

विषय सूची

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर संख्या	पृष्ठ संख्या
प्राक्कथन	-	vii
कार्यकारी सारांश	-	ix-xv
अध्याय 1		
सामान्य		
प्रस्तावना	1.1	1
संगठनात्मक संरचना	1.2	2
प्राधिकरण की भूमिकाएँ एवं कार्य	1.3	2
लेखापरीक्षा उद्देश्य	1.4	3
लेखापरीक्षा मानदंड	1.5	4
लेखापरीक्षा का कार्यक्षेत्र और कार्यप्रणाली	1.6	5
कार्यक्षेत्र की सीमाएं	1.7	5
प्रतिवेदन की संरचना	1.8	5
अभिस्वीकृति	1.9	6
अध्याय 2		
नियोजन		
प्रस्तावना	2.1	7
विनियामक ढाँचा	2.2	8
महायोजना	2.3	9
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की स्वीकृति के बिना दो महायोजना तैयार करना	2.3.1	11
महायोजना-2021 को अद्यतन किये बिना निर्माण	2.3.2	12
सीवेज संशोधन संयंत्र का प्रावधान नहीं किया जाना	2.3.3	13
उद्देश्यों को पूर्ण करने हेतु तौर-तरीके तय नहीं किए गए	2.3.4	14
तैयारी में विलम्ब	2.3.5	15
वार्षिक योजना तैयार नहीं किया जाना	2.3.6	16
ज़ोनल विकास योजना	2.4	17
आंशिक तैयारी	2.4.1	17
महायोजना के अनुरूप ज़ोनल विकास योजना नहीं थी	2.4.2	18
भू-उपयोग का कार्यान्वयन	2.5	19
लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि	2.5.1	19

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर संख्या	पृष्ठ संख्या
गुणवत्तापूर्ण जीवन स्तर	2.5.2	21
हरित पट्टी का संरक्षण एवं सुरक्षा न किया जाना	2.5.3	22
लक्षित आवासीय आवश्यकता पूर्ण न होना	2.5.4	24
अध्याय 3 वित्तीय प्रबंधन		
प्रस्तावना	3.1	29
प्राधिकरण की निधि	3.2	30
लक्ष्य और उपलब्धियाँ	3.3	30
निधि का प्रबंधन	3.4	34
बैंक खातों का रखरखाव	3.4.1	34
असुरक्षित ऋण प्रदान करना	3.4.2	36
अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अंश का प्राप्त न होना	3.4.3	38
अध्याय 4 विकास कार्य		
प्रस्तावना	4.1	42
भूमि अधिग्रहण और विकास	4.2	42
भूमि का अधिग्रहण	4.2.1	42
भूमि का विकास	4.2.2	43
डंपिंग यार्ड हेतु भूमि क्रय में अनियमितताएं एवं अनुचित लाभ	4.2.3	45
क्रिकेट स्टेडियम के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु प्रशासनिक प्रभार की वसूली	4.2.4	48
विकास कार्य	4.3	49
निर्माण कार्यों की वित्तीय प्रगति	4.3.1	49
निर्माण कार्यों की भौतिक प्रगति	4.3.2	50
भवन कार्य	4.3.3	52
कार्य के विस्तृत प्राक्कलन में कमी	4.3.3.1	52
कार्यों के पूर्ण होने से पूर्व समापन किये जाने से अलाभकारी व्यय	4.3.3.2	54
सड़क कार्य	4.3.4	56
नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क का निर्माण	4.3.4.1	56

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर संख्या	पृष्ठ संख्या
अधोमानक सड़क का निर्माण	4.3.4.1(i)	57
अपेक्षित लाभ प्राप्त न होना	4.3.4.1(ii)	58
दिल्ली-मेरठ मार्ग पर परिहार्य व्यय	4.3.4.2	59
अपूर्ण सड़क निर्माण कार्य के कारण ₹ 15.43 करोड़ का अलाभकारी व्यय	4.3.4.3	61
मूल अनुबंध में अनियमित रूप से परिवर्तन करके कार्य निष्पादित किया जाना	4.3.4.4	62
प्राप्तकर्ता रसीद प्रमाण-पत्र (सी.आर.सी.) प्राप्त किए बिना भुगतान किया जाना	4.3.4.5	63
अन्य विकास एवं रखरखाव के कार्य	4.3.5	64
ठेकेदार को अधिक भुगतान	4.3.5.1	64
अनुबंध प्रबंधन के अन्य प्रकरण	4.3.6	65
निविदा प्राप्ति हेतु अपर्याप्त समय	4.3.6.1	65
अनुबंध गठन से पूर्व कार्य का आरम्भ किया जाना	4.3.6.2	67
कार्यों के पूर्ण होने में विलम्ब	4.3.6.3	68
गुणवत्ता नियंत्रण	4.3.7	68
हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं का कार्यान्वयन	4.3.8	70
हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं	4.3.8.1	71
विकास अनुबन्ध के नियम और शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना	4.3.8.2	71
परियोजनाओं में विलम्ब हेतु दण्ड अधिरोपित न करना	4.3.8.2 (i)	71
विकास एवं निर्माण कार्य की गुणवत्ता सुनिश्चित नहीं की गई	4.3.8.2 (ii)	73
दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण	4.3.8.3	75
कॉलोनियों का रखरखाव	4.3.9	76
रखरखाव हेतु कॉलोनियों का हस्तांतरण	4.3.9.1	76
पूर्ण हो चुकी योजनाओं/कॉलोनियों में कमियाँ	4.3.9.2	77
भवनों की जीर्ण-शीर्ण स्थिति के कारण तुलसी निकेतन योजना का हस्तांतरण न होना	4.3.9.2 (i)	77
सुविधाओं के विकास में कमियों के कारण इंदिरापुरम योजना का हस्तांतरण न होना	4.3.9.2 (ii)	79

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर संख्या	पृष्ठ संख्या
पूर्ण योजनाओं के हस्तांतरण नहीं होने से ₹ 39.34 करोड़ का परिहार्य व्यय	4.3.9.3	80
अध्याय 5 संपत्तियों का आवंटन		
प्रस्तावना	5.1	84
संपत्तियों के आवंटन/बिक्री की प्रक्रिया	5.2	84
संपत्तियों के डेटा बैंक का रख-रखाव न किया जाना	5.3	85
संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता का अभाव	5.3.1	89
लॉटरी प्रणाली के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन	5.3.1.1	90
बोली-सह-नीलामी के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन	5.3.1.2	91
पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों का आवंटन	5.3.1.3	92
प्रभावित परिवारों को भूमि आवंटित नहीं किया जाना	5.4	93
प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी	5.5	94
इंफ्रास्ट्रक्चर अधिभार न लगाया जाना	5.6	96
ब्याज अधिरोपित न किया जाना	5.7	97
अध्याय 6 विनियामक कार्य		
प्रस्तावना	6.1	100
ले-आउट प्लान और मानचित्रों की स्वीकृति	6.2	100
मानचित्र शुल्क के अधिरोपण/संग्रहण में पारदर्शिता का अभाव	6.2.1	102
अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किये बिना मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान करना	6.2.2	103
संरचनात्मक ड्राइंग/डिजाइन का प्रमाण-पत्र प्राप्त किये बिना मानचित्र की स्वीकृति	6.2.3	104
विकास शुल्क का कम अधिरोपण	6.2.4	105
प्रवर्तन	6.3	106
अनधिकृत निर्माण	6.3.1	107
शमन मानचित्रों में मानचित्र शुल्क एवं अधिभार	6.3.2	111
शेल्टर शुल्क कम अधिरोपित किया जाना	6.3.2.1	111
इंफ्रास्ट्रक्चर अधिभार का अधिरोपण नहीं किया जाना	6.3.2.2	114

विवरण	सन्दर्भ	
	प्रस्तर संख्या	पृष्ठ संख्या
बाढ़ क्षेत्रों में अवैध निर्माण	6.3.3	115
शमन उपविधि के नियमों का अनुपालन न करना	6.3.4	117
अशमनीय भाग का ध्वस्तीकरण सुनिश्चित न किया जाना	6.3.4.1	117
सेटबैक लाइन का रख-रखाव न करना	6.3.4.2	119
अनुमोदित मानचित्रों का पूर्णता प्रमाण-पत्र सुनिश्चित नहीं किया गया	6.3.5	120
अध्याय 7 अनुश्रवण और आंतरिक नियंत्रण		
प्रस्तावना	7.1	124
अनुश्रवण	7.2	124
प्रबंधन सूचना प्रणाली के माध्यम से अनुश्रवण	7.2.1	125
गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठकें	7.2.2	128
आंतरिक नियंत्रण	7.3	130
आंतरिक लेखापरीक्षा	7.3.1	130
अप्रभावी आंतरिक लेखापरीक्षा	7.3.2	130
मानव संसाधन	7.4	132
मानव संसाधनों की तैनाती	7.4.1	132
मानवशक्ति का उपयोग	7.4.1.1	132
प्रशिक्षण	7.4.1.2	134
नई पेंशन योजना लागू नहीं की गयी	7.4.1.3	135

परिशिष्ट		
क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
परिशिष्ट-1.1	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की संगठनात्मक संरचना	139
परिशिष्ट-1.2	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की गतिविधियों की विस्तृत जांच हेतु नमूनाकरण योजना	140
परिशिष्ट-1.3	लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गए अभिलेख/सूचनाएं	143
परिशिष्ट-2.1	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना	145

परिशिष्ट		
क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
परिशिष्ट-2.2	गाजियाबाद के महायोजना-2021 की तुलना में मोदीनगर महायोजना-2021 के ज़ोनिंग विनियमन की शर्तों में परिवर्तन	146
परिशिष्ट-2.3 (अ)	गाजियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार भौतिक लक्ष्य	150
परिशिष्ट-2.3 (ब)	गाजियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार वित्तीय लक्ष्य	151
परिशिष्ट-2.4	गाजियाबाद महायोजना-2021 की तुलना में जोन-1 के ज़ोनल विकास योजना के भू-उपयोग में बदलाव	152
परिशिष्ट-2.5	गाजियाबाद महायोजना-2021 में निर्धारित लक्ष्य के सापेक्ष भू-उपयोग के विकास की स्थिति	156
परिशिष्ट-3.1 (अ)	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति दर्शाने वाला विवरण	157
परिशिष्ट-3.1 (ब)	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का व्यय दर्शाने वाला विवरण	159
परिशिष्ट-3.2	फ्लेक्सी खाते की सुविधा का लाभ न उठाने के कारण हुई ब्याज की हानि की गणना का विवरण	161
परिशिष्ट-4.1	डंपिंग यार्ड के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु विकासकर्ताओं से अवशेष धनराशि की वसूली न होना	168
परिशिष्ट-4.2	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का विवरण	169
परिशिष्ट-4.3	क्रिकेट स्टेडियम के लिए भूमि अधिग्रहण पर व्यय का विवरण	170
परिशिष्ट-4.4	मूल प्राप्तकर्ता रसीद प्रमाण-पत्र (सी०आर०सी०) के बिना बिटुमिनस कार्य के लिए भुगतान का विवरण	173
परिशिष्ट-4.5	अल्पकालिक निविदा सूचना का विवरण	177
परिशिष्ट-4.6	मोर्थ/आई०आर०सी० विशिष्टियों के अनुसार किए जाने वाले जांच का विवरण	178
परिशिष्ट-4.7	हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की भौतिक प्रगति का विवरण	181

परिशिष्ट		
क्रमांक	विवरण	पृष्ठ संख्या
परिशिष्ट-4.8	हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के पूर्ण होने में विलम्ब का विवरण	183
परिशिष्ट-4.9(अ)	तुलसी निकेतन योजना की पूर्ण कॉलोनियों में कमियां	184
परिशिष्ट-4.9 (ब)	इंदिरापुरम योजना की पूर्ण कॉलोनियों में कमियां	184
परिशिष्ट-5.1	वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों की उपलब्धता एवं आवंटन की स्थिति	185
परिशिष्ट-6.1	मानचित्र शुल्क के अधिरोपण/वसूली में पारदर्शिता का अभाव	187
परिशिष्ट-6.2	नमूना जांच में पाए गए अनधिकृत/अनियमित निर्माण पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा की गई कार्रवाई का विवरण	189
परिशिष्ट-6.3	इंफ्रास्ट्रक्चर अधिभार का कम अधिरोपण	191
परिशिष्ट-7.1 (अ)	प्रबंधन सूचना प्रणाली (एम०आई०एस०) रिपोर्ट का विवरण	192
परिशिष्ट-7.1 (ब)	मासिक प्रगति आख्या (एम०पी०आर०) में उल्लिखित सूचनाओं का विवरण	197
परिशिष्ट-7.2	वर्ष 2017-22 की अवधि में आयोजित बोर्ड बैठकों का विवरण	198
परिशिष्ट-7.3	वर्ष 2017-22 की अवधि में समान प्रकृति की आंतरिक लेखापरीक्षा टिप्पणियों का विवरण	199
परिशिष्ट-7.4	31 मार्च 2022 को स्वीकृत और कार्यरत पदों की स्थिति	200

