



हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

की

उन्तीसवीं बोर्ड बैठक

हेतु

कार्य—सूची

दिनांक: 18/06/2008

समय: 03:00 बजे अपराह्ण

स्थान:-

सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ

हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण की

उन्तीसवीं बोर्ड बैठक
दिनांक 18/06/2008
विषय सूची

मद सं	विषय	पृष्ठ सं
01	प्राधिकरण की अटाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	1
02	प्राधिकरण की अटाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	2-6
03	आनन्द विहार आवासीय योजना की भूमि की विकल्प दरों का निर्धारण एवं अनुमोदन।	7
04	प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के संबंध में।	8-09
05	हापुड़—पिलखुवा विकास क्षेत्र में हापुड़ व गढ़ के मध्य 42 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	10
06	हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की सिटी सेन्टर योजना क्षेत्रफल 34.2398 हेक्टेयर में मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा क्य की गयी भूमि के विनियम के संबंध में।	11-12
07	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	13
08	हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज, खसरा नं 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।	14-15
09	प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना में मैरो सेन्चुरी लेमिनेटिंग	16-18

	कं०, हापुड़ को 6 एकड़ भूमि देने के सम्बंध में।	
10	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – अच्छेजा की भूमि आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	19–21
11	समाज कल्याण विभाग द्वारा अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जन जाति के छात्रों/छात्राओं हेतु जनपद गाजियाबाद में आई० ए० एस०/पी० सी० एस० कोचिंग केन्द्र तथा छात्रावास के निर्माण के संबंध में।	22–23
12	हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण के प्लानिंग व डिजाइनिंग के कार्यों को प्राइवेट आर्कोटैक्ट्स / कन्सल्टेन्ट्स से कराने के सम्बन्ध में।	24–25
13	अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।	26

विषय:-प्राधिकरण की अटाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।

प्रस्ताव: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अटाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 के कार्यवृत्त की प्रतियाँ सभी सदस्यों को 12/05/2008 को प्रेषित की गयी हैं, भेजे गये कार्यवृत्त के संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। अतः प्राधिकरण की अटाईसवीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि होती है। बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 का कार्यवृत्त पुनः बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं पुष्टि हेतु प्रस्तुत है। कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न है।



हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

प्राधिकरण की दिनांक 09 मई 2008 को सम्पन्न हुई¹
अटलाईसवीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

स्थान:- सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ

दिनांक: 09 मई 2008

समय- 10:00 बजे पूर्वाह्न

सुनियोजित विकास "आपकी आशा - हमारा ध्येय"

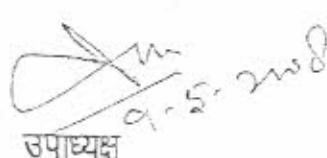
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अटठाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 का कार्यवृत्त :

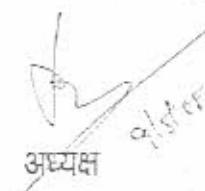
दिनांक 09/05/2008 को आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/अध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ में प्राधिकरण बोर्ड की अटठाईसवीं बैठक सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न अधिकारियों द्वारा प्रतिभाग किया गया—

1	श्री देवेन्द्र चौधरी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2	श्री जे० सी० आदर्श	उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़	उपाध्यक्ष
3	डा० (श्रीमती) आभा गुप्ता	अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), सिंचाई, गाजियाबाद (प्रतिनिधि: जिलाधिकारी, गाजियाबाद)	सदस्य
4	श्री ज्ञान सिंह	अपर निदेशक, कोधागार, मेरठ मण्डल, मेरठ (प्रतिनिधि: वित्त सचिव, उ० प्र० शासन, लखनऊ)	सदस्य
5	श्री योगेश माथुर	अधीक्षण अभियंता, लोक निर्माण विभाग, बुलन्दशहर (प्रतिनिधि: प्रमुख अभियंता, लोक निर्माण विभाग, उ०प्र०, लखनऊ)	सदस्य
6	श्री डी० सी० गुप्ता	सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ (प्रतिनिधि: मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, ०७, बंदरिया बाग, लखनऊ)	सदस्य
7	श्री राज पाल कौशिक	सहयुक्त नियोजक, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद (प्रतिनिधि: चीफ कोऑर्डिनेटर प्लानर, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद)	सदस्य
8	श्री भारत कुमार	अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद, पिलखुवा	सदस्य
9	श्री देवेन्द्र कुमार सिंह कुशवाहा	सचिव, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़	संयोजक

विशेष आमंत्री

- श्री अनिल कुमार अग्रवाल वित्त नियंत्रक, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
- श्री विजय पाल सिंह डिस्ट्री कलेक्टर, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
- श्री त्रिभुवन सिंह मुख्य नगर नियोजक, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
- श्री आर० एस० दिवाकर अधिशासी अभियंता, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़


उपाध्यक्ष


अध्यक्ष

जे० सी० आदर्श

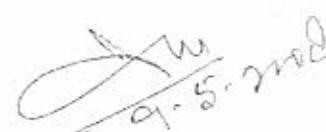
१० सी० एस०

उपाध्यक्ष

हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०

बैठक का कार्यवृत्त व निर्णय निम्नानुसार हैं:-

मद सं.	विषय	निर्णय
1	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।
2	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	गत बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी एवं अनुमोदन प्रदान किया गया।
3	प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के पुनर्विचार के संबंध में।	रु0 800/- (आठ सौ) प्रति वर्ग मीटर की दर के साथ 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा न देते हुए 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि रु0 342/- (तीन सौ बयालिस) प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क लेते हुए अधिग्रहीत की गयी भूमि का समझौता करार नियमावली के तहत किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि की सुविधा मूल कृषकों को ही देय होगी।



उपाध्यक्ष



अध्यक्ष

जे० सी० आदर्श

षी० सी० एस०

उपाध्यक्ष

डापुड़ पिलाखुवा विकास प्राधिकरण
डापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०

4	राष्ट्रीय राजमार्ग सं 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	राष्ट्रीय राजमार्ग सं 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र के 42 ग्रामों को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
5	हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में पिलखुवा एवं मसूरी के मध्य क्षेत्र में सम्मिलित 12 नये ग्रामों के लिये महायोजना तैयार किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
6	हापुड़ महायोजना प्रारूप में बुलन्दशहर रोड एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में 14 नये ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
7	कॉमनवेल्थ गेस्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में अतिथिगृह की अनुमन्यता हेतु जारी शासनादेश सं 1047(1)/8-3-08-73विविध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने का निर्णय लिया गया।	शासनादेश सं 1047(1)/8-3-08-73 विविध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने का निर्णय लिया गया।
8	टेक्सटाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत ग्राम- पिलखुवा शहर के खसरा सं 2166/1 में श्री युसुफ पुत्र श्री नजीर की आ रही 0.4430 हेक्टेयर भूमि को सीधे रजिस्ट्री के आधार पर क्रय किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

उपाध्यक्ष

जे० सी० आदर्श

ष० सी० एस०

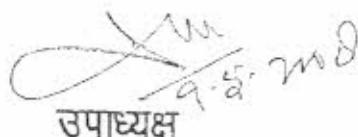
उपाध्यक्ष

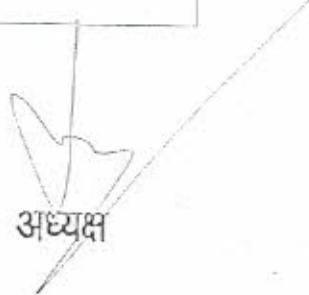
हामुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण

हापुड़ (गाजिबाबाद) उ० प्र०

अध्यक्ष

9	गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में पर्यटन विभाग से वित्त पोषित विकास योजना के अन्तर्गत स्नान घाट एवं महिला चेज रूम के पुनर्रीक्षित आगणन के संबंध में।	विचलन प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। निर्देश दिये गये कि निदेशक, पर्यटन को विचलन धनांक की मांग हेतु पत्र प्रेषित किया जाये।
10	प्रस्तावित औद्योगिक मानचित्र सं 228/07-08, 229/07-08 व 230/07-08 एवं प्रस्तावित व्यवसायिक मानचित्र सं 14/08-09 के संबंध में।	वर्तमान में लागू महायोजना भू-उपयोग के अनुसार नियमानुसार मानचित्रों का निस्तारण किया जाये एवं स्थल को आगामी अर्जन प्रस्ताव से मुक्त रखा जाये।
11	मै0 सरस्वती अम्माल एजूकेशनल ट्रस्ट द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र के संबंध में।	शपथ पत्र के अनुसार नियमानुसार शमन मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जाये।
12	रेबन ऑर्गेनिक्स प्रा० लि०, रामपुर रोड, हापुड, जिला गाजियाबाद के औद्योगिक शमन मानचित्र हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।	उद्योगों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से बोर्ड द्वारा भू-उपयोग क्षेत्रीय पार्क से औद्योगिक किये जाने के प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया एवं निर्देश दिये गये कि भू-उपयोग परिवर्तन हेतु बोर्ड निर्णय शासन को प्रेषित किया जाये।


उपाध्यक्ष


अध्यक्ष

ज० सौ० आदर्श
फ० सौ० एस०

उपाध्यक्ष

हापुड विलखुला विकास प्राधिकरण
हापुड (गाजियाबाद) छ० प्र०

13	आउट सोर्सिंग के माध्यम से पिलखुवा महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोनल डेवलपमेन्ट प्लान्स बनाने के सम्बंध में।	आउट सोर्सिंग का प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान एन० सी० आर० सेल कार्यालय गाजियाबाद के सहयुक्त नियोजक श्री राजपाल कौशिक द्वारा प्राधिकरण में तैनात मुख्य नगर नियोजक श्री त्रिभुवन सिंह के सहयोग से दिनांक 10/07/2008 तक तैयार किया जाये।
14	मै० मैरिनो इण्डस्ट्रीज लि०, हापुड़ को अनापत्ति प्रभाण-पत्र निर्गत किये जाने के संबंध में।	सिटी सेन्टर योजना के अन्तर्गत आने वाली भूमि अर्जनमुक्त न की जाये। आनन्द विहार विस्तार योजना के संबंध में सन्दर्भित उद्योग की डिटेल मेपिंग सर्वे कराकर मानचित्र के साथ पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये।
15	पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त का प्रस्ताव।	प्रस्ताव इस निर्देश के साथ स्वीकृत किया गया कि किसी भी दशा में किसी भी मार्ग की चौड़ाई को राजस्व अभिलेखों अथवा नगर पालिका परिषद अभिलेखों में अंकित चौड़ाई से कम नहीं किया जायेगा।

८५-८५
उपाध्यक्ष

अध्यक्ष

जौ० सी० आदर्श

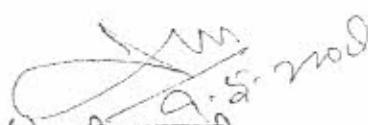
पौ० सी० एस०

उपाध्यक्ष

हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०

16	पिलखुवा महायोजना-2021 में “कृषि” भू-उपयोग में अनुमन्य क्रियाओं के लिये भवन निर्माण के सम्बन्ध में मानक निर्धारण हेतु।	प्रस्ताव इस निर्देश सहित स्वीकृत किया गया कि “कृषि” भू-उपयोग जौन में अनुमन्य समस्त क्रियाओं हेतु अधिकतम 10 प्रतिशत भू-आच्छादन तथा 0.10 एक्टो एक्टो आरो दिया जाये।
17	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम - सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बन्ध में।	निर्देश दिये गये कि स्थल चयन समिति की रिपोर्ट के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।
18	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम, - अच्छेजा की 78.1400 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बन्ध में।	निर्देश दिये गये कि स्थल चयन समिति की रिपोर्ट के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।
19	अतिरिक्त मद सं०-१ हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज, खसरा नं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।	अर्जन मुक्त किये जाने के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जाये।

अंत में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गई।


(जे० सी० आदर्श)

उपाध्यक्ष
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़


(देवेन्द्र चौधरी)

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/
अध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़

- ७ -
जे० सी० आदर्श
पी० सी० एस०
उपाध्यक्ष
हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०

**विषय: प्राधिकरण की अटठाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में पारित
विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।**

प्रस्ताव: हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अटठाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 को सम्पन्न हुयी। बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या निम्नवत हैः-

मद सं	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	छब्बीसवीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत की पुष्टि की गयी।	अनुपालन अवशेष नहीं है।
2	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	गत बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी एवं अनुमोदन प्रदान किया गया।	अनुपालन अवशेष नहीं है।
3	प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के पुनर्विचार के संबंध में।	रु0 800/- (आठ सौ) प्रति वर्ग मीटर की दर के साथ 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा न देते हुए 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि रु0 342/- (तीन सौ बयालिस) प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क लेते हुए अधिग्रहीत की गयी भूमि का समझौता करार नियमावली के तहत किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि की सुविधा मूल कृषकों को ही देय होगी।	बोर्ड के निर्णय के क्रम में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित कमेटी की संस्तुति के आधार पर रु0 800/- (आठ सौ) प्रति वर्ग मीटर की दर पर मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ द्वारा अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृषकों से करार - पत्र निष्पादित कराये जा रहे हैं। 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा न देते हुए 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि रु0 342/- (तीन सौ बयालिस) प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क लेते हुए मूल कृषकों को दिये जाने की कार्यवाही यथासमय की जायेगी।

4	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र के 42 ग्रामों को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र के 42 राजस्व ग्रामों को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में शामिल किये जाने का प्रस्ताव शासन को प्रेषित कर दिया गया है। संशोधित प्रस्ताव मद सं0 05 पर प्रस्तुत है।
5	हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में पिलखुवा एवं मसूरी के मध्य क्षेत्र में सम्मिलित 12 नये ग्रामों के लिये महायोजना तैयार किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में पिलखुवा एवं मसूरी के मध्य शासन द्वारा अधिसूचित 12 नये राजस्व ग्रामों के लिये महायोजना तैयार किये जाने के संबंध में सजरा प्लान एन0 सी0 आर0 कार्यालय, गाजियाबाद को उपलब्ध करा दिये गये हैं।
6	हापुड़ महायोजना प्रारूप में बुलन्दशहर रोड एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में 14 नये ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	हापुड़ महायोजना के प्रारूप में बुलन्दशहर रोड एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में शासन द्वारा अधिसूचित 14 नये राजस्व ग्रामों के सजरा प्लान एन0 सी0 आर0 कार्यालय, गाजियाबाद को उपलब्ध करा दिये गये हैं।
7	कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में अतिथिगृह की अनुमन्यता हेतु जारी शासनादेश सं0 1047(1)/8-3-08-73विध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने का निर्णय लिया गया।	शासनादेश सं0 1047(1)/8-3-08-73 विध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने का निर्णय लिया गया।	अनुपालन अवशेष नहीं है।

8	टेक्स्टाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत ग्राम-पिलखुवा शहर के खसरा सं 2166/1 में श्री युसुफ पुत्र श्री नजीर की आ रही 0.4430 हेक्टेयर भूमि को सीधे रजिस्ट्री के आधार पर क्य किये जाने के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	अनुपालन किया जा चुका है।
9	गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में पर्यटन विभाग से वित्त पोषित विकास योजना के अन्तर्गत स्नान घाट एवं महिला चेंज रुम के पुनरीक्षित आगणन के संबंध में।	विचलन प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। निर्देश दिये गये कि निदेशक, पर्यटन को विचलन धनांक की मांग हेतु पत्र प्रेषित किया जाये।	विचलन धनांक की मांग हेतु पत्र सं 25/अभियंत्रण/एच.पी.डी.ए./08 दिनांक 13/05/08 को पर्यटन विभाग को प्रेषित किया गया है। पुनः अनुस्मारक पत्र सं 44/सामान्य/एच.पी.डी.ए./08 दिनांक 06/06/08 को प्रेषित किया गया है।
10	प्रस्तावित औद्योगिक मानचित्र सं 0228/07-08, 229/07-08 व 230/07-08 एवं प्रस्तावित व्यवसायिक मानचित्र सं 14/08-09 के संबंध में।	वर्तमान में लागू महायोजना भू-उपयोग के अनुसार नियमानुसार मानचित्रों का निस्तारण किया जाये एवं स्थल को आगामी अर्जन प्रस्ताव से मुक्त रखा जाये।	अनुपालन किया जा रहा है। प्रस्तुत मानचित्रों में कमियां होने के कारण आवेदकों को कमियां दूर करने हेतु सूचित किया गया है।
11	मै0 सरस्वती अम्माल एजूकेशनल ट्रस्ट द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र के संबंध में।	शपथ पत्र के अनुसार नियमानुसार शमन मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जाये।	अनुपालन किया जा चुका है।
12	रेबन ऑर्गेनिक्स प्रा0 लि0, रामपुर रोड, हापुड, जिला गाजियाबाद के औद्योगिक शमन मानचित्र हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।	उद्योगों को बढ़ावा देने के उद्देश्य से बोर्ड द्वारा भू-उपयोग क्षेत्रीय पार्क से औद्योगिक किये जाने के प्रस्ताव का अनुमोदन किया गया एवं निर्देश दिये गये कि भू-उपयोग परिवर्तन हेतु बोर्ड निर्णय शासन को प्रेषित किया जाये।	बोर्ड के निर्णय के अनुसार शासन को पत्र सं 67/मानचित्र/एच.पी.डी.ए./08 दिनांक 31/05/08 प्रेषित किया गया है।

13	आउट सोर्सिंग के माध्यम से पिलखुवा महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोनल ड्वलपमेन्ट प्लान्स बनाने के संबंध में।	आउट सोर्सिंग का प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया। जोनल ड्वलपमेन्ट प्लान एन0 सी0 आर0 सेल कार्यालय गाजियाबाद के सहयुक्त नियोजक श्री राजपाल कौशिक द्वारा प्राधिकरण में तैनात मुख्य नगर नियोजक श्री त्रिभुवन सिंह के सहयोग से दिनांक 10/07/2008 तक तैयार किया जाये।	कार्यवाही की जा रही है। नियत दिनांक तक पूर्ण कर लिया जायेगा।
14	मै0 मेरिनो इण्डस्ट्रीज लि0, हापुड को अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किये जाने के संबंध में।	सिटी सेन्टर योजना के अन्तर्गत आने वाली भूमि अर्जनमुक्त न की जाये। आनन्द विहार विस्तार योजना के संबंध में सन्दर्भित उद्योग की डिटेल मेपिंग सर्वे कराकर मानचित्र के साथ पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये।	दिनांक 04/06/2008 को प्रमुख सचिव के साथ मै0 मेरिनो इण्डस्ट्रीज का स्थलीय निरीक्षण किया गया। स्थलीय निरीक्षण के पश्चात दिये गये निर्देशों के कम में प्रस्ताव मद सं0 06 पर प्रस्तुत है।
15	पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त का प्रस्ताव।	प्रस्ताव इस निर्देश के साथ स्वीकृत किया गया कि किसी भी दशा में किसी भी मार्ग की चौड़ाई को राजस्व अभिलेखों अथवा नगर पालिका परिषद अभिलेखों में अंकित चौड़ाई से कम नहीं किया जायेगा।	अनुपालन किया जा रहा है।
16	पिलखुवा महायोजना -2021 में "कृषि" भू-उपयोग में अनुमन्य क्रियाओं के लिये भवन निर्माण के सम्बन्ध में मानक निर्धारण हेतु।	प्रस्ताव इस निर्देश सहित स्वीकृत किया गया कि "कृषि" भू-उपयोग जोन में अनुमन्य समर्त क्रियाओं हेतु अधिकतम 10 प्रतिशत भू-आच्छादन तथा 0.10 एक्ट0 ए0 आर0 दिया जाये।	अनुपालन किया जा रहा है।

17	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम—सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	निर्देश दिये गये कि स्थल चयन समिति की रिपोर्ट के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	स्थल चयन समिति की आख्या दिनांक 11/01/08 को प्राप्त की जा चुकी है। विस्तृत प्रस्ताव मद सं0 07 पर प्रस्तुत है।
18	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – अच्छेजा की 78.1400 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	निर्देश दिये गये कि स्थल चयन समिति की रिपोर्ट के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	स्थल चयन समिति की आख्या दिनांक 11/01/08 को प्राप्त की जा चुकी है। विस्तृत प्रस्ताव मद सं0 10 पर प्रस्तुत है।
19	अतिरिक्त मद सं0-1 हापुड़–पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़, खसरा नं0 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।	अर्जन मुक्त किये जाने के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जाये।	विस्तृत प्रस्ताव मद सं0 08 पर प्रस्तुत है।

विषय: आनन्द विहार आवासीय योजना की भूमि की विक्रय दरों का निर्धारण एवं अनुमोदन।

प्रस्ताव: हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण द्वारा हापुड़ महायोजना के अन्तर्गत तहसील हापुड़, जिला गाजियाबाद स्थित ग्राम अच्छेजा की 52.741 हेक्टेयर, ग्राम सबड़ी की 80.028 हेक्टेयर एवं ग्राम चमरी की 48.539 हेक्टेयर, कुल 181.308 हेक्टेयर भूमि पर आनन्द विहार आवासीय योजना – प्रथम कियान्वित की जा रही है। भूमि का अर्जन किसानों से करार नियमावली के अन्तर्गत किये जाने का निर्णय प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में लिया गया था, जिसके अनुपालन में अर्जन की कार्यवाही की जा रही है। योजना का तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 05/12/2007 में अनुमोदित किया गया है। एन० सी० आर० प्लानिंग बोर्ड से योजना की वित्तीय एवं तकनीकी स्वीकृति प्राप्त की जा चुकी है। योजना हेतु कुल 133.80 करोड़ का ऋण एन० सी० आर० प्लानिंग बोर्ड द्वारा दिनांक 31/10/2007 को स्वीकृत किया जा चुका है।

आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्यों तथा अर्जन पर आने वाली लागत के परिप्रेक्ष्य में 05 वर्ष की योजना अवधि मानते हुए आवासीय दर का आंकलन किया गया है। उ० प्र० शासन एवं प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्धारित गाइडलाइन्स के अनुसार आवासीय दर सामान्य वर्ग हेतु रु० 5200/- प्रति वर्ग मीटर एवं शासनादेशों के अनुपालन में दुर्बल आय वर्ग हेतु सबसिडाइज़ेड दर रु० 3900/- प्रति वर्ग मीटर आंकलित की गयी है।

अतः उपरोक्तानुसार आनन्द विहार आवासीय योजना— प्रथम हेतु आवासीय दर रु० 5200/- प्रति वर्ग मीटर एवं दुर्बल आय वर्ग हेतु रु० 3900/- प्रति वर्ग मीटर के निर्धारण का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

आनन्द विहार आवासीय योजना की भूमि विक्रय हेतु प्रति वर्ग मीटर की गणना

(अ)	आनन्द एवं बाह्य विकास कार्य	-	रु0 264.00 करोड़
(ब)	ब्याज 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से प्रोजेक्ट अवधि की आधी समय अवधि हेतु (प्रोजेक्ट अवधि 5 वर्ष मानते हुये) $(143.51 + 192.76) = 336.27 \times 12 \times 2.5 / 100$	-	रु0 100.88 करोड़
(स)	अविकसित भूमि का मूल्य $16,30,800 \times \text{रु0 } 800 \text{ प्रति वर्ग मीटर} + 10 \text{ प्रतिशत}$ योग	-	रु0 143.51 करोड़ रु0 508.39 करोड़
(द)	कंटिन्जेन्सीज आदि (शासनादेश सं0 4049/9-आ-1-99/16सभिति/1998)	- 15 प्रतिशत	रु0 76.26 करोड़
(य)	ओब्रर हैंड (शासनादेश सं0 4049/9-आ-1-99/16समिति/1998)	- 15 प्रतिशत कुल	रु0 76.26 करोड़ रु0 660.91 करोड़

कुल भूमि का विक्रय हेतु उपलब्ध समानुपातिक क्षेत्रफल
- 1279872 वर्ग मीटर

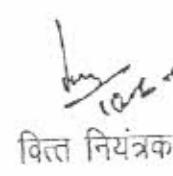
विकसित भूमि की अनुमानित विक्रय दर
 $660.51 \times 1,00,00,000 / 1279872 = \text{रु0 } 5160.72 \text{ प्रति वर्ग मीटर}$
अर्थात् रु0 5200/- प्रति वर्ग मीटर

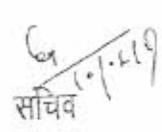
दुर्बल आय वर्ग हेतु भूमि की दर रु0 3900/- प्रति वर्ग मीटर
सामान्य वर्ग के लिये भूमि की दर रु0 5200/- प्रति वर्ग मीटर


सहाय अभियोगी


आधिकारी अभियोगी


मुख्य अभियोगी


वित्त नियंत्रक


सचिव


उपाध्यक्ष

TENTATIVE COSTING OF ANAND VIHAR RESIDENTIAL SCHEME

DETAIL OF DEVELOPMENT WORKS

(A) INTERNAL DEVELOPMENT

(in crores)

1	Survey Counturing Levelling and preparation of Project	-	0.50
2	Levelling of Earth cutting, filling as per countur plan for plots only	-	3.00
3	Demarkation of site and construction of site office	-	0.25
4	Other work of land development	-	0.10
5	Construction of roads	-	35.00
	Laying Water main including OHT, Tubewall etc. complete	-	11.82
7	Laying Sewer line	-	12.91
8	Electrification work internal	-	18.20
9	Internal Drainage	-	4.52
10	Construction of Parks and Horticulture work	-	5.26
11	Development of village sabli	-	2.00
12	Construction of Community Centre, Police station, Toilets, Bus stand, Tempo stand etc.	-	5.00
	Total	-	98.56


 Anand Vihar-Costing.doc


 E.E.

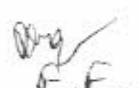
(B) EXTERNAL DEVELOPMENT

		(in crores)
1	Approach Road	0.20
2	Sewer Disposal (Trunk Sewer)	5.00
3	S.T.P. (10 MLD including L.A.)	10.00
4	External Nala	5.00
5	33 KVA Substation	7.50
	132 KVA Substation (as per attached UPPCL letter)	32.00
7	Advertisement	0.50
8	Beautification of Parks I/C Fountain etc.	1.00
9	BM/SDC on 45 M, 30 M, 24 M and 18 M wide Roads	18.00
10	Widening of Delhi-Hapur Road upto Tehsil	15.00
	Total (B)	94.20

CALCULATION OF TOTAL DEVELOPMENT COST

External Development Total (A)	94.20
Internal Development Total (A)	98.56
Grant Total of Development Cost	192.76
Add Maintenance for 3 years (15 %)	28.91
Total	221.67
Add 15% for transfer of Colony to Nagar Palika Hapur	33.25
Total	254.92
Add 15% Over head for transfer Electrical Work to UPPCL on amt. 57.70 Crores	8.65
Total	263.57
Say	264.00 Crores


A.E.


E.E.

आनन्द विहार आवासीय योजना

विक्रय हेतु उपलब्ध भूमि का समानुपातिक क्षेत्रफल

TOTAL AREA OF THE SCHEME - 181.82 Hectare
or 18,18,200 sqm

1	आवासीय (सामान्य)	$3,77,166.25 \times 1.00$	3,77,166.00 वर्ग मी०
2	आवासीय (दुर्बल आय वर्ग)	23340.00×0.75	17,505.00 वर्ग मी०
3	ग्रुप हाउसिंग	$1,85,996.13 \times 1.50$	2,78,994.00 वर्ग मी०
4	व्यवसायिक	$1,33,728.11 \times 2.00$	2,67,456.00 वर्ग मी०
	$1,06,761.11 + 26,967.00$		
5	शैक्षिक	$50,490.27 \times 0.40$	20196.00 वर्ग मी०
6	मेडिकल / हैल्थ	$53,247.00 \times 1.00$	53,247.00 वर्ग मी०
7	कम्प्यूनिटी फेसलिटी (2,60,552.59-40,091.00)	$2,20,461.59.00 \times 1.00$	2,20,461.00 वर्ग मी०
8	फ्यूचर प्लानिंग	$1,93,866.00 \times 0.45$	87,240.00 वर्ग मी०
9	बल्क एरिया	$1,48,220.00 \times 0.45$	66,699.00 वर्ग मी०
	कुल क्षेत्रफल		<u>13,88,964.00 वर्ग मी०</u>
10	कृषक एरिया	$1,09,092.00 \times 1.00 (-)$	1,09,092.00 वर्ग मी०
	शुद्ध क्षेत्रफल		<u>12,79,872.00 वर्ग मी०</u>

A. E. Patel

Patel

विषय: प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के संबंध में।

प्रस्ताव: प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना के अन्तर्गत अधिग्रहण की जाने वाली भूमि का कुल क्षेत्रफल 9.59 हेक्टेयर है। योजना के अन्तर्गत दो ग्रामों अच्छेजा व श्यामनगर की भूमि अधिग्रहित की गयी है। योजना की भूमि के अर्जन हेतु धारा 4(1)/17 एवं धारा 6(1)/17 की विज्ञप्ति क्रमशः दिनांक 06/06/2005 एवं दिनांक 07/07/2006 को प्रकाशित हो चुकी है।

योजना के क्रियान्वयन हेतु किसानों से करार नियमावली के अन्तर्गत समझौता वार्ता नौ चरणों में की गयी, जिसमें अन्तिम वार्ता दिनांक 30/05/2008 को की गयी, लेकिन किसानों द्वारा अधिक मुआवजे की मांग के कारण सहमति नहीं बन सकी। वार्ता में कृषकों द्वारा प्रीत विहार द्वितीय चरण योजना में दी गयी सुविधाओं सहित (06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि एवं सेक्टर रेट पर व्यवसायिक भूखण्ड) तथा आनन्द विहार आवासीय योजना में दी गयी सुविधाओं सहित (06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि) सहित आनन्द विहार योजना में दी गयी 800/- प्रति वर्ग मीटर की दरों का उल्लेख कर उससे अधिक दरों की मांग की जा रही है तथा कृषक इससे कम पर समझौता करने को तैयार नहीं है।

प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ₹0 800/- (आठ सौ) प्रति वर्ग मीटर की दर के साथ 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा न देते हुए 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि ₹0 342/- (तीन सौ बयालिस) प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क लेते हुए योजना की भूमि अधिग्रहीत किये जाने हेतु कृषकों से साथ सहमति हो गयी है। आनन्द विहार योजना में ग्राम अच्छेजा, चमरी एवं सबडी के कुल 622 कृषक हैं, जिनमें से दिनांक 10/06/2008 तक 143 कृषकों द्वारा करार नियमावली के अन्तर्गत करार पत्र भरा जा चुका है। सम्भवतः 10 दिन में लगभग सभी कृषकों द्वारा करार पत्र भर दिया जायेगा तथा प्रतिकर विरण भी दिनांक 25/06/2008 से प्रारम्भ हो जायेगा।

उल्लेखनीय है कि प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना एन० एच० 24 पर आनन्द विहार योजना के सामने ही स्थित है, जिस कारण योजना के प्रभावित कृषकों द्वारा आनन्द

विहार आवासीय योजना के समान दरों एवं अन्य सुविधाओं की मांग की जा रही है तथा कृषक आनन्द विहार योजना हेतु दी गयी दरों से कम पर वार्ता करने को तैयार नहीं है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना की भांति, ₹0 800/- (आठ सौ) प्रति वर्ग मीटर की दर के साथ 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा न देते हुए 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि ₹0 342/- (तीन सौ बयालिस) प्रति वर्ग मीटर विकास शुल्क लेते हुए किसानों से समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रेषक

जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।

सेवा में

आयुक्त,
मेरठ मण्डल,
मेरठ।

पत्रांक:- १५५/आठ-अ०जि०अ०/भ०अ०/सिं० गा०बा० दिनांक २८-५-०८

विषय:-

हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ग्राम अच्छेजा की 52.741 है०, ग्राम सबडी की 80.028 है० एवं ग्राम चमरी की 48.539 है० भूमि का करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत नियत दर की स्वीकृति प्रदान करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ग्राम अच्छेजा की 52.741 है०, ग्राम सबडी की 80.028 है० एवं ग्राम चमरी की 48.539 है० भूमि का करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत दिनांक 26.05.08 को एक बैठक आहूत की गई जिसमें रु० 800/- प्रति वर्ग मी० दर की प्रतिकर दिये जाने की संस्तुति की गई है।

अतः आपसे अनुरोध है कि समिति द्वारा हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09.05.08 में लिये गये निर्णय एवं चयनित सदस्यों की आहूत बैठक दिनांक 26.05.08 जिसकी प्रति पत्र के साथ संलग्न है रु० 800/- प्रति वर्ग मी० दर की स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें।

संलग्नक:- दिनांक 26.05.08 में आहूत बैठक का कार्यवत्त

भवदीय,
(दीपक अग्रवाल)
जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।

प्रेषक,

आयुक्त,
मेरठ मण्डल,
मेरठ।

सेवा मे,

जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।

संख्या: २०/१५/८ -२०३/२००६-०८

दिनांक: ३० मई, 2008

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ग्राम-अच्छेजा, ग्राम-सबली तथा ग्राम-चमरी की अर्जित वीज जा रही कुल 181.308 हैं। भूमि का करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत प्रतिकर की नियत दर की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक अपने कार्यालय के पत्र सं०-११५५/आट-आजि०३०/भू०३०/सिं० गा०बाद दिनांक २७-०५-२००८ का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ग्राम-अच्छेजा की 52.741 हैं, ग्राम-सबली की 80.028 हैं तथा ग्राम-चमरी की 48.539 हैं। कुल 181.308 हैं। भूमि का करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत प्रतिकर की नियत दर की रवीकृति प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण हेतु शासनादेश संख्या-१७१८/१-१३-२०(१२४)/२००१-रा०-०१३ दिनांक २९-०९-२००१ के अन्तर्गत जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में बैठक दिनांक २६-०५-२००८ को आहूत की गई, जिसमें अर्जित निकाय के श्री देवेन्द्र कुमार सिंह कुशवाहा, सचिव, हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड़ भी सद्याजक सदस्य के रूप में उपस्थित थे, द्वारा हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु ग्राम-अच्छेजा की 52.741 हैं, ग्राम सबली की 80.028 हैं तथा ग्राम-चमरी की 48.539 हैं। कुल 181.308 हैं। भूमि की अंकन रु० ८००/- प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रभावित कृपकों को प्रतिकर का भुगतान किये जाने की संस्तुति की गई है। प्रस्तावित भूमि की प्रतिकर की दरों के सम्बन्ध में हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की ओर्डर बैठक दिनांक ०९-०५-२००८ में भी सहमति प्रदान की जा चुकी है।

जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा की गयी संस्तुति एवं करार नियमावली 1997, सम्बन्धित शासनादेश दिनांक २९-०९-२००१ के अन्तर्गत जिला स्तरीय समिति द्वारा करार के अन्तर्गत ग्राम-अच्छेजा की 52.741 हैं, ग्राम-सबली की 80.028 हैं तथा ग्राम-चमरी की 48.539 हैं। कुल 181.308 हैं। अर्जित की जा रही भूमि का अंकन रु० ८००/- प्रति वर्ग मीटर की संस्तुत प्रतिकर की दर की स्वीकृति प्रदान की जाती है, तदानुसार अधिकारी कार्यवाही सुनिश्चित वरायें।

भवदीय

(देवेन्द्र चौधरी)

आयुक्त,
मेरठ मण्डल, मेरठ।

पुष्टाकान संख्या एवं दिनांक तदैय।

प्रतिलिपि-उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ को जिलाधिकारी गाजियाबाद के उक्त पत्र दिनांक २७-०५-२००८ के ग्रन में सुचनार्थ एवं आञ्ज्ञायक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

ग्रन
आयुक्त आयुक्त ग्रन
मेरठ मण्डल, मेरठ

* उ० प्र० शासन के शासनादेश सं० 1718/1-13-2001-2 व 24/2001-रा-31 दिनांक 29/09/2001 के द्वारा करार नियमावली के माध्यम से भूमि अर्जित करने हेतु दिनांक 26/05/2008 को अपराह्न 05:00 बजे सभागार, जिलाधिकारी कार्यालय, गाजियाबाद में आहूत बैठक का कार्यवृत्त

हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, जनपद-गाजियाबाद द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु भूमि अधिग्रहण भू-अध्यापि अधिनियम 1894 के प्राविधानों के अन्तर्गत की गयी। उक्त योजना में राजस्व ग्राम-अच्छेजा की 52.741 हैक्टेयर सबड़ी की 80.028 हैक्टेयर एवं चमरी की 48.539 हैक्टेयर भूमि कुल 181.308 हैक्टेयर का अर्जन है। उक्त भू-अर्जन हेतु भू-अर्जन अधिनियम की धारा 4(1)/17 एवं 6(1)/17 की विज्ञप्ति कमशः दिनांक 24/11/2005 एवं दिनांक 13/07/2006 को प्रकाशित हुई। भू-अर्जन प्रस्ताव करार नियमावली के माध्यम से अर्जित भूमि की दर निर्धारित किये जाने हेतु कृषकों से कई चकों में वार्ता की गयी। प्रथम चक दिनांक 04/11/2007, जिसमें प्राधिकरण के तहसीलदार एवं अधिशासी अभियता, नायब तहसीलदार एवं तीनों ग्रामों के प्रतिनिधि उपस्थित हुये, जिसमें रु० 1100/- प्रति वर्ग मी० का मुआवजा, इसके अतिरिक्त 6 प्रतिशत आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्डों की मांग की गयी। इसके बाद पुनः 28/11/2007 से निरन्तर दिनांक 10/01/2008 तक कई चकों में हुई बैठक में कृषक रु० 1100/- प्रति वर्ग मी० की दर एवं 06 प्रतिशत आवासीय विकसित भूमि तथा व्यवसायिक भूखण्ड से कम पर समझौता करने को तैयार नहीं हुये।

इस विषय में कृषकों के साथ हुई बैठक में उनसे यह भी कहा गया कि यदि आप समझौते के आधार पर भूमि नहीं देते हैं, तो अभिनिर्णय घोषित कर भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया जायेगा, जिस पर कृषकों द्वारा तीव्र विरोध के साथ यह कहा गया कि यदि आप इस योजना को नंदीग्राम की भौति कब्जा लेना चाहते हैं तो हम लोग किसी भी स्तर पर इसका विरोध करेंगे और भूमि का कब्जा कदापि नहीं देंगे। कृषकों द्वारा यह भी कहा गया कि निजी बिल्डर उनकी भूमि के लिये उनके द्वारा मांगी गयी दर रु० 1100/- प्रति वर्ग मी० से अधिक देने को तैयार हैं। पुनः राजस्व ग्रामों- अच्छेजा, सबड़ी व चमरी के कृषकों के प्रतिनिधियों के साथ समझौता वार्ता के लिये बैठक की गयी, काफी प्रयासों से बमुश्किल उनके द्वारा अन्तिम रूप से कहा गया कि यदि रु० 800/- प्रति वर्ग मी० व अन्य सुविधायें जो पूर्व में दी गयी हैं, के साथ प्राधिकरण भूमि का मुआवजा देता है तो, वो अपनी भूमि देने हेतु सहमत है। इससे कम दरों पर किसी भी स्तर पर समझौता करने के लिये वह तैयार नहीं है।

यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्ष 2006 एवं 2007 के कतिपय बैनामों, जिनका क्षेत्रफल 0.50 हैक्टेयर से 2.75 हैक्टेयर तक है, का अवलोकन किया गया, जिनकी पंजीकृत दरें रु० 988/-प्रति वर्ग मी० से रु० 1189/- प्रति वर्ग मी० तक हैं। वर्तमान में जिलाधिकारी द्वारा प्रवत मूल्यांकन सूची के अनुसार अधिग्रहित ग्रामों की सड़कों से दूर कृषि दर रुपये 62,50,000/- प्रति हैक्टेयर है। चूंकि वर्तमान में अधिग्रहित गाँव अच्छेजा, चमरी राष्ट्रीय राजमार्ग एवं जनपद मार्ग पर स्थित हैं एवं गाँव सवली की अधिग्रहित भूमि इन दोनों राष्ट्रीय राजमार्गों से हटकर है। राष्ट्रीय राजमार्ग पर दर रुपये 93,75,000/- प्रति हैक्टेयर एवं जनपद मार्ग

कमशः...2

पर दर रूपये 78,12,500/- प्रति हेक्टेयर है। तदनुसार प्रति वर्ग मील दर क्रमशः 937.5 एवं 781.25 है। क्योंकि तीनों गांवों की भूमि का अधिग्रहण एक साथ किया जा रहा है जो एक जगह संकलित क्षेत्र है। तदनुसार औसत 859.375 वर्ग मील आता है।

प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 द्वारा ₹0 800/- (रुपये आठ सौ) मात्र प्रति वर्ग मी० की दर से भूमि का समझौता करार नियमावली के तहत किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी है। एन०सी०आर० क्षेत्र में हो रहे तीव्र विकास के दृष्टिगत निजी पैंजी निवेश को बढ़ावा देने के कारण निजी निवेशकर्ताओं द्वारा भूमि क्य किये जाने के फलस्वरूप भूमि के मूल्य में काफी वृद्धि हुई है तथा प्राधिकरण क्षेत्र में निजी बिल्डर द्वारा अधिकतम मूल्य पर भूमि क्य कर अपना लैण्ड बैंक बनाने की होड़ लगी हुई है। कुछ समय पूर्व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना हेतु अधिग्रहीत की गयी भूमि का परस्पर सहमति के आधार पर प्रतिकर ₹0 1100/- प्रति वर्ग मी० की दर से निर्धारित किया गया है।

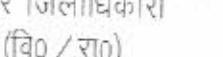
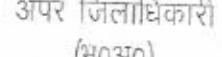
ऐसी परिस्थितियों में यदि किसानों के साथ तत्काल समझौता नहीं होता है तो उक्त दरों से भी कृषकों से सहमति प्राप्त होने की सम्भावना क्षीण होती चली जायेगी। शासन द्वारा भी करार के माध्यम से भूमि प्राप्त किये जाने को प्राथमिकता की नीति के कम में करार नियमावली के माध्यम से ही शीघ्र कब्जा प्राप्त किया जाना अर्जन निकाय के व्यापक हित में होगा। अतः उक्त परिस्थिति में अर्जन निकाय के हितों को दृष्टिगत रखते हुये उक्त दरें पूर्णरूपेण न्यायोचित प्रतीत होती हैं।

उपरोक्त समर्त पहलुओं पर सम्यक रूप से विचार करते हुये समिति प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में लिये गये निर्णय के क्रम में गांव अच्छेजा, सबली एवं चमरी की कुल अधिग्रहित 181.308 हेक्टेयर भूमि पर परस्पर सहमति के आधार पर करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत रूपये 800/- प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रतिकर दिये जाने की सरत्ति करती है।

(चेतन प्रकाश)
सब-रजिस्ट्रार
हापूड

(ਕਾਰਵੈਨਕ ਸਿੱਹ)

(८१/२६/३)

 (सवंजीत राम) पी०सी०ए०स०	 (डा० अम्बा गुप्ता) पी०सी०ए०स०
अपर जिलाधिकारी (वि० / रा०) गाजियाबाद	अपर जिलाधिकारी (भ०आ०) सिंचाई, गाजियाबाद

(दीपक अग्रवाल)
आई०१०४८

मद सं०- 05

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में हापुड़ व गढ़ के मध्य 42 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में हापुड़ एवं गढ़ के मध्य एन० एच०-२४ के समानान्तर 42 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित किये जाने का निर्णय लिया गया था, जिनकी सूची दांयी ओर संलग्न है। बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त उक्त राजस्व ग्रामों को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में अधिसूचित किये जाने हेतु पत्र शासन को प्रेषित किया जा चुका है। इन राजस्व ग्रामों को विकास क्षेत्र में सम्मिलित कराने हेतु विभागीय रत्तर पर संयुक्त प्लान तैयार कराने पर इस प्रस्ताव में निम्न संशोधन कराया जाना आवश्यक पाया गया।

1. अनुमोदित प्रस्ताव में बाबूगढ़ स्टेट शामिल नहीं है, जो कि सेना के नियंत्रणाधीन है। 42 राजस्व ग्रामों को पूर्व में मौजूद हापुड़ विकास क्षेत्र के साथ संयुक्त करने हेतु दो राजस्व ग्रामों कन्या कल्याणपुर एवं शाहमहीउद्दीनपुर को और शामिल किये जाने की आवश्यकता है। क्योंकि इन राजस्व ग्रामों को शामिल किये बिना 42 राजस्व ग्रामों का क्षेत्र पूर्व में गजट हापुड़ विकास क्षेत्र से उचित प्रकार से नहीं जुड़ पा रहा है। इन दो राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करने पर कुल 44 ग्राम हो जायेंगे।
2. त्रुटिवश राजस्व ग्राम कोड सं० 77 के स्थान पर 71 पढ़ लिये जाने के कारण अनुमोदित प्रस्ताव में तहसील गढ़मुक्तेश्वर का राजस्व ग्राम इनायतपुर ले लिया गया, जो कि 42 राजस्व ग्रामों से बिलकुल अलग है तथा राजस्व ग्राम कोड सं० 77 पर राजस्व ग्राम हशूपुरा है।
3. राजस्व ग्राम सादुल्लापुर के स्थान पर संशोधन सादुल्लापुर गोकुल किया जाना आवश्यक है।
4. पूर्व में अनुमोदित सूची में राजस्व ग्राम अटूटा के स्थान पर अरौरा अंकित हो गया है। सूची में संशोधित अटूटा किया जाना आवश्यक है।

अतः पूर्व में शामिल किये गये 42 राजस्व ग्रामों के अतिरिक्त दो राजस्व ग्राम कन्या कल्याणपुर व शाहमहीउद्दीनपुर अतिरिक्त शामिल किये जाने, पूर्व में शामिल किये गये राजस्व ग्राम इनायतपुर के स्थान पर हशूपुरा को विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने एवं सादुल्लापुर के स्थान पर सादुल्लापुर गोकुल व अरौरा के स्थान पर अटूटा संशोधित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है। संशोधित सूची अनुमोदनार्थ संलग्न है।

हापुड़—पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने वाले 28वीं बोर्ड

बैठक में अनुमोदित 42 राजस्व ग्रामों की सूची:-

क्र०सं०	कोड	ग्राम का नाम	तहसील	जिला	क्षेत्रफल
01	145	फिरोजाबाद उर्फ छीता देवी	हापुड़	गाजियाबाद	121.41
02	182	मुबारकपुर सलामतपुर	हापुड़	गाजियाबाद	403.08
03	183	शाकरपुर	हापुड़	गाजियाबाद	108.05
04	184	कान्हीपुर उर्फ दयानगर	हापुड़	गाजियाबाद	218.94
05	185	मिर्जापुर	हापुड़	गाजियाबाद	113.32
06	188	हबसपुर बिगास	हापुड़	गाजियाबाद	299.07
07	189	जैनउद्दीनपुर उर्फ जलालपुर	हापुड़	गाजियाबाद	120.60
08	190	अरौरा (अटूटा)	हापुड़	गाजियाबाद	185.35
09	191	उपैडा	हापुड़	गाजियाबाद	695.68
10	192	शाहपुर जट्ट	हापुड़	गाजियाबाद	404.30
11	193	फतेहपुर	हापुड़	गाजियाबाद	235.13
12	194	बनखण्डा	हापुड़	गाजियाबाद	530.16
13	195	पट्टी बनखण्डा	हापुड़	गाजियाबाद	91.06
14	196	रसूलपुर बहलोलपुर	हापुड़	गाजियाबाद	354.11
15	197	अल्लीपुर मुगलपुर	हापुड़	गाजियाबाद	234.73
16	213	सादुल्लापुर	हापुड़	गाजियाबाद	169.97
17	215	बहलौता	हापुड़	गाजियाबाद	581.15
18	216	यकरसैनपुर उर्फ बाबूगढ़	हापुड़	गाजियाबाद	397.82
19	09	हिम्मतपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	270.34
20	10	टोडरपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	154.60
21	11	नवादा कलां	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	261.44
22	12	फुलहेरा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	223.80
23	13	भौवापुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	293.41
24	14	सरूरपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	419.67
25	15	भौवापुर मस्तान नगर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	256.98
26	16	बक्सर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	212.87
27	17	रतूपुरा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	171.19
28	18	राजपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	549.99
29	19	फरीदपुर सिम्भावली	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	248.08
30	20	सिखैडा मुरादाबाद	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	557.68

31	21	मुहम्मदपुर खुडलिया	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	337.12
32	22	गोरधनपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	131.12
33	23	बुढ़ा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	137.60
34	24	मुरादपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	392.56
35	30	वैट	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	787.55
36	31	नैक नामपुर फुलडी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	140.43
37	32	गच्छ नगला	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	182.52
38	71	ईनायतपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	1723.21
39	80	दौताई	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	649.54
40	81	अठसैनी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	797.66
41	93	बिहूनी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	381.23
42	94	आविदपुर कढ़ी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	96.72


 चेतन प्रकाश सिंह
 राहायक अभियन्ता

हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने हेतु 44 राजस्व
ग्रामों की संशोधित सूची:-

क्र०सं०	कोड	ग्राम का नाम	तहसील	जिला	क्षेत्रफल (हेक्टेयर)
01	145	फिरोजाबाद उर्फ चिता देई	हापुड़	गाजियाबाद	121.41
02	182	मुबारिकपुर सलामतपुर	हापुड़	गाजियाबाद	403.08
03	183	शकरपुर	हापुड़	गाजियाबाद	108.05
04	184	कान्ही उर्फ दयानगर	हापुड़	गाजियाबाद	218.94
05	185	मिर्जापुर	हापुड़	गाजियाबाद	113.32
06	188	हविसपुर बिगास	हापुड़	गाजियाबाद	299.07
07	189	जैनउद्दीनपुर उर्फ जलालपुर	हापुड़	गाजियाबाद	120.60
08	190	अटूटा	हापुड़	गाजियाबाद	185.35
09	191	उपैङ्गा	हापुड़	गाजियाबाद	695.68
10	192	शाहपुर जट्ट	हापुड़	गाजियाबाद	404.30
11	193	फत्तहपुर	हापुड़	गाजियाबाद	235.13
12	194	बनखण्डा	हापुड़	गाजियाबाद	530.16
13	195	पट्टी बनखण्डा	हापुड़	गाजियाबाद	91.06
14	196	रसूलपुर बहलोलपुर	हापुड़	गाजियाबाद	354.11
15	197	अलीपुर मुगलपुर	हापुड़	गाजियाबाद	234.73
16	219	सादुल्लापुर गोकुल	हापुड़	गाजियाबाद	169.97
17	215	बछलौता	हापुड़	गाजियाबाद	581.15
18	216	चक्रसैनपुर उर्फ बाबूगढ़	हापुड़	गाजियाबाद	397.82
19	09	हिम्मतपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	270.34
20	10	टोडरपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	154.60
21	11	नवादा कलाँ	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	261.44
22	12	फुलडेहरा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	223.80
23	13	भोवापुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	293.41
24	14	सरुरपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	419.67
25	15	भोवापुर मस्तान नगर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	256.98
26	16	गंगाधरपुर उर्फ बक्सर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	212.87
27	17	रतुपुरा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	171.19
28	18	राजपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	549.99
29	19	फरीदपुर सिम्माबली	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	248.08

30	20	सिखेड़ा मुरादाबाद	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	557.68
31	21	मुहम्मदपुर खुड़लिया	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	337.12
32	22	गोरखनपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	131.12
33	23	बड़डा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	137.60
34	24	मुरादपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	392.56
35	30	वैट	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	787.55
36	31	नेकनामपुर फुलड़ी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	140.43
37	32	गन्दू नंगला	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	182.52
38	77	हशपुरा	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	506.28
39	80	दौताई	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	649.54
40	81	अठसैनी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	797.66
41	93	बिहुनी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	381.23
42	94	आविदपुर कड़ी	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	96.72
43	187	कन्या कल्याणपुर	हापुड़	गाजियाबाद	452.86
44	158	शाहमहीउद्दीनपुर	हापुड़	गाजियाबाद	535.82


 किशन सिंह
 वेद प्रकाश सिंह
 सहायक अभियन्ता



हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

प्रीत विहार, दिल्ली रोड, हापुड़-245101. फ़ोन: 0122-2308764-65
वेबसाइट: www.hpdaonline.com, ई-मेल: hpda_1@rediffmail.com

प्रेषक,

उपाध्यक्ष

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़

सेवा में

प्रमुख सचिव

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उ०प्र० शासन, बापू भवन
लखनऊ।

पत्र सं० २६ /२२-अ०. / VC / एच०पी०डी०ए०/०८

दिनांक ५/८/०८

विषय:- हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र की सीमा विस्तार हेतु 42 गांवों को समिलित करने विषयक।

महोदय,

कृपया प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 के मद सं० ४ द्वारा हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की सीमा विस्तार हेतु 42 गांवों (सूची संलग्न) को समिलित किये जाने विषयक प्रस्ताव बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जा चुका। उक्त बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की प्रति संलग्न का प्रेषित की जा रही है।

अतः अनुरोध है कि कृपया संलग्न सूची के अनुसार 42 गांवों को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में समिलित किये जाने सम्बंधी अधिसूचना जारी करने का कष्ट करें।

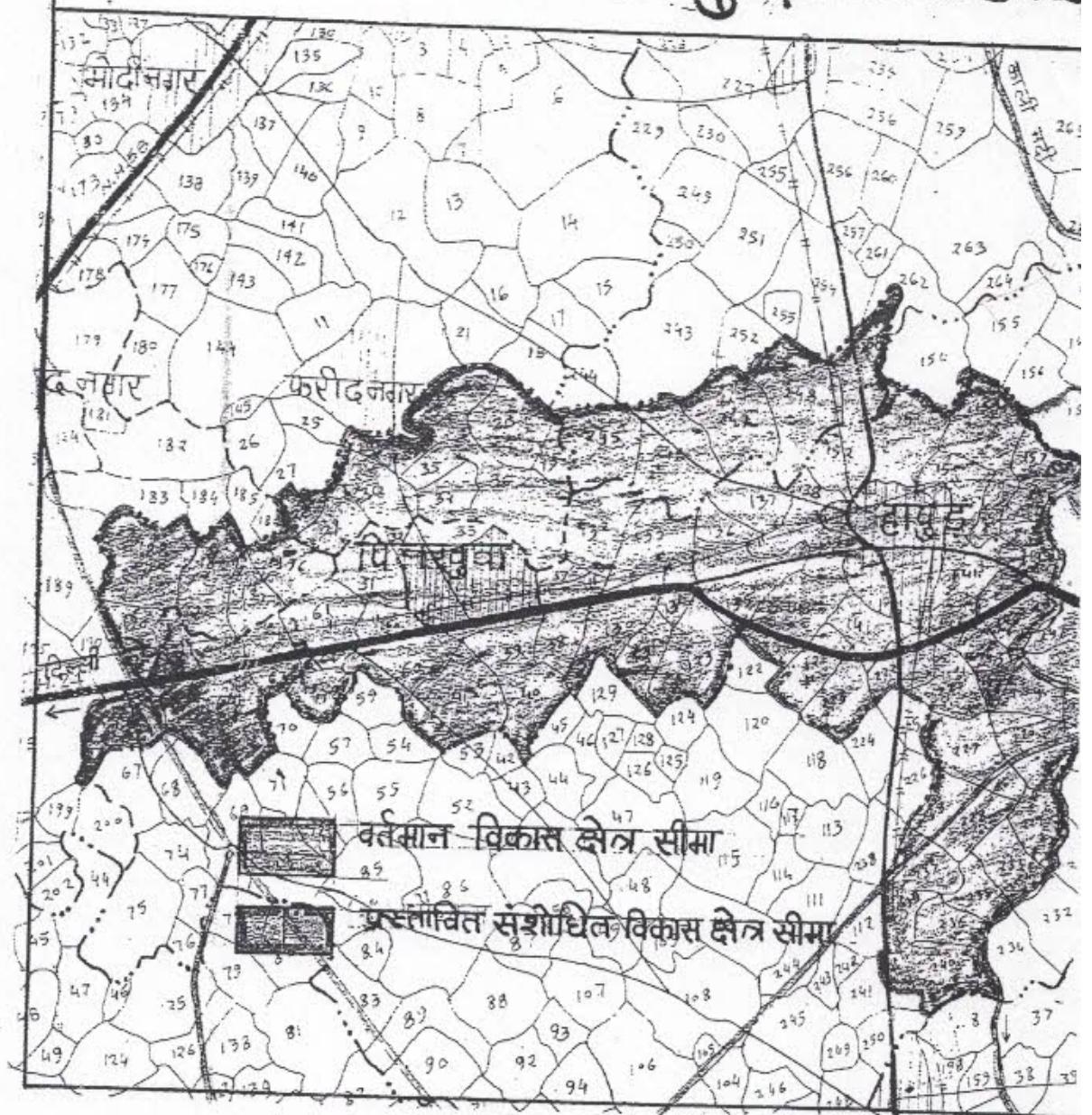
संलग्नक:- उपरोक्तानुसार।

भवदीय

(ज्योति सदाशिव)

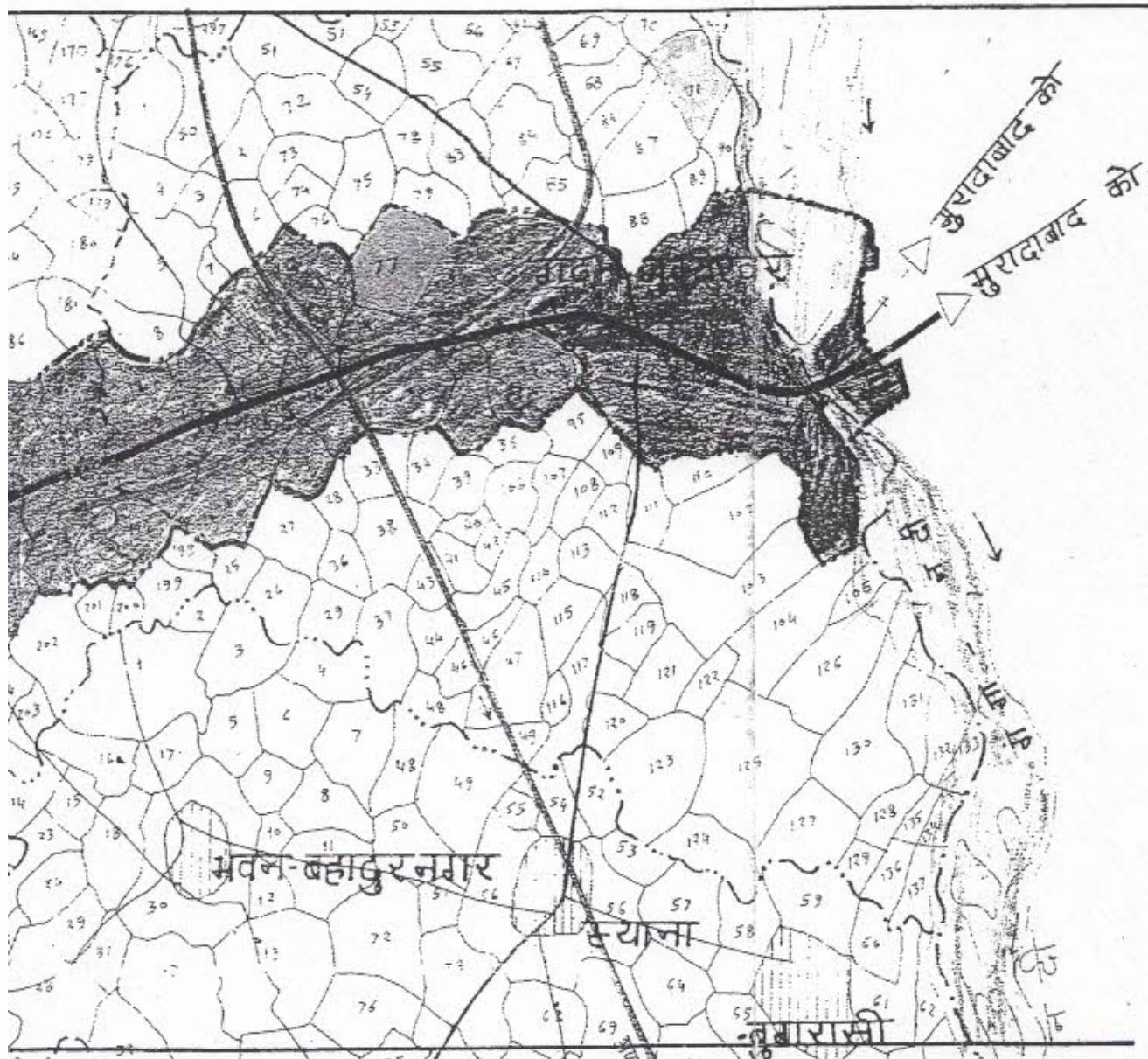
उपाध्यक्ष

हापुड़-पिलर



- — ब्रॉड में सम्मिलित
- — उपरोक्त के स्थ
- — दो राजस्व

शोधित विकास क्षेत्र



शोधित प्रदान हो देता दिया गया है।
इसके अंत में सार्वत्रिक किये जाने हेतु शब्द।
तंत्रज्ञान जोहे जाने हैं।

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ की सिटी सेन्टर योजना क्षेत्रफल 34.2398 हेक्टेयर में मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा क्य की गयी भूमि के विनिमय के संबंध में।

प्रस्ताव: सिटी सेन्टर योजना में 34.2398 हेक्टेयर भूमि के अधिग्रहण का प्रस्ताव दिनांक 14/01/2008 में जिलाधिकारी, गाजियाबाद कार्यालय को प्रेषित किया गया था, जो कि जिलाधिकारी, गाजियाबाद कार्यालय द्वारा दिनांक 26/02/2008 को राजस्व परिषद, लखनऊ को प्रेषित किया गया। मैरिनो इण्डस्ट्रीज लिमिटेड के अध्यक्ष श्री नगेन्द्र सिंह द्वारा शासन में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिसके संबंध में शासन के पत्र सं० 1913 दिनांक 08/03/2008 द्वारा आख्या मांगी गयी थी तथा कम्पनी द्वारा सिटी सेन्टर योजना में कम्पनी द्वारा पूर्व में 35 एकड़ भूमि क्य किये जाने हेतु आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश दिनांक 09/01/2008 द्वारा अनुमति प्राप्त की जा चुकी है।

सिटी सेन्टर योजना में मैरिनो इण्डस्ट्रीज लिमिटेड, हापुड़ द्वारा ग्राम अच्छेजा के खसरा नं० 693 रकबा 0.3360 हेक्टेयर का दैनामा दिनांक 01/10/2004, 690क रकबा 0.1930 दिनांक 22/06/2005 को एवं खसरा नं० 672 रकबा 0.1720 हेक्टेयर दिनांक 27/12/2005 को, खसरा नं० 691 रकबा 0.147 हेक्टेयर दिनांक 03/04/2006 को, खसरा नं० 691 रकबा 0.147 हेक्टेयर दिनांक 20/10/2007 को तथा खसरा नं० 676 रकबा 0.443, खसरा नं० 763 रकबा 0.577, खसरा नं० 764 रकबा 0.544 हेक्टेयर व खसरा नं० 765 रकबा 0.545 दिनांक 05/06/2008 में क्य किये जा चुके हैं। उल्लेखनीय है कि मैरिनो इण्डस्ट्रीज लिमिटेड दिनांक 05/06/2008 को क्य की गयी भूमि के एग्रीमेंट पूर्व में ही किया जाना बताया गया है। मैरिनो इण्डस्ट्रीज लिं अपनी इण्डस्ट्री का विस्तार करना चाहती है। इकाई द्वारा क्य की गयी भूमि का भू-उपयोग पूर्व से ही लघु उद्योग है, उसी के परिप्रेक्ष्य में मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा बायोटैक प्रोजेक्ट लगाने हेतु आयुक्त महोदय, मेरठ मण्डल, मेरठ से उ० प्र० जमीदारी विनाश अधिनियम की धारा 154(2) में 12.5 एकड़ से अधिक 35.832 एकड़ भूमि लेने की अनुमति दिनांक 09/01/2008 को प्राप्त की गयी है।

विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के कार्यालय पत्रांक 3300 / 03.03.2008 द्वारा तीन बिन्दुओं पर प्रमुख सचिव महोदय, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 04/06/2008 को बैठक किये जाने के संबंध में सूचित किया गया, जिसमें कहा गया प्रमुख सचिव प्राधिकरण एवं मैरिनो इण्डस्ट्रीज का पक्ष सुनेंगे तथा बैठक से पूर्व मैरिनो इण्डस्ट्रीज का निरीक्षण भी करेंगे।

दिनांक 04/06/2008 में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा मैरिनो इण्डस्ट्रीज का स्थलीय निरीक्षण किया गया तथा निर्देश दिये गये कि जितनी भूमि मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा क्य की गयी है तथा सिटी सेन्टर योजना के अन्तर्गत आती है, उतनी भूमि का विनिमय प्राधिकरण की सिटी सेन्टर योजना की भूमि से कर लिया जाये, ताकि एक स्थान पर आ जाये तथा सिटी सेन्टर योजना की सीमा के अन्तर्गत मानचित्र पर दर्शित भुजा ए-बी के स्थान पर ए-सी-डी कर दिया जाये। इस प्रकार क्षेत्र ए-बी-डी-सी के बाहर सिटी सेन्टर योजना में मैरिनो इण्डस्ट्रीज के खसरा नं० 690 रकबा 0.1930 हेक्टेयर, खसरा नं० 676 रकबा 0.4430 हेक्टेयर, खसरा नं० 763 रकबा .5770 हेक्टेयर, खसरा नं० 764 रकबा 0.5440 हेक्टेयर, खसरा नं० 765 रकबा 0.5410 हेक्टेयर एवं खरा नं० 691 रकबा 0.1600 हेक्टेयर, कुल रकबा 2.4580 हेक्टेयर को सिटी सेन्टर योजना के खसरा नं० 690 रकबा 0.3220 हेक्टेयर, खसरा नं० 675 रकबा 0.4052 हेक्टेयर, खसरा नं० 692 रकबा 0.0704 हेक्टेयर, खसरा नं० 772 रकबा 0.5220 हेक्टेयर, खसरा नं० 768 रकबा 0.1440 हेक्टेयर, खसरा नं० 769 रकबा 0.1080 एवं 774 रकबा 0.8864 कुल रकबा 2.4580 हेक्टेयर के साथ विनिमय कर लिया जाये। विनिमय प्रक्रिया पर आने वाले स्टाम्प ड्यूटी आदि के समस्त व्यय मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा वहन किये जायेंगे।

यह भी उल्लेखनीय है कि सिटी सेन्टर की भूमि के अर्जन का प्रस्ताव राजस्व परिषद, लखनऊ में लम्बित है, अतः अर्जन की प्रक्रिया पूर्ण होने एवं योजना की भूमि प्रधिकरण को प्राप्त होने के बाद ही प्रमुख सचिव महोदय के निर्देशों के कम मे नियमानुसार उपरोक्त अर्जित भूमि के विनियम की कार्यवाही की जायेगी।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मुख्या नक्ता १३-३-०८

प्रेषक,

अनिल कुमार सिंह,
विशेष सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

संवाद में,

उपाध्यक्ष,
हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण,
हापुड़।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-३
महोदय,

लखनऊ दिनांक 03.06.2008

आज दिनांक 03.06.2008 को प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग वे कार्यालय कक्ष में मेरिनो इण्डस्ट्रीज लिमिटेड/सन्धुरी लैमिनेशन्स कग्जनी लिमिटेड की समस्याओं के सम्बन्ध में कम्पनी के प्रतिनिधि वार्ता हेतु उपस्थित हुए थे। कम्पनी प्रतिनिधि द्वारा मुख्यतः तीन बिन्दु समाधान हेतु प्रस्तुत किये गये।

1. हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा 6 एकड़ भूमि का अधिग्रहण कर इस कम्पनी को उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में प्रभात सल्लोप-जनक नहीं है।
2. कम्पनी द्वारा कर की गयी 3600 वर्ग-मीटर-भूमि के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा धारा 4 एवं 6 भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत की गयी अधिसूचना पश्चातवती कायेवाही है। अतः कम्पनी द्वारा व्यवस्था भी गयी भूमि को अधिग्रहण से मुक्त किया जाय।
3. हापुड़ पिलखुआ महायोजना 2005 में जिन भूखण्डों का भू-प्रयोग औद्योगिक घोषित है उनमें से कई भूखण्ड इस कम्पनी के वर्तमान स्थानित्य में हैं। हापुड़ पिलखुआ महायोजना में संशोधन प्रस्तावित है, जिसके अनुसार औद्योगिक भूप्रयोग व्यवस्था भूमि को आवासीय भूप्रयोग में परिवर्तित करने का प्रस्ताव है। कम्पनी के प्रतिनिधि का कहना है कि ऐसा करने से कम्पनी को विशेष तौर पर और औद्योगिक गतिविधियों को सामान्य तौर पर काति होगी। इसलिए ऐसा न किया जाय।

प्रमुख सचिव द्वारा यह निषेध लिया गया कि उव्वत सभी बिन्दुओं पर व्यापक चर्चा हेतु वह कल दिनांक 04.06.2008 को 12.00 बजे हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण कार्यालय में एक बैठक करेंगे, जिसमें विकास प्राधिकरण का पक्ष भी सुनेंगे और मेरिनो इण्डस्ट्रीज का पक्ष भी।

बैठक के पूर्व प्रमुख सचिव वैरेसा इण्डस्ट्रीज का स्थल निरीक्षण भी करेंगे। उपर्या स्थलीय निरीक्षण को भी व्यवस्था कर लें। प्रमुख सचिव दिनांक 04.06.2008 को प्रातः 09.00 बजे विंगफसर की फ्लाइट (आई.टी.-652) से नदी रिल्लों पहुंचेंगे।

धन्यवाद
रामेश
(अनिल कुमार सिंह)
विशेष सचिव।

(७१)

समयबद्ध / फैक्ट

संख्या-1913/8-3-2008

प्रेषक,

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

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण,
हापुड़।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक २९ अप्रैल, 2008

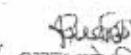
विषय: हापुड़ महायोजना-2005 में चिन्हित औद्योगिक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन न
किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक श्री एन.सिंह, प्रेसीडेन्ट, मेरिनो इण्डस्ट्रीज लि. हापुड़
गाजियाबाद के प्रार्थना पत्र दिनांक 31.3.2008 की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित करते
हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में अपनी
सुविचारित आख्या शासन को 03 दिन में उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,


(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव।



1913

18-3-2008

70

ECONOMY • EXCELLENCE • ETHICS
Merino Industries Ltd.

(FORMERLY CENTURY LAMINATING COMPANY LTD.)

(ISO-9001 & 14001 CERTIFIED COMPANY)

VIII, Achheja, P.O. Hapur - 245101 Distt. Ghazabaud (U.P.) INDIA Tel.: 0122-2308601-09 (Hunting Line)

Fax: 91-122-2308998 E-mail: merlnohr@ndf.vsnl.net.in, merlnohapur@merlnoindia.com

MIL/HPR/PS-A/LCK/ 17483

31-March-2008

To,
The Principal Secretary,
Awas,
Govt. of U. P.
Bapu Bhawan, 3RD FLOOR
Lucknow

3270 | PSK/108
19040 CS

1651/VSS/08-
31/4/08-3
andarwala
09.4.08

Dear Sir,

मान्यता दिए रहे ग्राम पालन
कानून संसदीय

Reg.: Request not to change land use of certain areas earmarked. (सिंह)
for industrial purpose under your Hapur Mahayojana, 2005. लाइन,
आवारा एवं माही नियोजन,

On the captioned subject we wish to bring to your kind notice the following facts and figures for your kind consideration and onward favourable action.

As you are well aware, Hapur-Pilkhuwa Development Authority while finalizing "Hapur Mahayojna, 2005" had earmarked about 155 hectares of land for industrial purposes, as is clear from the Map published along with Hapur Mahayojna, 2005 which is still in force. Further, within the limits of land earmarked for industrial purposes, we are having our industries which are fully functioning. Needless to say that our Industries are amongst one of the biggest industries running within the Hapur and nearby areas employing about 1500 persons is all. We are functioning in different names as sister concerns.

We are, at present, interalia having the following Khasra Plots which were purchased by our different industrial units in the name of M/s. Merino Exports Pvt. Limited and M/s. Century Laminating Company Limited (Presently M/s. Merino Industries Limited).

MERINO EXPORTS PVT. LIMITED :

KHASRA PLOT NO.	AREA
1. 696 AND 693 (m)	1.7838 Hectares.

Contd....2

Head Office: 5, Alexandra Court, 60/1, Chowringhee Road, Kolkata - 700 020
Tel.: 033-22872758, 22879201, 22837325, 32982708 Fax: 0133-22870314, 22908103
E-mail: merlnokol@merlnoindia.com@gmail.com



ECONOMY + EXCELLENCE + ETHICS

Merino Industries Ltd.

(FORMERLY CENTURY LAMINATING COMPANY LTD.)

(ISO-9001 & 14001 CERTIFIED COMPANY)

VIII. Achheja, P.O. Hapur - 245101 Distt. Ghazlabad (U.P.) INDIA Tel.: 0122-2308601-09 (Hunting Line)
Fax: 91-122-2306998 E-mail: merinophr@ndt.vsnl.net.in, merinohapur@merinoindia.com

- ; 2 :-

CENTURY LAMINATING COMPANY LIMITED (NOW MERINO INDUSTRIES LIMITED)

1.	664 (M)	0.646 Hectares
2.	693	2.078 Hectares
3.	690	0.193 Hectare
4.	691	0.294 Hectare
5.	674	0.809 Hectare
6.	672, 771	0.531 Hectare
Total Area		4.551 Hectares

We had purchased these land for being used by us for Industrial purpose on given to understand by HPDA and believing that the area earmarked for Industrial purpose will not be changed / altered / modified and all other small or medium scale industries will also be made to shift / established in the long run, if not immediately, certainly in near future. Reference may be taken of Hapur Mahayojna, 2005.

We are already running our factory in the name of Merino Export Pvt. Limited over Khasra Plot No. 696 and 693 (M) of village - Achheja. Towards south and just adjacent of Khasra Plots Nos. 696 and 693 (M), we propose to put up one Bio-Tech and Food Processing Plant amongst others over the land of Khasra plots mentioned above.

Further, for the future expansions of our aforesaid plant, we intended to purchase some more land. Since, the land already in our ownership and possession was approximately 12 Acres, therefore, we under the provisions of Sec. 154 (2) of U. P. Zamindari Abolition and Land Reforms Act have obtained due permission from the State Of U. P. through Commissioner, Meerut Division vide the Letter No. 871 / Eight-71/2004-06 dated 11-01-2008 with copies endorsed to all concerned Secretaries of State Of U. P. and the District Magistrate, Ghazlabad. This obviously was accorded to us by the Commissioner, Meerut Division, Meerut on being convinced that we have Bonafide plans to expand our Industrial activities in the area for which we will require some additional land.

On the strength of this permission granted to us under Sec 154 (2) of U. P. Z.A. & L. R. Act, 1955, we propose to purchase the land of following Khasra Plots of Village - Achheja.

Contd....3



ECONOMY • EXCELLENCE • ETHICS

Merino Industries Ltd.

(FORMERLY CENTURY LAMINATING COMPANY LTD.)

(ISO-9001 & 14001 CERTIFIED COMPANY)

Vill. Achleja, P.O. Hapur - 245101 Distt. Ghaziabad (U.P.) INDIA Tel.: 0122-2306601-09 (Hunting Line)
Fax: 91-122-2306998 E-mail: merinohr@ndt.vsnl.net.in, merinohapur@merinoindia.com
- : 3 : -

Here, it will not be out of place to mention that all the Khasra Plots proposed to be purchased by us fell within the area earmarked for Industrial Purposes by Hapur - Pilakhua Development Authority, Hapur and are as such till date. (The list of such Khasra is enclosed herewith.)

Our aforesaid Bio-Tech Project is in an advance stage and we have already submitted to you our proposed site plan, for the construction of required buildings over the Khasra Plots already purchased by us. Other infrastructure will also been arranged as soon as our site plans are duly sanctioned at your end, we shall start our constructions for changing our plans into realities.

We do not know how far it is correct? There is some air in the town area earmarked for Industrial Purpose on the plea that in Hapur and nearby areas there is no potential for Industries and it was desirable that some of the area, which is about 35 Hectares, be earmarked for the development of a City Centre so that the land may come in and the development of town can take place.

The area as per air and rumors on the market include those Khasra Plots also for which the Commissioner, Meerut Division has accorded permission to us for purchasing. Not only this, as per the air in the market, the area proposed to be earmarked for City Centre is just adjacent to our factory and some of the land of Khasra Plots which had already been purchased by us for settling up our Bio-Tech Plant is also included, thereby disturbing all our plans and drawings and curtailing the availability of the land with us.

The fallacy is that on the one hand the Commissioner, Meerut Division who is the Chairperson of Hapur - Pilakhua Development Authority, Hapur also has accorded us the permission to purchase land over and above maximum ceiling area, while, on the other hand the authorities decide to cut short the land already available with us and also to change the land use of the land which we propose to purchase from the farmers for the implementation of our Bio-Tech Unit. If this air and rumor is correct, we will suffer heavily and our Industrial units will suffer adversely for want of sufficient land for their expansions.



ECONOMY + EXCELLENCE + ETHICS

Merino Industries Ltd.

(FORMERLY CENTURY LAMINATING COMPANY LTD.)

(ISO-9001 & 14001 CERTIFIED COMPANY)

VIII, Achheja, P.O. Hapur - 245101 Distt. Ghaziabad (U.P.) INDIA Tel.: 0122-2308801-09 (Hunting Line)

Fax: 91-122-2306998 E-mail: merlnohr@ndf.vsnl.net.in, merlnohapur@merlnoindia.com

- : 4 : -

Thus, the pious aim of Hapur - Pillakhua Development Authority to invite Industries, with liberal facilities, amenities and infrastructure for the growth of industries will be forfeited.

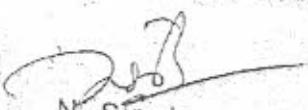
Further, the action of the HPDA to have City Centre just adjacent to an industry of which there are fair chances of expansion cannot be adjudged to be an appropriate and bonafied and free of Bias.

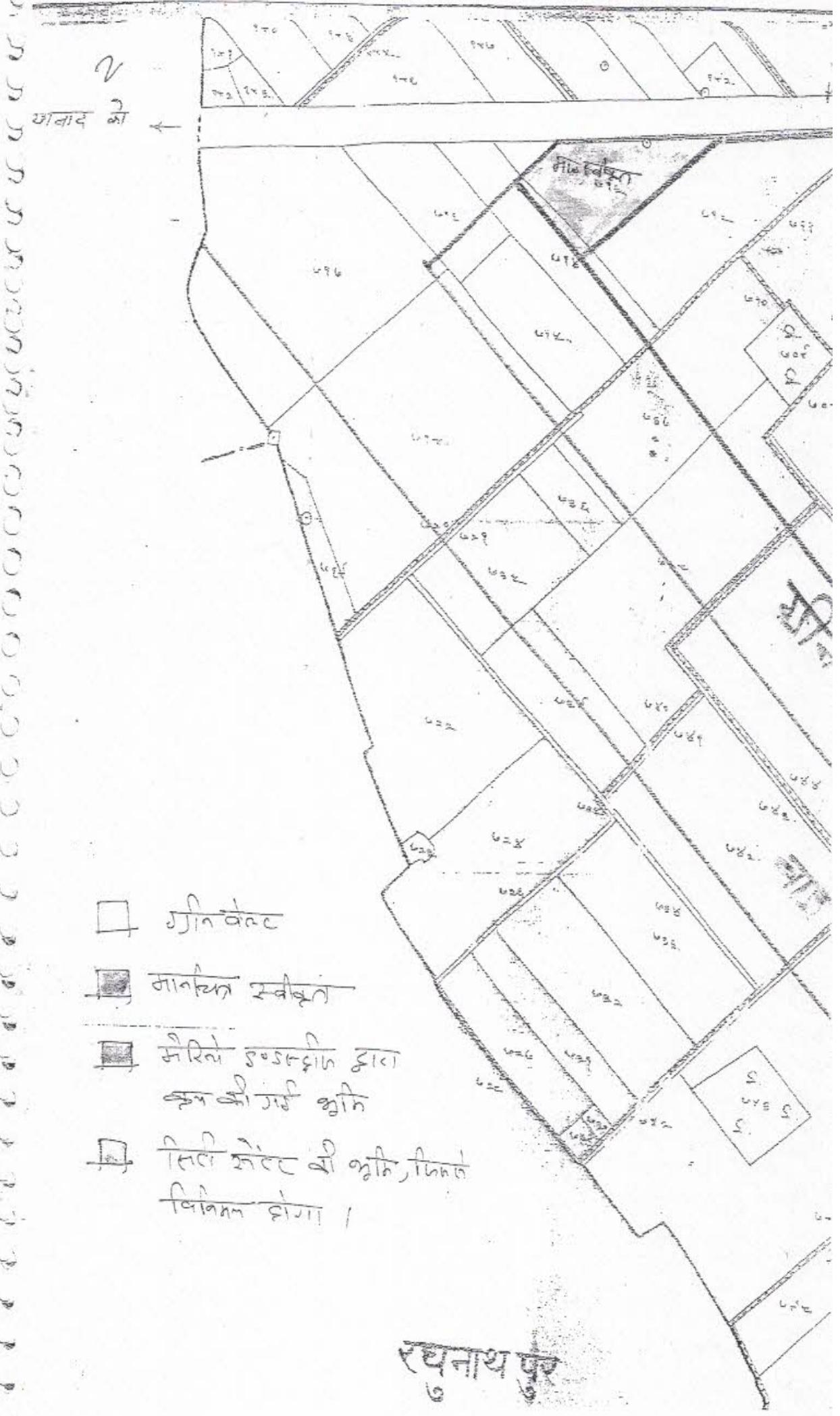
Not only this, the scope for establishment of Industries will be badly hampered as no one will dare to establish his factory in the immediate vicinity of a residential area.

Through this letter, we propose that if the scheme for the City Centre is inevitable for the HPDA and it is necessary to allot some of the Industrial land, under pressure from certain quarters, it has plenty of land say about 140 Hectares at its disposal and the HPDA should shift its City Centre Scheme without including the land already in our possession / allowed for purchase.

We hope that you will give a serious thought to the points raised by us and shall take suitable action at your end and accord Industrial approval of our Bio-Tech Maps already submitted to your office.

Yours faithfully,
For Merino Industries Limited


N. Singh
President





विषय: हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।

प्रस्ताव: उक्त विषयक प्रास्तावित प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में एजेण्डे के मद सं0 17 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा चयन समिति की रिपोर्ट के साथ प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देश दिये गये थे। उक्त के संबंध में अवगत कराना है कि स्थल चयन समिति की बैठक दिनांक 11/01/2008 को ही हो चुकी है, समिति की रिपोर्ट संलग्न है।

हापुड़ शहर व्यापारिक दृष्टिकोण से एन0 सी0 आर0 का महत्वपूर्ण शहर है। हापुड़ एवं पिलखुवा की वर्तमान में लगभग 3.50 लाख आबादी है। प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं एवं बिल्डर्स द्वारा आवासीय योजनाओं को विकसित करने के पश्चात लगभग 1.50 लाख की आबादी आगामी पांच वर्षों में बढ़ना सम्भावित है।

अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में स्थित हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण के लिये वर्ष 2008-09 हेतु शासन द्वारा 200 एकड़ भूमि अर्जन का लक्ष्य निर्धारित किया गया है, जिसकी प्राप्ति के लिये उक्त भूमि का अर्जन आवश्यक है।

अतः उक्त के परिप्रेक्ष्य में आनन्द विहार द्वितीय चरण योजना विकसित किये जाने हेतु ग्राम – सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना, ग्राम सबड़ी हेतु स्थल चयन समिति की आख्या दिनांक 11/01/2008

हापुड़ नगर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के उत्तर भारत उपक्षेत्र का एक महत्वपूर्ण प्रगतिशील नगर है। यह नगर अनाज भण्डार प्रशिक्षण तथा अन्येषण का प्रसिद्ध केन्द्र है। राष्ट्रीय राजमार्ग-24 दिल्ली-मुरादाबाद-लखनऊ तथा राजमार्ग संख्या-18 मेरठ-बुलन्दशहर मार्ग हापुड़ से होकर गुजरते हैं। यह नगर रेल मार्ग द्वारा भी देश के अन्य भागों से भली-भाँति सम्बद्ध है। नगर दिल्ली से 50 किमी, मेरठ से 30 किमी एवं बुलन्दशहर से 34 किमी की दूरी पर स्थित है।

राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली की जनसंख्या में असाधारण वृद्धि को दृष्टिगत रखते हुये उसके आस-पास के क्षेत्र के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास को सुनिश्चित करने के लिये राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, नई दिल्ली द्वारा समन्वित विकास हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2001 की संरचना की गयी है। इन 0 सी 0 आर 0 योजना-2021 के मुख्य उद्देशों में से एक उद्देश्य दिल्ली की होने वाले जनसंख्या पलायन को रोकना है। दिल्ली में होने वाले जनसंख्या पलायन, जो मुख्यतः उत्तर प्रदेश, हरियाणा तथा राजस्थान से है, में से 50 प्रतिशत केवल उत्तर प्रदेश से हुआ है। जिसका मुख्य कारण इन 0 सी 0 आर 0 क्षेत्र उ 0 प्र 0 उप प्रभाग में पड़ने वाले नगरों में उच्चस्तरीय सुविधाओं तथा रोजगार के साधनों का विकास न हो पाना है। इस पृष्ठभूमि में उपरोक्त योजना अत्यन्त महत्वपूर्ण है। क्षेत्र के सुनियोजित विकास एवं कारगर ढंग से नीतियों को लागू करने हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में हापुड़ को शामिल किया गया है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना ग्राम सबड़ी का स्थलीय निरीक्षण किया गया, जिसके आधार पर परियोजना स्थल की वर्तमान स्थिति निम्न प्रकार है:

- आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना 58.954 हेक्टेयर क्षेत्रफल में, जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग-24 एवं हापुड़ बाईपास के मध्य गांव सबड़ी की भूमि पर स्थित है। योजना का आकार नियोजन के दृष्टिकोण से उपयुक्त है।
- हापुड़ में भूमिगत जल की औसतन गहराई लगभग 35 फिट है।
- योजना स्थल हेतु एप्रोच रोड विकसित करने में किसी प्रकार की कोई बाधा नहीं है।
- योजना स्थल से जल निकास की प्रकृतिक व्यवस्था छोड़ा नाले के रूप में उपलब्ध है, अतः जल भराव अथवा जल ठहराव की कोई स्थिति उत्पन्न होने की सम्भावना नहीं है।
- स्थल पर वर्तमान में कोई उल्लेखनीय निर्माण नहीं है, जिसकी पुष्टि सैटेलाइट मैप से भी की जा सकती है, जिसमें वर्तमान विकास सहित भौगोलिक स्थिति प्रदर्शित है। (सैटेलाइट मैप की प्रति संलग्न है)
- नगर के इस क्षेत्र की वर्तमान मार्केट फोर्सेस की पृष्ठभूमि में यह योजना आर्थिक जिव्यता के दृष्टिकोण से उपयुक्त है।
- वर्तमान स्थल महायोजना के अनुसार स्थल का भू-उपयोग आवासीय है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

अनुसूची

क्र० सं०	ग्राम का नाम	परगना व तहसील	जिला	खसरा सं०	कुल क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	अर्जित क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)
1	सबड़ी	हापुड़	गाजियाबाद	49 मि०	2.4640	0.0640
2				50 मि०	1.8140	0.3790
3				51 मि०	3.2850	2.1100
4				204 मि०	1.4770	1.1770
5				208	1.5200	1.5200
6				211 मि०	0.7700	0.7500
7				218	0.4030	0.4030
8				219	0.5030	0.5030
9				228	1.1190	1.1190
10				229 मि०	1.2370	0.6918
11				231 मि०	1.5520	0.7896
12				232 मि०	0.9900	0.5694
13				233 मि०	0.9340	0.4836
14				234 मि०	1.6780	0.8040
15				238 मि०	2.6410	0.9330
16				240	0.4700	0.4700
17				241	0.4230	0.4230
18				242	0.4020	0.4020
19				244	0.4320	0.4320
20				245	0.3830	0.3830
21				248	0.9900	0.9900
22				250 मि०	4.5030	3.4640
23				251	0.2400	0.2400
24				252 मि०	5.2850	3.9850
25				255	0.2120	0.2120
26				256	0.2180	0.2180
27				257	0.1830	0.1830
28				259	1.3010	1.3010
29				260	0.2230	0.2230

मार्च
2011

प्रभा
२८

30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
261	1.0430	1.0430
263	1.2810	1.2810
265 मि०	0.7710	0.2348
266 मि०	0.7040	0.0540
269 मि०	0.9310	0.5680
270 मि०	1.0540	1.0148
270 / 711 मि०	0.0380	0.0080
271	0.8130	0.8130
272	1.0920	1.0920
273	1.6230	1.6230
275	0.8230	0.8230
276 मि०	2.4130	2.0134
278	2.5440	2.4624
279	0.8880	0.8880
280	0.1640	0.1640
281	1.0030	1.0030
285	1.0980	1.0980
286	1.0680	1.0680
287	1.5300	1.5300
288 मि०	1.1930	1.1282
289 मि०	2.0110	0.8426
292	0.7160	0.0480
298	0.2120	0.2120
299 मि०	3.0890	1.7202
300 मि०	0.9030	0.0336
321	1.9210	1.9210
322 मि०	1.7030	1.4978
323 मि०	0.7000	0.1798
324	0.4870	0.1634
325	2.2620	1.1988
432	2.6440	0.0240
435 मि०	1.6000	1.5568
437 मि०	0.5850	0.5650
438 मि०	0.3900	0.3740
441 मि०	0.5370	0.0160
444	0.4910	0.0392
448 मि०	1.1630	0.5150
450 मि०	0.6180	0.3544
452	0.2210	0.2210
458 मि०	0.2910	0.1260

2-25
2021

ABD

70		627 मि०	0.9340	0.0224
71		628 मि०	2.0710	1.5634
72		629 मि०	0.2360	0.2248
73		635 मि०	1.3210	0.1400
74		636 मि०	1.9450	0.2628
योग 74 नं०			88.7770	58.9540

विवेक
कुमार

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़, खसरा नं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।

प्रस्ताव: श्री राकेश कुमार गुप्ता आदि, निवासी 96, राधापुरी, हापुड़, जिला गाजियाबाद के प्रार्थना पत्र, जो आनन्द विहार आवासीय योजना के लिये अधिग्रहीत ग्राम अच्छेजा के खसरा नम्बर 453, 454 व 455 के 33 बिस्ते 5 विस्वासी भूमि को अर्जन मुक्त किये जाने के संबंध में था, पर आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ महोदय द्वारा की गयी टिप्पणी दिनांक 08/05/2008 के क्रम में प्रकरण को प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09/05/2008 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा अर्जन मुक्त किये जाने के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये, जिसके क्रम में विस्तृत आख्या निम्नवत हैः-

1. प्रार्थीगण द्वारा वर्ष 1982 में खसरा नम्बर 453 की 2180 वर्ग मीटर भूमि एवं वर्ष 1985 में खसरा नम्बर 454 की 410 वर्ग मीटर तथा 455 की 1230 वर्ग मीटर भूमि बैनामे द्वारा क्रय की गयी थी।
2. खसरा सं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा का प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु अधिग्रहण का प्रस्ताव दिनांक 08/06/2005 को प्रेषित किया गया, जिसमें धारा 4(1)/17 दिनांक 24/11/2005 को तथा धारा 6(1)/17 दिनांक 13/07/2006 को अधिसूचना हो चुकी है, जिसमें प्रार्थीगण की भूमि समिलित है।
3. कार्यालय में उपलब्ध आनन्द विहार आवासीय योजना की सम्पत्ति सूची, जो संयुक्त रूप से तैयार की गयी थी, में अधिग्रहण के समय खसरा नम्बर 453 मि. में श्री राकेश कुमार, महीप कुमार, महेन्द्र कुमार, मुकेश कुमार पुत्रगण श्री आशाराम, निवासी राधापुरी, हापुड़ का नाम एक खाते में दर्ज था। खसरा नम्बर 454 में श्रीमती लच्छे देवी पत्नी श्री छोटेलाल, निवासी छज्जूपुरा, तहसील मेरठ, श्री नवीन चन्द्र पुत्र श्री जयगोपाल, सचिन कुमार, अरुण कुमार पुत्र श्री सतीश चन्द्र नाबालिंग आयु ०८ वर्ष, संरक्षक श्रीमती निशा (माता), पुत्रगण-सतीश चन्द्र, निवासी पक्का बाग, हापुड़, श्रीमती संतोष गुप्ता पत्नी श्री मुकेश गुप्ता, निवासी ९६, राधापुरी, हापुड़ का नाम दर्ज था। पुर्ववास प्रस्ताव में अधिग्रहण के समय खसरा नम्बर 455 श्रीमती लच्छे देवी पत्नी श्री छोटेलाल, निवासी छज्जूपुरा, तहसील मेरठ, नवीन चन्द्र पुत्र श्री जयगोपाल, सचिन कुमार, अरुण कुमार (नाबालिंग) पुत्रगण श्री सतीश चन्द्र, श्रीमती बीना पत्नी श्री मुकेश कुमार, सुधा गुप्ता पत्नी श्री महेन्द्र कुमार, मीना गुप्ता पत्नी श्री महीप कुमार, निवासी हापुड़ का नाम दर्ज था।

4. खसरा नम्बर 455 के अधिग्रहित हुये शेष रकबे में 5310 वर्ग मीटर, जो प्रार्थीगण का नहीं है, में एक मारुति सर्विस स्टेशन (बन्द), 100' X 40' में दो कमरे, टीन शैड, इसी के अन्दर, 1 इन्ड्रा ऑयल कम्पनी का तेल गोदाम 575 वर्ग गज में, जिसमें एक ऑफिस व एक कमरा व शेष में बाउण्ड्री वाल 10' ऊंची स्थित है, लेकिन यह निर्माण प्रार्थीगण का नहीं है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि को अर्जन से अवमुक्त कराने हेतु माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट सं0 578/2006 श्री राकेश कुमार बनाम स्टेट ऑफ यूपी0 व अन्य तथा रिट याचिका सं0 2101/2006 श्रीमती संतोष गुप्ता स्टेट ऑफ यूपी0 दायर की गई, जिनमें प्राधिकरण द्वारा प्रति शपथ पत्र फरवरी 2006 में दाखिल की जा चुकी है। यहां पर यह भी उल्लेखनीय है कि इसी प्रकार के 25 और रिट माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन है, जिनमें प्रति शपथ पत्र दाखिल करते हुए प्रतिवाद किया जा रहा है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में रथल का सर्वेक्षण नायब तहसीलदार से कराने पर यह स्पष्ट हुआ कि प्रार्थीगण द्वारा क्य किये गये खसरा नम्बर 453 क्षेत्रफल 2180 वर्ग मीटर में से 2060 वर्ग मीटर में सुपर सोप फैक्ट्री विद्यमान है, जो वर्तमान में चल रही है। इस नम्बर के 120 वर्ग मी0 में मन्दिर बना हुआ है, जिसका अधिग्रहण नहीं हुआ है, खसरा नम्बर 454 के 410 वर्ग मी0 में 5-5 फुट ऊंची दीवार बनी हुई है, खसरा नम्बर 455 के 1230 वर्ग मी0 में 5-5 फुट ऊंची दीवार बनी हुई है। प्रार्थीगण द्वारा क्य की गयी खसरा नम्बर 454 व 455 की भूमि में बाउण्ड्री के अतिरिक्त प्रार्थीगण का अन्य कोई निर्माण नहीं है। उपरोक्त खसरा नं0 453 की क्य की गयी भूमि में मन्दिर की भूमि 120 वर्ग मीटर छोड़कर शेष 2060 वर्ग मीटर भूमि अधिग्रहण में सम्मिलित है। श्री राकेश कुमार गुप्ता द्वारा दिनांक 12/05/08 को खसरा नं0 453 के नक्शे की छांयाप्रति प्रस्तुत की गई है, जिसमें आचादित क्षेत्रफल 276.21 वर्ग मी0 व खुला क्षेत्रफल 839.79 वर्ग मी0, कुल क्षेत्रफल 1116.00 वर्ग मी0 दर्ज है, सक्षम प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र हापुड़ द्वारा दिनांक 12/05/1982 को स्वीकृत किया गया है।

उक्त के कम में प्रस्ताव है कि यदि प्राधिकरण बोर्ड उपरोक्त आख्या के आधार पर प्रार्थी की कुछ भूमि अर्जन से मुक्त करने का निर्णय लेते हैं, तो छोड़ी गयी भूमि के लिये प्रार्थी द्वारा प्राधिकरण को निर्धारित दर पर बाह्य विकास शुल्क देय होगा तथा अपनी भूमि को "स्पाट जोन" कराना होगा।

अतः उपरोक्तानुसार आख्या / प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विषय:-प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना में मै0 सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं0, हापुड़ को 6 एकड़ भूमि देने के सम्बंध में।

प्रस्ताव: मै0 सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं0 के अध्यक्ष श्री नागेन्द्र सिंह द्वारा शासन में प्रार्थना पत्र दिनांक 31/03/2008 को प्रस्तुत किया गया था, जिसमें उनके द्वारा 6 एकड़ भूमि प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना से मै0 सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं0 के विस्तारीकरण हेतु देने की मांग की गयी। प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना 9.59 हैक्टेयर की धारा 4(1)/17 की अधिसूचना दिनांक 06/06/2005 व धारा 6(1)/17 की अधिसूचना दिनांक 07/07/2006 में हो चुकी है।

मै0 सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं0 लि0 के विस्तार हेतु 20 एकड़ भूमि उपलब्ध एवं आवंटित कराये जाने तथा दरों के संबंध में प्रस्ताव प्राधिकरण की 11वीं बोर्ड बैठक दिनांक 03/12/2003 में रखा गया था। उक्त बोर्ड बैठक के निर्णयानुसार उक्त भूमि दिये जाने एवं दरों के संबंध में यू0 पी0 एस0 आई0 डी0 सी0 द्वारा बल्क में भूमि दिये जाने के फार्मूले के आधार पर प्राधिकरण की कास्टिंग पैटर्न के अनुसार बनाये गये फार्मूले को अनुमोदित किया गया तथा विस्तारीकरण हेतु स्थापित होने वाली ईकाई के प्रदूषण मुक्त होने की शर्त भी रखी गयी। तदोपरान्त कम्पनी के अनुरोध पर 6.0 एकड़ भूमि दिये जाने संबंधी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की सत्रहवीं बोर्ड बैठक दिनांक 22/12/2005 में मद सं0 13 पर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जो स्थगित किया गया।

विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0 प्र0 शासन के पत्रांक 3300/3-6-08 में तीन बिन्दुओं पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण कार्यालय में दिनांक 04/06/2008 को बैठक किये जाने के सम्बंध में सूचित किया गया। उक्त के क्रम में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा दिनांक 04/06/2008 को मै0 सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं0 का स्थलीय निरीक्षण किया गया तथा कम्पनी एवं प्राधिकरण पक्ष सुनने के बाद निर्देश दिये कि हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना की अर्जित भूमि 9.59 हैक्टेयर में से 6 एकड़ भूमि, जो सेन्चुरी कं0 से मिली हुई हो, को औद्योगिक ईकाई के विस्तारीकरण हेतु देने को कहा गया, साथ ही इस प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु भी निर्देशित किया गया।

प्रमुख सविव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, ३० प्र० के निर्देशानुसार मै० सेन्चुरी लेमिनेटिंग कं० को प्रीत विहार विस्तार आवासीय योजना में से ६ एकड़ भूमि, जिसमें निम्न खसरा नं० आते हैं, दिया जाना प्रस्तावित हैः—

क्र० सं०	ग्राम का नाम	खसरा नं०	अर्जित क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	देय क्षेत्रफल (हैक्टेयर में)	अन्य विवरण
1	अच्छेजा	419 मि०	0.5390	0.5390	—
2	अच्छेजा	426 मि०	0.0690	0.0690	—
3	अच्छेजा	427 मि०	0.1180	0.1180	—
4	अच्छेजा	428 मि०	0.1540	0.1540	—
5	अच्छेजा	430 मि०	0.0190	0.0190	—
6	अच्छेजा	431	0.7500	0.7500	—
7	अच्छेजा	437	0.1030	0.0150	नाली
8	अच्छेजा	438	0.0660	0.0611	चकरोड
9	अच्छेजा	439	1.1240	0.0165	—
10	अच्छेजा	440 मि०	0.6370	0.0154	—
11	अच्छेजा	436 मि०	0.5350	0.1560	
12	श्यामनगर	364 मि०	0.1400	0.1030	—
13	श्यामनगर	368	0.1720	0.2440	
14	श्यामनगर	373	2.3420	0.0144	
15	श्यामनगर	374	0.5260	0.0240	
16	श्यामनगर	375	0.2580	0.0080	—
17	श्यामनगर	376 मि०	0.2760	0.0416	—
18	श्यामनगर	378	0.3540	0.0740	—
योग				2.4220 हैक्टेयर	
				या	
				5.98 एकड़	

उपरोक्त सूची में खसरा नं० ३७८ ग्राम श्यामनगर प्रीत विहार प्रथम चरण योजना में अर्जित है।

फैक्ट्री से लगी हुई भूमि, जो कि 9.0 मीटर चौडाई में है एवं चकरोड व नाली के रूप में है, के खसरा नं० 437 रकवा 0.0150 हैक्टेयर व खसरा नं० 438 रकवा 0.0611 हैक्टेयर हैं। उक्त रथल पर कम्पनी द्वारा कोई भी स्थायी निर्माण नहीं किया जायेगा। उपरोक्त खसरा नम्बरान को संलग्न मानचित्र में दर्शाया गया है।

उपरोक्तानुसार भूमि हस्तान्तरण अनुमोदित होने की दशा में वास्तविक हस्तान्तरण के समय प्रचलित सभी नियम व शासकीय निर्देश इस प्रकरण पर प्रभावी होंगे।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

PEET VIHAR
EXTENTION PLANING



- संचालित निवासी क्षेत्र को
कि यहाँ दिया गया है।
- संचालित निवासी क्षेत्र:
- 3600 वर्ग मीटर जूड़ी, नियमित
पुलाव छारा, कंकिशामधि वा
- जाली वा बांदी।

28वीं बोर्ड बैठक में मद सं 10 पर औद्योगिक मानचित्र सं 228/07-08, 229/07-08 व 230/07-08 तथा व्यवसायिक मानचित्र सं 14/08-09 विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत किये गये थे। जिस पर बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि इन मानचित्रों से संबंधित गाटा संख्याओं को आगामी प्रस्तावित योजना से अलग करते हुए संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।

अतः प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा प्राधिकरण बोर्ड के निर्देशानुसार सिटी सेन्टर योजना से लगे हुए गाटा संख्यायें, जिनकी धारा 154(2) में अनुमति ली गयी है, वह इस प्रकार हैः— ग्राम अच्छेजा खसरा नं 772मि० रकबा 0.4700 हेक्टेयर, खसरा नं 774मि० रकबा 2.0480 हेक्टेयर, खसरा नं 776मि० रकबा 0.0330 हेक्टेयर तथा खसरा नं 781 रकबा 0.4650 हेक्टेयर, कुल रकबा 3.0160 हेक्टेयर। ग्राम अच्छेजा का ही खसरा नं 664 रकबा 2.5830 हेक्टेयर की धारा 154(2) में अनुमति प्राप्त की है। इसमें से रकबा 0.8460 हेक्टेयर पूर्व में मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा खरीदा जा चुका है, शेष रकबा 1.7370 हेक्टेयर की यद्यपि अनुमति प्राप्त है, लेकिन इस रकबे को छोड़ने से आनन्द विहार विस्तार योजना प्रभावित होगी, अतः इस 1.7370 हेक्टेयर रकबे हो छोड़ना उचित नहीं होगा एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के निर्देशानुसार आयताकार आकृति भी बनी रहेगी।

मैरिनो इण्डस्ट्रीज द्वारा पूर्व में जो गाटा सं 0 क्य किये गये हैं वह इस प्रकार हैः— खसरा नं 664मि० रकबा 0.8460 हेक्टेयर, खसरा नं 672मि० रकबा 0.0596 हेक्टेयर, खसरा 674 0.8090 हेक्टेयर, खसरा नं 693मि० रकबा 1.7420 हेक्टेयर व खसरा नं 771मि० रकबा 0.0374 हेक्टेयर, कुल रकबा 3.4940 हेक्टेयर।

उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण बोर्ड के निर्देशानुसार प्रस्तुत मानचित्र सं 228 खसरा नं 696 रकबा 1515 वर्ग मी०, मानचित्र सं 229 खसरा नं 696 रकबा 1591 वर्ग मी०, 230 खसरा नं 693 रकबा 8810 वर्ग मी० एवं 14/08-09 खसरा नं 696 रकबा 309 वर्ग मी०, कुल रकबा 1.2225 हेक्टेयर को अर्जन प्रस्ताव से मुक्त रखा जाना प्रस्तावित है।

शासनादेश सं 703(1)/1-13-2004-8-(3)/2004-रा०-13 दिनांक 27 मई 2004 के प्रस्तर 2 में यह व्यवस्था दी गयी है कि “औद्योगिक इकाईयों द्वारा भविष्य में विस्तारीकरण हेतु व्यवस्थित भूमि अधिग्रहण कराये जाने से उद्योगों का विस्तारीकरण रुक जाता है तथा उद्यमियों का समय तथा धन भूमि अवमुक्त कराने हेतु अपव्यय होता है।

अतएव अतदपश्चात् भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जायेगा। इस संबंध में यदि संस्था के पास आवश्यकता से अधिक भूमि है तथा भूमि अधिग्रहीत किया जाना जनहित में आवश्यक है तो उद्योग निदेशक से आवश्यकता न होने का प्रमाण पत्र प्राप्त करने के बाद ही अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ की जायेगी।"

प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक में दिये गये निर्देशानुसार स्थल चयन समिति की आख्या दिनांक 11/01/2008 तथा आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु उपरोक्तानुसार संशोधित क्षेत्रफल 70.4075 हेक्टेयर के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना, ग्राम अच्छेजा हेतु स्थल चयन समिति की आख्या दिनांक 11/01/2008

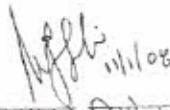
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना ग्राम अच्छेजा का स्थलीय निरीक्षण किया गया। हापुड़ नगर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के उत्तर भारत उपक्षेत्र का एक महत्वपूर्ण विकासशील नगर है। यह नगर अनाज भण्डार प्रशिक्षण तथा अन्वेषण का प्रसिद्ध केन्द्र है। राष्ट्रीय राजमार्ग-24 दिल्ली-मुरादाबाद-लखनऊ तथा राजमार्ग संख्या-18 मेरठ-बुलन्दशहर मार्ग हापुड़ से होकर गुजरते हैं। यह नगर रेल मार्गों द्वारा भी देश के अन्य भागों से भली-भाँति सम्बद्ध है। नगर दिल्ली से 50 कि०मी०, मेरठ से 30 कि०मी० एवं बुलन्दशहर से 34 कि०मी० की दूरी पर स्थित है। हापुड़ में भूमिगत जल की औसतन गहराई लगभग 40 फिट है। जल निकासी हेतु प्राकृतिक बहाव नाले की ओर उपलब्ध है।

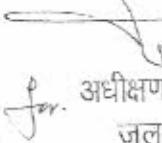
राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली की जनसंख्या में असाधारण वृद्धि को दृष्टिगत् रखते हुये उसके आस-पास के क्षेत्र के सुनियोजित एवं सुव्यवस्थित विकास को सुनिश्चित करने के लिये राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, नई दिल्ली द्वारा समन्वित विकास हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना 2001 की संरचना की गयी है। एन० सी० आर० योजना-2021 के मुख्य उद्देशों में से एक उद्देश्य दिल्ली की होने वाले जनसंख्या पलायन को रोकना है। दिल्ली में होने वाले जनसंख्या पलायन, जो मुख्यतः उत्तर प्रदेश, हरियाणा तथा राजस्थान से है, में से 50 प्रतिशत केवल उत्तर प्रदेश से हुआ है। जिसका मुख्य कारण एन० सी० आर० क्षेत्र उ० प्र० उप प्रभाग में पड़ने वाले नगरों में उच्चस्तरीय सुविधाओं तथा रोजगार के साधनों का विकास न हो पाना है। इस पृष्ठभूमि में उपरोक्त योजना अत्यन्त महत्वपूर्ण क्षेत्र के सुनियोजित विकास हेतु कारगर ढंग से नीतियों को लागू करने हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में हापुड़ को शामिल किया गया है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना ग्राम अच्छेजा का स्थलीय निरीक्षण किया गया, जिसके आधार पर परियोजना स्थल की वर्तमान स्थिति निम्न प्रकार है:

- आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना 81.6931 हेक्टेयर क्षेत्रफल में, जो कि राष्ट्रीय राजमार्ग-24 एवं हापुड़ बाईपास के मध्य गांव सबडी की भूमि पर स्थित है। योजना का आकार नियोजन के दृष्टिकोण से उपयुक्त है।
- हापुड़ में भूमिगत जल की औसतन गहराई लगभग 35 फिट है।
- योजना स्थल हेतु एप्रोच रोड विकसित करने में किसी प्रकार की कोई बाधा नहीं है।
- योजना स्थल से जल निकास की प्रकृतिक व्यवस्था छोइया नाले के रूप में उपलब्ध है, अतः जल भराव अथवा जल ठहराव की कोई स्थिति उत्पन्न होने की सम्भावना नहीं है।
- स्थल पर वर्तमान में कोई उल्लेखनीय निर्माण नहीं है, जिसकी पुष्टि सैटेलाइट मैप से भी की जा सकती है, जिसमें वर्तमान विकास, सहित भौगोलिक स्थिति प्रदर्शित है। (सैटेलाइट मैप की प्रति संलग्न है)

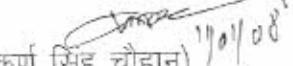
यह स्थल भावी आवासीय योजना, जिसमें उच्च स्तरीय अवस्थापना सुविधायें विकसित हो सकेंगी, के सुनियोजित विकास के लिये उपयुक्त है। यह स्थल प्रस्तावित आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु भौगोलिक एवं सभी दृष्टिकोण से सर्वथा उपयुक्त है। स्थल चयन समिति उक्त योजना हेतु संलग्न खसरा नम्बरों के स्थायी अर्जन की संस्तुति करती है।


11/10/08
सहयुक्त नियोजक
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
गाजियाबाद/सदस्य


Dr. Jayant Patel Ex-Em
अधीक्षण अभियंता
जल निगम
मेरठ/सदस्य


मुख्य अभियंता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद/सदस्य


11/10/08
(डॉ आमता गुप्ता)
अपर जिलाधिकारी (भू-अर्जन)
सिंचाई, गाजियाबाद/सदस्य


(कर्ण सिंह चौहान) 11/10/08
सचिव
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़/अध्यक्ष

हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण

अनुसूची

क्र सं	ग्राम का नाम	परगना व तहसील	जिला	खसरा सं	कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	अच्छेजा	हापुड़	गाजियाबाद	555 मि०	5.8470	1.9610
2				560	0.4930	0.4930
3				562 मि०	1.6150	1.1470
4				564 मि०	0.0760	0.0360
5				565 मि०	0.0510	0.0450
6				566	0.1900	0.1900
7				568	0.0760	0.0760
8				569	0.0370	0.0370
9				573	0.2530	0.2530
10				574	0.9150	0.9150
11				584	0.0280	0.0280
12				586	1.9310	1.6605
13				587	1.6380	1.6380
14				590	0.8780	0.8780
15				591	2.1650	2.1650
16				594 मि०	1.1560	0.1380
17				595 मि०	0.8510	0.3320
18				567	0.2160	0.2160
19				598	0.0670	0.0670
20				599	0.0720	0.0720
21				602 मि०	0.8270	0.0190
22				603 मि०	2.1480	0.3080
23				604 मि०	1.7080	1.2920
24				605 मि०	2.0670	2.0130
25				607	0.3400	0.3400
26				608	0.3400	0.3400
27				609	1.2560	1.2560
28				611	0.6040	0.6040
29				612/2	0.3240	0.3240
30				612/3	0.3230	0.3230
31				612/4	0.3230	0.3230
32				612/1	0.3230	0.3230
33				615	0.8050	0.8050
34				616	1.3110	1.3110

35			618	0.6590	0.6590
36			619	0.5590	0.5590
37			621	1.5750	1.5750
38			622	1.1320	1.1320
39			625	0.0380	0.0380
40			628	0.0060	0.0060
41			629	0.0060	0.0060
42			630	0.0060	0.0060
43			631	0.0040	0.0040
44			632	0.0040	0.0040
45			633	0.0200	0.0200
46			634	0.0200	0.0200
47			635	0.0100	0.0100
48			636	3.2460	3.2460
49			638 मि०	0.5500	0.4930
50			649	0.0500	0.0500
51			651	0.6240	0.6240
52			653	0.2770	0.2770
53			654	0.1010	0.1010
54			655	0.1900	0.1900
55			656	0.0760	0.0760
56			657	0.1900	0.1900
57			658	0.1520	0.1520
58			659	0.5220	0.5220
59			660	1.2490	1.2490
60			661	0.2280	0.2280
61			662	0.2530	0.2530
62			663	0.3920	0.3920
63	"		664	2.5830	1.7370
64			666	0.3960	0.3960
65			667	0.4440	0.4440
66			668	0.3400	0.3400
67			675 मि०	0.8350	0.1344
68			693 मि०	3.0670	0.1080
69			696	1.3120	0.7476
70			714 मि०	1.0660	0.9252
71			715	0.9810	0.9810
72			716 मि०	0.3490	0.3490
73			736 मि०	0.2310	0.0290
74			737 मि०	2.1070	1.1310

222

75			738 मि०	2.4750	1.9018
76			745 मि०	4.6830	3.4870
77			757 मि०	3.4320	3.0196
78			776	0.0440	0.0110
79			777	0.3630	0.3630
80			778	0.4400	0.4400
81			779	0.7200	0.7200
82			793 मि०	0.5960	0.5752
83			794 मि०	0.8560	0.7600
84			808 मि०	0.8400	0.4390
85			832 मि०	1.1120	0.9920
86			834	0.2860	0.2860
87			835	0.9860	0.9860
88			836	0.6530	0.6530
89			837	2.2450	2.2450
90			839	1.2930	1.2930
91			840	1.2940	1.2940
92			842	0.4490	0.4490
93			843	1.8150	1.8150
94			844	0.0470	0.0470
95			845	0.0240	0.0240
96			846	0.0260	0.0260
97			847	0.0590	0.0590
98			848	1.7400	1.7400
99			849	0.3470	0.3470
100			850	0.3480	0.3480
101			852	0.3470	0.3470
102			856	0.6700	0.6700
103			857	0.6890	0.6890
104			858	0.6270	0.6270
105			859	0.7640	0.7640
106			860	0.7210	0.7210
107			861 मि०	0.3900	0.0912
108			864 मि०	0.5300	0.2200
109			865 मि०	0.4740	0.2350
110			866	0.3800	0.3800
111			868	0.0100	0.0100
	योग	111 नं०		89.8790	70.4075

900

विषय:-समाज कल्याण विभाग द्वारा अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जन जाति के छात्रों/छात्राओं हेतु जनपद गाजियाबाद में आई० ए० एस०/पी० सी० एस० कोचिंग केन्द्र तथा छात्रावास के निर्माण के संबंध में।

शासनादेश सं 4141/07-27-सि-3-115एल/07 सिंचाई अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 04/12/2007 द्वारा सिंचाई विभाग से प्राप्त 11864 वर्ग मीटर भूमि पर समाज कल्याण विभाग, उ० प्र० शासन ने अनुसूचित जाति तथा अनुसूचित जन जाति के छात्रों/छात्राओं हेतु जनपद गाजियाबाद में आई०ए०एस० /पी०सी०एस० कोचिंग केन्द्र तथा छात्रावास के निर्माण हेतु दिनांक 08/02/2008 को हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण में भवन मानचित्र प्रस्तुत किया है। प्रश्नगत भूमि पिलखुवा विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम निजामपुर, दिल्ली रोड़, हापुड़ में खसरा नं० 117 के रूप में स्थित है। पिलखुवा महायोजना-2021, जो दिनांक 16 फरवरी 2008 से प्रभावी है, के परिपेक्ष्य में प्रश्नगत स्थल व मानचित्र के बारे में निम्नलिखित बिन्दु विचारणीय हैं:-

- 1 प्रश्नगत स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 24 (दिल्ली-मुरादाबाद रोड) पर स्थित है, जिसकी चौड़ाई पिलखुवा महायोजना-2021 में 76 मीटर (सेन्टर लाइन से दोनों तरफ 38 – 38 मीटर) अंकित है। इसके सापेक्ष प्रश्नगत स्थल उक्त राजमार्ग के सेन्टर से 24.35 मीटर पर स्थित है।
- 2 पिलखुवा महायोजना-2021 में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग “हरित पट्टी” एवं “ग्रामीण आबादी/विस्तार” है।

उक्त भवन निर्माण योजना शासन की महत्वपूर्ण योजना है, जिसके संबंध में उ० प्र० समाज कल्याण निर्माण निगम लि० के अधिशासी अभियंता ने अपने पत्र सं० 18/EE/IAS/PCS coaching centre/GZB/08-09 दिनांक 19/04/2008 (प्रतिलिपि संलग्न) द्वारा सचिव, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण को सूचित किया है कि दिनांक 6/12/2007 को माननीय मुख्यमंत्री जी उ० प्र० द्वारा आई० ए० एस०/पी० सी० एस० कोचिंग सेन्टर का शिलान्यास किया जाना प्रस्तावित था। इस कारण शासन के निर्देशानुसार माह नवम्बर 2007 में स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया गया था। चूंकि पूर्व में उक्त परिसर में सिंचाई विभाग का गेस्ट हाउस (नहर कोठी) विद्यमान था। उसी परिसर में नहर कोठी को तोड़कर आई० ए० एस०/ पी० सी० एस० कोचिंग सेन्टर का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया। उक्त परिसर में कोई ग्रीन बेल्ट विद्यमान नहीं थी। प्रश्नगत भूमि राजस्व

अभिलेखों में कोठी नहर के नाम से श्रेणी 15(2) राजकीय सम्पत्ति के रूप में अंकित है। वर्तमान में उक्त भूमि पर निष्प्रयोज्य नहर कोठी जर्जर अवरथा में निर्मित है एवं उक्त भूमि वर्तमान में उपयोग में नहीं लायी जा रही है। उक्त भूमि पर शासन के निर्देशानुसार समाज कल्याण विभाग द्वारा जनहित में अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जाति के छात्र/छात्राओं हेतु आई० ए० एस०/पी० सी० एस० कोचिंग सेन्टर बनाया जाना है।....."

उपरोक्त परिपेक्ष्य में प्रश्नगत भवन निर्माण हेतु औपचारिक स्वीकृति प्रदत्त करने से पूर्व निम्नलिखित बिन्दु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है:-

- (क) आवश्यकता होने पर यथासमय एन० एच०-२४ की रोड वाइडनिंग हेतु भूमि छोड़नी होगी।
- (ख) प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग "हरित पट्टी" से परिवर्तित करके "ग्रामीण आबादी/विस्तार" के रूप में कर दिया जाये, क्योंकि प्रश्नगत स्थल ग्रामीण आबादी/विस्तार की continuity में है। इससे लगभग 0.594 हेक्टेयर "हरित पट्टी" का ह्यास होगा, जिसकी प्रतिपूर्ति इस बैठक में मद सं० १२ पर प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुमोदित होने पर अथवा किसी अन्य स्थल पर किया जायेगा।
- (ग) उपरोक्त "ख" पर उल्लिखित कार्यवाही के उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में भवन उपनियम के सेटबैक संबंधी प्राविधानों से छूट भी अपेक्षित होगी।

अथवा

उपरोक्त बिन्दु 'ख' एवं 'ग' के बारे में उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1974 की धारा 53 के अधीन शासन प्रश्नगत भवन परिसर को छूट प्रदान कर दे।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व उचित निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

विषय: हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण के प्लानिंग व डिज़ाइनिंग के कार्यों को प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से कराने के सम्बन्ध में।

प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा पिछले कई वर्षों से प्लानिंग व डिज़ाइनिंग के कई कार्यों को प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से कराया जाता रहा है। इसका मुख्य कारण प्राधिकरणों में प्लानिंग व डिज़ाइनिंग सम्बन्धी स्टाफ की कमी, आर्कॉटैक्चर व प्लानिंग के क्षेत्र में नये innovations एवं प्रोफेशनल inputs का समावेष, समयबद्धता तथा एक ही एजेन्सी से multi disciplinary expertise (बहुआयामी विशेषज्ञता) प्राप्त करना है। प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से आम तौर पर वे ही योजनायें अभिकल्पित कराई जाती हैं जिनमें बिल्डिंग डिज़ाइन के साथ-साथ बहुआयामी विशेषज्ञता की आवश्यकता होती है, जेसे सर्विसेज, फायर फाइटिंग सिस्टम, रट्कवरल सिस्टम, मृदा परीक्षण, कम्यूनिकेशन सिस्टम, मीडिया सिस्टम, लैन्डस्केपिंग इत्यादि। ऐसी विशेषज्ञताओं से सम्बन्धित सभी स्तर की एजेन्सियों प्राधिकरण में उपलब्ध नहीं हैं। इन एजेन्सियों से पृथक- पृथक कार्य करा कर उनका समन्वय एवं सामन्जस्य प्राधिकरण स्तर पर करने के बजाय एक ही एजेन्सी अर्थात् प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से ही कार्य कराने का मुख्य लाभ यह होता है कि वह स्वयं सभी सम्बन्धित एजेन्सियों से कार्य कराते हैं और सामन्जस्य रखते हैं तथा समन्वित योजना प्राधिकरण में प्रस्तुत करते हैं।

उक्त व्यवस्था के पक्ष में हड्को ने भी Technical Circulars समय-समय पर जारी किये हैं जिनमें से Technical Circulars no. 140 विशेष रूप से अवलोकनीय है जिसकी अंग्रेजी व हिन्दी प्रतियों इस प्रस्ताव के साथ संलग्न है। इस Technical Circular में प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से परामर्शदाता सेवायें काम में लाने सम्बन्धी मानक, प्रतिमान तथा कार्यविधियों (standards, norms & procedures) का स्पष्ट उल्लेख है।

यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्ष 1984-85 से प्राइवेट आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स से कार्य कराया जा रहा है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का अपना पैनल ऑफ आर्कॉटैक्ट्स/ कन्सल्टैन्ट्स है जिनसे कार्य कराने की फीस व नियम/ शर्तें निर्धारित हैं।

उपरोक्त के परिपेक्ष्य में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष यह प्रस्ताव प्रस्तुत है कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा अपने कार्यों की प्लानिंग व डिजाइनिंग हेतु नया पैनल ऑफ आर्काटैकट्स/कन्सल्टेन्ट्स बनाने के बजाय फ़िलहाल गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पैनल ऑफ आर्काटैकट्स/कन्सल्टेन्ट्स में से आवश्यकतानुसार चयन करके वहाँ प्रचलित प्रथा, पद्धति, फीस तथा नियम व शर्तों के अनुसार कार्य करा लिया जाय। साथ ही प्राधिकरण द्वारा अपना अलग पैनल बनाने की कार्यवाही प्रचलित कर दी जाय जिसमें प्रारम्भ में 5 वास्तुविद, 3 अर्बन प्लानर्स, 2 लैंडस्केप आर्काटैकट्स तथा 2 जनरल कन्सल्टेन्ट्स रखने उचित होंगे।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व अनुमोनार्थ प्रस्तुत है।

वास्तु-प्रबन्धः

परामर्शदाता सेवाएं काम में लाने सम्बन्धी मानक, प्रतिमान तथा कार्यविधियां

मार्च 18, 1986

परियोजनाओं के प्रबन्ध में ठोस योजना तथा डिजाइन विकास के महत्व को समझने के लिए "हडको" विभिन्न आवास तथा शहरी विकास प्राधिकरणों द्वारा आयोजित है। इस विषय पर अक्टूबर, 1985 में हुए आवारा तथा शहरी विकास प्राधिकरणों के मुख्य कार्यपालकों के सम्मेलन में विस्तार से परिचर्चा की गई और तलाश्चात् दिसंबर, 1985 में प्रबन्ध युप संगोष्ठी द्वारा गठस्थी में विचार-विमर्श किया गया। और जनवरी, 1986 में नगर योजनाकार संस्थान के राष्ट्रीय सम्मेलन में परिचर्चा की गई। सामान्य रूप यह थी कि योजना तथा डिजाइन तैयार करने में अपेक्षित से कम व्यापक दिया गया है जिससे परियोजना निष्पादन में बहुत कामयाँ आई हैं और योजना तथा डिजाइन तैयार करने के लिए उचित ध्यान सुनिश्चित करने की दृष्टि से कार्यविधियों तथा पद्धतियों का पुर्णांग विद्या जाना चाहिए। इन विचार-विमर्शों के कुछ महत्वपूर्ण निष्पत्र निपालिखित हैं—

1. डिजाइन तैयार करना समार्कित अन्तः शास्त्रीय प्रक्रिया है जिसमें योजनाकार, वास्तुओं, सरचना, सेवा तथा विद्युत इंजीनियरों तथा पूरूष, आन्तरिक तथा आलेखी डिजाइनकारों को एक दल के रूप में में काम करना चाहिए और फलोत्पादक, मितव्यी तथा पर्यावरण वीं दृष्टि से सेतोपकार समाचार प्रस्तुत करना चाहिए। सरचना कार्यालयों में छोटे वास्तु कार्यालय से परियोजना की सजीव कल्पना तथा विस्तृत वर्णन करने में अपेक्षित है, आशकाशतः परियोजना इंजीनियरों, जो इसमें अपना ध्यान समय लगाते हैं, द्वारा या परियोजना कार्य के लिए आवश्यक न होने वाले इंजीनियरों के डिजाइन सेल द्वारा व्यवस्थित इंजीनियरों डिजाइन समान्यतः अपर्याप्त है वौं उनका वास्तुओं के साथ बहुत कम तालमेल है। केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग की कार्यप्रणाली का अध्ययन करने के लिए तालिकातीन निर्णय तथा आवास में ग्राम द्वारा गठित रेग्नारेट आयोग द्वारा 1976 में प्रस्तुत की गई अपनी रिपोर्ट में की गई सिफारिश के अनुसार वास्तुओं तथा डिजाइन इंजीनियरों से मिलाकर बना योजना तथा डिजाइन युप परियोजना इंजीनियरों से स्वाधीन होना चाहिए और उसे अपनी रिपोर्ट सीधे मुख्य कार्यपालकों को प्रस्तुत करने चाहिए। मुख्य योजनाकार/वास्तु को परियोजना इंजीनियरों के अधीनस्थ नहीं होना चाहिए उसका काम पार्श्वदर्शन तथा परिवर्क्षण करना है। योजना तैयार करने में वाकिकाश निम्नलिखित विधियां इस कारण होती हैं कि संगठन में योजनाकारों की कोई स्थिति नहीं है। यह ध्यान रखना चाहिए कि विभिन्न नई कार्य प्रणालियों, निर्माण तकनीकों, सामग्री आदि का निस्तर विचार किया जा रहा है और परियोजना प्रबन्ध के दबावों से स्वतंत्र डिजाइन तथा अनुसंधान युप का होना अनिवार्य है जो पर्याप्त डिजाइन पूर्व अध्ययन करेगा। और डिजाइन तथा और के उचित विकास पर ध्यान देगा।
2. यद्यपि अच्छे डिजाइन संकल्पना का विकास करना सार्थक भिन्नत पर्यावरण सृजित करने के लिए अत्यावश्यक है तथापि वारु तथा इंजीनियरों डिजाइनों का अंतर्विवरण देना परियोजना के निष्पादन से महत्वपूर्ण सम्बन्ध रखता है। उचित रूप से तैयार की गई परियोजनाओं से मात्राओं तथा प्राकलनों का सही निर्धारण होता है और उसके निष्पादन के दौरान कदाचारों पर कारारा प्रबन्ध नियंत्रण रखा जाता है। इसलिए यह एक महत्वपूर्ण बात है कि सभी परियोजनाएं उचित रूप से तैयार की जानी चाहिए। और उसके लिए वास्तुओं तथा डिजाइन इंजीनियरों के अपेक्षित व्यावरायिक ग्रंथ दिनों में वृद्धि की जानी चाहिए।
3. डिजाइन तैयार करने के लिए दिया गया स्टाफ केवल अपवाप्त ही नहीं है बरन् सरकारी तंत्र में पर्याप्त स्टाफ की व्यवस्था सुनिश्चित करना भी असंभव है। वास्तु से यह अपेक्षित है कि वे सम्बद्ध कार्यपालकों ध्यान में रखे बिना अपने पास आने वाले सभी डिजाइन कार्यों को निपटाएं और डिजाइन इंजीनियर वास्तु परिवर्तनों के प्रतिरोध करते हैं क्योंकि इससे उनका कार्यभार बढ़ जाता है जिससे रुद्धिमान पुनरावर्ती डिजाइन तैयार होता है। क्योंकि योजना तैयार करना गौण कार्य-कलाप है अतः डिजाइन कार्य के लिए आवश्यक इंजीनियर सुव्यक्त रूप से परियोजना कार्य में लग जाते हैं जिससे डिजाइन तथा और पर बहुत कम ध्यान रहता है। यदि अपेक्षित डिजाइन तथा व्यौरा तैयार करने का काम घेरू रूप से किया जाना है तो डिजाइन स्टाफ में पर्याप्त वृद्धि की जानी चाहिए जिससे विभिन्न प्रबन्ध तथा कार्यक्रम संग्रह उत्पन्न हो जाएंगी। इसके अतिरिक्त संज्ञानात्मक कार्यकलाप होने के कारण यह विभिन्न विचार बोधों के प्रबाहु से सम्पन्न हो जाता है। इन सभी बातों को ध्यान में रख हुए अत्यधिक दक्ष प्रबन्ध यही होगा कि सरकारी कार्यालयों के डिजाइन विभाग को वास्तु प्रबन्ध का अनिवार्यतः संचालन करना चाहिए और डिजाइन विकास के महत्वपूर्ण सेवाएं काम में लाई जानी चाहिए। उन्हें केवल विभागीय रूप से उस सीमा तक डिजाइन तैयार करना चाहिए जिससे न्यूनतम 5 प्रतिशत (आवश्यक परियोजनाओं के मामले में 2.5 प्रतिशत) डिजाइन ऊपरी खर्च सुनिश्चित हो और सभी अतिरिक्त कार्य जब आधार पर परामर्शदाताओं के माध्यम से कराया जाए।
4. परियोजना इंजीनियर केवल प्राइवेट संविदाकारों के माध्यम निष्पादित कार्यों के प्रबन्ध से सम्बद्ध है। इसी प्रकार डिजाइन विभाग को अनिवार्यतः वारु परामर्शदाता के माध्यम से विकसित डिजाइनों के वास्तु प्रबन्ध से सम्बद्ध होना चाहिए। यह तर्क कि स्टाफ इंजीनियरों द्वारा विभागीय रूप से कार्य निष्पादित करना कम फलोत्पादक है, डिजाइन विकास के सम्बन्ध में समान रूप से लागू होती है। यदि वास्तुओं से विभागीय रूप से डिजाइन तैयार करने की अपेक्षा ज्यादा जाती है तो परियोजना इंजीनियरों को भी संविदाकारों से अलग कर देना चाहिए।

5. वास्तु परामर्शदाता केवल वास्तुकला परिषद् द्वारा निर्धारित शर्तों तथा पद्धतियों के आधार पर नियोजित किए जाने चाहिए और सरकारी कार्यालयों में परामर्शदाताओं को वास्तुकला परिषद् द्वारा निर्धारित मान से कम दर पर पारिश्रमिक नहीं दिया जाना चाहिए। इससे यह सुनिश्चित होगा कि यदि सरकारी कार्यालयों में डिजाइन ब्यौरे का समरूप स्तर प्राप्त किया जाना है तो सरकारी कार्यालयों में उत्पादकता को ध्यान में रखते हुए
6. जबकि पर्याप्त परियोजना ऊपरी परियोजना खर्च परियोजना प्रबन्ध 10 प्रतिशत, संविदाकार का लाभ 15 से 20 प्रतिशत स्थल इंजीनियरों के प्रतिशत है तो डिजाइन खर्च पर 5 प्रतिशत या इसी प्रकार की मितव्याधित करना निर्धक है और उसका परियोजना के उसी आधार पर अत्यधिक विविधता देना चाहिए।
7. उचित रूप से तैयार किए गए वास्तु तथा इंजीनियरी डिजाइनों पर आधारित मात्रा तथा लागत का उचित मूल्यांकन परियोजना निष्पादन पर कड़ा इससे स्थल पर संविदाकारों की मिली भगत से मात्रा तथा विशिष्टि में परिवर्तन नहीं हो सकेगा और लेखा परीक्षा तथा सरकारी विभाग दुराचार का जबकि लेखापरीक्षा परियोजनोंतर समीक्षा है, योजना में उक्त परियोजना के विस्तार का उल्लेख होता है और निष्पादन के दौरान उसका नियंत्रण कार्यपालक को रिपोर्ट प्रस्तुत करने वाले डिजाइन विंग को निष्पादन के दौरान परियोजनाओं पर पर्याप्त नियन्त्रण रखना चाहिए। संविदाकार के विंग द्वारा यह प्रमाणित किए जाने पर ही जारी किए जाने चाहिए कि डिजाइनों का अनुपालन किया गया है और तैयार गुणता स्वीकार्य भानक की है।
8. अधिकांश परियोजनाओं को अपर्याप्त या गलत संवेदनण के कारण हानि उठानी पड़ती है जिससे उचित डिजाइन तैयार करना कठिन हो जाता है और उसके स्थल पर आशोधन अपव्यय तथा विलम्ब होता है। डिजाइन तैयार करने के लिए परियोजनाएं भेजने से पहले स्थल पर उचित संवेदनण सुनिश्चित की सेवाओं का स्वतंत्र रूप से उपयोग किया जाना चाहिए।
- संक्षेप में सोधे मुख्य कार्यपालक को रिपोर्ट प्रस्तुत करने वाले डिजाइन विंग को परामर्शदाता सेवाओं के माध्यम से डिजाइन का विकास करने के लिए पर्याप्त अम दिनों का होना सुनिश्चित करना चाहिए। डिजाइन विंग सर्वोच्च होगा जो वास्तु तथा इंजीनियरी डिजाइनों के समन्वय, संबीक्षा, मानिटरी और विशेषताएँ आपेक्षित की जाएंगी, डिजाइनों का विपटान सबसे पहले डिजाइन विंग में किया जाना चाहिए। यहां अपेक्षाओं तथा पर्याप्तरण से प्रबन्ध व्यवस्था विकसित की जानी चाहिए। यदि घोरलू संवेदनण की समताएं अपर्याप्त हों तो समय पर संवेदनण रिपोर्ट की प्राप्ति सुनिश्चित करने के

परामर्शदाता प्रबन्ध

अपेक्षित योग्यता वाले वास्तु परामर्शदाताओं के निर्माण पद्धतियों को आधुनिक बनाने में निर्णायक महत्व होगा जिससे डिजाइन मानकों में सुधार हो सके। उनका उचित विविधता अपव्यय पर नियन्त्रण होगा। सरकारी संगठनों में परामर्शदाता नियोजित करना निश्चित रूप से एक रहस्य बना है जिसमें "किसे और किस मूल्य की" करने में बड़ी कठिनाई का सामना करना पड़ता है और पर्याप्त विलम्ब और प्रबन्ध का समय बबद्द होता है और अन्त में अल्प मूल्य पर अल्प वास्तुक नियोजित किया जाता है। यह स्थल होना चाहिए कि व्यावसायिक सेवाओं के लिए परिश्रमिक किसी जांच के अपेक्षित व्यावसायिक समय पर आधारित होना चाहिए और पारिश्रमिक में कम होना चाहिए कि व्यावसायिक सेवाओं के लिए परिश्रमिक किसी जांच के अपेक्षित व्यावसायिक समय पर आधारित होना चाहिए और नियन्त्रण योग्य काम करता है, की व्यवस्था में नियन्त्रण तथा संतुलन बनाए रखेगा।

सरकारी एजेंसियों में यह एक गलत धारणा है कि वास्तुक उच्च शुल्क लेते हैं और स्वयं अपने शुल्क में बृद्धि करने के लिए परियोजना लागत में बृद्धि करते हैं। यह एक धारणा जाना चाहिए कि जब किसी वास्तुक को शुल्क जैसे - 5 प्रतिशत पर व्यापक सेवाओं के लिए नियोजित किया जाता है तो शुल्क का पर्याप्त अंश उसके संरचना, सेवा विशुद्धता अन्य परामर्शदाताओं के पास चला जाता है और वास्तुक स्वयं अपने पास वास्तु तथा समन्वय कार्य के लिए अपेक्षित शुल्क का केवल कुछ ही अंश रखा है। यह तरकीब की वास्तुक स्वयं अपना शुल्क बढ़ाने के लिए परियोजना लागत में बृद्धि करता है अतकंसंगत है वयोंक (क) केवल उचित शुल्क देकर सरकारी निर्माण का

पर नियोजित किये जाने वाले कर्तव्यनिष्ठ वास्तुक कभी ऐसा नहीं करते, (छ) परामर्शदाताओं की मानिटरी करने वाले एजेंसी के डिजाइन प्रबन्ध विंग को यह सुनिश्चित बनाए है कि संरचनाओं तथा सेवाओं का अल्प या अति डिजाइनिंग नहीं किया गया है और विशिष्टियां स्वीकार्य हैं और (ग) बढ़ती हुई परियोजना लागत में बढ़ करता है अतक्संगत है ब्योक (के बल उचित शुल्क देकर सरकारी निर्माण कार्यों पर नियोजित किये जाने वाले कर्तव्यनिष्ठ वास्तुक कभी ऐसा नहीं करते, (ख) परामर्शदाताओं की मानिटरी करने वाले एजेंसी के डिजाइन प्रबन्ध विंग को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि संरचनाओं तथा सेवाओं का अल्प या अति डिजाइनिंग नहीं किया है और विशिष्टियां स्वीकार्य हैं और (ग) बढ़ती हुई परियोजना इंजीनियरों तथा संविदाकारों, जिनके कार्यों खर्च योजनाकारों से अधिक हैं, को अनावश्यक लाभ होगा। कठिनाई तब उत्पन्न होती है जबकि सरकारी एजेंसियां डिजाइन प्राप्त होने पर उनकी समीक्षा करने में विफल रहते हैं और परियोजना के निष्पादन के बाद परामर्शदाताओं को दोष देते हैं। वास्तुक संस्थान इंजीनियरों से गठित डिजाइन प्रबन्ध विंग को परामर्शदाताओं के साथ मैट्री पूर्ण संबंध स्थापित करना चाहिए और निष्पादन के लिए परियोजना विंग तथा डिजाइन इंजीनियरों से गठित डिजाइन प्रबन्ध विंग को परामर्शदाताओं के साथ मैट्री पूर्ण संबंध स्थापित करना चाहिए। वर्तमान प्रणाली पूर्णतः असंगत है उसमें परामर्शदाता इंजीनियरों जो परामर्शदाता के साथ संविदाकार के रूप में संव्यवहार करते हैं, कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नहीं करते हैं। दक्षतापूर्ण कार्यों करने के लिए उपर्युक्त प्रबन्ध के संबंध में परामर्शदाताओं परिश्रमिक देने की उचित कार्यविधियां विकसित करना अवश्यक है। जिसमें उनकी सेवाओं का विस्तार उनके नियुक्ति पत्र का मानकीकरण तथा सांघरणी परिशिर्षित किया जाना चाहिए और डिजाइन कार्यालय द्वारा उनके चयन तथा नियुक्ति की उचित कार्यविधियां विकसित की जानी चाहिए। इनके संलेख में अनुच्छेदों में परिवर्चा की गई है।

पारिश्रमिक के मान

परामर्शदाता सेवाएं काम में लाने संबंधी उचित मानक विकसित करने के लिए "हड्को" ने अपनी वार्तु सलाहकार समिति में इस मामले की गहराई से समोद्देश है जिसमें प्रतिष्ठित परामर्श वास्तुक श्री ए.पी. काविन्दे तथा श्री जे.आर. भल्ला, दिल्ली स्कूल ऑफ प्लानिंग एंड आर्किटेक्चर के निदेश श्री बूर्जी ढीसुजा और एजेंसी ऑफ कन्सल्टिंग इंजीनियर्स (इंडिया) के अध्यक्ष श्री महेन्द्र राज ने प्रतिनिधित्व किया था और वास्तुकला परिषद्, जो एक कानूनी निकाय है तथा जिसे व्यावसायिक कार्यों के उचित मानक स्थापित करने तथा लागू करने का दायित्व सौंपा गया है, के साथ बहुत परिसंवाद भी किया गया। वास्तुकों के व्यावसायिक संगठन भी वास्तुकला संस्थान ने कुछ वर्ष पूर्व निश्चित पारिश्रमिक मानक विकसित किये थे। यद्यपि ये मानक विसी जांच में सम्मालित कार्यभार पर आधारित थे और सामान्य संतोषजनक थे तथापि वे कुछ भ्रामक हैं और उनके भिन्न-भिन्न निर्वचन हो सकते हैं। वास्तुकला परिषद् के परामर्श से अनुबन्ध "क" में व्यावसायिक सेवाएं काम में लाने के लिए मानक शर्तें प्रस्तुत की गई हैं। यह बात ध्यान में रखी चाहिए कि यह सुनिश्चित करने के लिए निर्धारित सेवाएं व्यापक हों, परियोजना के सभी पहलुओं की सजीव कल्पना तथा उनका प्रबन्ध विकाया जाना चाहिए। वास्तुकला परिषद की यह निश्चित राय है कि इन मानों से कम पारिश्रमिक की अद्यायी करना परियोजना के हित में नहीं होगा। ब्योकि इससे मानकों तथा सेवाओं में परिषद की यह निश्चित राय है कि ये स्वस्थ निर्मित पर्यावरण विकसित करने के लिए व्यावसायिक कार्यों के उचित मानक स्थापित करें। इसके अपार्टमेंट भिन्न पारिश्रमिक की अद्यायी करने से विभिन्न जटिलताएं सृजित होती हैं और लेखा परीक्षा आपतियों उत्पन्न होती है। इसलिए सभी सरकारी एजेंसियों को दी जाती है कि वे अनुबन्ध "क" तथा "ख" में डिल्लिखित व्यावसायिक सेवाएं काम में लाने संबंधी पारिश्रमिक मानों तथा शर्तों का विधिवत पालन करें और प्रभारी पर सेवाएं प्रदान करने वाली वास्तु फर्मों को काम पर न लगायें। यदि "हड्को" या किसी सरकारी एजेंसी के ध्यान में यह बात आती है कि कोई वास्तुकला परिषद् परिश्रमिक पर सरकारी जांच स्वीकार कर रही है तो फर्म को भविष्य में कोई सरकारी जांच हाथ में लेने के लिए अत्योच्च घोषित विषया जाना चाहिए। यह आवास एजेंसी निम्न पारिश्रमिक परामर्शदाता नियोजित करती है तो "हड्को" परियोजना का वित्त पोषण करने से पूर्व मानक पारिश्रमिक पर बल देगा।

नियुक्ति पत्र (करार)

व्यावसायिक सेवाओं का नियोजन आसान बनाने के लिए अलिंगित व्यावसायिक सेवाएं नियोजित करने संबंधी मानक शर्तों पर आधारित मानक नियुक्ति पत्र (प्रस्तुत किया गया है जो अनुबन्ध "ग" में देखा जा सकता है। यह बात ध्यान में रखी जानी चाहिए कि व्यावसायिक सेवाएं निर्माण सेवाओं से भिन्न हैं तथा भावना को बनाए रखने के लिए नियुक्ति-पत्र (करार) को पर्याप्त साल बनाया गया है और एक फार्मेंट में तैयार किया है और जो किसी कठिनाई के बिना नियुक्ति किया जा सकता है। सभी सरकारी एजेंसियों को सलाह दी जाती है कि वे सभी वार्तु सेवाएं अनुबन्ध "ग" में दिए गए मानक नियुक्ति-पत्र के माध्यम से नियोजित करें।

परामर्शदाताओं की चयन पद्धति

व्यावसायिक सेवाओं के नियोजन के सम्बन्ध में पारिश्रमिक के मानक तथा शर्तों का मानकोंकरण होने के बाद परामर्शदाताओं की नियुक्ति व्यावसायिक प्रतियोगिताओं से अनिवार्यतः सर्वोत्तम डिजाइन प्राप्त नहीं होते और प्राप्त सर्वोदय विविध पद्धतियां अपाना रहते हैं। इस बात के विचाराधीन किसी परियोजना के लिए उपयुक्त के आधार पर की जानी चाहिए। इस सम्बन्ध में सरकारी एजेंसियों विभिन्न पद्धतियां अपाना रहते हैं। इस में रखने हुए दो तथा नियिका एवं आमत्रित करने के लिए नियुक्ति-पत्र (करार) को पर्याप्त समय साम्पन्न करना चाहिए कि पारिश्रमिक अब वातलाप नहीं रह गया है। सामान्यतः उक्त आधार पर सरकारी एजेंसियों द्वारा अपनाइ जाने वाली एक अन्य पद्धति है प्रतियोगिता आयोजित करना कि ऐसा करना न्यायोचित होगा और सार्वजनिक दायित्व पूर्ण होगा। विधिक चिकित्सा आदि जैसी अन्य व्यवसायिक सेवाएं नियोजित करते समय प्रतियोगिता आयोजित नहीं की जाती और इस कारण नहीं है कि वास्तु सेवाएं नियोजित करते समय साम्या तथा सार्वजनिक दायित्व के आधार पर प्रतियोगिता नेमी रूप से आयोजित की जाए। इस रूप से नियुक्ति के लिए नियुक्ति पत्र के लिए अत्योच्च घोषित विषया जाना है या कोई नया गुण प्रदर्शित किए जाने का इसका अतिरिक्त प्रतियोगिता से अनिवार्यतः सर्वोत्तम पद्धति के रूप में प्रतियोगिता का साहारण लेना चाहीजाये नहीं है। इसके अतिरिक्त प्रतियोगिता से अनिवार्यतः सर्वोत्तम पद्धति के रूप में प्रतियोगिता का साहारण लेना चाहीजाये नहीं है।

एक अन्य लोकप्रिय कार्यविधि उन वास्तुकों के प्रत्येक पत्रों की समीक्षा करने के बाद नामिकाएं तैयार करना है जो इस सम्बन्ध में अधिसूचना के उत्तर में अप्रदान करते हैं, इसके अतिरिक्त चयन आसान नहीं है और बात यह है कि नामिकाओं से किसी जॉब के लिए किसी वास्तु की उपयुक्तता तथा उपलब्धता करने में सहायता नहीं मिलती है। उदाहरण के लिए यह जॉब के लिए वरिष्ठ वास्तुक अच्छा हो सकता है परन्तु छोटे जॉब के लिए संवेदनशील युवा वास्तुक आत्मायता अधिकारी दिखा सकता है।

वास्तुकों के चयन की अत्यधिक पद्धति यह होगी कि चयन में सबतः व्यवसाय को शामिल किया जाए। वास्तुकों के चयन के लिए मुख्य कार्यपालक सम्बद्ध और कुछ चयन किए गए सुस्थापित सत्यनिष्ठा वाले वरिष्ठ वास्तु परामर्शदाताओं से गठित समिति अत्यधिक समुचित भेज होगा। यह समिति विशिष्ट जानवर प्रमाणित योग्यता वाले वास्तुकों का चयन कर सकती है और कुछ समय के बाद ऐंजेसी के पास हर हालत में उन वास्तुकों की नामिका होगी जिनका कार्य उसके द्वारा स्वीकार्य पाया गया है। कभी-कभी नई प्रतिभा की पहचान करने के लिए प्रतियोगिताएं आयोजित की जानी चाहिए। इसके अतिरिक्त केवल प्रविष्टियों का चयन करने के बजाय उन अन्य प्रविष्टियों, जिन्हें संवेदनशीलता दिखाई है, को ऐंजेसी के पास उपलब्ध अन्य परियोजनाएं सौंपी जानी चाहिए। जॉब के लिए सुस्थापित योग्यता वाले केवल कुछ चुनिदा वास्तुओं के लिए उन्हीं सीमित प्रतियोगिताएं अत्यधिक समुचित होगी। समितियों के माध्यम से तैयार करने या चयन करने में समस्या यह होती है कि संदेहपूर्ण योग्यता वाले वास्तुक रथानीय दबाव डालकर अपना चयन करा लेते हैं। इसे दूर करने के लिए परामर्शदाताओं की संबोधा करने की दृष्टि सोनानिक पद्धति स्थापित करना अत्यधिक बाहुनीय होगा। ऐंजेसी "हडको" को जिसी परियोजना के लिए कुछ न सकती है और "हडको" अपनी वास्तु सलाहकार समिति की सहायता से इस नामिका से परामर्शदाता के उक्त परियोजना के लिए उपयुक्त होने की पहचान बनाता है। इससे ऐंजेसी की संदेहपूर्ण योग्यता तथा सत्यनिष्ठा वाले ऐसे वास्तुकों को चालबाजी से बच जाएगी जिनकी नियुक्ति से वास्तुकला मानकों के उन्नयन का उद्देश्य विफल हो जाएगा।

यह आशा की जाती है कि प्रत्येक ऐंजेसी उपर्युक्त दिशा निर्देशों को ध्यान में रखते हुए वास्तु परामर्शदाताओं के चयन के लिए सही कार्यविधि का विकास हो।

हडको से डिजाइन तथा विकास समर्थन

1979 में "हडको" ने परामर्शी विभाग की स्थापना की थी और वह जरूरतमंद ऐंजेसीयों को योजना तथा परियोजना निर्माण सहायता प्रदान कर रहा है। इस स्वीकार करते हुए कि परामर्शदाताओं के माध्यम से डिजाइन विकास अधिक कार्यकारी प्रथा है "हडको" ने अब घरेलू डिजाइन विकास की प्रथा पूरीता: छोटे और बहुत योग्य परामर्शदाताओं की सेवाएं काम में लाकर और उनकी सेवाओं में तालिमेल स्थापित करके तथा उनका प्रबन्ध करके आवास ऐंजेसीयों को नियुक्ति सहायता प्रदान करता है। व्योग्य पूर्ववर्ती धारणा आत्मनिर्भर परामर्शी प्रभाग थी अतः "हडको" के कृपरी खर्च पूरे करने के लिए मानक पारिश्रमिक मानों प्रतिशत वृद्धि करने का प्रस्ताव था। बेहतर वास्तु मानकों को बढ़ावा देने के दृष्टि से "हडको" ने अब अपने कृपरी खर्च स्वयं वहन करने और केवल मानक पारिश्रमिक मान प्रभारित करने और परामर्शदाताओं की यात्रा तथा अन्य आकास्मिक खर्चों के लिए 0.25 प्रतिशत अतिरिक्त राशि प्रभारित करने का निश्चय किया है। परिणामस्वरूप "हडको" परामर्शी प्रभाग को डिजाइन तथा विकास प्रभाग के साथ भिन्ना दिया गया है जो अब सभी डिजाइन सहायता तथा परियोजना नियुक्ति की व्यवस्था करेगा जिससे कि "हडको" द्वारा योजना खर्च के पूर्वव्यापी वित्तपोषण के हफदार हो जाएंगे अर्थात् योजना खर्च अरम्भातः "हडको" द्वारा वहन जाएगा और उसका परियोजना में वित्तपोषण किया जाएगा (तकनीकी परिपत्र संख्या हडको/डी.पी./टेक/सी आई आर/123/85 तारीख 22 मार्च, 1985 देखें), प्रलेखन विलम्ब दूर करने के लिए ऐंजेसीयों को अब सलाह दी जा रही है कि कि "हडको" की सेवाएं शुरू करते समय प्राकलित राशि का 30 प्रतिशत जो जिसका बाद में परियोजना में वित्तपोषण किया जाएगा।

मूल्यांकन कार्यविधियों का सरलीकरण

विभिन्न ऐंजेसीयों द्वारा प्रत्युत की गई परियोजनाओं का "हडको" द्वारा उनके डिजाइन पर्यावणी पहलुओं तथा योजना क्षमता के सम्बन्ध में मूल्यांकन किया जायदि परियोजनाएं "हडको" के परामर्श से नियुक्त किए गए परामर्शदाताओं के माध्यम से तैयार की गई हैं तो परियोजनाओं का तकनीकी मूल्यांकन छोटे दिया जाएगा और परियोजना उनकी वित्तीय योजना क्षमता तथा "हडको" वित्तपोषण प्रतिमानों के आधार पर मंजूर की जाएगी। परामर्शदाताओं की स्थल निरीक्षण रिपोर्ट करने के लिए स्वीकार की जाएगी और "हडको" कर्मचारियों द्वारा निरीक्षण छोटे दिया जाएगा। यह आवास ऐंजेसीयों के लिए योजना मानकों के उन्नयन के समुचित परामर्शदाता सेवाओं का लाभ उठाने के संबंध में पर्याप्त उद्देश्य होना चाहिए।

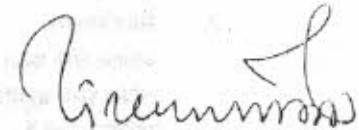
डिजाइन पहलुओं पर अनुसंधान

नवरों, सेवाओं और गृह डिजाइन, तथा व्यौर की योजना के विभिन्न संकल्पनाओं का अध्ययन, अनुसंधान तथा विकास किया जाना चाहिए और पारम्परिक तथा सामग्री से सम्बद्ध डिजाइन तैयार करने के सम्बन्ध में सतत आधार पर अध्ययन किया जाना चाहिए। इस समर्त कार्य में व्यवसाय को शामिल करना बहुत लाभिक सिद्ध हो सकता है।

हडको कुछ ही समय में अहमदाबाद के वास्तुक श्री ए.डी. राजे और योजना तथा वास्तु विद्यालय, अहमदाबाद के विद्यार्थियों की सहायता से अनुसंधान तथा संस्करण किया गया "आवास वास्तु व्यौर" नामक प्रकाशन जारी करेगा। यह भारत में अपने किस का पहला प्रकाशन होगा। "हडको" मॉडल 11, जो परिकलपक रेखा पर स्थल आकृति के अध्ययन से सम्बद्ध नवरों तथा सेवाओं का दृष्टिम, डिजाइन तैयार करने में वास्तुकों की सहायता करने के लिए परिकलपक पर आधारित है, का विकास वस्तुशिल्प प्रतिष्ठान, अहमदाबाद के सहयोग से किया जा रहा है। "हडको" अब "कमजोर वर्ग आवास नवशा तथा व्यौर" और "सामाजिक आवास

संरचना के डिजाइन संकल्पनाओं, पर अध्ययन आरम्भ कर रहा है। हड़को प्रतियोगिताओं में सफलता प्राप्त की हुई परियोजनाओं सहित अच्छी निष्पादित परियोजनाओं के डिजाइन संकल्पनाओं तथा नए डिजाइन योजना का अध्ययन किया जाएगा और उनका "हड़को" वित्तपोषित परियोजनाओं में ध्यान में आई व्याख्यातक सामाजिक चुटियों सहित संकलन किया जाएगा। इसी प्रकार सामुदायिक हाल, विद्यालय, औपचालय, प्रतिवेशी दुकान, कर्मी माहिलाओं तथा वरिष्ठ नागरिक समराज्यों आदि का अध्ययन किया जाएगा। तथापि यह ध्यान रखा जाना चाहिए कि ऐसी संकल्पनाएं टाइप डिजाइन नहीं समझी जानी चाहिए और उनका अविवेकपूर्ण ढंग से इखेमाल नहीं किया जाना चाहिए, परन्तु उन्हें स्पल से साबद्ध किया जाना चाहिए और उनकी कल्पना करने वाले वास्तुक ढाएं विस्तृत व्यौग दिया जाना चाहिए।

सभी ऐसियों से अनुरोध है कि वे इन अध्ययनों में सहयोग करें और ऐसी नवप्रवर्तक निष्पादित परियोजनाओं तथा ऐसे नवप्रवर्तक विचारों के बारे में सूचना दें जिनके सम्बन्ध में वे और आगे अध्ययन तथा अनुसंधान करना चाहेंगे। प्राप्त सामग्री का सम्पादन उच्च स्तरीय डिजाइन दल करेगा और संकल्पनाओं का कर्तव्य विधिवत अभिस्वीकार किया जाएगा। इसी प्रकार, यदि कोई ऐसी डिजाइन अनुसंधान अध्ययन आरम्भ करना चाहती है तो "हड़को" उनके साथ सहर्ष सहयोग करेगा।



संतोष कुमार शर्मा
अध्यक्ष एवं प्रबन्ध निदेशक

व्यापक स्थापत्य और इंजीनियरिंग सेवाओं के लिए प्रारिश्रमिक का मानक मान

परियोजना का प्रकार	कार्य क्षेत्र	निविदा लागत के प्रतिशत के रूप में न्यूनतम शुल्क
1. नगर डिजाइन	भू-दृश्य/स्ट्रोट फर्नीचर/चिन्ह डिजाइन-पूर्व अध्ययन, नवशा, भवन फार्म, मात्रा तथा स्थापत्य नियंत्रण लेकिन इसमें सेवाओं के डिजाइन सम्मिलित नहीं है।	1
2. स्थल विकास आवास सभी प्रकार का लेकिन इसमें बहुमंजिले फर्नेट सम्मिलित नहीं है।	डिजाइन पूर्व अध्ययन, नवशा एवं सेवा डिजाइन डिजाइन पूर्व अध्ययन, नवशा, सरचनात्मक, विद्युत एवं साहुल डिजाइन, वातानुकूलन, तापन एवं ध्वनि यदि आवश्यक हो, सभी बाह्य सेवाओं के विस्तृत इंजीनियरिंग डिजाइन अर्थात् सङ्केत, मल-व्यवस्था, जल-निकास, जल-आपूर्ति, स्ट्रोट विद्युत और संयुक्त दोवार, भू-दृश्य तथा माफीय चिन्ह और समय-समय पर यह प्रमाणित करना कि डिजाइनों का सही निर्वचन किया जा रहा है तथा परिसर्जन संबोधक कोटि का है।	2.5
3. अन्य सभी भवन परियोजनाएं	उपर्युक्त सेवाओं के अतिरिक्त आधारतरों का डिजाइन कार्य।	5
4. सम्बद्ध आधारतरों सहित परिवर्धन तथा परिवर्तन वैयक्तिक मकान	यथोपरि	7.5
5. आधारतर	डिजाइन-पूर्व अध्ययन, सभी अध्यातर तत्वों के विस्तृत कार्यान्वयन नवशा, डिजाइन संबंधी कार्य और यदि आवश्यक हो तो आदारूप फर्नीचर, साज-सामान का चयन, कालीन, आधारतर दरे एवं कलाकृतियाँ	10
6. संविदाकार के बिलों का सत्यापन और प्रमाणपत्र	ग्राहक के खर्च पर व्यवस्था किए स्थल इंजीनियर की सहायता से माप की जांच करना, प्राकलन संबंधी मात्रा को तुलना में निष्पादित निर्माण कार्य का सत्यापन और निविदा दरों पर विल प्रमाणित करना।	उपर्युक्त शुल्क के अतिरिक्त एक प्रतिशत
7. बाहरी स्थलों की यात्रा	जिस परियोजना का कार्य हाथ में लिया गया है उस परियोजना के संबंध में यात्रा। वास्तविक/हवाई भाड़ा/ए.सी. प्रथम श्रेणी का किराया वास्तविक आवास का खर्च वास्तविक खानपान का खर्च या 200 रुपए नकद।	

व्यावसायिक सेवाएं नियोजित करने के लिए मानक शर्तें

1. अनुबंध "क" में वर्णन किया गया परिश्रमिक का मानक मान डिजाइन पूर्व अध्ययन, स्थापत्य, संरचनात्मक, विद्युत एवं साहूल डिजाइन, बातनुकूलन, तापन, ध्वनि और आध्यतर, यदि आवश्यक हो तो सभी बाहरी सेवाओं अर्थात् सड़के, मल-व्यवस्था, जल-निकास, जल आपूर्ति, स्ट्रीट विद्युत, भू-दृश्य और प्राकौशल चिन्ह सहित व्यापक सेवाओं के लिए है। उच्च नोटिका का कार्य सुनिश्चित करने के लिए परामर्श दाता केवल व्यापक सेवाओं के लिए ही नियोजित नहीं किया जाएगा।
2. शुल्क संरचना, स्थल विकास, स्विवल तथा विद्युत निर्धारण कार्य, लिप्त, विद्युत उप-स्टेशन बाटर टावर, भू-दृश्य और आध्यतरों सहित परियोजना की कुल निविदा लागत पर आधारित है। यदि पूरी परियोजना या उसके किसी भाग का निष्पादन नहीं किया गया है तो शुल्क कीमत-निर्धारण नोटि अर्थात् बाजार दर या अनुसूचित दर तथा चालू निविदा प्रतिशतता पर परिकलित लागत पर आधारित होगा। शुल्क संरचना में डिजाइन कार्य में ही किसी पुनरावृत्ति तथा कार्य की कुल मात्रा को ध्यान में रखा जाता है तथा पुनरावृत्ति या परियोजना के आकार के आधार पर कोई कटौती नहीं की जाएगी। यह आशा की जाती है कि हाड़संग यूनटों को यथोचित संख्या यथा 50 या 100 से अधिक बार पुनरावृत्ति नहीं किया जाएगा तथा स्थीकार्य पर्यावरणी मानकों के ठोस प्रोत्साहन के लिए अन्य निर्माण कार्यों में भी पुनरावृत्ति से बच जाएगा। सारे देश में मानक डिजाइन विकसित करने तथा उन्हें पोषित करने की प्रथा को पूरी तरह से समाप्त करने का प्रयास किया जाएगा।
3. नगरीय डिजाइन में डिजाइन पूर्व अध्ययन, नक्शा, भवन मात्रा और रूप तथा स्थापत्य नियवण सेवाएं सम्मिलित हैं। शुल्क कीमत निर्धारण दर पर अनुमानित लागत के आधार पर परिकलित किया जाएगा। यदि बाद में पूरी परियोजना या उसके किसी भाग के कार्य को व्यापक डिजाइन के लिए हाथ में लिया जाता है तो डिजाइन के लिए यथानुपातक लागत देय शुल्क से समायोजन की जाएगी।
4. डिजाइन-पूर्व अध्ययन में अवस्थिति तथा स्थल विश्लेषण, अपेक्षित विश्लेषण तथा पर्यावरणी प्रभाव निर्धारण सम्मिलित होगा और यह परियोजना का डिजाइन तैयार करने के लिए सक्षिप्त ब्लौरा होगा। आहक अध्ययन के लिए सभी संभव सहायता और आधार सामग्री प्रदान करेगा। अस्ताल परियोजना जैसी जटिल परियोजनाओं जिसमें पर्याप्त अनुसंधान कार्य सम्मिलित है, के मामले में अनुसंधान कार्य के लिए अतिरिक्त भुगतान किया
- जाएगा या इसके लिए अन्य परामर्शदाता यो नियोजित किया जाएगा। मान संवेदनशील और आर्थिक साध्यता या बाजार अनुसंधान अध्ययन के लिए अलग से भुगतान किया जाएगा।
5. भुगतान का तरीका तथा शर्तें और निबध्नन उसी प्रकार होंगी जैसे कि अनुबंध "ग" में मानक नियुक्ति फर्म में निर्दिशित है। कोई भी लोक-प्राधिकरणी या स्थापत्य फर्म, हड्डकों और स्थापत्य परिषद को सूचित विए बिना इन शर्तों को संशोधित या परिवर्तित नहीं करेगी।
6. ग्राहक अनुबंध "ख" के परिश्राप में निर्दिशित यथार्थ स्थल संवेदनशील प्रस्तुत करने के लिए उत्तरदायी होगा तथा परामर्शदाता वेबल इसी तरीख से समय अनुसूची के लिए उत्तरदायी होगा जिस तरीख को ऐसे और प्रस्तुत किए गए हैं। यदि दोषपूर्ण संवेदनशील कार्य सम्मिलित किया गया है तो परामर्शदाता की इसके लिए अतिरिक्त परिश्रमिक दिया जाना चाहिए।
7. सेवा के एक भाग के रूप में, परामर्शदाता समय-समय पर यह प्रमाणित करेगा कि स्थल पर उनके नक्शों को सही रूप में प्रतिपादित किया जा रहा है और परिस्जन स्थीकार्य कोटि का है तथा ग्रातंकूल प्रमाण करने की स्थिति में जब तक दोष ठीक नहीं किया जाता तब तक संविदाकार वो भुगतान नहीं किया जाएगा। यदि स्थापत्य फर्म को संविदाकारों के बिल सत्यापित और प्रमाणित करने होंगे तो 1.0 प्रतिशत का अतिरिक्त परिश्रमिक देय होगा।
8. परिश्रमिक का उपर्युक्त मान न्यूनतम देय मान है। जटिलता या और पर निर्भर होने वाली फर्म ऊंची दर उदृत कर सकती है लेकिन किसी भी परिस्थिति में वह इससे कम शुल्क नहीं लेगी। न्यूनतम स्थापत्य और इजॉनियरिंग ब्लौरों की एक जांच सूची जो कि परामर्शदाता द्वारा प्रस्तुत वो जाएगी, अनुबंध "ध" में दी गई है। इससे कम परिश्रमिक उदृत और इससे कम और प्रस्तुत नहीं किए जाने चाहिए। यदि किसी लोक भ्राधिकारी के नोटिस में यह बात आती है कि कोई स्थापत्य फर्म कोई लोक कार्य (स्थापत्य परिषद को सूचित करने के बाद सामाजिक या परोपकारी स्लूप के कार्य) को छोड़कर (कम परिश्रमिक पर करना स्थीकार करती है तो फर्म को भावित में कोई लोकनिर्माण कार्य करने के लिए अनुपयुक्त घोषित किया जा सकता है।
9. यदि सेवा और इसके लिए देय परिश्रमिक के निवेदन के संबंध में कोई कठिनता या सन्देह उत्पन्न होता है तो मामला हड्डकों या स्थापत्य परिषद को भेजा जाएगा जिसका निर्णय अन्तिम होगा।

स्थल सर्वेक्षण मानक

1. स्थल

नवरा दशनि वाला अभिन्यास, निकटवर्ती सम्पत्ति के साथ सीमाएं, प्रवेश सड़क/मार्ग, महत्वपूर्ण सीमाचिन्ह, एक मीटर से अधिक धेर वाले पेड़ और कुएँ दिशा और बिकर्ण का सही परिमाप।

2. समतल

तीन मीटर की जाली और प्रमुख निम्न/उच्च स्पाट पर स्माट समतल तथा 0.5 मीटर के अन्तर पर परिरखा फ्लैट भूमि के लिए जाली 6 मीटर की हो सकती है।

3. जलनिकास

सहज जल निकास के साथ भूमि के आस-पास दर्शाया जाने वाला क्षेत्र वही होना चाहिए जैसा कि इस समय है।

4. भूमि जलतल

स्थल पर अवमृद्धातल यदि कोई हो, जैसाकि सतही कुओं में पानी द्वारा

दर्शाया गया है और जैसाकि बेघन से पता लगाया गया है।

5. भूमि

भूमि का प्रकार तथा इसकी सहन क्षमता।

6. सेवाएं

सही अवस्थिति के साथ ऊपरी विद्युत संचारणलाइन, टेलीफोन लाइन, सी और जलनिकास, बन्द या खुला जोकि स्थल से या स्थल के पास से रही है।

7. विशेषताएं

स्थल सम्बन्धी अन्य विशेषताएं।

8. स्थल अवस्थिति

स्थल-नवरो में उत्तर दिशा को साष्ट रूप से निर्दिशित किया जाना चाहिए।

9. स्थल नक्शे का मापमान

1:500 और 5 हेक्टर से अधिक स्थान होने की स्थिति में 1:1000

नियुक्ति-पत्र

प्रेषक

संदर्भ :

सेवामे

तारीख :

प्रिय श्री,

हम आपको निम्नलिखित परियोजना के संबंध में स्थापत्य और सहबद्ध सेवाओं के लिए आपकी फर्म को निम्नलिखित पारिश्रमिक पर परामर्श देने का प्रस्ताव करते हैं :

परियोजना

सेवाएं

पारिश्रमिक

अन्य शर्तें और निबंधन पत्र की दूसरी ओर दी गई हैं। शर्तों और निवन्धनों के साथ यह पत्र कारार के रूप में है। यदि आपको यह प्रस्ताव स्वीकार हो तो वृक्षया दूसरी प्रति को पृष्ठांकित करके इसे हमारे कार्यालय में भेज दें।

धन्यवाद!

आपका

(ग्राहक के हस्ताक्षर)

स्वीकृत। हम यथोचित प्रो-डिजाइन और डिजाइन विकास अध्ययन कार्य को पूरा करने का उत्तरदायित्व लेते हैं तथा जांच सूची के अनुसार न्यूनतम मजदूरी का व्यौद्धता प्रस्तुत कर रहे हैं। हम इस कारार पर हस्ताक्षर करने की तारीख से एक महीने के अन्दर विभिन्न क्रियाकलापों के लिए समय अनुसूची और हमारे सह संरचनात्मक, विद्युत सेवा, उपयोगिता सेवा, एच.वी.ए.सी., अप्टेंट, भू-दृश्य और ग्राफीय परामर्शदाता को सूचित करने वाला एक क्रिया क्लाप बार चार्ट प्रस्तुत करने का भी चयन देते हैं। यदि ग्राहक को कोई सह-परामर्शदाता स्वीकार्य नहीं है तो हम परस्पर दूसरे स्वीकार्य परामर्शदाता की नियुक्ति कर देंगे।

हम यह भी जानते हैं कि यदि हम स्थापत्य-परिषद द्वारा निर्धारित पारिश्रमिक मान से निम्न मान पर कोई सार्वजनिक कार्य स्वीकार करते हैं तो हम ग्राहक और नियम कार्य पाने के हकदार नहीं होंगे।

परामर्शदाता के हस्ताक्षर

फर्म की गोदान

तारीख

करार की शर्तें

1. कार्य का क्षेत्र:

परामर्शदाता निप्रलिखित निर्माण कार्यों के संबंध में सेवाएं प्रदान करेगा :

- 1.1 स्थल मूल्यांकन विश्लेषण
- 1.2 पर्यावरण प्रभाव निर्धारण
- 1.3 स्थापत्य कार्य और स्थल विकास
- 1.4 संरचनात्मक इंजीनियरिंग कार्य
- 1.5 सफाई, नलसाजी, जल-निकास, जल-पूर्ति और मल व्यवस्था कार्य
- 1.6 विद्युत कार्य
- 1.7 तापन, संवातन और बातानुकूलन कार्य (एच.वी.ए.सी.)
- 1.8 ध्वनि संबंधी कार्य
- 1.9 भू-दृश्य कार्य
- 1.10 भौती डिजाइन
- 1.11 प्राफीय चिन्ह

2. सेवाओं की अनुसूची

परामर्शदाता प्राहक से अनुदेश प्राप्त करने के बाद निप्रलिखित सेवाएं प्रदान करेगा :

- 2.01 परिचालन के क्रिया कलाप विवरण तथा अन्योन्यक्रिया एवं बाह्य संयोजन के मूल प्रस्ताव के साथ स्थल मूल्यांकन और विश्लेषण रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा।
- 2.02 परियोजना के पर्यावरण प्रभाव पर आरोपिक रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा तथा प्रतिकूल प्रभाव को कम करने के लिए अपेक्षित उपायों की सुझाव रूपरेखा प्रस्तुत करने प्राहक के साथ विचार विमर्श करने के बाद इसे अन्तिम रूप देगा।
- 2.03 प्रस्तुत की गई अपेक्षाओं के सदर्भ में संप्रत्यय डिजाइन तैयार करेगा और धनीय माप द्वारा या क्षेत्र के आधार पर अनुमानित प्राकलन तैयार करेगा।
- 2.04 अपेक्षित परिवर्तनों को निर्गमित करके संप्रत्यय डिजाइन को परिवर्तित करेगा और प्रारंभिक नवशे और डिजाइन तैयार करेगा तथा संशोधित लागत प्राकलनों के साथ प्राहक के अनुमोदन के लिए माडल का अध्ययन करेगा।
- 2.05 मंजूरी के लिए साविधिक निकाय को प्रस्तुत करने के लिए तथा औपचारिकताओं के संबंध में परामर्श लेने के लिए आवश्यक नवशे तैयार करेगा।
- 2.06 लागत प्राकलन तैयार करने के लिए पर्याप्त कार्यचालन नवशे विनिर्देशन और परिमाणों की अनुसूची तैयार करेगा।
- 2.07 यथोचित औचित्य के साथ संविदाकारों की एक संक्षिप्त सूची तैयार करेगा।
- 2.08 निविदाएं आमंत्रित करने के लिए पर्याप्त बड़े पैमाने तथा पूर्ण आकार, व्योरवार विनिर्देशनों और परिमाणों की अनुसूची सहित कार्यचालन नवशे तैयार करेगा। (अन्तिम निविदा दस्तावेज का संकलन और उनको जारी करने का उत्तरदायित्व परामर्शदाता का नहीं होगा।)

2.09 स्थल पर कार्य आरम्भ करने के लिए तथा निर्माण कार्य का निष्पादन करने के लिए पर्याप्त पूरे कार्यचालन नवशे और व्यवस्था प्रस्तुत करेगा।

2.10 ऐसे नवशे तथा विनिर्देशन, जो आवश्यक हो सकते हैं, के संबंध स्पष्टीकरण या निर्वचन करने के लिए यथावश्यकतानुसार कार्य का जाना और जब भी आवश्यक हो सम्मेलनों तथा बैठकों में उपस्थित होने की सुनिश्चित करना कि परियोजना सामान्यतया संविदा के अनुसार आगे बढ़ रही है।

2.11 परियोजना पूरी होने पर प्राहक को एक रिपोर्ट प्रस्तुत करना विवादों, नवशो और जलसाजी आदि सहित सम्पत्ति के अनुसार लिए चरणबद्द निर्माणों और अनुदेशों के दिशा-निर्देशों का अनुसार अनुदेशों का अनुसार आगे बढ़ रही है।

3. भुगतान का तरीका

परामर्शदाता के क्षेत्र में प्रत्येक सेवा के लिए भुगतान कार्य के अनुसार सहमत हुए करार के अनुसार प्रतिष्ठृत निप्रलिखित अवस्थाओं पर जाएगी। परामर्शदाता को किए गए भुगतान की गणना की जाएगी अन्तिम राशि के प्रति इसका समायोजन किया जाएगा।

अवस्था-1

सप्रत्यय डिजाइन और प्रारंभिक लागत प्राकलन प्रस्तुत करने पर

देय कुल शुल्क का 15 प्रतिशत

अवस्था-2

अतिम प्रारंभिक अपेक्षित लागत डिजाइन तथा संशोधित कर देय कुल शुल्क का 25 प्रतिशत प्राकलन सहित मांडल

पहले किए गए भुगतान को काट

कर कुल देय

अवस्था-3

साविधिक निकायों से अनुमोदन प्राप्त करने के लिए प्रारंभिक अपेक्षित प्रस्तुत वरने पर

पहले किए गए भुगतान को काट कर कुल देय

शुल्क का 35 प्रतिशत

अवस्था-4

मूल व्यवस्थाएं नवशे तैयार करने तथा मदवार लागत प्राकलन तैयार करने के लिए पर्याप्त और प्रस्तुत वरने के दौरान

पहले किए गए भुगतान को काट कर कुल देय शुल्क का 55 प्रतिशत

अवस्था-5

निविदाएं आमंत्रित करने के लिए पर्याप्त लागत प्राकलन सहित व्योरवार स्थापत्य कार्यालय नवशे संरचनात्मक और सेवा डिजाइन प्रस्तुत करने पर

पहले किए गए भुगतान को काट कर कुल देय शुल्क 70 प्रतिशत

अवस्था-6

नक्षे का पूरा सेट और स्थल पर कार्य आंशभ करने के लिए पर्याप्त और प्रस्तुत करने पर पहले किए गए भुगतान वो काटकर कुल देय शुल्क का 80 प्रतिशत

अवस्था-7

स्थल पर निर्माण कार्य करने की अवधि के दौरान शेष 20 प्रतिशत का भुगतान समय-समय पर कार्य के मूल्य अनुरूप किश्तों में किया जाएगा। यदि कार्य पूरा करने के लिए अनुबद्ध तारीख के 12 महीने के अन्दर पूरा कार्य नहीं होता है तो परामर्शदाता को समस्त 20 प्रतिशत का भुगतान किया जाएगा।

अवस्था-8

कार्य समाप्त होने पर (कार्य समाप्त होने की तारीख से 6 महीने के अन्दर भुगतान किया जाएगा) शेष भुगतान जिसमें कुल भुगतान देय शुल्क के 100 प्रतिशत के बराबर हो जाए।

टिप्पणी: यदि परस्पर सहमति हुई हो तो शुल्क के 5 प्रतिशत का भुगतान करार पर हस्ताक्षर करने के समय पर्याप्त गारंटी देने पर प्रतिधारण शुल्क के रूप में किया जा सकता है।

4. परामर्शदाता को भुगतान की अदायगी :

1. विभिन्न अवस्थाओं के दौरान परामर्शदाता को भुगतान लेखा भुगतानों के अनुसार किया जाएगा तथा इनका अन्तिम भुगतान में समावयन किया जाएगा। विभिन्न अवस्थाओं पर भुगतान निपालिखित आधार पर किया जाएगा।

(क) अवस्था-1 पर

अवस्था 1 के संप्रत्यय नक्षे के साथ लागत प्राक्कलन पर

(ख) अवस्था-2 से अवस्था 4 पर

अवस्था 2 के संप्रत्यय नक्षे के साथ लागत प्राक्कलन पर

(ग) अवस्था 5 पर

उस अवस्था में विनाईदृष्ट लागत प्राक्कलन पर।

(घ) अवस्था 6 से अवस्था 8 पर

जीवे टिप्पणी 5 में परिभाषित परियोजना की लागत पर।

2. दोनों पक्षों द्वारा जैसा भी परस्पर सहमति हो उसके अनुसार उस अवस्था पर किए गए कार्य की मात्रा के आधार पर उपर्युक्त किसी भी अवस्थापर परामर्शदाता को प्रगामी भुगतान किया जा सकता है।

3. दण्ड, परिनिधारित, नुकसानी, आशिकदरया भुगतान से ऐकी गई अन्य राशियों के बारण परामर्शदाता के परिधानिक में से बोई कठीती नहीं की जाएगी या ऐसी राशियों को संविदाकार से बसूल नहीं किया जाएगा।

4. यदि कार्य पूर्णतः या अंशतः ग्राहक द्वारा व्यवस्थित की गई पूर्णी सामग्री या अम या बहनों द्वारा निष्पादित किया जाता है तो प्रतिशत शुल्क वो गणना दूसी प्रकार से की जाएगी जिस प्रकार समस्त अम और नई राशियों की आपूर्ति करने वाले संविदाकार द्वारा पूरा कार्य निष्पादित किए जाने पर की जाती।

5. परियोजना को लागत गवन कार्य को लागत होगी जैसी सचिनात्मक समाई, गहराई नापने और विद्युत कार्य सफाई तथा विद्युत फिटिंग एवं जुड़ाव, लिफ्ट, चल सोपाने, मशीनों उपकरण भू-दृश्य भौतिकी और ग्रामीण साहृदयीकृत निविदाओं पर परिकल्पन की गई है अधीत ऐसी सभी मद्दा वा स्वयं जिन पर परामर्शदाता ने व्यावसायिक सेवाएं प्रदान की है लेकिन इसमें ग्राहक के स्थल कार्यालय को लागत भूमि की लागत और पर्यवेक्षी स्टाफ का साथ समिलित नहीं होगा।

6. यदि किसी अवस्था से परे परियोजना के केवल किसी भाग के कार्य को ही जारी रखा गया है तो पहले की अवस्थाओं के प्रति भुगतानों के लिए की गई कठीतिया परियोजना के उपर्युक्त भाग के समानुषाधिक लागत के संबंध में ही होगी। अतः जहाँ सकल्पना (अवस्था-2) मास्टर प्लान तैयार किया गया देय होगा और उत्तरवर्ती अवस्था में कठीतियां समय-समय पर वस्तुतः निर्मित किए गए भाग के संबंध में होगी।

5. प्रतिपूर्तियोग्य खर्च

पूर्ववर्ती खण्डों के अधीन देय शुल्क के अतिरिक्त ग्राहक परामर्शदाता को निपालिखित वास्तविक खर्चों के लिए भी प्रतिपूर्ति करेगा :

5.01 परामर्शदाता और उसके व्यवसायिक स्टाफ द्वारा कार्यस्थल पर या एसे अन्य स्थान जो कि कार्य के निष्पादन के संबंध में और इस कार्य के विनिर्दिष्ट कार्यों के निष्पादन के संबंध में आवश्यक हो सकता है, ऐसे जाने पर हवाई जहाज या गाड़ी का प्रधम श्रेणी ए सी या वापसी नियाया गैरव्यावसायिक स्टाफ के लिए गाड़ी का प्रधम श्रेणी का वापसी किया जायगा।

5.02 वास्तविक वास अन्य और वास्तविक खान-पान का खर्च या इसके बदले 200 रुपये और वास्तविक खर्च के अनुसार स्थानीय सवारी का खर्च।

5.03 यदि अपेक्षित हो तो गाड़ल प्रस्तुत करने का खर्च।

6. ग्राहक का उत्तरदायित्व

ग्राहकों का निपालिखित उत्तरदायित्व होगा।

6.01 परियोजना विस्तृत अपेक्षाओं का ज्ञान देना।

6.02 सोमाओं, उचित अन्तरालों पर परियोजना भौजूद किसी सड़क मार्ग, वाहन सहित वास्तविक आभिलक्षण मौजूदा संरचनाएं, मौजूदा सेवा और उपयोगिता लाइन तथा ऐसी लाइनें जिनसे प्रस्तावित सेवा जारी जा सकती है, को दर्शनी वाला यथाचित मान का सही स्थल नवशा देना।

6.03 परामर्शदाता द्वारा अपेक्षित भूमिका तथा भू-परीक्षण वो रिपोर्ट प्रस्तुत करना।

6.04 यदि ग्राहक सरकारी एजेन्सी है तो परामर्शदाता द्वारा अपनाए जाने के लिए लोक निर्माण विभाग की दर अनुसूची व्यवसाय सहित और यन्हें को अपेक्षाओं से संबंधित अन्य दस्तावेज प्रस्तुत करना।

6.05 बिल प्रस्तुत करने की तारीख से एक महीने के अन्दर परामर्शदाता के शुल्क का भुगतान करना।

6.06 परामर्शदाता द्वारा कार्य का निरीक्षण और कार्य स्थल वो यात्रा जाने के बाद की गई टिप्पणी को ध्यान में रखना तथा उनके द्वारा कार्य में नवाई गई त्रुट का सुधार सुनिश्चित करना।

6.07 परामर्शदाता को मासिक प्रगति रिपोर्ट प्रस्तुत करना ताकि उनका स्थल पर कार्य में हुई प्रगति की सूचना मिल सके।

6.08 परामर्शदाता के परामर्श पर अनुमोदित संविदाकारें जिन्हें निविदा, दंड की अनुमति दी जाएगी, वो संस्थापन सूची तैयार करना, निविदा एवं आपत्ति

वरना, परामर्शदाता के परामर्श से परियोजना के लिए संबोधकार्य का चयन करता।

7. परियोजना समन्वय समिति

- 7.01 उपर्योक्त, परियोजना इंजीनियर और परामर्शदाताओं के प्रतिनिधित्वों परी एक परियोजना समन्वय समिति का गठन किया जाएगा।
- 7.02 परियोजना समन्वय समिति परामर्शदाता द्वाय प्रस्तुत किये गये नवरों और दस्तावेजों पर विवार-विमर्श करेगी तथा परामर्शदाता कार्य की प्रगति में होने वाली अनुचित दरी से बचने के लिए तत्काल निर्णय देगा।

8. परामर्शदाता को और कार्य देने से इकार करना।

यदि परामर्शदाता कोई ऐसा अन्य कार्य हाथ में लेता है जो स्थापत्य पारिषद की प्रक्रिया, नीतियों और उसके द्वाय निर्धारित पारिश्रमिक मानकों के अनुरूप नहीं है तो प्राहक उनको कोई और कार्य करने के लिए नहीं देगा।

9. कार्य का निष्पादन

- 9.01 परामर्शदाता द्वाय कार्य की सभी अवस्थाएं ग्राहक और परामर्शदाता द्वाय भरत्स्यर सहमत हुई समय अनुसूची तथा ग्राहक द्वाय दिये गये अवस्थाक अनुमोदन के अनुसार पूरी की जाएगी। संविदा की पूरी अनुबद्ध अवधि के दौरान निर्णय कार्य पूरे परिश्रम के साथ किया जाना चाहिए व्योक्ति संविदा के समय का बड़ा महत्व है।
- 9.02 यदि परामर्शदाता की फर्म अपना कारोबार बदल कर रही है तो ग्राहक सेवा की जिस अवस्था तक प्रगति हुई है उस अवस्था तक परामर्शदाता को भुगतान करने के बाद कार्य पूरा करने के लिए किसी अन्य एजेंसी को नियोजित कर सकती है।
- 9.03 यदि परामर्शदाता अपना कार्य करने में असफल रहता है या ग्राहक अपना अनुमोदन देने/या रामय अनुसूची में विनिर्दिष्ट अवधि वे दौरान भुगतान करने में असफल रहता है या यदि दोनों पक्षों में से कोई भी पक्ष करार की शर्तों और निवधनों का अतिक्रमण करता है तो व्यक्ति पक्ष विधि के अधीन क्षति या उपाय के अपने दावों पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बिना करार को रद्द कर सकता है। संविदा करने के लिए दिये जाने वाले नोटिंग की अवधि 30 दिन होगी।
- 9.04 परामर्शदाता नवरों डिजाइन रूपरेखा विनिर्देशन और कार्य निष्पादित करने वाली एजेंसी की दोनों की अनुसूची के अनुसार घनीय माप या धोत्र के आधार पर तथा निविदा प्रतिशतता और या आवश्यकतानुसार भारतीय मानक संस्था के विनिर्देशनों पर लागत प्राक्कलन तैयार करेगा। उपर्युक्त दोनों की अनुसूची में दर न होने पर दर वार्षिक विफलेपण के आधार पर निकाली जाएगी।
- 9.05 यदि अपेक्षित हो तो परामर्शदाता ग्राहक को कार्य पूरा करने के लिए संविदा कारों द्वाय तैयार किये गये समय और प्रगति रिपोर्ट के चार्ट की सूचना देगा।

9.06 परामर्शदाता कार्य के धोत्र में बताई गई मदों के डिजाइन और विनिर्देशन के संबंधों में पूरा उत्तरदायित्व लेगा। याहक संबोधका के प्रयोजन के लिए अपनी संरक्षित के निमित्त परिकलन और संख्यात्मक डिजाइन वा परिशुद्धता के लिए उनकी जांच कर सकता है। परामर्शदाता वा परामर्शदाता इंजीनियर उपर्युक्त संबोधका के लिए सभी संभव सहायता प्रदान करेगा।

9.07 परामर्शदाता करार की अवस्था 2 पर ग्राहक को अन्तिम नवरों के बारे में सेट और अवस्था 3 से 8 पर सभी नवरों विनिर्देशों और अन्य विवरणों के आठ सेट निःशुल्क प्रदान करेगा। यदि ग्राहक अतिरिक्त सेटों की मांग करता है तो यह वास्तविक लागत के आधार पर दिये जायेंगे।

9.08 यदि परामर्शदाता भवन और सेवाओं वा अन्तिम नवरा प्रस्तुत करेगा तथा ग्राहक वे ग्रिट के आठ तथा पुनरालादीय के दो सेट प्रस्तुत करेगा।

9.09 परामर्शदाता रथल पर वापनी यात्रा के दौरान निष्पादित कार्य के संबंध में ग्राहक वो अपना परामर्श देगा तथा अपने अधिगत की रिपोर्ट प्रस्तुत करेगा। इस परामर्श के कार्यान्वयन वा उत्तरदायित्व ग्राहक वा होगा।

9.10 यदि परामर्शदाता द्वाय अनुमोदित नवरों या विनिर्देशन में कोई व्यापक किया जाता है तो वह इसकी सूचना लिखित में ग्राहक वे देगा जो कि निष्पादन करने वाली एजेंसी को आवश्यक अनुदेश जारी करेगा।

9.11 परामर्शदाता, उनको द्वाय परामर्श भरत्स्यर पर प्रस्तुत किये गये नवरों और अन्य दस्तावेजों में, ग्राहक द्वाय यथांपेक्षितानुसार आवश्यक संशोधन करेगा। यदि ग्राहक बाद में एक बार अनुमोदित नवरों और अन्य दस्तावेजों में कोई संशोधन करवाना चाहता है तो उसे परामर्शदाता वो, परामर्शदाता द्वाय की गई अतिरिक्त सेवाओं के लिए धातिपूर्ति करनी होगी।

9.12 परामर्शदाता वो सहमति के बिना रथल पर, अनुमोदित नवरों और विनिर्देशनों में कोई परिवर्तन नहीं किया जाएगा।

9.13 सेवा के उपर्युक्त के रूप में नवरों, विनिर्देशन और दस्तावेजों पर परामर्शदाता वो संपत्ति है चाहे जिस परियोजना के लिए इहे बनाया गया है उसको निष्पादन हुआ हो या न हुआ हो। परामर्शदाता की लिखित सहमति के बिना इसका किसी अन्य परियोजना के लिए प्रयोग नहीं किया जाएगा।

9.14 ग्राहक किसी भी कार्य को स्थगित कर सकता है या निष्पादित करने से इकार कर सकता है और परामर्शदाता उसे निष्पादित सेवा की अवस्था तक जो शुल्क देय है उसे छोड़कर निष्पादित न किये गये कार्य की क्षतिपूर्ति का हकदार नहीं होगा।

10. माध्यस्थम्

इस करार से संबंधित किसी विषय या इसकी अंतर्वस्तु के निर्वन वे संबंध में ग्राहक या परामर्शदाता के बीच उत्पन्न हुए सभी विवाद या मतभेद अंतिम निर्णय के लिए भारतीय स्थापत्य परिषद, गई दिल्ली को भेजे जाएंगे।

Architectural management :
Standards, Norms and Procedures
for Engaging Consultant Services.

March 18, 1986

Recognising the importance of sound planning and design development in the management of projects, HUDCO has been reviewing the procedures and practices being followed by the various Housing and Urban Development Authorities and has been issuing guidelines in this regard. The matter was discussed at length in the Conference of Chief Executives of Housing and Urban Development Authorities held in October, 1985 followed by indepth deliberations by a Select Group Seminar in December 1985 and discussion in the National Conference of the Institute of Town Planners in January 1986. It is the general view that planning and designing were receiving much less attention than was required leading to various deficiencies in project execution and that the procedures and practices needed to be reorganised to ensure proper attention to planning and designing. Some of the important conclusions of these deliberations were:-

1. Designing is an integrated inter-disciplinary process in which planners, architects, structural, services and electrical engineers and landscape, interior and graphic designers have to work as a team and evolve efficient, economical and environmentally satisfying solutions. In public offices, a small architectural office is required to handle all jobs irrespective of specialization and work load involved in visualizing and detailing a project. Engineering designs, largely handled by project engineers who devote a small portion of their time to it or by a design cell consisting of engineers not wanted in project work, are generally grossly inadequate with little coordination with the architects. As recommended by the Ranganathan Commission constituted by the then Ministry of Works and Housing to study the working of CPWD in its report submitted in 1976, the planning and design group consisting of architects and design engineers should be independent of the project engineers and should report direct to the Chief Executive. The Chief Planner/Architect should not be subordinate to the Project Engineers whose work he is expected to guide and monitor. Most of the deficiencies in planning are on account of the fact that the planners have no status in the organisation. It is to be noted that various new methodologies, construction techniques, materials etc, are being continuously evolved and it is essential to have a design and research group independent of the pressures of project management which would undertake adequate pre-design studies and attend to proper evolution of design and detail.

nudco

- 2 While evolving a good design concept is vital for creating a meaningful built-environment, proper detailing of architectural as well as engineering designs has significant bearing on project execution. Properly detailed out projects lead to correct determination of quantities and estimates and constitute an effective management control over mal-practices during execution. It is, therefore, important that all projects are properly detailed out for which the required professional mandays of architects and design engineers must be expended.
- 3 The staff provided for designing is not only inadequate but it is impossible to ensure provisioning of adequate staff in a Governmental system. Architects are required to handle all design jobs which come their way without considering the work load involved and design engineers resist architectural changes since it increases their own work-load leading to stereo-type repetitive designing. Since planning is a dispensable activity, engineers needed for design work are flagrantly diverted to project work resulting in poor attention to design and detail. If the required designing and detailing is to be done in-house, the design staff will have to be substantially increased which itself would create various management and personnel problems. Furthermore, being a creative activity, flow of different perceptions of thought enriches it. Taking all these factors into consideration, the most efficient arrangement would be that the design wing of public offices should essentially handle architectural management and engage consultant services for design development. They should design departmentally only to the extent which would ensure a minimum design overhead of 5 per cent (2.5 per cent in the case of housing projects) and all additional work should be got done on job basis through consultants.
- 4 Project engineers are involved only in management of works executed through private contractors. Likewise, the design wing should be essentially involved in architectural management over designs developed through architectural consultants. The logic that it is much less efficient to get works executed departmentally by staff engineers is equally valid in regard to design development. If architects are expected to design departmentally, project engineers should also dispense with contractors.
- 5 Architectural consultants must be engaged only on the basis of the terms and practices laid down by the Council of Architecture and in no circumstances, should public offices remunerate consultants at less than the scale prescribed by the Council of Architecture. This will ensure that adequate professional time is expended on design development and projects do not suffer because of inadequate study and detail. It is to be noted that if the same level of design detail is to be achieved in public offices, considering the productivity,

nuenco

- 6 While there are substantial project overheads - project management 10 per cent, contractor's profit 15 to 20 per cent, pay-offs to site engineers 5 to 10 per cent, trying to economise on the 5 per cent or so on design expenditure is meaningless and has serious adverse effects on the very basis of the project. It should be ensured that this level of expenditure on design development is made available in every project.
- 7 Proper estimation of quantities and costs based on properly detailed out architectural and engineering designs, is a strong management control over project execution. It will prevent changing of quantities and specification at site in collusion with the contractors and will enable audit and vigilance to detect mal-practices. While audit is a post-project review, planning specifies the scope of the project and controls it during execution. The design wing reporting to the chief executive should exercise adequate control over projects during execution. The contractor's bills should be released only on the certification by the design wing that the designs have been adhered to and the finished quality is of acceptable standard. In other words the project engineers would certify measurement and construction quality and the design wing would certify adherence to designs and finishing quality.
- 8 Most projects suffer because of inadequate or incorrect survey which make proper designing difficult and result in modifications, wastages and delays at site. Management systems should be developed to ensure proper survey of sites before the projects are referred for designing. If in-house survey capabilities are inadequate, services of surveyors should be freely used to ensure timely availability of survey report.

To sum up, the design wing reporting directly to the Chief Executive should ensure involvement of adequate professional mandays for design development through consultant services with the design wing itself being on the top, coordinating, scrutinising, monitoring and generally managing planning, designing and detailing of architectural as well as engineering designs. All new projects should be handled first in the design wing where requirements and environmental issues will be studied, design parameters reviewed, designs developed, specifications prescribed, quantities and costs estimated, finances arranged, tender documents prepared and project handed over to the project wing for execution. During execution the design wing will periodically visit the site and resolve the difficulties of the site engineers and contractors. The contractor's running and final bills shall only be paid on certification by the design wing regarding adherence to design and finished quality and certification by the project wing regarding construction quality and quantities. This will ensure proper accountability and provide checks and balances within the system with the design wing and accounts wing operating as management controls over project execution.

Consultants' Management

Engaging architectural consultants of requisite merit will play a crucial role in modernising construction practices leading to improvement in design standards and controlling costs and wastages. Engaging consultants has always been an enigma in public organisations which face great difficulty in deciding 'whom and at what price' leading to substantial delays, wastage of management time and finally to engaging half architects at half the price. It should be obvious that remuneration for professional services should be based on professional time required for a particular job and any attempt to reduce the remuneration would lead to deterioration in design quality and mal-practices. When a low fee is offered, architects of integrity stay away and either commercial architects or inexperienced architects searching for a break, vie for the job giving a false impression to the public agency that what was being offered was good money and they ultimately land up with inadequately developed and detailed designs at considerable cost and delay to the project. The Indian Institute of Architects has prohibited its members to compete on grounds of fees and accept remuneration below the minimum scale prescribed by it and has emphasised that it is against professional practice and ethics to do so. These guidelines of the Institute, however, continue to be violated by the clients looking for a cheap job and by architects struggling to grab the few projects that come their way. The prime responsibility for this unfortunate state of affairs will have to be borne by public organisations who, as major builders using public funds, should establish standards which would lead to overall improvement in the quality of the built environment.

One mistaken notion which the public agencies have, is that architects charge high fees and increase project cost to increase their own fees. It is to be noted that when an architect is engaged for comprehensive services on fee of, say 5 per cent, substantial part of the fees goes to his structural, services, electrical and other consultants and the architect himself retains only a fraction of the fee required for architectural and coordination work. The argument that the architects increase project cost to increase their own fees is also untenable since (a) architects of integrity who should only be employed on public works on proper fees, never do so, (b) the design management wing of the agency which would be monitoring the consultants should ensure that the structures and the services are not under or over-designed and specifications are acceptable and (c) increasing project costs unnecessarily would benefit the project engineers and contractors whose overheads are higher, more than the planners. The difficulty arises when public agencies fail to review the designs when they are received and blame the consultants after the project is executed. The design management wing consisting of architects and design engineers, should establish a harmonious relationship with the consultants and properly scrutinise and review the designs prior to handing them over to the project wing for execution. The present system in which consultants report to project engineers who deal with them as contractors, is totally irrational.

For the above arrangement to work effectively it is necessary to evolve proper procedures of remunerating consultants, defining scope of their services, standardising and simplifying their letter

hudco

this panel as being suitable for the said project. This would save the agencies from the manoeuvering of architects of doubtful merit and integrity whose appointment will defeat the very objective of upgradation of architectural standards.

It is expected that each agency would evolve a sound procedure for selection of architectural consultants keeping in view the above guidelines.

Design and development support from HUDCO

In 1979, HUDCO established a Consultancy Division and has been providing planning and project formulation support to agencies in need of it. Recognising the fact that design development through consultants is a more efficient practice, HUDCO has now totally dispensed with the practice of in-house design development and provides design support to the housing agencies by engaging the services of consultants of merit and coordinating and managing their services. Since the earlier concept was of a self-supporting Consultancy Division, it was proposed to add one per cent on the standard scales of remuneration to cover HUDCO overheads. With a view to promote better architectural standards, HUDCO has now decided to itself bear its overheads and charge only the standard scale of remuneration plus 0.25 per cent for travel and other incidentals of the consultants. As a result thereof, HUDCO Consultancy has been merged with the Design and Development Division which will now be handling all design support and project formulation work.

Agencies which have difficulty in identifying and recommending consultants for final screening by the HUDCO Architectural Advisory Committee can avail of the services of HUDCO Design & Development Division which will also entitle them to retroactive financing of planning expenditure by HUDCO that is to say, the planning expenditure will be initially borne by HUDCO and financed in the project (see Technical Circular NO.HUDCO/DG/TECH/CIR/123/85 dated the 22nd March, 1985). However, to avoid documentation delays, agencies are now being advised to deposit 30 per cent of the estimated fee while commissioning HUDCO's services which would be later financed in the project.

Simplification in appraisal procedures

The project submitted by various agencies are appraised by HUDCO in regard to their design and environmental aspects and viability. This often leads to delays and revision of plans. In case the projects are formulated through consultants appointed in consultation with HUDCO, the technical appraisal of the projects will be dispensed with and the project will be sanctioned on the basis of their financial viability and adherence to HUDCO financing norms. Site inspection reports of the consultants will be accepted for purposes of loan releases and inspections by HUDCO officials will be dispensed with. This should be sufficient inducement for housing agencies to avail of appropriate consultant services for upgradation of planning standards,

Research on design concepts

rious concepts on planning of layouts, services and house design and details need to be studied, researched and developed and designing related to traditional as well as new materials has to be studied on a continuing basis. In all this work, associating the profession can prove very beneficial.

HUDCO will shortly be releasing a publication 'Housing Architectural Details' researched and compiled with the assistance of Ahmedabad based architect, Shri A.D. Raje and students of School of Planning and Architecture, Ahmedabad. This will be the first publication of its kind in India. HUDCO Model II, a computer based model for assisting architects in optimal designing of layouts and services involving study of site contours on computer graphics, is under development in collaboration with Vastushilpa Foundation, Ahmedabad.

CONDITIONS OF AGREEMENT

1.1 Work for now, commissioning studies on housing layouts and details and Design concepts of good executed projects including those which have won HUDCO "Concepts with the year" as well as new popular mistakes noticed in HUDCO financed projects. Similarly various concepts of community amenities schools, dispensary, neighbourhood shopping, working women and self-help colonies, condominiums, etc. will be attempted. It however, to be noted that such concepts should not be treated as type designs and used indiscriminately but will have to be related to the site and detailed by the architect who conceived them.

- 1.2 Landscape work.
All agencies are requested to collaborate in these studies and furnish information regarding innovative executed projects as well as innovative ideas which they would like to be studied and researched. The material received will be edited by a high level design team and the authorship of the concepts will be duly acknowledged. Similarly, if any agency wants to commission design research studies, it will be approached to collaborate.
- 1.3 Prepare conceptual designs with reference to requirements given and prepare approximate estimates of cost by cubic measurements or on area basis.
- 1.4 Modify the conceptual designs incorporating required changes and prepare preliminary drawings and designs and study model for the Client's approval along with revised estimates of cost.
- 1.5 Prepare drawings necessary for submission to statutory bodies for sanction and advise on formalities.
- 1.6 Prepare working drawings, specifications and schedule of quantities sufficient to prepare estimates of cost.
- 1.7 Prepare a short list of contractors, together with appropriate justification.
- 1.8 Prepare working drawings including large scale and full size details, detailed specifications and schedule of quantities sufficient to invite tenders (Compilation and issue of the final tender document will not be the responsibility of the Consultant).
- 1.9 Prepare working drawings including drawings and details sufficient to commence work at site and for the proper execution during construction.

1.10 Visit the site of work as and when necessary to clarify any decision or interpretation of the drawings and specifications that may be required due to variations in the site or other factors which may be necessary and to observe that the proposed work is carried out in accordance with the conditions accepted.

On submitting conceptual designs 15% of the total fees payable and preliminary estimates of cost.

On submitting working drawings and details sufficient for preparing estimates of cost 15% of the total fees payable and payment already made.

On preparation of basic working drawings and details sufficient for obtaining approval from statutory bodies 15% of the total fees payable less payments already made.

Shyam L SHARMA
Chairman and Managing Director

On submitting detailed specifications, bill of quantities detailed architectural working drawings structural and services designs together with estimates of extra amounts to invite tenders 20% of the total fees less payments already made.

On submission of complete set of drawings and details sufficient for the work to commence at site 30% of the total fees payable less payments already made.

Construction Stage:

On completion of the site works including the distribution of work at site, payment to be made in instalments consistent with the value of work from time to time. The Consultant shall be paid

Re: [Redacted]

hudco

LETTER OF APPOINTMENT

From

Ref:

Date:

To:

Dear Sir,

We are pleased to offer your firm consultancy for architectural and allied services for the following project at remuneration stated below:

Project

Services

Remuneration

Other terms and conditions are given overleaf. This letter together with terms and conditions constitutes the agreement. Should you accept this offer, kindly endorse the duplicate copy and return the same to our office.

Thanking you,

Your faithfully

(Signature of Client)

Accepted. We undertake to carryout adequate pre-design and design development studies and furnish details as per check list of minimum drawings. We also undertake to furnish within one month of signing this agreement, an Activity Bar Chart spelling out the time schedule for various activities and list of our associate structural, electrical, utility services, HVAC, interior, landscape and graphic consultants. Should any of the associate consultants be not acceptable to the client, we will appoint another mutually acceptable associate consultant.

We also understand that in case we accept any public job below the scale of remuneration laid down by the Council of Architecture, we will not be eligible for any further assignments from the client.

Signature of Consultant

V.P.

Seal of the firm

Date

hudco

STANDARD SCALE OF REMUNERATION FOR COMPREHENSIVE ARCHITECTURAL AND ENGINEERING SERVICES

Type of Project	Scope of Work	Minimum fees as per cent of tendered cost
1. Urban Design	Landscaping/Street furniture/signage, Pre-design study, layout, building forms, volumes and architectural controls but excluding design of services.	1
2. Site Development	Pre-design study, layout & service designs.	2.5
3. Housing	Pre-design study, layout, architectural, structural, electrical & plumbing designs, air conditioning, heating & acoustic if needed, detailed engineering designs of all external services namely roads, sewerage, drainage, water supply, street lighting and compound wall landscaping and graphic signage and certifying from time to time that designs are being correctly interpreted and finishing is of acceptable quality.	5
3. All other building projects	Designing of interiors in addition to above services.	5
4. Additions and Alterations including related interiors of individual houses	do. do.	7.5
5. Interiors	Pre-design study, detailed working drawings of all interior electrics, designing and, if needed, proto-type of furniture, selection of furnishing, carpets, interior items & works of art.	10
6. Verification and reconciliation of construction bills	With the help of site engineers provided at clients cost, check measurements, verify works executed in relation to quantities in estimates and verify and certify bills on tendered rates.	1 per cent in addition to above fees.
7. Visits for orientation sites	Visits in connection with project for which commissioned.	Actual Air/AC Plus One fare, Actual Lodging, Actual boarding or Rs. 200 cash, Local travel/provided
8. Visits for consultations		As above plus Rs. 500 per item

मद सं- 13

विषयः अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुसूति से।



हापुड़—पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

की

उन्तीसवीं बोर्ड बैठक

हेतु

अतिरिक्त मदों की कार्य—सूची

दिनांक: 18 / 06 / 2008

समय: 03:00 बजे अपराह्न

स्थान:-

सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ

हापुड़–पिलखुवा विकास प्राधिकरण की

उन्तीसवीं बोर्ड बैठक

दिनांक 18/06/2008

अतिरिक्त मदों की विषय सूची

अतिरिक्त मद सं०	विषय	पृष्ठ सं०
01	पिलखुवा महायोजना–2021 में प्रस्तावित संशोधन के सम्बन्ध में।	01–05
02	पिलखुवा स्थित प्राधिकरण की टेक्सटाइल सेंटर योजना के स्वीकृत तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	06–07
03	गढ़मुक्तेश्वर–बृजघाट में नये स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम पर अतिरिक्त व्यय धनांक ₹0 75.31 लाख को प्राधिकरण की अवस्थापना मद से वहन किये जाने के संबंध में।	08
04	सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समाविष्ट करने के संबंध में जारी शासनादेश सं० 3894 / 9–आ–1–29विविध/98(आ.ब.) लखनऊ दिनांक 09 अगस्त 2004 को अंगीकृत करने के संबंध में।	09

अतिरिक्त मद सं0— 01

विषय: पिलखुवा महायोजना—2021 में प्रस्तावित संशोधन के सम्बन्ध में।

1. पिलखुवा महायोजना—2021 शासनादेश सं0 91/8-3-2008-10महा./2003 दिनांक 11 फरवरी 2008 द्वारा स्वीकृत हुई एवं विज्ञप्ति के उपरान्त दिनांक 16 फरवरी 2008 से प्रभावी है। इस महायोजना में प्राधिकरण की पूर्व संचालित वस्त्र मंत्रालय, भारत सरकार की योजना टेक्सटाइल सेन्टर के ले—आउट के अनुसार भू—उपयोग का समावेश सही स्वरूप में नहीं हुआ है। अतः भू—उपयोग सम्बन्धी समस्या दृष्टिगोचर हो रही है तथा भविष्य में और समस्यायें उत्पन्न हो सकती है।

पिलखुवा महायोजना – 2021 में एन0 एच0 24 के दक्षिण में ग्राम डूहरी के समीप प्रस्तावित औद्योगिक भू—उपयोग के पूर्वी भाग में 45 मीटर चौड़ा मार्ग, मध्य भाग में 30 मीटर चौड़ा मार्ग तथा दक्षिण में 45 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग के संरेखन प्रस्तावित हैं। प्राधिकरण द्वारा इस क्षेत्र में टेक्सटाइल सेन्टर योजना के विकास/निर्माण हेतु भूमि अधिग्रहीत की गयी है तथा प्राधिकरण बोर्ड से तलपट मानचित्र स्वीकृत कराकर योजना का क्रियान्वयन किया जा रहा है। टेक्सटाइल सेन्टर योजना में प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े मार्ग का संरेखन महायोजना में प्रस्तावित संरेखन से थोड़ा भिन्न है तथा दक्षिणी भाग में प्रस्तावित 45 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग भी टेक्सटाइल योजना में से होता हुआ प्रस्तावित है। उक्त स्थिति के फलस्वरूप महायोजना में टेक्सटाइल सेन्टर योजना के क्षेत्र में प्रस्तावित मार्गों के संरेखन में संशोधन की आवश्यकता है। इस सन्दर्भ में निम्न प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

क. टेक्सटाइल सेन्टर योजना के तलपट मानचित्र तथा भावी विस्तार योजना को यथावत महायोजना में समायोजित करते हुए औद्योगिक भू—उपयोग का विस्तार किया जाये।

ख. टेक्सटाइल सेन्टर योजना के पश्चिम में ग्राम सिखेडा के समीप रजवाहे तक के क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा नयी योजना हेतु भूमि अर्जित करके परम्परागत तरीके से अथवा गुजरात पद्धति पर एक टाउन प्लानिंग स्कीम नियोजित एवं विकसित किये जाने की आवश्यकता है, जिसके दृष्टिगत एक नये 45 मीटर चौड़े मार्ग का संरेखन रजवाहे से टेक्सटाइल सेन्टर योजना के दक्षिण से होते हुए एन0 एच0 24 पर प्रस्तावित 45 मीटर लूप मार्ग से जोड़ दिया जाये।

ग. औद्योगिक भू—उपयोग/टेक्सटाइल सेन्टर योजना के क्षेत्र में मार्गों का संरेखन टेक्सटाइल सेन्टर योजना के ले—आउट के अनुरूप संशोधित करते हुए 45 मीटर चौड़े

बाइपास/महायोजना मार्ग के लूप को ग्राम खैरपुर के पश्चिमी दिशा से मोड़ कर उक्त 'ख' में प्रस्तावित नए लूप alignment से जोड़ दिया जाए।

घ. औद्योगिक भू-उपयोग/टेक्सटाइल सेन्टर योजना के मध्य से प्रस्तावित 30 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग को समाप्त करके पूर्व एवं पश्चिम दिशा में प्रस्तावित हरित पट्टी के along मोड़ते हुए उक्त 'ख' में प्रस्तावित नए लूप alignment से जोड़ दिया जाए।

च. औद्योगिक भू-उपयोग/टेक्सटाइल सेन्टर योजना के पश्चिम दिशा में प्रस्तावित हरित पट्टी का जो भाग टेक्सटाइल सेन्टर योजना में पड़ रहा है, उसे re-align करके योजना स्थल के along ग्राम खैरपुर में स्थित 18 मीटर चौड़े मार्ग से मिला दिया जाय।

छ. उक्त 'क' के समायोजन हेतु टेक्सटाइल सेन्टर योजना के पश्चिम दिशा में प्रस्तावित हरित पट्टी के आंशिक भाग को भाग को औद्योगिक भू-उपयोग में परिवर्तित किया जाय।

2. पिलखुवा महायोजना-2021 के सन्दर्भ में श्री नैवेद्य शर्मा का प्रार्थना पत्र दिनांक 16/04/2008 प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0 प्र0 के माध्यम से प्राप्त हुआ है। इस आवेदन पत्र की प्रति संलग्न है। श्री नैवेद्य शर्मा ने लिखा है पिलखुवा महायोजना के ड्राफ्ट प्लान में हापुड़ रोड और मुरादाबाद रेलवे लाइन के बीच की जगह को "उद्योग" दर्शाया गया था, जिसके आधार पर उन्होने उक्त क्षेत्र में खसरा नं0 252, 253, 254, 255 व 256, ग्राम परसौन की कुल 4500.00 वर्ग मीटर भूमि खरीदकर निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया। परन्तु अचानक इस औद्योगिक क्षेत्र के एक भाग को अनुमोदित महायोजना में "कृषि" क्षेत्र दिया गया। श्री शर्मा ने लिखा है कि "प्रार्थी ने अपने व्यापार को दिल्ली से उत्तर प्रदेश में स्थानान्तरित करने के लिये अपनी दिल्ली स्थित फैक्ट्री को बेचकर उपरोक्त भूमि इन्डस्ट्रियल प्रतिष्ठानों के बीच खरीदी थी। यह कि प्रस्तावित इकाई में लगने वाली प्लान्ट एवं मशीनरी के लिये अग्रिम राशि का भुगतान भी किया जा चुका है। ज्ञात हो कि इन्डस्ट्रियल ऐरिया में न होने के कारण अब बैंक ने भी उक्त मशीनरी को फाइनेंस करने से इन्कार कर दिया है, लिहाजा अग्रिम राशि भी जब्त होने के कगार पर है। अतः बरबादी सुनिश्चित है। यह कि दिल्ली की बेची हुई इकाई को खाली करना अनिवार्य हो गये है। फलस्वरूप व्यापार ही बन्द नहीं होगा बल्कि काम कर रहे सैंकड़ों कर्मचारी भी बेरोजगार हो जायेंगे। अतः निवेदन है कि उपरोक्त गम्भीर स्थिति को देखते हुए उक्त इकाई को भी औद्योगिक क्षेत्र में शामिल कर अनुग्रहीत करें।" श्री शर्मा के उक्त संदर्भित प्रत्यावेदन में उल्लिखित बातों का परीक्षण करने पर यह बात सामने आई है कि प्रारम्भिक ड्राफ्ट महायोजना पर पहली बार जनसामान्य से आपत्ति सुझाव मांगे गये थे, उसमें मसूरी नहर के समीप ग्राम परसौन एवं मुबारकपुर की सीमा

से पूर्व दिशा में “औद्योगिक” भू-उपयोग दर्शाया गया था। कालान्तर में जब दोबारा ड्राफ्ट महायोजना पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव मांगे गये, उसमें उक्त संदर्भित “औद्योगिक” भू-उपयोग मौके पर विद्यमान सड़क को आधार मानते हुए निर्धारित कर दिया गया। इससे सड़क के पश्चिम का भाग छूट गया तथा यह भाग “कृषि” भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शाया गया। श्री नैवेद्य शर्मा की भूमि, दोबारा बनाए गये ड्राफ्ट महायोजना में एवं अनुमोदित महायोजना में “कृषि” भू-उपयोग के अन्तर्गत आ गई। श्री नैवेद्य शर्मा द्वारा औद्योगिक इकाई स्थापना के लिये भूमि क्य की गयी है, जो कि औद्योगिक भू-उपयोग से ही लगी हुई भूमि है। शासन द्वारा औद्योगिक इकाइयों की स्थापना को प्रोत्साहित करने की नीति अपनाई गयी है, जिसके दृष्टिगत प्रश्नगत प्रस्तावित औद्योगिक इकाई का भू-उपयोग भी “कृषि” से “औद्योगिक” किये जाने में प्रथम दृष्टया कोई आपत्ति नहीं है। समीप में ही “औद्योगिक” भू-उपयोग होने के कारण इस परिवर्तन से कोई विपरीत प्रभाव भी नहीं होगा। अतः औद्योगिक इकाई की स्थापना एवं समीप में ही औद्योगिक भू-उपयोग निर्धारित होने के दृष्टिगत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के साथ प्रश्नगत स्थल खसरा नं 0 252, 253, 254, 255 व 256, ग्राम परसौन की कुल 4500.00 वर्ग मीटर का भू-उपयोग “कृषि” से “औद्योगिक” करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

3. माननीय विधायक, मोदीनगर, जिला— गाजियाबाद श्री राजपाल सिंह के प्रत्यावेदन दिनांक 26/05/2008 पर आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश दिनांक 13/06/2008 के क्रम में प्रस्ताव अगली बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण को आदेशित किया गया है। माननीय विधायक श्री राजपाल सिंह द्वारा प्रत्यावेदन में अवगत कराया गया है कि पिलखुवा महायोजना 2021 में विभिन्न स्थलों पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित किया गया है, परन्तु रेलवे लाइन के उत्तर में शहर से निकलने वाली पुरानी मोदीनगर रोड के पश्चिम में सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित नहीं है, जबकि इस क्षेत्र में शहर की काफी आबादी है तथा आबादी का विस्तार भी तीव्रगति से हो रहा है। आबादी के साथ-साथ विभिन्न सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित होना अति आवश्यक है, जिससे कि शहर के इस क्षेत्र में विद्यालय, अस्पताल, डाकघर, बारातघर आदि सुविधाओं का निर्माण कराया जा सके। ग्राम— मीरापुर के सामने की भूमि इस प्रयोजन हेतु सर्वाधिक उपयुक्त है तथा इस क्षेत्र के जनता की मांग भी यही है कि यहां पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भूमि आरक्षित की जाये। महायोजना में इस क्षेत्र में दो छोटी सड़कें प्रस्तावित की गयी हैं, परन्तु इनके प्रस्तावित एलाइंमेंट में काफी भाग में आबादी बस चुकी है, जिसे अब हटाया जाना सम्भव नहीं है। ग्रामीण आबादी में से उक्त सड़कों का प्रस्ताव समाप्त किया जाना ही उपयुक्त होगा। माननीय विधायक द्वारा यह

अनुरोध किया गया है कि ग्रामीण आबादी से प्रभावित दो छोटी सड़कें समाप्त की जायें तथा ग्राम मीरापुर के सामने के क्षेत्र में सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित किया जाये। प्राधिकरण द्वारा माननीय विधायक के उक्त अनुरोध के सन्दर्भ में स्थलीय परीक्षण किया गया। तथा यह पाया गया कि प्रस्तावित सड़कों के निर्माण से ग्रामीण आबादी के कारण व्यवहारिक कठिनाई होगी। मीरापुर गांव के सामने सार्वजनिक सुविधाओं हेतु भूमि आरक्षित किये जाने पर विचार किया जा सकता है। अतः माननीय विधायक के अनुरोध के सन्दर्भ में उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

4. श्री राम प्रसाद प्रधान, जिला अध्यक्ष, बहुजन समाज पार्टी, गाजियाबाद के प्रत्यावेदन दिनांक 09/06/2008 पर आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश दिनांक 13/06/2008 प्रस्ताव अगली बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने को उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण को प्राप्त हुये हैं। जिला अध्यक्ष श्री राम प्रसाद प्रधान द्वारा अपने प्रत्यावेदन में अवगत कराया गया है कि पिलखुवा विकास क्षेत्र में 12 नये ग्राम सम्मिलित किये गये हैं, जिनमें नियोजित विकास के लिये योजना तैयार कर प्राधिकरण द्वारा पिलखुवा महायोजना को संशोधित किया जा रहा है। पिलखुवा से मोदीनगर रोड पर इस क्षेत्र में कई बड़ी-बड़ी ग्रामीण आबादियाँ हैं, जिनमें विद्यालय, अस्पताल, बारात घर आदि सार्वजनिक सुविधाओं के निर्माण के लिये भू-उपयोग निर्धारित किये गये हैं। ग्रामीण आबादी का विस्तार भी निर्धारित किया गया है, परन्तु ग्रामीण आबादी के लिये उच्च स्तर की सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित नहीं है। यह क्षेत्र तेजी से विकसित होने वाला क्षेत्र है, जिसमें तीन चार गाँवों को मिलाकर उनके आस-पास ग्रामीण क्षेत्रों के लिये शिक्षा, चिकित्सा, मनोरंजन आदि सार्वजनिक सुविधाओं के लिये कुछ नियोजित छोटे-छोटे स्थल विकसित करने की आवश्यकता है। राज्य सरकार के विभिन्न विभागों द्वारा इन सुविधाओं का विकास करने की योजना लागू की गयी है, परन्तु भू-उपयोग निर्धारित न होने के कारण इन सुविधाओं का अधिकृत रूप से निर्माण करने में कठिनाई होती है। इस सम्बंध में हमारा यह सुझाव है कि ग्रामीण क्षेत्रों में इस महत्वपूर्ण मार्ग पर कम से कम दो-तीन स्थालों पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिये उपयुक्त स्थल चिह्नित करते हुये भू-उपयोग निर्धारित किया जाना उचित होगा। श्री प्रधान के उपरोक्त सुझाव के सन्दर्भ में इस क्षेत्र का पुनः निरीक्षण किया गया, जिसके आधार पर यह पाया गया कि ग्रामीण क्षेत्र में नियोजित रूप से सार्वजनिक सुविधाओं की स्थापना हेतु मोदीनगर मार्ग पर दो स्थलों पर सार्वजनिक सुविधायें भू-उपयोग निर्धारित किया जाना उपयुक्त होगा। अतः तदानुसार मोदीनगर मार्ग पर ग्राम कनकपुर के समीप तथा ग्राम गढ़ी के समीप दो स्थलों को “सार्वजनिक सुविधाओं” प्रयोजन हेतु चिह्नित किया गया है। अतः प्रस्ताव प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

5. मोनार्ड एजूकेशन सोसायटी के चेयरमैन श्री प्रमोद गोयल पुत्र श्री एस० पी० गोयल निवासी शंकर विहार, दिल्ली द्वारा खसरा नं० 766, 768, 770, 771, 772, 773, 776, 777, 778, 779, 800, 801, 809, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817 व 820 ग्राम बड़ौदा हिन्दवान एवं खसरा नं० 1058, 1059, 1060, 1086, 1090, 1091, 1092, 1094, 1095, 1096, 1098, 1099 व 1109 ग्राम कस्तला कासमाबाद कुल क्षेत्रफल 55.813 एकड़ परगना हापुड़, जिला गाजियाबाद में विश्वविद्यालय हेतु मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित स्थल पिलखुवा महायोजना 2021 में कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत दिल्ली-लखनऊ रेलवे मार्ग के उत्तर दिशा में ग्राम कस्तला कासमाबाद व ग्राम बड़ौदा हिन्दवान के मध्य स्थित है। संस्था द्वारा प्राधिकरण में शिक्षण संस्थान के मानचित्र की स्वीकृति हेतु दिनांक 13/03/2008 को आवेदन किया गया था, किन्तु प्रस्तावित स्थल का भू-उपयोग पिलखुवा महायोजना 2021 के अनुसार “कृषि” होने के कारण संस्था का मानचित्र निरस्त कर दिया गया। संस्था द्वारा एक आवेदन दिनांक 11/06/2007 प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है, जिसमें प्रमुख सचिव, उच्च शिक्षा विभाग, उ० प्र० शासन द्वारा जारी किये गये आशय पत्र संख्या 578/सत्तर-1-08-20(12)/07 दिनांक 31 मार्च 2008 को संलग्न करते हुए यह अनुरोध किया गया है कि संस्था द्वारा प्रस्तावित भू-स्थल पर विश्वविद्यालय के निर्माण हेतु भूमि का भू-उपयोग कृषि से सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवायें कर दिया जाये। संस्था द्वारा यह अवगत कराया गया है कि उक्त विश्वविद्यालय की स्थापना के फलस्वरूप इस क्षेत्र में रोजगार के अनेक अवसर सृजित होंगे तथा क्षेत्रीय विकास को भी प्रोत्साहन मिलेगा। संस्था द्वारा किये गये भू-उपयोग परिवर्तन के अनुरोध पर विचार किया जा सकता है। विश्वविद्यालय की स्थापना निश्चित रूप से इस क्षेत्र के विकास में सहायक होगी तथा कृषि भू-उपयोग के परिवर्तन से इस क्षेत्र में कोई प्रतिकूल प्रभाव होने की सम्भावना नहीं है। अतः भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के साथ विश्वविद्यालय की स्थापना हेतु ग्राम कस्तला कासमाबाद व ग्राम बड़ौदा हिन्दवान की 55.813 एकड़ भूमि का भू-उपयोग कृषि से “सार्वजनिक सुविधायें एवं सेवायें” करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

सेवा में,

हापुड़-पिलखुआ
आवास परिषद शासन
लीबरेटरी

विषय:- हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार मास्टर प्लान के विषय में।

श्रीमानजी,

निवेदन है कि हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा एक मास्टर प्लान का प्रारूप प्रस्तावित किया था, जिसमें हापुड़ रोड और मुरादाबाद रेलवे लाइन के बीच की जगह को उद्योग दर्शाया गया था, क्योंकि इस क्षेत्र के अधिकांश जगह में औद्योगिक प्रतिष्ठान बने हुए थे और चालू थे।

वहाँ पहले से ही चल रही (वृन्दावन ट्रॉबस लिमिटेड), फैक्ट्री के साथ वाला भूमिखन्ड दिनांक 15-2-2007 को क्रय करके निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया, जिसमें अपने जीवन भर का कमाया हुआ धन लगा लिया। यहाँ नहीं प्रार्थी ने स्टाम्प पेपर का भुगतान भी उद्योग की दर पर ही दिया।

यह कि अचानक प्रशासन ने इस औद्योगिक क्षेत्र के एक भाग को प्रस्तावित मास्टर प्लान से निकाल दिया जिसके कारण प्रार्थी का भूखन्ड कृषि क्षेत्र में आ गया।

यह कि प्रार्थी ने अपने व्यापार को दिल्ली से उत्तर प्रदेश में स्थानान्तरित करने के लिये अपनी दिल्ली स्थित फैक्ट्री को बेचकर उपरोक्त भूमि इन्डस्ट्रियल प्रतिस्थानों के बीच में खरीदी थी।

यह कि प्रस्तावित इकाई में लगने वाली प्लान्ट एवं मशीनरी के लिए अग्रिम राशि का भुगतान भी किया जा चुका है। ज्ञात हो कि इन्डस्ट्रियल ऐरिया में न होने के कारण अब बैंक ने भी उक्त मशीनरी को फाइनेंस करने से इन्कार कर दिया है, लिहाजा अग्रिम राशि भी जब्त होने के कगार पर है। अतः वरबादी सुनिश्चित है।

यह कि दिल्ली की बेची हुई इकाई को खाली करना अनिवार्य हो गया है। फलस्वरूप व्यापार ही बन्द नहीं होगा बल्कि काम कर रहे सैकड़ों कर्मचारी भी बेरोजगार हो जायेंगे।

अतः निवेदन है कि उपरोक्त गम्भीर स्थिति को देखते हुए उक्त इकाई को भी औद्योगिक क्षेत्र में शामिल कर अनुग्रहीत करें।

धन्यवाद,

दिनांक: 16/4/08
3436/117/08
दिनांक: 16/4/08
VC-Hapur Dist.

शोभा शासन
Hansan.

शोभा शासन
आवास परिषद शासन
उद्योग शासन

प्रार्थी

नैवेद्य शर्मा

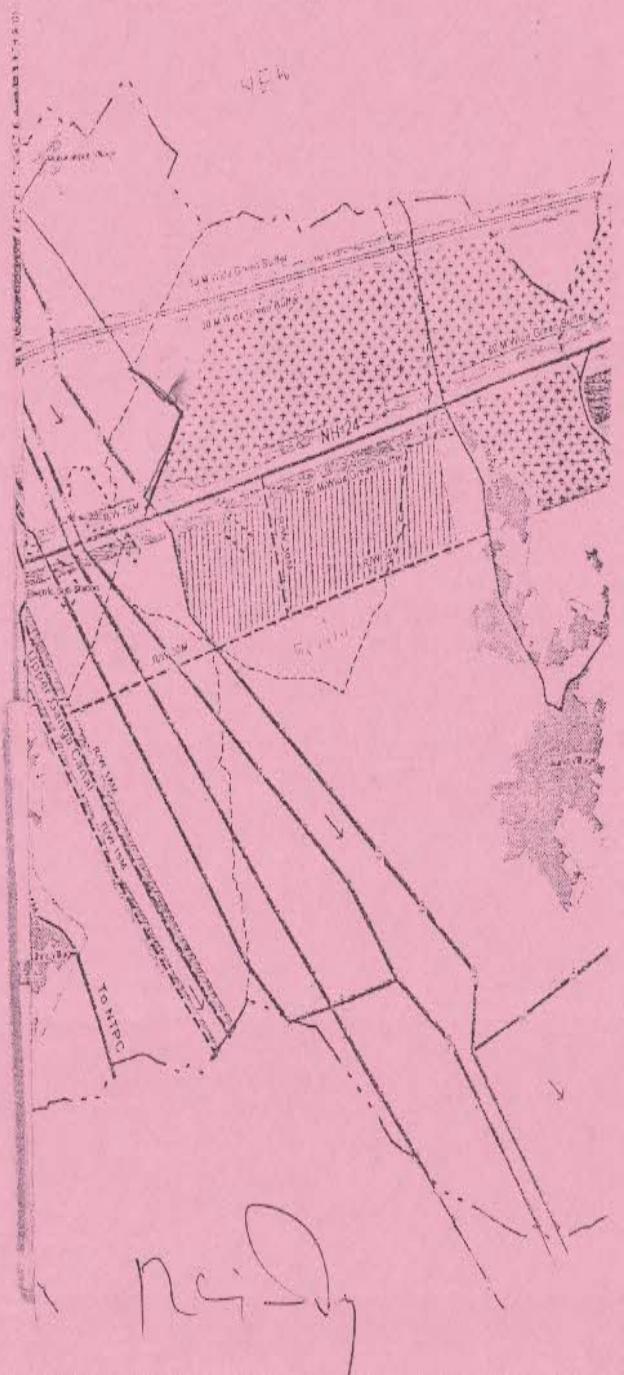
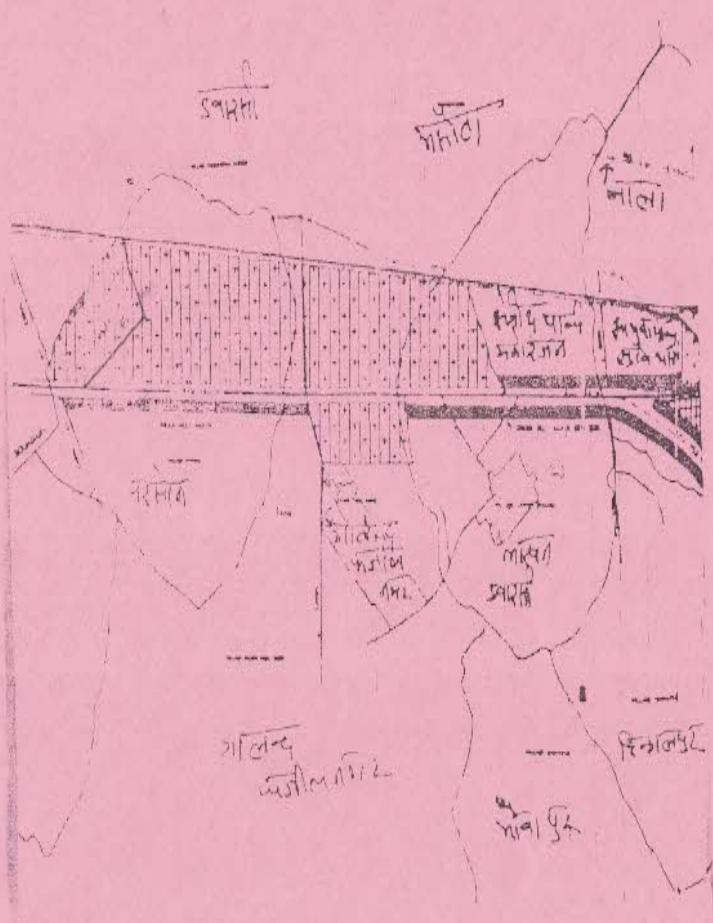
बी-284, एम.आई.जी. फ्लैट,
लोनी रोड, दिल्ली-93

प्रार्थी
नैवेद्य शर्मा
बी-284, एम.आई.जी. फ्लैट,
लोनी रोड, दिल्ली-93

वर्तमान शिखाइट

धूप प्रसारित

०५१९-१००१



राजपाल सिंह

विधायक (बसपा)

मोदीनगर, जिला गाजियाबाद



सेवा में,

अध्यक्ष,
हापुड़ - पिलखुवा विकास प्राधिकरण,
हापुड़।

महोदय,

पिलखुवा महायोजना 2021में विभिन्न स्थलों पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित किया गया है परन्तु रेलवे लाइन के उत्तर में शहर से निकलने वाली पुरानी मोदीनगर रोड के पश्चिम में सार्वजनिक सुविधाओं के लिए भू-उपयोग निर्धारित नहीं है जबकि इस क्षेत्र में शहर की काफी आबादी है तथा आबादी का विस्तार भी तीव्रगति से हो रहा है। आबादी के साथ-साथ विभिन्न सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भू-उपयोग निर्धारित होना अति आवश्यक है जिससे कि शहर के इस क्षेत्र में विचासय, अस्पताल, डाकघर, बारातघर आदि सुविधाओं का निर्माण कराया जा सके। ग्राम-सीरपुर के

सामने की भूमि इस प्रयोजन हेतु सर्वाधिक उपयुक्त है तथा इस क्षेत्र के जनता की मांग भी यही है कि यहां पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिए भूमि आरक्षित की जाय। महायोजना में इस क्षेत्र में दो छोटी सड़कें प्रस्तावित की गयी हैं परन्तु इनके प्रस्तावित एलाइनमेंट में काफी भाग में आबादी बस चुकी है जिसे अब हटाया जाना संभव नहीं है। ग्रामीण आबादी में से उक्त सड़कों का प्रस्ताव समाप्त किया जाना ही उपयुक्त होगा।

अतः अनुरोध है कि पिलखुवा विकास क्षेत्र में 12 नए ग्राम सम्मिलित होने के फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित महायोजना संशोधन जनहित की उपरोक्त दोनों व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए प्राधिकरण को निर्देशित करने का कष्ट कर।

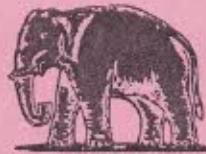
प्रतिलिपि:-

उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण को इस अनुरोध के साथ कि कृपया जनहित में मेरे द्वारा दिए गये उपरोक्त दोनों प्रस्ताव महायोजना में सम्मिलित करने का कष्ट करें।

(राजपाल सिंह)
विधायक (बसपा)

बी.एस.पी.

बहुजन समाज पार्टी



रमप्रसाद प्रधान

जिलाध्यक्ष - जिला गाजियाबाद
उपाध्यक्ष - उ०प्र० प्रोजेक्ट कारपोरेशन लि०



जिला कार्यालय :
36, आर.डी.सी. राजनगर, गाजियाबाद
फोन : 2754219
निवास : G-24, गोविन्दपुरम, गाजियाबाद
• इन्द्रगढ़ी, गाजियाबाद
फोन : 0120-2766475, 9810652966

केन्द्रीय कार्यालय : 12, गुरुद्वारा रकाबगंज रोड, नई दिल्ली-110001 फोन : 011-23713257

आयुक्त महोदय,
मेरठ मण्डल, मेरठ

महोदय,

आप से निवेदन है कि शासन द्वारा पिलखुवा क्षेत्र की महा-योजना स्वीकृत की गई है। इस क्षेत्र में 12 नये गांव सम्मिलित किये गये हैं। जिनमें नियोजित विकास के लिये योजना तैयार कर प्राधिकरण द्वारा पिलखुवा महायोजना को संशोधित किया जा रहा है। पिलखुवा से ०८/१३/६१ को बोदीनगर रोड पर इस क्षेत्र में कई बड़ी-बड़ी ग्रामीण आबादीयां हैं। जिनमें विद्यालय, अस्पताल, बारात घर, आदि सार्वजनिक सुविधाओं के निर्माण की समय-समय पर जनता द्वारा मांग की जाती है। महा योजना में पिलखुवा शहर के अन्दर तथा इसके आस-पास इन सुविधाओं के निर्माण के लिये भूउपयोग निर्धारित किये गये हैं। ग्रामीण आबादी का विस्तार भी निर्धारित किया गया है परन्तु ग्रामीण आबादी के लिये उच्च स्तर की सार्वजनिक सुविधाओं के लिये भूउपयोग निर्धारित नहीं है। यह क्षेत्र तेजी से विकसित होने वाला क्षेत्र है जिसमें तीन चार गावों को मिलाकर उनके आस-पास

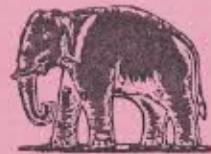
कमश..2पर

*कौशल कुमार
13.6.2003*

*पुष्टि कुमार
मान्य० कांशीराम
अमर रहें।*

बी.एस.पी.

बहुजन समाज पार्टी



रामप्रसाद प्रधान

जिलाध्यक्ष - जिला गाजियाबाद
उपाध्यक्ष - उ०प्र० प्रोजेक्ट कारपोरेशन लि०



केन्द्रीय कार्यालय : 12, गुरुद्वारा रकाबगंज रोड, नई दिल्ली-110001 फोन : 011-23713257

/ 2 /

ग्रमीण क्षेत्रों के लिये शिक्षा, चिकित्सा, मनोरंजन आदि सार्वजनिक सुविधाओं के लिये कुछ नियोजित छोटे-छोटे स्थल विकसित करने की आवश्यकता है। राज्यसरकार के विभिन्न विभागों द्वारा इन सुविधाओं का विकास करने की योजना लागू की गई है। परन्तु भूउपयोग निर्धारित न होने के कारण इन सुविधाओं का अधिकृत रूप से निर्माण करने में कठिनाई होती है। इस सम्बन्ध में हमारा यह सुझाव है कि ग्रमीण क्षेत्रों में इस महत्वपूर्ण आवश्यकता को नियेजित रूप से पूर्ण कराने के लिये मोदीनगर मार्ग पर कम से कम दो-तीन स्थलों पर सार्वजनिक सुविधाओं के लिये उपयुक्त स्थल चिन्हित करते हुए भूउपयोग निर्धारित करने का कष्ट करें।

दिनांक 9.06.08

धन्यवाद

राम प्रसाद प्रधान

जिला अध्यक्ष

बहुजन समाज पार्टी

जिला-गाजियाबाद

अध्यक्ष बहुजन समाज पार्टी

जनपद गाजियाबाद



27/2008/C/F
25/06/2008
12.6.2008
JC

Monad Edukational Society

66, Shankar Vihar, Vikas Marg, Delhi - 110092
Ph: 011-22054300, 22054500, 22528834
Fax: 011-22527488 E-Mail: isil@bol.net.in

Chairman
Pramod Goyal

11th June 2008

Vice Chairman
Sushil Chand

**The Vice Chairman,
Hapur Pilakhua Development Authority,
Hapur(U.P)**

Secretary
Anand Prakash Garg

Sub: Regarding conversion of Land use from Agriculture to
Institutional/ Community Facilities & Services.

General Secretary
Rajesh Goyal

Dear Sir,

Treasurer
Pramod Kumar Gupta

We have to request to your goodself that our's is a non profit
educational society. We want to set up one world class
Educational University near Hapur in village Kastla Kasmabad
Hapur.

Executive Members
Shashank Kumar Jain

We are pleased to inform that we have already received the
necessary letter of intent from U.P State Govt. vide their letter
no.578/70-1-08-20(12)/07 dt 31.03.2008 (encl.annexure I).

Vivek Gupta
Suresh Kumar Mittal

Sir we have already procured about 56.6559 acres land the
details of which are enclosed in annexure II.

B.D. Garg
Shobhita Goyal

Sir, we may also make it clear that once this University comes
in the vicinity of Hapur area, we expect about 18000 to 20000
students and a faculty, supporting staff & workers of about
3000 persons. You can very well appreciate that once this mega
project will start functioning how much benefits it will derive in
the local areas against agriculture land and its activities. The
farming alone will not be able to give the kind of benefits which
this project will further into the development of this whole area
both economic and social welfare.

Suresh Jain

Sir you will appreciate that there is no Educational University
available in the radius of about 50-60 Kms. Further whole of
NCR area (within U.P) is having only three main Universities,
i.e.

1. Amity University in Noida
2. Gautam Budh University in Grater Noida
3. Ch.Charan Singh University in Meerut.

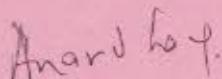
Chairman	Pramod Goyal
Vice Chairman	Sushil Chand
Secretary	Anand Prakash Garg
General Secretary	Rajesh Goyal
Treasurer	Pramod Kumar Gupta
Executive Member's	Shashank Kumar Jain
	Vivek Gupta
	Suresh Kumar Mittal
	B.D. Garg
	Shobhita Goyal
	Suresh Jain

You will appreciate that there is no University in whole of Ghaziabad Distt. Sir, it will be a big boon for the whole area, As this will be generating all types of development and big employment opportunity in the area. We request to your goodself to kindly oblige us by changing the necessary land use from Agriculture to Institutional/ Community facilities & Services for the total area already procured by us as per annexure II.

Your kind permission at the earliest shall be highly obligatory.

Thanking You,

Yours Faithfully,
For **Monad Edukational Society**



Anand Garg
Secretary

संख्या—578 / सत्तर—1—08—20(12) / 07

प्रेषक,

अविनाश कुमार श्रीवास्तव,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

चैयरमैन,
मोनाड़ एजूकेशनल सोसाइटी,
66, शंकर बिहार, विकास मार्ग,
दिल्ली 110092।

उच्च शिक्षा अनुभाग—1

लखनऊ: दिनांक: 31 मार्च, 2008

विषय:—प्ररतापित मोनाड़ विश्वविद्यालय, हापुड़ को आशय पत्र के सम्बन्ध में।

महोदय,

मोनाड़ एजूकेशनल सोसाइटी, दिल्ली द्वारा हापुड़ में मोनाड़ विश्वविद्यालय की स्थापना का प्रस्ताव किया गया था जिस पर विचार हेतु शासन द्वारा एक समिति का गठन किया गया था। समिति से प्राप्त रिपोर्ट के आधार पर निजी क्षेत्र में विश्वविद्यालय की स्थापना से सम्बन्धित दिशा—निर्देश संख्या—154 / 70—1—08—20(13) / 2006, दिनांक: 06 फरवरी, 2008 के बिन्दु—2.9 के आलोक में शासन द्वारा निम्नलिखित शर्तों के अधीन मोनाड़ विश्वविद्यालय के हेतु आशय पत्र (Letter of Intent) निर्गत किये जाने की स्थीकृति प्रदान की जाती है:—

- (1) विश्वविद्यालय के लिए न्यूनतम् रूपया दस करोड़ की धनराशि से स्थायी विन्यास निधि की स्थापना की जाये,
- (2) न्यूनतम् 50 एकड़ की पररपर सटी हुई भूमि का स्वामित्व हो,
- (3) उक्त भूमि पर कम से कम 24 हजार वर्ग मीटर कारपेट एरिया में भवन का निर्माण किया जाये, जिसमें कम से कम 50 प्रतिशत शैक्षिक और प्रशासनिक प्रयोजनों के लिए होगा,
- (4) कार्यालय और प्रयोगशालाओं में न्यूनतम् एक करोड़ रूपये मूल्य के उपकरण, कम्प्यूटर, फर्नीचर, अन्य चल व अचल परिस्थितियां तथा अवस्थापना सुविधायें (उक्त 2.9 (3) में उल्लिखित भवन के अलावा) क्य की जाये तथा प्रथम पांच वर्षों में चार करोड़ रूपये मूल्य के उपकरण, कम्प्यूटर, फर्नीचर, अन्य चल व अचल परिस्थितियां तथा अवस्थापना सुविधायें (उक्त 2.9 (3)में उल्लिखित भवन के अलावा) स्थापित किये जाने की वचनबद्धता,
- (5) प्रत्येक विभाग या डिसिप्लिन (discipline) में कम से कम एक प्रोफेसर, दो शीड़र व यथावांछित संख्या में लेक्यरार तथा अन्य सपोर्टिंग स्टाफ (supporting staff) को नियुक्त करने की वचनबद्धता,

- (6) पुस्तकालय हेतु न्यूनतम् दस लाख रुपये की पुस्तकें व पत्रिकाओं का कय किया जाये तथा प्रथम तीन वर्ष में पुरतकों, पत्रिकाओं, कम्प्यूटर, लाइब्रेरी नेटवर्किंग तथा अन्य लाइब्रेरी सुविधाओं हेतु न्यूनतम् रुपये पचास लाख नियोजित करने की बचनबद्धता ,
- (7) छात्रों के लिए को-करिकुलर एकटीविटीज (co-curricular activities) यथा वाद-विवाद (debate) प्रश्नोत्तरी (quiz) कार्यक्रम तथा एकस्ट्रा-करिकुलर एकटीविटीज (extra-curricular activities) यथा खेल-कूद, एन०एस०एस०, एन०सी०सी० आदि को विनियामक निकायों के मानकों के अनुसार व्यवस्था करने की बचनबद्धता,
- (8) विश्वविद्यालय अनुदान आयोग, ए०आई०री०टी०ई० अथवा केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा स्थापित अन्य संघीयानिक संस्था द्वारा निर्धारित मानकों एवं शर्तों की पूर्ति करनी होगी,
- (9) विश्वविद्यालय के कर्मचारियों के लिए प्राविडेन्ट फण्ड की रक्खापना तथा अन्य काल्याणकारी योजनाओं को संचालित करने की बचनबद्धता,
- (10) निजी विश्वविद्यालय की कोई भी व्यवस्था विश्वविद्यालय अनुदान आयोग अधिनियम एवं विनियम के प्राविधानों से असंगत न होगी।
- 2- प्रायोजक संस्था एक वर्ष अधिकतम के भीतर राज्य सरकार को इस आशय का एक रपष्ट शपथ पत्र (Unambiguous affidavit) यथावांछित अभिलेख सहित देगी कि राज्य सरकार द्वारा निर्गत आशय पत्र में वर्णित सभी शर्तों की पूर्ति कर ली गयी है।

भवदीय,

डॉ. कुली गाहौर
(अविनाश कु० श्रीवास्तव)
प्रमुख सचिव।



Monad Edukational Society

66, Shankar Vihar, Vikas Marg Delhi- 110092
Ph. 011-22054300, 22054500, 22528834
Fax 011-22527488 E-Mail: isil@bol.net.in

Chairman
Pramod Goyal

Vice Chairman
Sushil Chand

Secretary
Anand Prakash Garg

General Secretary
Rajesh Goyal

Treasurer
Pramod Kumar Gupta

Executive Members
Shashank Kumar Jain

Vivek Gupta

Suresh Kumar Mittal

B.D. Garg

Shobhita Goyal

Suresh Jain

LIST OF LAND ALREADY PROCURED AND/OR HAVE AGREEMENT AT VILLAGE AT KASTLA KASMABAD

A) LAND PURCHASED IN THE NAME OF SOCIETY

<u>SL. NO.</u>	<u>KHASRA NO.</u>	<u>AREA (IN ACRE)</u>	<u>OWNER</u>
1	1058	0.7721	Monad Educational Society
2	1059	2.4698	Monad Educational Society
3	1086	3.6562	Monad Educational Society
4	1094	2.6218	Monad Educational Society
5	1109	2.666	Monad Educational Society
6	814	0.1186	Monad Educational Society
Total(A)		12.3045	

B) LAND PURCHASED IN THE NAME OF MEMBERS

<u>SL. NO.</u>	<u>KHASRA NO.</u>	<u>AREA (IN ACRE)</u>	<u>OWNER</u>
1	770	0.4793	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
2	771	0.4324	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
3	772	0.4052	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
4	773	0.3855	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
5 776To779/811To816		0.9436	Sh. Ramesh Chand S/o Sh. Prem Chand
6	817	1.8211	Sh. Sushil Chand S/o Sh. Shyam Singh
7	1058	1.1582	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
8	1060	0.3138	Sh. Sushil Chand S/o Sh. Shyam Singh
9	1092	1.804	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
10	1095/1096	5.3571	Sh. Vivek Gupta S/o Sh. Pramod Kumar Gupta
11	1098	4.0697	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
12	1099	12.0584	Sh. Rajesh Goyal S/o Lt. Sh. A.P. Goyal
13	766	0.4447	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
14	768	0.447	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
15	1058	1.1582	Sh. Sushil Chand S/o Sh. Shyam Singh
18	1092	1.8032	Sh. Anil Kapoor S/o Lt. Sh. Ravi Prakash Kapoor
19	1091	0.7154	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
20	820	0.3121	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
21	809	0.3928	Sh. Anand Prakash Garg S/o Lt. Sh. Sagarmal
22	800 & 801	2.4648	Sh. Sushil Chand S/o Sh. Shyam Singh
23	735	0.845	Sh. Udit Jain S/o Sh. Surendra Kumar Jain
Total(B)		37.8115	

c) LAND HAVING AGREEMENT WITH VILLAGERS

1)	1090	5.7875	Monad Educational Society
2)	1060	0.7524	Monad Educational Society
		6.5399	

Grand Total (A+B+C) **56.6559 Acres**

अतिरिक्त मद सं०- 02

विषय: पिलखुवा स्थित प्राधिकरण की टेक्सटाइल सेंटर योजना के स्वीकृत तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बंध में।

प्रस्ताव: पिलखुवा विकास क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा वस्त्र मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा संचालित टेक्सटाइल सेंटर योजना का विकास/निर्माण किया जा रहा है। इस योजना का तलपट मानचित्र निट्रा (नार्दन इण्डिया टेक्सटाइल रिसर्च एसोसिएशन) से विचार-विमर्श करके बनाया गया था तथा इसकी स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड की पन्द्रहवीं बैठक दिनांक 19/04/2005 में मद सं० 06 पर प्रदान की गयी थी। टेक्सटाइल सेंटर योजना का वर्तमान ले-आउट इस प्रस्ताव के साथ संलग्न है।

चूंकि उस समय पिलखुवा महायोजना 2021 अनुमोदित नहीं थी, अतः ड्राफ्ट महायोजना के प्राविधानों का समावेश करते हुये तलपट मानचित्र बनाया गया था। ड्राफ्ट महायोजना के जिन प्राविधानों का समावेश उक्त ले-आउट प्लान में किया गया और जो प्राधिकरण महायोजना के अनुमोदन में परिवर्तित कर दिये गये, उनमें मुख्य रूप से 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग तथा उससे लगी हुई हरित पट्टी के कारण टेक्सटाइल योजना की लगभग 101175 वर्ग मी० (10.11 हैक्टेयर) भूमि प्रभावित हुई। उक्त में से 45 मी० चौड़ा मार्ग अनुमोदित महायोजना में Existing दर्शाया गया है, जबकि स्थल पर कोई मार्ग Exist नहीं करता। अतः उक्त मार्ग को समाप्त करने का प्रस्ताव इस बैठक के अतिरिक्त मद सं० 1 पर प्रस्तुत किया जा रहा है।

उक्त 45 मी० चौड़े मार्ग के साथ लगी हुई हरित पट्टी अनुमोदित महायोजना में समाप्त कर दी गयी है। यदि उपरोक्त दोनों प्राविधानों (45 मी० सड़क एवं हरित पट्टी) को ले-आउट में भी समाप्त कर दिया जाये तो टेक्सटाइल सेंटर योजना के लिये उपरोक्तानुसार 10.11 हैक्टेयर अतिरिक्त भूमि विकास के लिये उपलब्ध हो जायेगी, जिससे pending demand की पूर्ति काफी हद तक सम्भव हो जायेगी।

यहाँ यह उल्लेख करना समाचीन होगा कि टेक्सटाइल सेंटर के वर्तमान ले-आउट प्लान में 146 भूखण्डों का प्राविधान है, जबकि पिलखुवा में 311 इकाईयाँ नगर के भीतरी भाग में कार्यरत हैं, जिन्हें पुर्नवासित करने के लिये ही उपरोक्त टेक्सटाइल सेंटर योजना बनायी गयी थी।

उपरोक्त के अतिरिक्त इस योजना के तलपट मानचित्र में निम्नलिखित संशोधन भी आवश्यक हैं:-

1. उ0प्र0 विद्युत बोर्ड द्वारा 132 के0 वी0 ए0 का सब-स्टेशन तैयार करने हेतु लगभग 5 एकड़ भूमि की मांग की जा रही है, जिसे ले-आउट प्लान में प्राप्त अतिरिक्त भूमि में समायोजित करना आवश्यक है।
2. टेक्स्टाइल सेंटर योजना में प्रभावित किसानों की 2 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि के भूखण्ड दिये जाने हैं, जो टेक्स्टाइल योजना के ले-आउट में फ्यूचर प्लानिंग हेतु आरक्षित भूमि में भूखण्डों का नियोजन किया जाना है।
3. ले-आउट में पूर्व नियोजित 33 के0 वी0 सब-स्टेशन की भूमि में नियोजन किया जाना आवश्यक है, क्योंकि सी0ई0टी0पी0 से निकलने वाली कैमिकल गैस से 33 के0वी0 उपसंस्थान में फाल्ट होने की सम्भावना बनी रहती है, इसलिये 33 के0वी0 को 132 के0वी0 के पास ही नियोजन किया जाना आवश्यक होगा।
4. योजना के प्रभावित किसानों की अवशेष भूमि हेतु दो रास्ते योजना से छोड़े जाने का समझौता हुआ था, उसका ले-आउट में समायोजन किया जाना है।
5. ले-आउट में ग्राम- छूहरी को जाने वाले रास्ते एवं दहपा सड़क की चौड़ाई अंकित नहीं है। नियोजन की दृष्टि से दोनों सड़कों की चौड़ाई निर्धारित की जानी आवश्यक है।
6. उपरोक्त के अतिरिक्त स्थल के अनुसार ले-आउट में आंशिक संशोधन भी आवश्यक है।

अतः उपरोक्त संशोधन प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

अतिरिक्त मद सं0— 03

विषय: गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में नये स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम पर अतिरिक्त व्यय धनांक रु0 75.31 लाख को प्राधिकरण की अवस्थापना मद से वहन किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: प्राधिकरण की अटठाईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 09 मई 2008 के मद सं0 09 पर गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में पर्यटन विभाग से वित्त पोषित विकास योजना के अन्तर्गत स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम के निर्माण हेतु अतिरिक्त व्यय धनराशि रु0 75.31 लाख की स्वीकृति एवं अवस्थापना मद से वहन करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ रखा गया था। विचारोपरान्त बोर्ड द्वारा विचलन/अतिरिक्त व्यय का अनुमोदन किया गया था तथा निर्देश दिये गये थे कि निदेशक पर्यटन से अतिरिक्त व्यय धनराशि रु0 75.31 लाख की मांग प्रेषित की जाये, तत्कम में महानिदेशक पर्यटन को विभागीय पत्र संख्या 25/अभि0/एच0पी0डी0ए0/08 दिनांक 13/05/2008 द्वारा गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट विकास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम में हुए अतिरिक्त व्यय की धनराशि रु0 75.31 लाख उपलब्ध कराने हेतु अनुरोध किया गया। पुनः पत्र संख्या 44/समन्वय/एच0पी0डी0ए0/08 दिनांक 06/06/2008 द्वारा अतिरिक्त व्यय की धनराशि रु 75.31 लाख अवमुक्त किये जाने हेतु अनुरोध किया गया। महानिदेशक पर्यटन द्वारा अपने पत्रांक 3344/6.1.1(266)/08 दिनांक 12/06/2008 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट के पर्यटन विकास की योजना स्वीकृति धनराशि रु0 457.90 लाख के विरुद्ध पूर्ण धनराशि कार्यदायी संस्था को तत्समय ही अवमुक्त की जा चुकी है। ऐसी स्थिति में मूल्य वृद्धि दिया जाना सम्भव नहीं है। प्राधिकरण कृपया अतिरिक्त व्यय की धनराशि रु0 75.31 लाख का वहन अपने स्रोतों/संसाधनों से करने का कष्ट करें।

अतः नये स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम के निर्माण हेतु अतिरिक्त व्यय की धनराशि रु0 75.31 लाख प्राधिकरण की अवस्थापना मद से वहन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

प्रेषक,

महा निदेशक पर्यटन,
उत्तर प्रदेश,
लखनऊ।

सेवा में

उपच्युक्त,
हापुड़ पिलखुआ विकास पार्षिकरण,
हामुड़।

दिनांक जून १२, २००४

विषय— केन्द्रीय सहायता के अन्तर्गत गढ़मुक्तोश्वर ब्रजघाट का पर्यटन विकास

महोदय,

उपरोक्त विषय पर आपके पत्र/फैक्स सं०-४४/समन्वय/एच०पी०८००८०/०४, दिनांक ०६-०६-२००४ के संदर्भ में अवगत कराना है कि गढ़मुक्तोश्वर ब्रजघाट के पर्यटन विकास की योजना स्वीकृत लागत (४५७.९० लाख) के विरुद्ध पूर्ण धनराशि कार्यवाही संस्था को अवमुक्त की जा चुकी है। ऐसी स्थिति में मूल्य वृद्धि दिया जाना सम्भव नहीं है। प्राधिकरण कृपया अतिरिक्त व्यय की धनराशि (₹० ७५.३१ लाख) यहन अपने स्रोतों/संसाधनों से करने का कष्ट करें।

२— यह भी अद्यगत कराना है कि प्रश्नगत योजना के शासन द्वारा रवैकृत/अनुमोदित आगणन में समिलित नदों के लिए प्राक्कानित धनराशि की रोने तक ही व्यय/समय करे और किसी मद में अतिरिक्त धनराशि का व्यय बिना शासन की पूर्ण रवैकृति प्राप्त किए न किया जाय।

आपसे यह भी अनुरोध करना है कि योजना की सम्पूर्ण धनराशि उपलब्ध कराये जाने के बायजूद प्राधिकरण द्वारा योजना का कार्य समय से पूरा नहीं किया जा रहा है। अतः कृपया योजना का शेष कार्य दिनांक ३०-६-२००४ तक पूर्ण कराने का कष्ट करे तथा व्यय की रई धनराशि का उपयोगिता प्रमाण-पत्र भी दिजवाने की व्यवस्था करें।

महोदय

(उमा)

(उमा कुमारस्वामी)

संयुक्त निदेशक पर्यटन, ल०८०८०।

प०स० (१) / २००४, समादिनांकित

- प्रतिलिपि उप संचय पर्यटन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन को सूचनालय प्रेषित।
- क्षेत्रीय पर्यटक अधिकारी मेरठ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

(उमा कुमारस्वामी)

संयुक्त निदेशक पर्यटन, ल०८०८०।

अतिरिक्त मद सं०- 04

विषय: सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समाविष्ट करने के संबंध में जारी शासनादेश सं० 3894 / 9-आ-1-29विविध/98(आ.ब.) लखनऊ दिनांक 09 अगस्त 2004 को अंगीकृत करने के संबंध में।

प्रस्ताव: शासन के पत्र सं० 6016/आठ-1-07 -138विविध/07(आ.ब.) लखनऊ दिनांक 09 जून 2008 द्वारा सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समाविष्ट करने के संबंध में बोर्ड से संकल्प पारित कराकर शासन को एक पक्ष के भीतर उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये हैं।

अतः शासन के उपरोक्त पत्र के कम में शासनादेश सं० 3894 / 9-आ-1-29 विविध/98(आ.ब.) लखनऊ दिनांक 09 अगस्त 2004 के अनुसार सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में अंगीकृत करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

सर्वोच्च प्राथमिकता / समयबद्ध
संख्या : ६०/६ / आठ-१-०७-१३८ विविध / ०७(आ.व.)

प्रधक,

हरमिन्दर राज सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

रीता मे.

- | | |
|--|---|
| 1. आवास आयुक्त,
उप्र. आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समरत विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। | 4. गुरुद्वय नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—१

विषय : सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में
समाविष्ट करने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासन के पत्र संख्या : ३८९४/९-आ-१-२९ विविध / ९८(आ.व.),
दिनांक ०९.०८.०४ का कृपया रांदर्भ ग्रहण करे, जिराके माध्यम से यह निर्देश दिया गया था
कि उपर्युक्त शासनादेश में चिन्हित भवनों में सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों की स्थापना हेतु
निर्धारित मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि गैं रामावेश करने हेतु बोर्ड बैठक में
प्रस्ताव आगीकृत कराकर शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाय, किन्तु इस रामबन्ध में
अधिकांश प्राधिकरण / परिषद् बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रस्ताव शासन में प्राप्त नहीं हुये हैं।

2. अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि सोलर वाटर हीटिंग संयंत्रों
के मानकों को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में समाविष्ट करने के सम्बन्ध में अपने बोर्ड
से संकल्प पारित कराकर शासन का एक पक्ष के भीतर उपलब्ध कराने का कष्ट कर।
आगामी मासिक बैठक में इसकी समीक्षा भी की जायेगी, तत्समय इसकी प्रगति अपने साथ
लाते आयें।

३९२
१३/०६/०९

प्र.८. की उपर्युक्त विविध / ०९-१-२९
व.८. निर्देश के लिए उपलब्ध कराना चाहिए
उपर्युक्त के बोर्ड बैठक द्वारा उपलब्ध कराना चाहिए
कृपया उपर्युक्त विविध के लिए उपलब्ध कराना चाहिए
प्रमुख सचिव
१६/६/०९

प्र.८. निर्देश के लिए
उपर्युक्त विविध के लिए उपलब्ध कराना चाहिए
अन्यथा प्रमुख सचिव
१६/६/०९

See

मवदीय

प्रमुख सचिव
(हरमिन्दर राज सिंह) / ६/०९

जे.एस. मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

में,

१. आवारा आयुक्त,

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्,
लखनऊ।

२. उपाध्यक्ष

समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—१

लखनऊ दिनांक ९ अगस्त, २००४

विषय: सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना हेतु मानक उपविधि।

नोटः

मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि भारतवर्ष जैसे विकासशील देश में ऊर्जा की उत्पादन क्षमता में तीव्र वृद्धि के व्यवजूद ऊर्जा की मांग निरन्तर बढ़ रही है जिसके कारण देश तथा प्रदेश में ऊर्जा की कमी बनी हुई है। ऊर्जा की मांग तथा आपूर्ति विद्यमान गेप को सामान्यतः ऊर्जा के नए एवं नवीकरणीय (Renewable) स्रोतों एवं विशेष रूप से सौर ऊर्जा का उपयोग कर किया जा सकता है। सौर ऊर्जा वूकि प्रदूषणमुक्त एवं प्रचुर मात्रा में उपलब्ध है, अतः भारत सरकार द्वारा सौर ऊर्जा आधारित सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम के उपयोग को प्रोत्साहित करने पर बल दिया जा रहा है। उक्त सिस्टम की स्थापना हेतु मानक विशिष्टियों के साथ-साथ व्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैन्डर्ड्स द्वारा इण्डियन स्टैन्डर्ड्स भी निर्धारित किए जा चुके हैं।

२. अतएव, मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि ऊर्जा की मांग और आपूर्ति के गेप को पूर्ण करने हेतु अपारम्परिक ऊर्जा स्रोतों को प्रोत्साहन दिया दिया जाना अपरिहार्य है। इस उद्देश्य की पूर्ति हेतु कठिपय कार्यात्मक भवनों (Functional Buildings) में सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र की स्थापना के लिए भारत सरकार द्वारा जारी "माडल बिल्डिंग बाई-लॉन्ज" के आधार पर निम्न मानक उपविधि तैयार की गई है जिसे शासन द्वारा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, २००० में अध्याय-१२ के घर में शामिल किए जाने का निर्णय लिया गया है:-

१२.१ निम्न प्रकृति के किसी भी प्रस्तावित भवन निर्माण में पानी गर्म करने हेतु सोलर वाटर हीटर संयन्त्र स्थापित किया जाएगा :-

(i) अरपताल तथा नर्सिंग होम

(ii) होटल

(iii) अतिथि गृह

(iv) विश्राम गृह

(v) छात्रावास

(vi) महाविद्यालय/विश्वविद्यालय/प्राविधिक संस्थाएँ/प्राशिक्षण केन्द्र

(vii) राशन्त्र बल/अद्वे सेनिक बल एवं पुलिस बल के बैरक

(viii) सामुदायिक केन्द्र, डेवेट हाल, बारातघर तथा इसी प्रकार के उपयोग के अन्य भवन।

- (ix) 500 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के एकल आवासीय भवन।
- 12.2 उक्त प्रकृति के भवनों में निर्माण अनुज्ञा तभी देय होगी जबकि भवन के डिजाइन में छत से विभिन्न वितरण स्थलों तक गर्म पानी की आवश्यकता हो, तापरोधक पाइपों का प्राविधान हो एवं भवन की छत पर सोलर वाटर हीटर संयन्त्र हेतु उसकी स्थापना हेतु खुला स्थान उपलब्ध होना चाहिए जिससे सूर्य की रोशनी सीधे प्राप्त हो सके।
- 12.3 संयन्त्र की क्षमता एवं मानदण्ड : स्नानागार एवं रसोइंघर हेतु सोलर वाटर हीटर से पानी गर्म करने के रायन्त्र की क्षमता 25 लीटर प्रति दिन प्रति व्यक्ति होनी चाहिए बशरे छत का अधिकतम 50 प्रतिशत भाग ही सौर ऊर्जा संयन्त्र उपयोग में लाया गया हो।
- 12.4. विशिष्टिया : सोलर वाटर हीटिंग संयन्त्र एवं प्रणाली "ब्यूरो ऑफ इण्डियन स्टैण्डर्ड" (B.I.S.) विशिष्ट I.S. 12933 अनुरूप होनी चाहिए तथा जहाँ कही भी जब लगातार गर्म पानी की आवश्यकता हो, तो वहाँ सौर ऊर्जा प्रणाली के साथ गर्म करने हेतु बिजली अथवा अन्य व्यवस्था का प्राविधान किया जा सकता है।
3. कृपया भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2000 में उपर्युक्त मानकों के समावेश हेतु बोर्ड बैठक में प्रस्ताव अपीकृत कर एक माह के अन्दर शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित करने का कष्ट करें। यदि बोर्ड बैठक आयोजित होने में विलम्ब हो परिचालन द्वारा प्रस्ताव पारित कराने के उपरान्त शासन को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र
रायिव

संख्या 3894(1)/9-आ-1-29विविध/98 (आ.ब.) तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित —

- प्रमुख सचिव, अतिरिक्त ऊर्जा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
- अध्यक्ष, उ.प्र., आवास एवं विकास परिषद् लखनऊ।
- अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
- प्रबन्ध निदेशक, उत्तर भारतीय सहकारी आवास निगम, लखनऊ।
- अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी
विशेष सचिव