

अध्याय 6

विनियामक कार्य

अध्याय 6

विनियामक कार्य

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विनियामक कार्यों के अनुपालन के प्रकरणों, अर्थात् निर्माण एवं विकास कार्यों की स्वीकृतियाँ, पर्यावरण विनियमन तथा अनधिकृत विकास के विरुद्ध प्रवर्तन से सम्बंधित है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: 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।

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मानचित्र स्वीकृति के समय उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के स्वीकृत प्रारूप में मानचित्र शुल्क का विवरण अंकित किये बिना माँग-पत्र निर्गत किया।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आवेदकों से आवश्यक अभिलेख प्राप्त किये बिना मानचित्र/ले-आउट प्लान की स्वीकृति प्रदान की।
- इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास शुल्क एवं मानचित्र शुल्क के रूप में ₹ 25.69 करोड़ की कम/आरोपण नहीं किये जाने के कारण विकासकर्ताओं को अनुचित लाभ पहुँचाया गया था।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कमजोर प्रवर्तन के कारण वर्ष 2017-22 की अवधि में बिना स्वीकृति के अनधिकृत निर्माण के प्रकरण 5,395 से बढ़कर 9,416 हो गए।
- शमन उप-विधियों के नियमों का उल्लंघन करते हुए शमन मानचित्र निर्गत किए गए थे एवं मानचित्रों की स्वीकृतियाँ देते समय भवन उपविधि के अनुसार सेटबैक नियम का पालन नहीं किया गया था।

6.1 प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार¹ किसी क्षेत्र को विकास क्षेत्र घोषित किए जाने के पश्चात्, उस क्षेत्र में किसी भी व्यक्ति या निकाय द्वारा भूमि का कोई विकास कार्य न तो प्रारम्भ, निष्पादित या जारी रखा जाएगा, जब तक कि ऐसे विकास हेतु अनुमति प्राप्त न कर ली गई हो। प्राधिकरण को अनधिकृत निर्माण के विरुद्ध अर्थदंड लगाकर, निर्माण कार्य बंद करके एवं ध्वस्तीकरण कर कार्रवाई करने का अधिकार है।

ले-आउट प्लान/मानचित्रों के अनुमोदन से सम्बंधित लेखापरीक्षा निष्कर्षों एवं अनधिकृत निर्माण के विरुद्ध की गई कार्रवाई पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

6.2 ले-आउट प्लान और मानचित्रों की स्वीकृति

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-14 एवं 15 में प्रावधान है कि विकास कार्य की अनुमति की इच्छा रखने वाले प्रत्येक व्यक्ति या निकाय को अपेक्षित अभिलेखों एवं निर्धारित शुल्क के साथ राज्य सरकार द्वारा निर्धारित प्रपत्र में लिखित रूप में आवेदन करना होगा। उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा अक्टूबर 2017 में उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम² प्रारम्भ किया गया। इसके उपरान्त, अगस्त 2020 में, उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम³ का एक नया अद्यतन संस्करण प्रारम्भ किया गया।

अभिलेखों की लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि वर्ष 2017-22 की अवधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय एवं अनावासीय इकाइयों (वाणिज्यिक, आवासीय, होटल, इत्यादि) से सम्बंधित 4,217 मानचित्र स्वीकृत किए गए थे, जैसा कि तालिका 6.1 में वर्णित है।

¹ धारा 14,15,26,27 एवं 28

² (<https://upobps.in>)

³ (<https://upobpas.in>)

तालिका 6.1: वर्ष 2017-22 की अवधि में मानचित्रों की प्राप्ति के सापेक्ष स्वीकार करने की स्थिति

क्रम संख्या	वित्तीय वर्ष	स्वीकृति हेतु प्राप्त मानचित्रों की संख्या	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकार किये गए मानचित्रों की संख्या (कॉलम 3 के सापेक्ष प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)
1.	2017-18 ⁴	319	256 (80)
2.	2018-19	1,549	982 (63)
3.	2019-20	993	611 (62)
4.	2020-21	1,127	952 (84)
5.	2021-22	1,658	1,416 (85)
योग		5,646	4,217 (75)

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना)

मार्च 2022 तक कुल प्राप्त 5,646 मानचित्रों में से 423 मानचित्र प्रक्रियाधीन थे तथा 1,006 मानचित्र अस्वीकृत कर दिए गए थे। विस्तृत जाँच हेतु लेखापरीक्षा द्वारा वर्ष 2017-22 की अवधि में स्वीकृत 68 मानचित्रों⁵ का चयन किया गया। तथापि, बार-बार अनुरोध के उपरान्त भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 45⁶ मानचित्रों के संबंध में आंशिक सूचनायें (मानचित्र शुल्क की गणना, आवश्यक एवं संलग्न अनापत्ति प्रमाण-पत्र, आदि) प्रदान की तथा उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के अंतर्गत स्वीकृत 23 मानचित्रों से सम्बंधित कोई अभिलेख उपलब्ध नहीं कराया। परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा द्वारा नमूना जाँच किये गए मानचित्रों की स्वीकृति की प्रक्रिया एवं अनुमोदन की पूर्ण जाँच नहीं की जा सकी।

राज्य सरकार ने उत्तर में अवगत कराया (मार्च 2024) कि विचाराधीन 26 मानचित्र⁷ लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए थे। सरकार ने अग्रेतर अवगत कराया (जुलाई 2024) कि लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए 26 मानचित्रों से सम्बंधित आँकड़ों में शुल्क, अनापत्ति प्रमाण-पत्र आदि का विवरण नहीं था, जो

⁴ अप्रैल 2017 से सितंबर 2017 के मध्य के आकड़ें उपलब्ध नहीं थे।

⁵ कुल भूखण्ड क्षेत्र के आधार पर जिसका उल्लेख परिशिष्ट 1.2 में किया गया है, पुराने उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के अंतर्गत 26 एवं नये उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के अन्तर्गत 42।

⁶ दो मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त रद्द कर दिए गए।

⁷ वर्ष 2017-20 के दौरान पुराने उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम के अन्तर्गत 26 मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान की गई थी, जिसमें से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा तीन मानचित्रों की आंशिक सूचना उपलब्ध कराई थी।

मानचित्र की स्वीकृति के समय लिया जाना था। तथापि, मानचित्रों से सम्बंधित आवश्यक सूचना/अभिलेखों (शुल्क, अन्य सम्बंधित सूचना/अभिलेख) को सॉफ्ट कॉपी में संकलित किया गया है एवं बाद में ई-मेल के माध्यम से अग्रेषित किया गया है।

राज्य सरकार के उत्तर स्वीकार्य नहीं थे, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-20 की अवधि में उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम द्वारा स्वीकृत 26 नमूना जांच मानचित्रों में से 23 के संबंध में कोई अभिलेख उपलब्ध नहीं कराया तथा 45 मानचित्रों से सम्बंधित अपूर्ण अभिलेख उपलब्ध कराए, जिसके कारण लेखापरीक्षा द्वारा निर्धारित प्रक्रियाओं एवं मानदंडों के अनुसार मानचित्रों की स्वीकृति होना सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

अग्रेतर, अभिलेखों की लेखापरीक्षा में मानचित्रों की स्वीकृति में कमियाँ प्रकाश में आईं, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है।

6.2.1 मानचित्र शुल्क के अधिरोपण/संग्रहण में पारदर्शिता का अभाव

उत्तर प्रदेश सरकार ने शुल्क अधिरोपण एवं मानचित्रों के अनुमोदन में एक समान तथा पारदर्शी प्रक्रिया अपनाने हेतु उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम (अगस्त 2020) की शुरुआत की थी। इस प्रणाली के अनुसार, प्राधिकरण को आवेदकों द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों की जाँच करनी होती है एवं यदि वह प्रचलित नियमों के अनुसार सही पाए जाते हैं, तो यह प्रभार/शुल्क की दर, कुल देय प्रभार/शुल्क, कुल प्रभार/पहले से भुगतान किए गए शुल्क एवं आवेदकों से प्राप्त किए जाने वाले शेष कुल प्रभार/शुल्क सहित माँग-पत्र (बीजक/चालान) निर्गत करता है।

नमूना जाँच किये गए मानचित्रों के माँग-पत्रों की लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने निर्गत किए गए माँग-पत्रों (परिशिष्ट-6.1) के सम्बन्धित कॉलम में निर्धारित क्षेत्र/दरों आदि का उल्लेख नहीं किया था, जिसके कारण लेखापरीक्षा द्वारा यह ज्ञात नहीं किया जा सका कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मानचित्रों के अनुमोदन की अवधि में अपेक्षित शुल्क/प्रभार की माँग की थी या नहीं।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) बताया कि मानचित्र स्वीकृति की ऑनलाइन प्रणाली प्रारंभिक चरण में थी, अतः पूर्ण कार्यप्रणाली की जानकारी के अभाव एवं चार्ट में शुल्क का विवरण सक्रिय न होने के कारण, नियमानुसार

गणना के आधार पर आवश्यक शुल्क का विवरण माँग-पत्र में अंकित किया गया।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा न तो निर्धारित प्रारूप में पूर्ण विवरण के साथ ऑनलाइन माँग-पत्र तैयार किया गया एवं न ही नमूना जाँच किये गए मानचित्रों के शुल्क/प्रभार के गणना पत्रक लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराये गये।

6.2.2 अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना मानचित्रों को स्वीकृति प्रदान करना

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (भवन उपविधि) के प्रस्तर 3.1.3.1 (iii) के अनुसार मानचित्र स्वीकृति से पूर्व उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, अग्निशमन विभाग, भारतीय पुरातत्व सर्वेक्षण इत्यादि से अनापत्ति प्रमाण-पत्र लेना आवश्यक होगा।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि विभिन्न श्रेणियों के मानचित्रों (आवासीय, अनावासीय, आदि) हेतु अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता का न तो उपनियमों में उल्लेख किया गया था एवं न ही गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा परिभाषित किया गया था। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि नमूना जाँच किए गए 45⁸ मानचित्रों में से 32 मानचित्रों में यह उल्लेख किया गया था कि मानचित्र सभी आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के अधीन स्वीकृत किए गए हैं। तथापि, अभिलेखों में आवेदकों द्वारा सम्बंधित विभागों से इन अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के संबंध में कोई विवरण उपलब्ध नहीं था। चार मानचित्रों को इस शर्त के साथ स्वीकृति दी गई थी कि आवेदकों को एक से छह⁹ विभागों से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करना होगा। तथापि, इन मानचित्रों को केवल एक से दो अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त स्वीकृति दी गई थी। सात मानचित्रों में अनापत्ति प्रमाण-पत्र की आवश्यकता के बारे में कोई उल्लेख नहीं था। अतः लेखापरीक्षा द्वारा नमूना जाँच किए गए मानचित्रों के अनुमोदन हेतु आवश्यक/एकत्र किए गए विशिष्ट अनापत्ति प्रमाण-पत्र के विवरण को सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने हेतु आवेदन करते समय विभाग, स्वीकृत मानचित्र की

⁸ रद्द किये गए दो मानचित्रों के अभिलेख उपलब्ध नहीं कराये गए ।

⁹ रेलवे, उत्तर प्रदेश पॉवर कॉर्पोरेशन लिमिटेड, उत्तर प्रदेश प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, इंडियन आयल कॉर्पोरेशन एवं गैस अथॉरिटी ऑफ इंडिया लिमिटेड, सिंचाई विभाग, नेशनल हाईवे अथॉरिटी ऑफ इंडिया, भू-गर्भ जल विभाग एवं हिंडन एयरफ़ोर्स के प्राधिकारी।

एक प्रति तथा स्वीकृत मानचित्र से सम्बंधित अन्य विवरण की माँग करता है। चूंकि, पर्यावरण विभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने में अत्यधिक समय लगता है, अतः प्राधिकरण इस शर्त के साथ मानचित्रों को स्वीकृति देता है कि निर्माण कार्य प्रारंभ करने से पूर्व पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाए, जिसका अनुपालन प्राधिकरण के सम्बंधित अनुभाग द्वारा निर्माण कार्य शुरू करने से पूर्व किया जाता है।

राज्य सरकार का उत्तर लेखापरीक्षा टिप्पणी से सम्बंधित नहीं था एवं तर्कसंगत नहीं था क्योंकि राज्य सरकार ने न तो मानचित्रों के अनुमोदन हेतु आवश्यक अनापत्ति प्रमाण-पत्र का प्रकरण-वार विवरण उपलब्ध कराया एवं न ही मानचित्रों के अनुमोदन/कार्य आरंभ करने से पूर्व समस्त अनापत्ति प्रमाण-पत्र की प्राप्ति सुनिश्चित करने के संबंध में अभिलेखीय साक्ष्य प्रस्तुत किए। अग्रेतर, यदि व्यावहारिक कारणों से सशर्त मानचित्र जारी किए जाने की आवश्यकता थी, तो इसे भवन उपविधि में सम्मिलित किया जाना था।

6.2.3 संरचनात्मक ड्राइंग/डिजाइन का प्रमाण-पत्र प्राप्त किए बिना मानचित्र की स्वीकृति

उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल वाले नए भवनों एवं सभी प्रकार की अवस्थापना सुविधाओं वाले भवनों (जैसे अस्पताल, चलचित्र भवन आदि) के निर्माण में भूकंप रोधी व्यवस्था करने हेतु दिशा-निर्देश¹⁰ निर्गत किया गया था। दिशा-निर्देशों के अनुसार, संरचनात्मक डिजाइन को भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान रुड़की या अन्य विनिर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के संरचना अभियांत्रिकी के प्राध्यापक द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित होना चाहिए।

नमूना जाँच किये गए अभिलेखों की संप्रेक्षा में प्रकाश में आया कि एक विकासकर्ता¹¹ ने जून 2019 में होटल निर्माण हेतु 2,023.002 वर्ग मीटर का मानचित्र प्रस्तुत किया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने भारतीय प्रौद्योगिकी संस्था रुड़की/दिल्ली या समकक्ष संस्थान से संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकंप प्रतिरोधी होने के सत्यापित प्रमाण-पत्र के साथ अपेक्षित अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करने की माँग की थी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि विकासकर्ता ने संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकंप प्रतिरोधी ड्राइंग/डिजाइन का सत्यापित प्रमाण-पत्र गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को

¹⁰ फरवरी 2001 एवं जुलाई 2001

¹¹ मानचित्र संख्या एमएपी 20190606155636430 (भूखण्ड संख्या 54 जीटी सड़क, साहिबाबाद, गाज़ियाबाद)

प्रस्तुत नहीं किया। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासनादेश का उल्लंघन करते हुए अगस्त 2019 में मानचित्र को स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।

राज्य सरकार द्वारा कोई प्रासंगिक उत्तर नहीं दिया गया एवं मात्र इतना अवगत कराया गया कि सक्षम स्तर से संरचनात्मक डिजाइन एवं ड्राइंग प्राप्त करने के उपरान्त मानचित्रों को स्वीकृति प्रदान की जाती है।

राज्य सरकार का उत्तर मान्य नहीं था क्योंकि उपरोक्त मानचित्र के अनुमोदन के समय विकासकर्ता से प्राप्त संरचनात्मक सुरक्षा एवं भूकंप प्रतिरोधी ड्राइंग/ डिजाइन का सत्यापित प्रमाण-पत्र लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराए गए अभिलेखों में नहीं था।

6.2.4 विकास शुल्क का कम अधिरोपण

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली 2014 (नवम्बर 2014) में आवासीय इकाइयों/बहुमंजिला भवनों की स्वीकृति हेतु विकासकर्ताओं पर विकास शुल्क अधिरोपित किये जाने का प्रावधान है। नियम के अनुसार, विकास क्षेत्र में कहीं भी समूह आवास सहित चार या अधिक आवासीय इकाइयों/ बहुमंजिला भवनो के लिए भवन निर्माण की अनुमति हेतु आवेदन के प्रकरण में, प्रति हेक्टेयर 100 आवासीय इकाइयों के घनत्व तक विकास शुल्क, 100 प्रतिशत होगा एवं प्रत्येक अतिरिक्त 25 आवासीय इकाइयों या उसके भाग हेतु विकास शुल्क 5 प्रतिशत अधिक होगा (325 आवासीय इकाइयों से अधिक के लिए अधिकतम 150 प्रतिशत)¹², जैसा कि नियमों के क्लॉज़ 4 (1 एवं 3) में इंगित है।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अक्टूबर 2020 में समूह आवास के निर्माण हेतु 7.48 हेक्टेयर (74,786 वर्गमीटर) का मानचित्र¹³ स्वीकृत किया गया था, जिसमें 3,067 आवासीय इकाइयाँ थीं। इस प्रकार, विकासकर्ता ने प्रति हेक्टेयर 410 आवासीय इकाइयाँ (3,067 इकाइयाँ/7.48 हेक्टेयर) निर्मित किये जाने का प्रस्ताव रखा। अतः,

¹² पाँच से अधिक एवं 10 हेक्टेयर तक के लिए गुणन कारक= 0.60, 325 इकाइयाँ से अधिक के लिए अतिरिक्त विकास शुल्क प्रति हेक्टेयर = मूल विकास शुल्क का 150 प्रतिशत।

¹³ मानचित्र संख्या एमएपी20191012123059560, ग्राम शाहपुर बम्हेटा गाज़ियाबाद में किफायती समूह आवास के निर्माण हेतु।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विकास शुल्क के रूप में ₹ 22.29 करोड़¹⁴ अधिरोपित किया जाना था, परन्तु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता पर मात्र ₹ 19.62 करोड़ विकास शुल्क¹⁵ के रूप में अधिरोपित किया गया, जिसके कारण ₹ 2.67 करोड़ कम विकास शुल्क अधिरोपित किया गया।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) बताया कि किफायती आवास का प्रथम मानचित्र कुल भूखंड क्षेत्र 74,786 वर्ग मीटर में से 15 प्रतिशत हरित क्षेत्र को छोड़कर कुल शुद्ध क्षेत्रफल 63,568.10 वर्ग मीटर के लिए ₹ 19.62 करोड़ का विकास शुल्क जमा करने के उपरान्त मई 2014 में स्वीकृत¹⁶ किया गया था। इसके उपरान्त, संशोधित मानचित्र के दौरान, प्रभावी उप-नियमों के अनुसार 63,568.10 वर्ग मीटर के कुल शुद्ध भूखंड क्षेत्र पर विकास शुल्क ₹ 17.83 करोड़¹⁷ के रूप में गणना की गई थी। अतः, विकासकर्ता से कोई धनराशि की माँग नहीं की गई थी, क्योंकि विकासकर्ता द्वारा विकास शुल्क हेतु ₹ 19.62 करोड़ की धनराशि पूर्व में ही जमा कर दी गई थी।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि विकास शुल्क की गणना सकल क्षेत्र¹⁸ के आधार पर की जानी थी। तथापि, प्राधिकरण ने 15 प्रतिशत हरित क्षेत्र की कटौती के उपरान्त 63,568.10 वर्ग मीटर के शुद्ध भूखंड क्षेत्र पर विकास शुल्क की गणना की, जो सही नहीं था। विकास शुल्क की त्रुटिपूर्ण गणना के कारण ₹ 2.67 करोड़ की कम धनराशि अधिरोपित हुई।

6.3 प्रवर्तन

विकास क्षेत्र में स्वीकृत अनुमति या अवैध निर्माण¹⁹ पर किसी भी उल्लंघन के प्रकरण में, प्राधिकरण को विकास को ध्वस्त करने और/या जुर्माना लगाने का आदेश देने का अधिकार है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने अनधिकृत निर्माणों एवं अतिक्रमण की जाँच करने और हटाने के लिए प्राधिकरणों को आवश्यक निर्देश (मई 2018 और अगस्त 2018) भी निर्गत किए थे।

¹⁴ क्षेत्र (74,786 वर्ग मीटर) x 2020-21 में विकास शुल्क की दर (₹3,312 प्रति वर्गमीटर) x शासनादेश के अनुसार गुणन कारक (₹0.60) x 150 प्रतिशत (325 आवासीय इकाइयों से अधिक इकाइयों के लिए) = ₹22,29,22,108.80

¹⁵ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपने अभिलेखों में इसे बाह्य विकास शुल्क इंगित किया था।

¹⁶ मेसर्स यूटिलिटी एस्टेट प्राइवेट लिमिटेड का मानचित्र संख्या 658/ज़ोन-5/2013-14

¹⁷ 63,568.10 X ₹ 3,116 X ₹ 0.60 X ₹ 1.50 = ₹ 17,82,70,380

¹⁸ महायोजना सड़क एवं हरित पट्टी को छोड़कर, यदि कोई हो।

¹⁹ वह कार्य जिसके लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के तहत प्राधिकरण से अनुमति नहीं ली गई थी।

6.3.1 अनधिकृत निर्माण

वर्ष 2017-22 की अवधि में किए गए अनधिकृत निर्माण और उन पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्रवाई की स्थिति तालिका 6.2 में दी गई है-

तालिका 6.2: अनधिकृत निर्माण की स्थिति

वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान चिन्हित प्रकरण	वर्ष के अंत तक चिन्हित कुल प्रकरण	वर्ष की अवधि में की गयी कार्रवाई					प्रतिशत (8/4* 100)	अंतिम अवशेष	अनधिकृत निर्माण को चिन्हित करने के लिए जिम्मेदार अधिकारियों की उपलब्धता	
				शमन	ध्वस्तीकरण	निक्षेपित ²⁰	योग	स्वीकृत पद ²¹			स्वीकृत पद के सापेक्ष तैनाती	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	
2017-18	5,395	1,723	7,118	322	118	8	448	6	6,670	531	452	
2018-19	6,670	1,688	8,358 ²²	394	413	0	807	10	7,551	513	419	
2019-20	7,551	1,188	8,739	272	332	8	612	7	8,127	450	422	
2020-21	8,127	1,173	9,300	105	121	2	228	2	9,072	429	397	
2021-22	9,072	992	10,064	475	171	2	648	6	9,416	413	361	

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना)

जैसा कि तालिका 6.2 में अंकित है, अनधिकृत निर्माणों का चिन्हीकरण घटती प्रवृत्ति में था। अग्रेतर, अवर अभियंता और पर्यवेक्षक/मेट अपने क्षेत्र में अवैध निर्माण की जानकारी एकत्र करने और उसे सम्बंधित ज़ोन के प्रभारी को प्रस्तुत करने के लिए जिम्मेदार थे। यद्यपि, इन कर्मचारियों की उपलब्धता वर्ष 2017-22 की अवधि में 531 से 413 की स्वीकृत संख्या (अधिसंख्य पद सहित) के सापेक्ष घटकर क्रमशः 452 से 361 हो गई, जो विकास क्षेत्र में अवैध निर्माण की कम पहचान करने का एक कारण हो सकता है।

²⁰ जिन मामलों में नोटिस या अन्य कारणों से सुनवाई के बाद कोई कार्रवाई आवश्यक नहीं थी।

²¹ अधिसंख्य पद सहित

²² वर्ष 2018-19 के अंत तक पहचाने गए कुल मामले मासिक प्रगति आख्या के अनुसार 8,366 थे, हालांकि, यह 8,358 होगा, जिसे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने यह कहते हुए स्वीकार कर लिया है कि यह लिपिकीय त्रुटि के कारण था।

लेखापरीक्षा द्वारा वर्ष 2017-22 की अवधि में चिन्हित प्रकरणों में से 1,703 प्रकरणों की नमूना जाँच में की गई कार्रवाई की जाँच में निम्नलिखित तथ्य पाए गए:

- जाँच किये गए 1,703 मामलों में से, 52 प्रकरणों में ध्वस्तीकरण की कार्रवाई, 100 प्रकरणों में सील की कार्रवाई, 334 प्रकरणों में शमन की कार्रवाई की गयी और 354²³ प्रकरणों में अन्य कार्रवाई जैसे कि नोटिस निर्गत करना, सील/ध्वस्तीकरण आदेश निर्गत किया गया। शेष 863 प्रकरण (51 प्रतिशत) न्यायालय में लंबित थे (परिशिष्ट-6.2)।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि प्रवर्तन को आठ ज़ोन में विभाजित किया गया है और प्रत्येक ज़ोन में एक प्रभारी, सहायक अभियंता, अवर अभियंता और पर्यवेक्षक/मेट तैनात हैं। अवर अभियंता और पर्यवेक्षक/मेट दैनिक आधार पर अवैध निर्माण की जानकारी एकत्र करते हैं और इसे आवश्यक कार्रवाई के लिए सम्बंधित ज़ोनल प्रभारी को भेजते हैं। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि अधिकतम अनिस्तारित प्रकरण छोटे आवास स्तर के ढांचे से सम्बंधित थे और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में ग्रेडेड रिस्पांस एक्शन प्लान लागू होने, पुलिस बल की सीमित उपलब्धता और शहरी स्थानीय निकायों, राज्य विधानसभा और लोकसभा के चुनावों से पहले प्रचलित आचार संहिता के कारण अनधिकृत निर्माण के अनिस्तारित प्रकरणों में वृद्धि हुई थी। राज्य सरकार ने आगे उत्तर में कहा कि प्राधिकरण स्तर पर एक कार्य योजना तैयार करके शेष प्रकरणों को ध्वस्त/नियमित करने के प्रयास किए जा रहे थे।

- अग्रेतर, लेखापरीक्षा ने वर्ष 2017-22 की अवधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले स्थानीय निकायों²⁴ के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत भवनों/आवासीय इकाइयों में वृद्धि से सम्बंधित सूचना एकत्र की। स्थानीय निकायों से एकत्र की गई सूचना की जाँच से संज्ञान में आया कि वर्ष 2017-22 की अवधि में विकास क्षेत्र में भवनों (आवासीय और अनावासीय) की संख्या में 1.15 लाख की वृद्धि हुई। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों की जाँच से पता चला कि इस अवधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत कुल मानचित्र मात्र 4,217 थे।

²³ 173 प्रकरणों में नोटिस निर्गत किया गया, 167 प्रकरणों में सील/ध्वस्तीकरण आदेश निर्गत किया गया एवं अन्य कार्रवाई जैसे सील खोलना, 14 प्रकरणों में शमन हेतु आवेदन किया गया था, यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन प्रकरणों पर आगे कोई कार्रवाई नहीं की गई।

²⁴ महायोजना के अनुसार नगर निगम, गाज़ियाबाद, नगर पालिका परिषद मोदीनगर, लोनी, मुरादनगर और नगर पंचायत ड़ासना गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत आता है।

वर्ष 2017-22 की अवधि में विकास क्षेत्र में भवनों की संख्या में वृद्धि और अनुमोदित मानचित्रों का सारांश तालिका 6.3 में दिया गया है:

तालिका 6.3: स्वीकृत मानचित्रों और भवनों की संख्या में वृद्धि का सारांश

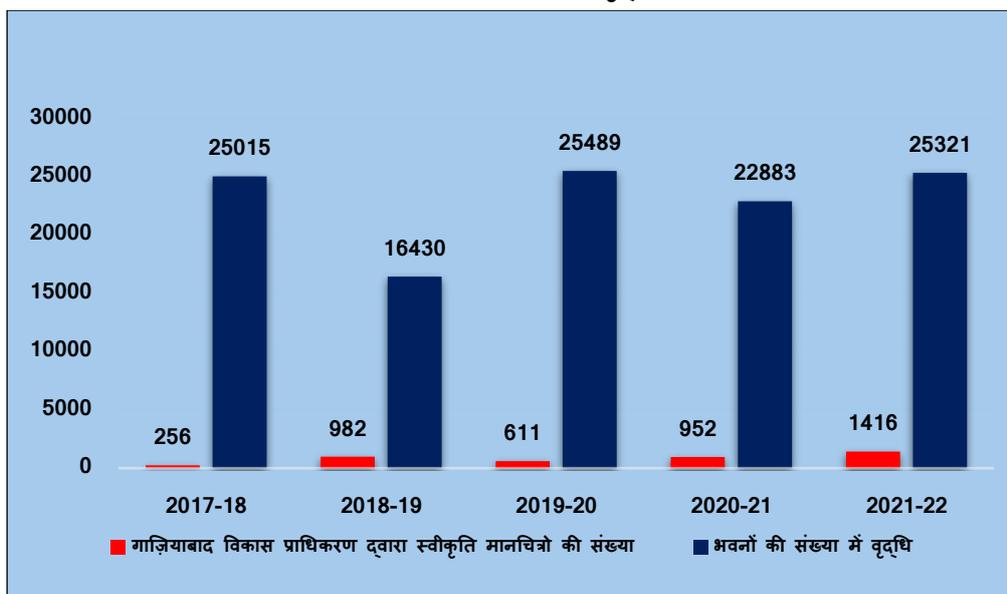
क्रम संख्या	वर्ष	आवेदन किये गए मानचित्रों की संख्या	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों की संख्या	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ²⁵ के विकास क्षेत्र में भवनों की संख्या में वृद्धि	अंतर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	2017-18	319	256	25,015	24,759
2	2018-19	1,549	982	16,430	15,448
3	2019-20	993	611	25,489	24,878
4	2020-21	1,127	952	22,883	21,931
5	2021-22	1,658	1,416	25,321	23,905
योग		5,646	4,217	1,15,138	1,10,921

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उसके अंतर्गत शहरी स्थानीय निकायों से एकत्रित सूचना)

तालिका 6.3 से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2017-22 की अवधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में भवनों की संख्या में हुई वृद्धि की तुलना में अनुमोदित मानचित्रों की संख्या बहुत कम है। भवनों की संख्या में वृद्धि के सापेक्ष अनुमोदित मानचित्रों की संख्या मात्र 3.66 प्रतिशत थी। वर्ष 2017-22 की अवधि में विकास क्षेत्र में स्वीकृत मानचित्रों के सापेक्ष भवनों की संख्या में हुई वृद्धि की आलेखीय प्रस्तुति चार्ट 6.1 में दी गई है।

²⁵ नगर निगम, गाज़ियाबाद, नगर पालिका परिषद, मोदीनगर, लोनी, मुरादनगर और नगर पंचायत डसना से सूचनाएं एकत्र की गयीं।

चार्ट 6.1 : वर्ष 2017-22 की अवधि में स्वीकृत मानचित्रों की तुलना में भवनों की संख्या में वृद्धि



(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गई सूचना)

भवन उपविधि के अनुसार, अनुमोदित मानचित्रों की वैधता पाँच वर्ष के लिए होती है, जिसे निर्धारित शुल्क के भुगतान के उपरांत आठ वर्षों तक बढ़ाया जा सकता है। वर्ष 2017-22 की अवधि में पूर्ण किए जाने वाले विकास कार्यों की संख्या का आकलन करने के लिए वर्ष 2009-17 की अवधि में अनुमोदित मानचित्रों की संख्या का विश्लेषण करना आवश्यक था। यद्यपि, बार-बार अनुरोध करने के उपरांत भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2009-17²⁶ की अवधि में अनुमोदित मानचित्रों का विवरण उपलब्ध नहीं कराया।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि प्राधिकरण, विकास क्षेत्र के अंतर्गत एकल आवासीय इकाइयों और बहुमंजिला भवनों के मानचित्रों का अनुमोदन देता है। बहुमंजिला भवनों में कई फ्लैट सम्मिलित होती हैं जो विभिन्न व्यक्तियों के स्वामित्व में होती हैं और नगर निकाय द्वारा प्रत्येक फ्लैट को एकल आवासीय भवन के रूप में गिना जाता है। उत्तर में यह भी कहा गया था कि निजी विकासकर्ताओं द्वारा अनियमित रूप से विकसित क्षेत्रों में मानचित्रों की स्वीकृति देने का कोई प्रावधान नहीं था। जिसके कारण, प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मानचित्रों की संख्या एवं शहरी निकायों द्वारा समेकित भवनों की संख्या में अंतर था। राज्य सरकार ने आगे अपने उत्तर (जुलाई 2024) में कहा कि वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 की अवधि में, कुल 33 समूह आवास

²⁶ 1303 मानचित्रों को छोड़कर जिनके लिए पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करना आवश्यक था।

के मानचित्र स्वीकृत किये गये थे जिसमें 26,632 इकाइयों के निर्माण का प्रस्ताव किया गया था।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि समूह आवास योजनाओं के अंतर्गत निर्मित इकाइयों को जोड़ने के उपरांत भी, वर्ष 2017-22 की अवधि में आवासीय इकाइयों के लिए अनुमोदित मानचित्र 30,816 होंगे, जो कि स्थानीय निकायों द्वारा सूचित किये गए आवास इकाइयों/भवनों में 1,15,138 की वृद्धि की तुलना में बहुत कम थे। अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इस अवधि के दौरान अवैध निर्माण के अंतर्गत मात्र 6,764 प्रकरणों की पहचान की थी। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का प्रवर्तन कमजोर और अप्रभावी था।

6.3.2 शमन मानचित्रों में मानचित्र शुल्क एवं अधिभार

मानचित्र के अनुमोदन के समय, प्राधिकरण यह निर्धारित करता है कि सभी प्रभार सही प्रकार से अधिरोपित किये गए हैं और यह सुनिश्चित करता है कि विकासकर्ता ने प्राधिकरण को सभी प्रभार का भुगतान कर दिया है। शमन उपविधि के अनुसार, यदि स्वीकृत मानचित्र की तुलना में कोई भिन्नता आती है तो इसका शमन किया जाना चाहिए अन्यथा इसे ध्वस्त कर दिया जाना चाहिए।

अभिलेखों की नमूना जाँच से संज्ञान में आया कि प्राधिकरण द्वारा मानचित्र अनुमोदन और इसके शमन के दौरान निम्नलिखित शुल्क/अधिभार अधिरोपित नहीं किये गए थे।

6.3.2.1 शेल्टर शुल्क कम अधिरोपित किया जाना

उत्तर प्रदेश सरकार ने सार्वजनिक, निजी और सहकारी क्षेत्रों में नई आवासीय योजनाओं में क्रॉस-सब्सिडी के माध्यम से दुर्बल आय वर्ग (ई०डब्ल्यू०एस०) और अल्प आय वर्ग (एल०आई०जी०) श्रेणियों के लिए आवास निर्माण सुनिश्चित करने हेतु एक नीति तैयार की (सितंबर 2011) थी। इस नीति के अनुसार, 3000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय इकाइयों का न्यूनतम 10 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत अल्प आय वर्ग इकाइयाँ मानचित्र में प्रस्तावित एवं स्वीकृत की जायेंगी जो इस शर्त के अधीन होगी कि उक्त इकाइयों की संख्या योजना के सकल क्षेत्रफल पर 5 इकाइयाँ प्रति एकड़ से कम नहीं होगी। प्रस्तावित योजना में भू-खंडीय विकास, समूह आवास अथवा किसी भी अन्य पद्धति के अनुसार

नियोजित किसी भी आवासीय योजना में दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण करना अनिवार्य था।

उत्तर प्रदेश सरकार ने उपरोक्त नीति में दिसंबर 2013 में संशोधन किया। संशोधित नीति के अनुसार, यदि दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों का निर्माण संभव नहीं है, तो विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् को 'शेल्टर फीस' देय होगा। अतः विकासकर्ता दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग भवनों के निर्माण या 'शेल्टर फीस' का भुगतान करने का विकल्प चुनने के लिए स्वतंत्र होगा।

अभिलेखों की जाँच से पता चला कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सैव फैब बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड के एक समूह आवास के लिए 37,284 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर 428 आवासीय इकाइयों के लिए मानचित्र²⁷ को स्वीकृत (जून 2011) किया, जिसे जनवरी 2012 में संशोधित²⁸ किया गया था, जिसमें 572 आवासीय इकाइयाँ थीं। संशोधित मानचित्र को उत्तर प्रदेश सरकार की नीति (सितंबर 2011) के अनुसार 114 आवासीय इकाइयों (57 दुर्बल आय वर्ग आवासीय इकाइयों और 57 अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों) को सम्मिलित करते हुए अनुमोदित किया जाना चाहिए था, परन्तु इसका अनुपालन नहीं किया गया था। लेखापरीक्षा जाँच से यह भी संज्ञान में आया कि विकासकर्ता ने दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों के बिना ही 572 आवासीय इकाइयों के विरुद्ध 560 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया।

भवन निर्माणकर्ता ने पुनः उसी क्षेत्रफल पर 3.75 तल क्षेत्रफल अनुपात (एफएआर)²⁹ के लाभ के साथ 1,150 आवासीय इकाइयों (यानी, अतिरिक्त 590 आवासीय इकाइयों) के लिए एक संशोधित मानचित्र प्रस्तुत (मार्च 2015) किया, जो कि दिसंबर 2014 से पूर्व 1.995 तल क्षेत्रफल अनुपात का था। संशोधित मानचित्र में, विकासकर्ता ने दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों के निर्माण की जगह शेल्टर फीस का भुगतान करने का विकल्प चुना था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने संशोधित मानचित्र में अतिरिक्त प्रस्तावित 590 आवासीय इकाइयों के लिए 118 दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों (59 दुर्बल आय वर्ग + 59 अल्प आय वर्ग) के सापेक्ष ₹ 7.97 करोड़

²⁷ सैव फैब बिल्डटेक प्रा० लिमिटेड (मानचित्र सं.1954/टीएचए/जीएच/2010-11 दिनांक 21.06.2011)

²⁸ मानचित्र सं.1411/जोन-4/जीएच/2011-12 दिनांक 12.01.2012

²⁹ मूल 2.50 एफएआर का क्रय योग्य 50 प्रतिशत जो 1.25 +2.50 है

का शेल्टर फीस अधिरोपित कर जुलाई 2015³⁰ में 1,150³¹ आवासीय इकाइयों के साथ इस समूह आवास के मानचित्र को स्वीकृत (जुलाई 2015) किया। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित समस्त आवासीय इकाइयों (1150 आवासीय इकाइयों) की कुल संख्या पर विचार करके 230 आवासीय इकाइयों (115 दुर्बल आय वर्ग + 115 अल्प आय वर्ग) के लिए ₹ 15.53 करोड़ का शेल्टर फीस अधिरोपित किया जाना चाहिए था। इसके परिणामस्वरूप विकासकर्ता को ₹ 7.56 करोड़ का अनुचित लाभ प्राप्त हुआ।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि, सैव फैंब बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड का समूह आवास मानचित्र 428 आवासीय इकाइयों के साथ जून 2011 में (सितंबर 2011 में दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग के लिए जारी किए गए शासनादेश से पहले) अनुमोदित किया गया था। इसके उपरान्त, जनवरी 2012 में 572 इकाइयों के लिए संशोधित मानचित्र की स्वीकृति दी गई थी जिसमें दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रस्तावित नहीं किया गया था। अतः, स्वीकृत 572 आवासीय इकाइयों के सापेक्ष निर्मित 560 आवासीय इकाइयों पर शेल्टर फीस अधिरोपित नहीं किया गया था। राज्य सरकार ने आगे कहा कि इसके उपरान्त, विकासकर्ता के अनुरोध पर क्रय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात के साथ उसी स्थान के लिए 1,150 आवासीय इकाइयों के संशोधित मानचित्र को जुलाई 2015 में अनुमोदित किया गया था, जिसमें पूर्व निर्मित 560 इकाइयों को घटाने के बाद केवल 590 इकाइयों के लिए दिसंबर 2013 के प्रचलित शासनादेश के अनुसार शेल्टर फीस लगाया गया था।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि 572 आवासीय इकाइयों के निर्माण के लिए मानचित्र के पहले संशोधन (मार्च 2012) के समय, दुर्बल आय वर्ग और अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों के निर्माण के लिए शासनादेश प्रभावी था (सितंबर 2011), परन्तु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इस शासनादेश का संज्ञान नहीं लिया। चूंकि, विकासकर्ता इस समूह आवास के अन्तर्गत अनुमोदित 572 आवासीय इकाइयों (मार्च 2012) के सापेक्ष 114 दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग आवासीय इकाइयों के निर्माण करने के लिए उत्तरदायी था, जुलाई 2015 में मानचित्र के तीसरे संशोधन में 1,150 आवासीय इकाइयों को स्वीकृत करते समय इस नीति का जो अनुपालन नहीं हुआ था उसे सुधारा

³⁰ मानचित्र सं. 712/ज़ोन-7/14-15 दिनांक 23.07.2015

³¹ स्वीकृत 572 आवासीय इकाइयों में से विकासकर्ता ने 560 आवासीय इकाइयों बनायीं और वर्ष 2015 में स्वीकृत 590 आवासीय इकाइयों का निर्माण किया। कुल आवासीय इकाइयों (560+590) = 1,150

जा सकता था। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विकासकर्ता पर ₹ 7.56 करोड़ का कम शेल्टर फीस अधिरोपित किया था।

6.3.2.2 इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार का अधिरोपण नहीं किया जाना

उत्तर प्रदेश सरकार ने (जनवरी 1998) विकास प्राधिकरणों द्वारा विक्रय की जाने वाली भूमि पर भूमि की लागत के 10 प्रतिशत की दर से इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार के संग्रहण का प्रावधान किया था। अग्रेतर, प्राधिकरण सभी बकाया राशि की वसूली के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करता है।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि दो प्रकरणों में (समूह आवास परियोजनायें; मेसर्स पंचशील बिल्ड टेक प्राइवेट लिमिटेड द्वारा पंचशील पेबल्स एवं मैसर्स क्रॉसली रेमेडीज़ द्वारा मैक्स सुपर स्पेशियलिटी अस्पताल) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने क्रमशः अगस्त 2019 और दिसंबर 2019 में पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया। यह भी संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करने के उपरान्त ₹ 15.46 करोड़ (परिशिष्ट-6.3) के इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार को जमा करने के लिए विकासकर्ताओं को नोटिस³² निर्गत किया, जिसे जुलाई 2024 तक विकासकर्ताओं द्वारा जमा नहीं किया गया था। हालाँकि, दोनों भवनों का उपयोग किया जा रहा था।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च और जुलाई 2024) अवगत कराया कि:

(i) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के वाणिज्यिक अनुभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त दिसंबर 2019 में मैसर्स क्रॉसली रेमेडीज़ को पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के वाणिज्यिक अनुभाग ने विकासकर्ता को मई 2021 में आवंटित भूखंड के लिए 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार ₹ 1.39 करोड़ जमा करने की सूचना दी। इस संबंध में, प्रवर्तन अनुभाग ने विकासकर्ता को मई और अगस्त 2021 में पत्र निर्गत किए। यद्यपि, विकासकर्ता ने इस शुल्क को जमा नहीं किया, अतः, प्राधिकरण द्वारा इसके पूर्णता प्रमाण-पत्र को सितंबर 2021 में रद्द कर दिया गया था। यह प्रकरण उत्तर प्रदेश सरकार के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के सचिव के पास सुनवाई³³ में प्रक्रियाधीन थी। हालाँकि, यह परिसर उपयोग में था (जुलाई 2024)।

³² मई 2021 में मैसर्स क्रॉसली रेमेडीज़ और अक्टूबर 2019 में मैसर्स पंचशील बिल्डटेक

³³ रीविजन केस सं० 16/आरई/2022 मेसर्स क्रॉसली रेमेडीज़ प्रा० लिमिटेड बनाम गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण।

(ii) मेसर्स पंचशील बिल्ड टेक प्राइवेट लिमिटेड को पूर्णता प्रमाण-पत्र गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के वाणिज्यिक अनुभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के उपरान्त अगस्त 2019 में जारी किया गया था। विकासकर्ता ने इन शुल्कों को जमा नहीं किया, अतः, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने जनवरी 2020 में इस भवन को सील करने का आदेश जारी किया। यद्यपि, यह परिसर उपयोग में था (जुलाई 2024)।

राज्य सरकार ने विकासकर्ताओं से वसूली योग्य बकाया धनराशि प्राप्त किए बिना गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के वाणिज्यिक अनुभाग द्वारा अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने के संबंध में कोई प्रासंगिक उत्तर नहीं दिया। अग्रेतर, वसूली योग्य बकाया धनराशि प्राप्त किए बिना ही अनापत्ति प्रमाण-पत्र जारी करने वाले व्यक्ति के विरुद्ध कोई कार्रवाई भी प्रारंभ नहीं की गयी और भवनों के पूर्णता प्रमाण-पत्र/सील करने के आदेश निर्गत करने के उपरांत भी भवनों को उपयोग करने के लिए विकासकर्ताओं के विरुद्ध कोई कार्रवाई नहीं की गयी थी।

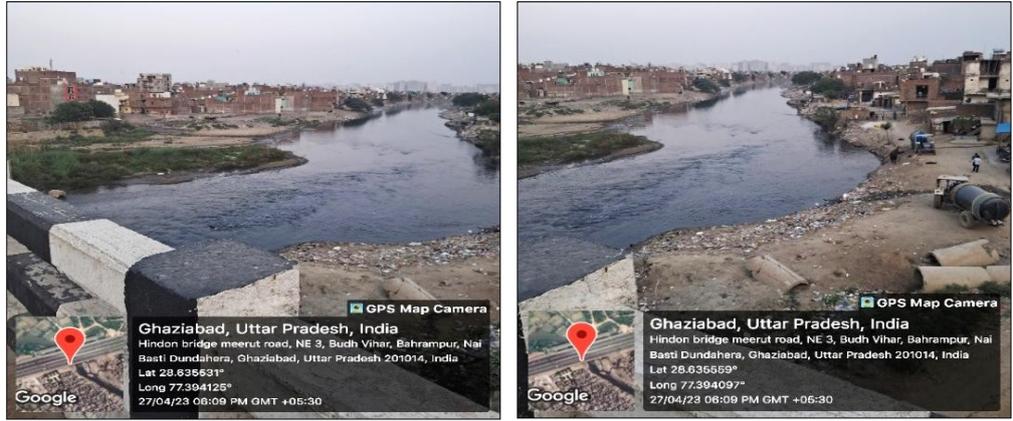
6.3.3 बाढ़ क्षेत्र में अवैध निर्माण

उत्तर प्रदेश सरकार ने सभी विकास प्राधिकरणों को 'नदी के बाढ़ क्षेत्र (फ्लड प्लेन ज़ोन) में अवैध निर्माण/अतिक्रमण पर प्रभावी नियंत्रण' के लिए उनके महायोजना में नदियों के किनारे बाढ़ क्षेत्रों को बाढ़ प्रभावित क्षेत्रों के रूप में स्पष्ट चित्रण करने के दिशानिर्देश (मार्च 2010) निर्गत किये थे। उत्तर प्रदेश सरकार ने इस क्षेत्र को हरित क्षेत्र के रूप में आरक्षित करने का भी निर्देश दिया और बाढ़ के मैदान क्षेत्र में किसी भी प्रकार के निर्माण को रोकने के लिए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973, के अंतर्गत प्रभावी कार्रवाई करने हेतु निर्देशित किया था। शासन ने दोहराया कि इस संबंध में वर्ष 1995 और अप्रैल 2003 में भी शासनादेश निर्गत किये गये थे। यद्यपि, सम्बंधित प्राधिकारियों द्वारा निर्देशों का अनुपालन सुनिश्चित नहीं किया गया था, जिसके परिणामस्वरूप बाढ़ क्षेत्रों में अवैध निर्माण हुए।

इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद महायोजना-2021 में निर्दिष्ट है कि हिंडन नदी के दोनों ओर 200 मीटर तक के क्षेत्र को संरक्षित क्षेत्र बनाया जाएगा और किसी भी निर्माण की गतिविधियों को अनुमति नहीं दी जायेगी।

लेखापरीक्षा ने पाया कि हिंडन नदी के किनारे और यहाँ तक कि नदी के तल तक भी आवासीय और अन्य निर्माणों से भरे हुए थे। नदी के किनारों की स्थिति फोटोग्राफ 6.1 में दर्शाई गई है:

फोटोग्राफ 6.1: हिंडन नदी के किनारों पर भवनों का निर्माण



हिंडन नदी का दाहिना किनारा

हिंडन नदी का बायाँ किनारा

जैसा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सूचित (जून 2023) किया गया कि विकास क्षेत्र के अंतर्गत 1.5 वर्ग किलोमीटर बाढ़ का मैदानी क्षेत्र है, जिसमें पाँच अवैध कालोनियाँ विकसित हुयी थी और इसमें 5,180³⁴ भवनों का निर्माण किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने यह भी बताया कि इन अवैध निर्माणों का ध्वस्तीकरण नियमित आधार पर किया गया था। हालाँकि, स्थल की छायाचित्र 6.1 से स्पष्ट है कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कार्रवाई करने के उपरांत भी, महायोजना-2021 के प्रतिबंधित क्षेत्र में अवैध निर्माण किए गए थे।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत बाढ़ क्षेत्रों को प्रभावी महायोजना के अनुसार प्राधिकरण द्वारा प्रतिबंधित क्षेत्र घोषित किया गया है। अग्रेतर, उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अंतर्गत, प्राधिकरण द्वारा बाढ़ क्षेत्रों में किसी भी प्रकार के निर्माण की गतिविधियों के लिए कोई अनुमोदन नहीं दिया गया है और बाढ़ क्षेत्र में किसी भी प्रकार के मानचित्र के अनुमोदन का कोई प्रावधान नहीं है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने कहा कि उत्तर प्रदेश सरकार के दिशानिर्देशों (मार्च 2010) के अनुसार, उत्तर प्रदेश के सिंचाई विभाग को नॉर्दर्न इंडिया कैनाल एंड ड्रेनेज अधिनियम, 1873 की धारा 55 के अन्तर्गत ऐसे क्षेत्रों को अधिसूचित करके अवैध निर्माण को हटाने के लिए प्रभावी कार्रवाई करने का निर्देश दिया गया है। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने बाढ़ के मैदान क्षेत्र में अनधिकृत निर्माण/अतिक्रमण को रोकने के लिए आवश्यक कार्रवाई करने के लिए नियमित

³⁴ ज़ोन 5 और 6 को छोड़कर अन्य ज़ोन द्वारा सूचना उपलब्ध नहीं कराई गई।

रूप से सिंचाई विभाग के खंड को पत्र और दूरभाष के माध्यम से भी सूचित किया था।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि उत्तर प्रदेश सरकार के दिशानिर्देशों (मार्च 2010) के अनुसार, सम्बंधित विकास प्राधिकरणों/औद्योगिक विकास प्राधिकरणों और नगर निगमों को उनके बाढ़ क्षेत्र में होने वाले अनधिकृत निर्माणों के विरुद्ध प्रभावी कार्रवाई करने हेतु निर्देशित किया गया था। इसके अतिरिक्त, सिंचाई विभाग के सम्बंधित खंड³⁵ ने अवगत कराया था (जून 2023) कि मात्र ग्रामीण क्षेत्र ही सिंचाई विभाग के अधिकार क्षेत्र में था। यद्यपि, लेखापरीक्षा टिप्पणी में दर्शाया गया स्थल प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत था।

6.3.4 शमन उपविधि के नियमों का अनुपालन न करना

विकास प्राधिकरण अपराधों के शमन उपविधि 2009 (शमन उपविधि) में यह प्रावधानित है कि अनुमोदित मानचित्र के सापेक्ष निर्माण को इसके नियमों के अंतर्गत दिए गए निर्धारित सीमा के भीतर शमन हेतु अनुमति दी जाएगी। लेखापरीक्षा में ऐसे प्रकरण प्रकाश में आये थे जिनमें प्राधिकरण ने उपविधि में प्रचलित दिशानिर्देशों को लागू करते समय इन दिशानिर्देशों का उल्लंघन किया था, जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तारों में की गई है :

6.3.4.1 अशमनीय भाग का ध्वस्तीकरण सुनिश्चित न किया जाना

शमन उपविधि के अनुसार, विकासकर्ता/व्यक्ति द्वारा स्वीकृत मानचित्र के सापेक्ष किये गए निर्माण का केवल 10 प्रतिशत अतिरिक्त क्षेत्र को ही अपेक्षित शुल्क के उद्ग्रहण के साथ शमन के माध्यम से नियमित किया जा सकता है। यद्यपि, यदि निर्माण शमनीय सीमा के 10 प्रतिशत से अधिक है, तो प्राधिकरण शमन शुल्क और ध्वस्तीकरण के लिए अन्य शर्तों के अतिरिक्त अशमनीय क्षेत्र को 30 दिनों के भीतर ध्वस्तीकरण के प्रावधान को सम्मिलित करके शपथ प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद शमन मानचित्र निर्गत कर सकता है। अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के बोर्ड ने यह भी निर्देश³⁶ दिया था (सितंबर 2019) कि यदि विकासकर्ता ने स्वीकृति से अधिक निर्मित क्षेत्र के ध्वस्तीकरण का चित्र प्रस्तुत किया हो तो ही शमन मानचित्र जारी किया जाये।

³⁵ सिंचाई निर्माण खंड, गाज़ियाबाद

³⁶ 154वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29-09-2019

अभिलेखों की नमूना जाँच से संज्ञान में आया कि वर्ष 2017 से 2022 के मध्य 384 में से 320 प्रकरणों में, विकासकर्ता/व्यक्तियों द्वारा स्वीकृत मानचित्र के क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र में निर्माण किया गया था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 30 दिनों के भीतर निर्धारित क्षेत्र के ध्वस्तीकरण को सुनिश्चित किए बिना, शपथ प्रमाण-पत्र के साथ ₹ 22.78 करोड़ की अपेक्षित फीस लेकर 320 प्रकरणों में शमन मानचित्र निर्गत किया गया। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर पाया कि बोर्ड द्वारा निर्देशों के निर्गत किये जाने के उपरांत भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने स्वीकृति के अतिरिक्त निर्मित क्षेत्र के ध्वस्तीकरण की तस्वीरें प्राप्त किए बिना वर्ष 2020-21 की अवधि में 116 प्रकरणों में शमन मानचित्र निर्गत किया। शमन मानचित्रों का विवरण जिसमें ध्वस्तीकरण की आवश्यकता थी, उसका विवरण तालिका 6.4 में सारांशिकृत है।

तालिका 6.4: शमनित प्रकरणों और ध्वस्त किए जाने वाले क्षेत्रफल का विवरण

वर्ष	प्रकरणों की संख्या	चिन्हित किए गए प्रकरणों में ध्वस्त किए जाने वाले क्षेत्र की सीमा (वर्गमीटर में)	शमन शुल्क (₹ लाख में)
(1)	(2)	(3)	(4)
2017-18	29	1.950 से 298	120.7
2018-19	94	3.15 से 518.26	589.72
2019-20	81	1.91 से 206.506	580.69
2020-21	15	5.76 से 93.390	111.05
2021-22	101	7.360 से 183.11	875.74
योग	320	-	2,277.90

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना)

राज्य सरकार ने कोई प्रासंगिक उत्तर (मार्च 2024) नहीं किया और मात्र शमन की प्रक्रिया की व्याख्या की और उल्लेख किया कि शमन उपविधि 2010 के अनुसार, अनधिकृत निर्माणों के अशमनीय भाग को ध्वस्त करने के लिए विकासकर्ता द्वारा एक हलफनामा प्रस्तुत किया जाता है और उसके बाद शमन के लिए कार्रवाई शुरू की जाती है और शमन शुल्क की पूरी धनराशि जमा करने के उपरांत, मुख्य रूप से इस शर्त के साथ कि अशमनीय निर्माण को एक संरचनात्मक इंजीनियर की देखरेख में ध्वस्त किया जाएगा और संरचनात्मक सुरक्षा और जीवन एवं संपत्ति की सुरक्षा पर विशेष ध्यान दिया जाएगा, शमन मानचित्र निर्गत किया जाता है। इस प्रक्रिया की अवधि में यदि कोई विवाद या जीवन अथवा संपत्ति को नुकसान होता है तो पूरी जिम्मेदारी विकासकर्ता/संपत्ति के स्वामी द्वारा वहन की जाएगी। अग्रेतर, ऐसे प्रकरणों में, जहां अनधिकृत

निर्माण को संपत्ति के स्वामियों द्वारा स्वयं ध्वस्त नहीं किया जाता है, उन्हें अनुस्मारक पत्रों के माध्यम से सुनवाई का पर्याप्त अवसर प्रदान किया जाता है एवं उसके उपरांत उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के प्रासंगिक प्रावधानों के अंतर्गत ध्वस्तीकरण की कार्रवाई शुरू की जाती है।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने शमन उपविधि के दिशा-निर्देशों और अशमनीय क्षेत्र के ध्वस्त करने की कार्यवाही को सुनिश्चित किये जाने के बोर्ड के निर्देश का पालन नहीं किया था।

6.3.4.2 सेटबैक लाइन का रखरखाव न करना

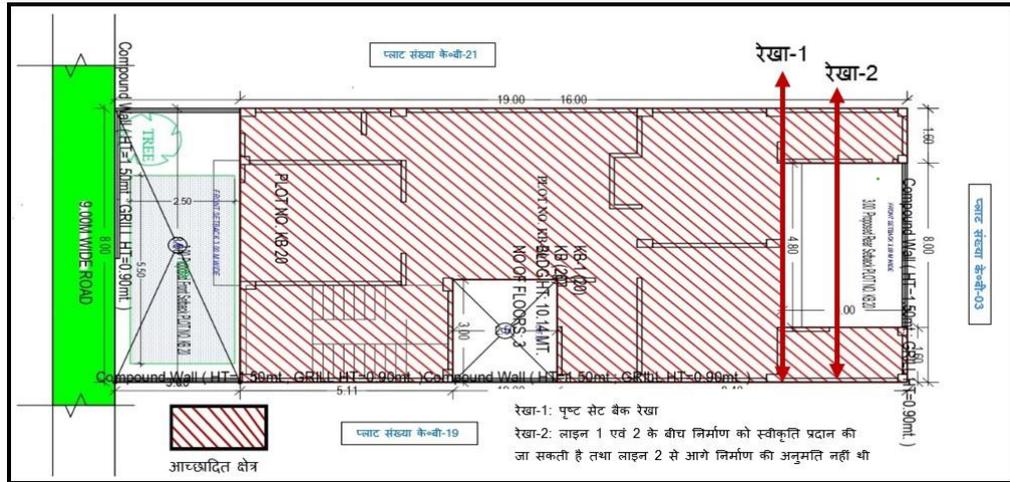
एक सेटबैक रेखा³⁷ को भूखंड की सीमा के सामानांतर रेखा के रूप में परिभाषित किया गया है जिसे मानचित्रों के अनुमोदन की अवधि में बनाए रखा जाएगा और इस रेखा के बाहर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। सेट बैक क्षेत्र की आवश्यकता उचित वायु संचार, सूरज की रोशनी, वाहनों के प्रवेश हेतु आपातकालीन स्थितियों में बाहर निकलने और हरियाली इत्यादि के लिए होती है। अग्रेतर, शमन उपविधि के अनुसार, पृष्ठ सेट बैक क्षेत्र में 50 प्रतिशत³⁸ तक निर्माण की अनुमति है।

अभिलेखों की लेखापरीक्षा में यह संज्ञान में आया कि नमूना जाँच किये गए 384 शमन प्रकरणों में से 288 शमन मानचित्रों के प्रकरणों में सेट बैक लाइन भूखंड की सीमा के सामानांतर नहीं थे। भूखंड के पृष्ठ भाग के सेट बैक लाइन में आच्छादित क्षेत्र जिनका मानचित्र भूखंड के सामानांतर न होने के उपरान्त भी अनुमोदित किया गया था उसे फोटोग्राफ 6.2 में दिया गया है।

³⁷ भवन उपनियम 2008 के अनुसार

³⁸ मानचित्र के अनुमोदन के दौरान अधिकतम 40 प्रतिशत क्षेत्र और शमन के प्रकरणों में अतिरिक्त 10 प्रतिशत क्षेत्र।

फोटोग्राफ 6.2: सेटबैक रेखा दिखाने के लिए स्वीकृत मानचित्र का नमूना



मानचित्र के अनुमोदन की अवधि में क्षैतिज सेटबैक लाइन को बनाए रखा जाना चाहिए (जैसा कि लाल रेखा द्वारा दिखाया गया है)

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि, भवन उपविधि-2008 (यथा संशोधित) की धारा 3.4.1 (i) के प्रावधान के अनुसार, मानचित्र को पृष्ठ भाग के 40 प्रतिशत भाग पर अनुमोदित किया गया था और शमन उपविधि-2010 के प्रस्तर 3.3.2 के प्रावधान के अनुसार पृष्ठ सेटबैक के कुल खुले क्षेत्रफल का मात्र 10 प्रतिशत ही शमन किया गया था।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि सेट बैक रेखा के संबंध में बनाये गए उपविधि का अनुपालन नहीं किया गया था। भवन उपविधि-2008 (यथा संशोधित) के पैराग्राफ 1.2.21 के अनुसार, सेट बैक रेखा भूखंड की सीमाओं की समानांतर रेखा को संदर्भित करती है और जिसके आगे भूखंड की सीमाओं की ओर किसी भी निर्माण को करने की अनुमति नहीं है। यद्यपि, अनुमोदित शमन मानचित्र में पृष्ठ सेट बैक में निर्माण की अनुमति के कारण सेट बैक लाइन, भूखंड की सीमा के समानांतर नहीं था। यह भवन उपविधि के प्रावधानों और उचित वायु संचार, सूरज की रोशनी, वाहनों की अनुमति देने और आपातकालीन स्थितियों में बाहर निकलने, हरियाली इत्यादि, के लिए सेट बैक क्षेत्र के लिए की गयी परिकल्पना के विपरीत था।

6.3.5 अनुमोदित मानचित्रों का पूर्णता प्रमाण-पत्र सुनिश्चित नहीं किया गया

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973³⁹ में प्रावधान है कि कोई भी व्यक्ति प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने से पूर्व भवन पर कब्जा या उसका उपयोग नहीं करेगा। प्राधिकरण आवश्यक शुल्क की वसूली के उपरांत ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करता है।

³⁹ धारा 15-ए

भवन का निर्माण आठ वर्षों⁴⁰ के अन्दर पूर्ण हो जाना चाहिए और भवन के निर्माण पूर्ण होने के उपरांत इसको उपयोग में लाये जाने के पूर्व प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र⁴¹ प्राप्त करना आवश्यक है।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा (जुलाई 2023) उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार 1,303 अनुमोदित मानचित्र के निर्माण कार्य वर्ष 2017-22 की अवधि में पूर्ण होने थे। लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-22 की अवधि में 1,303 मानचित्रों में से मात्र 125 मानचित्रों (10 प्रतिशत) का ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया था। यद्यपि, बार-बार अनुरोध के उपरांत भी शेष 1,178 मानचित्रों के पूर्ण होने की स्थिति को लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराया गया था।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि प्राधिकरण इस शर्त के साथ मानचित्र निर्गत करता है कि संपत्ति के स्वामी को भवन का उपयोग करने से पूर्व निर्धारित निर्माण अवधि के भीतर पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण में आवेदन करना होगा। इसके उपरांत, प्राधिकरण के सम्बंधित अनुभागों द्वारा निरीक्षण करने के उपरान्त, सक्षम स्तर से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाता है। ऐसे प्रकरणों में, जहां भवन निर्माणकर्ता/विकासकर्ता ने पूर्णता प्रमाण-पत्र के लिए आवेदन नहीं किया था, उन्हें प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के लिए सूचित करने हेतु समय-समय पर अभियान आयोजित किये जाते हैं।

संक्षेप में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सभी आवश्यक अभिलेख/शुल्क सुनिश्चित किए बिना ही मानचित्रों की स्वीकृति दी और मानचित्रों के अनुमोदन के समय त्रुटिपूर्ण माँग-पत्र निर्गत किये। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कमजोर प्रवर्तन के कारण वर्ष 2017-22 की अवधि में अनधिकृत/अवैध विकास के प्रकरणों की संख्या में लगातार वृद्धि हुई, जो हिंडन नदी के बाढ़ क्षेत्र में भी विस्तारित हुई। आवश्यक शर्तों के अनुपालन कराये बिना एवं अवशेष धनराशि तथा उपकर की वसूली को सुनिश्चित किये बिना ही विकासकर्ताओं को शमन मानचित्र और पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किये गये।

अनुशंसा 11: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को मानचित्रों के अनुमोदन से पूर्व सभी अपेक्षित अनापत्ति प्रमाण-पत्र/संरचनात्मक डिजाइन और शुल्क की उपलब्धता सुनिश्चित करनी चाहिए। उत्तर प्रदेश ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान

⁴⁰ निर्माण कार्य को पाँच वर्ष के अन्दर पूरा किया जाएगा, बशर्ते कि आवश्यक शुल्क/चार्ज जमा करने के बाद तीन साल का विस्तार किया जा सकेगा एवं निर्माण कार्य को पूरा करने के लिए समय बढ़ाया जा सकेगा।

⁴¹ आवासीय भवन जिसका क्षेत्र 300 वर्गमीटर से अधिक या उसके बराबर है और सभी अनावासीय भवन, चाहे उनका क्षेत्रफल कुछ भी हो।

अप्रवृत्त सिस्टम में आवश्यक विवरण प्रदान करके माँग-पत्र तैयार करने में पारदर्शिता सुनिश्चित की जानी चाहिए।

अनुशंसा 12: राज्य सरकार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, विकास क्षेत्र में बिना स्वीकृति के निर्माण के विरुद्ध कठोर कार्रवाई कर रहा है। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को ऐसे निर्माण की समय पर जाँच एवं उस पर रोक सुनिश्चित करनी चाहिए।

अनुशंसा 13: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को सभी बकाया राशि की वसूली और अशमनीय भाग के हटाने की कार्यवाही पूर्ण होने के सत्यापन के बाद ही शमन मानचित्र/पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत करना सुनिश्चित करना चाहिए और उन अधिकारियों के विरुद्ध कार्रवाई करनी चाहिए, जिन्होंने बकाया धनराशि लम्बित होने और सत्यापन किये बिना ही शमन मानचित्र/पूर्णता प्रमाण निर्गत किये।

अनुशंसा 14: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के उन अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए, जिन्होंने नियमों का उल्लंघन कर, इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास शुल्क अधिरोपित न करके, अभिलेखों के बिना मानचित्र की स्वीकृति प्रदान करके, अनधिकृत निर्माण की निगरानी और जाँच नहीं करके, निर्माणकर्ता/विकासकर्ता/लाभार्थियों को अनुचित लाभ पहुँचाया।