

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 4 नवम्बर, 99

विषय : विकास प्राधिकरण तथा तत्कालीन इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों एवं तत्कालीन इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-2798/9-आ-5-23-8 मिस/86, दिनांक-16.6.1993 द्वारा कतिपय व्यवस्था सुनिश्चित की गयी थी किन्तु उक्त व्यवस्था में कतिपय कठिनाइयों/कमियों के कारण अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण में अवरोध उत्पन्न हुआ एवं विक्रय प्रक्रिया में वांछित सफलता नहीं मिल पायी। शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उक्त कठिनाइयों/कमियों का निराकरण कर संदर्भगत शासनादेश दिनांक 16.6.1993 में निम्नलिखित संशोधन करने का निर्णय लिया गया है ताकि अमितव्ययी सम्पत्तियों के निस्तारण में गति लायी जा सके एवं विकास प्राधिकरणों की आर्थिक स्थिति में भी अपेक्षाकृत सुधार लाया जा सके :-

(1) विकास प्राधिकरणों की अमितव्ययी सम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण हेतु भूमि का मूल्य सक्रिल रेट के 50: के आधार पर आकलित किया जायेगा। भवन का मूल्य पूर्व व्यवस्था के अनुसार वर्तमान लागत पर ह्रासित (डेप्रीशिएटेड) मूल्य होगा। आवेदन पत्र के साथ आकलित मूल्य की 25: धनराशि जमा की जायेगी।

(2) निर्धारित मूल्य एकमुश्त जमा करने पर 20: की छूट दी जाय। किस्तों पर विक्रय की जाने वाली सम्पत्तियों को 5 वर्ष की छमाही किस्तों में भुगतान की सुविधा दी जाय। इन किस्तों पर एक कमरे वाले भवनों के सम्बन्ध में वार्षिक ब्याज दर 12%, दो कमरे वाले भवनों में ब्याज की दर 13.5% तथा तीन या उससे अधिक कमरे वाले भवनों में ब्याज की वार्षिक दर 15: की दर से ली जाय।

(3) दो मंजिले अथवा इससे अधिक मंजिला भवनों (ऊपर-नीचे, अलग-अलग किरायेदारों की स्थिति में) में सामान्य "कामन" सुविधा (यथा :- सीवर लाइन, पानी की लाइन आदि) में आच्छादित भूमि 20% (खुले क्षेत्रफल का) मानते हुए उस भूमि का मूल्य सभी किरायेदारों से समानुपातिक (उस किरायेदार के आच्छादित क्षेत्रफल के) रूप से वसूल किया जाय। शेष 80% खुले क्षेत्रफल का मूल्य नीचे रहने वाले किरायेदारों से लिया जाय, परन्तु क्योंकि उस पर केवल भूतल पर ही निर्माण अनुमन्य किया जायेगा, इस 80% भूमि का आधा ही मूल्य लिया जाय। भूमि मूल्य की गणना उप प्रस्तर (1), अनुसार की जायेगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि प्रश्नगत दो मंजिला भवन "स्वतंत्र" (इंडिपेंडेंट) है, तो समस्त भूमि का मूल्य उपरोक्त उप प्रस्तर (1), अनुसार ही लिया जायेगा, इस उप प्रस्तर अनुसार नहीं।

(4) जिस प्रकार उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित सम्पत्तियों का विक्रय के साथ-साथ फ्री-होल्ड की सुविधा भी लीजरेंट "प्रीपेड" करते हुए

2% अतिरिक्त धनराशि लेकर दी गयी है, उसी प्रकार विकास प्राधिकरणों की इन अमितव्ययी आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों को विक्रय के साथ-साथ फ्री-होल्ड की सुविधा भी लीजरेंट "प्रीपेड" करते हुए 2% अतिरिक्त धनराशि लेकर दी जाय। परन्तु दो मंजिल या अधिक के भवनों (ऊपर-नीचे, अलग-अलग किरायेदार की स्थिति में) की भूमि को फ्री-होल्ड नहीं किया जायेगा, वरन शाश्वत लीज पर ही दिया जायेगा।

2. यह भी स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में पूर्व में किराये का भवन क्रय करने का आवेदन किया गया था तथा प्राधिकरण द्वारा जारी माँग-पत्र अनुसार आंशिक अथवा पूर्ण भुगतान किया जा चुका है वे पूर्ववत जारी रहेंगे, क्योंकि विधिक रूप में "कान्ट्रैक्ट" स्थापित हो चुका है तथा एकपक्षीय रूप में परिवर्तन नहीं किया जा सकता है। यदि पूर्व में जमा धनराशि के समायोजन न करने की सहमति के आधार पर पुनः आवेदन किया जाता है तभी नये आवेदन पर विचार किया जा सकेगा।

3. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने एवं कृत कार्यवाही से शासन को शीघ्र अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या-4872 (I)/9-आ-1-99/72 बैठक/98, तददिनांक।

उपर्युक्त की प्रतिलिपि मण्डलायुक्त, लखनऊ, कानपुर, गोरखपुर, फैजाबाद, मेरठ, इलाहाबाद, वाराणसी, झाँसी, आगरा, बरेली, मुरादाबाद, सहारनपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग -1

लखनऊ दिनांक : 30 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरण तथा तत्कालीन इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी व्यावसायिक-अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्तारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-4872/9-आ-1-99/72 बैठक/1998, दिनांक - 04.11.1999 के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्यक् विचारोपरान्त शासन द्वारा यह विर्णय लिया गया है कि उक्त शासनादेश में निर्धारित प्रक्रियानुसार आवासीय सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु निर्धारित/आंकलित मूल्य से दोगुने मूल्य पर व्यावसायिक सम्पत्तियों का भी निस्तारण किया जाय।

2. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने एवं कृत कार्यवाही से शासन को शीघ्र अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या-5967(1)/9-आ-1-99, तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. अपर निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ, लखनऊ।
3. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 04 नवम्बर, 1999

विषय : प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित सम्पत्तियों के निस्तारित न होने के कारण एवं उनके निस्तारण हेतु दिशा निर्देश।

महोदय,

प्रदेश के विभिन्न प्राधिकरणों, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित सम्पत्तियों के निस्तारित न होने के कारणों पर शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु निम्न निर्णय लिये गये हैं :-

- (1) सृजित की जा रही आवासीय परिसम्पत्तियों के निस्तारण के लिए सर्वप्रथम इच्छुक व्यक्तियों के पंजीकरण की प्रक्रिया जारी रहेगी परन्तु निम्न व्यवस्था सुनिश्चित की जाय :
 - (क) पंजीकरण धनराशि अनुमानित मूल्य का लगभग 10 प्रतिशत होगी। पंजीकरण करते समय आवेदनकर्ता का बैंक खाता व बैंक शाखा का ब्यौरा लिया जायेगा।
 - (ख) विलम्बतम् 1 वर्ष में लॉटरी द्वारा सफल आवेदकों का चयन कर लिया जाना चाहिए। असफल आवेदकों को उनके बैंक खाते का विवरण सहित एकाउण्ट पेई चेक/ड्राफ्ट स्वतः भेज देना चाहिए जिसके लिए कोई आवेदन अलग से करने की आवश्यकता न हो।
 - (ग) निर्मित की जा रही परिसम्पत्तियों का 5 प्रतिशत प्रतीक्षा सूची सामान्य तथा प्रत्येक आरक्षण वर्ग के लिये बनाई जायेगी। यदि किसी वर्ग का न्यूनतम एक का कोटा बनता है तो न्यूनतम एक की प्रतीक्षा सूची बनाई जाय। प्रतीक्षा सूची भी लॉटरी की तिथि से अधिकतम 1 वर्ष तक ही लागू रहेगी। यदि इस बीच प्रतीक्षारत व्यक्ति का चयन आवंटन के लिये नहीं हो पाता है तो उसकी धनराशि भी बिना किसी अन्य आवेदन के एकाउण्ट पेई चेक/ड्राफ्ट द्वारा बैंक खाते के विवरण पर भेज दिये जायेंगे।
 - (घ) प्रतीक्षा सूची की वैधता के दौरान किसी भी योजना में अवशेष सम्पत्ति उस योजना के प्रतीक्षारत व्यक्तियों के मध्य आवंटित की जायेगी।
 - (च) पुराने पंजीकृत ऐसे सभी आवेदक जो लॉटरी में असफल रहे हैं, को उनकी पंजीकरण धनराशि वापस कर दी जाय। उनके यह पंजीकरण अन्य किसी आवंटन हेतु पात्र न होगा।
- (2) प्रतीक्षा सूची समाप्त होने अथवा उसकी वैधता समाप्त होने पर किसी योजना में अनिस्तारित रह गयी सम्पत्ति को निम्न प्रक्रियानुसार आवंटित किया जाय।
 - (क) प्रत्येक त्रैमास के अन्त में उपरोक्तानुसार अनिस्तारित सम्पत्ति की एक सूची प्राधिकरण द्वारा जारी की जायेगी, जो कोई भी इच्छुक व्यक्ति निःशुल्क अथवा शुल्क सहित, जैसा भी तय किया जाय प्राप्त कर सकेगा। इस सूची में सम्पत्ति का प्रकार, मूल्य, आरक्षण श्रेणी यदि कोई हो, नम्बर व स्थिति उल्लिखित होगी। इस सूची को प्राधिकरण बोर्ड के सभी सदस्यों को तथा स्थानीय विधायकों तथा स्थानीय निकाय के अध्यक्ष को सूचनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा।

- (ख) इन अनिस्तारित सम्पत्तियों को कैम्प के माध्यम से निस्तारित किया जायेगा। अनिस्तारित परिसम्पत्तियों की सूची, परन्तु यदि यह सूची बहुत लम्बी हो तो योजनावार व श्रेणीवार उनकी संख्या उनके लगभग मूल्य सहित विज्ञापित की जाय और उन्हें कैम्प में पारदर्शी एवं समान अवसर वाली प्रक्रियानुसार प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त सिद्धान्त में आवंटित की जायें। आरक्षित वर्ग हेतु आरक्षित सम्पत्तियों का भी ब्यौरा दिया जाय।
- (ग) कैम्प में पूर्वान्ह 11 से 1 बजे तक प्राप्त सभी आवेदनों पर विचार किया जाय और कैम्प में ही आवंटन पत्र निर्गत किया जाय। किसी भी परिसम्पत्ति के लिये एक से अधिक आवेदक होने की स्थिति में उनके मध्य उसी समय लॉटरी डालकर आवंटन किया जाय। असफल आवेदकों को उनके द्वारा पंजीकरण हेतु जमा किया गया बैंक ड्राफ्ट उसी समय वापस कर दिया जाय।
- (घ) भुगतान की शर्तें— इन्हें यथा सम्भव आकर्षक बनाया जाय। इसमें प्राधिकरण को अपने विवेक का उपयोग समस्त परिस्थितियों को देखते हुए करना होगा। परन्तु जो भी शर्तें निर्धारित की जायें, उनको विज्ञापन तथा आवेदन पंजिका के साथ उपलब्ध कराया जाय तथा समान रूप से लागू किया जाय।
- (ङ) ऐसी सभी सम्पत्तियां जिनके निस्तारण/आवंटन के लिए दो से अधिक बार समाचार पत्रों में विज्ञापन के माध्यम से प्रचार के उपरान्त भी निस्तारण/आवंटन न हो पाया हो, तो उन्हें निम्नलिखित दो श्रेणियों में विभक्त किया जाय:
- (1) विकास कार्य लगभग पूर्ण— सड़क/विद्युत, जलापूर्ति, ड्रेनेज तथा मल निस्तारण की व्यवस्था लगभग पूर्ण हो गयी हो।
- (2) विकास कार्य अपूर्ण—

प्रथम श्रेणी की सम्पत्तियों को एक प्रकार से अलोकप्रिय माना जा सकता है, अर्थात् उनकी माँग की कमी है। जबकि द्वितीय श्रेणी की सम्पत्तियों की माँग अवस्थापना पूर्ण न होने के कारण भी कम हो सकती है। प्रथम श्रेणी की सम्पत्तियों का निस्तारण निम्न प्रकार किया जाय :

आय वर्ग व अन्य प्रतिबन्ध : अलोकप्रिय सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु आय वर्ग तथा सम्पत्तियों की संख्या के प्रतिबन्ध शिथिल रहेंगे। आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नहीं रहेंगे।

प्रथम आगत—प्रथम प्रदत्त सिद्धान्त : अलोकप्रिय सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण विशेष कैम्प आयोजित कर विशिष्ट सम्पत्ति के लिए आवेदन आमंत्रित किये जायें। ग्रुप में/ब्लक में क्रय करने वालों को प्राथमिकता दी जाय परन्तु इस प्रकार से आवंटन में भी पारदर्शिता तथा सभी को समान अवसर सुनिश्चित किया जाय अर्थात् सम्पत्तियों की सूचना समाचार पत्र के माध्यम से प्रचारित हो तथा विस्तृत विवरण विशेष कैम्प में प्रदर्शित हो।

(च) प्राधिकृत एजेन्ट व्यवस्था— प्राधिकरण की अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के निस्तारण के समय यद्यपि विज्ञापन दिये जाते हैं परन्तु फिर भी यह सम्भावना होती है कि कोई इच्छुक आवेदक उन्हें न देख पाये अथवा किन्हीं अन्य कारणों से उस समय उपस्थित न हो पाये। इसलिये अनिस्तारित परिसम्पत्तियों के लिये आवेदन प्राधिकरण के प्राधिकृत एजेन्ट के माध्यम से भी कराने की व्यवस्था की जाये। प्राधिकरण के द्वारा जारी त्रैमासिक सूची के आधार पर प्राधिकृत एजेन्ट इच्छुक व्यक्ति का आवेदन एकत्र कर सकेगा और उन्हें प्राधिकरण द्वारा आयोजित किये जाने वाले आगामी कैम्प में आवंटन हेतु प्रस्तुत कर सकेगा। एजेन्ट केवल अपनी फीस ही आवेदक से ले सकेगा परन्तु प्राधिकरण को देय पंजीकरण धनराशि आदि का बैंक ड्राफ्ट प्राधिकरण के ही नाम का ले सकेगा। एजेन्ट को कोई कमीशन प्राधिकरण द्वारा नहीं दिया जायेगा। एजेन्ट के माध्यम से प्राप्त तथा सीधे प्राप्त आवेदनों को प्राधिकरण द्वारा आवंटन हेतु एक समान ही व्यवहृत किया जायेगा। प्राधिकृत एजेन्ट नियुक्त करने के विषय में मार्गदर्शक सिद्धान्त शासन द्वारा शीघ्र जारी किये जा रहे हैं।

(3) सम्पत्तियों का मूल्य बाजार मूल्य से अधिक न हो :- सम्पत्तियों के मूल्य में प्रत्येक वर्ष ब्याज जोड़ते हुए मूल्य में वृद्धि कर दी जाती है। इस प्रकार मूल्य बढ़ते-बढ़ते कभी-कभी बाजार मूल्य से अधिक हो जाता है और सम्पत्ति बिकना असम्भव हो जाता है। इन परिस्थितियों में आवश्यक है कि सम्पत्तियों का मूल्य वास्तविक बाजार मूल्य तक कम किया जाय। इस हेतु निम्न व्यवस्था की जाय:

1. यदि विकास कार्य पूर्ण है अथवा सुगमता से पूर्ण किये जा सकते हैं, तो सम्पत्ति का मूल्य बोर्ड द्वारा पुनरीक्षित किया जाय तथा तदनुसार सम्पत्ति उपरोक्त प्रक्रियानुसार बेची जाय।

2. यदि विकास कार्य तथा निर्माण कार्य अपूर्ण है तथा पूर्ण करने के लिये वित्तीय संसाधन उपलब्ध नहीं हैं तो उन्हें यथा स्थिति 'बल्क' में बेचने का प्रयास किया जा सकता है। इस हेतु बाजार मूल्य का आंकलन करते हुए आरक्षित मूल्य बोर्ड द्वारा निर्धारित किया जाय तथा सील्ड निविदा द्वारा निस्तारण किया जाय। इस पैकेज में इस पाकेट के आंतरिक विकास तथा निर्माण कार्य उसी को पूर्ण करने होंगे। आंतरिक विकास कार्य को पूर्ण करने के लिये आवश्यक न्यूनतम व्यय का आंकलन करना होगा ताकि 'डेवलपर' लाभ हानि देख सकें। परन्तु ट्रंक (बाह्य) विकास कार्य प्राधिकरण को ही करने होंगे।

यदि प्राधिकरण अवशेष विकास कार्यों को पूरा करने की स्थिति में है, तो पाकेटवार विकास कार्य पूर्ण करते हुए विक्रय किया जाय।

(4) कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित कराने कर कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या – 4912(1)/9-आ-1-99/32 हडको/97 टीसी तद्दिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. आवास सचिव शाखा के विशेष सचिव/संयुक्त सचिव/उप सचिव/अनु सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास बन्धु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 04 नवम्बर, 1999

विषय : भविष्य हेतु नीति जिससे विकास प्राधिकरण, उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित परिसम्पत्तियों का निस्तारण शीघ्र हो सके।

महोदय,

सम्पत्तियों के लम्बे समय तक अनिस्तारित बने रहने से होने वाले दुष्प्रभाव के कारण शासन द्वारा इस विषय पर सम्यक रूप से विचार किया गया कि भविष्य में कैसी नीति अपनाई जाय जिससे सृजित सम्पत्तियां शीघ्र ही निस्तारित हो सकें। सृजित परन्तु अनिस्तारित परिसम्पत्तियों में प्राधिकरण का निवेश फँसा रहता है जिस पर ब्याज बढ़ता जाता है और सम्पत्ति के मूल्य में भी घटस होता है ऐसी स्थिति में न केवल परिसम्पत्ति का मूल्य बढ़ता है परन्तु जनता को भी समय से भवन/भूखण्ड नहीं मिल पाते हैं। अतएव ऐसी व्यवस्था आवश्यक है कि परिसम्पत्तियों का विकास एवं निर्माण तेजी से व निर्धारित समय पर पूरा हो तथा बिना माँग के या बिना माँग वाली परिसम्पत्तियां तैयार न की जायें। विलम्ब किन परिस्थितियों में होता है उनके कारणों का विश्लेषण करते हुए शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त निम्नलिखित निर्णय लिये गये हैं :

1. भूमि अर्जन में विलम्ब के कारण तथा रेफरेंस/अपीलों में प्रतिकर वृद्धि के कारण सम्पत्तियों का मूल्य बढ़ता है जिसके कारण वे अनार्थिक हो जाती है। इसके निराकरण हेतु आवश्यक है कि निगोसिएशन द्वारा ही भूमि क्रय/अर्जित की जाय। प्रतिकर नकद तथा विकसित भूमि के रूप में दिये जाने की व्यवस्था की जाय। सीमित मात्रा में भूमि-अर्जन में कम्पनसेटरी एफ०ए०आर० की व्यवस्था भी की जाय।

2. किसी योजना पर कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व योजना की सर्विसेज का मास्टर प्लान बनाया जाय। बिना उक्त प्लान कोई निर्माण कार्य नहीं किया जायेगा। इस प्लान को यथा सम्भव अर्जन के समय ही बनाया जाय ताकि अर्जन के समय ही यह सुनिश्चित हो जाये कि सेवायें उचित लागत पर उपलब्ध कराई जा सकती हैं। अन्यथा बाद में कभी-कभी सेवाओं की व्यवस्था अत्यधिक लागत पर उपलब्ध करानी पड़ जाती है जो आर्थिक दृष्टि से उचित नहीं है। सर्विसेज का मास्टर प्लान जल निगम से बनवाया जाय अथवा उनकी सहमति प्राप्त हो।

3. योजना के निर्माण कार्य/विकास कार्यों में उचित ताल-मेल बनाया जाय। इस हेतु ट्रंक सर्विसेज का मास्टर प्लान, एक साथ लिये जाने वाले कार्यों/एक निविदा में लिये जाने वाले कार्य निर्धारित करें, ताकि विभिन्न कार्यों में तालमेल रहे। निर्माण व विकास कार्य के बेहतर तालमेल के लिये पाकेटवार एकीकृत निविदा हो, जिसमें उस पाकेट के विकास तथा निर्माण कार्य दोनों सम्मिलित हों।

4. प्राधिकरण/परिषद सामान्यतः भवन का निर्माण कार्य नहीं करे। भवन निर्माण की योजना शासन/बोर्ड के निर्देश/ अनुमति से ही ली जा सकेगी। बहुमंजिले (भूतल+2 से अधिक) निर्माण शासन

की अनुमति के उपरान्त ही किये जायें। भवन निर्माण कार्य निजी क्षेत्र द्वारा किया जाना प्रोत्साहित किया जाय।

5. दुर्बल आय-वर्ग आवासों का निर्माण : अनिस्तारित सम्पत्तियों में लगभग 60 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग की है, (i) सामान्यतः दुर्बल आय वर्ग के लिये भवन न बनाकर विकसित भूखण्ड उपलब्ध कराये जायें। (ii) यदि भवन बनाये ही जायें तो कुछ सेवायें यथा शौचालय तथा जलापूर्ति सामुदायिक स्तर पर उपलब्ध कराये जायं ताकि मूल्य सीमित रहे। भवन मूल्य किसी भी दशा में दुर्बल आय वर्ग की लागत सीमा से 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिये। (iii) किसी श्रेणी की अनिस्तारित सम्पत्तियों की संख्या 500 से अधिक होने पर उस श्रेणी की सम्पत्तियां निर्मित न की जायँ। जब तक इनकी संख्या 300 तक कम न हो जाय।

6. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या-4912(3)/9-आ-1-99/32 हडको/97 टीसी तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. आवास सचिव शाखा के विशेष सचिव/संयुक्त सचिव/उप सचिव/अनु सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास बन्धु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

प्रेषक,

रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक :18 नवम्बर, 1999

विषय :उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों में मा0 विधायकों को प्राथमिकता के आधार पर भवन आवंटित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि मा0 सदस्य विधान सभा एवं विधान परिषद को, जिन्हें पूर्व में कोई सम्पत्ति आवंटित न की गयी हो, को लखनऊ, गाजियाबाद अथवा अपने निवास के समीपस्थ/समीपवर्ती विकास प्राधिकरण अथवा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं में उनके आवेदन पर उपलब्धता के आधार पर प्राथमिकता पर भवन/भूखण्ड आवंटित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

प्रेषक,

श्री रामवृक्ष प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 17 दिसम्बर, 1999

विषय : उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित एवं आवासीय/व्यावसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-138 सीएम/9-आ-1-99-10 मिस/88, दिनांक 23 नवम्बर, 94 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यावसायिक भूखण्डों/भवनों के आवंटन में निम्न प्रकार से आरक्षण की व्यवस्था की गयी है :-

क्रमांक	वर्ग	प्रतिशत
1.	अनुसूचित जाति	21
2.	अनुसूचित जनजाति	02
3.	अन्य पिछड़ा वर्ग	27
4.	विधायक, सांसद, व स्वतंत्रता संग्राम सैनानी	05
5.	सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों।	05
6.	उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकायों के कर्मचारी	02
7.	भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित	03
8.	समाज के विकलांग व्यक्ति	01
योग		66

2. सामाजिक न्याय एवं अधिकारिता मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा घोषित वृद्धजनों हेतु राष्ट्रीय नीति के सम्बन्ध में आवश्यक कार्यवाही हेतु सम्यक् विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि सम्पत्तियों के निस्तारण में भी समाज के वृद्धजनों के लिये 10% के आरक्षण की व्यवस्था कर दी जाय, परन्तु यह आरक्षण अलग से न होकर प्रत्येक श्रेणी के लिए उपलब्ध आरक्षण में से ही होगा।

उदाहरणस्वरूप यदि वृद्ध व्यक्ति अनुसूचित जाति का है तो उस वर्ग के लिये निर्धारित 21% के आरक्षण का 10% आरक्षण वृद्धजनों के लिये उपलब्ध होगा। इस प्रकार यह आरक्षण हॉरिजैण्टल होगा।

3. वृद्धजनों से तात्पर्य ऐसे व्यक्तियों से है जिन्होंने इस शासनादेश के जारी होने की तिथि को 60 वर्ष की आयु पार कर ली है।

4. अतः आपसे अनुरोध है कि उपरोक्तानुसार की गयी व्यवस्था के अनुपालन में कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें और समय-समय पर उक्त व्यक्तियों के लिए किये गये आवंटन का विवरण भी शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

संख्या-4982(1)/9-आ-1-99, तद्दिनांक।

उपर्युक्त शासनादेश की प्रति प्रमुख सचिव एवं आयुक्त, समाज कल्याण विभाग को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु पृष्ठांकित।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक : 15 फरवरी, 2000

विषय : वित्थ समाधान योजना – एक बार समाधान (O.T.S.)।

महोदय,

विभिन्न विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद के ऐसे आवंटियों क्रेताओं एवं ऋणग्रहीताओं जो भुगतान में वित्थ (डिफाल्टर) हैं, द्वारा दण्ड ब्याज की माफी का प्रायः आवेदन किया जाता है। केस-टू-केस आधार पर इन पर निर्णय में समय भी लगता है तथा एकरूपता भी नहीं रहती है। अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि एक माह की अवधि के लिये 'एक बार समाधान (One Time Settlement) योजना' चलाई जायें जिसके लिये एक माह की अवधि रखी जाय। इसमें निम्न प्रक्रिया अपनाई जाए :-

(I) सिद्धान्त :

1. जो भी भुगतान का शिड्यूल दिया गया था, और यदि निर्धारित तिथि/ तिथियों तक भुगतान नहीं किया गया है तो वित्थ की अवधि का ब्याज निम्न दर, जो हडको की ब्याज दरों पर आधारित है, से बिना दण्ड ब्याज ले लिया जायेगा :

- | | |
|--|---------------|
| (क) साईट्स एवं सर्विसेज के भूखण्डों तथा ई०डब्लू०एस० के भवनों हेतु | -10.5 प्रतिशत |
| (ख) अल्प आय वर्गीय भवनों हेतु | -13.5 प्रतिशत |
| (ग) अन्य भवन/भूखण्ड/व्यावसायिक सम्पत्ति/अन्य सभी प्रकार की सम्पत्ति हेतु | -16.5 प्रतिशत |

उपरोक्त दर से वित्थ की अवधि का सामान्य ब्याज देय होगा। किये गये किसी भी भुगतान की तिथि को उस दिन तक के कुल बकाया (मूल व ब्याज) में से भुगतान की गयी धनराशि को घटाते हुए ही आगे का ब्याज जोड़ा जायेगा। प्रतिवर्ष 31 मार्च को कुल बकाये की स्थिति का आंकलन किया जायेगा, परन्तु प्रारम्भ से ही कोई दण्ड ब्याज नहीं जोड़ा जायेगा। उदाहरण संलग्नक-क पर दिया गया है।

2. भुगतान हेतु निर्धारित शिड्यूल (चाहे किस्तों का हो अथवा एकमुश्त का) के आधार पर ही वित्थ अवधि का ब्याज आंगणित किया जायेगा। यदि भुगतान हेतु किसी स्टेज पर कोई सुविधा दी गयी हो, कम ब्याज दर पर, अथवा बिना ब्याज के, तो वह भी यथावत् दी जायेगी परन्तु यदि पूर्ण ब्याज माफी की कोई विशेष व्यवस्था की गयी हो तो वह प्रकरण इस ओ०टी०एस० में तभी शामिल हो सकेगा जब ब्याज माफी की व्यवस्था अलग रखी जाय। उपरोक्त दोनों में विरोधाभास दूर करने के लिये स्पष्ट किया जाता है कि प्रथम श्रेणी वह है जहाँ पर ब्याज की देयता ही समाप्त कर दी गयी हो अर्थात् ब्याज

का आंगणन ही न किया जाना हो। दूसरी श्रेणी वह है जहाँ ब्याज का आंगणन होता है परन्तु उसे पूरा या आंशिक रूप में माफ करने का निर्णय लिया गया था।

(II) देय धनराशि का आंकलन :

उपरोक्त सिद्धान्त पर समाधान (OTS) हेतु देय धनराशि का आंकलन प्राधिकरण/परिषद द्वारा कम्प्यूटर से आंकलित कर उपलब्ध कराया जायेगा। इस हेतु आवेदक को निर्धारित प्रपत्र संलग्नक-ख में अपने पूर्ण विवरण पेमेंट शिड्यूल, भुगतान चालान की फोटोप्रतियाँ (प्रमाणीकरण हेतु मूल प्रति भी) सहित कम्प्यूटर काउण्टर पर आना होगा, जहाँ कम्प्यूटर से छपा हुआ आंगणन पत्र (Calculation-Memo) उपलब्ध करा दिया जायेगा।

(III) भुगतान एवं आवेदन :

उपरोक्त आंगणन पत्र के आधार पर धनराशि निर्धारित बैंक/प्राधिकरण/परिषद खाते में जमा कर चालान की प्रतिलिपि सहित निर्धारित आवेदन पत्र प्राधिकरण के समक्ष निर्धारित समय में प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदन पत्र के साथ आवेदन कर्ता के बैंक खाते का विवरण भी लिया जायेगा, ताकि रिफण्ड की स्थिति में क्रास चेक से स्वतः भुगतान जारी किया जा सके।

(IV) अंतिम समाधान :

योजना की समाप्ति से दो माह के अन्दर सभी आवेदन पत्रों पर अंतिम स्वीकृत/अस्वीकृत किया जायेगा। इसे अवगत कराने हेतु आवेदन पत्र प्राप्त करते समय ही 2 से 4 सप्ताह की एक तिथि पावती के साथ ही सूचित कर दी जायेगी, जिस दिन उन्हें स्वीकृति/आपत्ति पत्र दिया जायेगा। आपत्ति पत्र में आवश्यक ब्यौरे सहित आपत्तियाँ अंकित की जायेंगी जिनका निराकरण कर पुनः काउण्टर पर ब्यौरा उपलब्ध करा दिया जायेगा। उपलब्ध अधिकारी द्वारा उसी दिन/समय अथवा अन्य निर्दिष्ट स्थिति पर अंतिम रूप से स्वीकृत/अस्वीकृत कर दिया जायेगा। अस्वीकृति की स्थिति में जमा की गयी धनराशि एकाउण्ट पे चेक द्वारा बिना किसी अन्य आवेदन के भेज दी जायेगी।

2. इस शासनादेश के निर्गत होने से पूर्व जिन आवंटियों/संस्थाओं द्वारा देय ब्याज/दण्ड ब्याज तथा मूल की धनराशि पूर्ण रूप से जमा की जा चुकी है, उनके मामलों को नहीं खोला जायेगा। परन्तु यदि केवल आंशिक रूप से जमा है तो आवेदन किया जा सकता है, परन्तु किसी भी मामले में इस योजना के प्राविधानों के अनुसार रिफण्ड की स्थिति बनने पर भी रिफण्ड देय नहीं होगा तथा उसी स्तर पर समाधान स्वीकृत किया जायेगा। यह योजना की महत्वपूर्ण शर्त है।

3. यह योजना केवल एक माह की अवधि के लिये ही दिनांक 22 फरवरी, 2000 से 22 मार्च, 2000 तक के लिये खोली जायेगी। योजना हेतु निर्धारित तिथि के पश्चात् प्राप्त प्रार्थना-पत्रों पर विचार नहीं किया जायेगा। इस योजना का व्यापक प्रचार कराया जाये ताकि अधिक से अधिक लोग लाभ उठा सकें तथा प्राधिकरण/परिषद को भी अपने बकाया प्राप्त करने में अधिक से अधिक सफलता मिल सके। योजना की सफलता के लिये आवश्यक है कि इसके प्रारम्भ से पूर्व सभी तैयारी/व्यवस्थायें सुनिश्चित कर ली जाय। कम्प्यूटर आदि की भी समुचित व्यवस्था कर ली जाय।

4. इस योजना के सफल क्रियान्वयन हेतु प्रार्थना-पत्र प्राप्त करने हेतु शिविर लगाया जाय। प्राप्त सभी प्रार्थना-पत्रों का योजनावार ब्यौरा कम्प्यूटर पर रखा जाये।

5. यह योजना सफल हो और इसका लाभ जनता को मिले, इसके लिये उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त स्वयं दैनिक/साप्ताहिक मानीटरिंग करेंगे। शासन स्तर पर जब सभी विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की बैठक होगी, तब इस योजना का भी अनुश्रवण किया जायेगा।

6. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

INTEREST CALCULATION MEMO FOR O.T.S.

संलग्नक-क

Plot No. : 11/181
Category : OTHName : Mr. Rajeev Bhatnagar
Scheme : Vikas Nagar Extension**Instalment Details**Amount (in Rs.) : 25000.00 Rate of Interest : 16.50
Periodicity: 6 Number : 6**OTS Amount if Paid On/By : February 14, 2000 Rs. 67489.00**

Instalment Date	Outstanding On date	Instalment Due	Total Due	Amount Paid Date	Balance Due Amount	Interest till next date	Total c/f to next date
1	2	3	4	5	6	7	8
01/01/1997	0.00	25000.00	25000.00	//	0.00	25000.00	25689.00
//	25689.00	0.00	25689.00	03/03/1997	25000.00	689.00	726.00
01/07/1997	726.00	25000.00	25726.00	//	0.00	25726.00	25831.00
//	25831.00	0.00	25831.00	10/07/1997	25000.00	831.00	897.00
01/01/1998	897.00	25000.00	25897.00	//	0.00	25897.00	28016.00
01/07/1998	28016.00	25000.00	53016.00	//	0.00	53016.00	57402.00
//	57402.00	0.00	57402.00	31/12/1998	25000.00	32402.00	32417.00
01/01/1999	32417.00	25000.00	57417.00	//	0.00	57417.00	59753.00
//	59753.00	0.00	59753.00	01/04/1999	25000.00	34753.00	36183.00
01/07/1999	36183.00	25000.00	61183.00	//	0.00	61183.00	67489.00
	14/02/2000	67489.00	0.00	67489.00	//	0.00	67489.00
	67489.00						0.00

.....विकास प्राधिकरण संलग्नक (क)
डिफाल्ट के एक बार समाधान (O.T.S.) योजना हेतु आवश्यक सूचना

- Name :
- House/Plot No. : 3. Name of Scheme : 4. Category of House/Plot :
- कुल मूल्य/संशोधित मूल्य रु०

Instalment Details किस्तों का विवरण

- यदि सभी किस्तें समान हैं :

Amount : Rs. . Rate of Interest :
Periodicity रु मासिक/त्रैमासिक/छमाही/वार्षिक Number :
First Instalment Due Date : / /

- यदि किस्तों की धनराशि भिन्न-भिन्न है अथवा देयता का समय मासिक/त्रैमासिक आदि नहीं है।

Instalment Amt. : . Date : / /
Instalment Amt. : . Date : / /
Instalment Amt. : . Date : / /
Instalment Amt. : . Date : / /
Instalment Amt. : . Date : / /
Instalment Amt. : . Date : / /

- भुगतान हेतु यदि कोई विशेष आदेश दिये गये हों, तो उनका ब्यौरा :

PAYMENT DETAILS भुगतान विवरण

भुगतान धनराशि

भुगतान तिथियाँ

Payment Amount : . Date : / /
Payment Amount : . Date : / /
Payment Amount : . Date : / /
Payment Amount : . Date : / /
Payment Amount : . Date : / /
Payment Amount : . Date : / /

संलग्नक :

- (i) किस्तों/मूल्य की सूचना पत्र दिनांक..... की प्रतिलिपि हस्ताक्षर
(ii) भुगतान की रसीदों की प्रतिलिपियों। संख्या..... नाम
पत्राचार हेतु पता

भरने हेतु निर्देश :-

1. मूल्य का विवरण यदि परिवर्तित हुआ हो तो संशोधित विवरण अनुसार ही दें।
2. यदि सभी किस्तें एक समान हैं तथा उनकी देयता त्रैमासिक/मासिक/छःमाही/वार्षिक है तो क्रमांक-5 में भरें। यदि किस्तों की धनराशि अलग-अलग है अथवा देयता का समय मासिक/त्रैमासिक आदि अनुसार नहीं है तो क्रमांक-6 भरें। यदि दोनों का मिश्रण है तो तदनुसार दोनों भरें।
3. यदि किसी विशेष परिस्थिति में कोई विशेष आदेश दिये गये हों – जैसे: किसी निर्धारित अवधि का ब्याज न लिया जाना, निर्धारित अवधि का ब्याज कम दर से लिया जाना, अथवा मूल्य में कमी/वृद्धि किया जाना, तो उसका ब्यौरा क्रमांक-7 पर दें। यदि ब्याज में कोई माफी पूर्व में दी गयी होगी तो वह इसमें लागू न होगी। एक ही सम्पत्ति पर दो बार ब्याज माफी नहीं दी जा सकेगी। सम्बन्धित आदेश की प्रतिलिपि भी संलग्न करें ताकि निर्णय लिया जा सके।
4. यह योजना केवल मूल्य के बारे में है। अन्य देयताएं, यदि कोई हों, पर यह लागू नहीं है। उसका भुगतान सामान्य रूप में अलग से करना होगा।

5- Category of House/Plot रू

1. साईट्स एवं सर्विसेज के भूखण्डों तथा EWS
ई0डब्लू0एस0 के भवनों हेतु
2. अल्प आय वर्गीय भवनों हेतु LIG
3. अन्य भवन/भूखण्ड/व्यवसायिक सम्पत्ति/अन्य सभी प्रकार की सम्पत्ति हेतु OTH

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त
उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 24 अप्रैल, 2000

विषय : वित्त समाधान योजना – एक बार समाधान (ओटीएस)।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश दिनांक 15 फरवरी, 2000 द्वारा वित्त समाधान योजना के सम्बन्ध विस्तृत दिशा निर्देश जारी किये गये थे और शासनादेश दिनांक 29/30 मार्च, 2000 द्वारा योजना की अवधि दिनांक 30 अप्रैल, 2000 तक बढ़ाई गयी थी। कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा शासन को यह अवगत कराया गया है कि कुछ परिस्थितियों में इस योजना के अन्तर्गत सामान्य धनराशि से अधिक देयता बन रही है जिससे योजना की सफलता में कठिनाई आ रही है। उक्त परिस्थितियों में योजना के प्राविधानों में पुनर्विचार करने की अपेक्षा की गयी है।

2. उक्त परिप्रेक्ष्य में योजना के प्राविधानों पर पुनर्विचार किया गया एवं सम्यक विचारोपरान्त योजना के सिद्धान्तों में निम्नलिखित संशोधन किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

(1) आवंटन के समय के मूल्य की निर्धारित ब्याज दर पर नैट प्रजेन्ट वैल्यू (एनपीवी) निकाली जाय। इसी प्रकार जितने भी भुगतान विभिन्न तिथियों में किये गये हैं उनकी भी नैट प्रजेन्ट वैल्यू (एनपीवी) निकाली जाय जिसे मूल्य के नैट प्रजेन्ट वैल्यू से घटाने पर वर्तमान में शुद्ध देयता निकलेगी और उसी आधार पर ओटीएस किया जाये।

(2) यह सिद्धान्त सभी को उपलब्ध होगा अर्थात् नये मामले के साथ-साथ पुराने मामलों में भी लागू किया जा सकता है किन्तु कोई रिफण्ड देय नहीं होगा।

3. उक्त योजना दिनांक 31-5-2000 तक बढ़ाये जाने का निर्णय लिया गया है। इस योजना के लिये कम्प्यूटर साफ्टवेयर प्राधिकरण को उपलब्ध कराया जा रहा है ताकि एकरूपता बनी रहे।

4. कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें एवं कृत कार्यवाही से शासन को अवगत करायें। इसका व्यापक प्रचार करें ताकि अधिक से अधिक लोग लाभान्वित हो सकें।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास अनुभाग-3
संख्या-403/9-आ-3-2000-197 एल0ए0/99 टी0सी0
लखनऊ : दिनांक 18 फरवरी, 2000

कार्यालय ज्ञाप

शासन द्वारा लम्बे समय से यह अनुभव किया जा रहा है कि प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी योजना के लिये अधिकांशतः जो भी भूमि अर्जित की गयी है अथवा भूमि अर्जन का प्रस्ताव शासन को समय-समय पर स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया है, उनमें ऐसी समस्याएँ/बाधाएँ सम्मुख आती हैं, जिससे यह आभास होता है कि योजना के लिये स्थल चयन करते समय ऐसी बातों पर पूर्व में गम्भीरता से विचार नहीं किया जाता है कि अर्जन के लिए प्रस्तावित भूमि कहाँ तक उद्देश्योन्मुखी होगी, जनता द्वारा इस पर विकसित भूखण्ड एवं निर्मित भवन की ग्राह्यता होगी अथवा नहीं ? आर्थिक दृष्टि से योजना लाभप्रद होगी अथवा नहीं \ अर्जित भूमि पर मूलभूत अवस्थापना का सृजन एवं जन सुविधाओं का विकास सम्भव होगा या नहीं आदि।

अतः उक्त समस्याओं के निवारण एवं अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि की उपयोगिता, उपयुक्तता तथा ग्राह्यता आदि को सुनिश्चित किये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा विचारोपरान्त निर्णय लिया गया है कि स्थल चयन के परीक्षण हेतु निम्नलिखित समिति गठित की जाय। कोई भी भूमि अधिग्रहण/ क्रय का प्रस्ताव इस समिति द्वारा भूमि उपयुक्त पाये जाने के उपरान्त ही तैयार किया जायेगा।

1. उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद हेतु

1. अपर आवास आयुक्त एवं सचिव	अध्यक्ष
2. परिषद के मुख्य वास्तुविद नियोजक	सदस्य
3. परिषद के मुख्य अभियन्ता	सदस्य
4. परिषद के संयुक्त आवास आयुक्त (भूमि)	सदस्य
5. सम्बन्धित नगर के प्रभारी अधीक्षण, अभियन्ता जल निगम।	सदस्य

2. विकास प्राधिकरणों हेतु

1. सचिव, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2. मुख्य अभियन्ता, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण	सदस्य
3. मुख्य नगर नियोजक, प्राधिकरण/सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग।	सदस्य
4. सम्बन्धित नगर के प्रभारी अधीक्षण अभियन्ता जल निगम।	सदस्य
5. अपर जिलाधिकारी(भूमि अर्जन)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य

(यदि सम्बन्धित विकास प्राधिकरण में मुख्य अभियन्ता उपलब्ध नहीं है तो निकटवर्ती प्राधिकरण के मुख्य अभियन्ता उनके स्थान पर प्रतिनिधित्व करेंगे)

उक्त स्थल चयन समिति द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं पर गहन विचार विमर्श किया जायेगा और अपनी अनुशंसा यथास्थिति उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद अथवा सम्बन्धित विकास प्राधिकरण को प्रेषित की जायेगी : -

1. योजना प्रस्तावित करने से पूर्व योजना के आकार, उपयुक्तता, उपयोगिता तथा ग्राहिता का सम्यक रूप से आंकलन।
2. योजना के एग्रेव रोड में किसी प्रकार की बाधा न हो एवं भविष्य में किसी भी प्रकार की बाधा उत्पन्न होने की सम्भावना न हो।

3. योजना में जल निकास की पर्याप्त सम्भावना हो एवं उस क्षेत्र के एच0एफ0एल0 से नीची न हो ताकि योजना में किसी प्रकार का जल भराव अथवा जल ठहराव की स्थिति उत्पन्न न हो।

4. योजना में सीवर ट्रीटमेंट के पश्चात् एकत्रित एफ्लूएण्ट निस्तारण के लिए प्राकृतिक स्रोत या वैकल्पिक व्यवस्था उपलब्ध हो।

5. प्रस्तावित भूमि में पूर्व निर्मित भवनों/ स्ट्रक्चरों की संख्या ऐसी न हो कि योजना के स्वरूप पर अथवा अधिग्रहण की कार्यवाही पर इनका प्रतिकूल प्रभाव पड़े।

6. किसी अन्य कारण से अपेक्षित उद्देश्य हेतु उचित न हो।

7. यथा सम्भव योजना के प्रयोजन को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना में निर्दिष्ट भू उपयोग का अध्ययन करके ही अर्जन हेतु भूमि/स्थल का प्रस्ताव किया गया हो जिसमें अनावश्यक समय व्यर्थ न हो।

उक्त के सम्बन्ध में अधोहस्ताक्षरी को यह कहने का निदेश हुआ है कि अब भू अर्जन से सम्बन्धित शासन को जो भी प्रस्ताव प्रेषित किये जायेंगे उन्हें उक्त स्थल चयन समिति द्वारा की गयी अनुशंसा के आधार पर यथास्थिति उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बन्धित विकास प्राधिकरण स्तर पर बोर्ड की बैठकों के माध्यम से समुचित निर्णय लिये जाने के उपरान्त ही प्रेषित किया जायेगा।

ऐसे सभी मामले जिनमें भू अर्जन अधिनियम की धारा-4 अथवा समतुल्य अधिसूचना जारी नहीं हुई हो, में इस समिति से परीक्षण करा लिया जाय तथा आख्या उपलब्ध कराई जाय। कृपया तात्कालिक प्रभाव से उक्त आदेशों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

संख्या-403(1)/9-आ-3-2000 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष/सचिव, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. प्रमुख सचिव, नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
5. सचिव, नगर विकास, उत्तर प्रदेश शासन।
6. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
7. आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
8. आवास सचिव शाखा के समस्त अनुभाग।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
जावेद एहतेशाम
उप सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

आवास अनुभाग-5

लखनऊ : दिनांक : 17 जून, 2000

विषय : प्राधिकरणों के अधिकारियों/कर्मचारियों को सहकारी आवास समितियों को भूखण्डों के आवंटन में पारदर्शिता लाये जाने के संबंध में।

महोदय,

शासन के संज्ञान में यह तथ्य आया है कि विकास प्राधिकरणों में कार्यरत कर्मचारियों/अधिकारियों/अभियन्ताओं ने अपनी निजी आवासीय आवश्यकताओं की पूर्ति की व्यवस्था हेतु सहकारी आवास समितियाँ बनाई हैं तथा उनके द्वारा प्राधिकरणों से भूमि आवंटन का अनुरोध किया जाता है। ऐसे मामलों में आवंटन होने पर अनियमितता के आरोप लग जाना स्वाभाविक होता है, जिनसे शासन की छवि भी प्रभावित होती है।

2. अतः श्री राज्यपाल महोदय सम्यक विचारोपरान्त प्राधिकरण अधिकारियों/कर्मचारियों की समिति को भूखण्डों के आवंटन में पारदर्शिता तथा जनता में प्राधिकरण की साख को बनाये रखने के लिये यह व्यवस्था प्राविधानित करने का आदेश देते हैं कि प्राधिकरण के कार्मिकों द्वारा निर्मित किसी भी सहकारी आवास समिति को प्राधिकरण की भूमि आवंटित करने के प्राधिकरण के बोर्ड के किसी भी प्रस्ताव व निर्णय पर शासन की पूर्व अनुमति लेनी अनिवार्य होगी। शासन के अनुमोदनोपरान्त ही प्राधिकरण के बोर्ड का प्रस्ताव निर्णय विधिमान्य होगा। यह आदेश तात्कालिक प्रभाव से लागू होंगे। यही व्यवस्था उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद में भी लागू होगी।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव।

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 4 सितम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों की आवंटियों तथा अन्य के ऊपर बकाये की धनराशि को भू-राजस्व के बकाये की भांति वसूल किया जाना।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे कहने का निदेश हुआ है कि कतिपय विकास प्राधिकरणों की वित्तीय स्थिति विगत वर्षों में चिंता का कारण बनी है। इसका कारण जहां एक तरफ विकास प्राधिकरणों द्वारा अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण न किया जाना है, वहीं दूसरी ओर विकास प्राधिकरणों द्वारा बकाये की धनराशि की वसूली की दिशा में पर्याप्त कार्यवाही न किया जाना भी है। कतिपय विकास प्राधिकरणों से प्राप्त सूचनानुसार विकास प्राधिकरणों की काफी धनराशि आवंटियों तथा अन्य के ऊपर बकाया है, जिसकी वसूली की कार्यवाही तत्परता के साथ किया जाना नितान्त आवश्यक है।

2. उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुए विकास प्राधिकरणों की वित्तीय स्थिति में सुधार लाने के लिए आवश्यक है कि जहां एक तरफ अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण प्राथमिकता के आधार पर समयबद्ध रूप से किया जाय, वहीं विकास प्राधिकरणों का यह भी दायित्व है, वे विभिन्न तों से प्राप्त होने वाली बकाया धनराशि की वसूली को सर्वोच्च प्राथमिकता दें। इस हेतु उत्तर प्रदेश, नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-40 में अंकित प्राविधानों के अनुसार बकाये की धनराशि को भू-राजस्व के बकाये के रूप में जिलाधिकारी के माध्यम से वसूल कराया जा सकता है। अतएव आप ऐसे सभी देयकों, जो अन्यथा नहीं वसूले जा पा रहे हैं अथवा सुगमता से नहीं वसूले जा सकते हैं, को इन प्राविधानों के अन्तर्गत भू-राजस्व के बकाया की भांति वसूलने की कार्यवाही कर सकते हैं, परन्तु रिकवरी प्रमाण-पत्र जारी करने से पूर्व एक नोटिस समाचार-पत्र के माध्यम से जारी किया जाये, जिसमें बकाया का उल्लेख करते हुए स्पष्ट कर दिया जाय कि निर्धारित तिथि तक भुगतान न होने की स्थिति में रिकवरी प्रमाण-पत्र जारी कर दिया जायेगा।

कृपया अनुपालन सुनिश्चित करें।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव।

संख्या-4065A(1)/9-आ-1. तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. सदस्य, राजस्व परिषद (श्री वी. एन. चन्ना) उत्तर प्रदेश लखनऊ को उनके अर्द्ध.शा.पत्र सं0-139/नि0 सं0-1999 दिनांक 16 जुलाई, 1999 के संदर्भ में।
2. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,
राम वृक्ष प्रसाद,
संयुक्त सचिव।

बकाया देयों की भू-राजस्व की भाँति वसूली

1. विकास प्राधिकरण का नाम
2. आलोच्य माह

3. 1999-2000 के अन्तर्गत

(क) प्रेषित रिकवरी सर्टिफिकेट (आर0सी0)	(संख्या)
(ख) प्रेषित आर0सी0 की कुल धनराशि	(रु0 लाख)
(ग) वसूल की गयी आर0सी0	(संख्या)
(घ) वसूल की गयी आर0सी0 की कुल धनराशि	(रु0 लाख)

4. 2000-01 के अन्तर्गत आलोच्य माह तक

(क) प्रेषित आर0सी0	(संख्या)
(ख) प्रेषित आर0सी0 की कुल धनराशि	(रु0 लाख)
(ग) वसूल की गयी आर0सी0	(संख्या)
(घ) वसूल की गयी आर0सी0 की कुल धनराशि	(रु0 लाख)
(च) लम्बित आर0सी0	(संख्या)
(छ) लम्बित आर0सी0 की कुल धनराशि	(रु0 लाख)

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव, आवास विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 16 अक्टूबर, 1999

विषय :- निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर नीति निर्धारित करते हुए पूर्व में जारी शासनादेश संख्या : 1470/9.आ.3.98.
20एल0ए0 92ए

दिनांक 02.6.98 में यह व्यवस्था है कि यदि धारा-4/17 के अन्तर्गत भूमि अर्जन की विज्ञप्ति से पूर्व सहकारी आवास समिति ने भूमि क्रय कर ली हो तो समायोजन की सुविधा अनुमन्य हो सकती है किन्तु देखने में यह आया है कि भू-अर्जन प्रस्ताव से लेकर धारा-4 की अधिसूचना जारी होने में वर्तमान परिस्थितियों में लगभग दो वर्ष तक का समय लग जाता है जिसके फलस्वरूप सहकारी समितियों द्वारा अनुचित लाभ उठाने की दृष्टि से वहाँ भूमि क्रय करना आरंभ कर दिया जाता है।

उक्त स्थिति के दृष्टिगत शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि सहकारी आवास समितियों के समायोजन की सुविधा तभी अनुमन्य की जाय जब उन्होंने भूमि धारा-4 की विज्ञप्ति के दिनांक से कम से कम 18 माह पूर्व पंजीकृत बैनामे द्वारा क्रय की हों। पूर्व निर्गत शासनादेश दिनांक 2 जून, 1998 इस सीमा तक संशोधित समझा जाये।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव।

संख्या-3600(1)/9-आ-3-99 तददिनांक।

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

- (1) समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- (2) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- (3) प्रबंध निदेशक, उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ लि0 लखनऊ।
- (4) आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
- (5) आवास विभाग के समस्त अनुभाग।

आज्ञा से,
जावेद एहतेशाम,
उप सचिव।