अध्याय 1

सामान्य

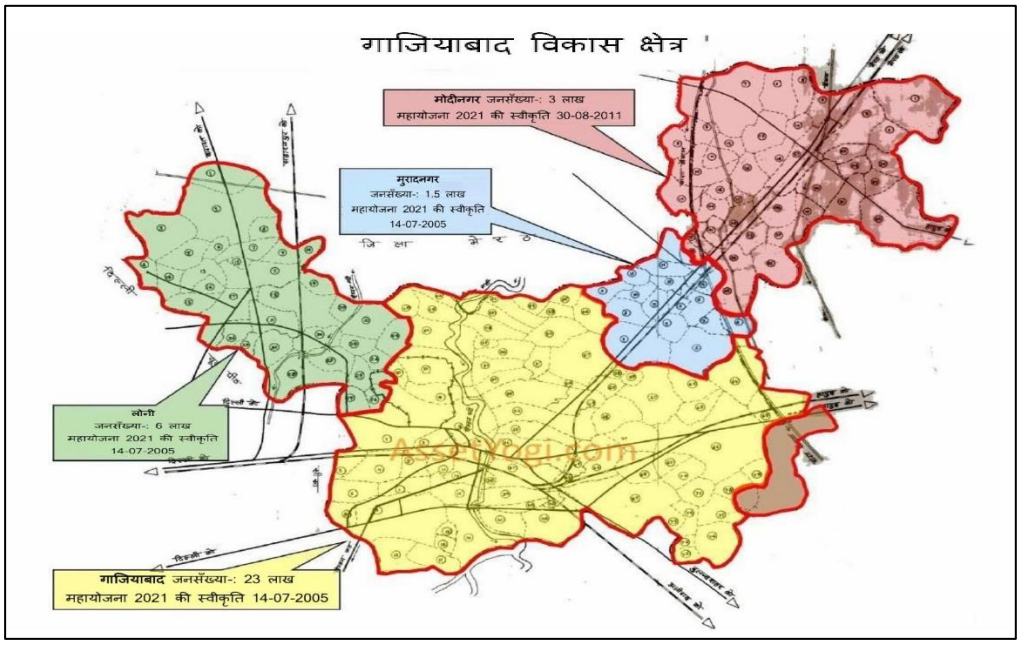
अध्याय 1

सामान्य

1.1 प्रस्तावना

राज्य सरकार ने उत्तर प्रदेश राज्य के विकासशील क्षेत्रों के नगर नियोजन एवं शहरी विकास के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (अधिनियम) अधिनियमित किया। राज्य सरकार की अधिसूचना (9 मार्च 1977) द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का गठन अधिनियम की धारा 4 के अंतर्गत किया गया। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का विकास क्षेत्र 452 वर्ग किलोमीटर[1] था, जिसमें 160 गाँव तथा गाज़ियाबाद नगर निगम एवं मोदीनगर, लोनी एवं मुरादनगर की नगर पालिकाओं के अन्तर्गत आने वाले शहरी क्षेत्र सम्मिलित थे। गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र को **फोटोग्राफ 1.1** में दर्शाया गया है।

फोटोग्राफ 1.1: गाज़ियाबाद का विकास क्षेत्र



(स्रोत: वेबसाइट (https://assetyogi.com/ghaziabad-master-plan)

गाज़ियाबाद राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के परिधि में आता है। भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में आधारभूत संरचनाओं के विकास, समन्वय एवं अनुश्रवण हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम 1985 प्रख्यापित किया, जिससे अव्यवस्थित विकास से बचा जा सके।

[1] गाज़ियाबाद मास्टर प्लान 2021 के अनुसार

1.2 संगठनात्मक संरचना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण राज्य सरकार के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अन्तर्गत कार्य करता है। इसका नेतृत्व अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा किया जाता है। प्राधिकरण का संगठनात्मक चार्ट **परिशिष्ट 1.1** में दिया गया है।

अधिनियम की धारा 4 के अनुसार, विकास प्राधिकरण एक निगमित निकाय है, जिसे शाश्वत उत्तराधिकार और सामान्य मुहर के साथ सम्पत्ति को अर्जित, धारण एवं निस्तारित करने की शक्ति प्राप्त है। विकास क्षेत्र के संबंध में प्राधिकरण में एक अध्यक्ष, एक उपाध्यक्ष, छह पदेन सदस्य[2], नगर निगम से चार सदस्य एवं राज्य सरकार द्वारा नामित किए जा सकने वाले ऐसे अन्य सदस्य जो तीन से अधिक न हों, सम्मिलित होते हैं।

1.3 प्राधिकरण की भूमिकायें एवं कार्य

अधिनियम की धारा 7 के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण का उद्देश्य योजना के अनुसार अधिसूचित क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देना एवं सुरक्षित करना है तथा उस उद्देश्य के लिए प्राधिकरण को निम्न अधिकार प्राप्त है:

- भूमि एवं अन्य संपत्ति के अधिग्रहण, धारण, प्रबंधन एवं निस्तारण करना।
- भवन, अभियंत्रण, खनन एवं अन्य कार्यों को कार्यान्वित करना।
- अन्य सेवाएं और सुविधाएं प्रदान करना एवं बनाए रखना तथा सामान्य रूप से उनके विकास एवं सम्बंधित अनुषांगिक प्रयोजनों हेतु, जो भी आवश्यक या समीचीन हो, करना।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण अपने सात अनुभागों के माध्यम से अपने कार्य करता है, यथा- नियोजन एवं मास्टर प्लान, लेखा, भू-अर्जन, अभियन्त्रण, संपत्ति, प्रवर्तन तथा स्थापना, जैसा कि **तालिका 1.1** में वर्णित है।

---

[2] सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, सचिव वित्त विभाग, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, प्रबंध निदेशक, यूपी जल निगम, मुख्य नगर अधिकारी, प्रत्येक जिले के जिलाधिकारी, जिनमें से कोई भी हिस्सा विकास क्षेत्र (अर्थात, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के प्रकरण में, गाज़ियाबाद, हापुड़ एवं गौतमबुद्ध नगर) में सम्मिलित है।

तालिका 1.1: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में विभिन्न अनुभागों को सौंपे गए कार्यों का विवरण

अनुभाग	सौपा गया कार्य	अनुभागीय प्रमुख
(1)	(2)	(3)
नियोजन एवं मास्टर प्लान	नियोजन अनुभाग, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना एवं ज़ोनल विकास योजना तैयार करता है एवं प्राधिकारण की भूमि का ले-आउट तैयार करता है।	मुख्य वास्तुकार एवं नगर नियोजक
	मास्टर प्लान अनुभाग गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रचलित महायोजना/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित)/सरकारी आदेशों के अनुसार मानचित्रों का अनुमोदन प्राप्त करता है।	
लेखा	प्राधिकरण के सभी वित्तीय मामलों का प्रबंधन	वित्त नियंत्रक
भू-अर्जन	भूमि अधिग्रहण गतिविधियाँ एवं संबंधित कार्य	विशेष कार्य अधिकारी
अभियंत्रण	विकास कार्य, संपत्तियों एवं आधारभूत संरचनाओं का निर्माण तथा अतिक्रमण मुक्त कराने की कार्यवाही	मुख्य अभियन्ता
सम्पत्ति	योजनाओं में विकसित संपत्तियों की बिक्री	अपर सचिव
प्रवर्तन	अनधिकृत निर्माणों पर कार्यवाही	विशेष कार्य अधिकारी
स्थापना	मानवशक्ति उपयोग, वेतन, भत्ते एवं स्थानांतरण	विशेष कार्य अधिकारी

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा/से प्रदान की गई/एकत्र की गई जानकारी)

1.4 लेखापरीक्षा उद्देश्य

निष्पादन लेखापरीक्षा का उद्देश्य यह आकलन करना था कि :

- *क्या अधिसूचित क्षेत्रों के विकास हेतु समुचित नियोजन किया गया एवं क्या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय योजना के अनुरूप नियोजन किया गया था;*
- *क्या प्राधिकरण का वित्तीय प्रबंधन प्रभावी था;*
- *क्या भूमि का अधिग्रहण, विकास और निर्माण कार्य संहिता के प्रावधानों एवं सुदृढ़ परियोजना प्रबंधन रणनीति के अनुसार किये गए थे तथा संपत्तियों का आवंटन पारदर्शी तथा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार था;*

- *क्या भू-उपयोग परिवर्तन, अनियंत्रित विकास की रोकथाम, पर्यावरणीय शर्तों को लागू करने जैसे विनियामक क्रियाओं का पालन किया गया था एवं मानचित्र/ले-आउट प्लान भवन उपविधि तथा लागू नियमों के अनुपालन में स्वीकृत की गई थीं; और*

- *क्या योजना के अनुसार विकास कार्यों को पूर्ण करने हेतु प्राधिकरण में पर्याप्त एवं प्रभावी अनुश्रवण और आंतरिक नियंत्रण प्रणाली विद्यमान थी।*

1.5 लेखापरीक्षा मानदंड

निष्पादन लेखापरीक्षा निम्नलिखित मानदंडों के आधार पर किया गया:

- उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973, उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा नियमावली, 2004, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (भवन उपविधि-2008) एवं उनमें संशोधन, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894, भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्व्यवस्थापन अधिनियम, 2013;

- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम 1985, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय योजना 2021, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की उप-क्षेत्रीय योजना 2021 (उत्तर प्रदेश), नगर विकास योजना निर्माण और कार्यान्वयन दिशानिर्देश, 1996 एवं यथासंशोधित;

- गाज़ियाबाद एवं मोदीनगर की महायोजना 2021, गाज़ियाबाद की मसौदा महायोजना 2031, जोन 1 गाज़ियाबाद की ज़ोनल विकास योजना-2021;

- हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीतियाँ, प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी)-साझेदारी में किफायती आवास के दिशानिर्देश;

- उत्तर प्रदेश सरकार की वित्तीय हस्तपुस्तिका भाग-VI, अनुबंध की शर्तें एवं कार्यों की गुणवत्ता नियंत्रण रिपोर्ट;

- नीति, शासनादेश, नियमावली तथा संपत्तियों की लागत एवं आवंटन की विवरणिका; तथा

- अनुश्रवण प्रतिवेदन, आँतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठकों की कार्यसूची/कार्यवृत्त।

1.6 लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र और कार्यप्रणाली

निष्पादन लेखापरीक्षा में वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 की अवधि को पीछे एवं आगे की कड़ियों के साथ आच्छादित किया गया। राज्य सरकार द्वारा मार्च एवं जुलाई 2024 में लेखापरीक्षा टिप्पणियों का उत्तर उपलब्ध कराया गया, जिसके आधार पर उस तिथि तक तथ्यों एवं आँकड़ों को अद्यतन किया गया।

निष्पादन लेखापरीक्षा में, प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यालयों के अभिलेखों की जाँच की गई। इसके अतिरिक्त, जिलाधिकारी गाज़ियाबाद, जिला शहरी विकास अभिकरण, गाज़ियाबाद नगर निगम, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र को आच्छादित करने वाली नगरपालिकाओं के कार्यालयों में अभिलेखों की जाँच की गई। निष्पादन लेखापरीक्षा अभिलेखों के नमूना जाँच के आधार पर निष्पादित किया गया **(परिशिष्ट 1.2)**। विस्तृत विश्लेषण हेतु सैंपलिंग प्रतिस्थापन के बिना आकार के समानुपातिक संभाव्यता पद्धति पर आधारित थी।

लेखापरीक्षा उद्देश्यों एवं मानदंडों पर राज्य सरकार के साथ 25 अगस्त 2022 को आयोजित प्रारम्भिक बैठक में चर्चा की गई थी। राज्य सरकार को मसौदा प्रतिवेदन नवंबर 2023 में प्रेषित किया गया था। लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर राज्य सरकार के साथ समापन बैठक (20 मार्च 2024) में भी चर्चा की गई। राज्य सरकार द्वारा मार्च एवं जुलाई 2024 में लेखापरीक्षा टिप्पणियों का उत्तर उपलब्ध कराया गया, जिन्हें प्रतिवेदन में यथा उपयुक्त सम्मिलित किया गया है।

1.7 कार्यक्षेत्र की सीमाएं

निष्पादन लेखापरीक्षा के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कुछ महत्वपूर्ण अभिलेख प्रदान नहीं किए गये, जैसा कि **परिशिष्ट 1.3** में उल्लिखित है। अतः लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए इन अभिलेखों को छोड़कर लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए अभिलेखों/सूचनाओं पर आधारित हैं।

1.8 प्रतिवेदन की संरचना

इस प्रतिवेदन में सात अध्याय इस प्रकार हैं:

1. सामान्य

2. नियोजन

3. वित्तीय प्रबंधन

4. विकास कार्य

5. संपत्तियों का आवंटन

6. विनियामक कार्य

7. अनुश्रवण एवं आंतरिक नियंत्रण

1.9 अभिस्वीकृति

लेखापरीक्षा, इस निष्पादन लेखापरीक्षा के संचालन के दौरान आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, जिलाधिकारी गाज़ियाबाद, जिला शहरी विकास अभिकरण गाज़ियाबाद, गाज़ियाबाद नगर निगम एवं गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र को आवृत्त करने वाली नगरपालिकाओं द्वारा दिए गए सहयोग एवं सहायता के लिए आभार व्यक्त करता है, सिवाय इसके कि जैसा कार्यक्षेत्र की सीमाओं में उल्लेख किया गया है।