



SUPREME AUDIT INSTITUTION OF INDIA
लोकहितार्थ सत्यनिष्ठा
Dedicated to Truth in Public Interest

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
का प्रतिवेदन
गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास
एवं सम्पत्तियों का आवंटन



उत्तर प्रदेश सरकार
प्रतिवेदन संख्या-11, वर्ष 2025
(निष्पादन लेखापरीक्षा - सिविल)

**भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
का प्रतिवेदन
गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास
एवं सम्पत्तियों का आवंटन**

**उत्तर प्रदेश सरकार
प्रतिवेदन संख्या-11, वर्ष 2025
(निष्पादन लेखापरीक्षा - सिविल)**

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

प्राक्कथन

यह प्रतिवेदन जिसमें “गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं सम्पत्तियों का आवंटन” विषय पर किए गए निष्पादन लेखापरीक्षा के अवलोकन में आये बिन्दुओं को सम्मिलित कर संविधान के अनुच्छेद 151 (2) के अंतर्गत उत्तर प्रदेश के राज्यपाल को प्रस्तुत करने के लिए तैयार किया गया है।

प्रतिवेदन में उल्लिखित प्रकरण उनमें से हैं जो उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग तथा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों के नमूना लेखापरीक्षा के दौरान संज्ञान में आए। इसके अतिरिक्त, जिलाधिकारी गाज़ियाबाद, जिला नगरीय विकास अभिकरण गाज़ियाबाद, गाज़ियाबाद नगर निगम तथा विकास क्षेत्र को आच्छादित करने वाले नगर निकायों के कार्यालयों के अभिलेखों का परीक्षण किया गया। निष्पादन लेखापरीक्षा में वर्ष 2017-18 से 2021-22 की अवधि को आच्छादित किया गया तथा मार्च 2024 और जुलाई 2024 में प्राप्त उत्तरों को सम्मिलित करते हुए इसे अद्यतन किया गया।

यह लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा निर्गत लेखापरीक्षा मानकों के अनुरूप किया गया है।

कार्यकारी सारांश

कार्यकारी सारांश

राज्य सरकार द्वारा प्रदेश में नगर नियोजन एवं शहरी विकास के उद्देश्यों को प्राप्त करने हेतु उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 अधिनियमित किया गया। इस अधिनियम की धारा-4 के अंतर्गत मार्च 1977 में जारी अधिसूचना के आधार पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का गठन किया गया। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का विकास क्षेत्र 452 वर्ग किलोमीटर था, जिसमें 160 गाँव तथा गाज़ियाबाद नगर निगम एवं मोदीनगर, लोनी तथा मुरादनगर की नगर पालिकाओं के शहरी क्षेत्र सम्मिलित थे।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं सम्पत्तियों का आवंटन की निष्पादन लेखापरीक्षा वर्ष 2017-18 से 2021-22 की अवधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा व्यवस्थित विकास एवं आवंटन के आकलन हेतु किया गया था। इसे मार्च 2024 एवं जुलाई 2024 में प्राप्त उत्तरों को सम्मिलित करते हुए अद्यतन किया गया है। इस प्रतिवेदन का लक्ष्य गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने उद्देश्यों को पूर्ण करने में उसकी कार्यक्षमता का मूल्यांकन करना एवं उन क्षेत्रों की पहचान करना है जिनमें प्रणालीगत संशोधन एवं सुधार की आवश्यकता है।

नियोजन

महायोजना एक विकास योजना है, जो विभिन्न भू-उपयोगों का व्यापक विवरण प्रदान करती है। यह एक नीतिगत अभिलेख है, जिसमें संभावित आगामी जनसंख्या की भौतिक आवश्यकताओं का आकलन एवं नगर के भविष्य में विकास का रोडमैप सम्मिलित होता है। गाज़ियाबाद का विकास राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के क्षेत्रीय योजना के अनुसार किया जाना था, अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के महायोजना को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित होना था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के महायोजना-2021 को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से अनुमोदित नहीं कराया गया था। गाज़ियाबाद के संपूर्ण विकास क्षेत्र हेतु एकीकृत महायोजना तैयार करने की जगह, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने दो महायोजना (गाज़ियाबाद के लिए महायोजना-2021 एवं मोदीनगर के लिए महायोजना-2021) तैयार किए, इन दोनों महायोजना के जोनिंग विनियमों में महत्वपूर्ण विचलन था। इसके अतिरिक्त, इन योजनाओं को तैयार किये जाने में क्रमशः चार एवं दस वर्षों से अधिक का विलम्ब हुआ। आठ ज़ोन में से केवल एक ज़ोन का ज़ोनल विकास योजना तैयार किया गया था।

महायोजना में निहित उद्देश्यों/सम्मिलित योजनाओं को प्राप्त/पूर्ण किये जाने के तौर-तरीके सुनिश्चित किए बिना ही भौतिक एवं वित्तीय लक्ष्य तय कर दिए गए। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, विकास क्षेत्र में प्रस्तावित भूमि उपयोग के विकास में गाज़ियाबाद के महायोजना-2021 का पालन नहीं कर सका। मसौदा महायोजना-2031 के डाटा के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण महायोजना-2021 में प्रस्तावित क्रिया-कलापों के विकास के लक्ष्यों को प्राप्त नहीं कर सका। खुले स्थान/पार्क/मनोरंजन क्षेत्र (79 प्रतिशत), व्यावसायिक क्षेत्र (66 प्रतिशत), सार्वजनिक और अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (39 प्रतिशत), आवासीय (21 प्रतिशत) एवं कार्यालय (तीन प्रतिशत) के विकास के लक्ष्य के सापेक्ष प्राप्ति में कमी रही। यद्यपि, औद्योगिक एवं परिवहन गतिविधियों के प्रकरणों में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विकास के लक्ष्य से अधिक उपलब्धि प्राप्त किया। इसके अतिरिक्त, महायोजना-2021 में, वर्ष 2017-22 के दौरान लक्षित न्यूनतम 25,000 दुर्बल आय वर्ग की आवासीय इकाइयों के सापेक्ष, मात्र 9,960 दुर्बल आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ (40 प्रतिशत) ही निर्मित की गयीं।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ₹1,200 करोड़ की अनुमानित लागत से छह लेन वाली हिंडन एलिवेटेड सड़क निर्मित किये जाने का प्रस्ताव तैयार किया। यह परियोजना राष्ट्रीय राजमार्ग 24 पर हिंडन-कट के निकट से प्रारंभ होनी थी, जिसमें दिल्ली से राजनगर विस्तार क्षेत्र में आने वाले यातायात हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग 24 पर एक इंटरचेंज प्रस्तावित था। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देश के बावजूद भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा एलिवेटेड सड़क बनाने का कार्य महायोजना-2021 में सम्मिलित किए बिना ही किया गया। इसके परिणामस्वरूप, सम्पादित की गयी एलिवेटेड सड़क की परियोजना (व्यय ₹1,089.45 करोड़) स्वीकृत महायोजना-2021 का हिस्सा नहीं थी।

वित्तीय प्रबंधन

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान राजस्व लक्ष्य को प्राप्त नहीं किया जा सका एवं वर्ष 2018-19 को छोड़कर यह कमी 40 प्रतिशत से 58 प्रतिशत के बीच रही। वर्ष 2018-19 को छोड़कर वर्ष 2017-22 के दौरान लक्षित व्यय अत्यधिक कम था एवं यह कमी 40 से 63 प्रतिशत के बीच थी। राज्य सरकार ने लक्षित बजट प्राप्त करने में कमी का कारण संपत्तियों की बिक्री, शमन फीस, मानचित्र स्वीकृति से प्राप्त होने शुल्क में कमी एवं कोरोना महामारी को बताया।

गाज़ियाबाद जनपद के छः उप निबंधन कार्यालयों द्वारा आवंटियों के नाम पर संपत्तियों के पंजीकरण के समय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की वसूली की गयी थी। तदनुसार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के प्राविधान के अनुसार वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 की अवधि से सम्बंधित ₹ 347.43 करोड़ की माँग की गयी, जो अभी भी राज्य सरकार से प्राप्त होनी थी।

विकास कार्य

विकास कार्यों के निष्पादन में गंभीर कमियाँ पायी गयीं। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने महायोजना-2021 के आकलन के अनुसार आवश्यक आवासीय एवं औद्योगिक गतिविधियों हेतु भूमि बैंक को बढ़ाना सुनिश्चित नहीं किया। वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 300 हेक्टेयर के लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 18.32 हेक्टेयर भूमि ही अधिग्रहित किया। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद नगर निगम को भूमि उपलब्ध कराये जाने से पूर्व न तो कृषि भूमि का भू-उपयोग सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाओं (डंपिंग यार्ड) में परिवर्तित किया एवं न ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क अधिरोपित/संग्रहित किया।

अनुबंध प्रबंधन के सम्बन्ध में नियमों/विनियमों के उल्लंघन के प्रकरण प्रकाश में आये जैसे- मधुबन बापूधाम योजना में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यालय भवन का निर्माण, नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क का कार्य, इंदिरापुरम योजना में विद्युतीकरण के कार्य एवं अनुरक्षण के कार्यों के लिये किये गए अनुबंधों में अल्पकालीन निविदा आमंत्रित करना, कार्य का त्रुटिपूर्ण/बिना माप के ठेकेदार को अधिक भुगतान करना इत्यादि कमियाँ पायीं गयीं। इंटीग्रेटेड/हाई-टेक टाउनशिप योजना के विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित की जाने वाली अन्य आवासीय इकाइयों के सापेक्ष 20 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ निर्मित की जानी थी। हालाँकि, विकासकर्ताओं द्वारा मार्च 2022 तक 6,382 दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग की आवासीय इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग हेतु मात्र 2,133 आवासीय इकाइयाँ (33 प्रतिशत) निर्मित की गयीं। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दोषी विकासकर्ताओं के विरुद्ध कोई कार्रवाई नहीं की गयी। इसके अतिरिक्त, दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग इकाइयों के निर्माण की गुणवत्ता भी सुनिश्चित नहीं की गयी। अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण चार विकसित कॉलोनियों को अग्रेतर अनुरक्षण हेतु गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित नहीं कर सका

क्योंकि इन कॉलोनियों के हस्तांतरण हेतु संयुक्त भौतिक निरीक्षण के समय गाज़ियाबाद नगर निगम ने सुविधाओं एवं भवनों के निर्माण में कमियाँ इंगित की थीं।

संपत्तियों का आवंटन

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास योजनावार विकसित एवं विक्रय के विभिन्न विधियों जैसे- लॉटरी, बोली-सह-नीलामी तथा पहले-आओ पहले-पाओ से विक्रय की गयी सम्पत्तियों का डाटा बैंक नहीं था। अतः लेखापरीक्षा में प्रत्येक योजनाओं में विक्रय हेतु उपलब्ध एवं वास्तव में विक्रय हुई आवासीय इकाइयों के पूर्ण विवरण की जाँच नहीं की जा सकी। प्रगति आख्या के अनुसार, आवासीय इकाइयों की बिक्री, विकास हेतु नियोजित की गई आवासीय इकाइयों की मात्र एक से पाँच प्रतिशत थी। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2017-22 के दौरान विकसित किए गए भूखंडों में से 11 से 50 प्रतिशत ही आवंटित किए गए। बोली-सह-नीलामी एवं पहले-आओ पहले-पाओ के आधार पर संपत्तियों के आवंटन में भी पारदर्शिता का अभाव था, क्योंकि पिछली नीलामी/विक्रय में विक्रय हेतु शेष सम्पत्तियों को आगामी नीलामी/विक्रय में सम्मिलित नहीं करने के कारणों का उल्लेख अभिलेखों में नहीं था। मार्च 2024 तक 14 वर्षों से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी करार के आधार पर भूमि देने वाले प्रभावित परिवारों को 1.26 लाख वर्ग मीटर विकसित भूमि आवंटित किये जाने में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण विफल रहा।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत राज्य सरकार द्वारा निर्धारित 45,000 इकाइयों के लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 20,173 दुर्बल आय वर्ग इकाइयाँ निर्मित किये जाने की योजना बनायी थी। इतने कम लक्ष्य के नियोजन के उपरान्त भी, मार्च 2024 तक मात्र 5,801 इकाइयाँ ही निर्माणाधीन थीं। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने राज्य सरकार के अनुमोदन के बिना ही भू-खण्डों के विक्रय पर इंफ्रास्ट्रक्चर अधिभार अधिरोपित करने पर रोक लगा दिया, जिससे ₹154.02 करोड़ की वसूली नहीं हो पाई।

विनियामक कार्य

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार हिंडन नदी के तट से 200 मीटर तक का क्षेत्र, संरक्षित क्षेत्र के रूप में आरक्षित है और उस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के निर्माण कार्य की अनुमति नहीं है। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार ने (मार्च 2010) में सभी विकास प्राधिकरणों को निर्देश दिया था कि महायोजना

में नदियों के किनारे के बाढ़ क्षेत्र का भू-उपयोग हरित पट्टी के रूप में रखा जाए एवं यह सुनिश्चित किया जाए कि इस क्षेत्र में किसी भी तरह के निर्माण कार्य की स्वीकृति नहीं दी जाए। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, हिंडन नदी के बाढ़ क्षेत्र में अवैध निर्माण को रोकने में विफल रहा तथा नदी के किनारे घनी आबादी है।

राज्य सरकार ने फरवरी 2001 और जुलाई 2001 में नए निर्माण और सभी प्रकार की बुनियादी सुविधाओं वाली 500 वर्ग मीटर से अधिक भूखंड क्षेत्र वाले भवनों (जैसे अस्पताल, सिनेमा हॉल आदि) के लिए भूकंपरोधी व्यवस्था करने के लिए निर्देश जारी किए थे। दिशानिर्देश के अनुसार संरचनात्मक डिजाइन भारतीय प्रौद्योगिकी संस्थान रुड़की या किसी अन्य विनिर्दिष्ट तकनीकी संस्थान के संरचनात्मक अभियांत्रिकी के प्रोफेसर द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित होना चाहिए। लेखापरीक्षा में ऐसा प्रकरण संज्ञान में आया, जिसमें संरचनात्मक ड्राइंग/डिजाइन के बिना ही मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गयी थी।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रवर्तन गतिविधियाँ कमज़ोर थीं क्योंकि मात्र 19 से 65 प्रतिशत अनधिकृत निर्माण के चिन्हित प्रकरणों में अनियमित/अवैध निर्माण के विरुद्ध कार्रवाई की गई थी। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के निर्देश के विरुद्ध अशमनित क्षेत्र का ध्वस्तीकरण सुनिश्चित किये बिना ही शमनित मानचित्र निर्गत किया गया था। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 1,303 स्वीकृत मानचित्रों में से मात्र 125 मानचित्रों का पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया था, जिनका निर्माण वर्ष 2017-22 के मध्य पूर्ण होना था, शेष 1,178 भवनों के पूर्ण होने की स्थिति लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं करायी गयी।

अनुश्रवण एवं आन्तरिक नियंत्रण

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल, 2004 (मैनुअल) में विकास प्राधिकरण की मुख्य वित्तीय एवं परिचालन गतिविधियों की देखरेख करने का प्रावधान था। मैनुअल में विकास प्राधिकरण के विभिन्न लेन-देनों एवं गतिविधियों को अभिलिखित एवं प्रतिवेदित करने हेतु एक प्रबंध सूचना प्रणाली का निर्धारण किया गया है। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की गतिविधियों को मैनुअल के अनुसार प्रबंध सूचना प्रणाली प्रपत्र का उपयोग करके अभिलिखित नहीं किया गया था। इसके स्थान पर मासिक प्रगति आख्या अन्य प्रारूप का उपयोग करके तैयार किये गए थे, हालाँकि, मैनुअल में निर्दिष्ट प्रबंध सूचना प्रणाली गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपयोग किए गए मासिक

प्रगति आख्या से अधिक वृहद् एवं सूचनायें प्रदर्शित करने वाला था। मासिक प्रगति आख्या प्रारूप में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की आवश्यक गतिविधियों से जुड़ी कई आवश्यक विवरण एवं सूचनाएं नहीं थी, जिससे उपलब्धि का प्रलेखन एवं रिपोर्टिंग अपूर्ण थी। परिणामस्वरूप, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की गतिविधियों का अनुश्रवण कमज़ोर था, क्योंकि संपत्तियों के विकास एवं आवंटन की प्रगति, भूमि अधिग्रहण की स्थिति, भवन नियंत्रण, पाइपलाइन में चल रही परियोजनायें इत्यादि को प्रलेखित एवं प्रतिवेदित नहीं किया गया था।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठकें भी निर्धारित मानकों के अनुसार नहीं हुईं। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आंतरिक लेखापरीक्षा के दौरान प्रकाश में आये मुद्दों पर सुधार के उपाय करने हेतु निर्धारित प्रणाली विकसित नहीं की। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को तकनीकी संवर्ग में मानवशक्ति की भारी कमी का सामना करना पड़ा।

कुछ महत्वपूर्ण अनुशंसाएँ नीचे दी गई हैं:

- राज्य सरकार को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के प्रावधानों, संबंधित क्षेत्रीय योजना और उप-क्षेत्रीय योजना के अनुरूप महायोजना की समय पर तैयारी एवं अनुमोदन सुनिश्चित करना चाहिए। अग्रेतर, महायोजना में सुविचारित भौतिक एवं वित्तीय लक्ष्यों को चरणबद्ध रूप से निष्पादित करने के लिए कार्यप्रणाली तैयार करने और स्वीकृति प्रदान करने की आवश्यकता है।
- राज्य सरकार को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में हिंडन नदी के बाढ़ क्षेत्रों के संरक्षण हेतु सख्त कार्यवाही सुनिश्चित करनी चाहिए तथा महायोजना के अनुसार हरित पट्टी एवं उद्यान विकसित करना चाहिए।
- राज्य सरकार को हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु निर्धारित समयावधि की कठोरता से पालन सुनिश्चित कराना चाहिए। इसके अतिरिक्त, विकासकर्ताओं एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण योजना के अनुसार दुर्बल आय वर्ग, अल्प आय वर्ग के लक्षित गृहों/फ्लैटों एवं अन्य वर्ग की आवासीय इकाइयों का निर्माण सुनिश्चित कराना चाहिए।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को गुणवत्ता मापने की प्रणाली विकसित करनी चाहिए एवं स्थानीय निकायों को सुविधाओं एवं भवनों को हस्तान्तरित करने के लिए कॉलोनियों के संयुक्त निरीक्षण के दौरान निर्माण में पाई गई कमियों को दूर करने हेतु सुधारात्मक कार्यवाही करनी चाहिए।

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विकसित, विकसित की जा रही, विक्रय हुई और विक्रय हेतु शेष संपत्तियों के योजनावार डाटा का रखरखाव और प्रदर्शन करना सुनिश्चित करना चाहिए, जिससे संभावित क्रेताओं को उपलब्ध संपत्तियों के बारे में पूर्ण जानकारी प्रदान की जा सके।
- 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।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के उन अधिकारियों के विरुद्ध उत्तरदायित्व निर्धारित करना चाहिए, जिन्होंने नियमों का उल्लंघन कर, इंफ्रास्ट्रक्चर 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।
- राज्य सरकार को विलम्ब एवं मानकों से विचलन का पहचान करने के लिए निर्धारित प्रबंधन सूचना प्रणाली के माध्यम से प्रभावी अनुश्रवण सुनिश्चित करना चाहिए। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठकें निर्धारित आवृत्ति और प्रक्रियाओं के अनुसार आयोजित होनी चाहिए।
- राज्य सरकार को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के सुचारू संचालन के लिए पर्याप्त मानव संसाधन की तैनाती सुनिश्चित करनी चाहिए।

अध्याय 1

सामान्य

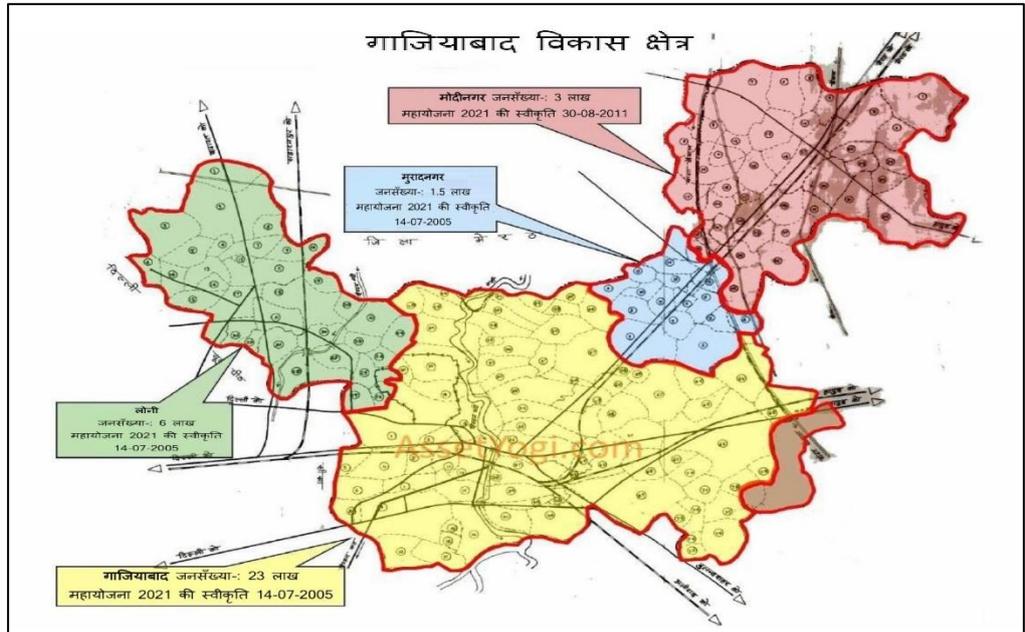
अध्याय 1

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 किलोमीटर¹ 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 सदस्य², 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 भूमिकाएँ 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 (अर्थात्, 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	सौंपा 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 प्राधिकरण की भूमि का ले-आउट तैयार करता है। 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।	मुख्य वास्तुकार एवं नगर नियोजक
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, आंतरिक 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।

अध्याय 2

नियोजन

अध्याय 2

नियोजन

इस अध्याय में गाज़ियाबाद के नियोजित विकास हेतु महायोजना की अवधारणा एवं तैयारी तथा इसके कार्यान्वयन से सम्बंधित बिन्दुओं की चर्चा की गयी है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: क्या अधिसूचित क्षेत्रों के विकास हेतु समुचित नियोजन किया गया एवं क्या राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की क्षेत्रीय नियोजन के अनुरूप नियोजन किया गया था।

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना-2021 की स्वीकृति राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से प्राप्त नहीं की गई थी, तथापि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम 1985 के अनुसार क्षेत्र में सुसंगत एवं संतुलित विकास का उद्देश्य पूर्ण करने हेतु ऐसी स्वीकृति की आवश्यकता बतायी (अगस्त 2003) गयी थी।
- विकास योजनाओं की तैयारी की प्रक्रिया में विलम्ब हुआ एवं विकास योजनाओं को पूर्ण किये जाने की रूप-रेखा स्थापित नहीं किए गए थे।
- आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग हेतु आवासीय इकाइयों के निर्माण, खुले क्षेत्र, उद्यान एवं मनोरंजक गतिविधियों के विकास के लक्ष्य को प्राप्त नहीं किया गया तथा हिंडन नदी के किनारों को अनधिकृत निर्माणों से सुरक्षित नहीं किया गया था।

2.1 प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 7 के अन्तर्गत विकास प्राधिकरण का उद्देश्य योजना के अनुसार विकास क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देना एवं सुरक्षित करना है। अधिनियम में यह भी प्रावधानित है कि विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र हेतु महायोजना एवं ज़ोनल विकास योजनाएँ तैयार करेगा।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का विकास क्षेत्र राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की परिधि¹ में आता है, अतः, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास हेतु विनियामक ढाँचे का पालन करना आवश्यक था।

2.2 विनियामक ढाँचा

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र² के विकास के लिए योजना तैयार करने और ऐसी योजना के कार्यान्वयन को समन्वित तथा निगरानी करने और राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि के उपयोगों के नियंत्रण तथा अवसंरचना के विकास के लिए सामंजस्यपूर्ण नीतियाँ बनाने के लिए, जिससे कि उस क्षेत्र के किसी अव्यवस्थित विकास से बचा जा सके, योजना बोर्ड के गठन करने के लिए भारत सरकार द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 अधिनियमित किया गया। इस अधिनियम में उल्लिखित कार्यों का कार्यान्वयन इसके बोर्ड पर निर्भर था, जिसके अध्यक्ष आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के केन्द्रीय मंत्री एवं प्रतिभाग करने वाले राज्यों के मुख्यमंत्री तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के उप-राज्यपाल सदस्य हैं। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना **परिशिष्ट-2.1** में दी गई है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा-7 के अनुसार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड को क्षेत्रीय योजना तैयार करने एवं भाग लेने वाले राज्यों द्वारा उप-क्षेत्रीय योजना तैयार करने की व्यवस्था करनी थी। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 10 (2) में प्रावधान है कि क्षेत्रीय योजना उस तरीके को इंगित करेगा जिसमें राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि का उपयोग उसको विकसित कर विभिन्न उद्देश्यों हेतु किया जा सके। उप-क्षेत्रीय महत्व के विभिन्न भू-उपयोगों हेतु क्षेत्रों के विशिष्ट आरक्षण का विवरण उप-क्षेत्रीय योजना में दिया गया है जिन्हें भाग लेने वाले संबंधित राज्यों द्वारा तैयार किया जाना है। महायोजना/विकास योजनाओं को क्षेत्रीय योजना एवं उप-क्षेत्रीय योजनाओं के ढाँचे के अन्तर्गत तैयार किया जाना था जिससे क्षेत्रीय योजना एवं उप-क्षेत्रीय योजना के अनुरूप महायोजना तैयार की जा सके। क्षेत्रीय योजना, उप-क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना का पदानुक्रम **चार्ट 2.1** में दर्शाया गया है।

¹ राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 2 (एफ) एवं 2 (जी) के अनुसार।

² राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 2 (एफ) के अनुसार दिल्ली संघ राज्य क्षेत्र एवं प्रतिभाग करने वाले हरियाणा, राजस्थान तथा उत्तर प्रदेश राज्यों के कुछ क्षेत्र सम्मिलित हैं।

चार्ट 2.1: क्षेत्रीय योजना, उप-क्षेत्रीय योजना एवं महायोजना का पदानुक्रम

क्षेत्रीय योजना

- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, क्षेत्रीय योजना तैयार करता है (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 7 के अनुसार)
अनुमोदन प्राधिकारी: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड

उप-क्षेत्रीय योजना

- प्रतिभागी राज्य, उप-क्षेत्रीय योजना तैयार करते हैं एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड को प्रस्तुत करते हैं, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि वह क्षेत्रीय योजना के अनुरूप है (राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 की धारा 17 एवं 19)
- उप-क्षेत्रीय योजना को अनुमोदन हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड को प्रेषित किया जायेगा। (क्षेत्रीय योजना 2021 की धारा 1.3.3)
अनुमोदन प्राधिकारी: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड

महायोजना

- विकास प्राधिकरण महायोजना तैयार करता है (उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 8)।
- राज्य सरकार एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा महायोजना का अनुमोदन।
अनुमोदन प्राधिकारी: उत्तर प्रदेश सरकार एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड

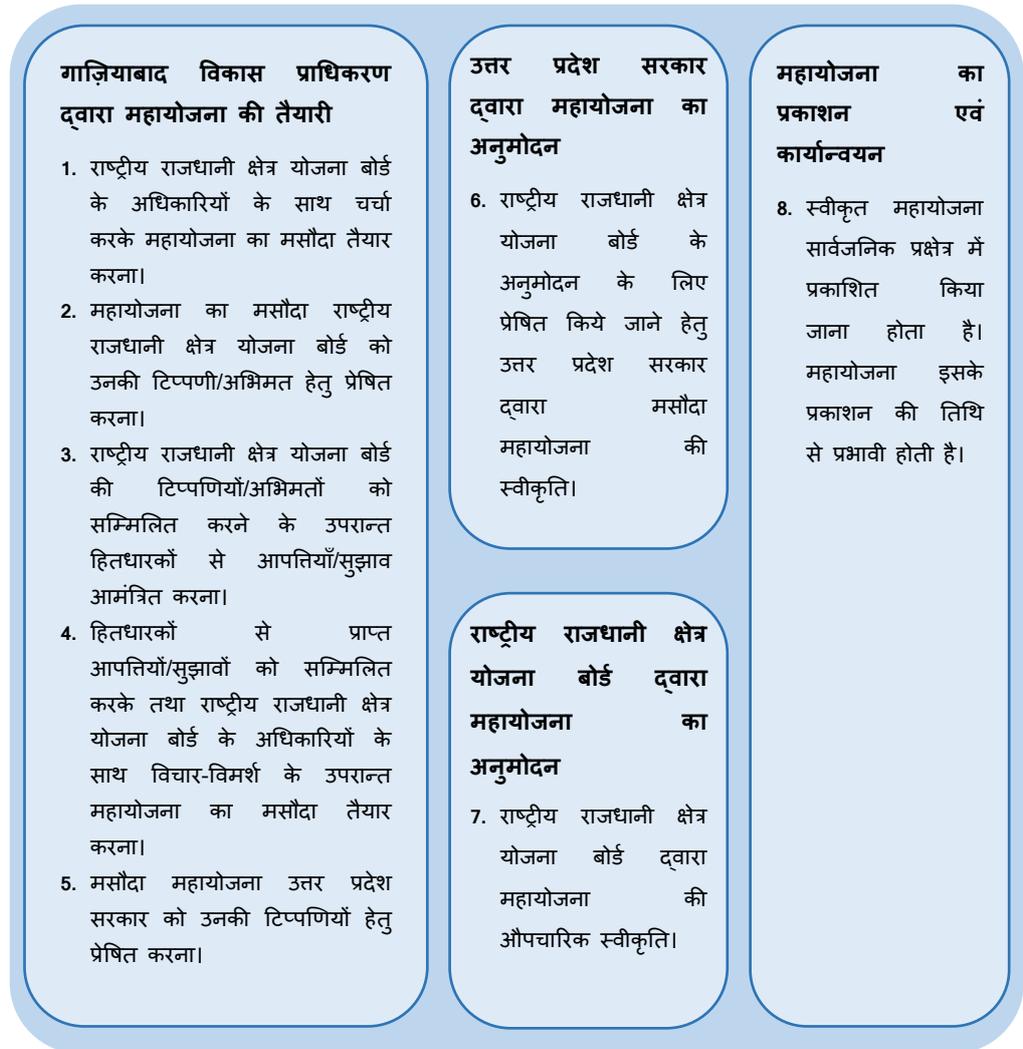
2.3 महायोजना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-8 में प्रावधान है कि विकास प्राधिकरण को विकास क्षेत्र के लिए एक महायोजना तैयार करना होगा। महायोजना एक विकास योजना है जो अन्य बातों के साथ-साथ विभिन्न भूमि उपयोगों का व्यापक विवरण प्रदान करती है। महायोजना में उल्लिखित जोनिंग विनियमन के आधार पर स्वीकार्य अनुषंगी/आकस्मिक गतिविधियों हेतु अनुमति प्रदान की जाएगी। यह संभावित आगामी जनसंख्या की भौतिक आवश्यकता का आकलन करने हेतु एक नीति अभिलेख है, जिसमें नगर के भविष्य में विकास हेतु रोड-मैप सम्मिलित होता है। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद महायोजना को क्षेत्रीय योजना के अनुरूप तैयार किया जाना था एवं इसे उत्तर प्रदेश सरकार तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाना चाहिए था। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में विकास प्राधिकरणों के लिये महायोजना तैयार करने हेतु इनपुट प्राप्त करने की प्रक्रिया की जानकारी देते हुए राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने रूपरेखा तैयार किया (अगस्त 2003) कि राज्य स्तरीय समिति द्वारा स्वीकृति प्रदान किये जाने के उपरान्त, योजना को संबंधित प्रतिभागी राज्य सरकारों द्वारा औपचारिक रूप से अधिसूचित करने से पूर्व राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र

योजना बोर्ड द्वारा औपचारिक अनुमोदन हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड को प्रेषित किया जायेगा।

महायोजना की तैयारी एवं अंतिम रूप देने की प्रक्रिया को चार्ट 2.2 में दर्शाया गया है।

चार्ट 2.2: महायोजना को अंतिम रूप देने की प्रक्रिया³



लेखापरीक्षा में गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र हेतु विकास योजनाओं के नियोजन/तैयारी में विभिन्न विसंगतियाँ पाई गयीं, जिनकी चर्चा आगामी प्रस्तारों में की गई है:

³ उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अर्द्ध-शासकीय पत्र संख्या के-14011/8 /ए/99- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड दिनांक 14-08-2003

2.3.1 राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की स्वीकृति के बिना दो महायोजना तैयार करना

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र में दो महायोजना (गाज़ियाबाद⁴ महायोजना-2021 एवं मोदीनगर महायोजना-2021) तैयार किए गए थे। गाज़ियाबाद एवं मोदीनगर की महायोजना को राज्य सरकार ने क्रमशः जुलाई 2005 एवं सितंबर 2011 में स्वीकृति दी थी। यद्यपि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की आवश्यक स्वीकृति प्राप्त नहीं की गई थी।

लेखापरीक्षा ने गाज़ियाबाद एवं मोदीनगर की महायोजना-2021 के प्रावधानों की तुलना की एवं दोनों महायोजनाओं में जोनिंग विनियमों⁵ के संबंध में महत्वपूर्ण भिन्नताएं पाई गयीं, जैसा कि परिशिष्ट-2.2 में विस्तृत रूप में उल्लिखित है।

राज्य सरकार ने उत्तर दिया (मार्च 2024) कि भविष्य की जनसंख्या के अनुमान एवं विकास क्षेत्र के उन्नयन की आवश्यकता को देखते हुए तथा विकास कार्य सुनिश्चित करने हेतु महायोजना में भूमि उपयोग एवं जोनिंग विनियमन का प्रावधान किया गया था, जो राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत किया गया है। गाज़ियाबाद, मोदीनगर, मुरादनगर एवं लोनी की संशोधित महायोजना 2031 अमृत योजना के अन्तर्गत तैयार की जा रही है। राज्य सरकार ने अग्रतर कहा कि आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उत्तर प्रदेश को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के पदेन सदस्य के रूप में नामित किया गया है। आयुक्त राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उत्तर प्रदेश या उनके प्रतिनिधि प्रत्येक बोर्ड की बैठक में प्रतिभाग करते हैं, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि महायोजना/ज़ोनल विकास योजना में क्षेत्रीय योजना एवं उप-क्षेत्रीय योजना के किसी भी प्रावधान का उल्लंघन न हो।

तथापि, राज्य सरकार द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र हेतु दो अलग-अलग महायोजना तैयार करने का कारण नहीं बताया गया। राज्य सरकार द्वारा दोनों महायोजनाओं में दो अलग-अलग जोनिंग विनियमन अपनाने का कारण भी नहीं बताया गया। अग्रतर, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देशों (अगस्त 2003) के दृष्टिकोण से गाज़ियाबाद विकास

⁴ गाज़ियाबाद, लोनी एवं मुरादनगर के अधिसूचित क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए।

⁵ यह मुख्य भू-उपयोग क्षेत्रों के अंतर्गत विभिन्न गतिविधियों/उपयोगों की अनुमति को समय के संदर्भ में उत्तरदायी बनाने तथा अनुमति प्रक्रिया को सरल बनाने की प्रक्रिया है।

प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र प्रकोष्ठ के प्रतिनिधित्व के उपरान्त भी राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड से महायोजना-2021 की स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक था। इस संदर्भ में, आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र प्रकोष्ठ ने भी स्पष्ट (जनवरी 2025) किया था कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र प्रकोष्ठ उत्तर प्रदेश के अभिमत को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड का निर्णय नहीं माना जा सकता।

2.3.2 महायोजना-2021 को अद्यतन किये बिना निर्माण

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ₹ 1,200 करोड़ की अनुमानित लागत से छह लेन हिंडन एलिवेटेड सड़क के निर्माण का प्रस्ताव तैयार किया था। यह परियोजना हिंडन-मोड़ के निकट राष्ट्रीय राजमार्ग-24 से प्रारंभ होनी थी एवं दिल्ली से राज नगर विस्तार क्षेत्र में प्रवेश करने वाले यातायात हेतु राष्ट्रीय राजमार्ग-24 पर एक इंटरचेंज प्रस्तावित था। लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ₹ 700 करोड़⁶ की धनराशि का ऋण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड⁷ से प्राप्त करने हेतु आवेदन किया था। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने फरवरी 2016 में तीन नियमों एवं शर्तों के अधीन ऋण को स्वीकृति दी थी। इनमें से एक शर्त यह थी कि प्राधिकरण महायोजना को अद्यतन करे, जिससे एलिवेटेड सड़क ऐसी परियोजना प्रतीत न हो, जो महायोजना का भाग नहीं है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने अग्रतर कहा कि महायोजना में नगर के आस-पास के हिस्सों तक पहुँचने हेतु 45 मीटर चौड़ी सड़क बताई गई है, लेकिन 25 मीटर चौड़ी नियंत्रित प्रवेश वाली एलिवेटेड सड़क का प्राविधान इस आवश्यकता को पूर्ण नहीं करता है। तथापि, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देशों के उपरान्त भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मार्च 2024 तक उपरोक्त अंकित किये गए कार्य को सम्मिलित करते हुए गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 को अद्यतन नहीं किया।

राज्य सरकार द्वारा कोई प्रासंगिक उत्तर नहीं दिया गया एवं अवगत कराया (मार्च 2024) कि आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र प्रकोष्ठ एवं उनके प्रतिनिधि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रत्येक बोर्ड की बैठक में प्रतिभाग करते हैं। इसके अतिरिक्त, उस समय यातायात जाम की समस्या को देखते हुए बोर्ड द्वारा एलिवेटेड सड़क के निर्माण के प्रस्ताव को स्वीकृति प्रदान की गई थी,

⁶ राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड ने अगस्त 2016 से मार्च 2020 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को ₹ 700 करोड़ का ऋण निर्गत किया।

⁷ शेष धनराशि की व्यवस्था गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को करना था।

जिससे जनता को यातायात जाम से राहत मिली। राज्य सरकार ने आगे कहा कि एलिवेटेड सड़क को संशोधित महायोजना-2031 (मसौदा) में सम्मिलित किया गया है।

उत्तर मान्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देश के बावजूद महायोजना-2021 के अन्तर्गत इसे सम्मिलित किए बिना एलिवेटेड सड़क⁸ के निर्माण का कार्य किया, जिसके परिणामस्वरूप एलिवेटेड सड़क का निष्पादित कार्य अनुमोदित महायोजना-2021 का हिस्सा नहीं था।

2.3.3 सीवेज संशोधन संयंत्र का प्रावधान नहीं किया जाना

क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना-2021 के प्रावधान के अनुसार विकास सुनिश्चित किये जाने के लिए इन योजनाओं (क्षेत्रीय योजना/उप-क्षेत्रीय योजना-2021) में वर्णित कार्यों को कार्यान्वित किये जाने हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना-2021 में सम्मिलित किया जाना था।

अभिलेखों की जाँच से पता चला कि उप-क्षेत्रीय योजना-2021 की कार्यात्मक योजना में गाज़ियाबाद हेतु करहैड़ा, मोरटी एवं बम्हेटा में तीन⁹ सीवेज संशोधन संयंत्र प्रस्तावित (जून 2013) किए गए थे। हालाँकि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने न तो इन तीन सीवेज संशोधन संयंत्र के प्रस्ताव को वर्तमान महायोजना-2021 में सम्मिलित किया और न ही मार्च 2022 तक सीवेज संशोधन संयंत्र का निर्माण किया। तथापि, गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र में आठ सीवेज संशोधन संयंत्र (पाँच¹⁰ अन्य स्थानों पर) परिचालित थे।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर में कहा (मार्च 2024) कि प्राधिकरण ने इंदिरापुरम, गोविंदपुरम, मधुबन बापूधाम, राजनगर एक्सटेंशन एवं डूंडाहेड़ा में सीवेज संशोधन संयंत्र का निर्माण किया है। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि इनके अतिरिक्त गाज़ियाबाद नगर निगम, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास

⁸ उपयोग प्रमाण-पत्र (सितंबर 2020) के अनुसार ₹ 1,089.45 करोड़ का व्यय हुआ।

⁹ करहैड़ा में-44 मिलियन लीटर प्रति दिन, मोरटी में-38 मिलियन लीटर प्रति दिन एवं बम्हेटा में-60 मिलियन लीटर प्रति दिन।

¹⁰ डूंडाहेड़ा (एसबीआर टाइप)-56 मिलियन लीटर प्रति दिन, डूंडाहेड़ा (यूएसबी टाइप)-73 मिलियन लीटर प्रति दिन, इंदिरापुरम (एसबीआर टाइप)-56 मिलियन लीटर प्रति दिन, इंदिरापुरम (एसबीआर टाइप)-74 मिलियन लीटर प्रति दिन, इंदिरापुरम (एसबीआर टाइप)-56 मिलियन लीटर प्रति दिन, गोविंदपुरम (एसबीआर टाइप)-56 मिलियन लीटर प्रति दिन, मधुबन बापूधाम (एसबीआर टाइप - 56 मिलियन लीटर प्रति दिन) और नूर नगर, राजनगर एक्सटेंशन (एसबीआर टाइप - 56 मिलियन लीटर प्रति दिन)।

परिषद्, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम के साथ-साथ निजी विकासकर्ताओं ने भी सीवेज संशोधन संयंत्र का निर्माण किया है। इस प्रकार, प्राधिकरण ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड अधिनियम, 1985 के अनुसार कार्य किया है।

उत्तर मान्य नहीं था, क्योंकि राज्य सरकार ने उन परिस्थितियों का वर्णन नहीं किया, जिनके अन्तर्गत उप-क्षेत्रीय योजना की कार्यात्मक योजना में उल्लिखित तीन सीवेज संशोधन संयंत्र को न तो गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना-2021 में सम्मिलित किया गया एवं न ही उनका निर्माण किया गया।

2.3.4 उद्देश्यों को पूर्ण करने हेतु तौर-तरीके तय नहीं किए गए

महायोजना में प्रत्याशित दीर्घकालिक एवं अल्पकालिक लक्ष्यों को प्राप्त करने हेतु, महायोजना में सुविचारित भौतिक एवं वित्तीय लक्ष्यों को चरणबद्ध रूप से क्रियान्वित करने के लिए रूपरेखा निर्धारित करना आवश्यक था, क्योंकि महायोजना में उल्लिखित परियोजनाएं न केवल गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यों से संबंधित थीं, बल्कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में कार्यरत अन्य विभागों/अभिकरणों के कार्यों से भी संबंधित थीं।

महायोजना-2021 में 20 वर्षों की अवधि हेतु भौतिक योजनाओं एवं वित्तीय लक्ष्यों की योजना बनाई गई तथा उन्हें चार चरणों में विभाजित किया गया, यथा- वर्ष 2002-2007, वर्ष 2007-2012, वर्ष 2012-2017 एवं वर्ष 2017-2022। लेखापरीक्षा में पाया गया कि महायोजना में भौतिक एवं वित्तीय लक्ष्य (परिशिष्ट-2.3 अ एवं ब) महायोजना में परिकल्पित उद्देश्यों/परियोजनाओं को प्राप्त करने/पूर्ण करने हेतु कोई तौर-तरीके सुनिश्चित किए बिना ही निर्धारित किये गए थे। इसके अतिरिक्त, महायोजना-2021 के लक्ष्यों के अनुरूप गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अन्य विभागों/अभिकरणों द्वारा की जाने वाली गतिविधियों की प्रगति की निगरानी हेतु कोई तंत्र या रणनीति तैयार नहीं की गई थी। परिणामस्वरूप, महायोजना-2021 में निर्धारित लक्ष्यों के सापेक्ष उपलब्धियों को सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि भविष्य की जनसंख्या के अनुमान तथा विकास क्षेत्र के उन्नयन की आवश्यकता को देखते हुए तथा विकास कार्य सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण, सर्वसाधारण के हित को ध्यान में रखते हुए आवासीय, वाणिज्यिक, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक,

मनोरंजन, परिवहन एवं संचार, कृषि आदि हेतु भूमि के सर्वेक्षण के आधार पर महायोजना तैयार करता है। विकसित क्षेत्र के उन्नयन तथा महायोजना के अनुसार विकास कार्यों के क्रियान्वयन को सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण तथा अन्य विभाग/संस्थाएं जैसे उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नगर निगम, सरकारी उपक्रम, भारत सरकार की संस्थाएं आदि के अतिरिक्त निजी विकासकर्ता स्वयं की भूमि पर भी विकास कार्य करते हैं।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि विकास क्षेत्र के नियोजित विकास हेतु महायोजना तैयार की जाती है एवं इसलिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के समस्त हितधारक विभागों द्वारा प्राप्त किए जाने वाले परिकल्पित अवधिवार/वर्षवार लक्ष्य निर्धारित करने के तौर-तरीके स्थापित करना एवं इन उपलब्धियों की समय-समय पर निगरानी करना आवश्यक था। इसके अभाव में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण प्रभावी नियंत्रण एवं निर्देशन हेतु पूर्ण प्रबंधन सूचना प्रणाली प्राप्त करने में सक्षम नहीं था, जैसा कि अध्याय V और VII में विस्तार से बताया गया है।

2.3.5 तैयारी में विलम्ब

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा 8 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र हेतु महायोजना-2001 तैयार किया था, जो 2001 तक प्रभावी रहना था। अतः वर्ष 2001 तक नयी महायोजना तैयार कर राज्य सरकार से अनुमोदित कराया जाना आवश्यक था।

अभिलेखों की जाँच से पता चला कि गाज़ियाबाद महायोजना-2021¹¹ को उत्तर प्रदेश सरकार ने जुलाई 2005 में स्वीकृति दी थी एवं महायोजना उसी माह से लागू हुई थी। इसके अतिरिक्त, मोदीनगर महायोजना-2021 को उत्तर प्रदेश सरकार ने अगस्त 2011 में स्वीकृति दी थी एवं महायोजना सितंबर 2011 से लागू हुई थी। इस प्रकार महायोजनायें चार से दस वर्ष से अधिक विलम्ब के उपरान्त स्वीकृत एवं लागू हुई थीं।

राज्य सरकार ने बताया (मार्च 2024) कि गाज़ियाबाद महायोजना-2021, मोदीनगर/मुरादनगर एवं लोनी महायोजना-2021, वर्ष 2021 तक की अवधि हेतु तैयार की गयी थी। तथापि, कोई भी महायोजना तब तक प्रभावी मानी

¹¹ गाज़ियाबाद, लोनी एवं मुरादनगर

जाएगी, जब तक कि उसे राज्य सरकार द्वारा निरस्त न कर दिया जाए अथवा नई/पुनरीक्षित/संशोधित महायोजना विधिक रूप से लागू न कर दिया जाए।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि महायोजना को समय से स्वीकृति दी जानी चाहिए थी, जिससे सम्पूर्ण महायोजना अवधि हेतु प्रस्तावित विकास को पूर्ण किया जा सके। गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 में चार चरणों में विकास कार्य कराने का लक्ष्य रखा गया था, जिसमें प्रथम चरण वर्ष 2002 से 2007 के दौरान क्रियान्वित किया जाना था, जो समय पर प्रारम्भ नहीं हो सका।

2.3.6 वार्षिक योजना तैयार नहीं किया जाना

आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा 1996 में शहरी विकास योजना निर्माण एवं कार्यान्वयन दिशा-निर्देश तैयार किए गए थे, जो योजना तैयार करने और कार्यान्वयन प्रक्रिया हेतु एक रूपरेखा प्रदान करता है। दिशा-निर्देशों के अनुसार, शहरी नियोजन प्रणाली में चार परस्पर-निर्भर योजनाओं का एक समूह सम्मिलित है: (अ) एक नीति उन्मुख, दीर्घकालिक परिप्रेक्ष्य योजना (20-25 वर्ष); (ब) परिप्रेक्ष्य योजना की रूपरेखा के भीतर तैयार एक व्यापक, मध्यम अवधि विकास योजना (पाँच वर्ष); (स) संसाधन जुटाने एवं विकास योजना के कार्यान्वयन हेतु एक वार्षिक योजना; तथा (द) विकास योजना के निष्पादन हेतु परियोजनाओं/योजनाओं का नियोजन।

नियोजित विकास सुनिश्चित करने हेतु वर्ष 2005 में गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 स्वीकृति हुई, जिसमें वर्ष 2002-22 के मध्य आगामी 20 वर्षों में नगर के भावी विकास हेतु रोडमैप सम्मिलित था। प्रस्तावित योजना को पाँच वर्षों के चार चरणों अर्थात्, वर्ष 2002-07, वर्ष 2007-12, वर्ष 2012-17 एवं वर्ष 2017-22 में विभाजित किया गया था।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वार्षिक बजट के रूप में वार्षिक कार्य योजना तैयार की थी। तथापि, महायोजना-2021 में प्रस्तावित कार्यों को सम्मिलित किये जाने के सम्बन्ध में कोई विवरण वार्षिक बजट में इंगित नहीं किया गया था। प्रासंगिक रूप से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास भूमि उपयोग एवं दुर्बल आय वर्ग हेतु आवासीय इकाइयों के निर्माण की स्थिति के अतिरिक्त, महायोजना-2021 के कार्यान्वयन की

स्थिति उपलब्ध नहीं थी, जिनकी चर्चा प्रस्तर 2.5.1 और 2.5.4 में की गई है।

राज्य सरकार ने लेखापरीक्षा टिप्पणी का कोई प्रासंगिक उत्तर नहीं दिया तथा कहा कि राज्य सरकार के अनुमोदन से वर्ष 2005 में महायोजना-2021 लागू हुआ था। विकसित क्षेत्र के उन्नयन तथा भविष्य की जनसंख्या अनुमान के अनुसार विकास कार्यों के क्रियान्वयन को सुनिश्चित करने तथा महायोजना-2021 के अनुसार विकास क्षेत्र के उन्नयन की आवश्यकता हेतु प्राधिकरण तथा अन्य विभाग/संस्थाएं जैसे उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नगर निगम, सरकारी उपक्रम, भारत सरकार की संस्थाएं आदि के अतिरिक्त निजी विकासकर्ता स्वयं की भूमि पर भी विकास कार्य करते हैं।

2.4 ज़ोनल विकास योजना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-9 एवं 10 के अनुसार, महायोजना की तैयारी के साथ ही या उसके तुरंत बाद, प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के प्रत्येक ज़ोन, जिनमें विकास क्षेत्र विभाजित है, ज़ोनल विकास योजना तैयार करने की दिशा में आगे बढ़ेगा एवं इसे राज्य सरकार से अनुमोदित कराना होगा। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने सभी विकास प्राधिकरणों को प्राथमिकता के आधार पर ज़ोनल विकास योजना तैयार करने का भी निर्देश¹² दिया था।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ोन-1 हेतु ज़ोनल विकास योजना तैयार की गयी थी, जिसे राज्य सरकार द्वारा फरवरी 2015 में स्वीकृति प्रदान की गयी थी। ज़ोनल विकास योजना तैयार करने में कमियों के संबंध में लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

2.4.1 आंशिक तैयारी

गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र को आठ ज़ोन में विभाजित किया गया है। अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक ज़ोन हेतु एक साथ या महायोजना-2021 की तैयारी के तुरंत बाद ज़ोनल विकास योजना तैयार की जानी थी। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद महायोजना-2021 जुलाई 2005 में लागू हुई थी।

¹² अगस्त 2006 एवं अगस्त 2016

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने दिसंबर 2014 में मात्र एक ज़ोन (ज़ोन-1) की ज़ोनल विकास योजना उत्तर प्रदेश सरकार को प्रस्तुत किया, जिसका क्षेत्रफल 2,800 हेक्टेयर था, जो गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कुल विकास क्षेत्र (45,200 हेक्टेयर) का छह प्रतिशत था। इस प्रकार, ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा में नौ वर्ष¹³ से अधिक विलम्ब के उपरान्त राज्य सरकार को प्रस्तुत किया गया, जिसे फरवरी 2015 उत्तर प्रदेश सरकार ने स्वीकृति दी थी। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा बार-बार जारी किए गए निर्देशों के उपरान्त भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मार्च 2022 तक 42,400 हेक्टेयर (गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कुल विकास क्षेत्र का 94 प्रतिशत) क्षेत्रफल वाले शेष सात ज़ोन की ज़ोनल विकास योजना तैयार नहीं की। लेखापरीक्षा को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना की तैयारी में विलम्ब के कारणों से संबंधित कोई अभिलेख प्राप्त नहीं हुए। लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ज़ोनल विकास योजनायें तैयार किए बिना सभी आठ ज़ोन में विकास कार्यों को निष्पादित किया गया।

राज्य सरकार ने बताया (मार्च 2024) कि गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के क्रियान्वयन के पश्चात गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2015 में महायोजना के अन्तर्गत चिन्हित ज़ोन में से ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना तैयार की थी। वर्तमान में अमृत योजना के अन्तर्गत संशोधित महायोजना-2031 तैयार की जा रही है, जिसमें शेष सात ज़ोन की ज़ोनल योजना नियमानुसार तैयार की जाएगी।

2.4.2 महायोजना के अनुरूप ज़ोनल विकास योजना नहीं थी

विकास क्षेत्र की महायोजना नगर के विकास हेतु एक आधारभूत संरचना है एवं महायोजना के अनुरूप ही ज़ोनल विकास योजना तैयार की जानी थी।

अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना में जो भू-उपयोग सम्मिलित था, वह महायोजना 2021 के अनुरूप नहीं था, जैसा कि **परिशिष्ट-2.4** में विस्तृत रूप से उल्लिखित है। महायोजना-2021 में हरित पट्टी, रिवर फ्रंट विकास, उद्यान/खुले स्थान, आवासीय आदि के अंतर्गत आने वाली भू-उपयोग को इस ज़ोन की वर्तमान उपयोग स्थिति के दृष्टिगत अन्य

¹³ जब से महायोजना लागू हुई।

गतिविधियों हेतु ज़ोनल विकास योजना में प्रस्तावित किया गया था। तथापि, महायोजना-2021 को इस संशोधन की सीमा तक पुनरीक्षित नहीं किया गया, जिसके कारण महायोजना-2021 एवं ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना के बीच विसंगति पैदा हुई। इस प्रकार, महायोजना-2021 में संशोधन के बिना ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना में भू-उपयोग परिवर्तित कर दिया गया, जिससे उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के प्रावधान एवं राज्य सरकार के निर्देशों का उल्लंघन हुआ।

राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि भविष्य में जनसंख्या के अनुमान तथा विकास क्षेत्र के उन्नयन की आवश्यकता को देखते हुए तथा प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य सुनिश्चित करने हेतु महायोजनाओं में भू-उपयोग तथा ज़ोनल विनियमन का प्रावधान किया गया था, जिसे राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया है। विकास क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित विकास को क्रियान्वित करने हेतु महायोजना/ज़ोनल विकास योजना उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 में निहित प्रावधानों के अनुसार तैयार की जाती है। इसके अतिरिक्त, ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना जनता की आवश्यकताओं के दृष्टिगत तथा मानक एवं शासनादेशों के अनुसार तैयार की गई थी, जिसे राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2015 में अनुमोदित किया गया था।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि महायोजना में संशोधन किये बिना, ज़ोनल विकास योजना के माध्यम से भू-उपयोग में संशोधन करना नगर की एकीकृत योजना के दृष्टिकोण से उचित नहीं था।

2.5 भू-उपयोग का कार्यान्वयन

2.5.1 लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि

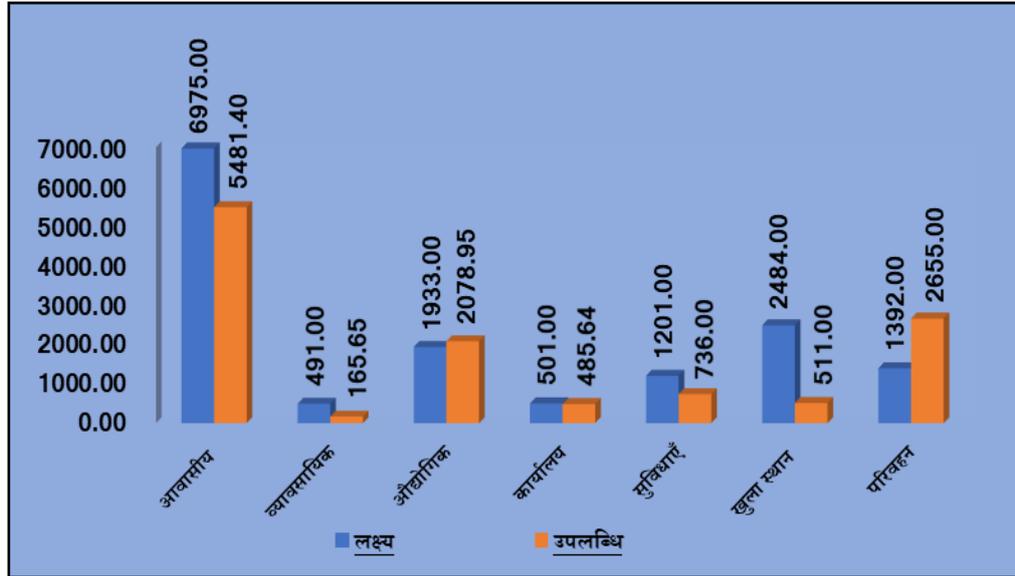
गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 में लक्षित जनसंख्या की भविष्य की आवश्यकताओं के आधार पर गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र के लिए विभिन्न गतिविधियों हेतु भू-उपयोग निर्धारित किया गया था।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 के अनुसार विकास क्षेत्र में प्रस्तावित भू-उपयोग के विकास को प्राप्त नहीं कर सका था। गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 में लक्षित

क्षेत्रफल के आधार पर श्रेणीवार नियोजित भू-उपयोग एवं वास्तविक विकास को चार्ट 2.3 में दर्शाया गया है तथा विवरण परिशिष्ट-2.5 में दिया गया है।

चार्ट 2.3: प्रस्तावित के सापेक्ष वास्तविक भूमि उपयोग का विवरण

(क्षेत्रफल हेक्टेयर में)



(स्रोत: गाज़ियाबाद महायोजना-2021 और गाज़ियाबाद ड्राफ्ट महायोजना-2031¹⁴)

उपरोक्त चार्ट से स्पष्ट है कि खुले क्षेत्र/उद्यान/मनोरंजन क्षेत्र (79 प्रतिशत), वाणिज्यिक (66 प्रतिशत), सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएँ (39 प्रतिशत), आवासीय (21 प्रतिशत) तथा कार्यालय (तीन प्रतिशत) के विकास हेतु लक्ष्य की प्राप्ति में कमी रही। तथापि, औद्योगिक एवं परिवहन गतिविधियों के प्रकरणों में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने लक्ष्य की तुलना में अधिक उपलब्धि प्राप्त किया। कुल मिलाकर महायोजना-2021 के अन्तर्गत 15,554 हेक्टेयर विकसित करने के लक्ष्य के सापेक्ष 2,815 हेक्टेयर (18 प्रतिशत) भूमि विकसित करने की कमी रही।

राज्य सरकार ने बताया (मार्च 2024) कि महायोजना में दिए गए लक्ष्यों के अनुरूप विकास कार्य सुनिश्चित करने हेतु विकास क्षेत्र के अंतर्गत प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित भूमि के अतिरिक्त निजी विकासकर्ताओं तथा अन्य विभाग/संस्थाएं यथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण, नगर निगम, सरकारी उपक्रम, भारत सरकार की संस्थाएं आदि महायोजना के अनुरूप विकास कार्य कराती हैं। तथापि,

¹⁴ मसौदा महायोजना-2031 के अनुसार, डेटा मसौदा महायोजना की तैयारी हेतु सलाहकार द्वारा एकत्रित जानकारी के आधार पर वर्ष 2020 तक की अवधि का था।

राज्य सरकार ने महायोजना-2021 के अनुसार लक्षित भूमि उपयोग के विकास में कम उपलब्धि का कारण स्पष्ट नहीं किया।

2.5.2 गुणवत्तापूर्ण जीवन स्तर

दिल्ली से समीपता एवं वहाँ ज़मीन की ऊँची कीमतों के कारण गाज़ियाबाद नगर आवासीय उपयोग हेतु एक महत्वपूर्ण क्षेत्र के रूप में विकसित हुआ है। अतः जीवंत, स्वस्थ एवं संधारणीय समुदायों के निर्माण के लिए मनोरंजक गतिविधियों हेतु उद्यानो एवं खुले क्षेत्रों को सम्मिलित करना आवश्यक था। नगर के निवासियों को गुणवत्तापूर्ण जीवन प्रदान करने के लिए नगर के नियोजित विकास हेतु खुले क्षेत्र, उद्यान एवं मनोरंजक क्षेत्र सारभूत आवश्यकताएँ हैं।

महायोजना-2001 एवं महायोजना-2021 के कार्यान्वयन के दौरान आवासीय गतिविधियों एवं उद्यानों, खुले क्षेत्र तथा मनोरंजक गतिविधियों के संबंध में उपलब्धि तालिका-2.1 में दर्शाई गई है।

तालिका 2.1: महायोजना-2001 एवं 2021 के दौरान श्रेणीवार भू-उपयोग की स्थिति

विवरण	महायोजना 2001			महायोजना 2021		
	प्रस्तावित (हेक्टेयर में)	उपलब्धि (हेक्टेयर में)	उपलब्धि (प्रतिशत में)	प्रस्तावित (हेक्टेयर में)	उपलब्धि (हेक्टेयर में)	उपलब्धि (प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
आवासीय	4287.51	4670.00	109	6975.00	5481.40	79
उद्यान, खुले एवं मनोरंजन क्षेत्र	1561.13	399.50	26	2484.00	511.00	21

(स्रोत: गाज़ियाबाद महायोजना 2021 और ड्राफ्ट महायोजना 2031)

तालिका 2.1 से स्पष्ट है कि आवासीय भूमि उपयोग गतिविधि में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने महायोजना-2001 हेतु प्रस्तावित लक्ष्य के सापेक्ष 109 प्रतिशत एवं महायोजना-2021 के लक्ष्य के सापेक्ष 79 प्रतिशत उपलब्धि प्राप्त की। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उद्यान, खुले स्थान एवं मनोरंजन स्थानों की भूमि उपयोग गतिविधि के महत्व की उपेक्षा की क्योंकि भूमि उपयोग की इस श्रेणी के अन्तर्गत विकास कार्य की उपलब्धि महायोजना 2001 एवं महायोजना 2021 में क्रमशः मात्र 26 प्रतिशत एवं 21 प्रतिशत थी। इन तथ्यों पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक (नवंबर 2018) में भी चर्चा की गई थी, जिसमें गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण

ने अपने कार्यसूची में कहा था कि महायोजना के कार्यान्वयन में सबसे बड़ी कठिनाई सड़कों, खुले स्थानों एवं हरित पट्टियों के विकास में आती है। तथापि, खुले स्थान के विकास हेतु महायोजना में कोई नीति निर्धारित नहीं थी।

लेखापरीक्षा में आगे पाया गया कि उद्यान, खुले स्थान एवं मनोरंजन स्थलों हेतु क्षेत्र के विकास में कम उपलब्धि के कारण प्रति हजार जनसंख्या¹⁵ हेतु औसत खुला क्षेत्र घटकर लगभग 2,812 वर्ग मीटर रह गया, जबकि महायोजना-2021 में 8,094 वर्ग मीटर के मानक का उल्लेख था, जिससे स्वच्छ एवं स्वस्थ वातावरण हेतु खुले स्थान की औसत उपलब्धता कम हो गई। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण नागरिकों को गुणवत्तापूर्ण जीवन प्रदान करने हेतु आवासीय भूमि उपयोग के साथ-साथ उद्यानों, खुले क्षेत्र एवं मनोरंजन भूमि उपयोग के विकास में सामंजस्य स्थापित नहीं कर सका।

राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि प्राधिकरण की विकसित योजनाओं एवं निजी विकासकर्ताओं की योजनाओं के मानचित्रों में आवासीय एवं उद्यान/खुले स्थान के प्रावधान मानक के अनुसार सुनिश्चित किये गए एवं महायोजना, ज़ोनल विकास योजना एवं विन्यास योजना के भू-उपयोग के अनुसार मानचित्र स्वीकृत किये गये थे।

तथ्य यथावत् रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण आवासीय भूमि विकसित करने की तुलना में अपने विकास क्षेत्र में उद्यान/खुले स्थान हेतु भू-उपयोग का लक्षित प्रतिशत हासिल नहीं कर सका।

2.5.3 हरित पट्टी का संरक्षण एवं सुरक्षा न किया जाना

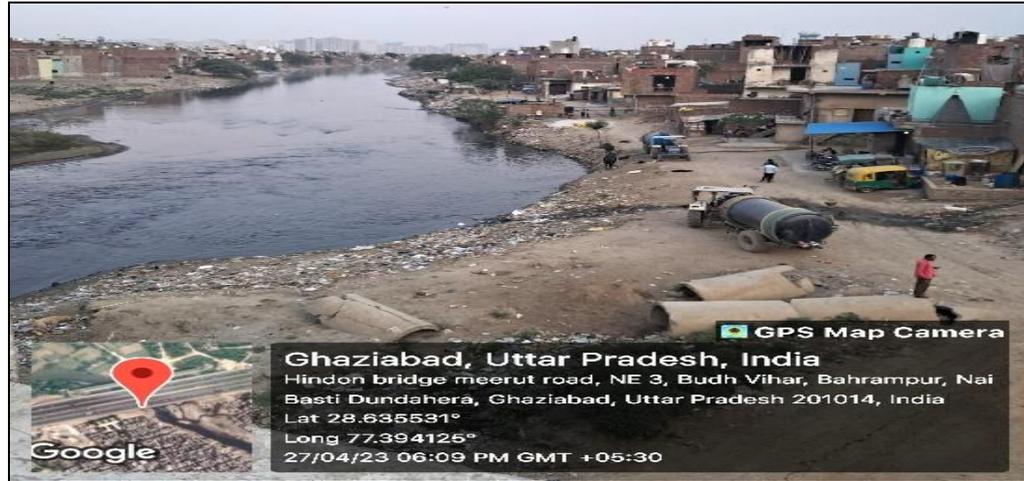
गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार हिंडन नदी के तट से 200 मीटर तक का क्षेत्र संरक्षित क्षेत्र के रूप में आरक्षित है एवं उस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के निर्माण कार्य की अनुमति नहीं है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने (मार्च 2010) सभी विकास प्राधिकरणों को निर्देश दिया था कि नदियों के किनारे बाढ़ क्षेत्रों के भू-उपयोग को महायोजना में हरित पट्टी के रूप में रखा

¹⁵ गाज़ियाबाद के महायोजना 2021 में भूमि उपयोग के विकास हेतु 23 लाख की आबादी का अनुमान लगाया गया था। उद्यान/खुले स्थान में औसत उपलब्धता की गणना लेखापरीक्षा में 79 प्रतिशत आवासीय भूमि के विकास को ध्यान में रखते हुए की गई है (अर्थात् 23 लाख की आबादी का 79 प्रतिशत विकास = 18.17 लाख आबादी)

जाना चाहिए एवं यह सुनिश्चित करना चाहिए कि इस क्षेत्र में किसी भी प्रकार के निर्माण कार्य की अनुमति नहीं दी जाये।

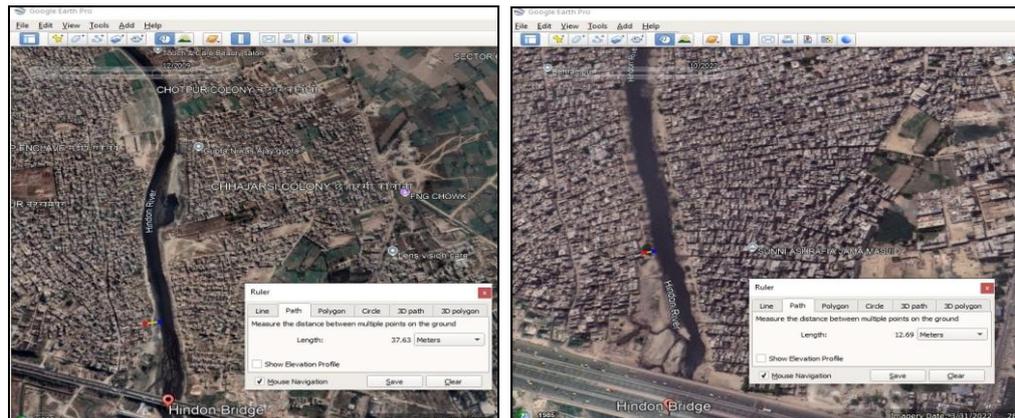
लेखापरीक्षा में पाया गया कि हिंडन नदी का तट आवासीय बस्तियों के अनधिकृत निर्माण के कारण घनी आबादी वाला था जैसा कि फोटोग्राफ 2.1 में दर्शित है।

फोटोग्राफ 2.1: हिंडन नदी के किनारे अनधिकृत आवासीय बस्ती



इसके अतिरिक्त, हिंडन नदी के उपग्रह चित्रों से भी यह स्पष्ट होता है कि इसके तट घनी आबादी से घिरे हुए हैं एवं शासनादेश (मार्च 2010) निर्गत होने के उपरान्त भी निर्माण कार्य में वृद्धि हुई है, जैसा कि फोटोग्राफ 2.2 में दर्शित है।

फोटोग्राफ 2.2: हिंडन नदी एवं अनधिकृत आवासीय बस्ती के उपग्रह चित्र



दिसंबर 2009 में हिंडन नदी तट की स्थिति

अक्टूबर 2023 में हिंडन नदी तट की स्थिति

उपरोक्त छायाचित्रों से स्पष्ट है कि हिंडन नदी के किनारों पर अवैध विकास हुआ था। अतः, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को नदी के संरक्षित क्षेत्र के पास हरित पट्टी बनाए रखने हेतु महायोजना के प्रावधान के कार्यान्वयन के

लिए कार्य योजना तैयार करनी चाहिए थी। अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि नदी के दोनों तटों पर अवैध निर्माण को हटाने/स्थानांतरित करने के साथ-साथ निर्माण को रोकने हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कोई कार्य योजना तैयार नहीं की गई थी।

राज्य सरकार ने उत्तर में कहा (मार्च 2024) कि हिंडन नदी के संरक्षण हेतु महायोजना-2021 के अनुसार नदी के दोनों तटों पर लगभग 200 मीटर के संरक्षित क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं है। सरकार ने आगे कहा कि अवैध निर्माण गतिविधि के प्रकरणों में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के प्रवर्तन अनुभाग द्वारा कार्रवाई की जाती है। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि चूंकि हिंडन नदी के किनारे का डूब क्षेत्र सिंचाई विभाग के अधिकार क्षेत्र में आता है, अतः अवैध निर्माण पर कार्रवाई सिंचाई विभाग द्वारा करनी होगी।

राज्य सरकार का उत्तर सिंचाई विभाग के संबंधित खण्ड के उत्तर (जून 2023) के विपरीत था जिसमें कहा गया था कि शासनादेश के अनुसार, अधिसूचित क्षेत्र गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, नगर निगम गाज़ियाबाद एवं उत्तर प्रदेश औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अधिकार क्षेत्र में आता है तथा केवल गैर अधिसूचित क्षेत्र ही सिंचाई विभाग के अधिकार क्षेत्र में आता है।

तथ्य यथावत रहा कि राज्य सरकार द्वारा महायोजना के अनुसार हिंडन नदी के तट पर 200 मीटर के भीतर किए गए अवैध निर्माण पर कोई कार्रवाई नहीं की गई थी।

2.5.4 लक्षित आवासीय आवश्यकता पूर्ण न होना

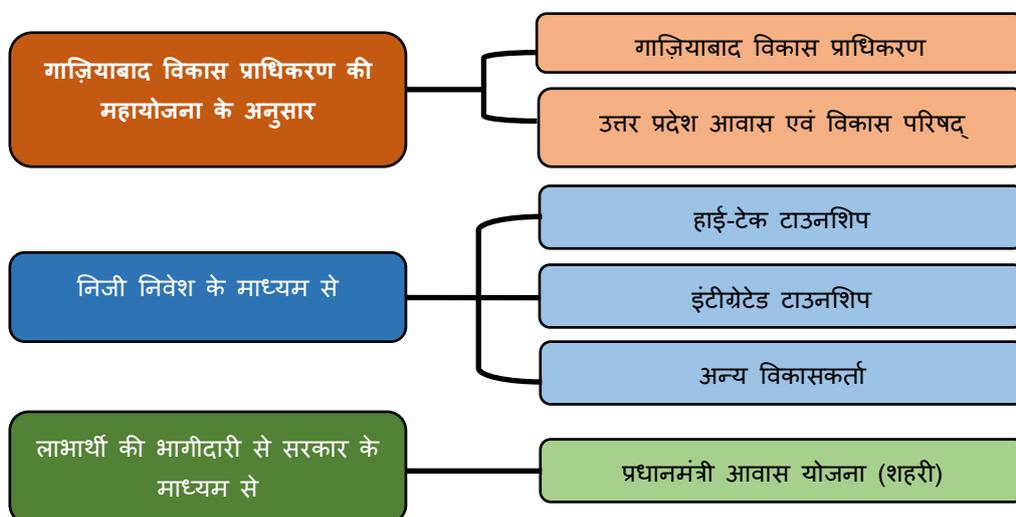
महायोजना-2021 में गाज़ियाबाद की अनुमानित जनसंख्या हेतु आवासीय आवश्यकता का आकलन किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 2021 तक 4.60 लाख आवासीय इकाइयों की आवश्यकता का अनुमान लगाया था, जिसमें से महायोजना-2021 के कार्यान्वयन अवधि के दौरान विभिन्न श्रेणियों¹⁶ की 2,93,950 इकाइयों को विकसित किया जाना था। इसके अतिरिक्त, महायोजना-2021 में दुर्बल आय वर्ग की लक्षित 1,02,882 इकाइयों के लक्ष्य को प्राप्त करने हेतु प्रति वर्ष कम से कम 5,000 इकाइयों के निर्माण करने का प्रस्ताव था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर

¹⁶ दुर्बल आय वर्ग के लिए-1,02,882, अल्प आय वर्ग के लिए-88,185, मध्यम आय वर्ग के लिए-73,488 एवं उच्च आय वर्ग के लिए-29,395.

प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, गाज़ियाबाद को महायोजना-2021 में परिकल्पित लक्ष्य को प्राप्त करने में प्रमुख भूमिका निभानी थी।

इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार ने हाई-टेक टाउनशिप नीति 2007, इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005, आवास नीतियों 2011 एवं 2013¹⁷ तथा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) 2015 के अन्तर्गत दुर्बल आय वर्ग इकाइयों के निर्माण की व्यवस्था भी की थी। इस प्रकार, गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र में दुर्बल आय वर्ग के आवासीय इकाइयों का निर्माण तीन व्यवस्थाओं द्वारा किया गया था, जैसा कि चार्ट 2.4 में दर्शाया गया है:

चार्ट 2.4: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत दुर्बल आय वर्ग आवासीय इकाइयों के निर्माण की व्यवस्था



महायोजना-2021 में निर्धारित लक्ष्य के अनुसार वर्ष 2017-22 के दौरान कम से कम 25,000 दुर्बल आय वर्ग¹⁸ आवासीय इकाइयों का निर्माण किया जाना था, जिसके सापेक्ष गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, गाज़ियाबाद द्वारा मात्र 2,768 दुर्बल आय वर्ग¹⁹ आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया। इसके अतिरिक्त, निजी विकासकर्ताओं एवं प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) द्वारा 7,192 दुर्बल आय वर्ग²⁰ आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया/निर्माणाधीन थे। इस प्रकार, वर्ष 2017-22 के

¹⁷ स्वीकृत परियोजना के अनुसार कुल निर्मित इकाइयों के 10 प्रतिशत की दर से।

¹⁸ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 1,02,882 इकाइयों के सापेक्ष दुर्बल आय वर्ग इकाइयों के निर्माण की प्रगति नहीं उपलब्ध नहीं करायी, इसलिए लेखापरीक्षा ने मात्र वर्ष 2017-22 के समय पर ही टिप्पणी किया है।

¹⁹ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 464 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् ने 2,304 इकाइयों निर्मित किया।

²⁰ हाई-टेक और एकीकृत टाउनशिप योजना के अनुसार निजी विकासकर्ताओं द्वारा 1,391 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों और प्रधान मंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत 5,801 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों।

दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में कुल 9,960 दुर्बल आय वर्ग आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया/निर्माणाधीन थे, जो इस अवधि हेतु महायोजना-2021 में निर्धारित लक्ष्य का मात्र 40 प्रतिशत था।

राज्य सरकार ने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि सरकार द्वारा जारी आवास नीतियों/टाउनशिप नीतियों/केन्द्र सरकार द्वारा संचालित आवास योजनाओं के अनुसार प्राधिकरण द्वारा दुर्बल आय वर्ग के आवासों का निर्माण कराया गया है। प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 53,329 दुर्बल आय वर्ग एवं 3,496 अल्प आय वर्ग के आवासीय इकाइयों का निर्माण किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा भी दुर्बल आय वर्ग भवनों का निर्माण कराया गया है। इस प्रकार दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण निर्देश एवं माँग के अनुरूप कराया गया है। राज्य सरकार ने आगे बताया कि महायोजना-2021 के प्रकरण में प्राधिकरण ने दुर्बल आय वर्ग भवनों का निर्माण, राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गये लक्ष्यों को प्राप्त करने हेतु कराये गये हैं। निजी निवेश के प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा योजना में निर्मित कुल इकाइयों के सापेक्ष 10-10 प्रतिशत अल्प आय वर्ग / दुर्बल आय वर्ग भवन सुनिश्चित करने के उपरान्त ही पूर्णता/आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया गया तथा प्रधानमंत्री आवास योजना के प्रकरण में भूमि की अनुपलब्धता/विवाद तथा भूमि एवं निर्माण की महंगी लागत के कारण लक्षित इकाइयों का निर्माण नहीं कराया गया।

संक्षेप में, निर्धारित दिशा-निर्देशों का पालन किए बिना एवं विकास योजना को पूर्ण करने के तौर-तरीकों को सुनिश्चित किए बिना महायोजना-2021 चार से दस वर्ष से अधिक विलम्ब से स्वीकृत हुई थी। अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र को आच्छादित करने वाले आठ में से सात ज़ोन की ज़ोनल विकास योजना तैयार नहीं किया था। ज़ोन-1 की ज़ोनल विकास योजना नौ वर्ष विलम्ब से तैयार/स्वीकृत की गई, जो गाज़ियाबाद की महायोजना-2021 के अनुरूप भी नहीं थी।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपनी महायोजना-2021 को अद्यतन करने हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के निर्देशों का पालन नहीं किया। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उप-क्षेत्रीय योजना-2021 की कार्यात्मक योजना के अनुसार सीवेज संशोधन संयंत्र का निर्माण सुनिश्चित करने हेतु अपनी महायोजना में उसको सम्मिलित करने के लिए कोई कार्यवाही नहीं की।

कार्यान्वयन के चरणों के दौरान, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने औद्योगिक एवं परिवहन गतिविधियों को छोड़कर, महायोजना-2021 में प्रावधानित भूमि उपयोग के विकास लक्ष्यों को प्राप्त नहीं किया था। इसके अतिरिक्त, उद्यान/खुले स्थान के पर्याप्त विकास की कमी के कारण निवासियों को परिकल्पित मानकों की तुलना में ऐसे क्षेत्र की कम उपलब्धता हुई। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण हिंडन नदी के बाढ़ क्षेत्र में निर्माण को रोकने में विफल रहा। लक्षित दुर्बल आय वर्ग आवासीय इकाइयों की उपलब्धि नहीं हो सकी।

अनुशंसा 1: राज्य सरकार को राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के प्रावधानों, संबंधित क्षेत्रीय योजना और उप-क्षेत्रीय योजना के प्रावधानों के अनुरूप महायोजना की समय पर तैयारी एवं अनुमोदन सुनिश्चित करना चाहिए। अग्रेतर, महायोजना में सुविचारित भौतिक एवं वित्तीय लक्ष्यों को चरणबद्ध रूप से निष्पादित करने के लिए कार्यप्रणाली तैयार करने और स्वीकृति प्रदान करने की आवश्यकता है।

अनुशंसा 2: विकास कार्य में परिवर्तन होने पर राज्य सरकार को महायोजना को अद्यतन करना सुनिश्चित करना चाहिए।

अनुशंसा 3: राज्य सरकार को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में हिंडन नदी के बाढ़ क्षेत्रों के संरक्षण हेतु सख्त कार्यवाही सुनिश्चित करनी चाहिए तथा महायोजना के अनुसार हरित पट्टी एवं उद्यान विकसित करना चाहिए।

अध्याय 3

वित्तीय प्रबंधन

अध्याय 3

वित्तीय प्रबंधन

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में वित्तीय प्रबंधन की पर्याप्तता से संबंधित है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: क्या प्राधिकरण का वित्तीय प्रबंधन प्रभावी था।

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्तियों और व्यय में कमी आई।
- वर्ष 2017-22 के दौरान, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के 19 से 22 विभिन्न बैंकों में 132 से 148 बैंक खाते संचालित थे। प्राधिकरण ने नौ बचत/चालू खातों के लिए ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं लिया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2017-22 की अवधि के दौरान ₹ 73.87 लाख के ब्याज की हानि हुई।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ब्याज सहित बकाया ऋण की वसूली करने में विफल रहा, जिसके परिणामस्वरूप मार्च 2022 तक ₹ 64.27 करोड़ की धनराशि प्राप्त नहीं हुई।
- राज्य सरकार ने वर्ष 2017-22 तक की अवधि के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क की बकाया धनराशि ₹ 347.43 करोड़ प्रदान नहीं किया, जिसके परिणामस्वरूप उत्तर प्रदेश शासन से राजस्व प्राप्त नहीं हुआ।

3.1 प्रस्तावना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (अधिनियम, 1973) में प्राधिकरणों द्वारा अपने विकास क्षेत्र में अधिनियम के प्रशासन के लिए वित्त की व्यवस्था करने का प्रावधान है। अधिनियम और शासनादेश, राजस्व की प्राप्ति और उसके सापेक्ष व्यय करने हेतु गतिविधियों को निर्दिष्ट करते हैं।

3.2 प्राधिकरण की निधि

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-20 के अनुसार प्राधिकरण को अपने स्वयं की निधि बनाए रखनी होगी, जिसमें- (क) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार से अनुदान, ऋण, अग्रिम या अन्य प्रकार के रूप में प्राप्त समस्त धनराशि; (ख) प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के अतिरिक्त अन्य स्रोतों से ऋण या ऋण पत्र के रूप में उधार ली गई समस्त धनराशि; (ग) अधिनियम के अंतर्गत प्राप्त समस्त शुल्क, टोल और प्रभार; (घ) भूमि, भवन और अन्य चल एवं अचल संपत्तियों के निस्तारण से और (ङ) किराए और लाभ के रूप में या किसी अन्य रूप से या किसी अन्य स्रोत से हुई प्राप्तियाँ, जमा की जायेंगी।

अधिनियम में यह भी प्रावधान है कि प्राधिकरण की निधि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा अधिनियम के प्रशासन में किए गए व्यय को पूर्ण करने के लिए किया जाएगा, न कि किन्हीं अन्य प्रयोजनों के लिए किया जायेगा। राज्य सरकार प्राधिकरण को ऐसे अनुदान, अग्रिम और ऋण दे सकेगी, जिन्हें वह इस अधिनियम के अधीन प्राधिकरण के कार्यों के निष्पादन के लिए आवश्यक समझे और दिए जाने वाले सभी अनुदान, ऋण और अग्रिम ऐसे नियमों और शर्तों के अधीन होंगे, जिन्हें राज्य सरकार निर्धारित करेगी।

अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विभिन्न शीर्षों के अंतर्गत राजस्व और पूंजीगत प्राप्तियों के अंतर्गत धनराशियाँ प्राप्त की एवं उनके सापेक्ष व्यय किया, जैसा कि **परिशिष्ट-3.1 (अ और ब)** में उल्लिखित है।

वित्तीय प्रबंधन पर लेखापरीक्षा निष्कर्षों की आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गयी है:

3.3 लक्ष्य और उपलब्धियाँ

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण प्रत्येक वर्ष बजट तैयार करता है, जिसमें विभिन्न शीर्षों जैसे सम्पत्तियों की बिक्री, विकास शुल्क और प्रभार, किराये से आय, अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क, निर्माण/विकास कार्य आदि के अंतर्गत प्राक्कलित प्राप्ति और व्यय को दर्शाया जाता है। वर्ष 2017-22 के दौरान वर्षवार प्राप्तियों एवं व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धियों का विवरण **तालिका 3.1** में दर्शाया गया है।

तालिका 3.1 गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के प्राप्तियों एवं व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धियों का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धि	कमी (कॉलम 2- कॉलम 3)	कमी (प्रतिशत में) (कॉलम 4*100)/कॉलम 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
प्राप्ति				
2017-18	2472.94	1087.03	1385.91	56.04
2018-19	2504.98	2041.52	463.46	18.50
2019-20	1435.30	606.54	828.76	57.74
2020-21	919.19	549.65	369.54	40.20
2021-22	1020.32	604.13	416.19	40.79
व्यय				
2017-18	2803.62	1043.17	1760.45	62.79
2018-19	2255.54	2189.41	66.13	2.93
2019-20	1343.80	768.35	575.45	42.82
2020-21	931.83	561.42	370.41	39.75
2021-22	1001.81	561.65	440.16	43.94

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय विवरण)

तालिका 3.1 से स्पष्ट है कि:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान अपने लक्षित प्राप्तियों की उपलब्धि प्राप्त नहीं की और वर्ष 2018-19 को छोड़कर अन्य वर्षों में यह कमी 40 प्रतिशत से लेकर 58 प्रतिशत के मध्य रही। लेखापरीक्षा में आगे पाया गया कि वर्ष 2018-19 में प्राप्तियों में वृद्धि राजस्व प्राप्ति में वृद्धि के कारण नहीं थी, अपितु वित्तीय संस्थानों/बैंक से ₹ 1,029.46 करोड़ के ऋण की प्राप्ति का परिणाम था।
- वर्ष 2018-19 को छोड़कर, वर्ष 2017-22 के दौरान लक्षित व्यय बहुत कम था और यह कमी 40 से 63 प्रतिशत के मध्य थी।

लेखापरीक्षा विश्लेषण से अग्रेतर पाया गया कि अधिकांश श्रेणियों/मदों के अंतर्गत प्राप्ति और व्यय में वर्ष 2017-22 के दौरान गिरावट आयी है, जैसा कि परिशिष्ट-3.1 (अ और ब) में उल्लिखित है।

प्राप्तियों और व्यय के बड़े हिस्से में, संपत्तियों की बिक्री/आवंटन एवं विकास शुल्क से प्राप्तियाँ तथा निर्माण/विकास कार्य और भूमि अधिग्रहण पर व्यय था।

इन श्रेणियों के अंतर्गत प्राप्तियों और व्यय के लक्ष्यों के सापेक्ष उपलब्धियां तालिका 3.2 में दी गई हैं।

तालिका 3.2: मुख्य मद-वार प्राप्ति एवं व्यय

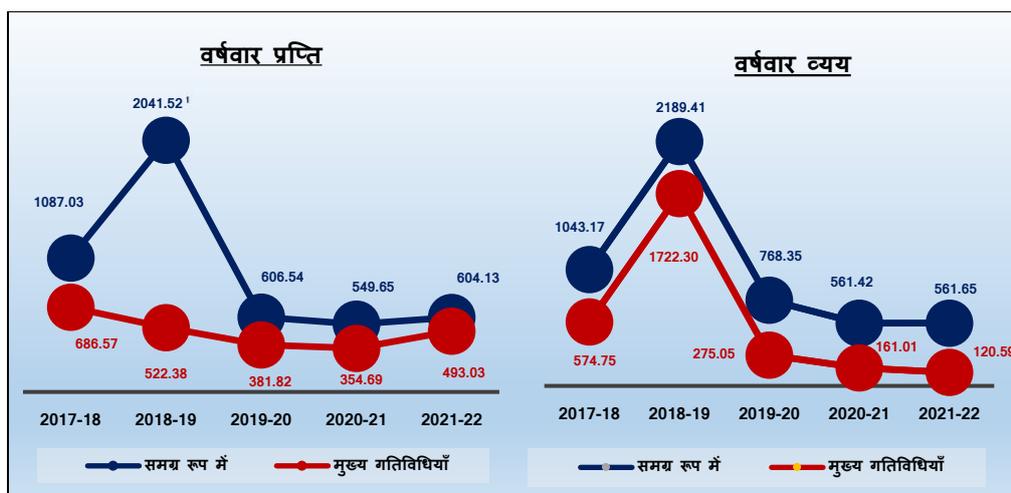
(₹ करोड़ में)

वर्ष	प्राप्ति					
	संपत्तियों की बिक्री/आवंटन		विकास शुल्क एवं प्रभार		योग	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2017-18	300.00	343.06	500.41	343.51	800.41	686.57
2018-19	406.99	174.75	521.11	347.63	928.10	522.38
2019-20	359.00	142.03	573.75	239.79	932.75	381.82
2020-21	292.41	182.03	401.49	172.66	693.90	354.69
2021-22	373.75	303.89	397.49	189.14	771.24	493.03
योग	-	1,145.76	-	1,292.73	-	2,438.49
वर्ष	व्यय					
	भूमि अधिग्रहण		निर्माण/विकास कार्य		योग	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2017-18	1,500.00	136.01	1,000.00	438.74	2,500.00	574.75
2018-19	800.00	1,180.15	800.00	542.15	1,600.00	1,722.30
2019-20	200.00	57.35	500.00	217.70	700.00	275.05
2020-21	50.00	13.77	300.00	147.24	350.00	161.01
2021-22	200.00	7.78	300.00	112.81	500.00	120.59
योग	-	1,395.06	-	1,458.64	-	2,853.70

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

तालिका 3.2 से स्पष्ट है कि संपत्तियों की बिक्री/आवंटन तथा विकास शुल्क एवं प्रभार के माध्यम से प्राप्तियाँ वर्ष 2017-18 की तुलना वर्ष 2020-21 के दौरान 48 प्रतिशत कम हुई, किन्तु वर्ष 2021-22 में इसमें थोड़ा सुधार हुआ। इसी प्रकार, वर्ष 2017-18 की तुलना में वर्ष 2021-22 में भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण/विकास कार्य पर व्यय में 79 प्रतिशत की गिरावट आई। मुख्य क्रियाकलापों के अंतर्गत वर्षवार प्राप्ति और व्यय की स्थिति की तुलना में समग्र प्राप्तियाँ एवं व्यय की वर्षवार स्थिति को भी चार्ट 3.1 में दर्शाया गया है।

चार्ट 3.1 वर्षवार प्राप्ति और व्यय के सापेक्ष मुख्य गतिविधियों में भिन्नता



राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि पिछले कुछ वर्षों के दौरान बजट लक्ष्यों को प्राप्त करने में काफी कठिनाइयाँ हुई हैं जिसका कारण संपत्तियों की बिक्री से प्राप्त धनराशि, मानचित्रों के अनुमोदन से प्राप्त शुल्क एवं शमन शुल्क में कमी और कोरोना महामारी के कारण थी, हालाँकि, भविष्य में लक्ष्य प्राप्त करने के प्रयास किए जा रहे थे।

तथ्य यथावत रहा कि मार्च 2022 के बाद भी, वर्ष 2022-23 और वर्ष 2023-24 के दौरान लक्ष्य के सापेक्ष वास्तविक प्राप्ति और व्यय में समरूप कमी बनी रही, जैसा कि तालिका 3.3 में दर्शाया गया है।

तालिका 3.3 गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति/व्यय के लक्ष्य के सापेक्ष उपलब्धि का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	लक्ष्य	उपलब्धि	कमी (कॉलम 2- कॉलम 3)	कमी (प्रतिशत में) (कॉलम 4*100)/कॉलम 2
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
प्राप्ति				
2022-23	1134.36	652.27	482.09	42.50
2023-24	1206.13	820.67	385.46	31.96
व्यय				
2022-23	1021.01	618.93	402.08	39.38
2023-24	1158.41	589.84	568.57	49.08

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

¹ ऋण लेने के कारण (प्रस्तर 3.3)

अग्रेतर, वर्ष 2022-24 के दौरान मुख्य क्रियाकलापों में प्राप्ति और व्यय भी क्रमशः 58 से 66 प्रतिशत और 31 से 36 प्रतिशत के मध्य रही, जैसा कि तालिका 3.4 में दिया गया है।

तालिका 3.4: मुख्य क्रियाकलापवार प्राप्ति एवं व्यय

(₹ करोड़ में)

वर्ष	प्राप्ति			
	संपत्तियों की बिक्री/आवंटन		विकास शुल्क और प्रभार	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2022-23	586.10	281.94	324.73	244.21
2023-24	587.20	280.09	373.65	351.57
योग	-	562.03	-	595.78
वर्ष	व्यय			
	भूमि अधिग्रहण		निर्माण/विकास कार्य	
	लक्ष्य	उपलब्धि	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2022-23	200.00	29.49	320.00	159.83
2023-24	250.00	63.09	400.00	139.93
योग	-	92.58	-	299.76

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति एवं व्यय का विवरण)

3.4 निधि का प्रबंधन

3.4.1 बैंक खातों का रखरखाव

अधिनियम, 1973 में यह प्रावधानित है कि राज्य सरकार के किसी भी निर्देश के अधीन, प्राधिकरण अपनी निधि में से उतनी धनराशि किसी अनुसूचित बैंक के चालू खाते में रख सकता है जितनी वह अपनी अपेक्षित चालू आवश्यकताओं को पूरा करने के लिए आवश्यक समझे तथा किसी भी अधिशेष धनराशि को ऐसी रीति से निवेश कर सकता है जैसा वह उचित समझे।

इसके अतिरिक्त, जमा धनराशियों पर उच्च ब्याज दर प्राप्त करने के लिए संबंधित बैंकों की नीति के अनुसार बैंक खातों पर ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाया जा सकता था।

अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के 132 से 148 बैंक खाते थे, जो वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान

19 से 22 विभिन्न बैंकों में संचालित किए गए थे। इनमें से आठ बचत बैंक खातों और एक चालू बैंक खाते में अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 की अवधि के दौरान ₹ 2.94 लाख से ₹ 30.75 करोड़ के बीच अवशेष जमा धनराशि थी, जैसा कि परिशिष्ट-3.2 में वर्णित है। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन नौ बैंक खातों में जमा धनराशियों पर उच्च ब्याज दर का लाभ पाने के लिए ऑटो स्वीप सुविधा प्राप्त नहीं की। परिणामस्वरूप, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 के दौरान परिशिष्ट-3.2 में वर्णित ₹ 73.87 लाख² के ब्याज की धनराशि अर्जित करने से वंचित रहा।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न बैंकों में खोले गए अधिकांश बैंक खाते निष्क्रिय थे, इसलिए उन बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा लाभकारी नहीं थी। राज्य सरकार ने अग्रेतर बताया कि उपाध्यक्ष के अनुमोदन (दिसंबर 2022) के अनुसार, उन निष्क्रिय बैंक खातों में उपलब्ध धनराशि को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के मुख्य जमा खाते में हस्तांतरित कर दिया गया है। राज्य सरकार ने यह भी बताया कि अधिकांश खातों का उपयोग गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के भुगतान खातों के रूप में प्रयोग किया जा रहा है, जिनमें किसी विशेष भुगतान हेतु केवल एक निश्चित अवधि के लिए ही धनराशि हस्तांतरित की जाती है। बैंकों में ऑटो स्वीप सुविधा में सात दिन से कम समय के लिए उपलब्ध राशि पर कोई ब्याज नहीं मिलता है। इसकी दृष्टि से भुगतान करने वाले खातों में ऑटो स्वीप सुविधा नहीं ली गई। राज्य सरकार ने उत्तर में यह भी बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने पहले ही तीन बैंक खातों³ में ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाया है और शेष बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा अक्टूबर 2023 में प्राप्त की गई है।

तथ्य यथावत रहा कि उपरोक्त नौ बैंक खातों में ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं उठाया गया, जबकि इन नौ बैंक खातों में अक्टूबर 2018 से मार्च 2022 के दौरान पर्याप्त जमा धनराशि थी, जिसके कारण ₹ 73.87 लाख ब्याज की धनराशि की हानि हुई।

² ऑटो स्वीप के लिए कैलकुलेशन = एक महीने में न्यूनतम अवशेष * न्यूनतम सावधि जमा दर/12, बचत के लिए गणना = अधिकतम बचत दर * न्यूनतम अवशेष/12

³ पंजाब नेशनल बैंक खाता संख्या 4052000100171364 एवं 3703001100001950 और आई.सी.आई.सी.आई. बैंक खाता संख्या 695505600350।

3.4.2 असुरक्षित ऋण प्रदान करना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों की संवीक्षा से संज्ञान में आया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण के अनुरोध पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जाने वाली आनंद विहार योजना के भूमि अधिग्रहण हेतु हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ₹ 50 करोड़ का ऋण प्रदान करने का निर्णय (06 अगस्त 2007) लिया। इस संबंध में बोर्ड ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को उक्त ऋण प्रदान करने के लिए नियमों और शर्तों को अंतिम रूप देने के लिए एक समिति का गठन किया। तदनुसार, एक पाँच सदस्यीय समिति गठित की गई जिसने सितंबर 2007 में हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण प्रदान करने के लिए नियमों और शर्तों को अंतिम रूप दिया, जो निम्नानुसार हैं:

- ऋण केवल एक वर्ष की अवधि के लिए प्रदान किया जाएगा।
- ब्याज नौ प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से भारित किया जाएगा।
- हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण अपनी संपत्तियों (मूल्य ₹ 86.17 करोड़) को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में बंधक कराएगा, जिसके पास यह अधिकार होगा कि ऋण चुकाने में विफल होने पर बंधक संपत्तियों को विक्रय कर सकता है।

अभिलेखों की संवीक्षा से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 29 अक्टूबर 2007 को हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण प्रदान किया था, जिसे तय नियमों और शर्तों के अनुसार नौ प्रतिशत ब्याज दर के साथ एक वर्ष में वापस किया जाना था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण द्वारा उन 12 संपत्तियों (कीमत ₹ 86.17 करोड़) को अपने पक्ष में बंधक बनाना सुनिश्चित नहीं किया था।

लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को ऋण की अदायगी की शर्तों का अनुपालन नहीं किया और ऋण वितरण के 14 वर्ष से अधिक समय बीत जाने के उपरांत भी, मार्च 2022 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को मात्र ₹ 41.87 करोड़ की धनराशि का ही भुगतान किया। इस पुनर्भुगतान में से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ब्याज के सापेक्ष ₹ 33.03 करोड़ तथा मूल धनराशि के सापेक्ष

₹ 8.84 करोड़ की धनराशि को समायोजित⁴ किया। मार्च 2022 तक ऋण की अवशेष धनराशि ₹ 41.15 करोड़ थी, इसके अतिरिक्त ₹ 23.12 करोड़ ब्याज बकाया था।

लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण से उन संपत्तियों की वर्तमान स्थिति उपलब्ध कराने का अनुरोध किया (अक्टूबर 2016) जिनकी जमानत पर ऋण प्रदान किया गया था। इस संबंध में हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने अपने बोर्ड के समक्ष एक प्रस्ताव रखा, जिसमें जमानत हेतु अवशेष प्रस्तावित परिसंपत्तियों (लागत ₹ 52.01 करोड़) की वर्तमान स्थिति (नवंबर 2016) का विवरण दिया गया। अग्रेतर, जैसा कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण बोर्ड को प्रस्तुत एजेंडा नोट में उल्लेख किया गया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण रियल एस्टेट में मंदी और अपनी सीमित आय के कारण ब्याज सहित ऋण चुकाने में सक्षम नहीं था। इसकी दृष्टि से हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने राज्य सरकार से ब्याज धनराशि माफ करने तथा शेष मूल धनराशि के भुगतान के लिए विकसित भूमि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विक्रय करने हेतु अनुरोध करने का निर्णय लिया।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण ने अप्रैल 2023 में ₹ 8.13 करोड़ का भुगतान किया था और इसे मूल धनराशि के साथ समायोजित करने और संपूर्ण ब्याज की धनराशि को माफ करने का अनुरोध⁵ (अप्रैल 2023) किया। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सूचित⁶ (अक्टूबर 2023) किया कि ब्याज माफ करना संभव नहीं है और उसने ब्याज सहित कुल ₹ 61.71 करोड़ की माँग की थी।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समतुल्य बंधक संपत्ति को सुनिश्चित किए बिना ही ऋण वितरित किया गया था, जैसा कि हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को ऋण देने के लिए शर्तों और नियमों को अंतिम रूप देने वाली समिति द्वारा सिफारिश की गई थी। परिणामस्वरूप, हापुड़ पिलखुआ विकास प्राधिकरण को असुरक्षित ऋण वितरित किया गया तथा एक वर्ष के लक्ष्य के विपरीत 16 वर्ष बीत जाने के बाद भी ऋण की वसूली नहीं हो सकी।

⁴ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी गणना के अनुसार ।

⁵ अपने पत्र संख्या 1139/लेखा/एचपीडीए/2023 दिनांक 31.05.2023 के माध्यम से।

⁶ अपने पत्र 1194/एल.ई./2023 दिनांक 25.10.23 के माध्यम से।

3.4.3 अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अंश का प्राप्त न होना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-39 में विकास क्षेत्र में स्थित अचल संपत्ति के प्रकरण में, अचल संपत्ति के हस्तांतरण के किसी भी विलेख पर दो प्रतिशत अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क लगाने और संग्रह करने का प्रावधान है। अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क से प्राप्त समस्त धनराशि, आकस्मिक व्यय, यदि कोई हो, की कटौती के पश्चात्, विकास प्राधिकरण/प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् तथा नगर निगम/बोर्ड को ऐसे अनुपात में हस्तांतरित की जानी थी, जैसा कि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया जाएगा। अग्रेतर, उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (सितम्बर 2013) के अनुसार, आठ प्रतिशत आकस्मिक शुल्क की कटौती के पश्चात् एकत्रित अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का भुगतान उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा डेडिकेटेड नगरीय परिवहन निधि, विकास प्राधिकरणों, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् और नगर निकायों को निर्धारित अनुपात में प्रदान किया जाएगा।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों की संवीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद जिले में उप-रजिस्ट्रार के छह कार्यालयों द्वारा आवंटियों के नाम पर संपत्तियों के पंजीकरण के समय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क वसूल किया गया था। तदनुसार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 से 2021-22 की अवधि के लिए ₹ 347.43 करोड़⁷ की माँग की, जो राज्य सरकार से प्राप्त होनी थी।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को समय-समय पर ₹ 421.87 करोड़ के बकाया अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के भुगतान की माँग की गई थी, जिसमें वर्ष 2017-18 से पहले की अवधि के लिए ₹ 74.44 करोड़ का अवशेष सम्मिलित था। अग्रेतर बताया गया कि सितंबर 2023 तक बकाया स्टाम्प शुल्क बढ़कर ₹ 585.43 करोड़ हो गया है।

तथ्य यथावत रहा कि अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क के ₹ 585.43 करोड़ रुपये सितंबर 2023 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को अवमुक्त नहीं हुए।

⁷ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के माँग-पत्र दिनांक जून 2020 (₹197.97 करोड़), नवंबर 2020 (₹4.52 करोड़), नवंबर 2020 (₹13.69 करोड़), अप्रैल 2021 (₹22.11 करोड़), जून 2021 (₹22.61 करोड़), दिसंबर 2021 (₹12.81 करोड़), जनवरी 2022 (₹23.04 करोड़), फरवरी 2022 (₹26.37 करोड़), मई 2022 (₹24.31 करोड़) शामिल हैं।

संक्षेप में, वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की आय में कमी आई, जिसके कारण विकास कार्यों पर व्यय में भी कमी आई। उपलब्ध संसाधनों का विवेकपूर्ण उपयोग नहीं किया गया था क्योंकि बैंक खातों में अवशेष जमा धनराशि पर उच्च ब्याज दर प्राप्त करने के लिए ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ नहीं उठाया गया। राज्य सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अंतर्गत गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को देय अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क का अंश अवमुक्त नहीं किया गया था।

अनुशंसा 4: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध वित्तीय संसाधनों का इष्टतम और कुशल उपयोग सुनिश्चित करना चाहिए।

अध्याय 4

विकास कार्य

अध्याय 4

विकास कार्य

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा किए गए विकास कार्यों से संबंधित है। विकास कार्यों में भूमि अधिग्रहण एवं विकास, भवनों का निर्माण, सड़कें तथा अन्य विकास कार्य सम्मिलित हैं।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: क्या भूमि का अधिग्रहण, विकास और निर्माण कार्य संहिता के प्रावधानों एवं सुदृढ़ परियोजना प्रबंधन रणनीति के अनुसार किए गए थे।

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा महायोजना-2021 के आकलन के अनुसार आवश्यक आवासीय एवं औद्योगिक गतिविधियों हेतु भूमि बैंक बढ़ाना सुनिश्चित नहीं किया गया। वर्ष 2017-22 के दौरान, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 300 हेक्टेयर के लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 18.32 हेक्टेयर भूमि ही अधिग्रहित की गयी।
- विकास कार्य हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का अनुबंध प्रबंधन कमजोर था, क्योंकि अल्प-कालीन निविदाएँ निर्गत की गई थी एवं अनुबन्ध गठन से पूर्व ही कार्य प्रारम्भ कर दिये गये थे।
- भूमि की उपलब्धता एवं आवासीय ईकाइयों की माँग को सुनिश्चित किए बिना निर्माण कार्य प्रारम्भ दिये गये थे, जिसके कारण या तो कार्यों को बीच में ही बंद कर दिया गया या धीमी गति से किया गया। कार्यों के अनियमित निर्माण एवं गुणवत्ता नियंत्रण में कमी भी देखी गई।
- विकासकर्ताओं से ₹ 21.86 करोड़ का प्रशासनिक प्रभार, भूमि मूल्य एवं भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क वसूल नहीं किया गया।
- मृदा परीक्षण से पूर्व अनुबन्ध के निष्पादन के परिणामस्वरूप कार्य की लागत में अतिरिक्त मद के रूप में ₹ 11.06 करोड़ की वृद्धि हुई।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने कार्यों की गलत या बगैर मापन के माध्यम से ठेकेदारों को अनियमित रूप से ₹ 23.91 करोड़ का भुगतान किया।

- हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं पाँच से दस वर्ष से अधिक समय व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी पूर्ण नहीं हुईं। हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं में दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग हेतु 4,249 आवासीय इकाइयों का निर्माण नहीं हुआ।
- कार्यों के अग्रिम समापन/अधूरे कार्यों के कारण ₹ 105.58 करोड़ का निष्फल व्यय।

4.1 प्रस्तावना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का उद्देश्य विकास क्षेत्र के नियोजित विकास को बढ़ावा देना एवं सुरक्षित करना है। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माण के साथ-साथ उनके आंतरिक विकास कार्यों हेतु उत्तरदायी है। यह क्षेत्र में बुनियादी ढाँचे के विकास की देखरेख भी करता है, जिसमें सड़कों का निर्माण, जल-निकासी प्रणालियाँ, हरित पट्टियाँ, उद्यान, विपणन परिसर, दुकानें तथा अन्य आवश्यक सुविधाएँ सम्मिलित हैं।

4.2 भूमि अधिग्रहण और विकास

4.2.1 भूमि का अधिग्रहण

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 तक गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र में विकास की गतिविधियों हेतु 3,701.38 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित की। इसमें से 3,149.46 हेक्टेयर भूमि विकसित की गई, जबकि वर्ष 2017-18 के प्रारम्भ में 551.92 हेक्टेयर भूमि भविष्य के विकास हेतु उपलब्ध थी।

वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 18.32 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित की गयी। वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान अधिग्रहित भूमि एवं भूमि की उपलब्धता का वर्षवार विवरण तालिका 4.1 में दिया गया है।

तालिका 4.1: वर्ष 2017-22 के दौरान अधिग्रहित भूमि एवं भूमि की उपलब्धता का विवरण
(हेक्टेयर में)

वर्ष	वर्ष के आरंभ में उपलब्ध भूमि	वर्ष के दौरान अधिग्रहित कुल भूमि	वर्ष के दौरान विकास के लिए उपयोग की गई भूमि	वर्ष के अंत में उपलब्ध कुल भूमि (कॉलम 2+ 3-4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2017-18	551.92	1.52	0.00	553.44
2018-19	553.44	16.80	0.00	570.24
2019-20	570.24	0.00	18.32	551.92
2020-21	639.46 ¹	0.00	179.54	459.92
2021-22	459.92	0.00	0.00	459.92
योग	-	18.32	197.86	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का मासिक प्रगति प्रतिवेदन)

तालिका 4.1 से स्पष्ट है कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-19 के दौरान मात्र 18.32 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया गया एवं उसके उपरान्त मार्च 2022 तक भूमि का अधिग्रहण नहीं किया गया। इसके अतिरिक्त, महायोजना 2021 में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-22 के दौरान आवास एवं औद्योगिक गतिविधियों हेतु लगभग 700 हेक्टेयर विकसित भूमि की आवश्यकता का आकलन किया गया था। इसके सापेक्ष, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2019-22² के दौरान स्वयं 300 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण करने का लक्ष्य निर्धारित किया गया था। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-22 के दौरान भूमि अधिग्रहण हेतु निर्धारित लक्ष्य का केवल छह प्रतिशत ही हासिल किया गया।

राज्य सरकार द्वारा उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया गया कि इस अवधि के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की खराब वित्तीय स्थिति के कारण भूमि बैंक हेतु भूमि का क्रय नहीं किया जा सका था।

4.2.2 भूमि का विकास

वर्ष 2017-22 के दौरान उपलब्ध भूमि के विकास हेतु वर्षवार लक्ष्य तालिका 4.2 में दिया गया है।

¹ वर्ष 2020-21 में 87.54 हेक्टेयर भूमि बढ़ने के कारण मधुबन बापूधाम योजना में 18.3543 हेक्टेयर, डूंडाहेड़ा में महायोजना सड़क में 1.5 हेक्टेयर एवं नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क हेतु 44.14 हेक्टेयर भूमि पर अधिकार मिलना, राजनगर एक्सटेंशन में 17.62 हेक्टेयर एवं कविनगर में 5.93 हेक्टेयर भूमि का संशोधन होना था।

² वर्ष 2017-19 हेतु कोई लक्ष्य निर्धारित नहीं किया गया था।

तालिका 4.2: वर्ष 2017-22 के दौरान भूमि का विकास

(हेक्टेयर में)

वर्ष	वर्ष के दौरान विकास के लिए उपलब्ध कुल भूमि	विकास के लिए नियोजित कुल भूमि (कॉलम 2 का प्रतिशत)	वर्ष के दौरान विकसित की गई कुल भूमि	वर्ष के अंत में विकास के लिए उपलब्ध कुल भूमि (कॉलम 2-4)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2017-18	553.44	6.13 (1)	0.00	553.44
2018-19	570.24	0.00 (0)	0.00	570.24
2019-20	570.24	16.80 (3)	18.32	551.92
2020-21	639.46	7.65 (1)	179.54	459.92
2021-22	459.92	0.00 (0)	0.00	459.92
योग	-	30.58	197.86	

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति रिपोर्ट)

तालिका 4.2 से स्पष्ट है कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-22 के दौरान उपलब्ध 459.92 से 639.46 हेक्टेयर भूमि के सापेक्ष मात्र 30.58 हेक्टेयर भूमि (एक से तीन प्रतिशत) के विकास की योजना बनाई गयी थी। तथापि, इस अवधि में 197.86 हेक्टेयर भूमि का विकास किया गया।

राज्य सरकार द्वारा उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया गया कि लगभग 422.65 हेक्टेयर भूमि विवाद/अतिक्रमण/माननीय न्यायालय स्तर पर लंबित मामलों एवं किसानों के विरोध के कारण विकसित नहीं की जा सकी। राज्य सरकार द्वारा आगे यह अवगत कराया गया कि जहाँ तक महायोजना के अनुसार भूमि के विकास का प्रश्न है, निर्माण/विकास कार्य गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अतिरिक्त उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद्, औद्योगिक विकास निगम, निजी विकासकर्ताओं एवं निजी भूस्वामियों द्वारा भी किया गया था।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण उपलब्ध भूमि को विकसित करने में विफल रहा। इसके अतिरिक्त महायोजना-2021 के लक्ष्यों के अनुरूप गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अन्य विभागों/संस्थाओं द्वारा की जाने वाली गतिविधियों की प्रगति की निगरानी हेतु कोई तंत्र या रणनीति तैयार नहीं की गई थी।

4.2.3 डंपिंग यार्ड हेतु भूमि क्रय में अनियमितताएं एवं अनुचित लाभ

उत्तर प्रदेश सरकार ने गाज़ियाबाद में हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकास के दृष्टिगत ठोस अपशिष्ट प्रबंधन योजना हेतु गाज़ियाबाद नगर निगम को 35 एकड़ जमीन उपलब्ध कराने के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्देशित (सितंबर 2011) किया था। हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार, ठोस अपशिष्ट प्रबंधन का उत्तरदायित्व हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकासकर्ताओं पर था एवं ठोस अपशिष्ट प्रबंधन हेतु विकासकर्ता द्वारा निशुल्क भूमि उपलब्ध कराई जानी थी।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने (नवंबर 2016) हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकासकर्ताओं के माध्यम से उक्त भूमि का प्रबंधन करने का निर्णय लिया एवं भूमि उपलब्ध कराने हेतु विकासकर्तावार लक्ष्य निर्धारित किया। तथापि, हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के आठ विकासकर्ताओं में से मात्र एक³ ने 35 एकड़ भूमि में से 18.119 एकड़ भूमि उपलब्ध कराई। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मई 2017 में 18.119 एकड़ भूमि गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित कर दिया। आवश्यक 35 एकड़ भूमि में से शेष 16.88 एकड़ के संबंध में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विकासकर्ताओं की ओर से भूमि क्रय करने एवं उन विकासकर्ताओं से भूमि की लागत की वसूली का निर्णय (दिसंबर 2018) लिया।

लेखापरीक्षा में डंपिंग यार्ड हेतु भूमि अधिग्रहण में निम्नलिखित अनियमितताएं पाई गईं:

(i) उत्तर प्रदेश सरकार के शासनादेश (मार्च 2016) के अनुसार, 10 एकड़ से अधिक भूमि का सीधे भूस्वामियों से अधिग्रहण/क्रय करने से संबंधित सभी प्रस्ताव गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किए जाने थे। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अगस्त 2019 से जनवरी 2020 के दौरान मात्र गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष के अनुमोदन से डंपिंग यार्ड हेतु 16.88 हेक्टेयर भूमि में से 14.99 एकड़ (6.066 हेक्टेयर) भूमि क्रय किया एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया।

³ मेसर्स उप्पल चड्ढा हाई-टेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड।

राज्य सरकार द्वारा उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया गया कि उत्तर प्रदेश सरकार के शासनादेश (मार्च 2016) के अनुसार भूमि की दर (₹ 2,550 प्रति वर्ग मीटर) पर जिलाधिकारी, हापुड़ की अध्यक्षता वाली समिति द्वारा सहमति व्यक्त की गई थी। उपाध्यक्ष द्वारा सहमत दर पर 14.989 एकड़ भूमि क्रय करने हेतु ₹ 16.46 करोड़ की स्वीकृति प्रदान की गई। अग्रेतर, आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ की अध्यक्षता में एक बैठक (मई 2010) आहूत की गई थी, जिसमें प्राधिकरण के बोर्ड के सदस्य उपस्थित थे एवं यह निर्णय लिया गया कि ग्राम गालन्द में डंपिंग यार्ड हेतु भूमि अधिग्रहित की जाए एवं प्राधिकरण भूमि अधिग्रहण पर होने वाले व्यय का भुगतान अपने संसाधनों से करे। कदाचित इन्हीं कारणों से, उस समय बोर्ड की स्वीकृति की आवश्यकता नहीं पड़ी। इसके अतिरिक्त, मुख्य सचिव की अध्यक्षता में आयोजित बैठक (सितंबर 2011) में यह निर्णय लिया गया था कि गाज़ियाबाद में हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकास को ध्यान में रखते हुए, इंडाहेड़ा के अतिरिक्त 35 एकड़ भूमि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गाज़ियाबाद नगर निगम को उपलब्ध कराई जाये।

उत्तर तर्कसंगत नहीं था क्योंकि मार्च 2016 के शासनादेश के अनुसार, भू-स्वामियों से सीधे 10 एकड़ से अधिक भूमि क्रय करने हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति आवश्यक थी, जो प्राप्त नहीं की गई थी।

(ii) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विकासकर्ताओं की ओर से डंपिंग यार्ड हेतु ₹ 16.55 करोड़ की लागत से उपरोक्त 14.99 एकड़ भूमि क्रय की थी। यह लागत विकासकर्ताओं से वसूल की जानी थी, क्योंकि व्यय का उत्तरदायित्व विकासकर्ताओं का था। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने विकासकर्ताओं से मात्र ₹ 7.41 करोड़ की वसूली की एवं शेष ₹ 9.14 करोड़ की वसूली (परिशिष्ट 4.1) मार्च 2024 तक किया जाना शेष था।

इसके अतिरिक्त, इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु उत्तर प्रदेश सरकार के शासनादेश (मई 2005)⁴ में यह प्रावधानित है कि भूमि अधिग्रहण के दौरान भूमि का आरक्षित मूल्य कुल अधिग्रहण लागत में 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय को सम्मिलित करके निर्धारित किया जाना चाहिए। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उपरोक्त 14.99 एकड़ भूमि के क्रय में किए गए व्यय में ₹ 1.55 करोड़ के प्रशासनिक व्यय धनराशि को सम्मिलित नहीं किया। इस

⁴ शासनादेश संख्या 2711/8-1-05-34 विविध/2003, दिनांक 21 मई 2005 का प्रस्तर 3 2 (अ-3)।

प्रकार, विकासकर्ताओं से कुल लंबित वसूली ₹ 10.69 करोड़ (भूमि की लागत के कारण ₹ 9.14 करोड़ + प्रशासनिक शुल्क के कारण ₹ 1.55 करोड़) थी।

राज्य सरकार द्वारा उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया गया कि उपाध्यक्ष द्वारा स्वीकृति इस शर्त के साथ दी गयी थी कि विकासकर्ताओं द्वारा जमा की गई ₹ 7.41 करोड़ की धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त, शेष ₹ 9.05 करोड़ की धनराशि उनसे आनुपातिक आधार पर वसूल की जाएगी। तथापि, इस धनराशि की वसूली होनी शेष थी।

अग्रेतर, प्रशासनिक प्रभार न लगाए जाने के संबंध में, राज्य सरकार द्वारा अवगत कराया गया कि इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति 2005 के अनुसार, 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क भूमि अधिग्रहण के समय ही अधिग्रहण व्यय के रूप में लिया जाना था एवं न की गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा हाई-टेक टाउनशिप सिटी या किसी अन्य को सहयोग/समर्थन देने के प्रकरण में लिया जाना था।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उक्त भूमि विकासकर्ताओं की ओर से क्रय की थी एवं इस प्रकार, शासनादेश (मई 2005) के अनुसार प्रशासनिक शुल्क विकासकर्ताओं से वसूल किया जाना था।

(iii) हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्रावधान के अनुसार, प्रबंधित/प्रबंधित की जाने वाली भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन की लागत का वहन स्वयं विकासकर्ताओं द्वारा किया जाएगा।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने राज्य सरकार के निर्देशानुसार डंपिंग यार्ड हेतु हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकासकर्ताओं की ओर से गाज़ियाबाद नगर निगम को कुल 33.1080 एकड़ भूमि⁵ हस्तांतरित (मई 2017 से जनवरी 2020) किया। हस्तांतरित भूमि का भू-उपयोग कृषि था, अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को राज्य सरकार/राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के अनुमोदन से भू-उपयोग को सार्वजनिक सुविधाओं (डंपिंग यार्ड) की श्रेणी में परिवर्तित करना था एवं गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित करने से पूर्व विकासकर्ताओं से ₹ 3.92 करोड़⁶ का भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क (परिशिष्ट-4.2) अधिरोपित एवं

⁵ एक विकासकर्ता से 18.1190 एकड़ प्राप्त की गयी एवं भूस्वामियों से 14.9890 एकड़ भूमि क्रय की गयी।

⁶ शासनादेश 2014 के अनुसार।

एकत्र किया जाना था। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने भूमि का भू-उपयोग परिवर्तित किये बिना गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित कर दिया एवं परिणामस्वरूप विकासकर्ताओं पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क (₹ 3.92 करोड़) अधिरोपित नहीं किया गया।

राज्य सरकार द्वारा अवगत कराया (मार्च 2024) गया कि हस्तांतरित स्थल का डंपिंग यार्ड के रूप में उपयोग अभी शुरू नहीं हुआ है तथा मानचित्र अनुमोदन के समय उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 तथा प्रचलित शासनादेशों में निहित प्रावधानों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि डंपिंग यार्ड हेतु कृषि भूमि प्राप्त करने तथा इन भू-खण्डों को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित करने से पूर्व विकासकर्ताओं से भूमि हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क अधिरोपित/लिया जाना था। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क अधिरोपित नहीं किये जाने के परिणामस्वरूप विकासकर्ताओं को ₹ 3.92 करोड़ का अनुचित लाभ हुआ।

4.2.4 क्रिकेट स्टेडियम के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु प्रशासनिक प्रभार की वसूली

उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (मई 2005)⁷ के अनुसार, प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को भूमि उपलब्ध कराने पर विकासकर्ता से भूमि के मूल्य का 10 प्रतिशत की दर से प्रशासनिक प्रभार वसूल किया जाना था।

अभिलेखों की जाँच में संज्ञान में आया कि उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन ने जुलाई 2013 में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से गाज़ियाबाद में एक स्टेडियम-सह-क्रिकेट अकादमी के निर्माण हेतु भूमि उपलब्ध कराने का अनुरोध किया था एवं भूमि की व्यवस्था कराने हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को ₹ 80.98 करोड़⁸ (अगस्त 2014 से अगस्त 2017) उपलब्ध कराया। उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन के अनुरोध पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद के मोरटी ग्राम में स्टेडियम हेतु 32.56 एकड़ भूमि (फरवरी 2015 से अगस्त 2017) उपलब्ध कराई।

⁷ दिनांक 21 मई 2005 के शासनादेश संख्या: 2711/8-1-05-34 विविध/2003 का भाग 3.2 (ए-3)।

⁸ ₹ 80.17 करोड़ (मूल राशि) + ₹ 0.81 करोड़ ब्याज राशि।

लेखापरीक्षा के संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उपलब्ध करायी गयी धनराशि ₹ 80.98 करोड़ में से ₹ 77.74 करोड़⁹ (परिशिष्ट-4.3) का व्यय, भूमि के प्रतिकर (₹ 72.53 करोड़), स्टाम्प शुल्क (₹ 5.09 करोड़) एवं पंजीकरण शुल्क (₹ 0.12 करोड़) के भुगतान हेतु किया तथा मार्च 2018 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास ₹ 3.26 करोड़ अवशेष था। शासनादेश के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन पर ₹ 7.25 करोड़ (भूमि की लागत ₹ 72.53 करोड़ का 10 प्रतिशत) का प्रशासनिक प्रभार आरोपित कर वसूल किया जाना था परन्तु उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन से प्रशासनिक प्रभार की वसूली नहीं की गयी।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च/जुलाई 2024) अवगत कराया कि उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन के अनुरोध पर कृषकों/भूमि स्वामियों से सीधे भूमि क्रय गई एवं प्राधिकरण के माध्यम से उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन को हस्तांतरित कर दी गई। चूंकि, प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में सुविधाकर्ता की भूमिका निभाई थी, इसलिए उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन/विकासकर्ता पर प्रशासनिक व्यय भारित नहीं किया गया। राज्य सरकार ने आगे यह अवगत कराया (जुलाई 2024) कि लेखापरीक्षा टिप्पणी के संबंध में उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन द्वारा एक शपथपत्र दिया (नवंबर 2018) गया था।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि शासनादेश में स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है कि यदि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण विकासकर्ता को बल्क में भूमि उपलब्ध कराता है तो भूमि की लागत में 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क सम्मिलित होगा।

4.3 विकास कार्य

4.3.1 निर्माण कार्यों की वित्तीय प्रगति

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-22 के दौरान निर्माण/विकास कार्यों पर ₹ 1,402.20 करोड़ एवं मरम्मत एवं रखरखाव पर ₹ 219.23 करोड़ व्यय किया, जैसा कि तालिका 4.3 में दर्शाया गया है।

⁹ ₹ 77.74 करोड़ में भू-प्रतिकर ₹ 72.53 करोड़, स्टाम्प शुल्क ₹ 5.09 करोड़ और पंजीकरण शुल्क ₹ 0.12 करोड़ सम्मिलित हैं।

तालिका 4.3: कार्यों के निष्पादन हेतु प्रस्तावित एवं वास्तविक व्यय का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	निर्माण/विकास		मरम्मत और रख रखाव		कुल प्रस्तावित व्यय (कालम 2+4)	कुल वास्तविक व्यय (कालम 3+5)
	प्रस्तावित व्यय	वास्तविक व्यय	प्रस्तावित व्यय	वास्तविक व्यय		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
2017-18	1,000.00	438.74	60.50	44.38	1,060.50	483.12
2018-19	800.00	542.15	62.80	47.04	862.80	589.19
2019-20	500.00	195.25	56.70	48.58	556.70	243.83
2020-21	275.00	128.44	56.25	44.55	331.25	172.99
2021-22	280.00	97.62	54.50	34.68	334.50	132.30
योग	2,855.00	1,402.20	290.75	219.23	3,145.75	1,621.43

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का आय-व्ययक)

तालिका 4.3 से स्पष्ट है कि वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान निर्माण/विकास कार्य एवं मरम्मत एवं रखरखाव हेतु ₹ 3,145.75 करोड़ के बजट का प्रावधान किया गया था, जिसके सापेक्ष मात्र ₹ 1,621.43 करोड़ (51.54 प्रतिशत) का ही उपयोग किया गया। अग्रेतर, वर्ष 2017-22 के दौरान निर्माण/विकास कार्यों पर व्यय में कमी आई।

राज्य सरकार द्वारा वर्ष 2017-22 के दौरान निर्माण/विकास कार्यों पर व्यय में कमी के सम्बन्ध में कोई सटीक उत्तर नहीं दिया गया। हालाँकि, उन्होंने यह अवगत कराया (मार्च 2024) कि वर्ष 2018-19 में राज्य सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत लक्ष्य निर्धारित किया गया था, परन्तु राज्य सरकार का अंश देरी से प्राप्त हुआ एवं लाभार्थियों का अंश भी प्राप्त नहीं हुआ, जिसके परिणामस्वरूप कार्य की गति धीमी रही। राज्य सरकार द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि मधुबन बापूधाम योजना में निर्माण/विकास कार्य कृषकों के विरोध, वर्ष 2017-18 के उपरान्त रियल एस्टेट में मंदी एवं कोविड-19 महामारी के कारण प्रभावित हुआ, जिसके परिणामस्वरूप मानचित्र एवं शमन शुल्क से आय में कमी हुई एवं साथ ही राज्य सरकार से स्टाम्प शुल्क प्राप्त नहीं हुआ।

4.3.2 निर्माण कार्यों की भौतिक प्रगति

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान 279 अनुबंधों के माध्यम से 279 विकास कार्य निष्पादित किए, जिनमें से

219 कार्य वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22¹⁰ की अवधि के मध्य गठित किये गए एवं 60 कार्य वर्ष 2017-18 से पूर्व के गठित किये गए थे परन्तु वर्ष 2017-22 की अवधि में भी कार्य जारी रहा। वर्षवार विवरण तालिका 4.4 में दिया गया है।

तालिका 4.4: निर्माण कार्यों के लिए गठित अनुबंधों का विवरण

(₹ करोड़ में)

वर्ष	भवन कार्य			सड़क और पुलों का कार्य		अन्य कार्य		योग	
	सं०*	फ्लैटों की संख्या	कार्य की लागत	सं०*	कार्य की लागत	सं०*	कार्य की लागत	सं०*	कार्य की लागत
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
वर्ष 2017-18 से पहले प्रारम्भ किए गए कार्य जो वर्ष 2017-22 तक जारी रहे									
पूर्व के कार्य	19	5,558	771.84	9	184.95	32	396.82	60	1,353.61
वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान किए गए कार्य									
2017-18	0	0	0.00	8	27.89	29	18.43	37	46.32
2018-19	4	1,968	97.06	13	29.31	38	60.98	55	187.35
2019-20	5	2,929	141.98	21	77.57	46	36.77	72	256.32
2020-21	0	0	0.00	5	10.46	38	13.83	43	24.29
2021-22	1	1**	112.85	1	7.01	10	0.99	12	120.85
योग (2017-22)	10	4,898	351.89	48	152.24	161	131.00	219	635.13

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से प्राप्त सूचना)

(*सं० -अनुबंधों की संख्या **मधुबन बापूधाम योजना में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का कार्यालय भवन)

निष्पादन लेखापरीक्षा के दौरान 279 कार्यों में से 71 कार्यों (25 प्रतिशत) (वर्ष 2017-22 के चयनित 47 नमूना कार्य जिनकी लागत ₹ 498.26 करोड़ एवं 24¹¹ नमूना कार्य जो वर्ष 2017-18 के पूर्व के थे तथा वर्ष 2017-22 तक कराये गए थे जिनकी लागत ₹ 900.82 करोड़) की विस्तृत जाँच की गई। इन 71 कार्यों में से 18 कार्य भवन निर्माण से संबंधित थे, 14 कार्य सड़कों के निर्माण से संबंधित थे तथा 39 कार्य अन्य कार्यों से संबंधित थे। भवनों, सड़कों तथा अन्य विकास कार्यों के निर्माण के नमूना जाँचे गए कार्यों से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर अग्रेतर प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

¹⁰ इसके अतिरिक्त, इस अवधि में 92 बागवानी कार्य (लागत ₹14.43 करोड़) निष्पादित किए गए। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान पाँच कार्यकारी एजेंसियों/विभागों (उत्तर प्रदेश जल निगम, सिंचाई विभाग, उत्तर प्रदेश राज्य सेतु निगम लिमिटेड, उत्तर प्रदेश लोक निर्माण विभाग एवं केंद्रीय लोक निर्माण विभाग, नई दिल्ली) के साथ 14 समझौता ज्ञापन (लागत ₹ 213.30 करोड़) भी किए गये।

¹¹ चयनित 34 अनुबंधों में से ₹ 214.70 करोड़ मूल्य के 10 अनुबंधों से संबंधित अभिलेख गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध नहीं कराए गए।

4.3.3 भवन कार्य

4.3.3.1 कार्य के विस्तृत प्राक्कलन में कमी

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल, 2004 में प्रावधान है कि विस्तृत प्राक्कलन इस प्रकार बनाया जाना चाहिए जिससे कि बाद में अतिरिक्त/प्रतिस्थापित मदों की आवश्यकता न पड़े।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ₹ 99.76 करोड़ की धनराशि के दो अनुबंधों¹², मधुबन-बापूधाम आवास योजना में 856 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों (लागत: ₹ 39.08 करोड़) एवं प्रताप विहार आवास योजना में 1,200 दुर्बल आय वर्ग¹³ इकाइयों (लागत: ₹ 60.68 करोड़) के निर्माण हेतु गठन किया, जिसे बाद में भूमि की अनुपलब्धता के कारण 720 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों हेतु पुनरीक्षित कर दिया गया एवं तदनुसार पुनरीक्षित लागत ₹ 36.40 करोड़ कर दी गयी।

अभिलेखों की जाँच में संज्ञान में आया कि उपरोक्त दोनों कार्यों के विस्तृत प्राक्कलन राज्य सरकार से प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु प्राप्त मानक ड्राइंग/डिजाइन के अनुसार तैयार (फरवरी 2018 और सितंबर 2019) किए गए थे। तदनुसार, प्रधानमंत्री आवास योजना गृहों के निर्माण हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अगस्त 2018 एवं नवंबर 2019 में ठेकेदारों के साथ दो अनुबन्ध गठित किए।

लेखापरीक्षा में आगे यह भी संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इसके उपरान्त मधुबन-बापूधाम आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित गृहों के निर्माण के संबंध में प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) कार्य हेतु मिट्टी की उपयुक्तता का आकलन करने के लिए मृदा परीक्षण (जुलाई 2018) किया। मृदा परीक्षण के परिणामों के आधार पर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने निर्दिष्ट एम-20 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) को एम-25 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) में अपग्रेड कर दिया जो अधिक मजबूती प्रदान करता है एवं महंगा था। परिणामस्वरूप, मधुबन-बापूधाम आवास योजना में 856 दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु ₹ 7.46 करोड़ की

¹² मेसर्स शालीमार कॉर्प लिमिटेड (अनुबंध संख्या 125/एफसी/ईई-3/18 दिनांक 28.07.2018) की लागत ₹ 39.08 करोड़ और मेसर्स सुनील गर्ग एंड कंपनी (अनुबंध संख्या 460/एफसी/ईई-04/19 दिनांक 28.11.2019) की लागत ₹ 60.68 करोड़ है।

¹³ 1200 आवास इकाइयों के अनुबंधों को दो भागों में विभाजित किया गया, अर्थात् 720 आवास इकाइयों प्रताप विहार आवास योजना में और 480 आवास इकाइयों नूरनगर ग्राम में।

लागत वाली एम-25 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) को अतिरिक्त कार्यमद के रूप में अनुबंध में जोड़ा गया।

इसके अतिरिक्त, मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के संबंध में किए गए मृदा परीक्षण के आधार पर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रताप विहार आवासीय योजना में भी प्रधानमंत्री आवास योजना दुर्बल आय वर्ग आवासों के निर्माण में भी एम-25 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) विशिष्ट को अपनाने का निर्णय (मार्च 2021) लिया। तदनुसार, ₹ 3.60 करोड़ की लागत वाली एम-25 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) कार्य मद को भी अतिरिक्त मद के रूप में जोड़ा गया।

इस प्रकार, दोषपूर्ण नियोजन तथा अनुबंधों के गठन के उपरान्त मृदा परीक्षण कराने के कारण, नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए अतिरिक्त कार्य मद को प्रस्तावित किया गया। परिणामस्वरूप, उपर्युक्त दोनों परियोजनाओं की कुल परियोजना लागत में ₹ 11.06 करोड़ की वृद्धि हो गयी, जो परियोजना की लागत ₹ 75.48 करोड़ का 15 प्रतिशत थी। इसके अतिरिक्त, प्रताप विहार आवासीय योजना में मृदा परीक्षण कराए बिना एम-20 प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) कार्य के स्थान पर एम-25 का प्रावधान किया जाना भी अनुचित था।

राज्य सरकार द्वारा उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया गया कि शासकीय योजना की महत्ता के कारण, मॉडल मात्रा बिल के आधार पर विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन तैयार कर बिना विलम्ब के राज्य सरकार को प्रस्तुत कर दिया गया था। प्राक्कलन तैयार करने के उपरान्त मिट्टी की जाँच कराई गई एवं विचलन की स्वीकृति प्रदान की गयी। अग्रेतर, राज्य सरकार द्वारा अवगत कराया गया कि कृषकों के विरोध के कारण एक प्रकरण में मिट्टी की जाँच में विलम्ब हुआ। यहाँ तक कि निविदा प्रक्रिया के उपरान्त भूमि की अनुपलब्धता के कारण कार्य में करीब एक वर्ष का विलम्ब हुआ। भूमि उपलब्ध होने के उपरान्त, मृदा परीक्षण के आधार पर डिजाइन के अनुसार कार्य प्रारम्भ किया गया।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि कार्यों की विशिष्टता निर्धारित करने के उपरान्त ही निविदा निर्गत की जानी चाहिए थी, जिससे अतिरिक्त मदों के माध्यम से किसी भी कार्य को जोड़ने से बचा जा सके। प्रासंगिक रूप से, प्रधानमंत्री आवास योजना के दिशानिर्देशों में दिए गए मानक डिजाइन में प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) कार्य के डिजाइन हेतु मृदा का परीक्षण

कराने का कोई उल्लेख नहीं था, जिसमें प्रबलित सीमेंट कंक्रीट (आर०सी०सी०) कार्य के लिए एम-20 ग्रेड का प्रावधान किया गया था।

4.3.3.2 कार्यों के पूर्ण होने से पूर्व समापन किये जाने से अलाभकारी व्यय

उत्तर प्रदेश बजट नियमावली के प्रस्तर 12 III (i) के अनुसार, व्यय प्रथम दृष्टया अवसर की माँग से अधिक नहीं होना चाहिए।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मधुबन-बापूधाम योजना में 528 आवासीय इकाइयों¹⁴ के तीन बहुमंजिला भवनों का निर्माण प्रस्तावित किया था। इन तीनों भवनों के निर्माण हेतु जून 2011 से दिसंबर 2011 के दौरान ₹ 132.98 करोड़ के तीन अनुबंध गठित किए गए थे। कार्य, जून 2011 से फरवरी 2012 के दौरान निष्पादित किये गए। तथापि, भवनों के निर्माण पर ₹ 64.33 करोड़¹⁵ व्यय होने के उपरान्त अप्रैल 2015 से मई 2015 के दौरान कार्यों को बीच में ही इस आधार पर रोक दिया गया था कि दो कार्यों के ठेकेदारों (198 आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु मेसर्स धर्मराज कॉन्ट्रैक्टस (आई) प्राइवेट लिमिटेड एवं 132 आवासीय इकाइयों के निर्माण हेतु मेसर्स साई कंस्ट्रक्शन एंड बिल्डर्स) के पास कार्य का पर्याप्त अनुभव नहीं था एवं वे बहुमंजिला भवनों के निर्माण हेतु अकुशल प्रतीत होते थे। शेष एक कार्य¹⁶ (मेसर्स बाबा कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड द्वारा 198 आवासीय इकाइयों का निर्माण) प्रस्तावित आवासीय इकाइयों की कम माँग के कारण बीच में ही रोक दिया गया था। परिणामस्वरूप, इन तीन कार्यों पर ₹ 64.33 करोड़ का व्यय अलाभकारी रहा।

¹⁴ अनुबंध संख्या 67/एफसी/ईई/ज़ोन-4/2011 दिनांक 25.06.2011 (198 आवासीय इकाइयों हेतु मेसर्स बाबा कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड), अनुबंध संख्या 72/एफसी/ईई/ज़ोन-4/2011 दिनांक 12.07.2011 (198 आवासीय इकाइयों हेतु मेसर्स धर्मराज कॉन्ट्रैक्टस (आई) प्राइवेट लिमिटेड) एवं अनुबंध संख्या 215/एफसी/ईई/ज़ोन-4/2011 दिनांक 20.12.2011 (132 आवासीय इकाइयों हेतु मेसर्स साई कंस्ट्रक्शन एंड बिल्डर्स)

¹⁵ अनुबंध संख्या 67- ₹ 42.30 करोड़ (मई 2015 में काम बंद हो गया), अनुबंध संख्या 72- ₹ 11.90 करोड़ (अप्रैल 2015 में काम बंद हो गया) एवं अनुबंध संख्या 215- ₹ 10.13 करोड़ (मई 2015 में काम बंद हो गया)

¹⁶ अनुबंध संख्या 67/एफसी/ईई/ज़ोन-4/2011 दिनांक 25-06-2011 (198 आवासीय इकाइयों हेतु मेसर्स बाबा कंस्ट्रक्शन प्राइवेट लिमिटेड)

फोटोग्राफ 4.1: कार्य को बीच में ही बंद कर दिया गया



मधुबन-बापूधाम योजना में 198 अपार्टमेंट का अधूरा निर्माण



मधुबन-बापूधाम योजना में 132 अपार्टमेंट का अधूरा निर्माण

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024 एवं जुलाई 2024) में अवगत कराया कि वर्ष 2010-11 में मधुबन बापूधाम योजना में प्रस्तावित¹⁷ 1,848 बहुमंजिला आवास इकाइयों के सापेक्ष 900 पंजीकरण/आवेदन प्राप्त हुए थे, जिसके आधार पर भवनों का निर्माण प्रारंभ किया गया था। दो कार्यो (मेसर्स साईं कंस्ट्रक्शन एवं मेसर्स धर्मराज कॅन्ट्रैक्टस (आई) प्राइवेट लिमिटेड द्वारा निर्मित) को वर्ष 2015 में यथास्थिति में इस आधार पर अंतिम रूप देने का निर्णय लिया गया कि निविदा आमंत्रण सूचना के समय ठेकेदारों द्वारा प्रस्तुत अनुभव प्रमाण-पत्र बहुमंजिला भवन निर्माण के समान प्रकृति के नहीं थे, कार्यस्थल पर कार्य की गति धीमी थी तथा भवन की माँग में वृद्धि नहीं हो रही थी। राज्य सरकार ने आगे यह अवगत कराया कि मेसर्स बाबा कंस्ट्रक्शन द्वारा बहुमंजिला भवनों के ढाँचे का निर्माण कार्य पूर्ण कर लिया गया है। वर्तमान में, एक अनुबन्ध (मई 2021) के माध्यम से मेसर्स साईं कंस्ट्रक्शन एवं मेसर्स धर्मराज कॅन्ट्रैक्टस (आई) प्राइवेट लिमिटेड के स्थल पर प्राधिकरण के नवीन कार्यालय भवन का निर्माण कार्य प्रगति पर है तथा मेसर्स बाबा

¹⁷ मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के ज़ोन-1 में 528 एवं ज़ोन-2 में 1,320 आवासीय इकाइयाँ।

कंस्ट्रक्शन द्वारा निर्मित भवन को प्राधिकरण के अधिकारियों/कर्मचारियों हेतु स्टाफ क्वार्टर के रूप में आरक्षित किया गया है।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि अधीक्षण अभियंता ने बहुमंजिला भवनों के निर्माण के प्रारंभिक चरण (नवंबर 2012) में टिप्पणी की थी कि प्रस्तावित स्थल पर आवासीय इकाइयों की कोई माँग नहीं थी। अधीक्षण अभियंता की इस टिप्पणी के उपरान्त भी कार्य निष्पादित किया गया। इसके अतिरिक्त, आवश्यक अनुभव प्रमाण-पत्र के बिना दो ठेकेदारों को कार्य दिया गया, जो इन ठेकेदारों के प्रति अनुचित लाभ को दर्शाता है एवं इसके कारण ₹ 22.03 करोड़ व्यय करने के उपरान्त कार्य बंद होने के कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का निष्फल व्यय भी हुआ। उपरोक्त के अतिरिक्त, प्राधिकरण के नए कार्यालय भवन के निर्माण कार्य हेतु मेसर्स साईं कंस्ट्रक्शन एवं मेसर्स धर्मराज कॅन्ट्रैक्टस (आई) प्राइवेट लिमिटेड के पिछले अनुबन्धों के स्थल के उपयोग से संबंधित अभिलेख लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए।

4.3.4 सड़क कार्य

लेखापरीक्षा द्वारा वर्ष 2017-22¹⁸ के दौरान निष्पादित सड़कों के निर्माण, चौड़ीकरण एवं सुदृढीकरण के 57 कार्यों में से 14 कार्यों से संबंधित अभिलेखों की जाँच की गयी। अभिलेखों की लेखापरीक्षा में सड़क निर्माण कार्य में त्रुटियाँ प्रकाश में आईं, जैसा कि आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

4.3.4.1 नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क का निर्माण

गाज़ियाबाद से होकर तीन प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग¹⁹ गुजरते हैं, जो शहर में भारी यातायात को संभालते हैं, जिससे शहर में जाम की स्थिति उत्पन्न होती है। इस समस्या से निपटने हेतु शहर के उत्तरी हिस्से में लगभग 23.40 किलोमीटर लंबी छह पथ की फ्लेक्सिबल पेवमेंट की नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क प्रस्तावित की गई थी। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान, नई दिल्ली से नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क (नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क-राष्ट्रीय राजमार्ग-58 से प्रारम्भ होकर हिंडन नदी तक; 8.6 किलोमीटर) की सड़क का डिजाइन तैयार (जनवरी 2016) करवाया।

¹⁸ इसमें वर्ष 2017-18 में अग्रणी पाँच कार्य सम्मिलित हैं।

¹⁹ राष्ट्रीय राजमार्ग-24, राष्ट्रीय राजमार्ग-58 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग-91 ।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मई 2021 में सड़क कार्य²⁰ के पूर्ण कराने हेतु मेसर्स इकबाल कंस्ट्रक्शन कंपनी²¹ के साथ ₹ 46.02 करोड़ का एक अनुबन्ध (326/एफसी/ईई-1/2019 दिनांक 22.06.2019) गठित किया, जिसे मई 2023 तक बढ़ा दिया गया था। कार्य प्रगति पर था एवं मार्च 2022²² तक कार्य की मदवार पूर्णता केवल 15 से 63 प्रतिशत थी तथा ठेकेदार को ₹ 22.24 करोड़²³ का भुगतान किया गया था।

अभिलेखों की लेखापरीक्षा में सड़क के निर्माण में कमियाँ संज्ञान में आईं, जैसा कि आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

(i) **अधोमानक सड़क का निर्माण:** केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान ने भारतीय सड़क कांग्रेस-37, 2012²⁴ के आधार पर सड़क की परत का डिजाइन तैयार किया। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रस्तावित परत के डिजाइन का अनुपालन नहीं किया, जैसा कि तालिका 4.5 में अभिलिखित है।

तालिका 4.5: केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रदान की गई परत के डिजाइन के सापेक्ष गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपनाये गये डिजाइन का विवरण

क्रम संख्या	सड़क की संरचना	केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रस्तावित	प्राक्कलन के अनुसार सड़क की संरचना की मोटाई
(1)	(2)	(3)	(4)
1	ग्रैनुलर सब-बेस	300 मिलीमीटर	300 मिलीमीटर
2	वेट मिक्स मैकाडम	250 मिलीमीटर	250 मिलीमीटर
3	बिटुमिनस मैकाडम	प्रस्तावित नहीं	50 मिलीमीटर
4	डैंस बिटुमिनस मैकाडम/डैंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडम	140 मिलीमीटर	65 मिलीमीटर
5	बिटुमिनस कंक्रीट	50 मिलीमीटर	40 मिलीमीटर

(स्रोत: कार्य से संबंधित अनुबंध अभिलेख)

²⁰ मेरठ रोड राष्ट्रीय राजमार्ग-58 से आउटर रिंग रोड तक नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क का निर्माण; 3.5 किमी० एवं नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क से राजनगर विस्तार क्षेत्र में भोवापुर तक आउटर रिंग रोड का निर्माण; 3.5 किमी० ।

²¹ कार्य प्रारंभ होने एवं पूर्ण होने की तिथि क्रमशः 28.05.2019 एवं 27.05.2021 थी।

²² राज्य सरकार ने भी उत्तर में इसी स्थिति से अवगत कराया (मार्च 2024)।

²³ चालू बीजक संख्या 08, दिनांक 29.04.2022 ।

²⁴ 94 एम०एस०ए०, कैलिफोर्निया बेयरिंग रेशियो-6 प्रतिशत, लेन डिस्ट्रीब्यूशन फैक्टर- 0.6, डिजाइन लाइफ-20 वर्ष।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों में केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रस्तावित परत डिजाइन से विचलन होने के औचित्य नहीं थे, तथापि, केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा क्षेत्रीय अन्वेषण, यात्रा प्रबंधन एवं डिजाइन यातायात की गणना के आधार पर नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क निर्माण का डिजाइन तैयार (जनवरी 2016) किया गया था।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया कि नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क में 705 मिलीमीटर यानी 300 मिलीमीटर ग्रैनुलर सब-बेस, 250 मिलीमीटर वेट मिक्स मैकाडम, 50 मिलीमीटर बिटुमिनस मैकाडम, 65 मिलीमीटर डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडम, 40 मिलीमीटर बिटुमिनस कंक्रीट की परत प्रस्तावित थी। केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान ने तीन वर्ष पूर्व 2016 में 740 मिलीमीटर यानी 300 मिलीमीटर ग्रैनुलर सब-बेस, 250 मिलीमीटर वेट मिक्स मैकाडम, 140 मिलीमीटर डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडम, 50 मिलीमीटर बिटुमिनस कंक्रीट की परत का सुझाव दिया था। इस प्रकार केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत परत में मात्र 35 मिलीमीटर का अंतर है। केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रस्तावित डिजाइन सड़क पर संपूर्ण यातायात हेतु था। वर्तमान में उक्त सड़क पर यातायात अत्यधिक कम होने के कारण गणना में एक परत कम करने का प्रावधान किया गया है। भविष्य में यातायात बढ़ने पर एक अतिरिक्त परत का प्राविधान किया जाएगा।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि केंद्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान द्वारा प्रदान किया गया डिजाइन, मार्ग में यातायात के आकलन पर आधारित था एवं भारतीय सड़क कांग्रेस-37, 2012 के मानदंड के अनुसार था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने बिना किसी यातायात आकलन के बिटुमिनस कार्य की परतों को अपनाया एवं स्वेच्छानुसार परत डिजाइन को परिवर्तित कर दिया, जो भारतीय सड़क कांग्रेस-37, 2012 में प्रदान की गई किसी भी परत डिजाइन के अनुरूप नहीं है।

(ii) अपेक्षित लाभ का प्राप्त न होना : वित्तीय हस्त पुस्तिका भाग-VI, के प्रस्तर 378 में यह प्रावधानित है कि ऐसी भूमि पर कोई कार्य शुरू नहीं किया जाना चाहिए जिसे जिम्मेदार सिविल अधिकारियों द्वारा विधिवत रूप से सौंपा नहीं गया हो।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि भूमि की अनुपलब्धता के कारण उपरोक्त वर्णित राजनगर विस्तार क्षेत्र में मेरठ सड़क राष्ट्रीय राजमार्ग-58 से आउटर रिंग रोड तक नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क एवं नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क से भोवापुर तक आउटर रिंग रोड पूर्ण विस्तार में निर्मित नहीं हो सका एवं इसमें 800 मीटर तथा 940 मीटर²⁵ के गैप्स अगल-अलग भागों में थे। नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क की प्रस्तावित परत वर्ष 2022 के दौरान प्रतिदिन 3,551 वाणिज्यिक वाहनों के भारी यातायात को संभालने हेतु डिजाइन किया गया था। तथापि, अधूरे निर्माण के कारण, मार्च 2024 तक सड़क का उपयोग यातायात संचालन हेतु नहीं किया जा रहा था। अतः शहर के उत्तरी हिस्से में यातायात के मुक्त प्रवाह हेतु नई नियंत्रित-प्रवेश सड़क विकसित करने का उद्देश्य पूर्ण नहीं हुआ।

उत्तर में (मार्च 2024) राज्य सरकार ने अवगत कराया कि निविदा आमंत्रित करने से पूर्व उक्त सड़क पर पड़ने वाली भूमि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित कर ली गई थी, तथापि कार्य प्रारंभ होने के उपरान्त स्थानीय कृषकों द्वारा माननीय उच्च न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त कर लेने के कारण सड़क के 800 मीटर लंबाई वाले विभिन्न खसरोँ पर कार्य नहीं किया जा सका। अग्रेतर, सड़क के संरेखण में आपसी सहमति से भूमि अधिग्रहण न होने के कारण 900 मीटर लंबाई वाली सड़क का निर्माण नहीं किया जा सका। भूमि प्राप्त होते ही एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश निरस्त होते ही उपरोक्त भागों में सड़क का निर्माण पूर्ण कर लिया जाएगा। उसके उपरान्त सड़क पारगामी यातायात हेतु उपलब्ध हो जाएगी।

तथ्य यथावत रहा कि सड़क का निर्माण लगातार विस्तार में अधूरी रह गया, जिससे यातायात के जाम को कम करने के सड़क निर्माण का उद्देश्य विफल रहा।

4.3.4.2 दिल्ली-मेरठ मार्ग पर परिहार्य व्यय

दिल्ली-मेरठ रोड (राष्ट्रीय राजमार्ग-58) पर तीन यू-टर्न²⁶ के निर्माण कार्य के साथ सड़क चौड़ीकरण के कार्य की प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति जून 2018 में प्रदान की गई थी। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इस कार्य हेतु अक्टूबर

²⁵ नॉर्दर्न पेरिफेरल सड़क में 400 मीटर, 62 मीटर, 150 मीटर, 38 मीटर एवं 150 मीटर=800 मीटर एवं आउटर रिंग रोड में 650 मीटर + 290 मीटर= 940 मीटर

²⁶ एक झिलमिल ढाबे पर एवं दो राजचौपला पर।

2018 में मेसर्स सुनील गर्ग एंड कंपनी के साथ ₹ 7.79 करोड़ की धनराशि का एक अनुबंध गठित किया। कार्य प्रारंभ एवं पूर्ण होने की निर्धारित तिथियाँ क्रमशः अक्टूबर 2018 और जनवरी 2019 थीं।

लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सितम्बर 2020 में ₹ 3.58 करोड़ की धनराशि व्यय किये जाने के उपरान्त कार्य को इस आधार पर मध्य²⁷ में ही रोक दिया कि सड़क पूर्व से ही राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम (एन०सी०आर०टी०सी०)²⁸ द्वारा दिल्ली से मेरठ तक चल रहे रैपिड रेल निर्माण परियोजना का अंग थी, अतः यू-टर्न का निर्माण उपयोगी नहीं होगा। यह उल्लेखनीय है कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को यह जानकारी थी कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम द्वारा क्षेत्रीय रैपिड ट्रांजिट प्रणाली (आर०आर०टी०एस०) का निर्माण किया जा रहा है, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने जुलाई 2018 में इन प्रस्तावित यू-टर्न्स के निर्माण हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम से अनापत्ति प्रमाण-पत्र²⁷ माँगा था। अग्रेतर, दिसंबर 2018 में वन विभाग से सड़क चौड़ीकरण हेतु पेड़ काटने की अनुमति माँगते समय, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने यह उल्लेख किया था कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम को क्षेत्रीय रैपिड ट्रांजिट सिस्टम प्रणाली परियोजना हेतु भी इसी प्रकार की अनुमति दी गई थी। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उसी सड़क पर यू-टर्न एवं चौड़ीकरण हेतु अनुबंध का गठन किया। तत्पश्चात्, यू-टर्न एवं सड़क चौड़ीकरण के अधूरे कार्यों पर किया गया व्यय निष्फल साबित हुआ, क्योंकि यह कार्य पूर्व से ही क्षेत्रीय रैपिड ट्रांजिट प्रणाली परियोजना के अंतर्गत सम्मिलित थे।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि झिलमिल ढाबा के पास यू-टर्न एवं सड़क चौड़ीकरण कार्य लगातार होने वाले यातायात जाम को ध्यान में रखते हुए किया गया था तथा यह वर्तमान में उपयोग में है। अग्रेतर, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम द्वारा कार्य प्रारंभ किए जाने के कारण राज चौपला पर यू-टर्न का कार्य नहीं किया गया। उत्तर में यह भी जोड़ा गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम से अनापत्ति प्रमाण-पत्र माँगा था, तथापि इन्होंने निर्माण के संबंध में प्राधिकरण को कोई आपत्ति सूचित नहीं किया।

²⁷ झिलमिल कट पर एक यू-टर्न बनाने एवं राजचौपला में सड़क चौड़ी करने के एक हिस्से के उपरान्त।

²⁸ राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम लिमिटेड (रैपिड मेट्रो रेलवे परियोजना के निर्माण हेतु कार्यान्वयन संस्था)।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने चलित क्षेत्रीय रैपिड ट्रांजिट प्रणाली परियोजना का संज्ञान नहीं लिया एवं इन तीन यू-टर्न के निर्माण पर ₹ 3.58 करोड़ का अलाभकारी व्यय किया। राजचौपला पर यू-टर्न के संबंध में सरकार का यह उत्तर कि यू-टर्न के निर्माण पर कोई व्यय नहीं हुआ था, स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराए गए भुगतानित देयक के अनुसार इस पर ₹ 1.56 करोड़ व्यय हुआ था।

4.3.4.3 अपूर्ण सड़क निर्माण कार्य के कारण ₹15.43 करोड़ का अलाभकारी व्यय

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मधुबन-बापूधाम योजना के अन्तर्गत 5,200 मीटर लम्बी 45 मीटर चौड़ी सड़क²⁹ के निर्माण हेतु प्राक्कलन तैयार किया था। कार्य को पूर्ण करने हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने एक ठेकेदार³⁰ से जनवरी 2010 में ₹ 38.37 करोड़ का अनुबंध किया था, जिसका प्रारम्भ फरवरी 2010 में होना था और जिसे दिसंबर 2010 तक पूर्ण किया जाना था।

लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि मार्च 2024 तक कार्य पूर्ण नहीं हुआ था। अपूर्ण निर्माण कार्य का कारण अभिलेखों में उपलब्ध नहीं था। लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि ठेकेदार को सितंबर 2011 में 9वें चालू बीजक तक ₹ 15.43 करोड़ का भुगतान किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अगस्त 2018 में कार्य का सत्यापन किया एवं पाया कि ठेकेदार को अधिकांश भुगतान ग्रैनुलर सब-बेस, वेट मिक्स मैकाडम, प्रबलित सीमेंट कंक्रीट ह्यूम पाइप, रबर मोल्डेड टाइल्स, कर्ब पत्थर एवं जाली इत्यादि की आपूर्ति हेतु किया गया था।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि कार्यस्थल पर कृषकों द्वारा लगातार विरोध किया जा रहा था, जिसके कारण ठेकेदार द्वारा आपूर्ति किये गए ग्रैनुलर सब-बेस को विभिन्न स्थानों पर चट्टा लगा दिया गया था एवं उन चट्टों की माप, माप-पुस्तिका में दर्ज की गई है।

तथ्य यथावत रहा कि सड़क निर्माण पूर्ण नहीं हुआ, जिससे ₹ 15.43 करोड़ का व्यय अलाभकारी रहा। इसके अतिरिक्त, निर्माण सामग्री के दुरुपयोग की

²⁹ इसमें क्रॉस ड्रेनेज का कार्य, फुटपाथ एवं सैंटर वर्ज सम्मिलित हैं।

³⁰ मेसर्स एस.एस. कंस्ट्रक्शन कंपनी (अनुबंध संख्या 815/एफसी/ईई-1/10 दिनांक 23-01-2010) ।

संभावना से इंकार नहीं किया जा सकता है, जो पिछले 13 वर्षों से अप्रयुक्त पड़ी हुई है।

4.3.4.4 मूल अनुबंध में अनियमित रूप से परिवर्तन करके कार्य निष्पादित किया जाना

उत्तर प्रदेश बजट मैनुअल³¹ में यह नियत किया गया है कि खुले एवं सार्वजनिक रूप से प्रतिस्पर्धी निविदाएं प्राप्त किए बिना अनुबंध किया जाना वित्तीय अनियमितता है।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने तुलसी निकेतन आवासीय योजना में पुनर्विकास कार्य (शेष/क्षतिग्रस्त सड़क, सीवर आदि का निर्माण) हेतु एक प्राक्कलन (फरवरी 2018) स्वीकृत किया एवं मेसर्स इशिका बिल्डर्स के साथ ₹ 144.10 लाख³² का अनुबंध गठित किया। लेखापरीक्षा के संज्ञान में आया कि अनुबंध किये जाने के उपरान्त गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने कार्य स्थल को, यह कहते हुए तुलसी निकेतन योजना से बदलकर कोयल एन्क्लेव कर दिया कि संपूर्ण तुलसी निकेतन योजना का पुनर्विकास प्राधिकरण द्वारा विचाराधीन था।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि कोयल एन्क्लेव में ₹ 168.18 लाख की लागत से कार्य किया गया था एवं ठेकेदार को जुलाई 2019 में भुगतान किया गया था। रोचक तथ्य यह था कि, यद्यपि कार्य कोयल एन्क्लेव में किया गया था, परन्तु भुगतान तुलसी निकेतन योजना के अन्तर्गत दर्ज किया गया था, जिसके लिए मूल अनुबंध निष्पादित किया गया था।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया कि तुलसी निकेतन योजना के अंतर्गत अवशेष/क्षतिग्रस्त सड़कों, नालियों, सीवर लाइनों एवं कूड़ेदानों के निर्माण हेतु अनुबंध निष्पादित किया गया था। तथापि, तद्समय योजना की पुनर्नियोजन प्रक्रिया की स्थिति में प्रस्तावित कार्य के व्यय के व्यर्थ होने की संभावना को देखते हुए प्रस्तावित कार्य को निष्पादित नहीं किया गया था। इसी दौरान, माननीय राज्यपाल के दौरे के दृष्टिकोण, कोयल एन्क्लेव योजना में सड़क, डिवाइडर, उद्यान आदि के सुधार से संबंधित कार्य

³¹ प्रस्तर 174 (13-i)

³² जीएसटी ₹ 17.29 लाख बिल आफ क्वान्टी की लागत ₹ 144.10 लाख के अतिरिक्त (अनुबंध संख्या 133/एफसी/ईई-8/2018 दिनांक 07.08.2018)

तत्काल निष्पादित किये जाने थे, जिसे सक्षम प्राधिकारी की स्वीकृति के उपरान्त निष्पादित किया गया।

तथ्य यथावत रहा कि कोयल एन्क्लेव में कार्य उसी अनुबन्ध के अन्तर्गत निष्पादित किया गया था, जो मूल रूप से तुलसी निकेतन परियोजना हेतु निष्पादित किया जाना था। अनुबंध के कार्यक्षेत्र में सारभूत परिवर्तन, मूल कार्य को प्रतिस्थापित करने से वित्तीय नियमों एवं अनुबंध प्रबंधन में पारदर्शिता के सिद्धांतों का स्पष्ट उल्लंघन किया गया।

4.3.4.5 प्राप्तकर्ता रसीद प्रमाण-पत्र (सी०आर०सी०) प्राप्त किये बिना भुगतान किया जाना

उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (मई 2009) के अनुसार, बिटुमिन कार्य हेतु किसी प्रकार के भुगतान किये जाने से पूर्व ठेकेदारों से मूल प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र (सी०आर०सी०) प्राप्त किया जाना चाहिए एवं इसे क्रॉस करके ठेकेदार के बिल के साथ संलग्न किया जाना चाहिए। उत्तर प्रदेश लोक निर्माण विभाग के मॉडल बिडिंग डॉक्यूमेंट में भी यह प्रावधान है कि ठेकेदार इंडियन ऑयल कॉरपोरेशन/हिंदुस्तान पेट्रोलियम से बिटुमिन क्रय करेगा एवं बिटुमिन या संशोधित बिटुमिन हेतु भुगतान का दावा करते समय बिल के साथ कंपनी द्वारा जारी मूल प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करेगा।

अभिलेखों की जाँच में संज्ञान में आया कि नौ नमूना जाँच सड़क कार्यों में प्रीमिक्स कारपेटिंग, सील कोट, बिटुमिनस मैकाडम, डैंस बिटुमिनस मैकाडम, बिटुमिनस कंक्रीट एवं अन्य निर्दिष्ट कार्य मर्दों के रूप में बिटुमिनस कार्य किया गया था। लेखापरीक्षा में देखा गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उपरोक्त नौ कार्यों (परिशिष्ट-4.4) में बिटुमिनस कार्य³³ हेतु रिफाइनरी से बिटुमिन क्रय किये जाने के समर्थन में मूल प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र की प्राप्ति सुनिश्चित किए बिना ₹ 18.36 करोड़ का भुगतान किया।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया कि प्राधिकरण ने बिटुमिनस कार्य के संबंध में प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया था, तथापि, ठेकेदार के लिए छोटे कार्य के संबंध में इंडियन ऑयल कॉरपोरेशन से बिटुमिन प्राप्त करना संभव नहीं था, अतः संबंधित ठेकेदार ने हॉट मिक्स प्लांट मालिकों से बिटुमिन मिक्स ग्रेट क्रय किया था। जहाँ तक बड़े कार्यों का

³³ प्रीमिक्स कारपेटिंग-7,245 वर्ग मीटर, सील कोट-87,231 वर्ग मीटर, बिटुमिनस मैकाडम-3,261 घनमीटर, डैंस ग्रेड बिटुमिनस मैकाडम-11,285 घनमीटर एवं बिटुमिनस कंक्रीट 4,766 घनमीटर।

प्रश्न है, प्राधिकरण ने ठेकेदारों से प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र प्राप्त किया था जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि कार्य में इंडियन ऑयल कॉरपोरेशन अथवा हिंदुस्तान पेट्रोलियम द्वारा निर्गत बिटुमिन का उपयोग किया गया है। राज्य सरकार ने परिशिष्ट-4.4 में सम्मिलित नौ में से तीन कार्यों के लिए 87 प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र भी उपलब्ध कराये। राज्य सरकार ने आगे कहा है कि दूसरे कार्यों के लिए अन्तिम भुगतान के पूर्व प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर लिया जायेगा।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि उत्तर के साथ उपलब्ध कराये गये 87 प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र में से 77 प्राप्तकर्ता स्वीकृति प्रमाण-पत्र या तो बिटुमिनस कार्य प्रारम्भ होने से पूर्व के समय के थे अथवा लेखापरीक्षा में जाँचे गए अन्तिम चलित बिल के उपरान्त के थे, साथ ही उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (मई 2009) के अनुसार इन्हें क्रॉस भी नहीं किया गया था।

4.3.5 अन्य विकास एवं रखरखाव के कार्य

लेखापरीक्षा ने अन्य विकास कार्यों से संबंधित 71 में से 39 अनुबन्धों की नमूना जाँच की। इन अनुबन्धों की नमूना जाँच के दौरान लेखापरीक्षा अवलोकन पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

4.3.5.1 ठेकेदार को अधिक भुगतान

वित्तीय हस्तपुस्तिका भाग VI³⁴ के अनुसार, मापन हेतु अतिसंवेदनशील सभी कार्यों हेतु भुगतान माप पुस्तकों में दर्ज माप के आधार पर किया जाता है।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने निर्माण, आपूर्ति एवं विद्युतीकरण से सम्बन्धित कार्य के निष्पादन हेतु अप्रैल 2009 से सितंबर 2010 के दौरान मेसर्स अनिल कुमार एंड कंपनी के साथ 13 अनुबन्ध³⁵ गठित किए। लेखापरीक्षा में देखा गया कि इंदिरापुरम योजना में भूमिगत विद्युतीकरण कार्य से सम्बंधित तीन अनुबन्धों³⁶ (मूल्य ₹ 79.58 करोड़) को उपाध्यक्ष, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के निर्देश (मई 2012) के अनुसार पुनः

³⁴ वित्तीय हस्तपुस्तिका भाग VI के प्रस्तर संख्या 434 ।

³⁵ अनुबन्ध संख्या 656, 657, 658, 761, 762, 763, 764, 766, 767, 768, 769, 1004, और 1057 ।

³⁶ अनुबन्ध संख्या 658/एफसी/ईईई/09 दिनांक 21-04-2009, अनुबन्ध संख्या 1004 एफसी/ईईई/10 दिनांक 13-07-2010 एवं अनुबन्ध संख्या 1057/ एफसी/ईईई/10 दिनांक 22-09-2010 ।

सत्यापित³⁷ किया गया एवं पाया गया कि माप पुस्तिका में दोषपूर्ण माप के कारण ठेकेदार को निष्पादित किए गए कार्य हेतु ₹ 23.91 करोड़³⁸ का अधिक भुगतान किया गया था। लेखापरीक्षा ने आगे देखा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने ठेकेदार को दिसंबर 2017 में वसूली का आदेश निर्गत किया था, परन्तु पाँच वर्षों से अधिक समय व्यतीत जाने के उपरान्त भी वसूली लंबित थी।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) अवगत कराया कि प्रकरण में जाँच/कार्यवाही राज्य सरकार के स्तर पर लंबित है।

4.3.6 अनुबंध प्रबंधन के अन्य प्रकरण

नमूना जाँच के 71 कार्यों³⁹ में से 47 कार्य, वर्ष 2017-22 के दौरान अनुबंधित किए गए। इन 47 कार्यों के संबंध में अनुबंध प्रबंधन से संबंधित अभिलेखों की जाँच से कुछ अन्य अनियमितताएं सामने आईं, जिनकी चर्चा आगे के प्रस्तारों में की गई है:

4.3.6.1 निविदा प्राप्ति हेतु अपर्याप्त समय

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल 2004 (लेखा मैनुअल⁴⁰) के प्रावधान में यह निर्धारित किया गया है कि निविदा मूल्य के आधार पर निविदा जमा किये जाने हेतु 10 से 28 दिन⁴¹ का समय⁴² दिया जाना चाहिए। अग्रेतर, निविदा रद्द होने पर दूसरी निविदा का समय कम अवधि का हो सकता है। निविदा स्वीकार करने की प्रक्रिया, स्वीकृति पत्र निर्गत करना एवं अनुबन्ध को अंतिम रूप देना, प्री-क्वालिफिकेशन बिड खुलने के 31 दिन के भीतर पूर्ण हो जाना चाहिए।

³⁷ मई 2012 में, जबकि 3 वर्ष से अधिक समय पूर्व ही कार्य उत्तर प्रदेश पावर कॉर्पोरेशन लिमिटेड को हस्तांतरित कर दिया गया था।

³⁸ अनुबन्ध संख्या 1004- ₹ 18,68,97,070.31, अनुबन्ध संख्या 658- ₹ 3,63,95,334.62 एवं अनुबन्ध संख्या 1057- ₹ 1,58,50,170.00 ।

³⁹ 18 भवन कार्य, 25 विकासकार्य, 14 सड़क निर्माण कार्य एवं 14 अनुरक्षण के कार्य।

⁴⁰ उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा नियमावली 2004 के प्रस्तर संख्या 2.1.7, प्रस्तर संख्या 11.5 एवं प्रस्तर संख्या 12.1 ।

⁴¹ ₹ 10 लाख रुपये तक की परियोजनाएं-10 दिन; ₹ 10 लाख रुपये से अधिक लेकिन ₹ 50 लाख रुपये से कम या बराबर-14 दिन; ₹ 50 लाख रुपये से अधिक लेकिन ₹100 लाख रुपये से कम या बराबर-21 दिन और ₹100 लाख रुपये से अधिक-28 दिन।

⁴² प्रकाशन तिथि एवं निविदा खुलने की तिथि के बीच न्यूनतम अवधि।

अभिलेखों की जाँच में संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने नमूना जांचे गए 47 अनुबंधों में से छह (13 प्रतिशत) में अल्पावधि निविदाएं आमंत्रित कीं, जिनकी निविदा राशि ₹ 50 लाख से अधिक थी, एवं उन्हें मात्र नौ से 17 दिन का समय दिया गया (परिशिष्ट-4.5)। इसमें चार ऐसे प्रकरण सम्मिलित थे जिनमें पुनः निविदा निर्गत की गयी थी। अतः, दो प्रकरणों में निविदादाताओं को निविदा जमा करने हेतु अपर्याप्त समय दिया गया जिससे निविदा दिए जाने में पर्याप्त प्रतिस्पर्धा के साथ समझौता हुआ। इस सम्बन्ध में लेखापरीक्षा में यह भी देखा गया कि अनुबन्ध का अन्तिमिकरण किये जाने हेतु निर्धारित 31 दिन के समय के सापेक्ष गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने निविदा जमा किये जाने की अंतिम तिथि से अनुबन्ध गठित किये जाने में 51 से 142 दिन लिए, जिससे 20 दिन से 111 दिन तक का विलम्ब हुआ।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने निविदा प्रकाशन की अवधि सामान्यतः 10 दिन से 28 दिन तक निर्धारित की है तथा केंद्रीय लोक निर्माण विभाग में निविदा प्रकाशन की अवधि सात दिन से 14 दिन तक निर्धारित है।

अग्रेतर, ई-निविदा प्रणाली लागू होने तथा निविदा का राष्ट्रीय सूचना केंद्र (एन०आई०सी०) पोर्टल पर अपलोड होने, प्राधिकरण की वेबसाइट पर अपलोड होने तथा दो समाचार पत्रों में प्रकाशित होने के कारण निविदा का तत्काल प्रचार-प्रसार हो जाता है तथा किसी विशेष परिस्थिति या निविदा पुनः आमंत्रित करने की स्थिति में सक्षम स्तर से अनुमोदन के पश्चात् अल्पकालीन निविदा आमंत्रित की गई है। राज्य सरकार ने अपने उत्तर में आगे यह भी कहा कि इन अनुबंधों के लिए निविदा दूसरी/चौथी बार आमंत्रित किये जाने से अल्पकालिक निविदा आमंत्रित की गयी थी।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था क्योंकि छह में से दो प्रकरणों में निविदा प्रथम अवसर पर आमंत्रित किये गए थे, इसके बावजूद, निविदा जमा करने हेतु मात्र 15 एवं 17 दिन दिए गए, जो लेखा मैनुअल के प्राविधान के विरुद्ध था। लेखा मैनुअल में ई-निविदा, निविदा को राष्ट्रीय सूचना केंद्र के पोर्टल/प्राधिकरण की वेबसाइट पर डाले जाने आदि कारणों से निविदा जमा करने हेतु निर्धारित समय में कोई छूट प्रदान नहीं दी गई थी। केंद्रीय लोक निर्माण विभाग कार्य मैनुअल में दिये गये प्राविधान की जगह गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण हेतु लेखा मैनुअल लागू है। सभी छह प्रकरणों में अनुबन्ध

गठित किये जाने में देरी के सम्बन्ध में राज्य सरकार ने कोई उत्तर नहीं दिया।

4.3.6.2 अनुबंध गठन से पूर्व कार्य का आरम्भ किया जाना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सफल ठेकेदारों के साथ अनुबंध गठित करके गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र में निर्माण एवं विकास कार्यों निष्पादन किया गया। सफल निविदादाता के साथ अनुबंध का गठन होने के उपरान्त ही कोई भी कार्य आरम्भ किया जाना चाहिए।

अभिलेखों की जाँच में संज्ञान में आया कि नमूना जाँच हेतु चयनित 47 अनुबंधों में से 33 अनुबंधों में कार्य आरम्भ होने के उपरान्त (तीन दिन से 214 दिन) अनुबंध पर हस्ताक्षर किए गए। वर्षवार विवरण तालिका 4.6 में दिया गया है।

तालिका 4.6: अनुबंध गठन के पूर्व आरम्भ किये गए कार्यों का विवरण

(लाख ₹ में)

क्र. सं.	वर्ष	नमूना जाँच किये गए अनुबंधों की संख्या	नमूना जाँच अनुबंधों की धनराशि	अनुबंध के पूर्व आरम्भ किये गए कार्यों की संख्या	अनुबंध गठन के पूर्व आरम्भ किये गए कार्यों की धनराशि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	2017-18	5	512.25	3	443.13
2	2018-19	14	10,438.99	10	5,112.46
3	2019-20	12	26,321.95	8	6,421.76
4	2020-21	7	706.32	4	557.80
5	2021-22	9	11,846.89	8	11,842.67
योग		47	49,826.40	33	24,377.82

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से संकलित सूचना)

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि विभिन्न निर्माण एवं विकास परियोजनाओं के साथ-साथ रख-रखाव संबंधी कार्य भी एक साथ किए गए। अनुरक्षण कार्यों की निविदाएं कई बार निविदा आमंत्रित करने के उपरान्त स्वीकृत की गयी। अनुरक्षण कार्य तत्काल निष्पादित किए जाने थे, परन्तु अनुबंध गठन की प्रक्रिया में अधिक समय लगता है, अतः अनुबंध गठन से पूर्व ही कार्य प्रारंभ करने की तिथि दे दी गयी होगी।

राज्य सरकार ने आगे कहा कि लेखापरीक्षा टिप्पणी का संज्ञान लेते हुए सभी अभियंत्रण ज़ोन को यह सुनिश्चित करने के निर्देश दिए गए हैं कि कार्य प्रारंभ करने की तिथि अनुबंध गठन के पश्चात् दी जाए।

4.3.6.3 कार्यों के पूर्ण होने में विलम्ब

प्रत्येक अनुबंध के अंतर्गत कार्य पूर्ण करने हेतु एक निर्धारित अवधि प्रदान की जाती है, अतः समय-सीमा, अनुबंध का आवश्यक भाग है।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि 71 नमूना-जाँच कार्यों में से भवन, सड़क निर्माण, विकास एवं अनुरक्षण से सम्बन्धित 47 कार्य⁴³ (66 प्रतिशत) जिनकी लागत ₹ 1,119.01 करोड़ है, निर्धारित समयावधि में पूर्ण नहीं हुए थे। 47 कार्यों में से 22 कार्य (₹ 680.40 करोड़) भूमि की अनुपलब्धता, कोर्ट केस, कृषकों के विरोध आदि के कारण मार्च 2022 तक अपूर्ण थे। पूर्ण कार्यों में विलम्ब 14 से 3,840 दिनों का था एवं जो कार्य मार्च 2022 तक चालित थे, उनमें 24 से 4,251 दिनों का विलम्ब हुआ।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि मधुबन बापूधाम योजना में कृषकों के विरोध एवं माननीय न्यायालयों में मुकदमों के कारण 22 कार्य पूर्ण नहीं हो सके। कार्य के विलम्ब के लिए प्राधिकरण की कोई गलती नहीं थी।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था क्योंकि 22 कार्यों में से मात्र 12 कार्य मधुबन बापूधाम योजना से संबंधित थे तथा शेष 10 कार्य, अन्य योजनाओं/कार्यों से संबंधित थे। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को अनुबंध की शर्तों के अनुसार कार्य में विलम्ब हेतु कार्रवाई की जानी थी।

4.3.7 गुणवत्ता नियंत्रण

गुणवत्ता नियंत्रण में किसी परियोजना में सामग्री एवं कार्यकौशल का परीक्षण सम्मिलित होता है, जिससे यह सुनिश्चित किया जा सके कि कार्य स्वीकृत मानकों एवं गुणवत्ता विशिष्टियों के अनुरूप निष्पादित किए गए हैं। सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय के दिशा-निर्देशों (सड़क कार्यों के संबंध में) तथा सड़कों एवं पथ के निर्माण हेतु गुणवत्ता नियंत्रण हस्तपुस्तिका (भारतीय

⁴³ 25 कार्य पूर्ण किये जा चुके थे एवं 22 कार्य प्रगति पर थे। 25 कार्यों में से पाँच कार्य (₹ 143.80 करोड़) कार्य समाप्ति से पूर्व बंद कर दिए गए थे।

सड़क कांग्रेस: एसपी:11-1984; मृदा परीक्षण के संबंध में) में परीक्षण के प्रकार, आकार एवं परीक्षण के लिए नमूनों के चयन हेतु मानदंड निर्धारित है।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि निर्माण कार्यों में गुणवत्ता आश्वासन सुनिश्चित करने हेतु, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मेसर्स राइट्स लिमिटेड के साथ तृतीय पक्ष गुणवत्ता निगरानी सलाहकार (थर्ड पार्टी क्वालिटी सर्विलांस कंसल्टेंट) के रूप में अनुबन्ध गठित (मई 2018) किया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राइट्स के साथ निष्पादित अनुबंध की शर्तों में यह निहित किया गया है कि सड़क, नालियों, नालो, जलापूर्ति, भवनों के निर्माण के कार्यों की गुणवत्ता की जाँच सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय (मोर्थ) के दिशा-निर्देशों, भारतीय मानक संहिता/केंद्रीय लोक निर्माण विभाग/उत्तर प्रदेश लोक निर्माण विभाग की विशिष्टियों एवं सुदृढ़ अभियांत्रिकी प्रथाओं के अनुसार राइट्स द्वारा की जाएगी।

लेखापरीक्षा ने 32 नमूना जाँचे गए कार्यों के संबंध में राइट्स द्वारा किए गए गुणवत्ता परीक्षण से संबंधित अभिलेखों की माँग की। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मात्र दो⁴⁴ नमूना सड़क कार्यों के गुणवत्ता परीक्षण रिपोर्ट उपलब्ध कराये गये। इन दो कार्यों की परीक्षण रिपोर्ट की जाँच से संज्ञान में आया कि मृदा, ग्रैनुलर सब-बेस, वेट मिक्स मैकाडम के निर्धारित 21 प्रकार के गुणवत्ता परीक्षणों के सापेक्ष मात्र नौ तरह की गुणवत्ता जाँच 134 नमूनों पर किए गए थे। मोर्थ एवं भारतीय सड़क कांग्रेस द्वारा सड़कों एवं पथ के निर्माण हेतु गुणवत्ता नियंत्रण हस्तपुस्तिका के मानदंडों के अनुसार, परीक्षणों हेतु नमूना के आकार, निष्पादित कार्यों की मात्रा के आधार पर तय किये जाने थे, जैसाकि **परिशिष्ट 4.6** में उल्लिखित है। तदनुसार, दोनों कार्यों में उपरोक्त नौ प्रकार के गुणवत्ता परीक्षणों के संबंध में 2,121⁴⁵ नमूनों का परीक्षण किया जाना था। इसके सापेक्ष मात्र 134 नमूने (छह प्रतिशत) का परीक्षण (परिशिष्ट-4.6) किया गया। लेखापरीक्षा में यह भी देखा गया कि इन दोनों कार्यों के संबंध में बिटुमिनस कार्यों (बिटुमिनस मैकाडम: 1621 घनमीटर; एवं डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडम: 4986.54 घनमीटर) का गुणवत्ता परीक्षण नहीं किया गया था।

⁴⁴ अनुबंध संख्या 326/एफसी/ईई-जोन-1/2019 दिनांक 22-06-2019 एवं अनुबंध संख्या 296/ एफसी/ईई/जोन-01/2017 दिनांक 03.01.2017

⁴⁵ नमूनों की संख्या, मानदंड के अनुसार निष्पादित किए गए कार्य की मात्रा एवं उसके लिए आवश्यक जांच की संख्या के आधार पर गणना की गई है, जिसकी विस्तृत विवरण परिशिष्ट -4.6 में दिया गया है।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण, सड़क निर्माण आदि की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु प्राधिकरण के अवर अभियंता, सहायक अभियंता एवं अधिशासी अभियंता निरंतर कार्य स्थल पर जाकर आवश्यक मर्दों के नमूनों की जाँच कर गुणवत्ता सुनिश्चित करते हैं। कार्य की अतिरिक्त गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु मेसर्स राइट्स लिमिटेड को तृतीय पक्ष जाँच के रूप में लगाया गया है, जो समय-समय पर कार्य स्थल पर जाकर ₹ 50 लाख रुपये से अधिक लागत के कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करते हैं। कार्य स्थलों पर स्टेज पासिंग रजिस्टर है, जिसमें छतों के स्लैब की ढलाई, शटरिंग की जाँच, सरिया के ड्राइंग/डिजाइन की जाँच इत्यादि दर्ज की जाती है। प्राधिकरण ईंटों की कम्प्रेसिव स्ट्रेंथ की जाँच हेतु कार्य स्थल पर एक मशीन भी रखा है। इसी प्रकार, आरसीसी कार्य की भारतीय मानक संहिता के अनुसार निरंतर जाँच की जाती है। अग्रेतर, अनुबन्ध के अनुसार, मेसर्स राइट्स लिमिटेड द्वारा समय-समय पर भारतीय मानक संहिता में निर्दिष्ट मानकों के अनुसार मिट्टी के घनत्व, ग्रैनुलर सब-बेस/वेट मिक्स मैकाडम की ग्रेडिंग एवं घनत्व, कार्य में उपयोग किए गए गिट का ग्रेडेशन, क्यूब की जाँच, बिटुमिनस मैकाडम, डेंस ग्रेडेड बिटुमिनस मैकाडम, बिटुमिनस कंक्रीट इत्यादि में बिटुमिन की मात्रा का प्रतिशत आदि, प्रत्येक कार्य का सप्ताह में कम से कम एक बार स्थलीय निरीक्षण किया जाता है एवं मेसर्स राइट्स लिमिटेड द्वारा कमियों को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाता है। कार्यस्थलों पर अलग परीक्षण प्रयोगशाला भी स्थापित हैं।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था क्योंकि एक ओर मेसर्स राइट्स लिमिटेड ने बिटुमिनस कार्य की गुणवत्ता की जाँच नहीं की थी, एवं दूसरी ओर, कार्य की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु मिट्टी, ग्रैनुलर सब-बेस एवं वेट मिक्स मैकाडम की गुणवत्ता जाँच प्रतिनिधित्व नमूना जाँच के आधार पर नहीं की गई थी।

4.3.8 हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं का कार्यान्वयन

भूमि अधिग्रहण, विकास कार्यों एवं आवास योजनाओं में निजी पूंजी निवेश को बढ़ावा देने के उद्देश्य से उत्तर प्रदेश सरकार ने नवंबर 2003 में हाई-टेक टाउनशिप नीति एवं मई 2005 में इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति लागू की थी। हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप को क्रमशः 1500 एकड़ एवं 50 एकड़ के न्यूनतम क्षेत्र पर विकसित किया जाना था।

4.3.8.1 हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं

गाज़ियाबाद में 10,075.11 एकड़ भूमि के विकास हेतु उत्तर प्रदेश सरकार ने दो हाई-टेक टाउनशिप परियोजनाओं के विकास हेतु दो विकासकर्ताओं का चयन (मई 2005) किया एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सात इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के विकास हेतु सात विकासकर्ताओं का चयन (मई 2006 से सितंबर 2008) किया। हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की भौतिक प्रगति परिशिष्ट-4.7 में दी गई है एवं तालिका 4.7 में सारांशीकृत की गई है।

तालिका 4.7: हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की भौतिक प्रगति

क्रम संख्या	योजना का नाम	विकासकर्ताओं की संख्या	विकास के लिए क्षेत्र	अधिग्रहित भूमि	अन्य निर्मित इकाइयों ⁴⁶ की संख्या	निर्मित ईडब्ल्यू एस इकाइयों की संख्या	निर्मित एलआई जी इकाइयों की संख्या	परियोजना की स्थिति
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	हाई-टेक टाउनशिप परियोजनायें	2	8,807.30	3,551.06	5,594	576	00	प्रगति में
2	इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनायें	7	1,267.81	954.57	26,317	815	742	प्रगति में
योग		9	10,075.11	4,505.63	31,911	1,391	742	-

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

तालिका 4.7 से स्पष्ट है कि 10,075.11 एकड़ की स्वीकृत विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के सापेक्ष विकासकर्ताओं ने मार्च 2022 तक मात्र 4,505.63 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया था। लेखापरीक्षा निष्कर्षों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

4.3.8.2 विकास अनुबन्ध की नियम एवं शर्तों का अनुपालन नहीं किया जाना

(i) **परियोजनाओं में विलम्ब हेतु दण्ड अधिरोपित न करना:** गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने फरवरी 2007 से नवंबर 2011 के दौरान नौ परियोजनाओं

⁴⁶ दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के अतिरिक्त विकासकर्ताओं द्वारा बिक्री हेतु निर्मित इकाइयाँ।

(सात इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं एवं दो हाई-टेक टाउनशिप परियोजनाओं) के साथ विकास अनुबन्ध गठित किए।

विकास अनुबन्धों की जाँच से संज्ञान में आया कि इंटीग्रेटेड टाउनशिप से संबंधित विकास अनुबन्ध में परियोजनाओं के पूर्ण होने में विलम्ब हेतु विकासकर्ताओं पर दण्ड दिए जाने का कोई प्राविधान सम्मिलित नहीं किया गया था। इसके कारण, यद्यपि सात इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं निर्धारित तिथि से पाँच से 10 वर्ष तक विलंबित रहीं, परन्तु विकासकर्ताओं पर कोई दण्ड अधिरोपित नहीं किया जा सका।

इसके अतिरिक्त, हाई-टेक टाउनशिप की दो परियोजनाओं के संबंध में, विकास अनुबन्ध में उल्लेख किया गया था कि यदि विकासकर्ता परियोजना अवधि के भीतर विकास कार्य पूर्ण करने में विफल रहता है, तो वह हर माह विकास कार्यों की शेष लागत के एक प्रतिशत की दर से अर्थदण्ड देने हेतु उत्तरदायी होगा। यद्यपि, दोनों हाई-टेक टाउनशिप परियोजनाएं पूर्ण होने की निर्धारित तिथि से दो साल से अधिक अवधि से विलम्बित थीं, परन्तु इसके उपरान्त भी मार्च 2024 तक विकासकर्ताओं पर कोई अर्थदण्ड अधिरोपित नहीं किया गया। इस संबंध में लेखापरीक्षा ने यह भी देखा कि सभी नौ हाई-टेक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु राज्य सरकार/गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण⁴⁷ द्वारा फरवरी 2013 से फरवरी 2021 के दौरान समयवृद्धि प्रदान किया गया, स्वीकृति प्राधिकारी द्वारा समय विस्तार आदेश में अर्थदण्ड अधिरोपित किये जाने के संबंध में कोई उल्लेख नहीं किया गया था। तथापि, विकासकर्ताओं ने संशोधित नियत तिथियों तक कार्यों को पूर्ण नहीं किया एवं जिसके परिणामस्वरूप मार्च 2024 तक सभी नौ परियोजनाएं अपूर्ण रही। विवरण **परिशिष्ट 4.8** में दिया गया है। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने (जुलाई 2023) परियोजना को पूर्ण होने में विलम्ब का कारण इंटीग्रेटेड टाउनशिप के एक विकासकर्ता के पास भूमि उपलब्धता में कमी एवं अन्य प्रकरणों में परियोजना को पूर्ण करने में विकासकर्ताओं में रुचि का अभाव बताया।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में अवगत कराया कि हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के संबंध में विकास अनुबन्ध एवं समझौता ज्ञापन का प्रारूप राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किया गया था तथा विकास अनुबन्ध तदनुसार ही निष्पादित किए गए थे। राज्य सरकार ने आगे कहा कि

⁴⁷ हाई-टाउनशिप-राज्य सरकार एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप-गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण।

सामान्यतः भूमि की अनुपलब्धता योजनाओं में विलम्ब का एक मुख्य कारण है।

तथ्य यथावत रहा कि विकासकर्ताओं द्वारा परियोजना में विलम्ब हेतु दंड का प्रावधान दोनों प्रकार के विकास समझौतों में सम्मिलित किया जाना था। इसके विपरीत, दंड का प्रावधान मात्र हाई-टेक टाउनशिप परियोजनाओं के विकास अनुबन्धों के संबंध में जोड़ा गया था। अग्रेतर, हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के दिशानिर्देश के अनुसार, आवश्यक भूमि की व्यवस्था करना विकासकर्ता का उत्तरदायित्व था। इसके बावजूद, राज्य सरकार/गाज़ियाबाद विकास प्राधिकार ने बिना कोई दण्ड अधिरोपित किये विकासकर्ताओं को समयवृद्धि प्रदान की।

(ii) विकास एवं निर्माण कार्य की गुणवत्ता सुनिश्चित नहीं की गई: अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकासकर्ताओं को परियोजना के अन्य कार्यों के सापेक्ष कम से कम 10 प्रतिशत दुर्बल आय वर्ग इकाइयों/भूमि तथा 10 प्रतिशत अल्प आय वर्ग इकाइयों/भूमि का निर्माण करना था।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं विकासकर्ताओं के मध्य निष्पादित हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के विकास अनुबन्धों के प्रस्तर 3 (v) में प्रावधान था कि प्रत्येक विकास कार्य का निष्पादन, पूर्णता एवं प्रमाणन, पारस्परिक रूप से सहमत अनुज्ञप्ति प्राप्त वास्तुकार एवं अधिकृत अभियन्ता द्वारा किया जायेगा।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप की नौ परियोजनाओं में से किसी भी परियोजना के सापेक्ष गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अनुज्ञप्ति प्राप्त वास्तुकार एवं अधिकृत अभियन्ता के साथ पारस्परिक अनुबन्ध नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आगे अवगत (जून 2023) कराया कि विकासकर्ताओं द्वारा किए जा रहे कार्य की गुणवत्ता का मूल्यांकन गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया था एवं यह विकासकर्ताओं द्वारा नियुक्त वास्तुकार/अभियन्ताओं का उत्तरदायित्व था।

लेखापरीक्षा ने एक नमूना जाँच किये इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना⁴⁸ का संयुक्त भौतिक निरीक्षण तथा लाभार्थी सर्वेक्षण किया एवं देखा कि दुर्बल आय वर्ग

⁴⁸ सुशांत एक्वापोलिस इंटीग्रेटेड टाउनशिप।

एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों के निर्माण की गुणवत्ता अत्यंत खराब थी। प्लास्टर एवं विद्युत् के तार खराब स्थिति में थे, सड़कें समतल नहीं थीं, टूटी हुई एवं गड्ढों से भरी हुई थीं, इत्यादि। लाभार्थियों ने भी यह कहा कि आवासीय इकाइयों की गुणवत्ता अत्यंत खराब थी एवं आवंटन के 10 साल के भीतर ही जीर्ण-शीर्ण हो गई हैं। (फोटोग्राफ 4.2)

फोटोग्राफ 4.2: सुशांत एक्वापोलिस इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजना की आवासीय इकाइयों की जीर्ण-शीर्ण स्थिति



दुर्बल आय वर्ग का क्षतिग्रस्त बाहरी भाग



दुर्बल आय वर्ग का क्षतिग्रस्त भीतरी भाग



दुर्बल आय वर्ग की क्षतिग्रस्त सड़क (अग्र भाग)



दुर्बल आय वर्ग की क्षतिग्रस्त सड़क (पृष्ठ भाग)

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि निजी विकासकर्ताओं द्वारा किए जा रहे कार्यों की गुणवत्ता की निगरानी हेतु पृथक से अनुज्ञप्ति प्राप्त वास्तुकार एवं अधिकृत अभियन्ता से अनुबंध करने का कोई प्रावधान नहीं था। राज्य सरकार ने आगे कहा कि प्राधिकरण द्वारा योजनाओं के अन्तर्गत निष्पादित किए जा रहे विकास/निर्माण कार्यों का निरंतर निरीक्षण किया जाता है तथा विकास अनुबंध में निर्धारित प्रावधानों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाता है। विकासकर्ता से पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर संबंधित विकास/निर्माण कार्यों का संरचनात्मक सुरक्षा प्रमाण-पत्र सक्षम स्तर से प्राप्त किया जाता है तथा स्थल निरीक्षण में मानकों के अनुरूप एवं संतोषजनक पाए जाने पर ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाता है।

राज्य सरकार का उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि कार्यों की गुणवत्ता को इसके निष्पादन के दौरान विकास अनुबंध के प्रावधानों के अनुरूप सुनिश्चित नहीं किया जा रहा था। इसके अतिरिक्त, संयुक्त भौतिक निरीक्षण में लेखापरीक्षा द्वारा देखे गये भवन की जीर्ण-शीर्ण स्थिति, विकासकर्ताओं द्वारा गुणवत्ता आश्वासन में शिथिलता एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कार्यों की गुणवत्ता की खराब निगरानी की ओर संकेत करती है।

4.3.8.3 दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण

जैसा कि प्रस्तर 4.3.8.1 में चर्चा की गई है, गाज़ियाबाद के विकास क्षेत्र में नौ विकासकर्ताओं को नौ टाउनशिप का निर्माण करना था। प्रावधान⁴⁹ के अनुसार, प्रत्येक विकासकर्ता को प्रस्तावित कुल आवासीय इकाई के सापेक्ष 10 प्रतिशत आवासीय इकाइयों का निर्माण दुर्बल आय वर्ग हेतु एवं 10 प्रतिशत आवासीय इकाइयों का निर्माण अल्प आय वर्ग हेतु करना था। अग्रेतर, दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग भवनों का निर्माण अन्य आवासीय इकाइयों की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना था। इसके अनुपालन हेतु, राज्य सरकार ने (मई 2013) निर्देश दिया कि यह सुनिश्चित करना विकास प्राधिकरण का उत्तरदायित्व है कि विकासकर्ता निर्धारित दिशा-निर्देशों/मानकों के अनुसार दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण करें एवं दोषी विकासकर्ताओं के विरुद्ध कठोर विधिक कार्रवाई की जा सकती है।

लेखापरीक्षा में देखा गया कि विकास अनुबंध एवं शासनादेश के अनुसार, विकासकर्ताओं को दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग की 6,382 आवासीय इकाइयों⁵⁰ का निर्माण करना था, जिसके सापेक्ष विकासकर्ताओं द्वारा मार्च 2022 तक मात्र 2,133 आवासीय इकाइयों⁵¹ (33 प्रतिशत) का निर्माण किया था, जबकि मार्च 2022 तक 2,896 आवासीय इकाइयाँ निर्माणाधीन थीं। इसके सापेक्ष, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मार्च 2022 तक 3,583 आवासीय इकाइयाँ आवंटित की थी।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि सम्बन्धित योजनाओं में विकासकर्ता से विभिन्न सेक्टर एवं समूह आवास भवनों के ले-आउट मानचित्र के पूर्णता प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन प्राप्त होने पर, अन्य आवासीय इकाइयों के

⁴⁹ हाई-टेक एवं इंडीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं।

⁵⁰ दुर्बल आय वर्ग-3191 एवं अल्प आय वर्ग-3191 ।

⁵¹ दुर्बल आय वर्ग-1391 एवं अल्प आय वर्ग-742 ।

अनुपात में दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण पूर्ण होने के उपरान्त ही पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत किया जाता है। दुर्बल आय वर्ग/अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण पूर्ण नहीं होने के कारण, स्थल पर निर्मित/विकसित सम्बन्धित समूह आवास भवनों एवं सेक्टर के लेआउट मानचित्र के पूर्णता प्रमाण-पत्र निर्गत नहीं किये जा रहे हैं।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि राज्य सरकार ने पहले ही संबंधित प्राधिकरणों को यह सुनिश्चित करने हेतु उत्तरदायी ठहराया था (मई 2013) कि भौतिक प्रगति के सापेक्ष दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग इकाइयों का निर्माण, विकासकर्ताओं द्वारा निर्धारित दिशा-निर्देशों/मानकों के अनुसार किया जायें। अतः, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को परियोजनाओं की निगरानी करने एवं दोषी विकासकर्ताओं के विरुद्ध कठोर विधिक कार्रवाई करने की आवश्यकता थी। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने शासनादेश का अनुपालन नहीं किया क्योंकि विकासकर्ताओं द्वारा दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग की आवश्यक आवासीय इकाइयों का निर्माण नहीं किया गया था।

4.3.9 कॉलोनियों का रखरखाव

4.3.9.1 रखरखाव हेतु कॉलोनियों का हस्तांतरण

अधिनियम⁵² की धारा 34 में यह प्रावधानित है कि जहाँ किसी क्षेत्र का विकास, प्राधिकरण द्वारा किया गया है, वहाँ प्राधिकरण उस स्थानीय निकाय से, जिसकी स्थानीय सीमाओं के भीतर वह विकास किया गया क्षेत्र स्थित है, यह अपेक्षा कर सकेगा कि वह प्राधिकरण द्वारा उस क्षेत्र में उपलब्ध कराई गई सुविधाओं के रखरखाव का उत्तरदायित्व ले।

अभिलेखों की नमूना जाँच से पता चला कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रारम्भ से 2011 तक 26 आवासीय कॉलोनियों को पूर्ण किया, जिनमें से 22 आवासीय कॉलोनियों को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तान्तरित कर दिया गया एवं शेष चार आवासीय कॉलोनियों को गाज़ियाबाद नगर निगम को (मार्च 2022 तक) हस्तान्तरित नहीं किया गया था। इन चार कॉलोनियों के हस्तांतरण न होने/रखरखाव के संबंध में लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गई है:

⁵² उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 ।

4.3.9.2 पूर्ण हो चुकी योजनाओं/कॉलोनीयों में कमियाँ

कॉलोनीयों के हस्तांतरण हेतु सत्यापन के समय गाज़ियाबाद नगर निगम द्वारा सुविधाओं एवं भवनों के निर्माण में इंगित की गई कमियों के कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण पूर्ण हो चुकी कॉलोनीयों को हस्तांतरित नहीं कर सका।

अभिलेखों की संवीक्षा⁵³ से कमियाँ सामने आईं, जिनकी चर्चा आगे के प्रस्तरों में की गई है:

(i) भवनों की जीर्ण-शीर्ण स्थिति के कारण तुलसी निकेतन योजना का हस्तांतरण न होना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लगभग वर्ष 1988 से 1990 के दौरान तुलसी निकेतन योजना विकसित की गई थी। इस योजना में 2004 दुर्बल आय वर्ग इकाइयां (भूतल एवं दो मंजिल), 288 अल्प आय वर्ग इकाइयां (भूतल एवं दो मंजिल) तथा 60 दुकानें (एक मंजिल) निर्मित की गई थीं। सभी इकाइयाँ लाभार्थियों को 90 साल हेतु भूमि के पट्टे के साथ आवंटित की गयी थीं।

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2012-17 के दौरान गाज़ियाबाद नगर निगम के साथ छह बार पत्र-व्यवहार किया, परन्तु गाज़ियाबाद नगर निगम ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से कॉलोनी/योजना का हस्तांतरण (वर्ष 2022 तक) नहीं लिया, क्योंकि कॉलोनी के भवन जीर्ण-शीर्ण स्थिति में थे। जाँच से यह भी संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अनुरोध (दिसंबर 2018) पर जामिया मिलिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, नई दिल्ली ने कॉलोनी के भवनों की स्थिति की जाँच की थी। विश्वविद्यालय के प्रतिवेदन (परिशिष्ट 4.9 अ) के आधार पर, गाज़ियाबाद नगर निगम ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को कॉलोनी को गिराने या पुनर्वास का नोटिस⁵⁴ निर्गत किया (जनवरी 2021)। गाज़ियाबाद नगर निगम ने यह भी कहा कि यदि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इस सम्बन्ध में त्वरित कार्यवाही नहीं की, तो किसी भी प्रकार की दुर्घटना/अनहोनी के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण पूर्ण रूप से

⁵³ तुलसी निकेतन एवं इंदिरापुरम से संबंधित गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं गाज़ियाबाद नगर निगम अधिकारियों के संयुक्त भौतिक सत्यापन से संबंधित अभिलेख लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराये गए, तथापि इंदिरा कुंज एवं स्वर्ण जयंतीपुरम से संबंधित अभिलेख उपलब्ध नहीं कराए गए।

⁵⁴ उत्तर प्रदेश नगर निगम अधिनियम, 1959 की धारा 331।

उत्तरदायी होगा। यद्यपि, मार्च 2024 तक गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने कोई कार्रवाई नहीं की।

लेखापरीक्षा ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों के साथ योजना का संयुक्त भौतिक निरीक्षण (अप्रैल 2023) भी किया और देखा कि भवनों की भौतिक स्थिति अत्यंत खराब थी। संयुक्त भौतिक निरीक्षण के दौरान ली गई भवनों के फोटोग्राफ, फोटोग्राफ-4.3 में दिया गया है।

फोटोग्राफ 4.3: तुलसी निकेतन योजना के भवनों की खराब स्थिति



दुर्बल आय वर्ग इकाइयों के क्षतिग्रस्त भवन



तुलसी निकेतन योजना के अल्प आय वर्ग इकाइयों के क्षतिग्रस्त भवन

तुलसी निकेतन योजना की क्षतिग्रस्त दुकानें

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में यह बात स्वीकार किया कि प्राधिकरण ने वर्ष 2009 से 2020 तक योजना को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरण करने हेतु लगातार पत्राचार एवं स्थलीय जाँच किया था। तथापि, उक्त योजना को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित नहीं किया जा सका। यह भी कहा गया कि भवन जीर्ण-शीर्ण स्थिति में हैं, बारिश के मौसम में पानी भरने एवं भवनों के आवंटियों द्वारा सही रूप से भवनों के अनुरक्षण नहीं किये जाने के कारण विकास के कार्य नष्ट/ध्वस्त हो गए हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त, यह भी कहा गया कि जामिया मिलिया इस्लामिया विश्वविद्यालय ने जाँच के उपरान्त इन भवनों को ध्वस्त करने का सुझाव दिया एवं उन्हें रहने के लिए अयोग्य घोषित कर दिया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आगे कहा (अगस्त 2025) कि इस योजना के पुनः विकास के लिए फर्मों के

चुनाव हेतु एक्सप्रेसन ऑफ इंटेरेस्ट (ई०ओ०आई०) मंगाए गए हैं एवं फर्म के चयन के उपरान्त अग्रिम कार्रवाई की जाएगी। यह भी कहा गया कि 1,482 दुर्बल आय वर्ग इकाइयों एवं 197 अल्प आय वर्ग इकाइयों में परिवार रह रहे थे।

तथ्य यथावत रहा कि तुलसी निकेतन योजना के जीर्ण-शीर्ण भवनों को वर्तमान तक ध्वस्त नहीं गया है एवं इन दुर्घटना हेतु संवेदनशील भवनों में परिवार रह रहे हैं, जबकि गाज़ियाबाद नगर निगम ने इसे ध्वस्त किये जाने हेतु पूर्व में ही नोटिस निर्गत (जनवरी 2021) कर दिया था। राज्य सरकार को प्रकरण की अवश्य जाँच करनी चाहिए एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की शिथिलता के लिए उत्तरदायित्व का निर्धारण करना चाहिए।

(ii) सुविधाओं के विकास में कमियों के कारण इंदिरापुरम योजना का हस्तांतरण न होना

अभिलेखों की जाँच से संज्ञान में आया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इंदिरापुरम योजना के अनुरक्षण हेतु हस्तांतरित किये जाने के लिए गाज़ियाबाद नगर निगम को कई बार प्रस्ताव दिया था, परन्तु गाज़ियाबाद नगर निगम ने क्षतिग्रस्त/अपर्याप्त आधारभूत संरचना के कारण इसका हस्तांतरण नहीं लिया। गाज़ियाबाद नगर निगम ने योजना के अपूर्ण/अपर्याप्त आधारभूत संरचना से सम्बन्धित कमियाँ (परिशिष्ट 4.9 ब) इंगित कीं।

इन कमियों को दूर किये जाने हेतु गाज़ियाबाद नगर निगम ने ड्रेनों एवं सीवर के पुनः निर्माण/मरम्मत हेतु ₹ 195.70 करोड़ एवं उद्यान, प्रकाश आदि को छोड़कर सड़कों के सुधार हेतु ₹ 136.87 करोड़ के प्राक्कलन (2021) तैयार किये। गाज़ियाबाद नगर निगम ने निर्णय⁵⁵ लिया कि कॉलोनी का हस्तांतरण उस समय लिया जा सकता है जब गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण विकसित कॉलोनी की आवश्यकता के अनुसार सीवर, ड्रेनों, कूड़ाघर, उद्यान, स्ट्रीटलाइट, सड़कें एवं नालियों का निर्माण कर लेगा। कॉलोनी अभी गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित होनी शेष थी।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि निर्माण/बुनियादी ढाँचा सेवाओं से जुड़ा कार्य पूर्ण हो गया था एवं नवंबर 2011 में गाज़ियाबाद नगर निगम को इसकी सूचना दे दी गई थी। तथापि, प्राधिकरण द्वारा कई अनुस्मारक

⁵⁵ जैसा कि प्रकरण संख्या 20835/2021 (संजय सिंह एवं अन्य बनाम उत्तर प्रदेश राज्य और अन्य) के संबंध में गाज़ियाबाद नगर निगम के प्रस्तर-वार टिप्पणियों में इंगित किया गया है।

भेजने एवं गाज़ियाबाद नगर निगम तथा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों के संयुक्त निरीक्षण के उपरान्त भी, गाज़ियाबाद नगर निगम ने योजना का हस्तांतरण लेने हेतु कोई कार्यवाही नहीं की। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि ड्रेन एवं सीवर की मरम्मत हेतु ₹ 195.70 करोड़ का प्राक्कलन एवं सड़कों के सुधार/सुदृढीकरण हेतु ₹ 136.87 करोड़ का प्राक्कलन, बुनियादी ढाँचा सुविधाओं के उन्नयन हेतु तैयार किया गया था।

राज्य सरकार ने आगे कहा कि शासनादेश⁵⁶ के प्रावधान के अनुसार, यदि कोई नगर परिषद्/नगर निगम अपने क्षेत्राधिकार में विकास परिषद्/विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित की गई कॉलोनियों से गृहकर आदि एकत्र करता है, तो ऐसी कॉलोनी को नगर परिषद्/नगर निगम को हस्तगत माना जाएगा। गाज़ियाबाद नगर निगम वित्तीय वर्ष 2001 से निरन्तर गृहकर एकत्र कर रहा है, अतः गाज़ियाबाद नगर निगम द्वारा अनुरक्षण किया जाना अपेक्षित था। तथापि, गृहकर एकत्र किये जाने के उपरान्त भी, गाज़ियाबाद नगर निगम ने शासनादेश में इंगित नियमों के अनुसार हस्तांतरण नहीं लिया, जिसके कारण, लोकहित में प्राधिकरण, योजना के आवंटियों से न्यूनतम अनुरक्षण शुल्क लेकर बुनियादी ढाँचा सुविधाएँ प्रदान कर रहा है।

तथ्य यथावत रहा कि इसके चलते, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को कॉलोनी के अनुरक्षण पर अभी भी व्यय करना पड़ रहा था, जैसा कि आगे के प्रस्तरों में बताया गया है।

4.3.9.3 पूर्ण योजनाओं के हस्तांतरण नहीं होने से ₹ 39.34 करोड़ का परिहार्य व्यय

अधिनियम के प्रस्तर 33 (4अ) के अनुसार, जहाँ प्राधिकरण अपने निर्मित क्षेत्रों में कोई सुविधा प्रदान करता है, वहाँ प्राधिकरण को अधिकार⁵⁷ होगा कि उस सुविधा को बनाए रखने एवं उसे जारी रखने हेतु व्यय की वसूली⁵⁸ करे।

लेखापरीक्षा में संज्ञान में आया कि वर्ष 2011 तक चार योजनाओं⁵⁹ में विकास का कार्य पूर्ण होने के उपरान्त भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण, मार्च 2022 तक योजनाओं की सुविधाएँ को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित नहीं कर सका एवं कॉलोनियों में सुविधाओं एवं सेवाओं के अनुरक्षण पर व्यय करता रहा।

⁵⁶ शासनादेश संख्या 726 एच/9-2-83-71 एचवी, दिनांक 30-12-1983 ।

⁵⁷ तब तक के लिए, जब तक धारा 34 के अनुसार स्थानीय प्राधिकरण अनुरक्षण का उत्तरदायित्व नहीं ले लेता।

⁵⁸ भूमि या भवन के स्वामी से, निर्धारित रूप में।

⁵⁹ इंदिरापुरम, स्वर्णजयंतीपुरम, तुलसी निकेतन एवं इंदिराकुंज।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उपरोक्त अंकित चार पूर्ण हो चुकी योजनाओं के अनुरक्षण (नलकूप संचालन, सीवर लाइन के अनुरक्षण, सुविधाओं के संचालन हेतु बिजली बिल, सड़क का अनुरक्षण एवं अपशिष्ट निपटान, इत्यादि) पर वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 की अवधि में ₹ 106.84 करोड़ व्यय किए थे, जिसके सापेक्ष उन्हें लाभार्थियों से (पानी एवं सीवर के अनुरक्षण) मात्र ₹ 67.51 करोड़ प्राप्त हुए, जैसा कि तालिका 4.8 में दिया गया है।

तालिका 4.8: पूर्ण हो चुकी कॉलोनियों के रखरखाव पर व्यय के सापेक्ष राजस्व प्राप्ति का विवरण

(₹ लाख में)

क्रम संख्या	योजना का नाम	व्यय धनराशि	प्राप्त राजस्व	व्यय एवं राजस्व प्राप्ति में अन्तर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1.	इंदिरापुरम	10,207.22	6,689.54	3,517.68
2.	स्वर्ण जयंतीपुरम	346.48	61.39	285.09
3.	इंदिराकुंज	33.34	0.00	33.34
4.	तुलसी निकेतन	97.43	0.00	97.43
योग		10,684.47	6,750.93	3,933.54

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से एकत्र की गयी सूचना)

तालिका 4.8 से स्पष्ट है कि चार कॉलोनियों में, जिन्हें अभी गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित किया जाना है, सुविधाएं प्रदान किये जाने का व्यय, प्राप्त राजस्व से अधिक था, जिससे वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण पर ₹ 39.34 करोड़ का वित्तीय बोझ पड़ा।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) बताया कि योजना के विकास किये जाने के उपरांत इन कॉलोनियों को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित करने हेतु प्राधिकरण ने कई पत्राचार किये थे। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद नगर निगम एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों का संयुक्त भौतिक निरीक्षण किया गया था। तथापि, गाज़ियाबाद नगर निगम ने जीर्ण-शीर्ण स्थिति/बुनियादी ढाँचा सुविधाओं में कमी पर आपत्ति के कारण, इन कॉलोनियों को हस्तांतरित नहीं किया जा सका। अतः, कम से कम आवश्यक अनुरक्षण से जुड़े कार्य (पानी की आपूर्ति एवं सफाई इत्यादि) निष्पादित किए गए क्योंकि प्राधिकरण योजना के अनुरक्षण हेतु उत्तरदायी था। तथापि, प्राधिकरण ने अनुरक्षण के कार्यों के बीजक निवासियों को भेजे हैं।

तथ्य यथावत रहा कि विकसित की गई कॉलोनियों को गाज़ियाबाद नगर निगम को हस्तांतरित करने में विलम्ब से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण पर वित्तीय बोझ पड़ा।

संक्षेप में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने महायोजना-2021 के आकलन के अनुसार आवश्यक आवासीय एवं औद्योगिक गतिविधियाँ देने हेतु भूमि बैंक बढ़ाया जाना सुनिश्चित नहीं किया। विकास के कार्य हेतु गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपनाये गए अनुबंध प्रबंधन में कमी थी, क्योंकि अल्पकालीन निविदायें आमंत्रित की गयी थी एवं अनुबंध तैयार होने से पूर्व ही कार्य प्रारंभ/पूर्ण किए गए थे। निर्माण कार्य भी भूमि की उपलब्धता एवं आवासीय इकाइयों की माँग सुनिश्चित किये बिना प्रारंभ किए गए थे, जिसके कारण या तो कार्य बीच में ही रोक दिए गए या धीमी गति से किए गए। कार्यों का अनियमित निर्माण एवं गुणवत्ता नियंत्रण में कमी भी देखी गई।

गाज़ियाबाद नगर निगम एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के संयुक्त भौतिक निरीक्षण के दौरान मिली कमियों के कारण स्थानीय प्राधिकरण ने चार पूर्ण हो चुकी कॉलोनियों में सुविधाओं के अनुरक्षण का उत्तरदायित्व नहीं लिया।

अनुशंसा 5: राज्य सरकार को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि आवश्यकता के अनुसार एवं भूमि की उपलब्धता के उपरांत ही कार्य प्रस्तावित किए गए हैं तथा दोषी अधिकारियों के विरुद्ध उचित कार्रवाई करनी चाहिए।

अनुशंसा 6: राज्य सरकार को हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु निर्धारित समयावधि की कठोरता से पालन सुनिश्चित कराना चाहिए। इसके अतिरिक्त, विकासकर्ताओं एवं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माण योजना के अनुसार दुर्बल आय वर्ग, अल्प आय वर्ग के लक्षित गृहों/फ्लैटो एवं अन्य वर्ग की आवासीय इकाइयों का निर्माण सुनिश्चित कराना चाहिए।

अनुशंसा 7: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विस्तृत प्राक्कलन तैयार करने में कमियों को दूर करना चाहिए तथा राज्य सरकार के प्रचलित नियमों/विनियमनो एवं आदेशों के अनुसार निविदा प्रक्रिया में प्रतिस्पर्धा हेतु सुधार करना चाहिए।

अनुशंसा 8: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को गुणवत्ता मापने की प्रणाली विकसित करनी चाहिए तथा स्थानीय निकायों को सुविधाओं एवं भवनों को हस्तान्तरित करने के लिए कॉलोनियों के संयुक्त निरीक्षण के दौरान निर्माण में पाई गई कमियों को दूर करने हेतु सुधारात्मक कार्रवाई करनी चाहिए।

अध्याय 5

संपत्तियों का आवंटन

अध्याय 5

संपत्तियों का आवंटन

यह अध्याय गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित संपत्तियों को प्रचलित दिशानिर्देशों/प्रक्रियाओं के अनुसार आवंटन से संबंधित है, जिसमें बिक्री हेतु शेष/अनिस्तारित संपत्तियों का निस्तारण सम्मिलित है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य: क्या संपत्तियों का आवंटन पारदर्शी तथा निर्धारित प्रक्रियाओं के अनुसार था।

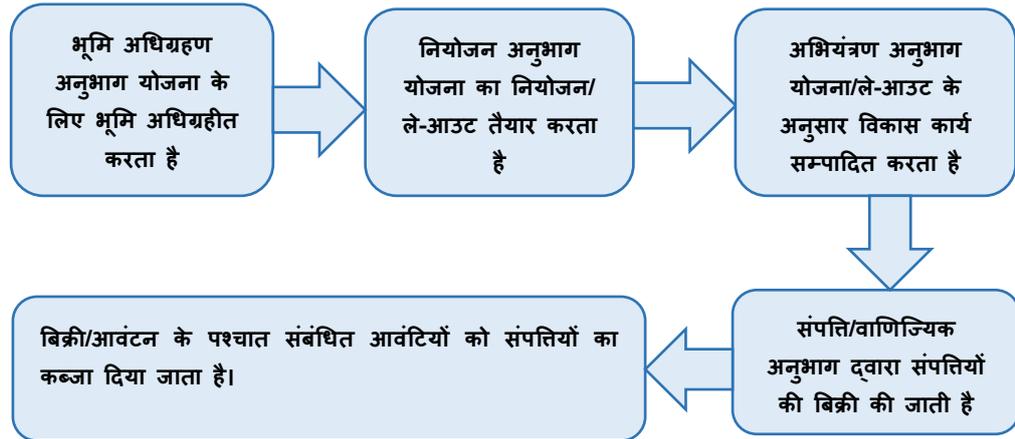
अध्याय का संक्षिप्त सार:

- वर्ष 2017-22 के दौरान सम्पत्तियों की बिक्री, विकसित किये गये भूखण्डों का मात्र 11 से 50 प्रतिशत एवं विकास के लिए नियोजित किये गये भवनों के एक से पांच प्रतिशत तक सीमित थी। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा योजनावार विकसित एवं आवंटित संपत्तियों की स्थिति के विवरण का रखरखाव नहीं किया गया था।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास योजनावार विकसित संपत्तियों के सापेक्ष आवंटित संपत्तियों का डाटा बैंक उपलब्ध नहीं था, जिसके कारण संपत्तियों की योजनावार बिक्री एवं उसके सापेक्ष प्राप्त धनराशि के लेखांकन की स्थिति को सुनिश्चित नहीं किया जा सका था।
- लॉटरी, बोली-सह-नीलामी और पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से वर्ष 2017-22 के दौरान आवंटित की गई संपत्तियों से संबंधित संकलित अभिलेखों का रखरखाव नहीं किया गया था, जिसके कारण लेखापरीक्षा में संपत्तियों के आवंटन की प्रक्रिया में पारदर्शिता की जाँच नहीं की जा सकी।
- प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवंटन प्रक्रिया, योजना पूर्ण करने के लिए निर्धारित समय सीमा मार्च 2022 के दो वर्ष से अधिक समय बीत जाने के उपरान्त भी पूर्ण नहीं की जा सकी थी।
- 422 आवंटियों पर ₹ 154.02 करोड़ का इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार अधिरोपित नहीं किया गया था।

5.1 प्रस्तावना

प्राधिकरण का उद्देश्य महायोजना के अनुसार क्षेत्र के विकास को बढ़ावा देना एवं सुरक्षित करना है और इस उद्देश्य के लिए प्राधिकरण के पास भूमि अधिग्रहण, धारण, प्रबंधन और निस्तारण की शक्ति होगी। संपत्तियों के विकास और आवंटन की प्रक्रिया चार्ट 5.1 में दी गई है।

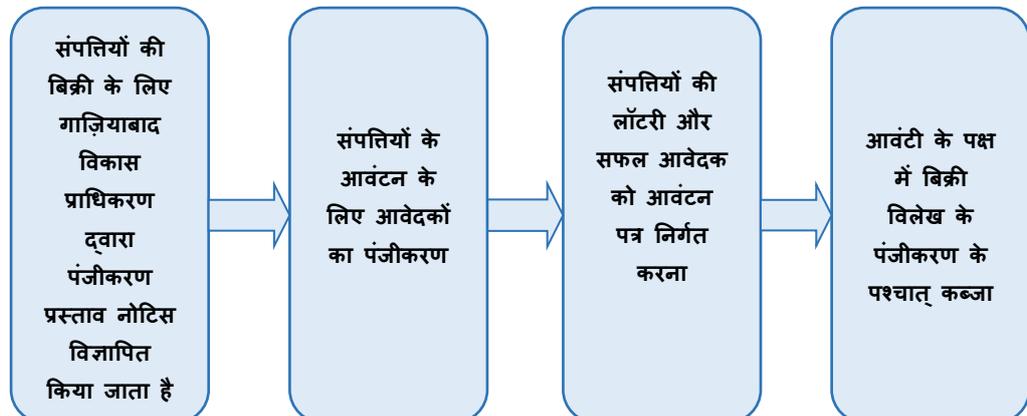
चार्ट 5.1: संपत्तियों के आवंटन और विकास की प्रक्रिया



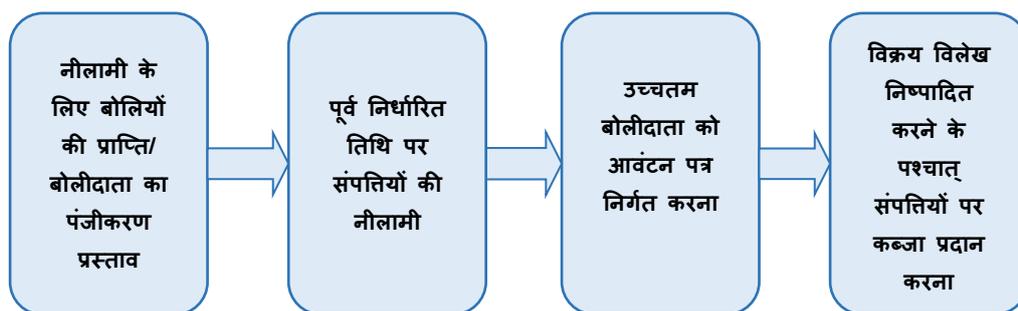
5.2 संपत्तियों के आवंटन/बिक्री की प्रक्रिया

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त और लेखा नियमावली, 2004 के अनुसार आवासीय भूखंडों, मकानों, दुकानों आदि को लॉटरी प्रणाली के माध्यम से निस्तारित किया जा सकता है, जबकि वाणिज्यिक संपत्तियों का निस्तारण नीलामी के माध्यम से किया जा सकता है। इसके अतिरिक्त, उत्तर प्रदेश शासन के आदेश (नवंबर 1999) के अनुसार अनिस्तारित अलोकप्रिय संपत्तियों को पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से आवंटित किया जाएगा। आवंटन की विधियों से सम्बंधित प्रक्रिया को चार्ट 5.2 से चार्ट 5.4 में दर्शाया गया है।

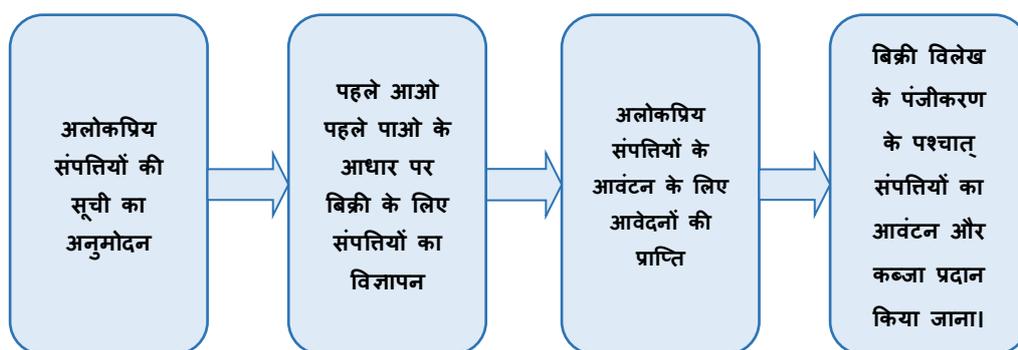
चार्ट 5.2: लॉटरी प्रणाली के माध्यम से आवंटन प्रक्रिया



चार्ट 5.3: बोली-सह-नीलामी प्रणाली के माध्यम से आवंटन प्रक्रिया



चार्ट 5.4: पहले-आओ पहले-पाओ के आधार पर अलोकप्रिय संपत्तियों के लिए आवंटन प्रक्रिया



संपत्तियों की बिक्री/आवंटन से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों की आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गई है:

5.3 संपत्तियों के डेटा बैंक का रख-रखाव न किया जाना

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल, 2004 में उल्लिखित है कि प्राधिकरण प्रत्येक योजना/परियोजना के लिए विकसित, विकासाधीन, विक्रय की गयी एवं विक्रय हेतु शेष संपत्तियों की स्थिति का तीन श्रेणियों में अभिलेख रखेगा:

- विकासाधीन एवं विक्रय की गई सम्पत्तियाँ
- विकसित एवं विक्रय की गई सम्पत्तियाँ, तथा
- विकसित किन्तु विक्रय नहीं हुई सम्पत्तियाँ

संपत्तियों के विवरण को आवासीय, सार्वजनिक सुगमता/सार्वजनिक सुविधाओं, वाणिज्यिक और अन्य संपत्तियों में वर्गीकृत किया जाना था।

यद्यपि, लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित और विक्रय की गयी संपत्तियों की योजनावार स्थिति के विवरण का

रख-रखाव नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रगति रिपोर्ट तैयार की जा रही थी, जिसमें वर्षवार आवंटन के लिए उपलब्ध भूखंडों और भवनों के सापेक्ष उनके आवंटन की स्थिति को दर्शाया जा रहा था। विवरण परिशिष्ट 5.1 में उपलब्ध है और तालिका 5.1 (अ और ब) में सारांशिकृत है।

तालिका 5.1 (अ): वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों (भूखंडों) की बिक्री की स्थिति

(संख्या में)

वर्ष	भूखंड (आवासीय और अनावासीय)				
	प्रारम्भिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	कुल कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2017-18	340	66	406	46 (11)	360
2018-19	360	2	362	46 (13)	316
2019-20	316	68	384	96 (25)	288
2020-21	288	682	970	234(24)	736
2021-22	736	54	790	393(50)	397
योग				815	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

तालिका 5.1 (ब): वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों (भवनों) की बिक्री की स्थिति

(संख्या में)

वर्ष	भवन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ)			
	प्रारम्भिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकास हेतु नियोजित	कुल कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2017-18	14,823	2,296	17,119	119 (1)
2018-19	17,000	4,614	21,614	476 (2)
2019-20	21,138	480	21,618	1,136 (5)
2020-21	20,482	0	20,482	502 (2)
2021-22	8,208 ¹	0	8,208	58 (1)
योग				2,291

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

¹ विगत वर्षों में, भवनों की संख्या में प्रधान मंत्री आवास योजना की इकाइयाँ सम्मिलित थीं। यद्यपि शासन के आदेश के अनुसार, दिसंबर 2021 से प्रधान मंत्री आवास योजना की इकाइयों को हटा दिया गया था।

तालिका 5.1 (अ) और 5.1 (ब) से यह स्पष्ट है कि वर्ष 2017-22 के दौरान भूखंडों की बिक्री कुल भूखंडों के 11 से 50 प्रतिशत के मध्य थी। इसके अतिरिक्त, वर्ष 2017-22 के मध्य 2,291 आवासीय इकाइयाँ आवंटित की गई थी। तथापि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध के उपरान्त भी योजनावार वास्तव में निर्मित और अनिस्तारित भवनों की समग्र स्थिति की जानकारी लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई।

संपत्तियों की उपलब्धता और बिक्री की योजनावार स्थिति से सम्बंधित डाटा के अभाव में प्रत्येक योजना में बिक्री के लिए उपलब्ध और वास्तव में विक्रय की गयी आवासीय इकाइयों की समग्र सूची की लेखापरीक्षा में जाँच नहीं की जा सक।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा नियमावली 2004 के अनुपालन में संपत्तियों का डाटा बैंक तैयार किया जा रहा है। इस सम्बन्ध में कार्यालय आदेश भी जारी कर दिया गया है। सरकार ने अग्रेतर अपने उत्तर में बताया कि शासन द्वारा निर्धारित प्रगति रिपोर्ट के प्रारूप में सूचना ऑनलाइन भरा जा रही थी तथा वर्ष 2022 में विक्रय हेतु अवशेष वास्तविक संपत्तियों की संख्या 1,979 थीं।

शासन का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा संपत्तियों हेतु निर्धारित डाटा बैंक तैयार नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रगति रिपोर्ट बनाई जा रही थी, किन्तु उनमें लेखा नियमावली के अनुसार संपत्तियों के डाटा बैंक के विस्तृत विवरण उपलब्ध नहीं थे। इसके अतिरिक्त लेखापरीक्षा द्वारा राज्य सरकार और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध करने के उपरान्त भी वास्तविक निर्मित संपत्तियों के सापेक्ष वर्ष 2021-22 में योजनावार अनिस्तारित 1,979 संपत्तियों का विवरण उपलब्ध नहीं कराया गया।

लेखापरीक्षा ने अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों के साथ संयुक्त भौतिक निरीक्षण में पाया कि समय बीतने के साथ विक्रय हेतु शेष भवनों की स्थिति खराब हो गई थी तथा आसपास गन्दगी फैली थी। दिनांक 23.11.2022 को आयोजित गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की 160वीं बैठक में विक्रय हेतु शेष भवनों की खराब दशा से सम्बंधित तथ्यों पर भी चर्चा की गई थी तथा बोर्ड ने समुचित रखरखाव, स्वच्छता और इन भवनों के आसपास हरियाली बढ़ाने का निर्देश दिया था। तथापि, लेखापरीक्षा ने विक्रय हेतु शेष भवनों को खराब दशा में पाया, जैसा कि नीचे दिए गए फोटोग्राफ में प्रदर्शित है:

फोटोग्राफ 5.1: मधुबन बापूधाम योजना के अंतर्गत आवासीय इकाइयों की क्षतिग्रस्त दशा



ब्लाक-15: दुर्बल आय वर्ग



ब्लाक-15: दुर्बल आय वर्ग



ब्लाक-14: मिनी मध्यम आय वर्ग



ब्लाक-14: मिनी मध्यम आय वर्ग

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपने विभिन्न योजनाओं जैसे- इंद्रप्रस्थ आवास योजना, कोयल एन्क्लेव आदि में रिक्त/अनिस्तारित भवनों के आवंटन के सम्बन्ध में अनेक बार विज्ञापन प्रकाशित कराया। यद्यपि, भवनों की उच्च लागत के कारण संपत्तियों की बिक्री नहीं की जा सकी थी। राज्य सरकार और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त बिंदु को संज्ञान में लेते हुए उन भवनों को अलोकप्रिय संपत्तियों के रूप में घोषित करने और वर्ष 2012 से उनकी लागत को फ्रीज रखने का निर्णय लिया गया। तथापि, कोविड महामारी और बाजार में मंदी के कारण बिक्री में अपेक्षित परिणाम प्राप्त नहीं हुआ। राज्य सरकार ने यह भी कहा कि वर्तमान में इन योजनाओं में अलोकप्रिय/अनिस्तारित संपत्तियों की बिक्री अच्छी गति से हो रही है। बोर्ड की बैठक (नवंबर 2022) में दिए गए निर्देशों के अनुसरण में संबंधित अभियंत्रण अनुभाग को साइट विकसित करने और योजना में उपलब्ध संपत्तियों का प्रकाशन करने का निर्देश दिया गया है। अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के स्तर पर पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों की बिक्री हेतु की जाने वाली गतिविधियों में ढिलाई नहीं थी। तथ्य

यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा बताये गए प्रयासों के उपरान्त भी वर्ष 2017-22 के दौरान विकसित संपत्तियों की बिक्री बहुत कम थी।

वर्ष 2022-24 के दौरान भी यही प्रवृत्ति बनी रही और संपत्तियों की बिक्री क्रमशः विकसित भूखंडों की 20 से 29 प्रतिशत और नियोजित भवन की एक से दो प्रतिशत के बीच रही, जैसा कि तालिका 5.2 (अ एवं ब) में उल्लिखित है।

तालिका 5.2 (अ): वर्ष 2022-24 की अवधि में विक्रय की गयी संपत्तियों (भूखंड) का विवरण
(संख्या में)

वर्ष	भूखंड (आवासीय और अनावासीय)				
	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	योग कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2022-23	397	190	587	119 (20)	468
2023-24	468	25	493	142 (29)	351
योग				261	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

तालिका 5.2 (ब): वर्ष 2022-24 की अवधि में विक्रय की गयी संपत्तियों (भवन) का विवरण
(संख्या में)

वर्ष	भवन (आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग, निम्न आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग एवं उच्च आय वर्ग की आवासीय इकाइयाँ)				
	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकास हेतु नियोजित	योग कालम (2+3)	आवंटित (प्रतिशत)	अंतिम अवशेष कालम (4-5)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
2022-23	8,150	0	8,150	49 (1)	8,101
2023-24	8,101	0	8,101	146 (2)	7,955
योग				195	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रगति रिपोर्ट)

5.3.1 संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता का अभाव

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित संपत्तियों के सापेक्ष उनके आवंटन को दर्शाने वाली प्रगति रिपोर्ट तैयार की गयी थी। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास लॉटरी, बोली-सह-नीलामी और पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से संपत्तियों के आवंटन का संकलित विवरण नहीं था। इसके कारण लेखापरीक्षा में संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता की जाँच नहीं की जा सकी एवं बिक्री की गयी संपत्तियों के सापेक्ष उनकी बिक्री की लागत को समाधानित

नहीं किया जा सका। इस संबंध में लेखापरीक्षा द्वारा नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं² के अंतर्गत संपत्तियों के आवंटन के अभिलेखों की जाँच की गयी, जिसमें निम्नलिखित कमियाँ पाई गयीं:

5.3.1.1 लॉटरी प्रणाली के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2018-22³ के दौरान प्रत्येक वर्ष लॉटरी प्रणाली के माध्यम से बिक्री के लिए चार योजनाओं⁴ के अंतर्गत विकसित 271 से 1,739 सम्पत्तियाँ रखी गयीं। इनके सापेक्ष आवंटन के लिए 43 से 772 आवेदन प्राप्त हुए, जैसा कि तालिका 5.3 में उल्लिखित है।

तालिका 5.3: लॉटरी प्रणाली के माध्यम से आवंटन के लिए प्रस्तावित संपत्तियों का विवरण

वर्ष	योजनाओं की संख्या	लॉटरी ड्रॉ में सम्मिलित संपत्तियों की संख्या			प्राप्त आवेदनों की संख्या			लॉटरी ड्रॉ की संख्या
		भवन	भूमि	योग	भवन	भूमि	योग	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2018-19	01	271	00	271	43	00	43	1
2019-20	01	981	00	981	254	00	254	2
2020-21	04	1643	96	1739	684	88	772	3
2021-22	01	00	1275	1275	00	321	321	1
योग		2895	1371	4266	981	409	1390	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेख)

लेखापरीक्षा की संवीक्षा में पाया गया कि प्राप्त आवेदनों की तुलना में संपत्तियों के वास्तविक आवंटन की स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों में नहीं थी। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से अनुरोध किये जाने के उपरांत भी उपरोक्त 1,390 आवेदनों के सापेक्ष वास्तविक आवंटन की स्थिति उपलब्ध नहीं कराई गई।

राज्य सरकार द्वारा कोई उत्तर नहीं दिया गया, यद्यपि, प्रकरण राज्य सरकार को जनवरी 2025 में प्रेषित किया गया था।

² इंदिरापुरम, इंद्रप्रस्थ, कर्पूरीपुरम, कोयल एन्क्लेव, मधुबन बापूधाम, नंदग्राम और राजेंद्र नगर योजनाएं।

³ वर्ष 2017-18 में कोई लॉटरी आयोजित नहीं की गई थी।

⁴ मधुबन बापूधाम, कोयल एन्क्लेव, इंदिरापुरम और इंद्रप्रस्थ।

5.3.1.2 बोली-सह-नीलामी के माध्यम से संपत्तियों का आवंटन

नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं⁵ में वर्ष 2017-22 की अवधि में बोली-सह-नीलामी प्रणाली के अंतर्गत मात्र 14 से 137 संपत्तियों की आवंटन के लिए अनुशंसा की गई थी। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों में न तो संपत्तियों के वास्तविक आवंटन की स्थिति उपलब्ध थी और न ही गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से मांगने पर इस संबंध में कोई सूचना उपलब्ध करायी गयी।

राज्य सरकार ने कोई प्रासंगिक उत्तर उपलब्ध नहीं कराया और बताया कि वर्ष 2020 से कोविड महामारी और बाजार में मंदी के कारण सम्पत्तियाँ नहीं बेची जा सकी। आवंटन हेतु अनुशंसा की गयी 14 से 137 संपत्तियों के सम्बन्ध में उनके आवंटन की वास्तविक स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के साथ-साथ राज्य सरकार द्वारा भी उपलब्ध नहीं कराई गई, यद्यपि दिसंबर 2024 और जनवरी 2025 में इस हेतु अनुरोध भी किया गया था।

- लेखापरीक्षा में बोली-सह-नीलामी के माध्यम से संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता की कमी भी पाई गयी। लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि:

(i) दिसंबर 2017 में 196 सम्पत्तियाँ नीलामी में रखी गई थी, जिनमें से पाँच संपत्तियों के आवंटन की अनुशंसा की गई थी। यद्यपि, मार्च 2018 में आयोजित अगली नीलामी में शेष 191 संपत्तियों को नहीं लिया गया था। इसके बजाय मार्च 2018 में आयोजित नीलामी में 35 अन्य संपत्तियों को रखा गया था।

(ii) अक्टूबर 2019 में 248 सम्पत्तियाँ नीलामी में रखी गई थी, जिनमें से 14 संपत्तियों को आवंटन हेतु अनुशंसित किया गया था। बोली-सह-नीलामी के अगले अवसर (दिसंबर 2019) पर 198 संपत्तियों को नीलामी के लिए रखा गया, जिसमें 145 सम्पत्तियाँ पिछली नीलामी में शेष बची 234 में से ली गयी थीं। यद्यपि, पिछली नीलामी की शेष 89 संपत्तियों को सम्मिलित नहीं करने का कारण अभिलेखों में उपलब्ध नहीं था।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि संपत्तियों के आवंटन में पूर्ण पारदर्शिता रखी जाती है और पत्रावलियों में अभिलेख रखे जाते हैं। राज्य सरकार ने अग्रेतर कहा कि आवासीय संपत्तियों के आवंटन के उपरान्त अधिकतम मूल्य

⁵ इंदिरापुरम, इंद्रप्रस्थ, कर्पूरीपुरम, कोयल एन्क्लेव, मधुबन बापूधाम, नंद ग्राम और राजेंद्र नगर।

प्राप्त करने के लिए वाणिज्यिक संपत्तियों को नीलामी के माध्यम से आवंटन के लिए रखा जाता है। इस संबंध में जनता की पसंद को ध्यान में रखते हुए कुछ संपत्तियों को नीलामी के लिए रखा गया है।

राज्य सरकार का उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि आगामी नीलामी में पिछली विक्रय हेतु शेष संपत्तियों को नहीं रखे जाने के संबंध में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने अभिलेखों में कोई उल्लेख नहीं किया गया था। इसके कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नीलामी में पारदर्शिता सुनिश्चित किया जाना लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका।

5.3.1.3 पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों का आवंटन

शासनादेश (1999) के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को संपत्ति के प्रकार, मूल्य, आरक्षण श्रेणी (यदि कोई हो), संख्या और स्थान संबंधी विस्तृत जानकारी के साथ अनिस्तारित संपत्तियों की त्रैमासिक सूची निर्गत की जानी थी। दो या दो से अधिक बार विज्ञापित किये जाने के पश्चात् भी जिन संपत्तियों को निस्तारित नहीं किया जा सका, वे अलोकप्रिय सम्पत्तियाँ मानी जा सकती थीं। अलोकप्रिय संपत्तियों को पहले-आओ पहले-पाओ के आधार पर निस्तारित किया जाना था। अग्रेतर, शासनादेश में अलोकप्रिय संपत्तियों के निस्तारण के संबंध में आय, आरक्षण, संपत्तियों की संख्या के मानदंडों को शिथिल कर दिया गया था। इन संपत्तियों का निस्तारण विज्ञापन और विशेष शिविर लगाकर की जानी थीं।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि:

- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2019-22 के दौरान नमूना जाँच हेतु चयनित सात योजनाओं के अंतर्गत 549 (2019-20), 1,960 (2020-21) और 1,604 (2021-22) अलोकप्रिय संपत्तियों की सूची वर्ष में एक बार तैयार की गयी थी।
- लेखापरीक्षा में अग्रेतर पाया गया कि अलोकप्रिय घोषित संपत्तियों में से वर्ष 2019-22 के दौरान बिक्री के लिए मात्र 44 (2021-22) और 148 (2020-21) संपत्तियों को बिक्री हेतु अनुशंसित किया गया था। यद्यपि, वास्तविक बिक्री की स्थिति गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध नहीं करायी गयी, जबकि इनसे सम्बंधित सूचना की माँग की गयी थी।

- पहले-आओ पहले-पाओ के माध्यम से अलोकप्रिय संपत्तियों के आवंटन में भी पारदर्शिता का अभाव पाया गया, क्योंकि पूर्व वर्ष 2020-21 में पहले-आओ पहले-पाओ में 1812 सम्पत्तियों का निस्तारण न होने के उपरान्त भी वर्ष 2021-22 में पहले-आओ पहले-पाओ में उनमें से मात्र 1,604 सम्पत्तियाँ ही बिक्री के लिए रखी गयी थी।

राज्य सरकार द्वारा प्रासंगिक उत्तर (मार्च 2024) नहीं दिया गया और बताया गया कि वर्ष 2019-20 से देश में कोविड महामारी के बाद आम जनों की संपत्ति क्रय में कम अभिरुचि होने और बाजार में मंदी के कारण इन संपत्तियों की अपेक्षित बिक्री नहीं हो सकी।

तथ्य यथावत रहा कि अलोकप्रिय संपत्तियों का आवंटन बहुत कम हुआ था।

5.4 प्रभावित परिवारों को भूमि आवंटित नहीं किया जाना

अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि मधुबन बापूधाम योजना के लिए मई 2005 से जून 2010 के दौरान 499.45 हेक्टेयर (1234.13 एकड़) भूमि का अधिग्रहण किया गया था। इस 499.45 हेक्टेयर में से 323.75 हेक्टेयर (800 एकड़) भूमि आपसी समझौता के माध्यम से प्राप्त की गई थी।

उत्तर प्रदेश भूमि अधिग्रहण (समझौता द्वारा मुआवजे का निर्धारण और पुरस्कार की घोषणा) नियम, 1997 के अनुसार सचिव, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और मधुबन बापूधाम योजना के भूस्वामियों के प्रतिनिधियों के बीच एक समझौता (फरवरी 2010) हुआ था, जिसके अनुसार मधुबन बापूधाम योजना के प्रभावित भूस्वामियों को ₹ 3,350 प्रति वर्ग मीटर की दर से विकसित आवासीय भूमि का छः प्रतिशत आवंटित किया जाना था। इसे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा आगे संशोधित किया गया था, जिसमें यह निर्णय लिया गया था कि उपरोक्त छः प्रतिशत आवासीय भूमि में से भूस्वामियों को दो प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि आवंटित की जा सकती है।

अभिलेखों की जाँच से पाया गया कि 762 भूखंडों⁶ के 1.67 लाख वर्ग मीटर क्षेत्र को उन भूस्वामियों के लिए चिन्हित किया गया था, जिनकी भूमि मधुबन बापूधाम योजना के लिए अधिग्रहित की गई थी। हालाँकि, 762 भूखंडों में से मात्र 115 भूस्वामियों को (नवंबर 2014) 40,718.50 वर्ग मीटर (24 प्रतिशत) आवंटित की गयी थी और समझौते की तिथि से 12 वर्षों से अधिक समय व्यतीत

⁶ मधुबन बापूधाम योजना की योजना कोड 791 के तहत; भूखंडों का आकार 40 वर्ग मीटर से 2382.30 वर्ग मीटर तक था।

हो जाने के उपरान्त भी शेष 647 भूखंडों का 1.26 लाख वर्ग मीटर (76 प्रतिशत) भूमि मार्च 2022 तक आवंटित नहीं की गयी थी। अतः गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण भूखंडों के आवंटन के माध्यम से ₹ 42.17 करोड़⁷ भी प्राप्त नहीं कर सका, जिसका भुगतान प्रभावित परिवारों द्वारा विकसित भूखंडों के आवंटन के समय किया जाना था।

राज्य सरकार ने कहा (मार्च 2024) कि निरंतरता में विवाद मुक्त भूमि के न होने के कारण भूमि विकसित नहीं की जा सकी।

तथ्य यथावत रहा कि समझौते की तिथि से 14 वर्ष व्यतीत हो जाने के उपरान्त भी भूस्वामियों को समझौते के अनुसार विकसित भूमि प्रदान नहीं की गई थी।

5.5 प्रधानमंत्री आवास योजना-शहरी

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) भारत सरकार के आवास और शहरी गरीबी उन्मूलन मंत्रालय का एक प्रमुख कार्यक्रम है, जिसका उद्देश्य राज्यों और केंद्र शासित प्रदेशों के माध्यम से पात्र शहरी गरीब परिवारों को पक्का घर प्रदान करना है। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) को मार्च 2022 तक पात्र परिवारों/लाभार्थियों को घर प्रदान करने के लक्ष्य के साथ जून 2015 में प्रारम्भ किया गया था।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अंतर्गत उत्तर प्रदेश सरकार ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में 9,000 आवासीय इकाइयों के निर्माण का लक्ष्य निर्धारित किया था (सितंबर 2017)। इसके उपरांत सरकार द्वारा लक्ष्य को संशोधित किया गया (जून 2018) और इसे बढ़ाकर 45,000 आवासीय इकाइयाँ कर दिया गया। परियोजनाओं का निर्माण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण और निजी विकासकर्ताओं द्वारा किया जाना था।

केंद्रीय स्वीकृति और निगरानी समिति, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा फरवरी 2018 से अगस्त 2019 के दौरान 45,000 आवासीय इकाइयों के लक्ष्य की तुलना में 20,173 आवासीय इकाइयों⁸ के 25 परियोजनाओं के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदनों की स्वीकृति दी गई थी। यद्यपि, फरवरी 2018 से जुलाई 2019 के दौरान स्वीकृत 11 परियोजनाओं (गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पाँच और निजी विकासकर्ता द्वारा छः) के अधीन 5,801

⁷ (₹ 3,350 प्रति वर्ग x 125869.70 वर्गमीटर)

⁸ 24,827 आवासीय इकाइयों को नहीं लिए जाने के सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा लेखापरीक्षा को अभिलेख उपलब्ध नहीं कराया गया।

आवासीय इकाइयों का निर्माण कार्य प्रारम्भ किया गया था। मार्च 2024 तक 14 परियोजनाओं की शेष 14,372 आवासीय इकाइयों का निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ था। महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा अभ्युक्तियाँ निम्नवत हैं:

- मार्च 2022 तक 11 परियोजनाओं में निर्माणाधीन 5,801 आवासीय इकाइयों में से मात्र 675 आवासीय इकाइयाँ मधुवन बापूधाम योजना में लाभार्थियों को आवंटित की गयी थीं, जबकि उस तिथि तक कोई परियोजना पूर्ण नहीं हुई थी। राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध कराई गई (मार्च 2024) जानकारी के अनुसार, मार्च 2024 तक सभी 11 परियोजनाओं के अंतर्गत चयनित 4,678 लाभार्थियों में से 2,572 लाभार्थियों को आवंटन पत्र जारी किया गया था।
- जिन 14 परियोजनाओं पर कार्य प्रारम्भ नहीं हुआ था, उनमें से 8,628 आवासीय इकाइयों वाली छः परियोजनाएं गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित की जानी थी, जिन्हें महंगी भूमि, किसानों के आंदोलन, कम माँग इत्यादि के कारण निरस्त करने के लिए प्रस्तावित (जुलाई 2021) किया गया था।
- निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली 4,569 आवासीय इकाइयों वाली छः अन्य परियोजनाओं को विकासकर्ताओं⁹ द्वारा औपचारिकताओं को पूर्ण नहीं करने के कारण प्रारम्भ नहीं किया गया था और निजी विकासकर्ताओं की शेष दो परियोजनाओं को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण¹⁰ द्वारा निरस्त कर दिया गया था।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर में बताया (मार्च 2024) कि कोविड-19 के कारण, वर्ष 2020-21 में आवंटन प्रक्रिया बाधित हो गई थी। यद्यपि, 4,678 लाभार्थियों का चयन किया गया था, जिनमें से 2,572 लाभार्थियों को आवंटन पत्र जारी किए गए थे।

तथ्य यथावत रहा कि प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत आवंटन प्रक्रिया, योजना पूर्ण करने के लिए निर्धारित समय सीमा मार्च 2022 के दो वर्ष से अधिक समय बीत जाने के बाद भी पूर्ण नहीं की जा सकी थी।

⁹ पर्यावरणीय अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत न करना, रेरा में पंजीकरण न कराना, आदि।

¹⁰ एक प्रकरण में मानचित्र/औपचारिकताओं को पूरा करने के अनुमोदन के लिए आवश्यक शुल्क जमा नहीं करने एवं विकासकर्ता के अनुरोध पर अन्य परियोजना को निरस्त कर दिया गया था।

5.6 इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार न लगाया जाना

उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (जनवरी 1998) के अनुसार भूमि की बिक्री के दौरान विकास प्राधिकरणों द्वारा भूमि की लागत के 10 प्रतिशत की दर से इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित किया जाना था। उत्तर प्रदेश सरकार ने अग्रेतर निर्देश दिया (मार्च 2001) कि विकास प्राधिकरणों के बोर्ड को कोई भी ऐसा निर्णय पारित नहीं करना चाहिए जो सरकार के स्थायी आदेशों के विरुद्ध हो। इसमें अग्रेतर प्रावधान किया गया कि बोर्ड मात्र शासनादेशों¹¹ में पुनर्विचार या आवश्यक छूट के लिए अनुरोध/अनुशंसा कर सकता है।

अभिलेखों की जाँच में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड (अक्टूबर 2014) ने राज्य सरकार से 2,000 वर्गमीटर क्षेत्र से अधिक माप वाली भूमि की बिक्री पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं करने का अनुरोध किया। बोर्ड ने पुनः निर्देश दिया कि राज्य सरकार का निर्णय प्राप्त होने तक 2,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र वाले भूखंडों की बिक्री के दौरान बोलीदाताओं पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार नहीं लगाया जाना चाहिए। इस संबंध में राज्य सरकार की स्वीकृति के बिना इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं करने के सम्बन्ध में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया गया निर्णय अनियमित था।

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने क्रमशः मार्च 2015 और अप्रैल 2015 में नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड (एनबीसीसीएल) को कोयल एन्क्लेव में 16,200 वर्गमीटर और 5,750 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाले दो समूह आवास भूखंडों (जीएच 2 और जीएच 3बी) को आवंटित किया था। प्रचलित नियमों के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को भूमि के आवंटन के लिए नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड को भूखंडों की बिक्री¹² पर इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार के रूप में ₹ 6.26 करोड़ आरोपित करना आवश्यक था। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार आरोपित नहीं किया।

¹¹ राज्य सरकार ने भूमि की बिक्री पर अधिरोपित किये जाने वाले इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार को दिनांक 26.07.2018 (शासनादेश संख्या 948 (1)/आठ-1-18-44 विविध/18 दिनांक 26.07.2018) से हटा दिया।

¹² दो भूखंडों की लागत = ₹ 46.17 करोड़ + ₹ 16.39 करोड़ = ₹ 62.56 करोड़; भूखंडों की लागत का 10 प्रतिशत की दर से इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार = ₹ 6.26 करोड़।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड (दिसंबर 2019)¹³ द्वारा देय इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने के लिए एक नोटिस जारी किया गया था। राज्य सरकार ने आगे बताया कि अन्य 431 आवंटियों को भी उचित इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार को जमा करने के लिए नोटिस जारी किए गए हैं। कुछ आवंटियों ने विभिन्न सक्षम न्यायालयों में देयता के खिलाफ याचिका दायर किया है और कुछ आवंटियों ने ₹ 5.81 करोड़ की धनराशि जमा कर दी है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार के उत्तर के साथ संलग्न सूची के अनुसार 421 आवंटियों को ₹ 147.76 करोड़ की इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने हेतु नोटिस जारी किया गया था, जिसमें नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड के विरुद्ध देय धनराशि ₹ 6.26 करोड़ सम्मिलित नहीं थी।

तथ्य यथावत रहा कि राज्य सरकार के अनुमोदन के बिना इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार की अनियमित छूट के परिणामस्वरूप ₹ 154.02 करोड़ की प्राप्ति नहीं हुई।

5.7 ब्याज अधिरोपित न किया जाना

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने मार्च 2015 में राष्ट्रीय भवन निर्माण निगम लिमिटेड (एनबीसीसीएल) को 16,200 वर्ग मीटर क्षेत्रफल वाले समूह आवास के लिए भूखंड आवंटित किया था। आवंटन पत्र के अनुसार नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड को भूमि की लागत के रूप में ₹ 46.17 करोड़ जमा करना था, जिसके सापेक्ष नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड ने ₹ 11.54 करोड़¹⁴ (मार्च 2015) जमा किए थे और भूमि की शेष लागत (₹ 34.63 करोड़) को 90 दिनों के भीतर (ब्याज के बिना) या 10 अर्धवार्षिक किश्तों में (16.75 प्रतिशत की वार्षिक ब्याज दर के साथ) जमा किया जाना था।

नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड ने अवशेष धनराशि को निर्धारित समय सीमा के अंतर्गत जमा नहीं किया, जिसके कारण गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रारम्भ में नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड पर ₹ 1.06 करोड़ का ब्याज अधिरोपित किया था। यद्यपि, बाद में ब्याज को इस आधार पर माफ कर दिया गया था कि उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (नवंबर 2009)¹⁵ के अनुसार विकासकर्ता को छूट थी। लेखापरीक्षा में पाया गया

¹³ इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार जमा करने के लिए मात्र एक प्रकरण (16200 वर्गमीटर का भूखंड) में नोटिस निर्गत किया गया।

¹⁴ भूमि की लागत का 25 प्रतिशत

¹⁵ उत्तर प्रदेश सरकार के आदेश (नवंबर 2009) के अनुसार, दो वर्ष के भीतर भूमि लागत के भुगतान के प्रकरण में उत्तर प्रदेश अवास विकास परिषद् और राज्य सरकार के विभाग और अधीनस्थ संस्थानों से ब्याज/दंडात्मक ब्याज नहीं लिया जाना था।

कि उक्त आदेश मात्र उत्तर प्रदेश सरकार के अधिकार क्षेत्र के अंतर्गत आने वाले विभागों और अधीनस्थ संस्थानों पर लागू है। चूंकि, नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड उत्तर प्रदेश सरकार के अधिकार क्षेत्र में नहीं आता था, अतः नेशनल बिल्डिंग कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लिमिटेड के प्रकरण में ब्याज की छूट अनियमित थी।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि 06 नवंबर 2009 के शासनादेश में उल्लिखित छूट के अंतर्गत नहीं आने के कारण आवंटी संस्थान से बकाया ब्याज की वसूली के लिए प्रक्रिया आरम्भ की गई है।

संक्षेप में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित और आवंटित संपत्तियों के संबंध में डाटा बैंक का रखरखाव नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के पास संपत्तियों का योजनावार विवरण उपलब्ध नहीं था, जिसके कारण संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता सुनिश्चित नहीं की जा सकी। वर्ष 2017-22 के दौरान विकास हेतु नियोजित भवन संपत्तियों की बिक्री मात्र एक से पाँच प्रतिशत एवं विकसित भूखंडों की बिक्री 11 से 50 प्रतिशत तक सीमित थी। बोली-सह-नीलामी के माध्यम से आवंटन में पारदर्शिता की भी कमी थी क्योंकि पिछली नीलामी में न बिकी संपत्तियों को बिना किसी अभिलिखित कारणों के आगामी नीलामी में बोली प्रक्रिया से बाहर रखा गया था। प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत वर्ष 2017-22 की अवधि में 45,000 आवासीय इकाइयों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष मात्र 20,173 आवासीय इकाइयों के विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन को स्वीकृति दी गई थी। इन 20,173 आवासीय इकाइयों में से मार्च 2022 तक मात्र 5,801 आवासीय इकाइयों का निर्माण प्रारम्भ हुआ था।

अनुशंसा 9: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को विकसित, विकसित की जा रही, विक्रय हुई और विक्रय हेतु शेष संपत्तियों के योजनावार डाटा का रखरखाव और प्रदर्शन करना सुनिश्चित करना चाहिए, जिससे संभावित क्रेताओं को उपलब्ध संपत्तियों के बारे में पूर्ण जानकारी प्रदान की जा सके।

अनुशंसा 10: वर्तमान में उपलब्ध संपत्तियों के आवंटन को बढ़ाने तथा भविष्य में जनमानस की आवश्यकता के अनुसार संपत्तियों को विकसित करने के लिए बाधाओं को चिन्हित करने एवं सुधारात्मक कदम उठाने की तत्काल आवश्यकता है।

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

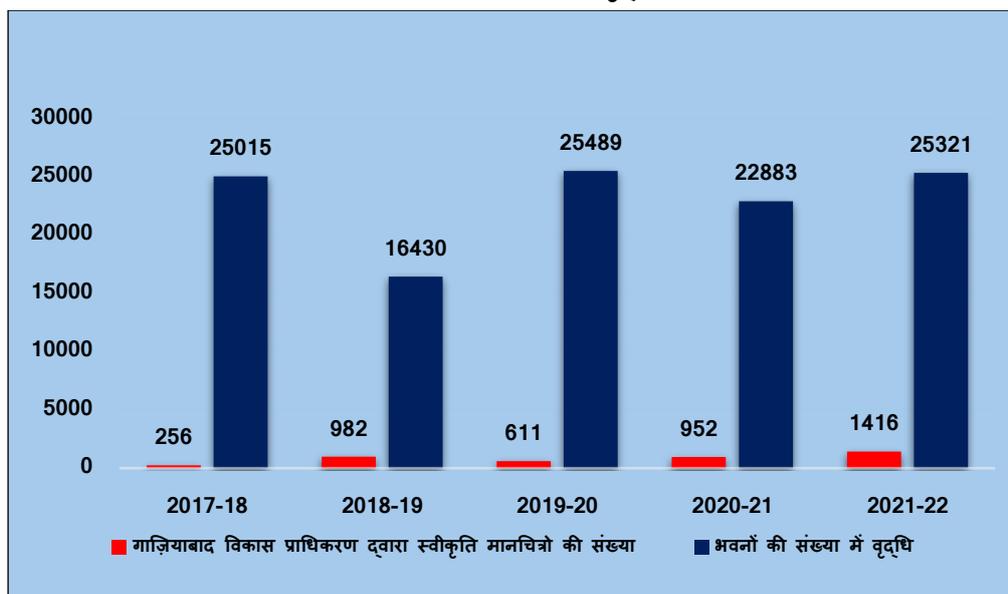
क्रम संख्या	वर्ष	आवेदन किये गए मानचित्रों की संख्या	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्रों की संख्या	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ²⁵ के विकास क्षेत्र में भवनों की संख्या में वृद्धि	अंतर
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	2017-18	319	256	25,015	24,759
2	2018-19	1,549	982	16,430	15,448
3	2019-20	993	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।

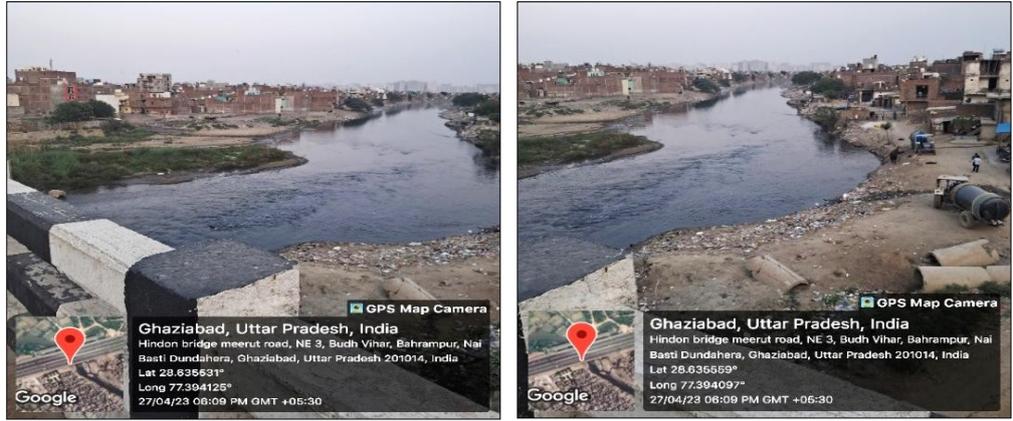
6.3.3 बाढ़ क्षेत्र में अवैध निर्माण

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 सारांशीकृत 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

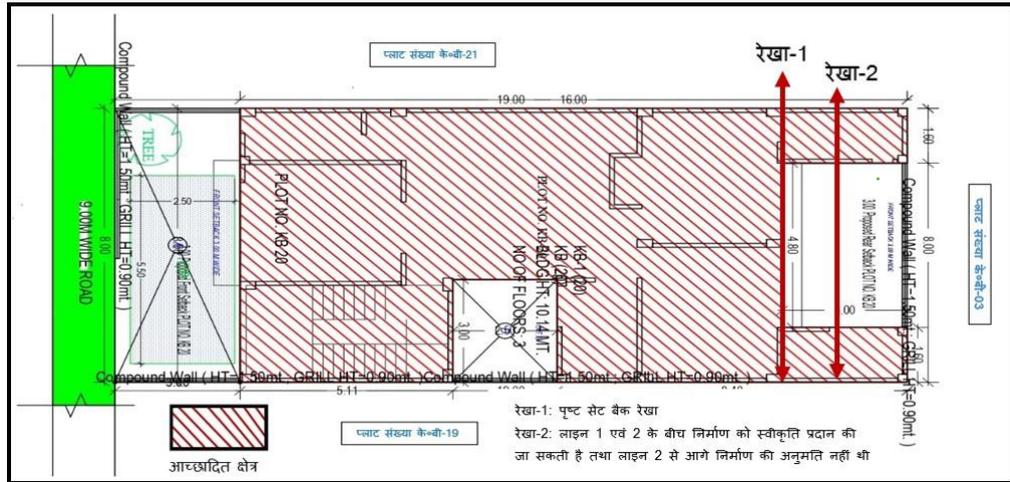
एक सेटबैक रेखा³⁷ को भूखंड की सीमा के सामानांतर रेखा के रूप में परिभाषित किया गया है जिसे मानचित्रों के अनुमोदन की अवधि में बनाए रखा जाएगा और इस रेखा के बाहर किसी भी निर्माण की अनुमति नहीं दी जाएगी। सेट बैक क्षेत्र की आवश्यकता उचित वायु संचार, सूरज की रोशनी, वाहनों के प्रवेश हेतु आपातकालीन स्थितियों में 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 वर्ष⁴⁰ 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।

अध्याय 7

अनुश्रवण और आंतरिक नियंत्रण

अध्याय 7

अनुश्रवण और आंतरिक नियंत्रण

यह अध्याय अनुश्रवण एवं आंतरिक नियंत्रण से संबंधित है, जिससे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में नीतियों के अनुपालन, परिसम्पत्तियों की सुरक्षा, धोखाधड़ी और त्रुटियों के पता लगाने एवं रोकथाम, लेखा अभिलेखों की शुद्धता और पूर्णता तथा निर्धारित प्रारूप में सूचना और रिटर्न तैयार करने सहित इसके व्यवसाय के व्यवस्थित और कुशल संचालन को सुनिश्चित किया जा सके।

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

अध्याय का संक्षिप्त सार:

- निर्धारित प्रबंधन सूचना प्रणाली का उपयोग नहीं किया गया था। अपितु, गतिविधियों और निष्पादनो को मासिक प्रगति आख्या के माध्यम से अभिलेखित और सूचित किया गया था, जो तुलनात्मक रूप से कम विस्तृत थे और व्यापक निष्पादन अभिलेखीकरण का अभाव था।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अप्रैल 2017 से मार्च 2022 के दौरान होने वाली 20 बैठकों के सापेक्ष मात्र 11 बोर्ड बैठकें आयोजित की गयीं थीं। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवश्यक सूचना जैसे: राजस्व बढ़ाने के लिए की गई कार्यवाही, अतिक्रमण के विरुद्ध की गई कार्यवाही, महत्वपूर्ण शासकीय आदेशों के अनुपालन की स्थिति को इन बैठकों के दौरान बोर्ड को प्रस्तुत नहीं किया गया था।
- आंतरिक लेखापरीक्षा से गुणवत्ता में कोई संवर्धन नहीं हुआ क्योंकि इसकी टिप्पणियों में चिन्हित की गयी कमियों को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सुधारा नहीं गया था।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में केन्द्रीयत संवर्ग में 36 प्रतिशत और अकेन्द्रीयत संवर्ग में सात प्रतिशत मानवशक्ति की कमी थी। इसके अतिरिक्त, अभियांत्रिकी संवर्ग के विभिन्न पदों के अंतर्गत 28 से 100 प्रतिशत तक की कमी थी।

7.1 प्रस्तावना

संगठनात्मक उद्देश्यों को प्राप्त करने में सहयोग प्रदान करने के लिए प्रभावी अनुश्रवण एवं आंतरिक नियंत्रण प्रणाली एक महत्वपूर्ण प्रबंधन उपकरण है। यह गतिविधियों के व्यवस्थित और कुशल संचालन, नीतियों का पालन, लेखांकन अभिलेखों की शुद्धता और पूर्णता आदि को सुनिश्चित करता है।

अनुश्रवण एवं आंतरिक लेखापरीक्षा सहित आंतरिक नियंत्रण से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गयी है:

7.2 अनुश्रवण

उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त और लेखा मैनुअल, 2004 (मैनुअल) में विकास प्राधिकरणों की प्रमुख वित्तीय और परिचालन क्रियाकलापों की देखरेख करने की व्यवस्था का प्रावधान है। यह मैनुअल विकास प्राधिकरणों के विभिन्न लेन-देन और क्रियाकलापों को अभिलेखित और सूचित करने के लिए एक प्रबंधन सूचना प्रणाली भी निर्धारित करता है। प्रबंधन सूचना प्रणाली में विभिन्न गतिविधियों, क्रियाकलापों और लेन-देनों के निष्पादन के अभिलेखीकरण और सूचित करने के लिए 43 प्रारूप निर्धारित हैं।

अग्रेतर, राज्य सरकार ने निर्देश (मार्च 2001) दिया था कि प्रत्येक त्रैमास में एक बार बोर्ड की बैठक आयोजित की जानी आवश्यक थी। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का निष्पादन भी गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के अनुश्रवण के अधीन था।

चूँकि, भूमि अधिग्रहण, संपत्ति विकास, आवंटन एवं अनधिकृत निर्माण रोकने के लिए अधिनियम के अधीन कानूनी प्रावधानों का प्रवर्तन विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्य हैं, इन क्षेत्रों हेतु निर्धारित प्रणाली के माध्यम से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के निष्पादन को प्रभावी ढंग से अनुश्रवण किया जाना चाहिए। भूमि अधिग्रहण, संपत्ति विकास, संपत्ति बिक्री/आवंटन और प्रवर्तन गतिविधियों में कमियों से संबंधित प्रमुख बिन्दुओं पर इस प्रतिवेदन के अध्याय IV, V और VI में विस्तार से चर्चा की गई है। इन कमियों का प्राथमिक कारण अप्रभावी अनुश्रवण था जो कि अपर्याप्त अभिलेखीकरण और अभिलेखों के समुचित रखरखाव न किये जाने के कारण था, जैसा कि नीचे चर्चा की गई है।

7.2.1 प्रबंधन सूचना प्रणाली के माध्यम से अनुश्रवण

लेखापरीक्षा में पाया गया कि मैनुअल में निर्धारित प्रबंधन सूचना प्रणाली के प्रारूपों का उपयोग करते हुए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की क्रियाकलापों को अभिलेखित नहीं किया गया था। इसके स्थान पर अन्य प्रारूपों का उपयोग कर मासिक प्रगति आख्या तैयार की गई थी। इस संबंध में यह भी पाया गया कि निर्धारित प्रबंधन सूचना प्रणाली के प्रारूप गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपयोग किए जाने वाले मासिक प्रगति आख्या की तुलना में अधिक व्यापक और सूचना समृद्ध था। मासिक प्रगति आख्या के प्रारूपों में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की महत्वपूर्ण गतिविधियों से संबंधित कई महत्वपूर्ण विवरणों और सूचनाओं को आच्छादित नहीं किया था, जिससे उसके क्रियाकलापों के निष्पादन का अपूर्ण अभिलेखीकरण और रिपोर्टिंग किया जा रहा था। प्रबंधन सूचना प्रणाली और मासिक प्रगति आख्या के प्रारूपों के बीच विसंगतियों का सारांश तालिका 7.1 (अ) और 7.1 (ब) में दिया गया है।

तालिका 7.1 (अ): प्रबंधन सूचना प्रणाली के प्रारूपों की तुलना में मासिक प्रगति आख्या के प्रारूपों में कमियाँ

क्रम संख्या	प्रबंधन सूचना प्रणाली के अनुसार			मासिक प्रगति आख्या के अनुसार	
	मुख्य क्रियाकलाप	फॉर्म नंबर ¹	सूचना का विवरण	फॉर्म नंबर ²	प्रबंधन सूचना प्रणाली की तुलना में अनुपलब्ध सूचना
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	सम्पत्तियों का विकास और आवंटन	9	योजनावार/ परियोजनावार और श्रेणी-वार सम्पत्तियों के विकास और आवंटन की स्थिति	एनएफ-1, 2, 3, 4, 17 और 18	मासिक प्रगति आख्या में विकास और सम्पत्तियों के आवंटन की केवल श्रेणीवार स्थिति उपलब्ध थी। योजनावार/परियोजनावार विकास और सम्पत्तियों के आवंटन की स्थिति अनुपलब्ध थी।
		10	अनिस्तारित सम्पत्तियों की योजनावार/ परियोजनावार, श्रेणीवार अनिस्तारित सम्पत्तियों की मासिक	एनएफ-1,2,3,4, 17 और 18	मासिक प्रगति आख्या में केवल श्रेणीवार अनिस्तारित सम्पत्तियों की मासिक स्थिति उपलब्ध थी। सम्पत्तियों के निर्माण

¹ प्रबंधन सूचना प्रणाली के प्रारूप में उल्लिखित जानकारी का विवरण परिशिष्ट-7.1 (अ) में उल्लिखित है।

² मासिक प्रगति आख्या के प्रारूप में उल्लिखित जानकारी का विवरण परिशिष्ट-7.1 (ब) में उल्लिखित है।

क्रम संख्या	प्रबंधन सूचना प्रणाली के अनुसार			मासिक प्रगति आख्या के अनुसार	
	मुख्य क्रियाकलाप	फॉर्म नंबर ¹	सूचना का विवरण	फॉर्म नंबर ²	प्रबंधन सूचना प्रणाली की तुलना में अनुपलब्ध सूचना
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
			स्थिति जिसमें निर्माण की अवधि और सम्पत्तियों की वर्तमान भौतिक दशा अंकित हो।		की अवधि और भौतिक दशा को दर्शाते हुए अनिस्तारित सम्पत्तियों का योजनावार/परियोजनावार विवरण अनुपलब्ध था।
2	भूमि	19	अधिग्रहित क्षेत्रफल और भूमि की लागत के साथ लैंड-बैंक	एनएफ-20	भूमि की लागत का उल्लेख नहीं है।
3	भवन नियंत्रण	37	अनधिकृत निर्माणों की मासिक स्थिति (धारा-27 के अंतर्गत चिन्हित प्रकरण, निर्गत ध्वस्तीकरण आदेश, वितरित नोटिस, ध्वस्तीकरण की कार्यवाही, धारा-28-ए के अधीन सील किए गए नए परिसर, अवमुक्त किए गए सील परिसर)	एनएफ-33	धारा-27 के अंतर्गत चिन्हित प्रकरणों में वितरित नोटिस की सूचना उपलब्ध नहीं, धारा-28-ए के अधीन सील किए गए नए परिसर, अवमुक्त किए गए सील परिसर।

(स्रोत: लेखा मैनुअल 2004 और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति आख्या)

तालिका 7.1(ब): प्रबंधन सूचना प्रणाली के प्रारूपों का विवरण जो मासिक प्रगति आख्या के प्रारूपों में सम्मिलित नहीं किए गये

क्रम संख्या	मुख्य क्रियाकलाप	प्रबंधन सूचना प्रणाली फॉर्म नंबर	मासिक प्रगति आख्या में शामिल नहीं की गई सूचना
(1)	(2)	(3)	(4)
1	सम्पत्तियों का विकास और आवंटन	11	योजना/परियोजनावार और श्रेणीवार प्राप्त होने वाली और संग्रह की गई किस्त की मासिक स्थिति
		12	सम्पत्ति आवंटन पर मासिक स्थिति की सूचना जिसमें पूर्ण सम्पत्तियों की संख्या, बिक्री के लिए प्राप्त आवेदन, वास्तविक आवंटन और अनावंटित सम्पत्तियों का विवरण जिसमें सम्पत्तियों के अनावंटित रहने की अवधि सम्मिलित हो।
		13	किराए की सम्पत्तियों के मासिक निस्तारण की स्थिति
		14	फ्रीहोल्ड सम्पत्तियों की मासिक स्थिति
		15	एकमुश्त निपटान योजना की मासिक स्थिति।
2	भूमि	20	योजना/परियोजना और कार्यवार भूमि अधिग्रहण की मासिक स्थिति
		21	योजना/परियोजनावार भूमिअधिग्रहण के लिए किए गए भुगतान की मासिक स्थिति
		22	प्रक्रियाधीन भूमि अधिग्रहण की मासिक स्थिति
3	कार्य	16	कार्यवार/योजना/परियोजनावार विकास कार्यों की मासिक भौतिक स्थिति
		17	कार्यवार/योजना/परियोजनावार विकास कार्यों की मासिक वित्तीय स्थिति
		18	प्रक्रियाधीन योजनाओं/परियोजनाओं की मासिक स्थिति
4	भवन नियंत्रण	38	स्वीकृत भवन योजना की मासिक स्थिति
		39	नजूल सम्पत्तियों की मासिक स्थिति
5	विविध	43	योजना/परियोजना की लाभप्रदता/व्यवहार्यता की मासिक स्थिति

(स्रोत: लेखा मैनुअल 2004 और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति आख्या)

राज्य सरकार ने कहा (मार्च 2024) कि आवश्यक सूचनाएँ प्रत्येक माह शासन को प्रस्तुत की गई थी।

राज्य सरकार का उत्तर मान्य नहीं था, क्योंकि मैनुअल में वर्णित प्रबंधन सूचना प्रणाली के लिए आवश्यक सूचनाएँ न तो तैयार की गई थी और न ही उचित स्तर पर सूचित की गयी थी। अपर्याप्त अभिलेखीकरण और रिपोर्टिंग किये जाने से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के निष्पादन के अनुश्रवण का एक आवश्यक तंत्र कमजोर हुआ और परिणामस्वरूप, इसके कार्यों में पारदर्शिता की कमी परिलक्षित हुई।

7.2.2 गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठकें

लेखापरीक्षा ने बोर्ड की बैठक के आयोजन में, राज्य सरकार द्वारा दिए गए निर्देशों के विपरीत इसकी आवधिकता, कोरम एवं कार्यों इत्यादि के संदर्भ में कमियाँ पायी जैसा कि तालिका 7.2 में वर्णित है।

तालिका 7.2: निर्देशों के सापेक्ष अनुपालन का विवरण

क्र.सं.	निर्देशों का विवरण	अनुपालन की स्थिति
(1)	(2)	(3)
1.	बोर्ड की बैठक प्रत्येक त्रैमास में एक बार आयोजित की जानी चाहिए।	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने वर्ष 2017-22 के दौरान प्रत्येक त्रैमास में बोर्ड की बैठक आयोजित नहीं की। परिशिष्ट-7.2 में वर्णित अवधि के दौरान एक वर्ष में एक से तीन बार बोर्ड की बैठकें आयोजित की गयी।
2.	बोर्ड के एक तिहाई सदस्यों को साधारण कोरम माना जाएगा बशर्ते कि बैठक में शासन का प्रतिनिधि उपस्थित हो।	अधिनियम, 1973 के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के बोर्ड में राज्य सरकार के दो पदेन सदस्य होते हैं, अर्थात् विकास प्राधिकरण के राज्य सरकार के विभाग के सचिव एवं राज्य सरकार के वित्त विभाग के सचिव या उनके प्रतिनिधि। यद्यपि, विकास प्राधिकरण के राज्य सरकार के विभाग के सचिव या उनके प्रतिनिधि वर्ष 2017-22 के दौरान आयोजित बोर्ड की किसी भी बैठक में उपस्थित नहीं थे।

क्र.सं.	निर्देशों का विवरण	अनुपालन की स्थिति
3.	<p>उपाध्यक्ष को प्रत्येक बोर्ड बैठक में निम्नलिखित सूचना प्रस्तुत करनी होगी-</p> <p>(i) राजस्व को बढ़ाने और खर्चों को कम करने के लिए प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्यवाही का विवरण।</p> <p>(ii) अधिकतम मूल्य पर सम्पत्तियों के निस्तारण के लिए प्राधिकरण द्वारा किए गए प्रयासों का विवरण।</p> <p>(iii) अतिक्रमित भूमि का विवरण और प्राधिकरण द्वारा इसे अतिक्रमण से मुक्त कराने के लिए की गयी कार्यवाही; और</p> <p>(iv) महत्वपूर्ण शासनादेशों के अनुपालन की स्थिति।</p>	<p>उपाध्यक्ष द्वारा वर्ष 2017-22 में आयोजित बोर्ड की बैठकों के दौरान आवश्यक विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया।</p>
4.	<p>प्राधिकरण के उपाध्यक्ष को पूर्ववर्ती वर्ष के लिए इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास निधि के संबंध में एक विवरण³ प्रस्तुत करना आवश्यक था, जिसमें प्राधिकरण द्वारा नगर विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क के रूप में कुल एकत्र की गई धनराशि और उनके उपयोग से सम्बंधित सूचना सम्मिलित होगी। इस प्रकार का विवरण प्रत्येक वित्तीय वर्ष में प्राधिकरण के बोर्ड की प्रथम बैठक में यथासंभव प्रस्तुत किए जाने थे और इसकी प्रति राज्य सरकार को भी प्रेषित की जानी थी।</p>	<p>गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2017-22 के दौरान आयोजित किसी भी बोर्ड बैठक में इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास निधि की प्राप्ति और उसके उपयोग की स्थिति से सम्बंधित विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया।</p>

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सूचना)

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में बताया कि प्रत्येक बोर्ड बैठक का एजेंडा नोट आवास और शहरी नियोजन विभाग को प्रेषित किया जाता है। राज्य सरकार के आदेश (मार्च 2001) के अनुसार बैठक में एक तिहाई सदस्यों की उपस्थिति अनिवार्य है और उसी आधार पर बोर्ड की बैठक आयोजित की गयी थी।

³ उत्तर प्रदेश शासन ने नगर विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क और विकास शुल्क के लिए संशोधित दिशानिर्देश (2014) जारी किए।

राज्य सरकार ने यद्यपि, बोर्ड की त्रैमासिक बैठकें आयोजित न करने, राज्य सरकार के विकास प्राधिकरण के प्रभारी विभाग के सचिव या उनके प्रतिनिधि की अनुपस्थिति और बोर्ड की बैठक में आवश्यक सूचना प्रस्तुत न करने के संबंध में उत्तर नहीं दिया।

इस प्रकार, प्राधिकरण द्वारा निर्धारित अनुश्रवण क्रियाविधि (प्रबंधन सूचना प्रणाली और बोर्ड बैठकों) के अनुपालन में कमी थी, जिससे प्राधिकरण को उसके निष्पादन में हो रही कमी के बारे में महत्वपूर्ण समीक्षात्मक दृष्टि से वंचित होना पड़ा, परिणामस्वरूप समय पर सुधारात्मक कार्यवाही में अवरोध उत्पन्न हुआ। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अंतर्गत, विशेष रूप से विकसित संपत्तियों के आवंटन में पारदर्शिता एवं अनधिकृत निर्माण को रोकने हेतु प्रवर्तन गतिविधियों से भी समझौता किया गया।

7.3 आंतरिक नियंत्रण

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के आंतरिक नियंत्रण प्रबंधन से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

7.3.1 आंतरिक लेखापरीक्षा

मैनुअल में आंतरिक लेखापरीक्षा/प्रबंधन लेखापरीक्षा के क्षेत्र का उल्लेख है जिसमें वर्णित है कि विकास प्राधिकरणों में पूरे वर्ष आंतरिक लेखापरीक्षा करने के लिए पूर्ण रूप से स्थापित लेखापरीक्षा विभाग होगा। मैनुअल में यह भी व्यवस्था है कि आंतरिक लेखापरीक्षा एक चार्टर्ड एकाउंटेंट संस्था से भी कराई जा सकती है।

आंतरिक लेखापरीक्षा/प्रबंधन लेखापरीक्षा के संचालन में पायी गयी कमियों पर आगामी प्रस्तरों में चर्चा की गई है:

7.3.2 अप्रभावी आंतरिक लेखापरीक्षा

वर्ष 2017-22 के दौरान गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की आंतरिक लेखापरीक्षा एक चार्टर्ड एकाउंटेंट फर्म से करायी गयी थी। वर्ष 2017-22 की अवधि के आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की संवीक्षा में निम्नलिखित कमियाँ संज्ञान में आयीं:

- मैनुअल की धारा-12 के प्रस्तर 1.4 में निर्धारित प्रारूप में आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन प्रस्तुत की जानी थी। यद्यपि, आंतरिक लेखा परीक्षा प्रतिवेदन निर्धारित प्रारूप में तैयार नहीं की गयी थी।
- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आंतरिक लेखा परीक्षक फर्म को बैंक विवरण और बैंक समाधान विवरण जैसे अपेक्षित अभिलेख प्रदान नहीं किया।
- वर्ष 2017-18 की पहली तिमाही से वर्ष 2021-22 की अंतिम तिमाही तक आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों में कुछ समान लेखापरीक्षा बिंदु/टिप्पणियाँ सम्मिलित थी, जो इंगित करता हैं कि उल्लिखित प्रकरणों को सही करने के लिए उपचारात्मक कार्यवाही नहीं की गयी थी। जिसका विस्तृत विवरण **परिशिष्ट-7.3** में दिया गया है। आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों पर की गयी कार्यवाही का विवरण भी लेखापरीक्षा को प्रदान नहीं किया गया।
- आंतरिक लेखापरीक्षा की आपत्तियों के अनुपालन की निगरानी के लिए मैनुअल में दिए गए प्रावधान के अनुसार गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लेखापरीक्षा समिति का गठन किया जाना आवश्यक था। यद्यपि, वर्ष 2017-22 के दौरान इस समिति का गठन भी नहीं किया गया था।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि आंतरिक लेखापरीक्षक द्वारा लेखा अनुभाग को समय-समय पर उपलब्ध कराये गए प्रतिवेदनों पर त्वरित कार्यवाही और टिप्पणियों के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के संबंधित विभागों को भेजी गयी थी। इन प्रकरणों पर कार्यवाही चल रही थी। आंतरिक लेखापरीक्षा को अपेक्षित अभिलेख/सूचनायें प्रदान करने के लिए निरंतर प्रयास किए जा रहे थे। भविष्य में, आंतरिक लेखापरीक्षा में पाए गए तथ्यों/मुद्दों को समय-समय पर सभी वर्गों से जानकारी प्राप्त करके समाधान किया जाएगा। यद्यपि, वर्ष 2017-22 के दौरान लेखापरीक्षा समिति का गठन न करने के संबंध में राज्य सरकार द्वारा कोई प्रासंगिक उत्तर नहीं दिया गया था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आंतरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन के अनुपालन हेतु लेखापरीक्षा समिति के निर्धारित प्रणाली को स्थापित नहीं किया था। इस प्रकार, आंतरिक लेखापरीक्षा अप्रभावी

रही, क्योंकि इसकी टिप्पणियों में अंकित कमियों को सुधारने के लिए गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विधिवत प्रयास नहीं किया गया था।

7.4 मानव संसाधन

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 के अनुसार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का नेतृत्व राज्य सरकार द्वारा नियुक्त अध्यक्ष और उपाध्यक्ष द्वारा किया जाता है। इसके अतिरिक्त, राज्य सरकार प्राधिकरण के सचिव और मुख्य लेखा अधिकारी के रूप में दो उपयुक्त व्यक्तियों की नियुक्ति कर सकती है। अग्रेतर, अधिनियम गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकार देता है कि ऐसे नियंत्रण और प्रतिबंधों के अधीन, जो राज्य सरकार के सामान्य या विशेष आदेश द्वारा निर्धारित किए जा सकते हैं, अन्य अधिकारियों और कर्मचारियों की इतनी संख्या को नियुक्त करने के लिए जो इसके क्रियाकलापों के कुशल निष्पादन के लिए आवश्यक हो सकते हैं और उनके पदनाम और श्रेणी निर्धारित कर सकते हैं।

राज्य सरकार के अधिकारियों के साथ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कर्मचारियों को दो श्रेणियों में विभाजित किया गया है, अर्थात्, केंद्रीयत सेवाएं और अकेंद्रीयत सेवाएं। केंद्रीयत कर्मचारियों को विभाग के अंतर्गत किसी भी विकास प्राधिकरण में स्थानांतरित किया जा सकता है जबकि अकेंद्रीयत कर्मचारियों को अन्य प्राधिकरण में स्थानांतरित नहीं किया जाता है।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में 31 मार्च 2022 को 137 केंद्रीयत और 681 अकेंद्रीयत अधिकारी/कर्मचारी थे। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के मानव संसाधन प्रबंधन से संबंधित लेखापरीक्षा टिप्पणियों की आगामी प्रस्तारों में चर्चा की गई है:

7.4.1 मानव संसाधनों की तैनाती

7.4.1.1 मानवशक्ति का उपयोग

स्वीकृत पदों और कार्यरत व्यक्तियों का विवरण परिशिष्ट-7.4 में अंकित एवं तालिका 7.3 में सारांशीकृत है।

तालिका 7.3: मार्च 2022 में स्वीकृत पदों और कार्यरत पदों का विवरण

क्रम संख्या	सेवाओं/पदों की श्रेणी	स्वीकृत पद	कार्यरत पद	कमी (प्रतिशत में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	राज्य सरकार के अधिकारी	3	3	00
2	केन्द्रीयत सेवाएं	213	137	76 (36)
3	अकेन्द्रीयत सेवाएं	731	681	50 (07)
योग		947	821	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सूचना)

केन्द्रीयत सेवाओं के अंतर्गत 24 पद हैं जिनमें नौ पद अभियांत्रिकी संवर्ग से संबंधित हैं। इन नौ अभियांत्रिकी पदों में से, सात पदों में 28 से 100 प्रतिशत के मध्य कमी 31 मार्च, 2022 तक थी, जैसा कि तालिका 7.4 में उल्लिखित है।

तालिका 7.4: 31 मार्च 2022 को अभियांत्रिकी पदों के सापेक्ष मानव संसाधन

क्रम संख्या	पदनाम	स्वीकृत पद	कार्यरत पद	कार्यरत पदों में कमी (प्रतिशत)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	मुख्य अभियंता (विद्युत्)	1	0	1 (100)
2	अधिशिषी अभियंता (सिविल)	8	5	3 (38)
3.	अधिशिषी अभियंता (विद्युत्)	2	1	1 (50)
4	सहायक अभियंता (सिविल)	32	23	9 (28)
5	सहायक अभियंता (विद्युत्)	6	3	3 (50)
6	अवर अभियंता (सिविल)	115	82	33 (29)
7	अवर अभियंता (विद्युत्)	21	2	19 (90)

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सूचना)

लेखापरीक्षा में पाया गया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की परियोजनाओं के सुचारू निष्पादन और समय पर पूर्ण करने के लिए पदों की रिक्तियों को भरने के लिए राज्य सरकार से अनुरोध (मई 2018 और सितंबर 2019) किया। यद्यपि, मार्च 2022 तक अभियांत्रिकी संवर्ग में पर्याप्त कमी बनी रही।

राज्य सरकार ने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि केंद्रीयत सेवा के पदों पर तैनाती शासन स्तर से की जानी थी और अकेंद्रीयत सेवा के पदों पर तैनाती गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के स्तर पर की जानी थी। केंद्रीयत सेवाओं के अन्तर्गत अभियांत्रिकी संवर्ग के पदों के संबंध में, कर्मियों की सेवानिवृत्ति/स्थानांतरण के कारण पद रिक्त थे। यद्यपि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने सरकार से आवश्यकता के अनुसार समय-समय पर नियुक्ति करने के लिए अनुरोध किया था। इसके अतिरिक्त, अकेंद्रीयत सेवा के कर्मियों की सेवानिवृत्ति और नियुक्ति पर सरकार द्वारा प्रतिबंध के कारण पद रिक्त पड़े थे।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा किए गए प्रयासों के बावजूद केंद्रीयत और अकेंद्रीयत संवर्ग में कमी थी।

7.4.1.2 प्रशिक्षण

प्रशिक्षण, एक संगठन की मानवशक्ति के कौशल में सुधार के लिए एक निरंतर प्रक्रिया है। निजी क्षेत्र से बढ़ती प्रतिस्पर्धा के वर्तमान परिदृश्य में प्रशिक्षण अधिक महत्व रखता है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपने कर्मचारियों और अधिकारियों के कार्य की प्रकृति के अनुसार प्रशिक्षण प्रदान करने के लिए वर्ष 2017-22 के दौरान कोई योजना तैयार नहीं की थी। चूंकि, विकास कार्य गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का एक महत्वपूर्ण कार्य है, जिसमें अभियांत्रिकी संवर्ग के मानव संसाधन को तैनात किया गया था, इसलिए, अभियांत्रिकी संवर्ग के कौशल को उन्नत करने के लिए प्रशिक्षण महत्वपूर्ण था। जबकि, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कर्मचारियों को मात्र कम्प्यूटर-आधारित प्रशिक्षण (प्रबंधन सूचना प्रणाली पोर्टल के कार्य और देव ऑथ) प्रदान किया गया था। इस प्रकार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने अपने अधिकारियों और कर्मचारियों के कौशल विकास पर जोर नहीं दिया।

राज्य सरकार ने उत्तर में (मार्च 2024) कहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के कर्मियों को राज्य सरकार द्वारा संचालित प्रशिक्षण संस्थानों में समय-समय पर प्रशिक्षण दिया जाता है, जिसके लिए शासन द्वारा निर्देश निर्गत किए जाते हैं, अर्थात्, मानव संसाधन पोर्टल, कम्प्यूटरीकरण, बीएलओ (एनआईसी), इत्यादि।

उत्तर तर्कसंगत नहीं था, क्योंकि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने नियमित आधार पर अपने अभियांत्रिकी और अन्य कर्मियों को प्रशिक्षण प्रदान करने के लिए कोई योजना तैयार नहीं की थी।

7.4.1.3 नई पेंशन योजना लागू नहीं की गयी

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के केंद्रीयत और अकेंद्रीयत कर्मचारी 11 नवंबर 2011 से उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण सेवानिवृत्ति लाभ नियामावली 2011 के प्रावधानों के अनुसार सेवानिवृत्ति लाभ (पेंशन, उपदान और कम्प्यूटेशन इत्यादि) के हकदार हैं।

01 अप्रैल 2005 को या उसके उपरान्त नियुक्त राज्य सरकार के कर्मचारियों के लिए स्वीकार्य नई पेंशन योजना, केंद्रीयत और अकेंद्रीयत सेवा के ऐसे सदस्यों पर भी लागू होगी जो 01 अप्रैल 2005 को या उसके उपरान्त नियुक्त किये गये हैं।

योजना के अनुसार, विभागों/कार्यालयों/संवर्ग नियंत्रण प्राधिकारियों के प्रमुख को एक माह के भीतर संबंधित कर्मचारी के लिए एक सूचकांक संख्या प्राप्त करनी थी, जिसमें कर्मचारियों के वेतन का 10 प्रतिशत⁴ और नियोक्ता के समतुल्य योगदान (या उत्तर प्रदेश शासन के निर्णय के अनुसार) जमा किया जाना था।

लेखापरीक्षा ने पाया कि अकेंद्रीयत सेवा (पर्यवेक्षक, कनिष्ठ लिपिक, चपरासी, इत्यादि) के अंतर्गत गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में 01 अप्रैल 2005 को या उसके उपरान्त 117 कर्मचारियों की नियुक्ति की गई थी, जिन्हें नई पेंशन योजना के अंतर्गत आच्छादित किया जाना था। योजना के अनुसार, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सूचकांक संख्या प्राप्त की जानी थी और कर्मचारियों का योगदान प्राप्त करने और गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समतुल्य योगदान प्रदान करने के लिए आवश्यक कार्यवाही की आवश्यकता थी। लेखापरीक्षा ने अग्रेतर देखा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा न

⁴ मूल वेतन + मँहगाई भत्ता

तो सूचकांक संख्या प्राप्त करना सुनिश्चित किया गया था और न ही इसने कर्मचारियों के योगदान के साथ अपना समतुल्य योगदान प्रदान किया। इस प्रकार, नई पेंशन योजना को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में लागू नहीं किया गया था।

राज्य सरकार ने अपने उत्तर (मार्च 2024) में कहा कि 01 मार्च 2005 के उपरान्त नियुक्त कर्मियों की नई पेंशन योजना की कटौती के लिए प्रासंगिक आदेश वर्ष 2019 में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण में प्राप्त हुआ। तदुपरांत, योजना से आच्छादित कर्मियों से आवश्यक जानकारी माँगी गयी, जो अभी भी उनसे प्राप्त होना प्रतीक्षित था। अतः लाभार्थियों से सूचना प्राप्त होने के उपरांत उचित कार्रवाई की जाएगी।

तथ्य यथावत रहा कि गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने 01 अप्रैल 2005 को या उसके उपरान्त नियुक्त अपने कर्मियों को नई पेंशन योजना का लाभ नहीं दिया। परिणामस्वरूप, कर्मियों और उनके परिवारों को सामाजिक सुरक्षा उपायों से आच्छादित नहीं किया गया था।

संक्षेप में, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की गतिविधियों का अनुश्रवण शिथिल था, क्योंकि इसकी गतिविधियों को प्रबंधन सूचना प्रणाली में निर्धारित रूप से अभिलिखित एवं प्रतिवेदित नहीं किया गया था। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के बोर्ड की बैठकें भी निर्धारित मानकों के अनुसार आयोजित नहीं की गई थीं। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने आंतरिक लेखापरीक्षा द्वारा उठाए गए मुद्दों पर उपचारात्मक उपाय करने के लिए निर्धारित प्रणाली विकसित नहीं की। अग्रेतर, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को मानवशक्ति की कमी का सामना, विशेष रूप से अभियांत्रिकी संवर्ग में करना पड़ा।

अनुशंसा 15: राज्य सरकार को विलम्ब एवं मानकों से विचलन का पहचान करने के लिए निर्धारित प्रबंधन सूचना प्रणाली के माध्यम से प्रभावी अनुश्रवण सुनिश्चित करना चाहिए। गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठकें निर्धारित आवृत्ति और प्रक्रियाओं के अनुसार आयोजित होनी चाहिए।

अनुशंसा 16: राज्य सरकार को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के क्रियाकलापों पर प्रभावी आंतरिक नियंत्रण सुनिश्चित करने के लिए उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त और लेखा मैनुअल, 2004 में प्रावधानित लेखापरीक्षा समिति का गठन सुनिश्चित करना चाहिए।

अनुशंसा 17: राज्य सरकार को गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के सुचारु संचालन के लिए पर्याप्त मानव संसाधन की तैनाती सुनिश्चित करनी चाहिए।

प्रयागराज

दिनांक: **12 जनवरी 2026**


(राज कुमार)

प्रधान महालेखाकार (लेखापरीक्षा-I)

उत्तर प्रदेश

प्रतिहस्ताक्षरित

नई दिल्ली

दिनांक: **15 JAN 2026**


(के. संजय मूर्ति)

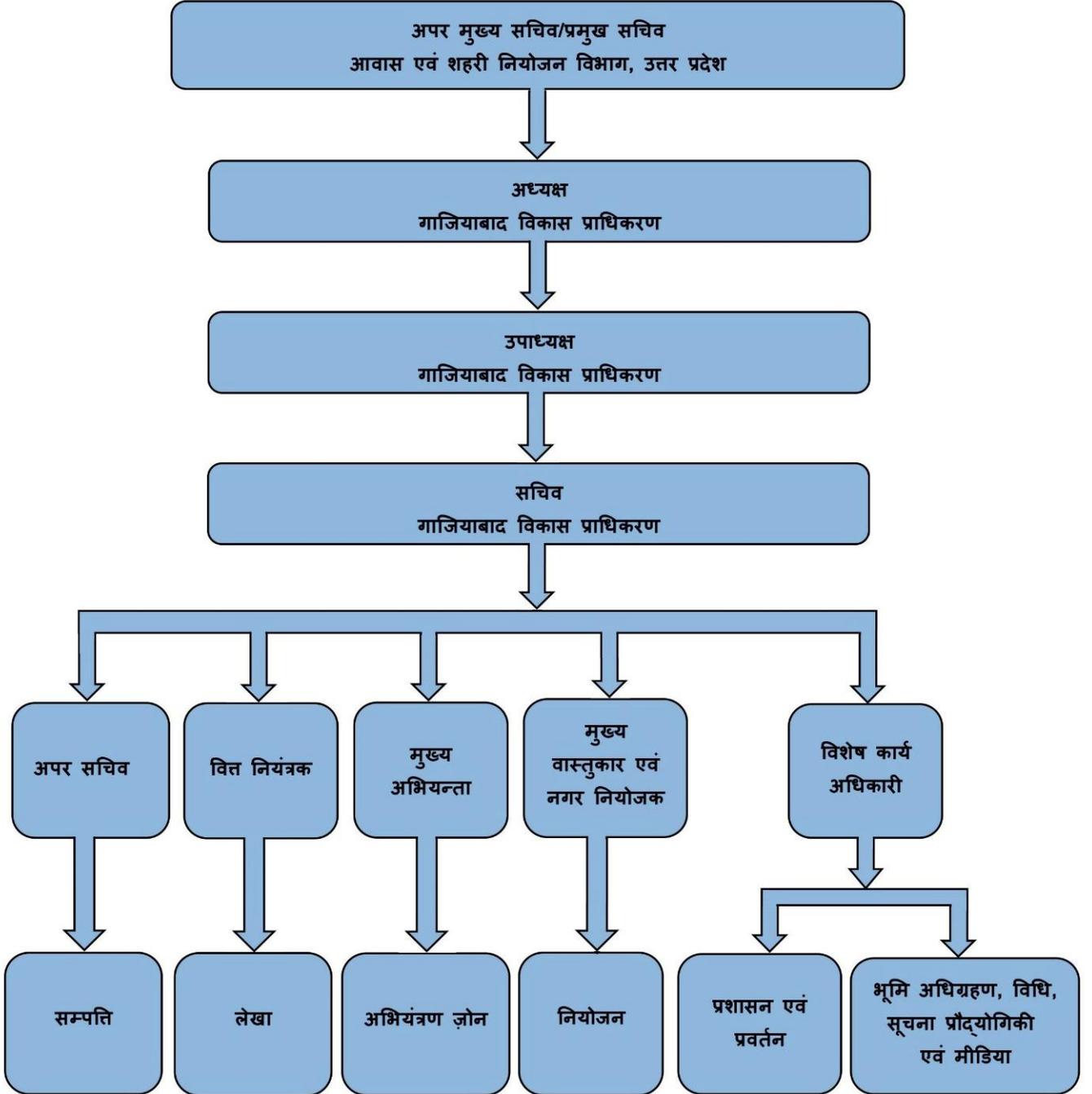
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक

परिशिष्ट

परिशिष्ट-1.1

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की संगठनात्मक संरचना

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या. 1.2)



(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की वेबसाइट {<https://gdaghaziabad.in/organisation-chart>})

परिशिष्ट-1.2

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की गतिविधियों की विस्तृत जाँच हेतु नमूनाकरण योजना

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 1.6)

क्रम संख्या	गतिविधि	विवरण	प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया गया	विस्तृत विवरण	प्रस्तावित नमूनाकरण			
					चयनित प्रकरणों की संख्या	चयन का प्रतिशत	प्रयुक्त नमूनाकरण विधि	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
1	2017-22 के दौरान भूमि अधिग्रहण	(अ) एक हेक्टेयर के बराबर या उसके अधिक (ब) एक हेक्टेयर से कम	01 प्रकरण 09 प्रकरण	6.06 हेक्टेयर 1.98 हेक्टेयर	01 04	100 40	स्तरीकृत यादृच्छिक नमूनाकरण	
2	निष्पादित विकास कार्य	(i) 2017-22 की अवधि में निष्पादित अनुबंध	निष्पादित अनुबंधों की श्रेणी (करोड़ में)	निष्पादित अनुबंधों की संख्या	अनुबंध की कीमत (करोड़ में)	चयनित अनुबंधों की संख्या	अनुबंध की कीमत (करोड़ में)	स्तरीकृत यादृच्छिक नमूनाकरण
			(अ) ₹ 25 करोड़ से अधिक (ब) 5 करोड़ से अधिक एवं 25 करोड़ तक (स) ₹ 1 करोड़ से अधिक एवं ₹ 5 करोड़ तक (द) ₹ 50 लाख से अधिक एवं ₹ 1 करोड़ तक (इ) ₹ 25 लाख से अधिक एवं ₹ 50 लाख तक (एफ) ₹ 25 लाख से कम	7 21 81 59 73 737	423.34 167.85 180.08 42.80 25.98 62.09	7 5 8 6 7 14	423.34 45.25 20.34 4.48 2.86 2.16	
			योग	978	902.14	47	498.43	

क्रम संख्या	गतिविधि	विवरण	प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया गया	विस्तृत विवरण		प्रस्तावित नमूनाकरण		
				(3)	(4)	(5)	चयनित प्रकरणों की संख्या	चयन का प्रतिशत
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)		(6)	(7)	(8)
		(ii) वर्ष 2017-18 से पूर्व निष्पादित अनुबंध एवं वर्ष 2017-22 में जारी	(अ) ₹ 25 करोड़ से अधिक (ब) 5 करोड़ से अधिक एवं 25 करोड़ तक (स) ₹ 1 करोड़ से अधिक एवं ₹ 5 करोड़ तक (द) ₹ 50 लाख से अधिक एवं ₹ 1 करोड़ तक (इ) ₹ 25 लाख से अधिक एवं ₹ 50 लाख तक (एफ) ₹ 25 लाख से कम	21 17 13 1 2 3 57	1,065.12 240.19 22.47 0.83 0.66 0.45 1,329.72	21 4 3 1 2 3 34	100 25 25 100 100 100	स्तरीकृत यादृच्छिक नमूनाकरण
3	वर्ष 2017-22 के दौरान सम्पत्तियों की बिक्री	(अ) आवासीय भवनों एवं भूखंडों की बिक्री	योग	सम्मिलित योजनाओं की संख्या	इकाइयों की संख्या	सम्मिलित योजनाओं की संख्या	इकाइयों की संख्या	स्तरीकृत यादृच्छिक नमूनाकरण
		(i) 100 इकाइयों से अधिक (ii) 100 इकाइयों से कम		1 12	693 179	1 2	693 39	100 20
		(ब) अनावासीय भवनों और भूखंडों की बिक्री						
		(i) 100 इकाइयों से अधिक (ii) 100 इकाइयों से कम		1 22	140 358	1 5	140 244	100 20
4	वर्ष 2017-22	(अ) इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाएं (ब) 4000 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के		01 31		01 16	100 50	स्तरीकृत यादृच्छिक

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

क्रम संख्या	गतिविधि	विवरण	प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया गया	विस्तृत विवरण		प्रस्तावित नमूनाकरण		
				सम्मिलित योजना / कॉलोनियों / जगहों की संख्या	प्रकरणों की संख्या	सम्मिलित योजनाओं की संख्या	प्रकरणों की संख्या	चयन का प्रतिशत
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
	के दौरान मानचित्रों का अनुमोदन	कुल स्वीकृत मानचित्र (स) 500 वर्गमीटर के बराबर या उससे अधिक एवं 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम के कुल स्वीकृत मानचित्र (द) 500 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के कुल स्वीकृत मानचित्र क्षेत्र ।		107	11	10	नमूनाकरण	
5	वर्ष 2017-22 के दौरान प्रवर्तन गतिविधियाँ	(इ) प्रधानमंत्री आवास योजना		14	04	25		
(अ) आवासीय क्षेत्र								
		(i) 300 से अधिक प्रकरण		2	2	976	100	
		(ii) 300 के बराबर या कम प्रकरण		67	3	4,039	5	
(ब) अनावासीय क्षेत्र								
		(i) 100 से अधिक प्रकरण		2	2	227	100	
		(ii) 100 के बराबर या कम प्रकरण		51	3	500	5	

परिशिष्ट-1.3

लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गए अभिलेख/सूचनायें

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 1.7)

लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए अभिलेख/सूचनाओं का विवरण	लेखापरीक्षा द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्गत किये गये माँग/अनुस्मारकों का विवरण	लेखापरीक्षा द्वारा शासन को निर्गत किये गये माँग/अनुस्मारकों का विवरण
(1)	(2)	(3)
(i) वर्ष 2017-20 के दौरान स्वीकृत नमूना जाँच हेतु चयनित मानचित्रों के अनुमोदन से संबंधित अभिलेख।	(i) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/14, दिनांक 06-09-2022	(i) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/13 दिनांक 06-09-2022;
(ii) शुल्क की गणना से सम्बन्धित सहायक अभिलेख जिनका उल्लेख वर्ष 2020-22 के दौरान ऑनलाइन बिल्डिंग प्लान अप्रूवल सिस्टम पर मानचित्रों की स्वीकृति के मांग पत्र में किया गया था।	(ii) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/15 दिनांक 26-09-2022;	(ii) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/16 दिनांक 07-10-2022;
(iii) कालोनी-वार सृजित, आवंटित एवं निस्तारित सम्पत्तियों (भूमि एवं भवन) का विवरण।	(iii) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/17-18 दिनांक 07-10-2022;	(iii) अंशा० पत्र सं. प्र.म.ले.(आडिट-1)/एमजी-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/सेल/105, दिनांक 06-01-2023;
(iv) नमूना जाँच हेतु चयनित राजेन्द्र नगर, नन्दग्राम एवं इन्दिरापुरम योजनाओं की भूमि एवं भवनों की लागत निर्धारण से सम्बन्धित अभिलेख।	(iv) पत्र सं. पी०ए०जी०(आडिट-1).एमजी-IV/ पी०ए०-जी०डी०ए०/सेल/106-107 दिनांक 06-01-2023	(iv) पत्र संख्या पी०ए०जी० (लेखापरीक्षा-प्रथम)/ एएमजी-IV/ पी०ए०-जी०डी०ए०/489, दिनांक 14-02-2023;
(v) अतिक्रमित भूमि का क्षेत्रवार विवरण।	(v) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-V/पी०ए०-जी०डी०ए०/64 दिनांक 29-04-2023	(v) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-प्रथम)/ एएमजी-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/69, दिनांक 15-05-2023;
(vi) मई 2005 से जून 2010 के दौरान अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण), के माध्यम से गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मधुबन बापूधाम योजना हेतु 499.45 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित की गई थी।	(vi) पत्र संख्या पी०ए०जी० (लेखापरीक्षा-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/74 दिनांक 19-06-2023	(vi) पत्र संख्या पी०ए०जी०(आडिट-1)/ए०एम०जी०-IV/पी०ए०-जी०डी०ए०/21(सेल) दिनांक 02-06-2023;
(vii) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) ने मधुबन बापूधाम योजना हेतु 499.45 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहण के संबंध में प्रभावित आवेदकों की संख्या,	(vii) पत्र संख्या पी०ए०जी० (आडिट-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/83 दिनांक 17-07-2023	(vii) पत्र संख्या पी०ए०जी० (आडिट-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/81 दिनांक 06-07-2023
(viii) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्गत लेखापरीक्षा ज्ञापन।	(viii) पत्र संख्या पी०ए०जी० (आडिट-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/88 दिनांक 21-07-2023	(viii) पत्र संख्या पी०ए०जी० (आडिट-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/82 दिनांक 14-07-2023;
(ix) अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) एवं	(ix) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्गत लेखापरीक्षा ज्ञापन।	(ix) पत्र संख्या पी०ए०जी० (आडिट-प्रथम)/ पी०ए०-जी०डी०ए०/91 दिनांक 31-07-2023

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराए गए अभिलेख/सूचनाओं का विवरण	लेखापरीक्षा द्वारा गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्गत किये गये माँग/अनुस्मारकों का विवरण	लेखापरीक्षा द्वारा शासन को निर्गत किये गये माँग/अनुस्मारकों का विवरण
(1)	(2)	(3)
<p>आवेदकों के विवरण के साथ वितरित भूमि मुआवजे की राशि, विभिन्न माननीय न्यायालयों (जिला न्यायालय एवं अधिकरण) में रखी गई असंवितरित प्रतिपूर्ति राशि एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण)/ गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के स्तर पर उपलब्ध शेष राशि के संबंध में अपूर्ण सूचना प्रदान की। इसके अतिरिक्त, गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अतिरिक्त जिला मजिस्ट्रेट (भूमि अधिग्रहण) ने आवेदकों द्वारा मुआवजे की धनराशि स्वीकार नहीं किये जाने का कारण उपलब्ध नहीं कराया।</p>	<p>राज्य सरकार को निर्गत लेखापरीक्षा ज्ञापन।</p>	

परिशिष्ट-2.1

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की संरचना

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.2)

सदस्य

1. केंद्रीय मंत्री, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, अध्यक्ष
2. हरियाणा के मुख्यमंत्री, सदस्य
3. राजस्थान के मुख्यमंत्री, सदस्य
4. उत्तर प्रदेश के मुख्यमंत्री, सदस्य
5. उपराज्यपाल, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली, सदस्य
6. राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के मुख्यमंत्री, सदस्य
7. नगर विकास मंत्री, राजस्थान सरकार, सदस्य
8. नगर विकास मंत्री, उत्तर प्रदेश सरकार, सदस्य
9. अध्यक्ष, रेलवे बोर्ड, सदस्य
10. सचिव, सड़क परिवहन और राजमार्ग मंत्रालय, सदस्य
11. सचिव, आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय, सदस्य
12. मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार, सदस्य
13. मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, सदस्य
14. मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश सरकार, सदस्य
15. मुख्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली सरकार, सदस्य
16. प्रमुख सचिव, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हरियाणा सरकार, सदस्य
17. सदस्य सचिव, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, सदस्य सचिव

सह-चयनित सदस्य:

1. सचिव, पर्यावरण, वन और जलवायु परिवर्तन मंत्रालय
2. मुख्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन, भारत सरकार

(स्रोत: राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की वेबसाइट {<https://ncrpb.nic.in/members.html>}).

परिशिष्ट-2.2

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 की तुलना में मोदीनगर महायोजना-2021 के ज़ोनिंग विनियमन की शर्तों में परिवर्तन

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.3.1)

महायोजना के अनुसार भू-उपयोग	गतिविधि संख्या	गतिविधि हेतु भू-उपयोग का रूपांतरण	गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार शर्त	मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार शर्त
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
आवासीय	4.4	व्यावसायिक / व्यापार कार्यालय	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	4.7	मौसम अनुसंधान केंद्र / वायरलेस केंद्र / माइक्रोवेव	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.21	स्वास्थ्य संघ/ व्यायामशाला	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
कार्यालय	2.5	नीलामी बाजार	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	5.7	शिशु देखभाल केंद्र एवं शिशु सदन	सशर्त अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	6.3	जल कार्य	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	8.2	बहुक्रियाशील खुले स्थल	अनुमन्य	निषिद्ध
	8.5	कारवां उद्द्यान पिकनिक स्थल, शिविर	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
सामुदायिक सुविधा	6.4	माइक्रोवेव केंद्र	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	8.3	गोल्फ / रेसकोर्स	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	8.5	कारवां पार्क पिकनिक स्थल, शिविर	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
मनोरंजन	1.2	समूह आवास	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	2.1	खुदरा दुकानें	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
	2.2	शोरूम	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	2.3	साप्ताहिक बाजार	अनुमन्य	निषिद्ध
	2.5	नीलामी बाजार	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	2.6	नीलामी एवं कन्फेक्शनर्स, आटा चक्की	अनुमन्य	निषिद्ध
	2.11	होटल	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
	2.17	पेट्रोल/डीजल भराव स्टेशन	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	3.1	सेवा/ कुटीर एवं उद्योग	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	3.2	सूचना प्रौद्योगिकी / सॉफ्टवेयर प्रौद्योगिकी पार्क	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र / केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.3	बैंक	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	4.4	वाणिज्यिक / व्यावसायिक कार्यालय	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.5	श्रम कल्याण केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.6	पीएस/पुलिस लाइन्स	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.7	मौसम अनुसंधान केंद्र / वायरलेस केंद्र / माइक्रोवेव	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.3	छात्रावास	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.4	अनाथालय	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.6	विकलांग बच्चों का घर	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.7	शिशु देखभाल केंद्र एवं शिशु सदन	अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
5.8	वृद्धावस्था देखभाल केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध	
5.9	प्राथमिक शैक्षणिक संस्थान	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध	

महायोजना के अनुसार भू-उपयोग	गतिविधि संख्या	गतिविधि हेतु भू-उपयोग का रूपांतरण	गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार शर्त	मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार शर्त
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	5.10	उच्चतर माध्यमिक, इंटर / कॉलेज	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.11	विश्वविद्यालय	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.12	पॉलिटेक्निक, इंजीनियरिंग मेडिकल/डेंटल कॉलेज	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.13	प्रबंधन संस्थान/विशेष शैक्षणिक संस्थान	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.15	पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केंद्र	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.19	नर्सिंग होम	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	5.20	नैदानिक प्रयोगशाला	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.24	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, चित्रकारी, कम्प्यूटर प्रशिक्षण आदि।	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.26	योग, मनन, आ० एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र/सत्संग	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.29	बारात घर, प्रीतिभोज हॉल	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.30	सम्मेलन / बैठक हॉल	अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	5.33	टेलीफोन, रेडियो एवं टेलीविजन कार्यालय/केंद्र	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.34	अनुसंधान एवं विकास, सेंटर बैलेंस सेंटर	अनुमन्य	निषिद्ध
	5.35	सामाजिक कल्याण केंद्र	अनुमन्य	निषिद्ध
	6.2	ट्यूब-वेल और हेड रजर्वायर, विद्युत केंद्र/सब स्टेशन	अनुमन्य	निषिद्ध
	6.3	जल कार्य	अनुमन्य	निषिद्ध
	6.4	माइक्रोवेव केंद्र	अनुमन्य	निषिद्ध
	6.5	कम्पोस्ट प्लांट	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	7.2	टैक्सी, टेम्पो रिक्शा आदि।	विशेष अनुमन्य	सशर्त अनुमन्य
	7.4	बस स्टैंड	विशेष अनुमन्य	सशर्त अनुमन्य
	7.6	मोटर गैराज, सर्विस गैराज एवं वर्कशॉप	सशर्त अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	7.9	रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड/बस कतार शेल्टर	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	7.10	धर्मकाँटा	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	7.11	एयरपोर्ट	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	8.4	स्टेडियम/खेल प्रशिक्षण केंद्र	अनुमन्य	निषिद्ध
	8.6	ट्रैफिक पार्क	अनुमन्य	निषिद्ध
	8.10	फ्लाइंग क्लब/हेलीपैड	अनुमन्य	निषिद्ध
	8.11	शूटिंग रेंज	अनुमन्य	निषिद्ध
	9.1	बागवानी, नर्सरी, उद्यान, वन एवं कृषि	अनुमन्य	निषिद्ध
	9.2	फार्महाउस	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	10.1	सार्वजनिक सुविधाएं	अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	10.3	यातायात एवं परिवहन	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	10.4	सेवा/ कुटीर उद्योग	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
संस्थागत हरित क्षेत्र	2.1	खुदरा दुकानें (संलग्न सूची के अनुसार)	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	2.2	शोरूम	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	2.3	साप्ताहिक बाजार	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	2.17	पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	2.18	गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	2.19	मंडी, गोदाम घर, संग्रहण केंद्र कबाड़खाना	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध

महायोजना के अनुसार भू-उपयोग	गतिविधि संख्या	गतिविधि हेतु भू-उपयोग का रूपांतरण	गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार शर्त	मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार शर्त
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
	3.3	लघु उद्योग	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	3.9	विद्युत उत्पादन संयंत्र / केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.5	श्रम कल्याण केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.4	अनाथालय	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.6	विकलांग बच्चों का घर	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.7	शिशु देखभाल केंद्र एवं शिशु सदन	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.8	वृद्धावस्था देखभाल केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.16	पुस्तकालय / वाचनालय	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
	5.20	नैदानिक प्रयोगशाला	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	5.23	संगीत / नृत्य एवं नियमित प्रार्थना केंद्र, कला केंद्र	सशर्त अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	5.24	सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण आदि।	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.25	सभागार, रंगमंच	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
	5.26	योग, ध्यान एवं धार्मिक प्रवचन केंद्र / सत्संग	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.27	धार्मिक भवन	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	5.30	सम्मेलन/बैठक हॉल	सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य
	5.32	आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केंद्र	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	5.35	सामाजिक कल्याण केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	7.1	पार्किंग की जगह	अनुमन्य	सशर्त अनुमन्य
	7.2	टैक्सी, टेम्पो रिक्शा आदि।	अनुमन्य	निषिद्ध
	7.3	ट्रांसपोर्ट नगर, बस डिपो	निषिद्ध	सशर्त अनुमन्य
	7.4	बस स्टैंड	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	8.4	स्टेडियम/खेल प्रशिक्षण केंद्र	निषिद्ध	अनुमन्य
	8.6	ट्रैफिक पार्क	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	8.8	क्लब, स्विमिंग पूल	सशर्त अनुमन्य	निषिद्ध
	8.9	चिड़ियाघर, जल जीवशाला, पक्षी शरण स्थल	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	10.3	यातायात एवं परिवहन	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
हरित क्षेत्र	2.15	स्थायी सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल	निषिद्ध	अनुमन्य
	6.1	सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, डंपिंग ग्राउंड, आदि।	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	6.5	कम्पोस्ट प्लांट	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	6.6	बूचड़खाना	निषिद्ध	सशर्त अनुमन्य
	6.7	सेलुलर/मोबाइल टावर	अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	7.4	बस स्टैंड	अनुमन्य	सशर्त अनुमन्य
	8.2	बहु-देशीय खुली साइट	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	8.4	स्टेडियम/खेल प्रशिक्षण केंद्र	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	8.7	एम्प्लूजमेंट पार्क	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	8.9	चिड़ियाघर, जल जीवनशाला, पक्षी शरण स्थल	विशेष अनुमन्य	अनुमन्य
	8.10	फ्लाईंग क्लब/हेलीपैड	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	8.11	शूटिंग रेंज	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य

महायोजना के अनुसार भू-उपयोग	गतिविधि संख्या	गतिविधि हेतु भू-उपयोग का रूपांतरण	गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार शर्त	मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार शर्त
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
कृषि हरित	3.3	लघु उद्योग	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	3.5	संकटपूर्ण /प्रदूषणकारी उद्योग	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	4.3	बैंक	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.5	श्रम कल्याण केंद्र	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	4.6	पीएसी/पुलिस लाइन्स	अनुमन्य	विशेष अनुमन्य
	5.13	प्रबंधन संस्थान/विशेष शैक्षणिक संस्थान	निषिद्ध	विशेष अनुमन्य
	6.6	पशुवधशाला	विशेष अनुमन्य	सशर्त अनुमन्य
	8.8	क्लब, स्विमिंग पूल	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	10.2	थोक वाणिज्यिक	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध
	10.5	विशेष उद्योग (संकटमय एवं खतरनाक)	विशेष अनुमन्य	निषिद्ध

(स्रोत: गाज़ियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना 2021)

परिशिष्ट-2.3 (अ)

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार भौतिक लक्ष्य

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.3.4)

चरण-1 (2002-07)	
1.	एन.एच.-24 बाई पास पर प्रस्तावित व्यवसायिक क्षेत्र में भवन सामग्री मार्केट।
2.	एन.एच.-24 बाई पास के निकट प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र।
3.	आंबेडकर रोड पर तथा पुराने बस स्टैंड के स्थल पर प्रस्तावित पार्किंग क्षेत्र
4.	एन.एच.-24 बाई पास पर प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर ।
5.	लोनी रोड पर प्रस्तावित बस स्टैंड ।
6.	हिंडन कट रोड का सुदृढीकरण ।
7.	कनावनी बांध रोड का सुदृढीकरण ।
चरण-2 (2007-12)	
1.	मेरठ रोड पर नये प्रस्तावित मार्ग पर प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के आंशिक भाग का विकास ।
2.	मेरठ रोड पर प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर का विकास ।
3.	डासना में बस स्टैंड का विकास ।
4.	मेरठ रोड पर संस्थागत क्षेत्र का विकास ।
चरण-3 (2012-17)	
1.	मेरठ रोड पर प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के अवशेष भाग का विकास ।
2.	बुलन्दशहर रोड पर प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर का विकास ।
3.	मेरठ रोड पर प्रस्तावित अवशेष संस्थागत क्षेत्र का विकास ।
चरण-4 (2017-22)	
1.	नगरीय ग्रामों के सुधार हेतु ग्राम पसौन्डा, घूकना, सिहानी, डुंडाहेडा, प्रहलादगढ़ी, मकनपुर और कैला की सुधार योजनाएँ तैयार कर क्रियान्वित कराया जाना ।
2.	अनाधिकृत रूप से विकसित नंदग्राम, डुंडाहेडा, पसौन्डा आदि क्षेत्रों की पुर्नविकास योजना तैयार कर क्रियान्वित करना ।
3.	आवासीय एवं औद्योगिक आवश्यकताओं की भूमि की समयानुसार उपलब्धता के लिये भू-अधिग्रहण की योजना (कार्य योजना) तैयार कर क्रियान्वित कराया जाना ।
4.	सभी प्रस्तावित मुख्य महायोजना मार्गों के निर्माण हेतु भूमि आरक्षित किया जाना एवं निम्न मार्गों का निर्माण:-
	4.1 हिंडन कट एवं कनावनी बांध के साथ मार्ग का सुदृढीकरण ।
	4.2 मेरठ रोड एवं एन. एच.-24 को जोड़ने वाले स्टेडियम के समीप मार्ग का निर्माण ।
	4.3 पाईप लाईन रोड का सुदृढीकरण एवं निर्माण ।
	4.4 एक्सप्रेस-वे का निर्माण ।
	4.5 डासना के समीप हापुड रोड से मेरठ रोड एवं पाईप लाईन रोड को जोड़ने वाले प्रस्तावित मार्ग का निर्माण ।
	4.6 पुराने बस स्टैंड को नये प्रस्तावित स्थल पर स्थानान्तरित किया जाना ।
	4.7 पुराने बस स्टैंड एवं अम्बेडकर रोड पर प्रस्तावित व्यवसायिक पार्किंग स्थलों का विकास ।
	4.8 मोहन नगर के समीप लिंक रोड पर रेल पुल को डबल किया जाना ।
	4.9 रेल मार्ग को दैनिक यात्रियों के लिये सुगम एवं सुदृढ बनाने के लिये आई.आर.बी.टी. अथवा मेट्रो रेल परियोजना का क्रियान्वयन ।

(स्रोत: गाज़ियाबाद महायोजना 2021)

परिशिष्ट-2.3 (ब)

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार वित्तीय लक्ष्य

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.3.4)

(₹ करोड़ में)

विवरण	वर्ष 2002-2007	वर्ष 2007-2012	वर्ष 2012-2017	वर्ष 2017-2022	योग
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
भू-विकास	2203.00	1425.00	1425.00	1425.00	6478.00
सड़क निर्माण	715.00	167.00	166.00	166.00	1214.00
अवस्थापना सुविधायें	476.00	295.00	295.00	295.00	1361.00
योग	3394.00	1887.00	1886.00	1886.00	9053.00

(स्रोत: गाज़ियाबाद महायोजना-2021)

परिशिष्ट-2.4

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 की तुलना में ज़ोन-1 के ज़ोनल विकास योजना के भू-उपयोग में बदलाव

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.4.2)

क्रम संख्या	महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	ज़ोनल विकास योजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	परिवर्तन का कारण
1.	नदी	नदी, मनोरंजन एवं नदी संमुख विकास	महायोजना 2005 में तैयार किया गया था, अभी तक नदी की धारा में काफी परिवर्तन हो चुका है।
2.	नदी संमुख विकास	मध्यम घनत्व आवासीय	हिण्डन नदी के समीप मिनी बाई पास रोड का निर्माण किया गया है, जोकि एक तटबंध के रूप में कार्य कर रहा है। इस तटबंध से सटे क्षेत्रों को महायोजना में रिवर फ्रन्ट डेवलेपमेंट के रूप में दर्शाया गया था, जिसका अब कोई औचित्य नहीं रह गया है। अतः पास के क्षेत्रों को आवासीय एवं पार्क के रूप में परिवर्तित किया गया है।
3.	मनोरंजन	(i) आवासीय (ii) सार्वजनिक उपयोगिताएँ	(i) गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इस क्षेत्र में आवासीय योजनाएँ स्वीकृत की गई हैं, जिसके कारण इस पार्क भू-उपयोग को आवासीय भू-उपयोग के रूप में प्रस्तावित किया गया है। (ii) प्राधिकरण द्वारा निर्माणाधीन विद्युत सब-स्टेशन के कारण इस क्षेत्र में आंशिक संशोधन करके सार्वजनिक उपयोगिताएँ भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।
4.	आवासीय	व्यावसायिक	महायोजना में दर्शित 45 मीटर रोड के साथ व्यावसायिक क्षेत्र प्रस्तावित है किन्तु प्राधिकरण द्वारा निर्मित मिनी बाईपास मार्ग के कारण ज़ोन ल डेवलपमेंट प्लान में रिएल्टाईन्ड करके प्रस्तावित की गई 45 मीटर रोड के कारण यह दो प्रमुख मार्गों के मध्य इस भू-उपयोग को प्रस्तावित किया गया है।

क्रम संख्या	महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	ज़ोनल विकास योजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	परिवर्तन का कारण
5.	पार्क/खुले क्षेत्र	आवासीय	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इस क्षेत्र में आवासीय योजनाएँ अनुमोदित की जा चुकी हैं, जिन्हें यथावत् आवासीय भू-उपयोग के रूप में समावेशित किया गया है।
6.	आवासीय/सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक	मिश्रित	उ०प्र० शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के आलोक में समीपवर्ती क्षेत्रों में मेगा परियोजनाओं के प्रस्तावों के इम्पैक्ट की सम्भावनाओं के कारण मिश्रित भू-उपयोग को प्रमुख मार्गों एवं चौराहों पर प्रस्तावित किया गया है।
7.	ट्रांसपोर्ट नगर/बस स्टेशन	मिश्रित	महायोजना में प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर/बस स्टेशन भू-उपयोग का क्षेत्र प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये जा चुके अन्यत्र उपयोग के मानचित्रों, धरातलीय स्थिति के आधार पर महायोजना स्तर के नये मार्ग का संरेखन एवं स्थल पर हो चुके निर्माणों के कारण प्रस्तावित क्षेत्र लगभग एक तिहाई ही उपलब्ध है, जिस पर महायोजना स्तर का ट्रांसपोर्ट नगर/बस स्टेशन भू-उपयोग प्रस्तावित किया जाना उचित नहीं है। अतः इस स्थान पर पोटेंशियल लोकेशन होने के कारण मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।
8.	शोक व्यवसाय	आवासीय	महायोजना में प्रस्तावित, शोक व्यवसायिक व आवासीय भू-उपयोग के मध्य डिवाइडर के रूप में ज़ोन ल डेवलेपमेंट प्लान के अर्न्तगत 30 मी० चौड़े मार्ग को धरातलीय स्थिति के आधार पर संरेखित किया गया है। इस प्रस्तावित मार्ग के कारण शोक व्यवसाय भू-उपयोग का कुछ भाग जो महायोजना के आवासीय भू-उपयोग की निरन्तरता में है, को नियोजन की दृष्टि से आवासीय भू-उपयोग के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

क्रम संख्या	महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	ज़ोनल विकास योजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	परिवर्तन का कारण
9.	औद्योगिक	(i) ट्रांसपोर्ट (ii) व्यावसायिक एवं मिश्रित भू-उपयोग (iii) हेलीपैड	<p>(i) महायोजना स्तर के नये मार्ग के संरेखन के कारण महायोजना का औद्योगिक भू-उपयोग दो भागों में विभाजित होता है। इस नये मार्ग व हिन्डन एलिवेटिड रोड के जंक्शन की समस्त क्षेत्रों से कनेक्टिविटी के कारण इस क्षेत्र में ट्रांसपोर्ट नगर/बस स्टेशन भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।</p> <p>(ii) उपरो शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के आलोक में समीपवर्ती क्षेत्रों में मेगा परियोजनाओं के प्रस्तावों के इम्पैक्ट की सम्भावनाओं तथा महायोजना स्तर के नये मार्ग व हिन्डन एलिवेटिड रोड के जंक्शन की समस्त क्षेत्रों से कनेक्टिविटी के कारण इस क्षेत्र में व्यवसायिक एवं मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।</p> <p>(iii) ज़ोन हेतु ज़ोन ल डेपलमेंट प्लान में विश्व स्तरीय सुविधाओं/सेवाओं, वृहद्ध व्यवसाय, मिश्रित उपयोग एवं उद्योगों का प्रस्ताव दिया गया है जोकि हेलीपैड के माध्यम से सुलभ होता है एवं प्रस्तावित मेरठ हवाई अड्डे हेतु फीडर के रूप में कार्य करेगा।</p>
10.	ट्रांसपोर्ट नगर एवं संस्थागत हरित क्षेत्र	सार्वजनिक/अर्धसार्वजनिक	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा संस्थागत योजना स्वीकृत किये जाने के कारण निरन्तरता एवं महायोजना के ट्रांसपोर्ट नगर/बस स्टेशन भू-उपयोग को अन्यत्र स्थानान्तरित किये जाने के कारण इस क्षेत्र में सार्वजनिक/अर्ध सार्वजनिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।

क्रम संख्या	महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	ज़ोनल विकास योजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	परिवर्तन का कारण
11.	पार्क एवं क्रीड़ा स्थल	आवासीय	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत की जा चुकी आवासीय योजनाओं के आलोक में इस क्षेत्र को यथावत् रखते हुए आवासीय भू-उपयोग के रूप में परिवर्तित किया गया है।
12.	संस्थागत	आवासीय व थोक व्यवसायिक	प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये जा चुके मानचित्रों एवं स्थल पर हुए निर्माण के आलोक में आवासीय / थोक व्यवसायिक एवं संस्थागत भू-उपयोग के मध्य डिवाइडर के रूप में महायोजना में दर्शित 45 मी0 चौड़े मार्ग के संरेखन में परिवर्तन किया गया है। इसके कारण निरन्तरता के आधार पर आवासीय थोक व्यवसायिक भू-उपयोग को प्रस्तावित किया गया है।

(स्रोत: ज़ोन-1 का ज़ोनल विकास योजना)

परिशिष्ट-2.5

गाज़ियाबाद महायोजना-2021 में निर्धारित लक्ष्य के सापेक्ष भू-उपयोग के विकास की स्थिति

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 2.5.1)

(हेक्टेयर में)

महायोजना में प्रस्तावित भू-उपयोग	लक्ष्य	उपलब्धि
(1)	(2)	(3)
आवासीय	6,975.00	5,481.40
व्यावसायिक	491.00	165.65
औद्योगिक	1,933.00	2,078.95
कार्यालय	501.00	485.64
सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक सुविधाएं (सुविधाएं)	1,201.00	736.00
पार्क/खुला/मनोरंजन क्षेत्र	2,484.00	511.00
परिवहन	1,392.00	2,655.00
अन्य	125.00	625.00
कुल	15,554.00	12,738.64

(स्रोत: गाज़ियाबाद महायोजना-2021 एवं ड्राफ्ट महायोजना 2031)

परिशिष्ट-3.1 (अ)

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की प्राप्ति दर्शने वाला विवरण

(संदर्भ: प्रस्तर संख्या 3.2)

(₹ लाख में)

शीर्ष	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21			वर्ष 2021-22		
	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में												
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
किराये से आय	1,651.00	651.28	39	2,036.00	677.78	33	1,023.00	541.02	53	766.00	500.28	65	840.00	578.55	69
अतिरिक्त स्टॉप शुल्क	5,000.00	0.00	0	6,000.00	0.00	0	6,000.00	0.00	0	500.00	0.00	0	500.00	0.00	0
रखरखाव शुल्क	800.00	1,063.38	133	950.00	1,297.62	137	1,400.00	1,688.53	121	2,000.00	1,548.02	77	2,000.00	1,913.42	96
ब्याज से आय	11,355.00	9,569.76	84	16,780.00	3,124.47	19	13,200.00	2,629.42	20	8,520.00	3,373.97	40	8,200.00	2,488.75	30
विकास शुल्क और प्रभार	50,041.00	34,351.08	69	52,111.00	34,762.85	67	57,375.00	23,978.92	42	40,149.00	17,265.99	43	39,749.00	18,913.66	48
अन्य आय (महायोजना के किताब की बिक्री, फॉर्म, स्कैप बिक्री)	210.00	88.61	42	125.00	58.15	47	85.00	131.31	154	120.00	56.56	47	85.00	36.18	43
कटौती से आय (वापसी)	450.00	736.45	164	750.00	644.79	86	800.00	240.99	30	330.00	225.26	68	240.00	221.45	92
प्रभार से आय	100.00	13.69	14	20.00	17.58	88	20.00	15.34	77	20.00	3.86	19	20.00	37.87	189
स्थानांतरण/म्यूटेशन शुल्क	1,000.00	710.05	71	800.00	845.83	106	1,000.00	960.32	96	1,000.00	792.67	79	1,000.00	1,249.28	125
न्यायालय द्वारा दंड	70.00	45.31	65	70.00	94.27	135	110.00	220.00	200	250.00	0.15	0	50.00	73.36	147
बयाना/पंजीकरण राशि	4,551.00	3,294.43	72	4,506.00	4,131.76	92	5,002.00	2,781.23	56	3,502.00	8,844.41	253	8,501.00	3,474.05	41
अन्य आय (आरटीआई, रखरखाव सेवा, जीर्णोद्धार शुल्क और पौधों की बिक्री)	1,000.00	1,759.24	176	2,000.00	1,479.52	74	500.00	631.82	126	800.00	1,427.26	178	1,500.00	504.80	34
श्री होल्ड शुल्क	500.00	461.99	92	300.00	193.55	65	300.00	83.45	28	300.00	47.61	16	50.00	430.40	861
अन्य जमा कार्य	2,000.00	21,000.91	1,050	30,000.00	13,871.00	46	10,000.00	3,186.28	32	3,500.00	1,600.00	46	1,000.00	0.00	0
भूमि भुगतान (आय)	1,000.00	49.09	5	100.00	1,532.05	1532	100.00	200.50	201	100.00	1,005.78	1006	100.00	101.48	101

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

(i) राजस्व प्राप्ति															
शीर्ष	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21			वर्ष 2021-22		
	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
आयकर की वापसी की प्राप्ति	1,000.00	0.00	0	1,000.00	0.00	0	10.00	0.00	0	10.00	0.00	0	10.00	0.00	0
कारोना राहत कोष	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	0.00	70.21	-	2.00	0.00	0
योग	80,728.00	73,795.27	91	1,17,548	62,731.22	53	96,925.00	37,289.13	38	61,867.00	36,762.03	59	63,847.00	30,023.25	47

(₹ लाख में)

(i) पूंजीगत प्राप्ति															
शीर्ष	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21			वर्ष 2021-22		
	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
भूखंड/भूमि/भवन की बिक्री	30,000.00	34,306.42	114	40,699.00	17,474.70	43	35,900.00	14,203.30	40	29,241.00	18,203.41	62	37,375.00	30,389.06	81
परियोजनाओं से वसूली	60.00	0.00	0	30.00	0.01	0	0.00	0.00	-	6.00	0.00	0	6.00	0.00	0
ऋण प्राप्ति	1,35,003.00	100.00	0	88,002.00	1,23,945.88	141	10,102.00	9,160.80	91	202.00	0.00	0	202.00	0.00	0
ऋण की वसूली	1,003.00	501.65	50	4,119.00	0.02	0	503.00	0.86	0	503.00	0.00	0	502.00	0.68	0
शासकीय ग्रांट	500.00	0.00	0	100.00	0.00	0	100.00	0.00	0	100.00	0.00	0	100.00	0.00	0
योग	1,66,566.00	34,908.07	21	1,32,950.00	1,41,420.61	106	46,605.00	23,364.96	50	30,052.00	18,203.41	61	38,185.00	30,389.74	80

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

परिशिष्ट-3.1 (ब)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का व्यय दर्शाने वाला विवरण

(संदर्भ: प्रस्तर संख्या 3.2)

शीर्ष	(i) राजस्व व्यय												(र लाख में)			
	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21				वर्ष 2021-22		
	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में		प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में									
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	
स्थापना व्यय	8,315.00	6,200.77	75	8,135.00	7,157.87	88	8,240.00	6,819.19	83	7,930.00	6,967.85	88	7,805.00	7,416.57	95	
प्रशिक्षण, कार्यशाला और परामर्श	300.00	232.17	77	500.00	201.24	40	300.00	268.81	90	300.00	166.83	56	130.00	152.20	117	
चालित वाहन	330.00	224.90	68	274.00	265.38	97	310.00	231.01	75	270.00	207.31	77	240.00	202.88	85	
प्रशासनिक व्यय	3,540.50	2,206.86	62	3,313.00	2,346.10	71	3,008.00	1,026.67	34	1,956.00	1,401.27	72	1,604.00	785.82	49	
कार्यालय उपकरण	50.00	36.06	72	100.00	24.60	25	250.00	25.83	10	50.00	16.61	33	20.00	21.19	106	
मरम्मत एवं रखरखाव (सिविल, विद्युत आदि)	5,706.00	4,438.14	78	6,280.00	4,704.28	75	5,670.00	4,858.41	86	5,625.00	4,454.80	79	5,450.00	3,467.53	64	
सर्वेक्षण व्यय	100.00	59.28	59	100.00	120.37	120	100.00	190.26	190	100.00	15.66	16	100.00	1.56	2	
सुरक्षा/पंजीकरण राशि की वापसी	5,006.00	1,319.63	26	3,006.00	6,107.73	203	7,806.00	4,913.00	63	5,006.00	3,416.91	68	4,906.00	2,542.53	52	
कर/भुगतान/टीडीएस/व्यापार कर/बैंक शुल्क	1,000.00	0.00	0	500.00	0.00	0	500.00	0.00	0	500.00	0.00	0	500.00	0.00	0	
जमा कार्य	100.00	21,000.40	21000	30,000.00	10,585.00	35	10,000.00	0.00	0	5,000.00	403.61	8	100.00	0.00	0	
योग	24,447.50	35,718.21	146	52,208.00	31,512.57	60	36,184.00	18,333.18	51	26,737.00	17,050.85	64	20,855.00	14,590.28	70	

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

(₹ लाख में)

शीर्ष	(ii) पूंजीगत व्यय													
	वर्ष 2017-18			वर्ष 2018-19			वर्ष 2019-20			वर्ष 2020-21			वर्ष 2021-22	
	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक	वास्तविक प्रतिशत में	प्रस्तावित	वास्तविक
(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
भूमि भुगतान	1,50,000.00	13,601.32	9	80,000.00	1,18,014.53	148	20,000.00	5,734.58	29	5,000.00	1,376.57	20,000.00	777.56	4
अचल सम्पत्तियों का क्रय	90.00	0.00	0	90.00	0.00	0	90.00	0.00	0	90.00	55.30	110.00	0.00	0
निर्माण/विकास कार्य	1,00,000.00	43,973.70	44	80,000.00	54,215.29	68	50,000.00	21,770.05	44	27,500.00	12,844.34	28,000.00	9,762.01	35
ऋण एवं अधिम	115.00	510.86	444	56.00	348.00	621	56.00	0.00	0	56.00	0.87	56.00	42.13	75
ऋणों का पुनर्भुगतान	3,510.00	2,835.00	81	7,700.00	10,888.45	141	23,000.00	26,998.12	117	27,100.00	20,305.71	26,260.00	25,400.79	97
जमा की वापसी	2,050.00	6,277.91	306	4,050.00	3,847.76	95	4,550.00	3,998.69	88	3,700.00	2,628.81	2,600.00	4,072.91	157
भावी रखरखाव (नगर निगम द्वारा दी जाने वाली सुविधा सेवाओं के लिए भुगतान)	50.00	400.00	800	250.00	114.53	46	400.00	0.00	0	400.00	0.00	200.00	0.00	0
ग्रूपी इफ्रा डेवलपमेंट फंड का योगदान	100.00	1,100.00	1,100	1,200.00	0.00	0	100.00	0.00	0	100.00	0.00	100.00	0.00	0
पीएमएचवाई का योगदान	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	0.00	0.00	-	2,500.00	1,879.52	2,000.00	1,519.39	76
योग	2,55,915.00	68,698.79	27	1,73,346.00	1,87,428.56	108	98,196.00	58,501.44	60	66,446.00	39,091.12	79,326.00	41,574.79	52

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

परिशिष्ट-3.2

फ्लेक्सी खाते की सुविधा का लाभ न उठाने के कारण हुई ब्याज की हानि
की गणना का विवरण

(संदर्भ: प्रस्तर संख्या 3.4.1)

(धनराशि ₹ में)

(i) एचडीएफसी बैंक खाता संख्या 50100103586023							
क्रं सं	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-1,00,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	दिसम्बर -19	1,47,41,224.00	1,46,41,224.00		5.5	67,106.00	67,106.00
2	जनवरी -20	1,48,04,900.00	1,47,04,900.00	63,676.00	5.5	67,397.00	3,721.00
3	फरवरी -20	12,32,84,900.00	12,31,84,900.00		6.3	6,46,721.00	6,46,721.00
4	मार्च -20	1,91,84,900.00	1,90,84,900.00		6.3	1,00,196.00	1,00,196.00
5	अप्रैल -20	4,52,66,964.00	4,51,66,964.00	8,82,064.00	5.8	2,18,307.00	-6,63,757.00
6	मई -20	9,86,964.00	8,86,964.00		5.8	4,287.00	4,287.00
7	जून -20	9,86,964.00	8,86,964.00		5.8	4,287.00	4,287.00
8	जुलाई -20	12,84,616.00	11,84,616.00	2,97,652.00	3.75	3,702.00	-2,93,950.00
9	अगस्त -20	12,84,616.00	11,84,616.00		3.75	3,702.00	3,702.00
10	सितम्बर-20	12,84,616.00	11,84,616.00		3.75	3,702.00	3,702.00
11	अक्टूबर -20	2,94,303.00	1,94,303.00	9,687.00	3.75	607.00	-9,080.00
12	नवंबर -20	2,94,303.00	1,94,303.00		3.9	631.00	631.00
13	दिसम्बर -20	2,94,303.00	1,94,303.00		3.9	631.00	631.00
14	जनवरी -21	3,23,289.00	2,23,289.00	28,986.00	3.9	726.00	-28,260.00
15	फरवरी -21	8,11,755.00	7,11,755.00		4.9	2,906.00	2,906.00
16	मार्च -21	1,48,25,706.00	1,47,25,706.00		4.9	60,130.00	60,130.00
17	अप्रैल -21	1,49,27,041.00	1,48,27,041.00	1,01,335.00	4.9	60,544.00	-40,791.00
18	मई -21	1,49,27,041.00	1,48,27,041.00		4.9	60,544.00	60,544.00
19	जून -21	1,49,27,041.00	1,48,27,041.00		3.5	43,246.00	43,246.00
20	जुलाई -21	2,29,12,666.00	2,28,12,666.00	1,54,918.00	3.5	66,537.00	-88,381.00
21	अगस्त -21	2,79,64,866.00	2,78,64,866.00		3.5	81,273.00	81,273.00
22	सितम्बर -21	2,88,87,477.00	2,87,87,477.00		3.5	83,963.00	83,963.00
23	अक्टूबर -21	2,96,07,140.00	2,95,07,140.00	2,45,843.00	3.5	86,062.00	-1,59,781.00
24	नवंबर -21	3,08,84,195.00	3,07,84,195.00		4.9	1,25,702.00	1,25,702.00
25	दिसम्बर -21	3,29,93,596.00	3,28,93,596.00		4.9	1,34,316.00	1,34,316.00
26	जनवरी -22	3,36,88,409.00	3,35,88,409.00	2,81,064.00	4.9	1,37,153.00	-1,43,911.00
27	फरवरी -22	3,36,88,409.00	3,35,88,409.00		5	1,39,952.00	1,39,952.00
28	मार्च -22	3,37,83,161.00	3,36,83,161.00		5	1,40,347.00	1,40,347.00
योग (i)				20,65,225.00		23,44,675.00	2,79,450.00

*बैंक नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में ₹ 1,00,000 रखना अनिवार्य है।							
(ii) एचडीएफसी बैंक खाता संख्या 50100243489286							
क्र०सं०	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-1,00,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अक्टूबर -18	5,13,60,000.00	5,12,60,000.00		7.15	3,05,424.00	3,05,424.00
2	नवंबर -18	5,13,60,000.00	5,12,60,000.00		6	2,56,300.00	2,56,300.00
3	दिसम्बर -18	5,13,60,000.00	5,12,60,000.00		7.3	3,11,832.00	3,11,832.00
4	जनवरी -19	5,18,66,564.00	5,17,66,564.00	5,06,564.00	7.3	3,14,913.00	-1,91,651.00
5	फ़रवरी -19	5,18,66,564.00	5,17,66,564.00		7.3	3,14,913.00	3,14,913.00
6	मार्च -19	5,18,66,564.00	5,17,66,564.00		6.25	2,69,618.00	2,69,618.00
7	अप्रैल -19	8,69,22,063.00	8,68,22,063.00	8,15,499.00	7.3	5,28,168.00	-2,87,331.00
8	मई -19	7,04,98,581.00	7,03,98,581.00		6.65	3,90,125.00	3,90,125.00
9	जून -19	7,13,09,625.00	7,12,09,625.00	8,11,044.00	7	4,15,389.00	-3,95,655.00
10	जुलाई -19	6,13,44,755.00	6,12,44,755.00		6.45	3,29,191.00	3,29,191.00
11	अगस्त -19	6,13,44,755.00	6,12,44,755.00		6.45	3,29,191.00	3,29,191.00
12	सितम्बर -19	4,40,41,965.00	4,39,41,965.00		5.5	2,01,401.00	2,01,401.00
13	अक्टूबर -19	2,61,61,874.00	2,60,61,874.00	5,83,961.00	5.5	1,19,450.00	-4,64,511.00
14	नवंबर -19	18,40,579.00	17,40,579.00		5.5	7,978.00	7,978.00
15	दिसम्बर -19	15,57,210.00	14,57,210.00		5.5	6,679.00	6,679.00
16	जनवरी -20	17,23,664.00	16,23,664.00	1,66,454.00	5.5	7,442.00	-1,59,012.00
17	फ़रवरी -20	17,23,664.00	16,23,664.00		6.3	8,524.00	8,524.00
18	मार्च -20	17,23,664.00	16,23,664.00		6.3	8,524.00	8,524.00
19	अप्रैल -20	17,38,664.00	16,38,664.00	15,000.00	5.8	7,920.00	-7,080.00
20	मई -20	17,38,664.00	16,38,664.00		5.8	7,920.00	7,920.00
21	जून -20	17,38,664.00	16,38,664.00		5.8	7,920.00	7,920.00
22	जुलाई -20	17,52,642.00	16,52,642.00	13,978.00	3.75	5,165.00	-8,813.00
23	अगस्त -20	17,52,642.00	16,52,642.00		3.75	5,165.00	5,165.00
24	सितम्बर -20	17,52,642.00	16,52,642.00		3.75	5,165.00	5,165.00
25	अक्टूबर -20	12,63,318.00	11,63,318.00	10,676.00	3.75	3,635.00	-7,041.00
26	नवंबर -20	1,35,83,318.00	1,34,83,318.00		3.9	43,821.00	43,821.00
27	दिसम्बर -20	1,17,12,778.00	1,16,12,778.00		3.9	37,742.00	37,742.00
28	जनवरी -21	1,18,17,760.00	1,17,17,760.00	1,04,982.00	3.9	38,083.00	-66,899.00
29	फ़रवरी -21	55,90,104.00	54,90,104.00		4.9	22,418.00	22,418.00
30	मार्च -21	3,90,104.00	2,90,104.00		4.9	1,185.00	1,185.00
31	अप्रैल -21	2,46,61,256.00	2,45,61,256.00	71,152.00	4.9	1,00,292.00	29,140.00
32	मई -21	3,97,41,256.00	3,96,41,256.00		4.9	1,61,868.00	1,61,868.00
33	जून -21	2,97,41,256.00	2,96,41,256.00		3.5	86,454.00	86,454.00
34	जुलाई -21	4,00,89,999.00	3,99,89,999.00	3,48,743.00	3.5	1,16,637.00	-2,32,106.00
35	अगस्त -21	4,00,90,042.00	3,99,90,042.00		3.5	1,16,638.00	1,16,638.00

36	सितम्बर -21	4,00,90,042.00	3,99,90,042.00		3.5	1,16,638.00	1,16,638.00
37	अक्टूबर -21	4,04,52,345.00	4,03,52,345.00		3.5	1,17,694.00	1,17,694.00
38	नवंबर -21	1,62,11,830.00	1,61,11,830.00		4.9	65,790.00	65,790.00
39	दिसम्बर -21	29,43,638.00	28,43,638.00		4.9	11,612.00	11,612.00
40	जनवरी -22	31,60,715.00	30,60,715.00	2,17,077.00	4.9	12,498.00	-2,04,579.00
41	फरवरी -22	31,60,715.00	30,60,715.00		5	12,753.00	12,753.00
42	मार्च -22	1,30,80,715.00	1,29,80,715.00		5	54,086.00	54,086.00
योग (ii)				36,65,130.00		52,84,158.00	16,19,028.00
* बैंक नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में ₹ 1,00,000 रखना अनिवार्य है।							
(iii) एचडीएफसी बैंक खाता संख्या 50100299389350							
क्र०सं०	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-1,00,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अगस्त -19	27,35,002.00	26,35,002.00		6.45	14,163.00	14,163.00
2	सितम्बर -19	48,15,002.00	47,15,002.00		5.5	21,610.00	21,610.00
3	अक्टूबर -19	55,82,436.00	54,82,436.00	32,434.00	5.5	25,128.00	-7,306.00
4	नवंबर -19	55,82,436.00	54,82,436.00		5.5	25,128.00	25,128.00
5	दिसम्बर -19	55,82,436.00	54,82,436.00		5.5	25,128.00	25,128.00
6	जनवरी -20	56,38,719.00	55,38,719.00	56,283.00	5.5	25,386.00	-30,897.00
7	फरवरी -20	66,48,719.00	65,48,719.00		6.3	34,381.00	34,381.00
8	मार्च -20	82,93,719.00	81,93,719.00		6.3	43,017.00	43,017.00
9	अप्रैल -20	1,04,20,605.00	1,03,20,605.00	76,886.00	5.8	49,883.00	-27,003.00
10	मई -20	1,04,20,605.00	1,03,20,605.00		5.8	49,883.00	49,883.00
11	जून -20	1,05,35,605.00	1,04,35,605.00		5.8	50,439.00	50,439.00
12	जुलाई -20	1,19,88,695.00	1,18,88,695.00	98,090.00	3.75	37,152.00	-60,938.00
13	अगस्त -20	1,86,93,695.00	1,85,93,695.00		3.75	58,105.00	58,105.00
14	सितम्बर -20	1,86,93,695.00	1,85,93,695.00		3.75	58,105.00	58,105.00
15	अक्टूबर -20	1,88,53,058.00	1,87,53,058.00	1,59,363.00	3.75	58,603.00	-1,00,760.00
16	नवंबर -20	1,88,53,058.00	1,87,53,058.00		3.9	60,947.00	60,947.00
17	दिसम्बर -20	1,88,53,058.00	1,87,53,058.00		3.9	60,947.00	60,947.00
18	जनवरी -21	1,90,18,929.00	1,89,18,929.00	1,65,871.00	3.9	61,487.00	-1,04,384.00
19	फरवरी -21	1,90,23,929.00	1,89,23,929.00		4.9	77,273.00	77,273.00
20	मार्च -21	1,90,23,929.00	1,89,23,929.00		4.9	77,273.00	77,273.00
21	अप्रैल -21	1,91,88,105.00	1,90,88,105.00	1,64,176.00	4.9	77,943.00	-86,233.00
22	मई -21	1,91,88,105.00	1,90,88,105.00		4.9	77,943.00	77,943.00
23	जून -21	1,91,88,105.00	1,90,88,105.00		3.5	55,674.00	55,674.00
24	जुलाई -21	1,93,55,541.00	1,92,55,541.00	1,67,436.00	3.5	56,162.00	-1,11,274.00
25	अगस्त -21	1,93,55,541.00	1,92,55,541.00		3.5	56,162.00	56,162.00
26	सितम्बर -21	1,93,35,541.00	1,92,35,541.00		3.5	56,104.00	56,104.00
27	अक्टूबर -21	1,94,86,292.00	1,93,86,292.00	1,70,751.00	3.5	56,543.00	-1,14,208.00

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

28	नवंबर -21	1,87,11,274.00	1,86,11,274.00		4.9	75,996.00	75,996.00
29	दिसम्बर -21	1,84,21,274.00	1,83,21,274.00		4.9	74,812.00	74,812.00
30	जनवरी -22	1,70,98,980.00	1,69,98,980.00	1,67,706.00	4.9	69,413.00	-98,293.00
31	फ़रवरी -22	1,73,63,980.00	1,72,63,980.00		5	71,933.00	71,933.00
32	मार्च -22	1,70,95,095.00	1,69,95,095.00		5	70,813.00	70,813.00
योग (iii)				12,58,996.00		17,13,536.00	4,54,540.00
* बैंक नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में ₹ 1,00,000 रखना अनिवार्य है।							
(iv) आईसीआईसीआई बैंक खाता संख्या 695501700055							
क्रं.सं०	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-30,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अक्टूबर -20	49,71,867.00	49,41,867.00		3.75	15,443.00	15,443.00
2	नवंबर -20	78,61,393.00	78,31,393.00		3.9	25,452.00	25,452.00
3	दिसम्बर -20	1,47,78,377.00	1,47,48,377.00	1,08,708.00	3.9	47,932.00	-60,776.00
4	जनवरी -21	2,14,78,893.00	2,14,48,893.00		3.9	69,709.00	69,709.00
5	फ़रवरी -21	2,60,08,061.00	2,59,78,061.00		4.9	1,06,077.00	1,06,077.00
6	मार्च -21	3,17,95,051.00	3,17,65,051.00	2,52,545.00	4.9	1,29,707.00	-1,22,838.00
7	अप्रैल -21	61,76,590.00	61,46,590.00		4.9	25,099.00	25,099.00
8	मई -21	8,43,312.00	8,13,312.00		4.9	3,321.00	3,321.00
9	जून -21	15,73,561.00	15,43,561.00	42,400.00	3.5	4,502.00	-37,898.00
10	जुलाई -21	21,47,018.00	21,17,018.00		3.5	6,175.00	6,175.00
11	अगस्त -21	1,10,21,566.00	1,09,91,566.00		3.5	32,059.00	32,059.00
12	सितम्बर -21	1,80,80,233.00	1,80,50,233.00	1,23,547.00	3.5	52,647.00	-70,900.00
13	अक्टूबर -21	2,93,99,580.00	2,93,69,580.00		3.5	85,661.00	85,661.00
14	नवंबर -21	5,42,20,641.00	5,41,90,641.00		4.9	2,21,278.00	2,21,278.00
15	दिसम्बर -21	5,61,80,641.00	5,61,50,641.00	4,41,688.00	4.9	2,29,282.00	-2,12,406.00
16	जनवरी -22	6,19,30,941.00	6,19,00,941.00		4.9	2,52,762.00	2,52,762.00
17	फ़रवरी -22	6,72,46,364.00	6,72,16,364.00		5	2,80,068.00	2,80,068.00
18	मार्च -22	7,14,46,568.00	7,14,16,568.00	5,89,024.00	5	2,97,569.00	-2,91,455.00
योग (iv)				15,57,912.00		18,84,743.00	3,26,831.00
* बैंक नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 30,000 रुपये रखना अनिवार्य है।							
(v) आईसीआईसीआई बैंक खाता संख्या 695501700219							
क्रं.सं०	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-30,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अप्रैल -20	6,24,532.00	5,94,532.00		5.8	2,874.00	2,874.00

2	मई -20	1,49,91,847.00	1,49,61,847.00		5.8	72,316.00	72,316.00
3	जून -20	4,73,45,773.00	4,73,15,773.00	2,66,419.00	5.8	2,28,693.00	-37,726.00
4	जुलाई -20	5,87,48,658.00	5,87,18,658.00		3.75	1,83,496.00	1,83,496.00
5	अगस्त -20	13,06,55,555.00	13,06,25,555.00		3.75	4,08,205.00	4,08,205.00
6	सितम्बर -20	15,13,66,914.00	15,13,36,914.00	11,01,480.00	3.75	4,72,928.00	-6,28,552.00
7	अक्टूबर -20	17,79,01,839.00	17,78,71,839.00		3.75	5,55,849.00	5,55,849.00
8	नवंबर -20	17,04,20,337.00	17,03,90,337.00		3.9	5,53,769.00	5,53,769.00
9	दिसम्बर -20	17,20,92,367.00	17,20,62,367.00	16,94,417.00	3.9	5,59,203.00	-11,35,214.00
10	जनवरी -21	19,25,61,558.00	19,25,31,558.00		3.9	6,25,728.00	6,25,728.00
11	फरवरी -21	16,34,92,605.00	16,34,62,605.00		4.9	6,67,472.00	6,67,472.00
12	मार्च -21	15,35,97,605.00	15,35,67,605.00	15,36,176.00	4.9	6,27,068.00	-9,09,108.00
13	अप्रैल -21	15,92,00,802.00	15,91,70,802.00		4.9	6,49,947.00	6,49,947.00
14	मई -21	10,40,17,476.00	10,39,87,476.00		4.9	4,24,616.00	4,24,616.00
15	जून -21	10,40,56,320.00	10,40,26,320.00	11,99,421.00	3.5	3,03,410.00	-8,96,011.00
16	जुलाई -21	11,94,93,633.00	11,94,63,633.00		3.5	3,48,436.00	3,48,436.00
17	अगस्त -21	12,46,87,833.00	12,46,57,833.00		3.5	3,63,585.00	3,63,585.00
18	सितम्बर -21	16,24,18,869.00	16,23,88,869.00	12,68,755.00	3.5	4,73,634.00	-7,95,121.00
19	अक्टूबर -21	16,89,63,339.00	16,89,33,339.00		3.5	4,92,722.00	4,92,722.00
20	नवंबर -21	22,29,43,321.00	22,29,13,321.00		4.9	9,10,229.00	9,10,229.00
21	दिसम्बर -21	24,23,50,705.00	24,23,20,705.00	19,93,188.00	4.9	9,89,476.00	-10,03,712.00
22	जनवरी -22	28,17,25,723.00	28,16,95,723.00		4.9	11,50,258.00	11,50,258.00
23	फरवरी -22	30,74,24,731.00	30,73,94,731.00		5	12,80,811.00	12,80,811.00
24	मार्च -22	30,75,46,146.00	30,75,16,146.00	26,26,251.00	5	12,81,317.00	-13,44,934.00
योग (v)				1,16,86,107.00		1,36,26,041.00	19,39,934.00

* बैंक नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 30,000 रुपये रखना अनिवार्य है।

(vi) बीओबी बैंक खाता संख्या 77210100005776

क्रं.सं०	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-50,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अप्रैल -20	1,18,57,623.00	1,18,07,623.00		5.8	57,070.00	57,070.00
2	मई -20	1,19,55,722.00	1,19,05,722.00	98,099.00	5.8	57,544.00	-40,555.00
3	जून -20	1,19,55,722.00	1,19,05,722.00		5.8	57,544.00	57,544.00
4	जुलाई -20	1,19,55,722.00	1,19,05,722.00		3.75	37,205.00	37,205.00
5	अगस्त -20	1,20,40,407.00	1,19,90,407.00	85,238.00	3.75	37,470.00	-47,768.00
6	सितम्बर-20	1,20,40,407.00	1,19,90,407.00		3.75	37,470.00	37,470.00
7	अक्टूबर -20	1,20,40,407.00	1,19,90,407.00		3.75	37,470.00	37,470.00
8	नवंबर -20	1,19,22,508.00	1,18,72,508.00	83,251.00	3.9	38,586.00	-44,665.00
9	दिसम्बर -20	1,19,02,828.00	1,18,52,828.00		3.9	38,522.00	38,522.00
10	जनवरी -21	1,19,02,828.00	1,18,52,828.00		3.9	38,522.00	38,522.00
11	फरवरी -21	1,19,85,426.00	1,19,35,426.00	82,598.00	4.9	48,736.00	-33,862.00

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

12	मार्च -21	1,19,60,386.00	1,19,10,386.00		4.9	48,634.00	48,634.00
13	अप्रैल -21	1,23,77,586.00	1,23,27,586.00		4.9	50,338.00	50,338.00
14	मई -21	1,24,59,459.00	1,24,09,459.00	81,873.00	4.9	50,672.00	-31,201.00
15	जून -21	1,24,59,459.00	1,24,09,459.00		3.5	36,194.00	36,194.00
16	जुलाई -21	1,24,41,419.00	1,23,91,419.00		3.5	36,142.00	36,142.00
17	अगस्त -21	1,25,27,770.00	1,24,77,770.00	86,351.00	3.5	36,393.00	-49,958.00
18	सितम्बर -21	1,25,27,770.00	1,24,77,770.00		3.5	36,393.00	36,393.00
19	अक्टूबर -21	1,25,27,770.00	1,24,77,770.00		3.5	36,393.00	36,393.00
20	नवंबर -21	1,25,94,606.00	1,25,44,606.00	86,836.00	4.9	51,224.00	-35,612.00
21	दिसम्बर -21	1,25,94,606.00	1,25,44,606.00		4.9	51,224.00	51,224.00
योग (vi)				6,04,246.00		9,19,747.00	3,15,501.00

* बैंक की नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 50,000 रुपये रखना अनिवार्य है।

(vii) बीओबी बैंक खाता संख्या 77210100003446

क्रं सं.	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-50,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अप्रैल -21	2,40,94,134.00	2,40,44,134.00		4.9	98,180.00	98,180.00
2	मई -21	7,65,58,303.00	7,65,08,303.00	3,86,224.00	4.9	3,12,409.00	-73,815.00
3	जून -21	4,36,83,925.00	4,36,33,925.00		3.5	1,27,266.00	1,27,266.00
4	जुलाई -21	5,58,52,983.00	5,58,02,983.00		3.5	1,62,759.00	1,62,759.00
5	अगस्त -21	2,53,00,557.00	2,52,50,557.00	5,47,056.00	3.5	73,647.00	-4,73,409.00
6	सितम्बर -21	4,81,77,723.00	4,81,27,723.00		3.5	1,40,373.00	1,40,373.00
7	अक्टूबर -21	10,67,56,678.00	10,67,06,678.00		3.5	3,11,228.00	3,11,228.00
8	नवंबर -21	26,40,14,207.00	26,39,64,207.00	9,41,794.00	4.9	10,77,854.00	1,36,060.00
9	दिसम्बर -21	22,06,08,846.00	22,05,58,846.00		4.9	9,00,615.00	9,00,615.00
योग (vii)				18,75,074.00		32,04,330.00	13,29,256.00

* बैंक की नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 50,000 रुपये रखना अनिवार्य है।

(viii) एसबीआई बैंक खाता संख्या 33750387975

क्रं सं.	महिना/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	प्राप्त वास्तविक ब्याज	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज	ब्याज की हानि
1	2	3	4=(3-35,000)	5	6	7=(4*6)/12	8=(7-5)
1	अप्रैल -20	2,72,81,141.00	2,72,46,141.00		5.8	1,31,690.00	1,31,690.00
2	मई -20	2,72,81,141.00	2,72,46,141.00	6,55,405.00	5.8	1,31,690.00	-5,23,715.00
3	जून -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00		5.8	1,34,790.00	1,34,790.00
4	जुलाई -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00		3.75	87,149.00	87,149.00
5	अगस्त -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00		3.75	87,149.00	87,149.00

6	सितम्बर -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00		3.75	87,149.00	87,149.00
7	अक्टूबर -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00		3.75	87,149.00	87,149.00
8	नवंबर -20	2,79,22,640.00	2,78,87,640.00	4,12,896.00	3.9	90,635.00	-3,22,261.00
9	दिसम्बर -20	2,83,04,568.00	2,82,69,568.00		3.9	91,876.00	91,876.00
10	जनवरी -21	2,83,04,568.00	2,82,69,568.00		3.9	91,876.00	91,876.00
11	फ़रवरी -21	2,83,04,568.00	2,82,69,568.00		4.9	1,15,434.00	1,15,434.00
12	मार्च -21	2,83,04,568.00	2,82,69,568.00	46,394.00	4.9	1,15,434.00	69,040.00
योग (viii)				11,14,695.00		12,52,020.00	1,37,325.00

* बैंक की नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 35,000 रुपये रखना अनिवार्य है।

(ix) एसबीआई बैंक चालू खाता संख्या 32019573951					
क्रं. सं.	माह/ वर्ष	मासिक न्यूनतम शेष	ऑटो स्वीप के लिए उपलब्ध धनराशि*	सावधि जमा ब्याज दर (प्रतिशत में)	ऑटो स्वीप खाते के अनुसार ब्याज
1	2	3	4=(3-35,000)	5	6=(4*5)/12
1	अक्टूबर -20	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	3.75	34,115.00
2	नवंबर -20	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	3.9	35,479.00
3	दिसम्बर -20	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	3.9	35,479.00
4	जनवरी -21	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	3.9	35,479.00
5	फ़रवरी -21	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	4.9	44,577.00
6	मार्च -21	1,09,51,746.00	1,09,16,746.00	4.9	44,577.00
7	अप्रैल -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	4.9	44,574.00
8	मई -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	4.9	44,574.00
9	जून -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	3.5	31,839.00
10	जुलाई -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	3.5	31,839.00
11	अगस्त -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	3.5	31,839.00
12	सितम्बर -21	1,09,51,097.00	1,09,16,097.00	3.5	31,839.00
13	अक्टूबर -21	1,86,57,679.00	1,86,22,679.00	3.5	54,316.00
14	नवंबर -21	2,18,66,689.00	2,18,31,689.00	4.9	89,146.00
15	दिसम्बर -21	2,18,66,689.00	2,18,31,689.00	4.9	89,146.00
16	जनवरी -22	2,47,22,700.00	2,46,87,700.00	4.9	1,00,808.00
17	फ़रवरी -22	2,47,22,700.00	2,46,87,700.00	5	1,02,865.00
18	मार्च -22	2,47,22,051.00	2,46,87,051.00	5	1,02,863.00
योग (ix)					9,85,354.00
कुल योग (i)+(ii)+(iii)+(iv)+(v)+(vi)+(vii)+(viii)+(ix)					73,87,220.00

* बैंक की नीति के अनुसार, ऑटो स्वीप सुविधा का लाभ उठाने के लिए बैंक खाते में 35,000 रुपये रखना अनिवार्य है।

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

ब्याज की गणना निम्नानुसार की गई है:

- ऑटो स्वीप के लिए गणना = महीने में न्यूनतम शेष राशि x वर्ष के लिए महीने के दौरान न्यूनतम सावधि जमा दर/12
- सावधि जमा ब्याज की दर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के सावधि जमा रजिस्टर और बैंक विवरण से ली गई है। माह के दौरान सावधि जमा ब्याज दर उपलब्ध न होने की स्थिति में, पिछले/बाद के महीनों से ली गई न्यूनतम ब्याज दर।

परिशिष्ट-4.1

डंपिंग यार्ड के लिये भूमि अधिग्रहण हेतु विकासकर्ताओं से अवशेष धनराशि की वसूली न होना

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.2.3 (ii))

विकासकर्ता का नाम	विकासकर्ता द्वारा दी जाने वाली भूमि (एकड़ में)	विकासकर्ता द्वारा दी गयी भूमि (एकड़ में)	विकासकर्ताओं द्वारा दी जाने हेतु अवशेष भूमि (एकड़ में)	अवशेष भूमि हेतु देय धनराशि (₹ करोड़ में)	विकासकर्ताओं द्वारा जमा की गई धनराशि (₹ करोड़ में)	विकासकर्ताओं से वसूल की जाने वाली अवशेष धनराशि (₹ करोड़ में)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
मेसर्स उप्पल चड्ढा हाई-टेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	23.00	18.1196	4.88	5.39	0.00	5.39
मेसर्स क्रॉसिंग इंफ्रास्ट्रक्चर	3.41	0.00	3.41	3.77	3.84	-0.07
मेसर्स अंसल प्रॉपर्टीज इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	1.33	0.00	1.33	1.47	0.35	1.12
मेसर्स अथवाल एसोसिएट्स प्रोमोटर्स लिमिटेड	1.75	0.00	1.75	1.93	0.51	1.42
मेसर्स एम्मार एमजीएफ लैंड लिमिटेड	1.11	0.00	1.11	1.23	0.33	0.90
मेसर्स एसएमवी एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड	2.84	0.00	2.84	3.14	1.52	1.62
मेसर्स समग्र क्रॉसिंग लिमिटेड	0.69	0.00	0.69	0.764	0.40	0.364
मेसर्स लैंडक्राफ्ट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	0.87	0.00	0.87	0.963	0.455	0.508
योग	35.00	18.1196	16.88	18.657	7.405	11.252¹

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से एकत्र की गयी सूचना)

¹ इसमें 1.89 एकड़ भूमि (₹ 2.087 करोड़) का मूल्य एवं पंजीकरण शुल्क सम्मिलित है, जिसे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मार्च 2024 तक क्रय नहीं किया गया था। अतः विकासकर्ताओं से वसूल की जाने वाली अवशेष धनराशि ₹ 11.25 करोड़ - ₹ 2.09 करोड़ = ₹ 9.15 करोड़ थी।

परिशिष्ट-4.2

भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.2.3 (iii))

ग्राम का नाम	विकासकर्ता का नाम	खसरा संख्या	क्षेत्रफल हेक्टेयर में	टेलिस्कोपिक विधि के अनुसार गुणांक	सर्किल रेट		धनराशि (कॉलम 5 *कॉलम 7 *20%) ₹ में
					प्रति वर्ग मीटर	प्रति हेक्टेयर	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1663	0.6180	0.5812	1,550	1,55,00,000	18,01,720
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1664	0.8450	0.7855	1,550	1,55,00,000	24,35,050
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1658	0.2550	0.2545	1,550	1,55,00,000	7,88,950
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1659	0.2590	0.2581	1,550	1,55,00,000	8,00,110
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1660	0.3310	0.3229	1,550	1,55,00,000	10,00,990
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1680	0.2700	0.268	1,550	1,55,00,000	8,30,800
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1676	0.3790	0.3661	1,550	1,55,00,000	11,34,910
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1678	0.4309	0.41281	1,550	1,55,00,000	12,79,711
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1674	0.1260	0.126	1,550	1,55,00,000	3,90,600
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1672	0.1860	0.186	1,550	1,55,00,000	5,76,600
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1673	0.4100	0.394	1,550	1,55,00,000	12,21,400
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1675	0.3790	0.3661	1,550	1,55,00,000	11,34,910
गालन्द	मेसर्स उपल चड्ढा	1685	0.1770	0.177	1,550	1,55,00,000	5,48,700
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	765	0.6160	0.5794	1,550	1,55,00,000	17,96,140
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	767	0.3850	0.3715	1,550	1,55,00,000	11,51,650
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	768	0.7130	0.6667	1,550	1,55,00,000	20,66,770
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	774	0.2810	0.2779	1,550	1,55,00,000	8,61,490
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	775	0.1880	0.188	1,550	1,55,00,000	5,82,800
पीपलहेड़ा	मेसर्स उपल चड्ढा	776	0.4840	0.4606	1,550	1,55,00,000	14,27,860
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	760	0.5300	0.502	1,550	1,55,00,000	15,56,200
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	761	0.6180	0.5812	1,550	1,55,00,000	18,01,720
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	762	1.0640	0.9762	1,550	1,55,00,000	30,26,220
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	763	1.5420	1.3586	1,550	1,55,00,000	42,11,660
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	769	1.0230	0.9434	1,550	1,55,00,000	29,24,540
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	755	0.0630	0.063	1,550	1,55,00,000	1,95,300
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	764	0.5440	0.5146	1,550	1,55,00,000	15,95,260
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	771	0.1640	0.164	1,550	1,55,00,000	5,08,400
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	772	0.1640	0.164	1,550	1,55,00,000	5,08,400
पीपलहेड़ा	प्राधिकरण द्वारा क्रय	773	0.3540	0.3436	1,550	1,55,00,000	10,65,160
योग							3,92,24,029
योग ₹ करोड़ में							3.92

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

परिशिष्ट 4.3

क्रिकेट स्टेडियम के लिए भूमि अधिग्रहण पर व्यय का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.2.4)

क्र. सं.	ग्राम	क्षेत्रफल		दर/वर्ग मीटर	बैनामा की तिथि	धनराशि			योग (कालम 7+8+9)
		हेक्टेयर	वर्ग मीटर			मुआवजा	स्टाम्प शुल्क	पंजीकरण शुल्क	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	मोरटी	0.3413	3,413.00	5,500	06.02.2015	1,87,71,500	13,14,040	10,050	2,00,95,590
2	मोरटी	0.0250	250.00	5,500	13.02.2015	13,75,000	96,250	10,050	14,81,300
3	मोरटी	0.1175	1,175.00	5,500	09.03.2015	64,62,500	4,52,410	10,050	69,24,960
4	मोरटी	0.1700	1,700.00	5,500	09.03.2015	93,50,000	6,54,500	10,050	1,00,14,550
5	मोरटी	0.0806	806.00	5,500	09.03.2015	44,33,000	3,10,310	10,050	47,53,360
6	मोरटी	0.1976	1,976.00	5,500	09.03.2015	1,08,68,000	7,60,760	10,050	1,16,38,810
7	मोरटी	0.3712	3,712.00	5,500	09.03.2015	2,04,16,000	14,29,120	10,050	2,18,55,170
8	मोरटी	0.1515	1,515.00	5,500	09.03.2015	83,32,500	5,83,310	10,050	89,25,860
9	मोरटी	0.1010	1,010.00	5,500	16.04.2015	55,55,000	3,88,850	10,050	59,53,900
10	मोरटी	0.1390	1,390.00	5,500	16.04.2015	76,45,000	5,35,150	10,050	81,90,200
11	मोरटी	0.4496	4,496.00	5,500	16.04.2015	2,47,28,000	17,30,960	10,050	2,64,69,010
12	मोरटी	0.1195	1,195.00	5,500	16.04.2015	65,72,500	4,60,075	10,050	70,42,625
13	मोरटी	0.1270	1,270.00	5,500	16.04.2015	69,85,000	4,88,950	10,050	74,84,000
14	मोरटी	2.4980	24,980.00	5,500	16.04.2015	13,73,90,000	96,17,300	10,050	14,70,17,350
15	मोरटी	0.1173	1,173.00	5,500	27.05.2015	64,51,500	4,51,605	10,050	69,13,155
16	मोरटी	0.1260	1,260.00	5,500	27.05.2015	69,30,000	4,85,100	10,050	74,25,150
17	मोरटी	0.0315	315.00	5,500	27.05.2015	17,32,500	1,21,275	10,050	18,63,825
18	मोरटी	0.4250	4,250.00	5,500	13.05.2015	2,33,75,000	16,36,250	10,050	2,50,21,300
19	मोरटी	0.0762	762.00	5,500	13.05.2015	41,91,000	2,93,370	10,050	44,94,420
20	मोरटी	0.3065	3,065.00	5,500	13.05.2015	1,68,57,500	11,80,025	10,040	1,80,47,565
21	मोरटी	0.1906	1,906.00	5,500	25.05.2015	1,04,83,000	7,33,810	10,040	1,12,26,850
22	मोरटी	0.0540	540.00	5,500	25.05.2015	29,70,000	2,07,900	10,050	31,87,950
23	मोरटी	0.0090	90.00	5,500	25.05.2015	4,95,000	34,650	10,050	5,39,700
24	मोरटी	0.0168	168.00	5,500	18.06.2015	9,24,000	64,680	10,050	9,98,730
25	मोरटी	0.0255	255.00	5,500	27.05.2015	14,02,500	98,175	10,050	15,10,725
26	मोरटी	0.0568	568.00	5,500	25.05.2015	31,24,000	2,16,880	10,050	33,50,930
27	मोरटी	0.1580	1,580.00	5,500	27.05.2015	86,90,000	6,08,300	10,050	93,08,350
28	मोरटी	0.1580	1,580.00	5,500	09.07.2015	86,90,000	6,08,300	10,050	93,08,350
29	मोरटी	0.1054	1,054.00	5,500	27.05.2015	57,97,000	4,05,790	10,050	62,12,840
30	मोरटी	0.1580	1,580.00	5,500	18.06.2015	86,90,000	6,08,300	10,050	93,08,350
31	मोरटी	0.1075	1,075.00	5,500	18.06.2015	59,12,500	4,13,875	10,050	63,36,425
32	मोरटी	0.0578	578.00	5,500	09.07.2015	31,79,000	2,22,530	10,050	34,11,580
33	मोरटी	0.1075	1,075.00	5,500	18.06.2015	59,12,500	4,13,875	10,050	63,36,425
34	मोरटी	0.1140	1,140.00	5,500	18.06.2015	62,70,000	4,38,900	10,050	67,18,950
35	मोरटी	0.0570	570.00	5,500	18.06.2015	31,35,000	2,19,450	10,050	33,64,500
36	मोरटी	0.1900	1,900.00	5,500	18.06.2015	1,04,50,000	7,31,500	10,050	1,11,91,550

क्र. सं.	ग्राम	क्षेत्रफल		दर/वर्ग मीटर	बैनामा की तिथि	धनराशि			योग (कालम 7+8+9)
		हेक्टेयर	वर्ग मीटर			मुआवजा	स्टाम्प शुल्क	पंजीकरण शुल्क	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
37	मोरटी	0.4980	4,980.00	5,500	18.06.2015	2,73,90,000	19,17,300	10,050	2,93,17,350
38	मोरटी	0.0084	84.00	5,500	18.06.2015	4,62,000	32,340	10,050	5,04,390
39	मोरटी	0.1044	1,044.00	5,500	18.06.2015	57,42,000	4,01,940	10,050	61,53,990
40	मोरटी	0.0630	630.00	5,500	16.09.2015	34,65,000	2,42,550	10,050	37,17,600
41	मोरटी	0.0350	350.00	5,500	16.09.2015	19,25,000	1,34,750	10,050	20,69,800
42	मोरटी	0.0068	68.00	5,500	16.09.2015	3,74,000	26,180	7,530	4,07,710
43	मोरटी	0.0890	890.00	5,500	16.09.2015	48,95,000	3,42,650	10,050	52,47,700
44	मोरटी	0.0250	250.00	5,500	16.09.2015	13,75,000	96,250	10,050	14,81,300
45	मोरटी	0.0442	442.00	5,500	14.01.2016	24,32,000	1,70,170	20,080	26,22,250
46	मोरटी	0.060624	606.24	5,500	उपलब्ध नहीं	33,34,320	2,33,410	20,080	35,87,810
47	मोरटी	0.1800	1,800.00	5,500	31.03.2016	99,00,000	6,93,000	20,080	1,06,13,080
48	मोरटी	0.88783	8,878.30	5,500	04.01.2016	4,88,30,650	34,18,150	20,060	5,22,68,860
49	मोरटी	0.07574	757.40	5,500	04.01.2016	41,65,700	2,91,600	20,100	44,77,400
50	मोरटी	0.1010	1,010.00	5,500	04.01.2016	55,55,000	3,88,850	10,050	59,53,900
51	मोरटी	0.0600	600.00	5,500	04.01.2016	33,00,000	2,31,385	20,080	35,51,465
52	मोरटी	0.0600	600.00	5,500	04.01.2016	33,00,000	2,31,385	20,080	35,51,465
53	मोरटी	0.10445	1,044.50	5,500	04.01.2016	57,44,750	4,02,140	20,080	61,66,970
54	मोरटी	0.0356	356.00	5,500	04.01.2016	19,58,000	1,37,060	20,080	21,15,140
55	मोरटी	0.0178	178.00	5,500	04.01.2016	9,79,000	68,530	19,660	10,67,190
56	मोरटी	0.0178	178.00	5,500	04.01.2016	9,79,000	68,530	19,660	10,67,190
57	मोरटी	0.0178	178.00	5,500	14.01.2016	9,79,000	68,530	19,660	10,67,190
58	मोरटी	0.0245	245.00	5,500	14.01.2016	13,47,363	1,88,640	20,100	15,56,103
59	मोरटी	0.1470	1,470.00	5,500	14.01.2016	80,85,000	5,65,950	20,100	86,71,050
60	मोरटी	0.1960	1,960.00	5,500	14.01.2016	1,07,80,000	7,54,600	20,100	1,15,54,700
61	मोरटी	0.0200	200.00	5,500	14.01.2016	11,00,000	77,000	20,080	11,97,080
62	मोरटी	0.0527	527.00	5,500	14.01.2016	28,98,500	2,02,895	20,100	31,21,495
63	मोरटी	0.1260	1,260.00	5,500	14.01.2016	69,30,000	4,85,100	20,080	74,35,180
64	मोरटी	0.0313	313.00	5,500	14.01.2016	17,32,500	1,21,280	20,100	18,73,880
65	मोरटी	0.112125	1,121.25	5,500	14.01.2016	61,66,875	4,31,690	20,080	66,18,645
66	मोरटी	0.121249	1,212.49	5,500	10.03.2016	66,68,695	4,66,810	20,080	71,55,585
67	मोरटी	0.2400	2,400.00	5,500	10.03.2016	1,32,00,000	9,24,000	20,100	1,41,44,100
68	मोरटी	0.2590	2,590.00	5,500	11.03.2016	1,42,45,000	9,97,150	20,100	1,52,62,250
69	मोरटी	0.1200	1,200.00	5,500	28.03.2016	66,00,000	4,62,000	20,080	70,82,080
70	मोरटी	0.0630	630.00	5,500	07.04.2016	34,65,500	2,42,550	20,080	37,28,130
71	मोरटी	0.0760	760.00	5,500	उपलब्ध नहीं	41,80,000	2,92,600	20,080	44,92,680
72	मोरटी	0.00677	67.60	5,500	12.05.2016	3,22,350	26,100	7,540	3,55,990
73	मोरटी	0.07999	799.90	5,500	12.05.2016	43,99,450	3,08,000	20,100	47,27,550
74	मोरटी	0.00677	67.60	5,500	23.06.2016	3,22,350	26,100	7,540	3,55,990
75	मोरटी	0.012625	126.25	5,500	04.07.2016	6,94,375	48,650	13,900	7,56,925
76	मोरटी	0.020625	206.25	5,500	04.07.2016	11,34,375	79,500	20,080	12,33,955

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

क्र. सं.	ग्राम	क्षेत्रफल		दर/वर्ग मीटर	बैनामा की तिथि	धनराशि			योग (कालम 7+8+9)
		हेक्टेयर	वर्ग मीटर			मुआवजा	स्टाम्प शुल्क	पंजीकरण शुल्क	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
77	मोरटी	0.007875	78.75	5,500	04.07.2016	4,33,125	30,400	8,760	4,72,285
78	मोरटी	0.056833	568.33	5,500	08.07.2016	31,25,815	2,18,820	20,080	33,64,715
79	मोरटी	0.00677	67.70	5,500	27.07.2016	14,89,400	1,04,300	20,140	16,13,840
80	मोरटी	0.1832	1,832.00	5,500	02.09.2016	1,00,76,000	7,05,320	20,100	1,08,01,420
81	मोरटी	0.010777	107.77	5,500	21.10.2016	5,92,735	41,500	11,860	6,46,095
82	मोरटी	0.0630	630.00	5,500	17.07.2017	34,65,000	2,42,600	20,080	37,27,680
83	मोरटी	0.0695	695.00	5,500	17.07.2017	38,22,500	2,67,700	20,080	41,10,280
84	मोरटी	0.33733	3,373.30	5,500	17.07.2017	1,85,53,150	12,98,800	20,080	1,98,72,030
85	मोरटी	0.33733	3,373.30	5,500	01.08.2017	1,85,53,150	12,98,800	20,080	1,98,72,030
86	मोरटी	0.33733	3,373.30	5,500	04.08.2017	1,85,53,150	12,98,800	20,080	1,98,72,030
87	मोरटी	0.02182	218.20	5,500	03.08.2016	7,44,700	52,150	15,000	8,11,850
योग		13.18	1,31,770.43			72,53,12,478	5,08,73,030	12,36,170	77,74,21,678
एकड़ में		32.56			₹ लाख में	7253.12	508.73	12.36	7774.22
₹ करोड़ में						72.53	5.09	0.12	77.74

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

परिशिष्ट-4.4

मूल प्राप्तकर्ता रसीद प्रमाण-पत्र (सी०आर०सी०) के बिना बिटुमिनस कार्य के लिए भुगतान का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.4.5)

(धनराशि ₹ में)

अनुबंध संख्या	वर्ष	कार्य का नाम	अनुबंधित धनराशि (₹ लाख में)	प्राइमर कोट (वर्गमी०)	टैक कोट (वर्गमी०)	ओपन ग्रेड्स प्रीमिक्स (वर्गमी०)	सील कोट (वर्गमी०)	बीएम घनमी०	डीजीबीएम घनमी०	बीसी (घनमी०)	योग	उच्च/निम्न % में	धनराशि (12 X 13)	सकल भुगतान {12-(-निम्न और+उच्च) 14}	
															(1)
1. कार्य के निष्पादन पर व्यय															
(अ) वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 तक किए गए अनुबंधों का विवरण															
326	2019-20	राजनगर एकस्टेंशन क्षेत्र में मेरठ रोड एन.एच.-58 से प्रारम्भ कर आउटर रिंग रोड तक नोर्दन परिकरल रोड और आउटर रिंग रोड का भोवापुर तक 45.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण कार्य।	4,602.60	6,74,378	5,26,716	लागू नहीं	लागू नहीं	1,13,55,806	77,24,935	लागू नहीं	2,02,81,834	18.13% निम्न	36,77,097	1,66,04,738	
172	2018-19	राजनगर एकस्टेंशन क्षेत्र में 24.00 मीटर चौड़ी सड़क, इनेज, सीवरेज व्यवस्था का अवशेष कार्य	511.84	1,41,575	81,866	9,85,283	3,25,288	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	15,34,011	5.49% निम्न	84,217	14,49,795	
178	2018-19	मुरादनगर सिलबिल ढाबा के निकट यू टर्न निर्माण एवं राजचौपाला, मोदीनगर	779.15	लागू नहीं	2,09,169	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	70,75,043	42,46,986	1,15,31,198	21.10% निम्न	24,33,083	90,98,115	
					88,800				30,51,230	15,07,220	46,47,250		9,80,570	36,66,680	

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

1. कार्य के निष्पादन पर व्यय

अनुबंध संख्या	वर्ष	कार्य का नाम	अनुबंधित धनराशि (₹ लाख में)	प्राइमर कोट (वर्गमी०)	टैक कोट (वर्गमी०)	ओपन गोडेड प्रीमिक्स (वर्गमी०)	सील कोट (वर्गमी०)	बीएम घनमी०	डीजीबीएम घनमी०	बीसी (घनमी०)	योग	उच्च/निम्न % में	धनराशि (12 X 13)	सकल भुगतान {12- (निम्न और+उच्च) 14}
173	2018-19	पर दो यू टर्न का निर्माण कार्य राजनगर एकस्टेंशन क्षेत्र में 30.00 मीटर चौड़ी सड़क, ड्रेनेज एवं सीवरेज व्यवस्था का अवशेष कार्य	302.67	1,26,707	1,40,891	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	29,93,998	20,68,138	53,29,736	6% निम्न	3,19,784	50,09,952
79	2021-22	राजनगर एकस्टेंशन क्षेत्र में खसरा संख्या 527 नूरनगर में 18.00 मी० चौड़ी सड़क का अवशेष कार्य	44.40	5,513	6,048	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	1,63,905	1,09,369	2,84,835	0.1% निम्न	285	2,84,550
98	2021-22	मोदी नगर में रामलाल के ठेके से सीकरी माता मन्दिर होते हुए जाहरवीर तक सड़क निर्माण का कार्य	10.96	लागू नहीं	19,933	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	2,77,780	2,63,731	5,61,444	18% उच्च	1,01,060	6,62,503
योग (अ)				9,48,172	10,73,422	9,85,283	3,25,288	1,13,55,806	2,12,86,892	81,95,444	4,41,70,308	0.00	75,96,095	3,67,76,332
(ब) पूर्व वर्षों के कार्य जो वर्ष 2017-18 से 2021-22 के दौरान सम्पादित किये गए														
296	2016-17	राजनगर एकस्टेंशन क्षेत्र के ज़ोन ल प्लान के अनुसार 45.00 मी० चौड़ी सड़क (मेरठ रोड से ग्राम सीकराड की अन्तिम सीमा तक)	5,813.71	3,22,081	4,11,431	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	90,29,117	61,88,012	1,59,50,641	2% उच्च	3,19,013	1,62,69,654
				13,53,603	14,51,238				2,96,82,660	2,17,33,032	5,42,20,533		10,84,411	5,53,04,944

1. कार्य के निष्पादन पर व्यय															
अनुबंध संख्या	वर्ष	कार्य का नाम	अनुबंधित धनराशि (₹ लाख में)	प्राइमर कोट (वर्गमी०)	टैक कोट (वर्गमी०)	ओपन गेड्डेड प्रीमिक्स (वर्गमी०)	सील कोट (वर्गमी०)	बीएम घनमी०	डीजीबीएम घनमी०	बीसी (घनमी०)		योग	उच्च/निम्न % में	धनराशि (12 X 13)	सकल भुगतान {12-(-निम्न और+उच्च) 14}
										धनराशि	धनराशि				
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	
		सीवर एवं ड्रेनेज व्यवस्था का निर्माण कार्य।													
788	2009-10	मधुबन-बापूधाम योजना के अन्तर्गत 30.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण कार्य।	2,535.90	25,49,172	21,91,244	लागू नहीं	33,59,412	1,15,11,599	2,62,97,980	46,18,645	5,05,28,052	14.58% उच्च	73,66,990	5,78,95,041	
824	2014-15	राजनगर एक्स्टेंशन क्षेत्र में सर्कुलेशन प्लान के अनुसार प्रस्तावित 45.00 मीटर चौड़ी सड़क, ड्रेनेज एवं सीवरेज व्यवस्था का निर्माण कार्य।	543.23	1,21,600	6,35,857	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	90,73,396	67,10,612	1,65,41,465	5% उच्च	8,27,073	1,73,68,538	
योग (ब)			8,892.84	43,46,455	46,89,770	0.00	33,59,412	1,15,11,599	7,40,83,152	3,92,50,301	13,72,40,690	-	95,97,487	14,68,38,177	
कुल योग (अ+ब)			15,144.46	52,94,628	57,63,192	9,85,283	36,84,6700	2,28,67,405	9,53,70,045	4,74,45,745	18,14,10,998	-	1,71,93,582	18,36,14,509	
₹ करोड़ में			151.44	0.53	0.58	0.10	0.37	2.29	9.54	4.74	18.14	-	1.72	18.36	

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

2. 2017-18 से 2021-22 के दौरान निष्पादित कार्य की मात्रा

अनुबंध सं०	वर्ष	कार्य का नाम	अनु. राशि (₹ लाख में)	प्राइमर कोट (वर्गमी०)	टैक कोट (वर्गमी०)	ओपन गेड प्रीमिक्स (वर्गमी०)	सील कोट (वर्गमी०)	बीएम घनमी०	डीजीबीएम घनमी०	बीसी (घनमी०)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
(अ) वर्ष 2017-18 से वर्ष 2021-22 तक किए गए अनुबंधों का विवरण										
326	2019-20	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र में मेरठ रोड एन.एच.-58 से प्रारम्भ कर बाहय रिंग रोड तक नोर्दन पेरिफरल रोड और बाहय रिंग रोड का भोवापुर तक 45.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण कार्य।	4,602.60	32,422	46,612	लागू नहीं	लागू नहीं	1,621	953	लागू नहीं
172	2018-19	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र में 24.00 मीटर चौड़ी सड़क, ड्रेनेज, सीवरेज व्यवस्था का अवशेष कार्य	511.84	6,806	7,245	7,245	7,245	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं
178	2018-19	मुरादनगर सिलबिल ढाबा के निकट यू टर्न निर्माण एवं राज चौपाला, मोदीनगर पर दो यू टर्न का निर्माण कार्य	779.15	लागू नहीं	18,844 8,000	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	914 399	474 170
173	2018-19	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र में 30.00 मीटर चौड़ी सड़क, ड्रेनेज एवं सीवरेज व्यवस्था का अवशेष कार्य	302.67	6,092	12,468	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	369	235
79	2021-22	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र में खसरा संख्या 527 नूरनगर में 18.00 मी० चौड़ी सड़क का अवशेष कार्य	44.40	315	630	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	21	13
98	2021-22	मोदी नगर में रामलाल के ठेके से सीकरी माता मन्दिर होते हुए जाहरवीर तक सड़क निर्माण का कार्य	10.96	लागू नहीं	712	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	36	31
योग (अ)				45,635	94,511	7,245	7,245	1,621	2,693	923
(ब) पूर्व वर्षों के कार्य जो वर्ष 2017-18 से 2021-22 के दौरान सम्पादित किये गए										
296	2016-17	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र के जोन ल प्लान के अनुसार 45.00 मी० चौड़ी सड़क (मेरठ रोड से ग्राम सीकरोड की अन्तिम सीमा तक) सीवर एवं ड्रेनेज व्यवस्था का निर्माण कार्य।	5,813.71	14,473	29,180	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	941	588
788	2009-10	मधुबन-बापूधाम योजना के अन्तर्गत 30.00 मीटर चौड़ी सड़क का निर्माण कार्य।	2,535.90	68,618	1,80,349	लागू नहीं	79,986	1,639.53	3,602	543
824	2014-15	राजनगर एक्सटेन्शन क्षेत्र में सर्कुलेशन प्लान के अनुसार प्रस्तावित 45.00 मीटर चौड़ी सड़क, ड्रेनेज एवं सीवरेज व्यवस्था का निर्माण कार्य।	543.23	3,200	32,277	लागू नहीं	लागू नहीं	लागू नहीं	956	646
योग (ब)				1,37,564	3,44,731	0.00	79,986	1,639.53	8,592	3,844
कुल योग (अ+ब)				1,83,199	4,39,241	7,245	87,231	3,260.63	11,285	4,766

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

परिशिष्ट-4.5
अल्पकालिक निविदा सूचना का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.6.1)

क्र. सं.	अनुबंध संख्या	विवरण	वर्ष	अनुबंधित राशि (₹ लाख में)	पहली निविदा/पुनः निविदा का विवरण	निविदा आमंत्रित करने की तिथि	निविदा प्राप्त की अंतिम तिथि	अनुबंध की तिथि	अंतर (कॉलम 9-8)	विलम्ब (कॉलम 10-31 दिन)	एनआईटी के लिए प्रदान किए गए दिन (कॉलम 8-7)	एनआईटी के लिए देय समय	एनआईटी के लिए प्रदान की गई कम अवधि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)
1	4	मधुबन बापूधाम योजना में प्राधिकरण के कार्यालय भवन का निर्माण	2021-22	11,285.48	पुनः निविदा	19.12.2020	30.12.2020	11.05.2021	132	101	12	28	16
2	326	राजनगर एक्सटेंशन क्षेत्र में मेरठ रोड एन.एच.-58 से प्रारम्भ कर बाहय रिंग रोड तक नार्दन परिफेरल सड़क का निर्माण कार्य और नार्दन परिफेरल सड़क से भोवापुर तक आउटर रिंग रोड का निर्माण कार्य	2019-20	4602.60	प्रथम निविदा	13.02.2019	27.02.2019	22.06.2019	115	84	15	28	13
3	303	कोयल एन्क्लेव में तालाब पार्क और अन्य पार्कों के सौन्दर्यीकरण का कार्य	2019-20	401.86	प्रथम निविदा	02.02.2019	18.02.2019	18.06.2019	120	89	17	28	11
4	673	करहेडा गाँव में सिटी फारेस्ट के पास उद्यान और मरम्मत का कार्य	2020-21	252.22	पुनः निविदा	09.11.2020	17.11.2020	07.01.2021	51	20	9	28	19
5	133	तुलसी निकेतन में विकास का कार्य	2018-19	161.40	पुनः निविदा	16.05.2018	24.05.2018	07.08.2018	75	44	9	28	19
6	707	मरम्मत कार्य -सुरक्षा गार्ड की आपूर्ति का कार्य	2020-21	98.32	पुनः निविदा	30.09.2020	13.10.2020	04.03.2021	142	111	14	21	07
				16,801.88		-	-	-	-	-	-	-	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त सूचना)

परिशिष्ट-4.6

मोर्थ/आई०आर०सी० विशिष्टियों के अनुसार किये जाने वाले जाँच का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.7)

निर्माण का प्रकार	जाँच का नाम	परीक्षण की आवृत्ति			(अ) मानक के अनुसार मिट्टी के कार्य हेतु आवश्यक गुणवत्ता जाँच की संख्या						कुल लिए जाने वाले आवश्यक नमूनों की संख्या (10 +12)	परीक्षण किए गए नमूनों की संख्या		
		मात्रा	इकाई	मानक	326/एफसीईई ज़ोन -1/2019 दिनांक 22-06-2019		अनुबंध संख्या 296/एफसीईई-ज़ोन -1/2017 दिनांक 03-01-2017		आवश्यक नमूने की संख्या (9 /3)	निष्पादित कार्य की मात्रा			आवश्यक नमूने की संख्या (11 / 3)	
					कुल निष्पादित कार्य की मात्रा	आवश्यक नमूने की संख्या (6 / 3)	परीक्षण किए गए नमूनों की संख्या	कुल निष्पादित कार्य की मात्रा						आवश्यक नमूने की संख्या (9 /3)
(1)		(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	
मिट्टी के कार्य	ग्रेडेशन/सैंड कंटेंट	8000	घन मीटर	1 से 2 जाँच		48	1		10		7	17	10	
	प्लास्टिसिटी इन्डेक्स	8000	घन मीटर	1 से 2 जाँच		48	1		10		7	17	0	
	स्टैण्डर्ड प्रॉक्टर टेस्ट	8000	घन मीटर	1 से 2 जाँच		48	7		10		7	17	35	
	कैलिफोर्निया बियरिंग रेशियो टेस्ट	3000	घन मीटर	1 जाँच	385438.19	128	0	78550.45	26	52051.06	17	43	0	
	नेचुरल मोइसचर कंटेंट	250	घन मीटर	1 जाँच		1542	30		314		208	522	0	
	मोइसचर कंटेंट	250	घन मीटर	2 से 3 जाँच		3084	0		628		416	1044	0	
	(i) मिट्टी के कार्य हेतु किये जाने वाले कुल जाँच												662	1660
(ii) जिनमे जाँच की गयी उसके सापेक्ष लिए जाने वाले नमूनों का विवरण												-	34	45
									998	-	662	1660	45	

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

निर्माण का प्रकार	जाँच का नाम	परीक्षण की आवृत्ति		22-06-2019				भाग-ए मोटी				भाग-ब सिकरोड			कुल लिए जाने वाले आवश्यक नमूनों की संख्या (12+15)	जाँच किये गए नमूनों की संख्या
		मात्रा	इकाई	मानक	कुल निष्पादित कार्य की मात्रा	सड़क का क्षेत्रफल (कालम 6 X परत की चौड़ाई)	सड़क का सतही क्षेत्रफल (कालम 10 X परत की चौड़ाई)	आवश्यक नमूने की संख्या (6 एवं 7/3)	परिक्षण किए गए नमूनों की संख्या	कुल निष्पादित कार्य की मात्रा	सड़क का सतही क्षेत्रफल (कालम 13 X परत की चौड़ाई)	निष्पादित कार्य की मात्रा	आवश्यक नमूने की संख्या (13 एवं 14 /3)			
														अनुबंध संख्या 326/एफसी/ईई जोन-1/2019 दिनांक		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
बिटुमिनस मैकाडम	अग्रीगोट इम्पैक्ट वैल्यू/ ऑफ लॉस एजिल्स अब्रेशन वैल्यू	200	घन मीटर	1		-	8	0		-	0		-	0	0	0
	कम्बाईन्ड फ्लेकीनेस एलोनगेशन इंडीसिस	350	घन मीटर	1	1621.10	-	5	0	0.00	-	0	0.00	-	0	0	0
	डिसिटी ऑफ कोम्पक्टेड लेयर	700	वर्ग मीटर	1		32422.00	46	0	0.00	0.00	0		0.00	0	0	0
ईस	अग्रीगोट इम्पैक्ट वैल्यू/ ऑफ लॉस एजिल्स अब्रेशन वैल्यू	350	घन मीटर	1		-	3	0		-	9		-	3	12	0
	फ्लेकीनेस एलोनगेशन इंडीसिस	350	घन मीटर	1	953.23	-	3	0	3092.58	-	9	940.73	-	3	12	0
	डिसिटी ऑफ कोम्पक्टेड लेयर	700	घन मीटर	1		14665.08	21	0	47578.15	47578.15	68		14472.75	21	89	0
(v)	बिटुमिनस कार्य हेतु किया जाने वाले कुल जाँच															
(vi)	जिनमे जाँच की गयी उसके सापेक्ष लिए जाने वाले नमूनों का विवरण															
कुल योग (ii+iv+v)							86	0	-	-	86	-	-	27	113	0
कुल योग (ii+iv+v)							1855	0	-	-	-	-	-	-	0	0
कुल योग (ii+iv+v)							1855	58	-	-	-	-	-	-	266	76

(स्रोत: मोर्थ/आईआरसी० की विशिष्टियाँ)

- अभिलेखों में सब-ग्रेड के क्षेत्र के माप की उपलब्धता न होने के कारण मिट्टी की कम्पक्टेड लेयर के शुष्क घनत्व के नमूने सम्मिलित नहीं किए जा सके ।
- कार्य के दिनों की सूचना के अभाव एवं कार्य करने में उपयोग होने वाले बहुत सारी सामग्री के कारण, कार्य के दिन लिए जाने वाले कार्य के आवश्यक नमूने सम्मिलित नहीं किए जा सके।

परिशिष्ट-4.7

हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं की भौतिक प्रगति का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.8.1)

क्रम संख्या	विकासकर्ता का नाम	लाइसेंस निर्गत किये जाने की तिथि	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन स्वीकृति की तिथि	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुसार स्वीकृत क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिरहित भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में)	विस्तृत परियोजना अनुसंधान के प्रतिवेदन की तिथि		विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुसार स्वीकृत क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		अधिरहित भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में)	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुसार स्वीकृत क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)		दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के अतिरिक्त निर्मित इकाइयों की संख्या	विकास कार्यों की स्थिति (प्रतिशत में)				परियोजना की स्थिति
						दुर्बल आय वर्ग	अल्प आय वर्ग	दुर्बल आय वर्ग	अल्प आय वर्ग		सड़क	जल आपूर्ति		सीवर	ड्रेन	विद्युतीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)		
हाई-टेक टाउनशिप परियोजना																		
1	मेसर्स उपपल चड्ढा हाई-टेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	21-05-2005	10-07-2009	4,494.31	2,866.99	13,137	13,137	576	00	5,450	50%	44%	53%	50%	44%	प्रगति में		
2	मेसर्स सन सिटी हाई-टेक इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	21-5-2205	11-05-2011	4,312.99	684.07	2,466	2,466	00	00	144	15%	10%	15%	15%	10%	प्रगति में		
योग																		
				8807.3	3551.06	15603	15603	576	00	5594	-	-	-	-	-	-		
इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजना																		
1	मेसर्स क्रॉसिंग इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	29-05-2006	03-02-2007	360.00	257.58	2,214	1,575	496	468	15,000	63%	63%	63%	63%	50%	प्रगति में		
2	मेसर्स अंसल प्रॉपर्टीज इन्फ्रा लिमिटेड	29-05-2006	09-05-2007	140.63	114.08	392	318	128	32	2960	86%	63%	76%	87%	66%	प्रगति में		
3	मेसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लिमिटेड	29-05-2006	07-05-2007	185.00	184.69	540	522	00	144	1970	100%	100%	100%	100%	100%	प्रगति में		
4	मेसर्स एम्मार एमजीएफ लैंड लिमिटेड	12-09-2008	13-10-2013	117.68	75.00	593	363	24	24	1093	70%	80%	85%	85%	90%	प्रगति में		
5	मेसर्स एसएमवी एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड	29-05-2006	13-02-2007	300.00	186.65	450	270	00	00	2100	63%	48%	57%	57%	48%	प्रगति में		

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

क्रम संख्या	विकासकर्ता का नाम	लाइसेंस निर्गत किये जाने की तिथि	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन स्वीकृति की तिथि	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुसार स्वीकृत क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अधिरहित भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में)	विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन के अनुसार निर्मित की जाने वाली इकाइयों की संख्या		मार्च 2022 तक निर्मित इकाइयों की स्थिति		दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग के अतिरिक्त निर्मित इकाइयों की संख्या	विकास कार्यों की स्थिति (प्रतिशत में)					परियोजना की स्थिति	
						दुर्बल आय वर्ग	अल्प आय वर्ग	दुर्बल आय वर्ग	अल्प आय वर्ग		सड़क	जल आपूर्ति	सीवर	ड्रेन	विद्युतीकरण		
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	
6	मेसर्स समय कंस्ट्रक्शन लिमिटेड	29-05-2006	23-02-2007	72.90	68.88	360	339	00	00	899	96%	68%	55%	55%	62%	प्रगति में	
7	मेसर्स लैंडक्राफ्ट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	29-11-2006	22-10-2007	91.60	67.69	303	224	167	74	2,295	65%	83%	65%	65%	65%	प्रगति में	
						कुल	4,852	3,611	815	26,317	-	-	-	-	-	-	
						कुल योग	20,455	19,214	1,391	742	31,911	-	-	-	-	-	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण का मासिक प्रगति आख्या)

परिशिष्ट-4.8

हाई-टेक एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप के पूर्ण होने में विलम्ब का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.8.2 (i))

क्रम संख्या	विकासकर्ता का नाम	विकास अनुबन्ध निष्पादित किये जाने की तिथि	कार्य पूर्ण होने की निर्धारित तिथि	समायावृद्धि की स्थिति	परियोजना की स्थिति	मार्च 2024 तक विलम्ब
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
हाई-टेक टाउनशिप परियोजना						
1	मेसर्स उप्पल चड्ढा हाई-टेक डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	10-07-2009	09-07-2019	उपलब्ध नहीं	प्रगति में	उपलब्ध नहीं
2	मेसर्स सन सिटी हाई-टेक इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	05.11.2011	04.11.2016	14.11.2021	प्रगति में	दो वर्ष एवं 3 माह
इंटीग्रेटेड टाउनशिप परियोजना						
1	मेसर्स क्रॉसिंग इन्फ्रा प्राइवेट लिमिटेड	03-02-2007	02/02/2012	02-02-2014	प्रगति में	दस वर्ष एवं 1 माह
2	मेसर्स अंसल प्रॉपर्टीज इंफ्रा प्राइवेट लिमिटेड	09-05-2007	08/05/2012	30-11-2019	प्रगति में	चार वर्ष एवं 3 माह
3	मेसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लिमिटेड	07-05-2007	06/05/2012	06-05-2014	प्रगति में	नौ वर्ष एवं दस माह
4	मेसर्स एम्मार एमजीएफ लैंड लिमिटेड	18-05-2011	17/05/2016	17-05-2018	प्रगति में	पाँच वर्ष एवं 9 माह
5	मेसर्स एसएमवी एजेंसीज प्राइवेट लिमिटेड	13-02-2007	12-02-2012	12-02-2014	प्रगति में	दस वर्ष
6	मेसर्स समग्र क्रॉसिंग लिमिटेड	23-02-2007	22-02-2012	22-02-2014	प्रगति में	दस वर्ष
7	मेसर्स लैंडक्राफ्ट डेवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड	22-10-2007	21-10-2012	उपलब्ध नहीं	प्रगति में	उपलब्ध नहीं

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

परिशिष्ट-4.9 (अ)

तुलसी निकेतन योजना की पूर्ण कॉलोनी में कमियाँ

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.9.2 {i})

- कॉलोनी का स्थल आस-पास की सड़क की तुलना में नीची थी, जिसके कारण वर्षा के मौसम में अत्यधिक जल भराव की समस्या आम बात थी।
- रिबाउंड हैमर जाँच से खराब कंक्रीट का पता चला ।
- कवर कंक्रीट के उखड़ने एवं उसके कारण संरचना में प्रयुक्त सरिया दिखा ।
- विश्वविद्यालय ने प्रतिवेदन के निष्कर्ष में सलाह दी कि जाँच के अनुसार समस्त अवसंरचना (दुर्बल आय वर्ग, अल्प आय वर्ग एवं दुकानें) को नष्ट कर देना चाहिए क्योंकि वह इतने खराब हो गए थे कि उनका पुनःसंयोजन एवं पुनर्वास करना नए निर्माण से अधिक महंगा हो सकता है।

परिशिष्ट-4.9 (ब)

इंदिरापुरम योजना की पूर्ण कॉलोनी में कमियाँ

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 4.3.9.2 {ii})

- इंदिरापुरम की अधिकाँश सड़कों के साइड प्लेटफॉर्म एवं ड्रेन खराब तथा टूटी-फूटी हैं।
- ड्रेनों पर अतिक्रमण किया गया था, जिससे वे बंद हो गई थीं।
- ड्रेनों में कीचड़, मलबा एवं गाद भरी हुई है, जिससे पानी निकल नहीं पाता है एवं सड़कों पर पानी भर जाता है।
- इंदिरापुरम में सीवर ओवरफ्लो की समस्या है।
- वर्षा जल की निकासी की व्यवस्था नहीं की गयी थी।

परिशिष्ट-5.1

वर्ष 2017-22 के दौरान संपत्तियों की उपलब्धता और आवंटन की स्थिति

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 5.3)

आवासीय भूखण्ड					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	कुल	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	0	0	0	0	0
2018-19	61	2	63	33	30
2019-20	30	66	96	76	20
2020-21	20	414	434	112	322
2021-22	322	32	354	347	7
अनावासीय भूखण्ड					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	कुल	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	340	66	406	46	360
2018-19	299	0	299	13	286
2019-20	286	2	288	20	268
2020-21	268	268	536	122	414
2021-22	414	22	436	46	390
आवासीय एवं अनावासीय भूखण्डों का योग					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान विकसित	कुल	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	340	66	406	46	360
2018-19	360	2	362	46	316
2019-20	316	68	384	96	288
2020-21	288	682	970	234	736
2021-22	736	54	790	393	397

(स्रोत- गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति आख्या)

दुर्बल आय वर्ग के भवन					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान कुल नियोजित	कुल उपलब्ध	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	7,630	2,296	9,926	0	9,926
2018-19	9,926	4,614	14,540	187	14,353
2019-20	14,353	480	14,833	943	13,890
2020-21	13,890	0	13,890	462	13,428
2021-22	1,656	0	1,656	12	1,644

अल्प आय वर्ग के भवन					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान कुल नियोजित	कुल उपलब्ध	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	1,402	0	1,402	0	1,402
2018-19	1,402	0	1,402	266	1,136
2019-20	1,136	0	1,136	1	1,135
2020-21	1,135	0	1,135	0	1,135
2021-22	1,135	0	1,135	30	1,105
मध्यम आय वर्ग के भवन					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान कुल नियोजित	कुल उपलब्ध	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	2,514	0	2,514	119	2,395
2018-19	2,395	0	2,395	17	2,378
2019-20	2,378	0	2,378	192	2,186
2020-21	2,186	0	2,186	40	2,146
2021-22	2,146	0	2,146	12	2,134
उच्च आय वर्ग के भवन					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान कुल नियोजित	कुल उपलब्ध	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	3,277	0	3,277	0	3,277
2018-19	3,277	0	3,277	6	3,271
2019-20	3,271	0	3,271	0	3,271
2020-21	3,271	0	3,271	0	3,271
2021-22	3,271	0	3,271	4	3,267
कुल भवन					
वर्ष	प्रारंभिक अवशेष	वर्ष के दौरान कुल नियोजित	कुल उपलब्ध	आवंटित	अवशेष
1	2	3	4(2+3)	5	6 (4-5)
2017-18	14,823	2,296	17,119	119	17,000
2018-19	17,000	4,614	21,614	476	21,138
2019-20	21,138	480	21,618	1,136	20,482
2020-21	20,482	0	20,482	502	19,980
2021-22	8,208	0	8,208	58	8,150

(स्रोत - गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति आख्या)

परिशिष्ट-6.1

मानचित्र शुल्क के अधिरोपण/वसूली में पारदर्शिता का अभाव

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 6.2.1)

(धनराशि ₹ में)

विवरण	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)/ अनुमानित लागत	दर	कुल शुल्क	पूर्व में भुगतान की गई धनराशि	अवशेष
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
नमूना-1					
मानचित्र संख्या- जीडीए/एलडी/20-21/0911					
निरीक्षण शुल्क	0.00	0.00	4,34,877.00	0.00	4,34,877.00
लेबर सेस	27,00,00,000.00	0.00	57,681.00	0.00	57,681.00
वाहय विकास शुल्क	2,44,122.40	0.00	1,54,37,405.00	0.00	1,54,37,405.00
जल शुल्क	2,44,122.40	0.00	0.00	0.00	0.00
अनुज्ञा शुल्क	2,44,122.40	0.00	9,89,197.00	0.00	9,89,197.00
अन्य शुल्क	0.00	0.00	49,52,370.00	0.00	49,52,370.00
सब-डिवीजन शुल्क	0.00	0.00	16,12,724.00	0.00	16,12,724.00
नमूना-2					
मानचित्र संख्या- जीडीए/बीपी/21-22/0454					
निरीक्षण शुल्क	76,994.57	21.55	16,58,156.00	0.00	16,58,156.00
लेबर सेस	0.00	13,400.00	1,03,41,351.00	0.00	1,03,41,351.00
वाहय विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
जल शुल्क	1,78,615.73	0.00	0.00	0.00	0.00
विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
अनुज्ञा शुल्क	10,90,196.15	16.15	7,73,223.00	24,884.00	7,73,223.00
शमन शुल्क	1,832.73	52.00	95,302.00	0.00	95,302.00
अन्य शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
नमूना-3					
मानचित्र संख्या- जीडीए/बीपी /20-21/0932					
निरीक्षण शुल्क	0.00	0.00	5,85,460.00	0.00	5,85,460.00
अम्बार शुल्क	99,830.90	40.00	36,57,310.00	0.00	36,57,310.00
लेबर सेस	45,81,42,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00
वाहय विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
जल शुल्क	53,000.00	3,038.00	0.00	0.00	0.00
विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
अनुज्ञा शुल्क	99,830.90	5.00	1,22,474.00	3,62,216.00	1,22,474.00
अन्य शुल्क	0.00	0.00	2,00,000.00	0.00	2,00,000.00

नमूना-4 मानचित्र संख्या- जीडीए/बीपी/20-21/0494					
प्रथम मांग पत्र (14-06-2021)					
निरीक्षण शुल्क	0.00	0.00	6,66,151.00	0.00	6,66,151.00
अम्बार शुल्क	31,057.82	40.00	0.00	0.00	0.00
लेबर सेस	40,06,45,878.00	0.00	41,54,553	0.00	41,54,553
वाहत्य विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
जल शुल्क	7,621.85	3,038.00	0.00	0.00	0.00
विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
अनुज्ञा शुल्क	31,057.82	30.00	8,40,118.00	1,58,335.00	8,40,118.00
अन्य शुल्क	0.00	0.00	2,00,000.00	0.00	2,00,000.00
क्रय योग्य एफ०ए०आर०	0.00	0.00	1,07,69,898.00	0.00	1,07,69,898.00
द्वितीय मांग पत्र (25-03-2022)					
निरीक्षण शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
अम्बार शुल्क	30,867.05	0.00	0.00	0.00	0.00
लेबर सेस	40,06,45,878.00	0.00	0.00	41,54,553.00	0.00
वाहत्य विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
जल शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
विकास शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
अनुज्ञा शुल्क	30,867.05	0.00	0.00	9,98,453.00	0.00
अन्य शुल्क	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
क्रय योग्य एफ०ए०आर०	0.00	0.00	3,23,09,694.00	0.00	3,23,09,694.00

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

परिशिष्ट-6.2

नमूना जाँच में पाए गए अनधिकृत/अनियमित निर्माण पर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्रवाई का विवरण

(संदर्भ: प्रस्तर संख्या 6.3.1)

वर्ष	क्षेत्र का नाम	की गयी कार्रवाई की संख्या		कार्रवाई का प्रकार				
		आवासीय	अनावासीय	सील	ध्वस्तीकरण	न्यायालय में लम्बित	शमन	अन्य कार्रवाई ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2017-18	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की कॉलोनी ³	312	5	13	4	174	28	98
	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से भिन्न कॉलोनी ⁴	43	48	3	23	42	0	23
2018-19	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की कॉलोनी	368	9	20	2	152	102	101
	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से भिन्न कॉलोनी	41	36	21	1	44	0	11
2019-20	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की कॉलोनी	255	7	14	2	131	79	36
	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से भिन्न कॉलोनी	21	41	3	1	45	10	3

² अन्य कार्रवाई वे कार्रवाई हैं जहां गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने उचित कार्रवाई नहीं की, इन मामलों में गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने केवल नोटिस और सील/ध्वस्तीकरण आदेश जारी किए और कुछ मामलों में शमन हेतु आवेदन किये गए थे लेकिन गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण ने इन पर आगे कोई कार्रवाई नहीं की।

³ ऐसी कॉलोनियाँ (22 कॉलोनियाँ) जिन्हें गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की गयी थी।

⁴ ऐसी कॉलोनियाँ जिन्हें गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित नहीं की गयी थी।

गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकास एवं संपत्तियों के आवंटन पर निष्पादन लेखापरीक्षा

वर्ष	क्षेत्र का नाम	की गयी कार्रवाई की संख्या		कार्रवाई का प्रकार				
		आवासीय	अनावासीय	सील	ध्वस्तीकरण	न्यायालय में लम्बित	शमन	अन्य कार्रवाई ²
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
2020-21	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की कॉलोनी	199	6	12	9	145	16	23
	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से भिन्न कॉलोनी	17	37	1	2	48	0	3
2021-22	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की कॉलोनी	211	10	11	7	51	97	55
	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण से भिन्न कॉलोनी	4	33	2	1	31	2	1
योग		1,465	238	100	52	863	334	354

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

परिशिष्ट-6.3

इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार का कम अधिरोपण

(संदर्भ: प्रस्तर संख्या 6.3.2.2)

नाम	मानचित्र संख्या	पूर्णता-प्रमाण पत्र निर्गत करने की तिथि	इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार के लिए नोटिस निर्गत करने की तिथि	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्गत नोटिस के अनुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार की धनराशि	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा की गयी कार्रवाई
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
मेसर्स क्रॉसले रेमेडीज, भूखंड संख्या-डब्ल्यू-3, सेक्टर-1, वैशाली, गाज़ियाबाद	मानचित्र संख्या- 989/टीएचए/ संस्थान/2006, दिनांक 21.09.2006	07.12.2019	21.05.2021	₹ 1,39,36,148.00	शासन द्वारा मार्च 2024 और जुलाई 2024 में दिए उत्तर के अनुसार 06.09.2021 को पूर्णता प्रमाण पत्र को रद्द कर दिया गया था, किन्तु भवन का उपयोग किया जा रहा है।
मेसर्स पंचशील बिल्डटेक प्राइवेट लिमिटेड, भूखंड संख्या-जी.एच-18ए, सेक्टर-3, वैशाली, गाज़ियाबाद	मानचित्र संख्या- 180/4/ज़ोन - 6/जीएच/14-15, दिनांक 18.06.2015	22.08.2019	10.10.2019	₹ 14,06,81,588.00	शासन द्वारा मार्च 2024 और जुलाई 2024 में दिए गए उत्तर के अनुसार, प्रवर्तन अनुभाग ने 13.01.2020 को सील करने हेतु आदेश जारी किया था। हालाँकि, भवन का उपयोग किया जा रहा था।
योग				₹ 15,46,17,736.00 या ₹ 15.46 करोड़	-

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण के अभिलेखों से एकत्र की गई सूचना)

परिशिष्ट-7.1 (अ)
प्रबंधन सूचना प्रणाली (एम०आई०एस०) रिपोर्ट का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 7.2.1)

एम०आई०एस० रिपोर्ट संख्या	रिपोर्ट जिससे संबंधित है	आवधिकता	उत्तरदायी विभाग	जिसे प्रस्तुत किया जाना है	अग्रेतर जिस उच्च स्तर पर प्रस्तुत किया जाना है
1	2	3	4	5	6
एम०आई०एस०-1	दैनिक नकद शेष	दैनिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-2	साप्ताहिक बैंक शेष रिपोर्ट	साप्ताहिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-3	बैंक समाधान रिपोर्ट	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-4	स्टोर और सामग्री निरीक्षण रिपोर्ट	मासिक	भण्डार विभाग	वित्त और लेखा विभाग	उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-5	अर्धवार्षिक अचल संपत्ति निरीक्षण रिपोर्ट	अर्धवार्षिक	क्रय और आपूर्ति विभाग	क्रय और आपूर्ति विभाग के प्रमुख	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-6	मासिक स्टॉक स्थिति रिपोर्ट	मासिक	भण्डार विभाग	क्रय और आपूर्ति विभाग के प्रमुख/एस.ई./सी.ई	प्रति, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख और उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-7	बीमा कवर, पर्याप्तता, दावों और अनुवर्ती पर त्रैमासिक रिपोर्ट	त्रैमासिक	भण्डार विभाग और क्रय और आपूर्ति विभाग	क्रय और आपूर्ति विभाग द्वारा	उपाध्यक्ष, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख
एम०आई०एस०-8	खरीद पूर्वानुमान रिपोर्ट की मासिक स्थिति	--	भण्डार विभाग और क्रय और आपूर्ति विभाग	क्रय और आपूर्ति विभाग द्वारा तैयार किया जाना	एस.ई./सी.ई., वित्त और लेखा विभाग और उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-9	बिक्री और पूर्वानुमान रिपोर्ट की मासिक स्थिति	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-10	अनिस्तारित सम्पत्तियों की मासिक स्थिति रिपोर्ट	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-11	देय किस्त की मासिक स्थिति और संग्रह रिपोर्ट	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-12	मासिक आवंटन रिपोर्ट	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-13	किराए की सम्पत्तियों का मासिक निपटान	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख,

एम०आई०एस० रिपोर्ट संख्या	रिपोर्ट जिससे संबंधित है	आवधिकता	उत्तरदायी विभाग	जिसे प्रस्तुत किया जाना है	अग्रेतर जिस उच्च स्तर पर प्रस्तुत किया जाना है
1	2	3	4	5	6
एम०आई०एस०-14	फ्रीहोल्ड सम्पत्तियों की मासिक स्थिति	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-15	एकमुशत निपटान योजना की मासिक स्थिति	मासिक	संपत्ति विभाग	संपत्ति विभाग के प्रमुख	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-16	मासिक कार्य-वार योजना/परियोजना (भौतिक) रिपोर्ट	मासिक	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग	एस.ई./सी.ई	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-17	मासिक कार्यवार योजना/परियोजना प्रगति रिपोर्ट (वित्तीय)	मासिक	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग	एस.ई./सी.ई	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-18	पाइपलाइन में योजना/परियोजनाओं की मासिक स्थिति	मासिक	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग	एस.ई./सी.ई	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-19	भूमि बैंक	मासिक	भू-अध्याप्ति विभाग	भू-अध्याप्ति विभाग /नियोजन विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-20	भूमि अधिग्रहण प्रगति रिपोर्ट की मासिक स्थिति	मासिक	भू-अध्याप्ति विभाग	भू-अध्याप्ति विभाग /नियोजन विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-21	भूमि अधिग्रहण भुगतान की मासिक स्थिति	मासिक	भू-अध्याप्ति विभाग	भू-अध्याप्ति विभाग /नियोजन विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-22	पाइपलाइन में भूमि अधिग्रहण की मासिक स्थिति	मासिक	भू-अध्याप्ति विभाग	भू-अध्याप्ति विभाग /नियोजन विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष

एम०आई०एस० रिपोर्ट संख्या	1	2	3	उत्तरदायी विभाग	जिसे प्रस्तुत किया जाना है	अग्रेतर जिस उच्च स्तर पर प्रस्तुत किया जाना है
एम०आई०एस०-23	देय ऋणों और किशतों की मासिक स्थिति और निर्धारित निधि	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	भू-अध्यापति विभाग /नियोजन विभाग के प्रमुख	प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-24	नई उधार व्यवस्था पर मासिक अनुवर्ती रिपोर्ट	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	एस.ई./सी.ई	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-25	ऋण गारंटी और सुरक्षा की मासिक स्थिति	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	एस.ई./सी.ई	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-26	तिमाही इनप्लो और आउटप्लो विवरण और पूर्वानुमान	त्रैमासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-27	निवेश प्रस्ताव और निर्णय पर त्रैमासिक रिपोर्ट	त्रैमासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव, उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-28	मासिक निवेश परिपक्वता देय और अनुवर्ती रिपोर्ट	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख, वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख, अतिरिक्त सचिव/सचिव,	

एम०आई०एस० रिपोर्ट संख्या	रिपोर्ट जिससे संबंधित है	आवधिकता	उत्तरदायी विभाग	जिसे प्रस्तुत किया जाना है	अग्रेतर जिस उच्च स्तर पर प्रस्तुत किया जाना है
1	2	3	4	5	6
एम०आई०एस०-29	मासिक तलपट रिपोर्ट	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-30	त्रैमासिक आय और व्यय खाता	त्रैमासिक	वित्त और लेखा विभाग	वित्त और लेखा विभाग के प्रमुख	सचिव, उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-31	त्रैमासिक इनप्लो और आउटप्लो रिपोर्ट	त्रैमासिक	वित्त और लेखा विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-32	वार्षिक बजट	वार्षिक	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-33	बजट एम०आई०एस० की समीक्षा	प्रथम, द्वितीय और तृतीय त्रैमास के अंत में	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-34	बजट एम०आई०एस० की समीक्षा	प्रथम, द्वितीय और तृतीय त्रैमास के अंत में	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-35	बजट एम०आई०एस० की समीक्षा	प्रथम, द्वितीय और तृतीय त्रैमास के अंत में	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-36	तुलन पत्र	त्रैमासिक	वित्त और लेखा विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं
एम०आई०एस०-37	अनधिकृत निर्माण की मासिक स्थिति	मासिक	भवन नियंत्रण विभाग	भवन नियंत्रण विभाग के प्रमुख	एस.ई./सी.ई., एसएओ/सीएओ, सचिव/उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-38	भवन योजना स्वीकृति की मासिक स्थिति	मासिक	भवन नियंत्रण विभाग	भवन नियंत्रण विभाग के प्रमुख	एस.ई./सी.ई., एसएओ/सीएओ, सचिव/उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-39	नजूल सम्पत्तियों की मासिक स्थिति	मासिक	नजूल विभाग	नजूल विभाग के प्रमुख	एस.ई./सी.ई., एसएओ/सीएओ, सचिव/उपाध्यक्ष
एम०आई०एस०-40	लेखापरीक्षा प्रस्तर की मासिक अनुपालन रिपोर्ट	मासिक	वित्त और लेखा विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं

एम०आई०एस० रिपोर्ट संख्या	1	2	3	4	5	6
एम०आई०एस०-41	सम्पत्तियों एवं अन्य के सम्बन्ध में विधिक प्रकरण एवं लिटिगेशन के सम्बन्ध में मासिक स्थिति रिपोर्ट	मासिक	संपत्ति विभाग और लेखा विभाग	विधि विभाग/प्रशासनिक के प्रमुख	सम्बंधित विभाग, सचिव/ उपाध्यक्ष	
एम०आई०एस०-42	इन्फ्रास्ट्रक्चर विकास निधि लेखा की मासिक स्थिति	मासिक	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	एस.ई./सी.ई., एसएओ/सीएओ, सचिव	
एम०आई०एस०-43	योजना/परियोजना लाभप्रदता/व्यवहार्यता की मासिक स्थिति,	मासिक	विभिन्न विभाग	वित्त और लेखा विभाग/ संपत्ति विभाग/ अभियांत्रिकी और निर्माण विभाग के प्रमुख	सचिव/ उपाध्यक्ष	
उत्तर प्रदेश शासन की रिपोर्टिंग पैटर्न के अनुसार	सरकार को रिपोर्टिंग निर्धारित प्रारूप में	शासन के आवश्यकतानुसार	विभिन्न विभाग	कोई उल्लेख नहीं	कोई उल्लेख नहीं	

(स्रोत: उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण वित्त एवं लेखा मैनुअल 2004)

परिशिष्ट-7.1 (ब)

मासिक प्रगति आख्या (एम०पी०आर०) में उल्लिखित सूचनाओं का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 7.2.1)

एम०पी०आर० संख्या	प्रतिवेदन जिससे सम्बंधित है	सूचना का विवरण
(1)	(2)	(3)
एनएफ-1	दुर्बल आय वर्ग भवन	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजित, निर्माण, निर्माणाधीन ईडब्ल्यूएस भवनों की स्थिति।
एनएफ-2	अल्प आय वर्ग भवन	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजित, निर्माण, निर्माणाधीन, आवंटित एलआईजी भवनों की स्थिति।
एनएफ-3	माध्यम आय वर्ग भवन	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजित, निर्माण, निर्माणाधीन, आवंटित एमआईजी भवनों की स्थिति।
एनएफ-4	उच्च आय वर्ग भवन	गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजित, निर्माण, निर्माणाधीन, आवंटित एचआईजी भवनों की स्थिति।
एनएफ-17	आवासीय भूखंड	विकसित और आवंटित आवासीय भूखंडों की स्थिति और उनके आवंटन के सापेक्ष प्राप्त कुल धनराशि।
एनएफ-18	गैर-आवासीय संपत्तियां (वाणिज्यिक, संस्थागत, शैक्षिक, छोटी दुकानें, सामुदायिक सुविधा, सब्जी बाजार प्लेटफार्म)	विकसित और आवंटित गैर-आवासीय भूखंडों की स्थिति और उनके आवंटन के सापेक्ष प्राप्त कुल धनराशि।
एनएफ-20	भूमि बैंक	भूमि की बहाली, भूमि का कुल कब्जा, नियोजित भूमि, विकसित भूमि, बिक्री योग्य भूमि, बेची गई भूमि सहित सभी स्रोतों से कुल अधिग्रहित भूमि।
एनएफ-33	अनधिकृत निर्माण	पहचाने गए अवैध निर्माण, निश्चरित अवैध निर्माण, मिश्रित अवैध निर्माण, जारी किए ध्वस्तीकरण आदेश, ध्वस्त किए गए निर्माण।

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण की मासिक प्रगति आख्या)

परिशिष्ट-7.2

वर्ष 2017-22 की अवधि में आयोजित बोर्ड बैठकों का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 7.2.2)

वर्ष	त्रैमासिक	बोर्ड बैठकों की संख्या	दिनांक	वर्ष के दौरान आयोजित बोर्ड की बैठक की कुल संख्या
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
2017-18	प्रथम त्रैमास	-		2
	द्वितीय त्रैमास	148	17.07.2017	
	तृतीय त्रैमास	-		
	चतुर्थ त्रैमास	149	30.01.2018	
2018-19	प्रथम त्रैमास	150	15.06.2018	3
	द्वितीय त्रैमास	-		
	तृतीय त्रैमास	151	30.11.2018	
	चतुर्थ त्रैमास	152	06.03.2019	
2019-20	प्रथम त्रैमास	153	25.06.2019	3
	द्वितीय त्रैमास	154	28.09.2019	
	तृतीय त्रैमास	-		
	चतुर्थ त्रैमास	155	23.01.2020	
2020-21	प्रथम त्रैमास	-		2
	द्वितीय त्रैमास	156	06.08.2020	
	तृतीय त्रैमास	-		
	चतुर्थ त्रैमास	157	20.02.2021	
2021-22	प्रथम त्रैमास	-		1
	द्वितीय त्रैमास	158	26.08.2021	
	तृतीय त्रैमास	-		
	चतुर्थ त्रैमास	-		
योग				11

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

परिशिष्ट-7.3

वर्ष 2017-22 की अवधि में समान प्रकृति की आंतरिक लेखापरीक्षा टिप्पणियों का विवरण

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 7.3.2)

आंतरिक लेखापरीक्षा रिपोर्ट में वर्ष 2017-18 की पहली तिमाही से वर्ष 2021-22 की अंतिम तिमाही के मध्य नीचे दिए गए विवरण के रूप में समान लेखापरीक्षा निष्कर्ष/टिप्पणियां शामिल हैं:	
(i)	आयकर विभाग साइट का पासवर्ड प्रदान नहीं किया गया था, इसलिए आईटीआर की स्थिति, बकाया मांग, लंबित आयकर मामलों की स्थिति आदि पर टिप्पणी करने में असमर्थ हैं।
(ii)	ट्रेस साइट का पासवर्ड प्रदान नहीं किया गया था, इसलिए टीडीएस रिटर्न की स्थिति, इसकी मांग, टीडीएस मामलों की स्थिति पर टिप्पणी करने में असमर्थ हैं।
(iii)	सेवा कर, वैट, डब्ल्यूसीटी आदि/जीएसटी साइट का पासवर्ड प्रदान नहीं किया गया था, इसलिए उस पर टिप्पणी करने में असमर्थ हैं।
(iv)	लंबित आयकर मामलों/सेवा कर मामलों, वैट मामलों और उसकी स्थिति की पूरी सूची प्रदान नहीं की गई थी।
(v)	लेखापरीक्षा के दौरान पाया गया कि टीडीएस रिटर्न/ट्रेस साइट, आईटीआर/आयकर साइट इत्यादि में ईमेल आईडी और फोन/मोबाइल नंबर गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण/जिम्मेदार व्यक्तियों के अलावा अन्य आधिकारिक ईमेल आईडी, फोन नंबर का उपयोग कर रहे हैं, जिसके कारण कोई लंबित अनुपालन सूचना विभागों द्वारा सीधे गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण को रिपोर्ट नहीं की गई है।

(स्रोत: गाज़ियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी आंतरिक लेखापरीक्षा रिपोर्ट)

परिशिष्ट-7.4

31 मार्च 2022 को स्वीकृत और कार्यरत पदों की स्थिति

(सन्दर्भ: प्रस्तर संख्या 7.4.1.1)

क्रम संख्या	पदनाम	स्वीकृत संख्या	कार्यरत कर्मचारी
(1)	(2)	(3)	(4)
(अ) अधिनियम के अनुसार राज्य सरकार के अधिकारी			
1	उपाध्यक्ष	1	1
2	सचिव	1	1
3.	वित्त नियंत्रक	1	1
योग (अ)		3	3
(ब) केंद्रीयत सेवा के कर्मचारी			
1	विशेष ड्यूटी पर अधिकारी	1	2
2	संयुक्त सचिव	3	0
3	अपर सचिव	1	1
4	मुख्य वास्तुकार एवं नगर नियोजक	1	1
5	नगर नियोजक	1	1
6	मुख्य अभियंता (सिविल)	1	1
7	मुख्य अभियंता (विद्युत)	1	0
8	अधीक्षण अभियंता (सिविल)	1	1
9	अधिशाली अभियंता (सिविल)	8	5
10	अधिशाली अभियंता (विद्युत)	2	1
11	उद्यान अधिकारी	1	1
12	तहसीलदार	0	1
13	लेखा अधिकारी	1	0
14	सहायक अभियंता (सिविल)	32	23
15	सहायक अभियंता (विद्युत)	6	3
16	अवर अभियंता (सिविल)	115	82
17	अवर अभियंता (विद्युत)	21	2
18	अवर सचिव	1	1
19	कार्यालय अधीक्षक	1	0
20	सहायक उद्यान अधिकारी	0	0
21	उद्यान अधीक्षक	1	0
22	लेखाकार	4	4
23	केयर टेकर	2	2
24	आशुलिपिक/वैयक्तिक सहायक	8	5
योग (ब)		213	137

क्रम संख्या	पदनाम	स्वीकृत संख्या	कार्यरत कर्मचारी
(1)	(2)	(3)	(4)
(स) अकेंद्रीयत सेवा कर्मचारी			
1	सहायक प्रोग्रामर	2	2
2	अधिशाली प्रणाली	1	0
3	ड्राफ्टमैन	10	8
4	विधि अधिकारी	1	0
5	विधि सहायक	2	0
6	वरिष्ठ सहायक	7	3
7	वरिष्ठ लिपिक	25	13
8	रोकडिया	1	1
9	लेखा लिपिक	7	3
10	सहायक केयर टेकर	1	1
11	उद्यान निरीक्षक	8	7
12	उद्यान पर्यवेक्षक	1	1
13	जूनियर लिपिक	107	95
14	टाइपिस्ट	1	1
15	सहायक कास्ट लेखाकार	1	1
16	सर्वेयर	1	0
17	अमीन	5	5
18	दूरभाष संचालक	1	1
19	कंप्यूटर संचालक	12	12
20	ड्राइवर	23	23
21	पुलिस निरीक्षक (प्रतिनियुक्ति पर)	1	1
22	पुलिस सब इंस्पेक्टर (प्रतिनियुक्ति पर)	2	1
23	कांस्टेबल (प्रतिनियुक्ति पर)	6	5
24	कार्य पर्यवेक्षक	193	193
25	मोहरिर	1	0
26	गार्डनर	52	52
27	कुर्सी बुनकर	1	0
28	चपरासी	69	69
29	फैरो ब्वाय	3	1
30	इलेक्ट्रीशियन	9	9
31	प्लंबर	1	1
32	चौकीदार	6	4
33	सुरक्षा गार्ड	23	23
34	दफ्तरी	2	1
35	मेसन	1	1
36	बढ़ई	1	1
37	बेलदार	1	1

क्रम संख्या	पदनाम	स्वीकृत संख्या	कार्यरत कर्मचारी
(1)	(2)	(3)	(4)
38	पंप संचालक	14	14
39	वर्क मेट	84	84
40	सफाईवाला	32	32
41	गनमैन	2	2
42	फोटो स्टेट ऑपरेटर	1	1
43	उप चालक	1	0
44	सहायक	2	2
45	आया	2	2
46	कुक	2	2
47	जूनियर फिटर	2	2
योग (स)		731	681
कुल योग (अ)+(ब)+(स)		947	821

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

© भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक
www.cag.gov.in

<https://cag.gov.in/ag1/uttar-pradesh>

