

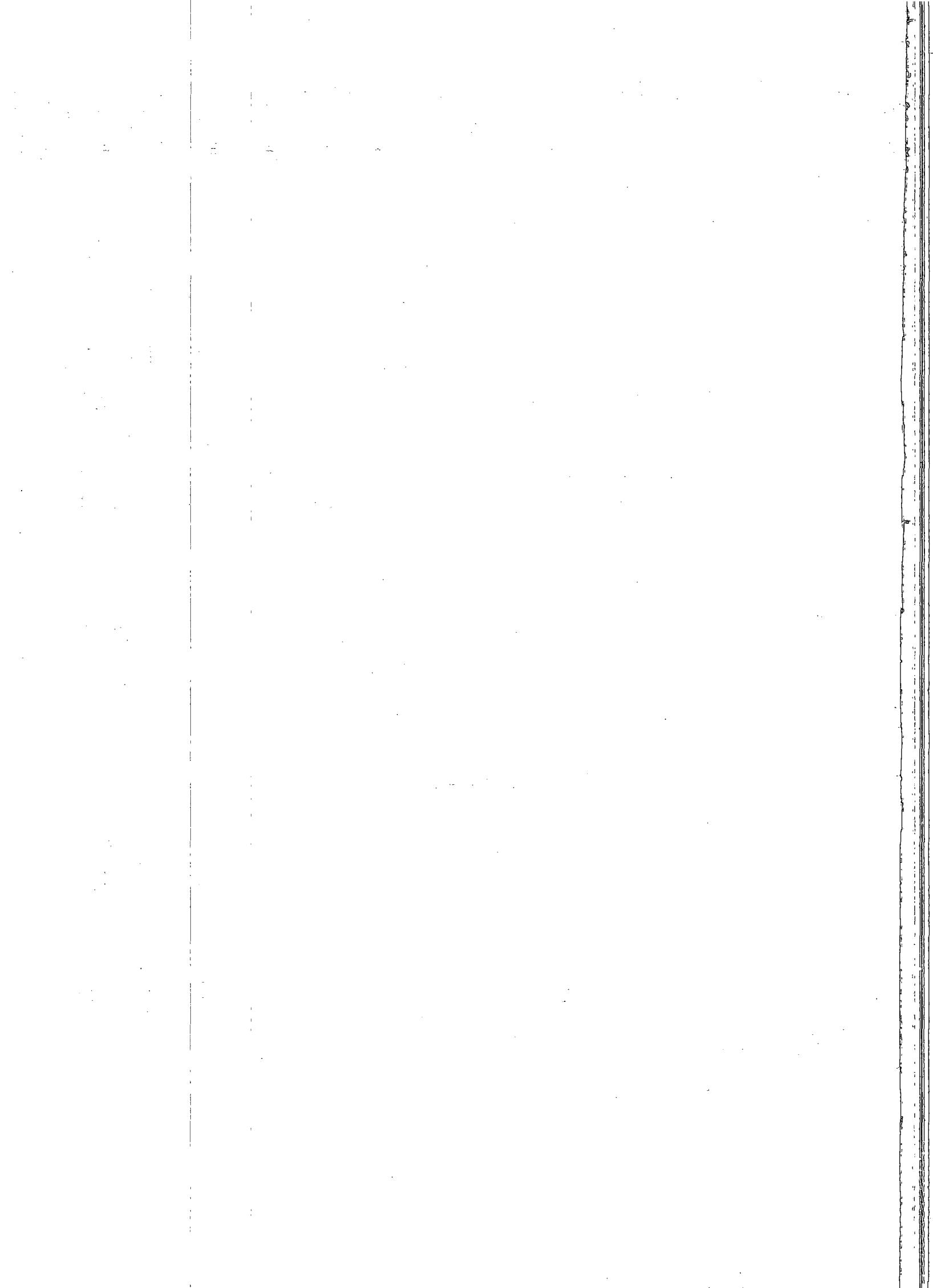
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक का
प्रतिवेदन

दिल्ली विकास प्राधिकरण
में
भूमि प्रबन्धन

लोक सभा एवं राज्य सभा पटल में प्रस्तुत की तारीख
on the table of Lok Sabha and Rajay Sabha on

16 दिसम्बर 2016
DEC 2016

संघ सरकार
शहरी विकास मंत्रालय
2016 की प्रतिवेदन संख्या 31
(निष्पादन लेखापरीक्षा)



विषय सूची

अध्याय/शीर्षक		पृष्ठ सं.
प्राक्कथन		v
कार्यकारी सार		vii-xvii
अध्याय 1 - डी डी ए में भूमि प्रबन्धन का विहंगावलोकन		
1.1	परिचय	1
1.2	डी डी ए के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत भूमि की प्रकृति	1
1.3	डी डी ए में भूमि प्रबन्धन की प्रक्रिया	2
1.4	भूमि प्रबन्धन के लिए डी डी ए में संगठनात्मक ढाँचा	3
1.5	बजट, प्राप्ति एवं व्यय	3
अध्याय 2 - लेखापरीक्षा संरचना		
2.1	लेखापरीक्षा अधिदेश	5
2.2	लेखापरीक्षा उद्देश्य	5
2.3	लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र	5
2.4	लेखापरीक्षा मानदण्ड के स्रोत	5
2.5	लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली एवं जाँच नमूने	6
2.6	अभिस्वीकृति	7
अध्याय 3 - भूमि अधिग्रहण		
3.1	योजना	9
3.2	भूमि अधिग्रहण	13
अध्याय 4 - भूमि का विकास		
4.1	परिचय	27
4.2	योजना	27
4.3	कार्य के प्रारम्भ और निष्पादन में विलम्ब	29
4.4	पूर्ण परियोजनाओं के सौंपने में विलम्ब	31
4.5	उपयोगकर्ता विभागों को सौंपी गई भूमि का उपयोग न किया जाना	31

अध्याय 5 - भूमि निस्तारण

5.1	परिचय	33
5.2	भूमि के निस्तारण के संचालन नियम	33
5.3	योजना	33
5.4	संस्थागत आवंटन	36
5.5	व्यावसायिक भूमि का आवंटन	45
5.6	औद्योगिक भूमि का आवंटन	49
5.7	रोहिणी आवासीय योजना	50
5.8	वैकल्पिक आवासीय भूमि का आवंटन	51
5.9	सरकारी विभागों को भूमि का आवंटन	52
5.10	आवंटन के पश्चात् निगरानी तंत्र	53

अध्याय 6 - भूमि सुरक्षा

6.1	परिचय	57
6.2	डी डी ए भूमि की सुरक्षा	57
6.3	अतिक्रमणित भूमि की पुनर्प्राप्ति	57

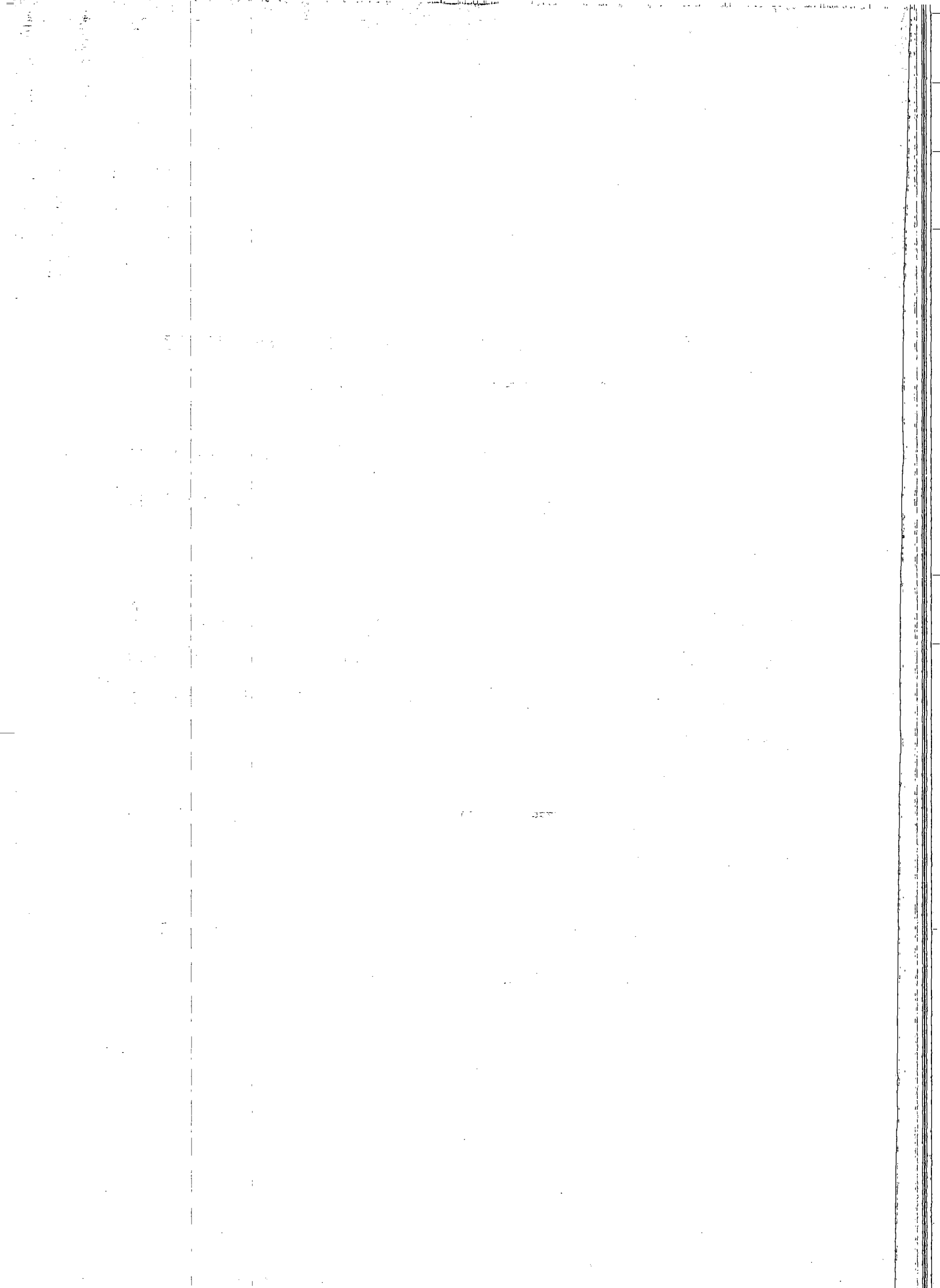
अध्याय 7 - नजूल-1 भूमियों का प्रबन्धन

7.1	परिचय	63
7.2	नजूल-1 भूमियों के आँकड़े/अभिलेख	63
7.3	नजूल-1 भूमियों का पट्टा प्रशासन	63
7.4	नजूल-1 प्राप्तियाँ	66
7.5	डी डी ए भूमियों का अनुपयुक्त उपयोग	69

अध्याय 8 - अभिलेख प्रबंधन

8.1	अभिलेखों का रख-रखाव न किया जाना	73
8.2	अभिलेखों का संरक्षण एवं सुरक्षा	77
8.3	पट्टा विलेखों की सुरक्षा	78
8.4	डी डी ए द्वारा अभिलेखों का डिजिटलाइजेशन	78

अध्याय 9 - आन्तरिक लेखापरीक्षा एवं लेखे		
9.1	डी डी ए में आंतरिक लेखापरीक्षा की प्रभावशीलता एवं दक्षता	81
9.2	डी डी ए में रिपोर्टिंग एवं समन्वय	82
अध्याय 10 - निष्कर्ष एवं अनुशंसाएँ		
10.1	निष्कर्ष	87
10.2	अनुशंसाएँ	88
अनुलग्नक		
अनुलग्नक I से XIII		ए 1 - ए 30
संक्षिप्ताक्षर		ए बी 1- ए बी 2
शब्दावली		जी 1- जी 2



प्राक्कथन

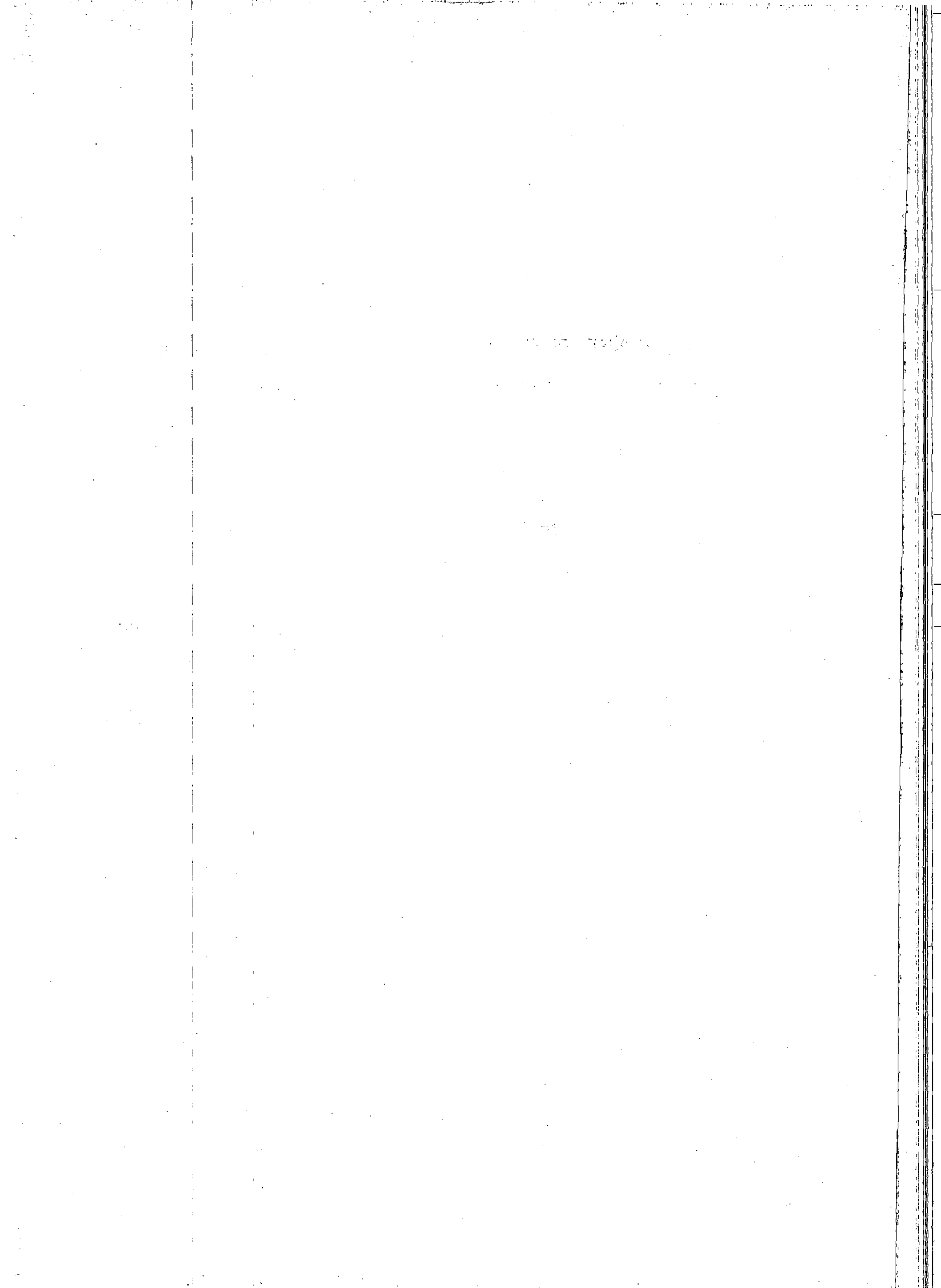
यह प्रतिवेदन भारत के संविधान के अनुच्छेद 151 के अन्तर्गत राष्ट्रपति को प्रस्तुत करने के लिए तैयार किया गया है।

भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक के इस प्रतिवेदन में 2010-11 से 2014-15 की अवधि के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण में भूमि प्रबन्धन पर निष्पादन लेखापरीक्षा के परिणाम समाविष्ट हैं।

इस प्रतिवेदन में उन दृष्टांतों का उल्लेख किया गया है, जो 2010-11 से 2014-15 की अवधि के लिए नमूना लेखापरीक्षा के दौरान संज्ञान में आये। 2014-15 के पश्चात् की अवधि से संबंधित मामलों को भी, जहाँ आवश्यक है, सम्मिलित किया गया है।

लेखापरीक्षा भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक द्वारा जारी लेखापरीक्षा मानदण्डों के अनुसार की गई है।

लेखापरीक्षा, लेखापरीक्षा प्रक्रिया के प्रत्येक चरण में डी डी ए से प्राप्त सहयोग को अभिस्वीकृत करना चाहता है।



कार्यकारी सार

परिचय

दिल्ली को, 1483 वर्ग किलोमीटर क्षेत्रफल और 1.67 करोड़ की जनसंख्या (2011 की जनगणना के अनुसार) के साथ, एक नगर-राज्य और साथ ही देश की राजधानी भी होने के कारण एक विश्वस्तरीय नगर बनाने के लिए योजनाबद्ध विकास की बड़ी आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त, जनसंख्या की विस्फोटक वृद्धि के साथ, यथेष्ट समय में और प्रभावी तरीके से आवश्यक आधारभूत संरचना उपलब्ध करवाने के महत्व को कम नहीं आंका जा सकता।

केन्द्र सरकार द्वारा 1957 में अधिनियमित किये गए दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (डी डी अधिनियम) में यह व्यवस्था है कि दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी डी ए) का उद्देश्य मास्टर प्लान के अनुसार दिल्ली के विकास को सुनिश्चित करना और बढ़ावा देना होगा। इस प्रकार, केन्द्र सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान के अनुसार डी डी ए विभिन्न विकासोन्मुख योजनाओं हेतु भूमि के अधिग्रहण और विकास के लिए जिम्मेदार है। भूमि का अधिग्रहण दिल्ली सरकार के माध्यम से किया जाता है और इसे विकास के उद्देश्यों के लिए जैसा कि विभिन्न विकास योजनाओं के अन्तर्गत अनुमोदित होता है, डी डी ए के निस्तारण हेतु रखा जाता है।

लेखापरीक्षा उद्देश्य एवं कार्यक्षेत्र

निष्पादन लेखापरीक्षा यह मूल्यांकन करने के लिए की गई थी कि:

- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियाँ दक्षता, मितव्ययता और प्रभावशाली रूप से निष्पादित की गई थी तथा क्या इन्हें उचित विधिक एवं नियामक संरचना के अनुरूप किया गया था;
- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियों को पूर्ण करने के लिए एक सक्षम योजना तंत्र विद्यमान एवं कार्यरत था;
- क्या रिकार्ड के प्रबन्धन और प्रलेखन की एक प्रभावी प्रणाली विद्यमान और कार्यरत थी;
- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियों के योजनाबद्ध कार्यान्वयन के लिए एक प्रभावी आन्तरिक नियन्त्रण एवं निगरानी प्रणाली विद्यमान थी।

डी डी ए में भूमि प्रबन्धन की गतिविधियों का प्रारम्भ भूमि के अधिग्रहण की योजना के साथ शुरू होता है। भूमि के अधिग्रहण का अनुरोध दिल्ली सरकार को भेजा जाता है। भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894

के अनुसार (भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन अधिनियम, 2013 में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार द्वारा प्रतिस्थापित) दिल्ली सरकार द्वारा अधिग्रहित की गई भूमि, डी डी ए के भूमि प्रबन्धन (एल एम) विंग को सौंप दी जाती है। एल.एम. विंग द्वारा प्राप्त भूमि को मास्टर प्लान की आवश्यकताओं और संबद्ध विकास योजनाओं के अनुसार उसके विकास के लिए डी डी ए के उपयोगकर्ता विभाग/अभियान्त्रिकी विंग को हस्तांतरित किया जाता है। विकसित भूमि को संस्थागत, आवासीय, व्यावसायिक और औद्योगिक प्रयोग सहित विभिन्न उद्देश्यों के लिए डी डी ए के भूमि निस्तारण (एल डी) विंग द्वारा नजूल नियमों के प्रावधान अनुसार निस्तारित कर दिया जाना चाहिए। डी डी ए के भूमि प्रबन्धन और योजनाबद्ध विकास में भूमि की सुरक्षा एक अपरिहार्य कार्य है। भूमि सुरक्षा गतिविधियाँ डी डी ए के एल एम एवं अभियान्त्रिकी विंग द्वारा निष्पादित की जाती हैं। लेखापरीक्षा द्वारा भूमि अधिग्रहण, विकास, सुरक्षा एवं निस्तारण से संबंधित गतिविधियों की जाँच डी डी ए मुख्यालय के साथ-साथ विभिन्न क्षेत्रीय कार्यालयों पर की गई थी।

महत्वपूर्ण लेखापरीक्षा जाँच परिणाम:-

बजट, प्राप्ति एवं व्यय

वास्तविक प्राप्ति/व्यय को ध्यान में रखते हुए भूमि अधिग्रहण, विकास और निस्तारण से संबंधित बजट अनुमान वास्तविक आधार पर तैयार नहीं किये गए थे।

(पैरा 1.5)

भूमि अधिग्रहण

दिल्ली का मास्टर प्लान, दिल्ली के सुनियोजित विकास को दृष्टिगत करता है। मास्टर प्लान के अनुसार, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली को 17 अंचलों में विभाजित किया गया है। आंचलिक विकास योजना (जेड डी पी) में स्थल योजना एवं उपयोग योजना समाविष्ट है जो स्थान एवं अंचल में प्रस्तावित भूमि उपयोग की सीमा को दर्शाती है साथ ही साथ आधारभूत सामाजिक संरचना, पार्क, खुली जगह तथा परिचालन तंत्र की व्यवस्था से संबंधित विस्तृत सूचना भी देती है। लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए द्वारा 16 अंचलों के जेड डी पी फरवरी 2009 और सितम्बर 2009 के दौरान एम पी डी -2021 की अधिसूचना (फरवरी 2007) से दो वर्ष बाद प्रस्तुत किए गए थे, तथा एम ओ यू डी द्वारा मार्च 2010 और जून 2010 के बीच अनुमोदित किये गए थे। इस प्रकार, जेड डी पी को अंतिम रूप देने में दो से अधिक वर्षों की देरी हुई थी। इसके अतिरिक्त, एक अंचल अर्थात् अंचल 'डी' की योजना, डी डी ए द्वारा अभी भी अधिसूचित की जानी थी (जून/अक्टूबर 2016)।

(पैरा 3.1.1)

दिल्ली के मास्टर प्लान (एम.पी.डी.)-2021 की निगरानी और आवधिक समीक्षा मास्टर प्लान के अनुसार नहीं की गई थी। अगस्त 2007 में स्थापित निगरानी इकाई में, कार्यान्वयन के लिए आधुनिक डाटा संवर्धन प्रणाली तथा अन्य आवश्यक संसाधन मुहैया नहीं करवाए गए थे।

(पैरा 3.1.2)

एम.पी.डी-2021 में, भूमि समुच्चय एवं विकास में निजी क्षेत्र की सहभागिता के माध्यम से एम पी डी 2021 में शहरीकरण के लिए चिन्हित क्षेत्रों के विकास के लिए वैकल्पिक विकल्प निहित थे। इस आशय से, केन्द्र सरकार ने सितंबर 2013 में एक भूमि एकत्रीकरण नीति को मंजूरी दी लेकिन डी डी ए और दिल्ली सरकार के बीच, पूर्व अपेक्षित औपचारिकताओं जैसे कि विकसित क्षेत्रों की घोषणा पर समन्वय की कमी के कारण, नीति को अभी तक परिचालित नहीं किया जा सका है। (अक्टूबर 2016)।

(पैरा 3.1.3)

डी डी ए के पास, विभिन्न योजनाओं के लिए अधिग्रहित और प्रयुक्त भूमि के साथ-साथ रिक्त भूमि के संबंध में कोई भी समेकित सूचना/डाटाबेस नहीं था। डी डी ए के विभिन्न विंग द्वारा 2010-11 से 2014-15 के दौरान, डी डी ए के पास रिक्त भूमि और अधिग्रहित भूमि के संबंध में दी गई सूचना में भिन्नता थी। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा द्वारा की गई संयुक्त जाँच में डी डी ए के अपने अभिलेखों में सूचित किए गए क्षेत्र की तुलना में भूमि कम पाई गई।

(पैरा 3.2.1)

डी डी ए और दिल्ली सरकार के बीच अधिग्रहण कार्यवाही, मुआवजे/परिवर्धित मुआवजे की राशि जारी करने, दिल्ली सरकार से भूमि की प्राप्ति, लेखों में समन्वय और दिल्ली सरकार द्वारा निधियों के उचित उपयोग आदि के मामलों में सामन्जस्य की कमी थी, जिसका परिणाम यह निकला:-

- डी डी ए और दिल्ली सरकार के बीच मुआवजे की राशि का समन्वय नहीं हो पाना।
- दिल्ली सरकार से उपयोगिता प्रमाण पत्र का प्राप्त न होना।
- पूर्ण भुगतान जारी करने के बाद भी भूमि का आधिपत्य प्राप्त न होना।
- परिवर्धित मुआवजे के दोहरे भुगतान के मामले।

(पैरा 3.2.2)

भूमि अधिग्रहण कार्यवाही को पूर्ण करने में देरी हुई थी। दिल्ली सरकार से माँग की प्राप्ति के बाद, दिल्ली सरकार को मुआवजा जारी करने में, सात माह से लेकर आठ वर्ष से अधिक का समय लगा। इसके अतिरिक्त, दिल्ली सरकार से भूमि का आधिपत्य लेने के बाद उपयोगकर्ता विभागों (अथवा अक्टूबर 2016 तक भूमि का हस्तांतरण नहीं किया गया) को भूमि के हस्तांतरण में एक माह से लेकर नौ से अधिक वर्षों का समय लिया गया।

(पैरा 3.2.3)

भूमि अधिग्रहण के सात मामलों में, हालाँकि 2052 एकड़ भूमि अधिग्रहण के अवार्ड की घोषणा 1 जनवरी 2009 से पूर्व हो चुकी थी, पर अक्टूबर 2016 तक केवल 486 एकड़ भूमि पर ही भौतिक आधिपत्य प्राप्त हो पाया था। इस प्रकार, 1566 एकड़ भूमि प्राप्त नहीं हुई (जून/अक्टूबर 2016) जो कि भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम, 2013 को ध्यान में रखते हुए रद्द हो सकती थी।

(पैरा 3.2.4)

अनुशंसाएँ

- निर्धारित आवर्तन के अनुसार एम पी डी की नियमित रूप से निगरानी की जानी चाहिए और निगरानी इकाई को अपनी जिम्मेदारियों का प्रभावी रूप से निर्वहन करने के लिए सभी आवश्यक संसाधनों से युक्त होना चाहिए। डी डी ए को अंचल 'डी' की आंचलिक योजना को अतिशीघ्र अन्तिम रूप देने के लिए आवश्यक कदम उठाने चाहिए।
- डी डी ए को कुल भूमि का एक उचित डाटाबेस विकसित करना चाहिए और सभी विंगों में अनुरक्षित उपयुक्त अभिलेखों में उचित समन्वय रखना चाहिए।
- डी डी ए को मुआवजे एवं परिवर्धित मुआवजे के लिए सभी भुगतान अनुरोधों की समयबद्ध कार्यवाही को सुनिश्चित करने के लिए प्रणालियाँ विकसित करनी चाहिए। डी डी ए भूमि प्रबंधन विंग में भूमि का आधिपत्य प्राप्त होने के पश्चात् यथोचित समय में अधिग्रहित भूमि का उपयोगकर्ता विभाग/विंग को हस्तांतरण भी सुनिश्चित करे।

भूमि विकास

विकास गतिविधियों के लागत प्रभावी और समयबद्ध कार्यान्वयन के लिए उचित एवं प्रभावी योजना महत्वपूर्ण थी। यह महत्वपूर्ण था कि विकास के लिए योजनाएँ उचित साईट सर्वेक्षण, आवश्यक तकनीकी अध्ययन करने के पश्चात और ज्ञात आवश्यकताओं के अनुसार तैयार की जाएँ। लेखापरीक्षा ने भूमि विकास गतिविधियों की योजना में कई कमियाँ पाई, जिसमें सम्मिलित थी:

- कार्य को सौंपने से पहले स्पष्ट साईट का उपलब्ध न होना।
- संरचनात्मक रेखाचित्रों के प्रस्तुतिकरण में देरी।
- कार्य के प्रारम्भ से पूर्व विभिन्न इकाईयों से आवश्यक अनुमोदनों को प्राप्त करने में असफलता।
- संशोधित प्रशासनिक अनुमोदनों एवं व्यय स्वीकृतियों और तकनीकी स्वीकृतियों का अनुमोदन न होना।
- अतिक्रमणों, आंदोलनों और न्यायालय आदेशों के कारण कार्य का पहले समापन।

(पैरा 4.2)

लेखापरीक्षा ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा लेआउट योजना/प्रशासनिक अनुमोदन और व्यय स्वीकृति के अनुमोदन के पश्चात, कार्य के प्रारम्भ होने में छः महीने से लेकर सत्रह से अधिक वर्ष तक की देरी पाई। आगे, कार्यों की पूर्णता में तीन से तैंतालीस महीनों की देरी पाई गई थी। पूर्ण हो चुके कार्यों के संबंधित प्राधिकरणों को निस्तारण में भी 15 महीने से 55 महीनों की देरी पाई गई थी।

(पैरा 4.3 एवं 4.4)

डी डी ए प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त निरीक्षण में उपयोगकर्ता विभागों को सौंपी गई भूमि का उपयोग न किया जाना पाया गया।

(पैरा 4.5)

अनुशंसाएँ

- डी डी ए को भूमि विकास गतिविधियों को पूरा करने के लिए योजना तन्त्र को सशक्त बनाना चाहिए। अनुमानों को समुचित साईट सत्यापन, तकनीकी अध्ययन के पश्चात और विकास योजना की आवश्यकताओं के अनुसार तैयार किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को सुनिश्चित करना चाहिए कि विकास कार्यों को एक समयबद्ध तरीके से और निर्धारित तकनीकी अनुमानों के अनुसार किया जाए। अनुमानों के संशोधित अनुमोदनों को भी समय से निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को अन्य स्थानीय निकायों, एजेन्सियों और सार्वजनिक प्रायोगिकियों के साथ प्रभावी समन्वय तन्त्र को स्थापित करने का प्रयास करना चाहिए जिससे कि विकास कार्य सरलता से किए जा सकें, सभी स्वीकृतियाँ समय से प्राप्त हो सकें और पूर्ण कार्यों को तुरंत अन्तिम उपयोगकर्ता को सौंपा जा सकें।

भूमि निस्तारण

लेखापरीक्षा ने पाया कि भूमि निस्तारण गतिविधियों को प्राथमिकता देने, सूचीबद्ध करने तथा योजना बनाने के लिए वहाँ न तो कोई लिखित नीति/समयसारणी थी और न ही डी डी ए द्वारा निस्तारित और उपलब्ध भूखंडों की संख्या का कोई केन्द्रीय अभिलेख/डाटा बेस था।

(पैरा 5.3.1 एवं 5.3.3)

भूमि के मूल्यांकन और आरक्षित मूल्य के निर्धारण से संबंधित कोई भी अभिलेख लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किए गए, इसके अभाव में लेखापरीक्षा यह आश्वासन नहीं दे सकी कि इस संबंध में कोई दिशानिर्देश विद्यमान है तथा इसका मूल्यांकन उचित रूप से और आवश्यक सम्यक तत्परता के साथ किया गया है।

(पैरा 5.3.4)

डी डी ए नजूल भूमि का आवंटन या तो निविदा/नीलामी के माध्यम से या संस्थागत आवंटन समिति (आई ए सी) के विचार के बाद आवंटन की प्रक्रिया के द्वारा करता है। आवंटन की प्रक्रिया के लिए, आवेदन की तिथि से तीन महीने के अंदर आवेदन की प्रक्रिया को पूर्ण किया जाना चाहिए था। लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- संस्थागत भूमि के आवंटन के लिए मामलों की प्रक्रिया को पूर्ण करने के लिए आई ए सी बैठक नियमित रूप से नहीं की गई। अपेक्षित 30 बैठकों के विपरीत, 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान आई ए सी की केवल सात बैठकें की गई थीं।
- आई ए सी को प्रस्तुत किये गए 36 मामलों में से 13 में नजूल नियमों की आवश्यकताएँ पूरी नहीं हुई थीं तथा इनमें से चार मामलों में आवंटन किए गए।
- एक सोसाइटी चैरिटेबल उद्देश्य के लिए चल रही है या नहीं यह निर्णय लेने के लिए डी डी ए के पास स्पष्ट दिशानिर्देश या नीति नहीं थी। अलग-अलग मामलों में अलग-अलग मानक एवं मानदण्डों का प्रयोग किया गया था।
- सामाजिक-संस्कृति वर्ग के अंतर्गत रियायती आवंटन के सभी पाँच मामलों में, निवेदकों ने नजूल नियमों की आवश्यकताओं को पूरा नहीं किया। इन मामलों के संसाधन में सात महीने से 11 वर्ष से अधिक के बीच की देरी हुई।
- धार्मिक सोसाइटियों को भूमि के आवंटन के लिए बनाई गई आवश्यकताओं/मानदण्डों से संबंधित मामलों की प्रक्रिया में कमियाँ पाई गईं।

(पैरा 5.4.1, 5.4.2, 5.4.3 एवं 5.4.4)

भूमि प्रबंधन दिशानिर्देशों के अनुसार, डी डी ए द्वारा अधिग्रहित की गई भूमि के तीन प्रतिशत से चार प्रतिशत का उपयोग भूमि के व्यावसायिक उपयोग के लिए किया जाना था जैसे कि होटल, बैंकवेट हॉल, मल्टीलेवल पार्किंग, कार्यालय स्थान आदि। लेखापरीक्षा में पाया गया कि व्यावसायिक भूखंडों के आवंटन में गिरावट की प्रवृत्ति थी। 2010-2011 से 2014-2015 में निस्तारित किये गए भूखंडों का प्रतिशत निस्तारण के लिए रखी गयी संख्या के 3 प्रतिशत से 15 प्रतिशत के बीच था। आगे, व्यावसायिक भूमि के आवंटन के अभिलेखों की जाँच में निम्नलिखित कमियाँ पाई गईं:

- सफल बोलीदाता को सूचित करने में निर्धारित 15 दिन की अवधि के विरुद्ध 26 से 481 दिन के बीच की देरी हुई।
- एम पी डी-2021 के मानदंडों या सरकार के आदेशों के साथ बोलीदाता को अनुमत की जा रही ग्राउंड कवरेज और प्लोर एरिया रेशियो (एफ ए आर) के बीच अंतर के दृष्टांत पाए गए।

- एक व्यावसायिक भूखण्ड के आरक्षित मूल्य को अनेक वर्षों में बार-बार कम किये जाने के दृष्टांत पाए गए, जबकि उसी क्षेत्र में उस अवधि के दौरान नीलाम किए गये अन्य सभी व्यावसायिक भूखण्डों को उच्चतर आरक्षित मूल्य पर रखा गया था।
- अन्य मामले भी पाये गये जिनमें परिशोधन विलेख पर हस्ताक्षर का छूट जाना, एकदम अंत समय में विस्तार प्रदान करने को सूचित करना, भूमि का भुगतान करने से पहले सफल बोलीदाता द्वारा भूमि का अतिक्रमण आदि शामिल हैं।

(पैरा 5.5.1 से 5.5.5)

नजूल नियम निविदा या नीलामी को भूमि के आवंटन के रूप में निर्धारित करते हैं। यद्यपि, लेखापरीक्षा ने पाया कि निविदा या नीलामी के बिना वर्तमान बाजार दर पर जमीन का एक भूखण्ड आवंटित किया गया था तथा इसलिए उसे भूमि की पट्टी के रूप में माना गया। इस संबंध में किसी भी रिकार्ड के अभाव में वर्तमान बाजार कीमत की शुद्धता को लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका। मामला भूमि आवंटन सलाह समिति को भी नहीं भेजा गया था, जो वाणिज्यिक प्रयोजनों और औद्योगिक उपयोग के लिए आवंटन के मामलों की अनुशंसा करती है।

(पैरा 5.6)

डी डी ए ने वर्ष 1981 में 'रोहिणी' रिहायशी योजना की घोषणा की। योजना की घोषणा करते हुए, यह बताया गया कि आवंटन सावधिक लॉट्स के ड्रॉ के माध्यम से किया जाएगा। 1982 से 2014 के बीच 16 ड्रॉ निकाले गये। लेखापरीक्षा में शामिल अवधि के दौरान, डी डी ए ने 125 निवेदकों को अधिकार पत्र जारी किये। लेखापरीक्षा ने भूमि आवंटन के 24 मामलों से संबंधित अभिलेखों की लेखापरीक्षा/नमूना जाँच की जिसमें कुछ कमियाँ मिलीं जैसे कि आवंटन के लिए ड्रॉ निकालने में देरी, आवश्यक दस्तावेज प्रस्तुत न करना, अनार्जित वृद्धि के संबंध में राजस्व की हानि आदि।

(पैरा 5.7)

दिल्ली में भूमि के वृहत स्तर पर अधिग्रहण, विकास और निस्तारण की योजना के अंतर्गत दिल्ली के नियोजित विकास के लिए जिन व्यक्तियों की भूमि अधिग्रहित की गई थी उनको दिल्ली सरकार की अनुशंसा के आधार पर रिहायशी भूखण्ड का वैकल्पिक आवंटन किया जाता है। एक बार अनुशंसा किए जाने पर, डी डी ए को एक वरीयता सूची तैयार करनी थी तथा लॉट्स के आवधिक ड्रॉ के द्वारा वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन किया जाना था। 17 वैकल्पिक आवंटन मामलों की नमूना जाँच के दौरान, वैकल्पिक आवंटन करने में देरी, आवंटियों को भूखण्ड सौंपने में देरी, निर्धारित मानदंडों से अधिक भूमि का आवंटन आदि मुद्दे पाए गए।

(पैरा 5.8)

स्कूल, अस्पताल, थाना, बस डिपो आदि के निर्माण के लिए संबंधित विभाग के अनुरोध के अनुसार डी डी ए सरकारी विभाग को भूमि आवंटित करती है। सरकारी विभागों को भूमि के आवंटन के नमूना जॉच मामलों में, लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित कमियाँ पाई:

- मामलों की कार्यवाही में 5 महीने से 93 महीने के बीच देरी हुई
- भूखण्डों को सौंपने में असफलता
- दिल्ली के मास्टर प्लान में निर्धारित मानदंडों से अधिक/कम में भूमि का आवंटन

(पैरा 5.9 एवं 5.9.1)

डी.डी.ए के प्रतिनिधियों के साथ संयुक्त निरीक्षण ने भूमि का उपयोग न होना या अवैध रूप से किये जा रहे उपयोग तथा आवंटी द्वारा स्थल पर निर्माण न किये जाने के कारण भूमि के खाली पड़े रहने के दृष्टांतों को प्रकट किया।

(पैरा 5.10)

अनुशंसाएँ

- डी डी ए को एक व्यापक भूमि निस्तारण नीति तैयार करनी एवं अपनानी चाहिए जो भूमि निस्तारण कार्यक्रम के लिए पहचान, प्राथमिकीकरण एवं नियोजन के लिए सिद्धांत एवं मापदण्ड निर्धारित करे। आगे, डी.डी.ए एवं डी.एस.आई.आई.डी.सी. के विवाद के समाधान के लिए शहरी विकास मंत्रालय को आवश्यक कदम उठाने चाहिए जिससे दिल्ली में औद्योगिक विकास सम्भव हो।
- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि स्वीकार्य नियामक ढाँचे के अनुसार भूमि निस्तारण गतिविधियों को समयबद्ध शीति से किया जाए तथा सभी मामलों में एक समान एवं निरंतर मानदंड लागू किये जाएं। आगे, रियायती शर्तों पर भूमि के आवंटन के लिए संस्थाओं की चैरीटेबल प्रकृति को पहचानने के लिए मानदंड रखे जाने चाहिए।
- डी डी ए को एक प्रभावी उत्तर आवंटन निगरानी ढांचे को कार्यान्वित करना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि भूमि के आवंटन एवं आवंटन के बाद के दायित्वों की सभी शर्तों का आवंटियों द्वारा अनुपालन किया जा रहा है।

भूमि सुरक्षा

विभिन्न उद्देश्यों के लिए भूमि की बढ़ती माँग के साथ बढ़ती हुई जनसंख्या के परिदृश्य में, विभिन्न निहित स्वार्थों के परिणामी अस्तित्व के साथ भूमि के एक प्रीमियम एवं सीमित सम्पत्ति होने के नाते एक मजबूत एवं प्रभावी भूमि सुरक्षा प्रणाली का होना बहुत महत्वपूर्ण था। भूमि सुरक्षा गतिविधियों के संबंध में लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- खाली भूमि, अतिक्रमण, और सुरक्षित की जा रही भूमि से संबंधित सूचना अधूरी एवं अद्यतनित नहीं थी।

- अतिक्रमण और चारदीवारी के निर्माण में असफलता के मामले पाये गये थे।
- 2010-11 से 2014-15 के दौरान तोड़फोड़ कार्यक्रमों को करने में 31.77 प्रतिशत की समग्र कमी थी।
- भूमि की सुरक्षा के लिए अपर्याप्त फील्ड कर्मचारी थे।
- तोड़फोड़ कार्यक्रम के निष्पादन में कमियाँ थीं जिसमें अतिक्रमण को देरी से प्रतिवेदित करना, अभियांत्रिकी विंग को भूमि सौंपी न जाना, अभियांत्रिकी प्रभागों के अधिकार क्षेत्र के अधीन क्षेत्र में पायी गई कमियाँ तथा उचित भूमि सुरक्षा गतिविधियों का परिणामी अभाव शामिल है।

(पैरा 6.2, 6.3.1 से 6.3.4)

अनुशंसाएँ

- डी डी ए को एक भूमि सुरक्षा प्रणाली बनानी एवं कार्यान्वित करनी चाहिए जहां भूमि प्राप्त करने के तुरन्त बाद चारदीवारी/फेंसिंग/समरूप सुरक्षा ढांचे का निर्माण किया जाना चाहिए एवं इन्हें डी डी ए भूमि घोषित करने वाले बोर्ड की स्थापना की जानी चाहिए।
- खाली पड़ी भूमि का नियमित निरीक्षण होना चाहिए व सभी अतिक्रमणों को तुरन्त प्रतिवेदित किया जाना चाहिए और सुधारात्मक कार्यवाही को जल्दी से जल्दी किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को निहित उद्देश्य के लिए भूमि के उपयोग को सुनिश्चित करने हेतु कार्यवाही का आरंभ समयबद्ध रीति से करना चाहिए।

नजूल-1 भूमि:-

भूतपूर्व दिल्ली इन्फ्रामेंट ट्रस्ट, भूमि एवं विकास कार्यालय, शहरीकृत गाँवों की ग्रामसभा भूमि से हस्तांतरित नजूल-1 भूमि के साथ-साथ व्यक्तिगत नजूल सम्पत्तियाँ पट्टा एवं उसकी स्थिति के संदर्भ में किसी समेकित जानकारी/डाटाबेस का अनुसंधान नहीं किया गया था। लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड किये गए पट्टे प्रशासन और पट्टों के परिवर्तन में भी कमियाँ पाई गयीं।

(पैरा 7.2)

विशिष्ट समय अन्तराल के बाद 90 वर्षों के चिरस्थायी पट्टे के नवीनीकरण की आवश्यकता थी। 90 वर्ष के अन्त में, भूमि डी डी ए को वापस होगी या पट्टेदार द्वारा फ्रीहोल्ड की जा सकेगी। हालांकि डी.डी.ए में पट्टों के नवीनीकरण की निगरानी एवं उस पर नजर रखने के लिए कोई तंत्र नहीं था क्योंकि कुछ पट्टे दूसरे नवीनीकरण तक ही नवीनीकृत हुए थे जबकि कुछ बिलकुल भी नवीनीकृत नहीं हुए थे। तृतीय नवीनीकरण को नमूना जांच के किसी भी मामले में नहीं किया गया था।

(पैरा 7.3)

पट्टा विलेखों में उल्लिखित नियमों एवं शर्तों के अनुसार भूमि किराया, सरकार द्वारा निर्धारित प्रीमियम के 2 से 2.5 प्रतिशत की दर से या तो दो अर्धवार्षिक किश्तों में या वार्षिक रूप से अग्रिम में देना था। हालांकि, पट्टे की शर्तों के अनुसार भूमि किराये की मांग नियमित रूप से नहीं की गई थी और भूमि

किराये की वसूली बकाया थी जिसकी निगरानी नहीं की गई। आगे, यदि किसी व्यक्ति द्वारा डी डी ए की सम्पत्ति पर अवैध कब्जा किया गया है तो डी डी ए के सम्पदा अधिकारी द्वारा डी डी ए द्वारा समय-समय पर निर्धारित दरों पर क्षति का मूल्यांकन किया जा सकता है। निरस्त/समाप्त पट्टों के मामलों में पूर्व पट्टेदारों/अधिभोक्ता से क्षति प्रभार लिया जायेगा। क्षतिप्रभारों के संग्रह के लिए नियमित रूप से कारण बताओ नोटिस जारी किया जाना था। लेखापरीक्षा ने हालाँकि, पाया गया कि अवैध अधिभोक्ताओं से क्षति प्रभार की मांग करने में 32 वर्षों तक का विलम्ब हुआ।

(पैरा 7.4)
एल. एवं डी.ओ. की खाली पड़ी भूमि में वाणिज्यिक गतिविधियों की जा रही थी जो कि डी डी ए को देखभाल एवं रखरखाव के लिए हस्तांतरित की गई थीं/डी डी ए द्वारा भूमि को आवासीय उद्देश्य के लिए पट्टे पर दिया गया था।

(पैरा 7.5)

अनुशांसाएँ

- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उसके द्वारा संचालित किये जा रहे सभी प्रकार के पट्टों का वृहत डाटाबेस एवं अभिलेख तैयार किए जायें। वर्तमान परिवर्तनों जैसे टाइटिल, आवधिक नवीनीकरण को दर्शाने हेतु इसका नियमित अद्यतनीकरण करना चाहिए। इसके अतिरिक्त, इन अभिलेखों को भूमि डाटाबेस के साथ एकीकृत करना चाहिए।
- डी डी ए को नजूल-I भूमि के समाप्त हो चुके पट्टों के साथ प्रभावशाली रूप से निपटने के लिए वृहत योजना बनानी चाहिए। इस नीति का उद्देश्य सभी हितों जैसे कि इन क्षेत्रों के योजनाबद्ध विकास, डी डी ए के राजस्व हित एवं वर्तमान पट्टेधारकों के हितों का सन्तुलन होना चाहिए।

अभिलेख प्रबंधन

डी डी ए के भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देश डी डी ए के विभिन्न विंगों में भूमि प्रबंधन से संबंधित विभिन्न प्रकार के अभिलेखों के अनुक्षण को निर्धारित करते हैं। लेखापरीक्षा ने डी डी ए में अनुरक्षित अभिलेखों की समीक्षा की एवं पाया कि:

- विभिन्न महत्वपूर्ण अभिलेख एवं रजिस्टर, जो कि निर्धारित किये गये थे, विभिन्न विंगों में अनुरक्षित/अद्यतनित नहीं किये गये थे।
- भूमि अधिग्रहण के मामलों, बहीखातों, पट्टा फाइलों इत्यादि से संबंधित अभिलेखों को उचित तरीके से अनुरक्षित नहीं किया जा रहा था एवं कुछ अभिलेख विकृत स्थिति में थे।

(पैरा 8.1 एवं 8.2)

आन्तरिक लेखापरीक्षा एवं लेख

- आन्तरिक लेखापरीक्षा विभिन्न इकाईयों की आवश्यक आवश्यकता पर लेखापरीक्षा पूर्ण करने में सक्षम नहीं थी। लंबित आन्तरिक लेखापरीक्षा पैराग्राफों का निपटान भी धीमा था।

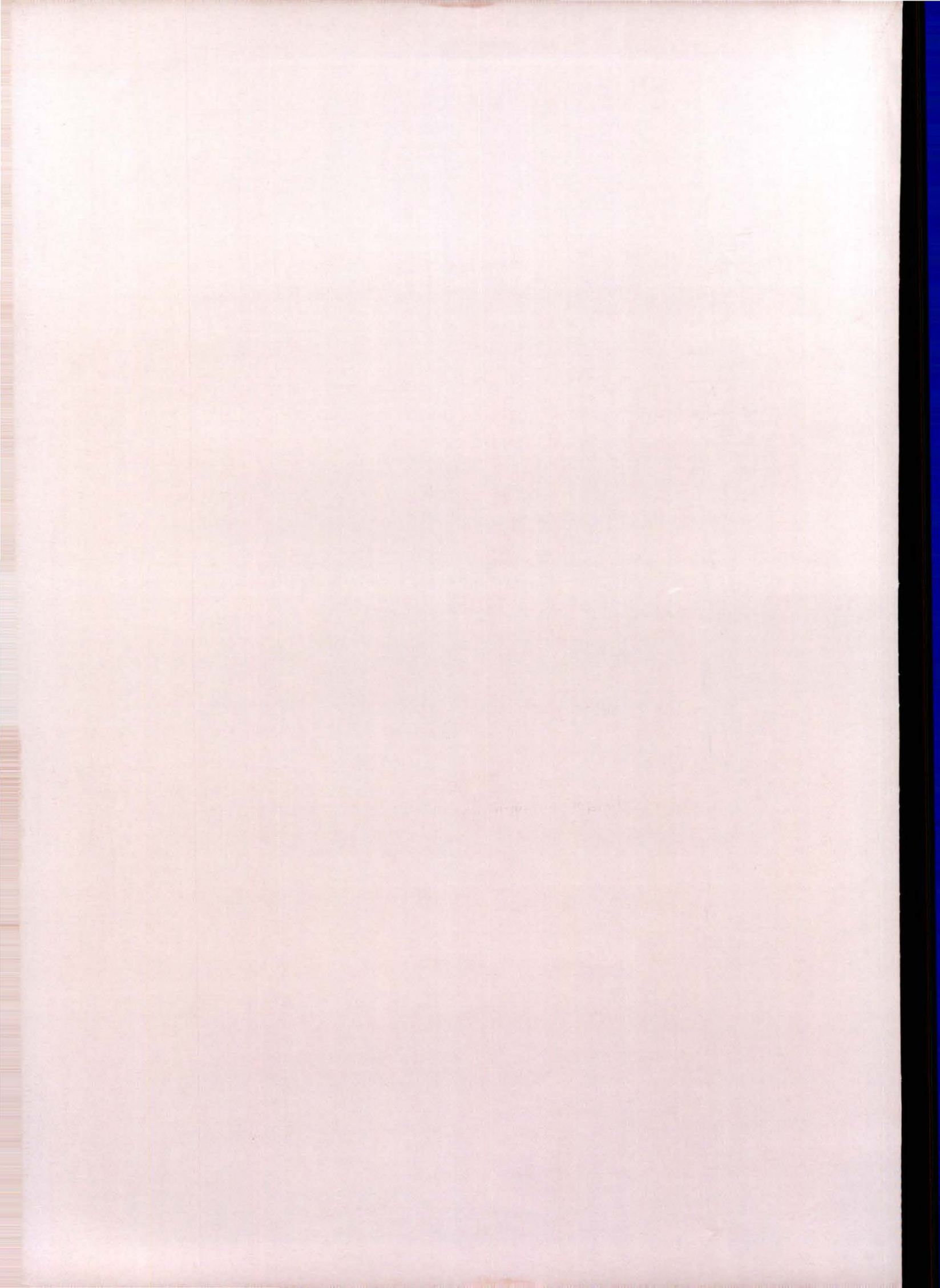
- डी डी ए अपनी नजूल-II भूमि के संबंध में आय और व्यय के लेखे एवं तुलनपत्र को तैयार नहीं कर रहा था।
- भूमि अधिग्रहण पर किये गए व्यय के लिए विभिन्न शाखाओं में सूचित की गई राशि में अंतर था।

(पैरा 9.1 एवं 9.2)

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) के साथ-साथ समापन सम्मेलन में कहा कि भूमि प्रबंधन से संबंधित मानक परिचालन कार्यविधि (एस.ओ.पी.) तथा भूमि सुरक्षा हेतु मोबाइल एप्लीकेशन एवं ई-माप पुस्तकों को विकसित (2015-16) किया गया है तथा कार्यान्वित किया जा रहा है।

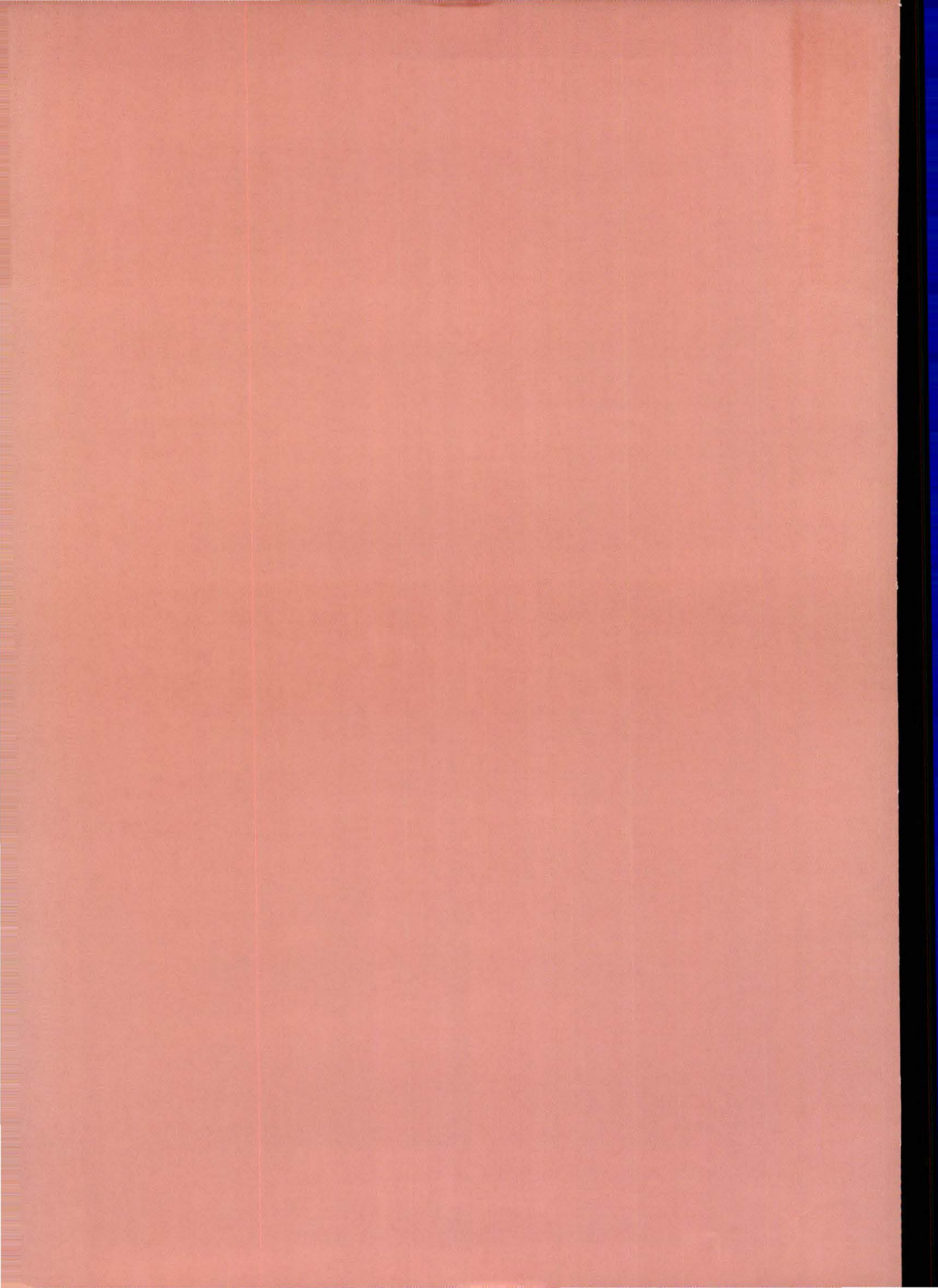
सामान्य अनुशंसाएँ

- डी डी ए को एक कार्यालय नियमावली बनानी चाहिए जिसमें संगठन की संरचना एवं संगठन के विभिन्न स्तरों पर विभिन्न गतिविधियों एवं प्रक्रियाओं के लिए मानक परिचालन कार्यविधि के साथ निर्धारित समय सीमा में भूमिकाएँ एवं जिम्मेदारियाँ परिभाषित हों। हाल में ही प्रारंभ की गई एस ओ पी तथा अन्य पहलुओं को संस्थागत किया जाना चाहिए एवं उसकी निगरानी की जानी चाहिए जिससे कि इन्हें डी डी ए की कार्य प्रक्रिया में एकीकृत करना सुनिश्चित किया जा सके।
- चूंकि डी डी ए भूमि प्रबंधन में विभिन्न गतिविधियाँ करता है तथा इस प्रक्रिया में डी डी ए के विभिन्न विंग शामिल होते हैं, इसलिए डी डी ए अपने कार्यों के सभी पहलुओं को एकीकृत करते हुए एक इण्टरप्राइज रिसोर्स प्लानिंग (ई.आर.पी.) प्रणाली, के कार्यान्वयन पर विचार कर सकता है।
- डी डी ए को सभी निर्धारित अभिलेखों का अनुरक्षण करना चाहिए एवं पूर्णता, सटीकता, समयबद्ध अद्यतनीकरण एवं उचित रखरखाव को ध्यान में रखते हुए उनकी उचित देखभाल सुनिश्चित करनी चाहिए। वर्तमान स्थिति एवं सभी वर्णनों के साथ उपलब्ध भूमि के स्टॉक के व्यापक डाटाबेस का रखरखाव भी अवश्य करना चाहिए। आगे, अभिलेखों के महत्त्व, अवधि एवं मात्रा को ध्यान में रखते हुए डी डी ए को अपने अभिलेखों की डिजिटलाइजेशन प्रक्रिया को अतिशीघ्र पूर्ण करना चाहिए।
- डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच एक प्रभावी समन्वय तथा सहयोग तंत्र होना महत्वपूर्ण है। एक प्रभावी तंत्र विकसित किया जाना चाहिए जहाँ डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच सभी लंबित मुद्दों का निपटान किया जाए।
- भूमि प्रबन्धन गतिविधियों की प्रभावशाली आन्तरिक निगरानी के लिए डी डी ए को एक मजबूत तंत्र को कार्यान्वित करने की आवश्यकता है।



अध्याय 1

डी डी ए में भूमि प्रबन्धन
का विहंगावलोकन



डी डी ए में भूमि प्रबंधन का विहंगावलोकन

1 अध्याय

1.1 परिचय

दिल्ली को, 1483 वर्ग कि.मी. क्षेत्रफल और 1.67 करोड़ की जनसंख्या (2011 की जनगणना के अनुसार) के साथ, एक नगर-राज्य और साथ ही देश की राजधानी भी होने के कारण, एक विश्वस्तरीय नगर बनाने के लिये योजनाबद्ध विकास की बड़ी आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त, जनसंख्या की विस्फोटक वृद्धि के साथ, यथेष्ट समय में और प्रभावी तरीके से आवश्यक आधारभूत संरचना उपलब्ध करवाने के महत्व को कम नहीं आंका जा सकता।

दिल्ली के योजनाबद्ध विकास की व्यवस्था करने के लिए संसद द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (डी डी अधिनियम) अधिनियमित किया गया था। अधिनियम के अनुसार, दिल्ली के लिए डी डी ए द्वारा तैयार और भारत सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान के अनुसार दिल्ली के विकास को बढ़ावा देना एवं उसे सुनिश्चित करना दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी डी ए) का लक्ष्य है। भूमि को दिल्ली सरकार (भूमि एवं भवन विभाग) द्वारा अधिग्रहित किया जाता है तथा विभिन्न विकास योजनाओं के अंतर्गत यथा अनुमोदित विकास के लिए डी डी ए के निस्तारण हेतु रखा जाता है।

1.2 डी डी ए के क्षेत्राधिकार के अंतर्गत भूमि की प्रकृति

भूमि प्रबंधन पर डी डी ए द्वारा (जनवरी 1992) निर्धारित दिशानिर्देश भूमि को निम्नानुसार वर्गीकृत करते हैं :

1.2.1 नजूल-1 भूमि

(क) दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के उत्तराधिकारी के रूप में डी डी ए को हस्तांतरित की गई पुरानी नजूल भूमि

परिषद में भारत के तत्कालीन राज्य सचिव तथा दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के बीच मार्च 1937 को हस्ताक्षरित किये गए “नजूल समझौते” के द्वारा भारत सरकार ने 1 अप्रैल 1937 से 24 नजूल संपदाओं¹ को पूर्व के दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के निस्तारण के लिए रखा। डी डी ए के गठन के बाद, अधिकथित 24 नजूल संपदाओं को दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट से डी डी ए को हस्तांतरित कर दिया गया।

¹ (1) नाईवाला, (2) बस्ती रैगर, (3) करोल बाग, (4) बाग रावजी, (5) शीदीपुरा, (6) झंडेवालान, (7) कदम शरीफ, (8) पहाड़गंज, (9) बर्न बैशन रोड, (10) जेस्टीन बैशन रोड, (11) दरिया गंज दक्षिण, (12) चिराग उत्तर, (13) चिराग दक्षिण, (14) झिलमिल ताहिरपुर, (15) इंदरपत्त, (16) अरकपुर बाग मोची, (17) अलीगंज, (18) दक्षिण रिज, (19) सदर बाजार उत्तर, (20) सदर बाजार दक्षिण, (21) इन्साईड सिटी वॉल, (22) दरिया गंज उत्तर, (23) बेला एवं (24) जंगपुरा।

(ख) डी डी अधिनियम की धारा 22(1)² के अंतर्गत डी डी ए को हस्तांतरित भूमि

इस वर्ग में 4021.33 एकड़³ के लगभग भूमि शामिल थी जिसे भारत सरकार (जी ओ आई) द्वारा अधिनियम की धारा 22(1) के अंतर्गत जुलाई 1974, अगस्त 1974, अगस्त 1975 तथा जुलाई 1991 में डी डी ए को हस्तांतरित किया गया था। उपरोक्त भूमि का हस्तांतरण इस शर्त के अधीन था कि डी डी ए कथित भूमि पर न तो कोई निर्माण करेगा, न किसी निर्माण की अनुमति देगा तथा जब भी अपेक्षित हो कथित भूमि को केन्द्र सरकार के निस्तारण हेतु लौटा देगा।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक भाग, जिसे "नजूल लेखा-I", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.2.2 नजूल-II भूमि

इन भूमियों को 1961 में भारत सरकार द्वारा तैयार किये गये दिल्ली में वृहत अधिग्रहण, विकास एवं भूमि निस्तारण योजना के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण अधिनियम (एल ए अधिनियम)⁴, 1894 के प्रावधान के अनुसार दिल्ली सरकार द्वारा अधिग्रहित किया गया तथा विकास एवं निस्तारण हेतु डी डी ए के निस्तारण के लिए रखा गया। इन भूमियों का प्रबंधन डी डी अधिनियम, 1957 एवं दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981 (नजूल नियम) के प्रावधान के अनुसार किया जाता है।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक भाग, जिसे "नजूल लेखा - II", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.2.3 साधारण विकास भूमि

इन भूमियों को डी डी ए द्वारा अपनी संपत्ति के रूप में साधारण विकास लेखा निधि में से अधिग्रहित किया जाता है। इन भूमियों में दिल्ली की शहरी सीमाओं के भीतर अप्रयुक्त भूमियाँ भी शामिल हैं जिन्हें डी डी ए द्वारा 1982 में भारत सरकार के पूर्व के आपूर्ति एवं पुनर्वास मंत्रालय से जहाँ है जैसा है के आधार पर खरीदा गया था।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक पृथक भाग, जिसे "साधारण विकास लेखा", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.3 डी डी ए में भूमि प्रबंधन की प्रक्रिया

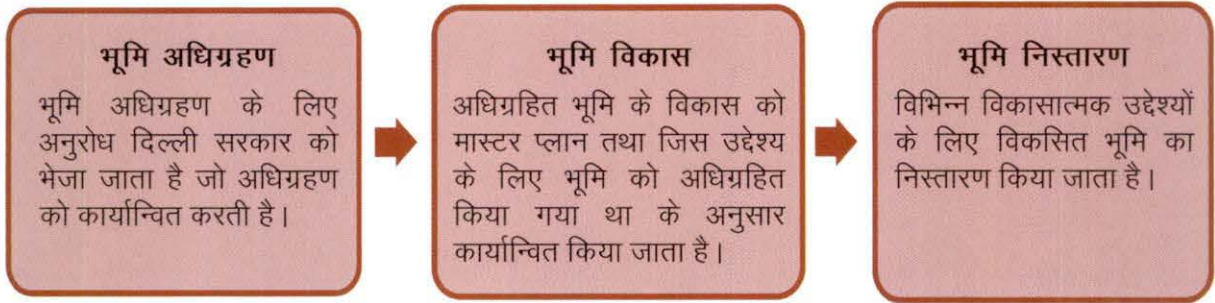
डी डी अधिनियम, 1957 की धारा 6 (अध्याय II) के अनुसार, डी डी ए के पास दिल्ली के योजनाबद्ध विकास के लिए भूमि के अधिग्रहण, विकास एवं निस्तारण का अधिकार है। भूमि प्रबंधन की प्रक्रिया में सम्मिलित विभिन्न चरणों को आगे दर्शाया गया है:

² डी डी अधिनियम, 1957 की धारा 22 (1) के अनुसार, केन्द्र सरकार आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा तथा उस सरकार एवं डी डी ए के बीच सहमत किये गए ऐसे नियम एवं शर्तों पर विकास के उद्देश्य के लिए संघ में निहित दिल्ली की सभी या किसी विकसित व अविकसित भूमि को प्राधिकरण के निस्तारण के लिए रख सकती है।

³ जो कि लेखापरीक्षा द्वारा डी डी ए द्वारा उपलब्ध करवाए गए रिकार्ड के आधार पर निकाला गया।

⁴ एल ए अधिनियम, 1894 को 'भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापना में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013' (नया भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013) द्वारा प्रतिस्थापित कर दिया गया है जो 01.01.2014 से लागू है।

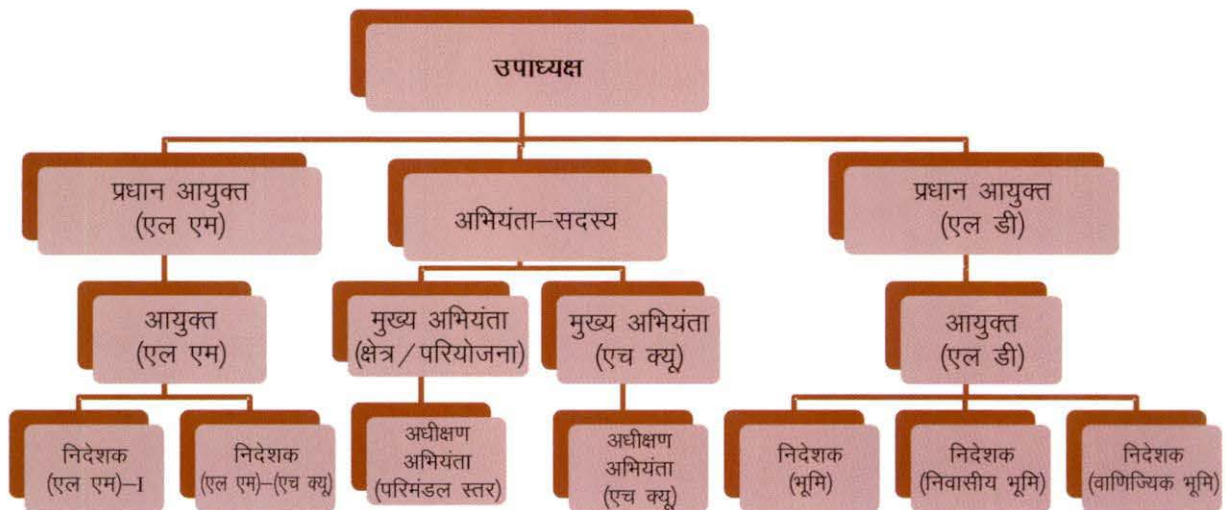
चार्ट 1: डी डी ए में भूमि प्रबंधन की प्रक्रिया



1.4 भूमि प्रबंधन के लिए डी डी ए में संगठनात्मक ढाँचा

भूमि प्रबंधन में भूमि अधिग्रहण, विकास, सुरक्षा और निस्तारण की गतिविधियाँ सम्मिलित हैं। भूमि अधिग्रहण के मामलों को प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन) द्वारा संभाला जाता है जिसमें उन्हें आयुक्त (भूमि प्रबंधन) एवं दो निदेशकों द्वारा सहयोग दिया जाता है। योजनाओं का निष्पादन मुख्य अभियंताओं द्वारा किया जाता है जो अभियंता सदस्य के प्रशासकीय नियंत्रण के अंतर्गत कार्य करता है। भूमि निस्तारण के मामले प्रधान आयुक्त (भूमि निस्तारण) द्वारा संभाले जाते हैं जिसमें उन्हें आयुक्त (भूमि निस्तारण) तथा तीन निदेशकों द्वारा सहयोग दिया जाता है। प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन), अभियंता-सदस्य और प्रधान आयुक्त (भूमि निस्तारण) डी डी ए के उपाध्यक्ष के समग्र निरीक्षण के अंतर्गत कार्य करते हैं, जैसाकि चार्ट 2 में दिया गया है:

चार्ट 2: डी डी ए में भूमि प्रबंधन के लिए संगठनात्मक चार्ट



1.5 बजट, प्राप्ति एवं व्यय

2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान भूमि के अधिग्रहण एवं विकास पर बजट आवंटन एवं वास्तविक व्यय और इसके निस्तारण से प्राप्तियाँ निम्नानुसार थे :

तालिका-1 वर्ष-वार बजट एवं वास्तविक व्यय/प्राप्ति

(₹ करोड़ में)

वर्ष	भूमि अधिग्रहण		भूमि विकास		भूमि निस्तारण	
	बजट विहित व्यय	वास्तविक व्यय	बजट विहित व्यय	वास्तविक व्यय	बजट विहित प्राप्ति	वास्तविक प्राप्ति
2010-11	246.00	175.75	1,272.59	854.94	1,046.92	1,343.23
2011-12	400.00	447.71	1,376.29	1,026.62	1,133.79	955.75
2012-13	459.00	124.75	2,156.37	1,493.47	715.06	895.83
2013-14	297.00	163.50	1,801.48	1,343.40	858.09	1,082.58
2014-15	234.30	300.57	2,039.77	1,303.14	707.97	1,151.71

उपरोक्त तालिका से, यह पाया गया कि बजट विहित व्यय से वास्तविक व्यय में बहुत अधिक अन्तर था जो कि बजट तैयार करने में अपर्याप्तताओं की ओर संकेत करता है। डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि मुआवजे और परिवर्धित मुआवजे के भुगतान के लिए बजट अनुमान पूर्णतया दिल्ली सरकार के भूमि अधिग्रहण कलैक्टर (एल ए सी)/भूमि एवं भवन विभाग द्वारा की जा रही माँग पर निर्भर करता है और अनुमानित मांग, डी डी ए के पास उपलब्ध वास्तविक आंकड़ों के आधार पर तैयार की जाती है। प्राप्ति के संबंध में, डी डी ए ने कहा कि वास्तविक प्राप्ति प्रचलित बाजार रुझानों पर निर्भर करती है जो कि पिछले वर्षों के दौरान कम थे जिसके परिणामस्वरूप अन्तर आया। तथापि, लेखापरीक्षा अवलोकन को भविष्य में अनुपालन हेतु दर्ज कर लिया गया है।

भूमि विकास से संबंधित आँकड़ों में अंतर के लिए डी डी ए द्वारा (अक्टूबर 2016) में कोई विशिष्ट कारण उपलब्ध नहीं करवाए गए।

अध्याय 2

लेखापरीक्षा संरचना

लेखापरीक्षा संरचना

2.1 लेखापरीक्षा अधिदेश

दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 25(2) के साथ पढ़े गए नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक (कर्तव्य, शक्तियाँ तथा सेवा की शर्तें) अधिनियम 1971 की धारा 19(2) के अंतर्गत डी डी ए में भूमि प्रबंधन पर निष्पादन लेखापरीक्षा आयोजित की गई थी। भूमि के विकास से संबंधित डी डी ए के कार्यों की समीक्षा की गई थी तथा इसे भारत के सी एण्ड ए जी की 2006 की प्रतिवेदन सं. 2 के अध्याय-II में प्रतिवेदित किया गया था। भूमि के अधिग्रहण एवं विकास पर निष्पादन लेखापरीक्षा को भारत के सी एण्ड ए जी के 2011-12 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 17 के अध्याय-V में प्रतिवेदित किया गया था। 2006 की प्रतिवेदन संख्या 2 पर लोक लेखा समिति की अनुशंसाओं के अनुपालन को समुचित रूप से इस प्रतिवेदन में सम्मिलित किया गया है।

2.2 लेखापरीक्षा उद्देश

निष्पादन लेखापरीक्षा यह मूल्यांकन करने के लिए आयोजित की गई थी कि:

- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियाँ दक्षता, मितव्ययता और प्रभावशाली रूप से निष्पादित की गई थी तथा क्या इन्हें उचित विधिक एवं नियामक संरचना के अनुरूप किया गया था;
- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियों को पूर्ण करने के लिए एक सक्षम योजना तंत्र विद्यमान एवं कार्यरत था;
- क्या रिकार्ड के प्रबन्धन और प्रलेखन की एक प्रभावी प्रणाली विद्यमान और कार्यरत थी;
- क्या भूमि प्रबन्धन गतिविधियों के योजनाबद्ध कार्यान्वयन के लिए एक प्रभावी आन्तरिक नियन्त्रण एवं निगरानी प्रणाली विद्यमान थी।

2.3 लेखापरीक्षा कार्यक्षेत्र

डी डी ए मुख्यालय के साथ-साथ इसके विभिन्न क्षेत्रीय कार्यालयों पर पाँच वर्षों अर्थात् 1 अप्रैल 2010 से 31 मार्च 2015 की अवधि के लिए भूमि के अधिग्रहण, भूमि के विकास, भूमि के निस्तारण एवं भूमि की सुरक्षा से संबंधित गतिविधियों को जाँचा गया था।

2.4 लेखापरीक्षा मानदंड के स्रोत

निष्पादन लेखापरीक्षा के लिए लेखापरीक्षा मानदंड को निम्न स्रोतों से बनाया गया है:

- दिल्ली विकास अधिनियम, 1957;
- भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 एवं भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापना में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013;
- दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981;
- सक्षम प्राधिकारियों द्वारा जारी की गई नीतियाँ / दिशानिर्देश / अनुदेश;

- केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग नियमावली;
- दिल्ली का मास्टर प्लान, 2021;
- अनुबंध करार एवं अन्य प्रासंगिक दस्तावेज।

2.5 लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली एवं जॉच-नमूने

2.5.1 लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली

यह निष्पादन लेखापरीक्षा, निष्पादन लेखापरीक्षा दिशानिर्देश 2014 के प्रावधान के अनुसार की गई थी। जनवरी-मई 2015 के दौरान एक प्रायोगिक अध्ययन किया गया था और डी डी ए एवं शहरी विकास मंत्रालय (एम ओ यू डी) के प्रतिनिधियों के साथ 26 जून 2015 को एक उद्घाटन सम्मेलन आयोजित किया गया जिसमें लेखापरीक्षा के उद्देश्य एवं कार्यक्षेत्र, लेखापरीक्षा कार्यप्रणाली, प्रयुक्त होने वाले लेखापरीक्षा मानदंड, विस्तृत लेखापरीक्षा कार्यक्रम आदि पर चर्चा की गई थी। डी डी ए के अधिकारियों के साथ संयुक्त निरीक्षण किया गया था।

लेखापरीक्षा के समापन के पश्चात्, 22 अप्रैल 2016 को जवाब के लिए चार सप्ताह के समय के साथ डी डी ए और एम ओ यू डी को डी डी ए में भूमि प्रबंधन पर एक प्रारूप निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन जारी किया गया था। डी डी ए की प्रतिक्रियाएं जून 2016 में प्राप्त हुई थीं। एम ओ यू डी एवं डी डी ए के प्रतिनिधियों के साथ 16 जून 2016 को एक समापन सम्मेलन हुआ जिसमें मुख्य लेखापरीक्षा जॉच परिणामों तथा अनुशंसाओं पर चर्चा की गई। उसके पश्चात्, 14 अक्टूबर 2016 को पुनः एम ओ यू डी एवं डी डी ए को संशोधित ड्राफ्ट निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन जारी किया गया जिसमें उनकी अंतिम टिप्पणियाँ दो सप्ताह के अंदर माँगी गईं। दिनांक 28 अक्टूबर 2016 के अपने जवाब में डी डी ए ने सूचित किया कि उनके पास प्रस्तुत करने के लिए कोई अतिरिक्त टिप्पणियाँ नहीं थी और पूर्व में प्रस्तुत जवाब को ही अंतिम माना जाए। डी डी ए से प्राप्त जवाबों, के साथ-साथ समापन सम्मेलन के दौरान उनकी प्रतिक्रिया पर विधिवत रूप से विचार किया गया तथा उन्हें इस प्रतिवेदन में समाविष्ट किया गया है। मंत्रालय का जवाब प्राप्त नहीं हुआ।

2.5.2 लेखापरीक्षा नमूने

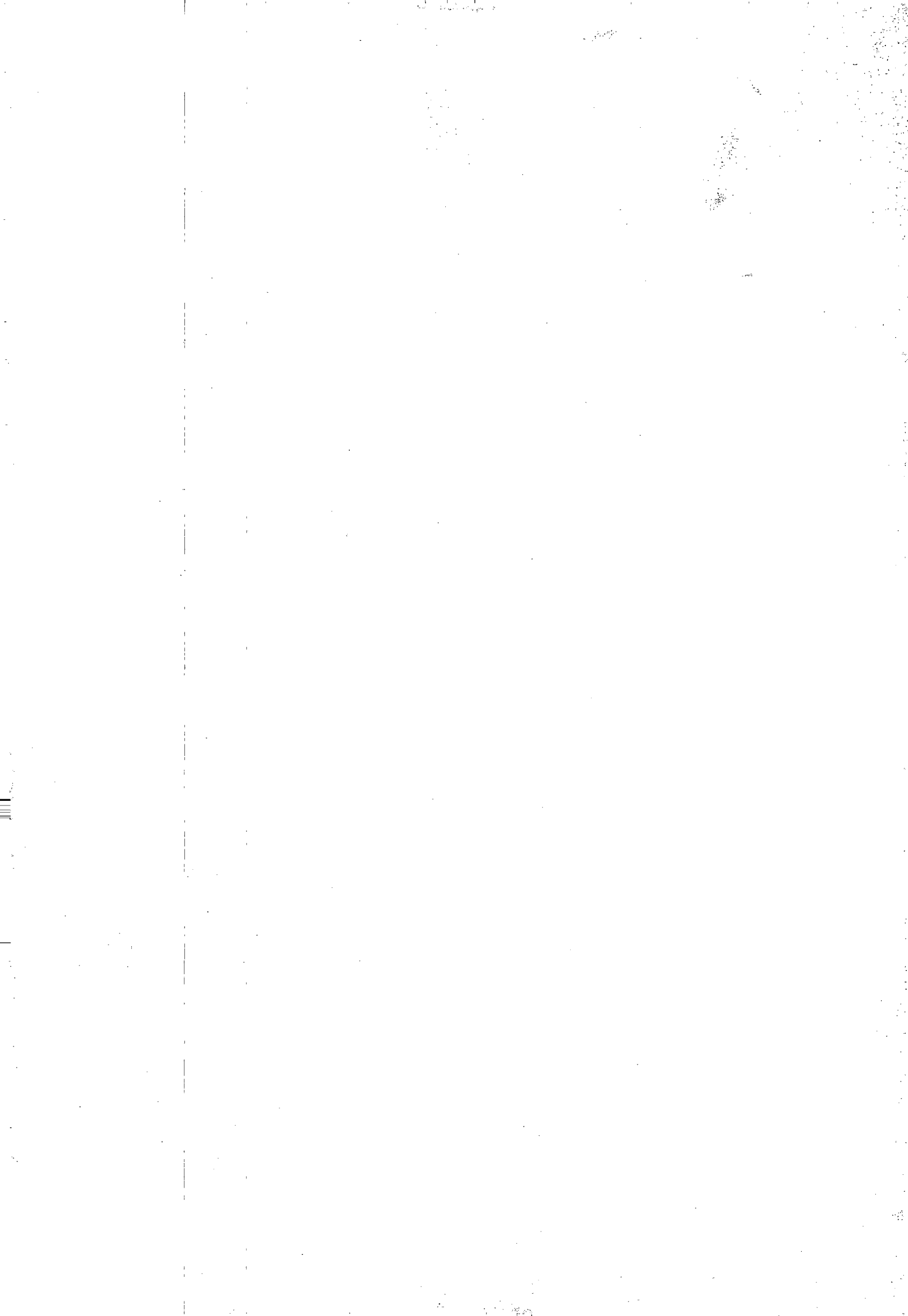
डी डी ए ने लेखापरीक्षा द्वारा माँगी गई लेखापरीक्षा अवधि से संबंधित भूमि अधिग्रहण, भूमि विकास, भूमि के निस्तारण और नजूल-1 संपत्तियों से संबंधित पूरी सूचना को उपलब्ध नहीं कराया। लेखापरीक्षा के लिए चयनित मामलों और उनके विरुद्ध डी डी ए द्वारा उपलब्ध करवाए गए रिकॉर्ड के विवरण निम्नानुसार हैं:

तालिका-2 लेखापरीक्षा के लिए चयनित मामलों के विवरण और डी डी ए द्वारा उपलब्ध करवाए गए रिकॉर्ड की स्थिति

विवरण	प्रकार	मामलों की कुल संख्या (जो कि डी डी ए द्वारा उपलब्ध करायी गई है)	चयनित मामलों की संख्या	मामलों की संख्या जिनमें रिकॉर्ड उपलब्ध करवाया गया
भूमि अधिग्रहण	अधिग्रहण	39	19	18
	परिवर्धित मुआवजा	935	50	46
भूमि विकास	प्रमुख योजनाएं/कार्य	57	11	11
भूमि निस्तारण	संस्थागत	141	50	40
	औद्योगिक	2	2	2
	वैकल्पिक आवंटन	175	17	17
	वाणिज्यिक	24	24	18
	भूमि विपणन शाखा, रोहिणी	125	25	24
भूमि सुरक्षा	अतिक्रमण विध्वंस मामले	734	37	14
नजूल I संपत्तियाँ	लीज मामले	पूर्ण ब्यौरा नहीं दिया गया	60	13
	लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में परिवर्तन	पूर्ण ब्यौरा नहीं दिया गया	58	44
	हानि प्रभारों की वसूली	पूर्ण ब्यौरा नहीं दिया गया	21	12

2.6 अभिस्वीकृति

लेखापरीक्षा प्रक्रिया के दौरान शहरी विकास मंत्रालय, डी डी ए एवं उसके क्षेत्रीय कार्यालयों के अधिकारियों/कर्मचारियों से प्राप्त सहयोग को लेखापरीक्षा अभिस्वीकृत करती है।



अध्याय 3

भूमि अधिग्रहण

डी डी ए केन्द्र सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान के अनुसार विभिन्न विकासोत्पन्न योजनाओं के लिए भूमि के अधिग्रहण एवं विकास के लिए उत्तरदायी है। डी डी ए का भूमि प्रबंधन विंग उपयोगकर्ता विभागों से प्राप्त अनुरोध के आधार पर भूमि अधिग्रहण का कार्य करता है। यह भूमि के अधिग्रहण के लिए दिल्ली सरकार को अनुरोध अग्रोपित करता है। दिल्ली सरकार द्वारा भूमि को अधिग्रहित किया जाता है और उसे डी डी ए के निस्तारण पर रखा जाता है। दिल्ली सरकार से भूमि का स्वामित्व लेने के पश्चात्, उसे भूमि के अधिग्रहण के उद्देश्य तथा विभिन्न अनुमोदित विकास योजनाओं के अंतर्गत विकास कार्यों के लिए उपयोगकर्ता विभागों को हस्तांतरित कर दिया जाता है।

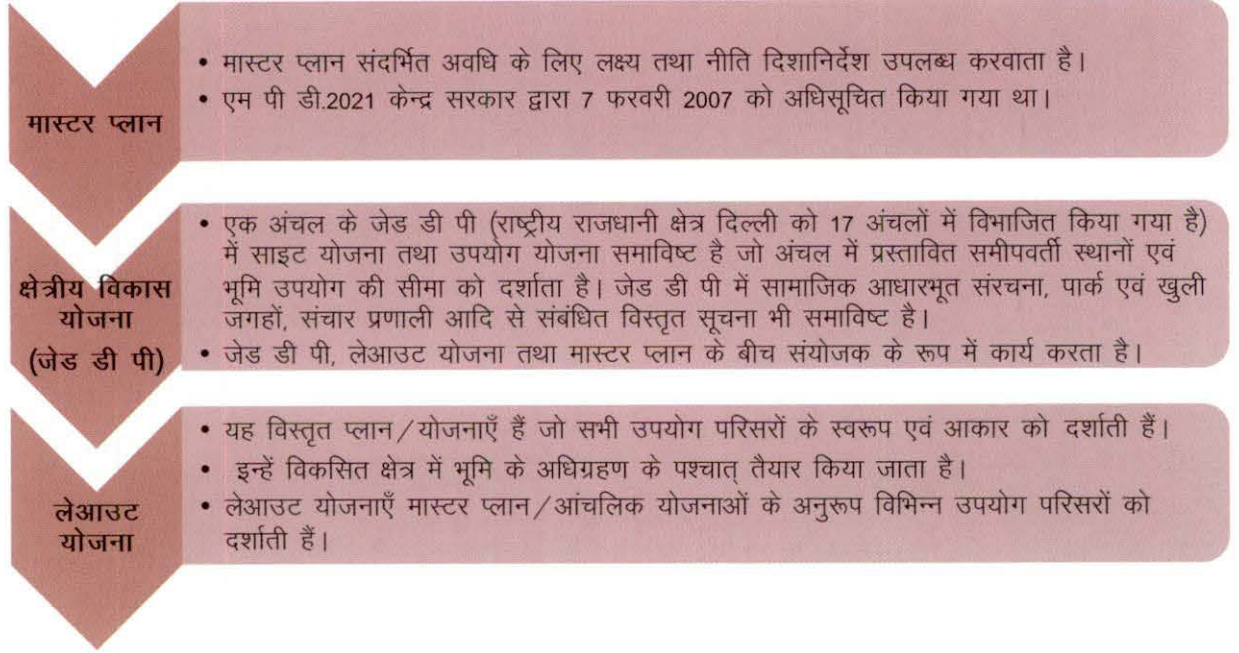
3.1 योजना

दिल्ली का मास्टर प्लान (एम पी डी)-1962 दिल्ली के योजनाबद्ध विकास के लिए व्यापक लक्ष्य को निर्दिष्ट करता है। इस लक्ष्य में अंतर्निहित विकास योजना को साकार करने के लिए, भूमि के बड़े पैमाने पर अधिग्रहण तथा विकास की योजना 1961 में निरूपित की गई थी। योजना का लक्ष्य यह सुनिश्चित करना था कि भूमि के विकास तथा उपयोग का स्थानिक प्रतिरूप विकास योजना के अनुकूल होगा और उसके अनुरूप आरंभिक संरचना एवं सेवाओं को रखा जाएगा।

तत्पश्चात्, एम पी डी-2001 ने भी काफी हद तक उसी योजना प्रक्रिया को दोहराया जिसे एम पी डी-1962 में दर्शाया गया था। इसी लक्ष्य को ध्यान में रखते हुए एम पी डी-2021 ने भी वर्ष 2021 तक के विकास परिप्रेक्ष्य पर बल दिया। एम पी डी-2021 का लक्ष्य दिल्ली को एक वैश्विक महानगर बनाने के साथ-साथ एक सर्वश्रेष्ठ शहर बनाना है, जहाँ सभी लोग एक संपोषित वातावरण में बेहतर जीवनयापन करते हुए उत्पादक कार्यों में संलग्न हों।

दिल्ली के विकास के लिए योजनाओं का अनुक्रम आगे चार्ट में दिया गया है:

चार्ट 3: योजना अनुक्रम



लेखापरीक्षा ने डी डी ए के योजना तंत्र की समीक्षा यह सुनिश्चित करने के लिए की कि क्या भूमि अधिग्रहण गतिविधियों को पूर्ण करने के लिए उचित एवं सक्षम योजना तंत्र विद्यमान तथा क्रियाशील था। लेखापरीक्षा जाँच परिणाम अनुवर्ती पैराग्राफ में दिए गए हैं:

3.1.1 क्षेत्रीय विकास योजना को तैयार करने में असफलता

डी डी अधिनियम, 1957 की धारा 8, मास्टर प्लान की तैयारी के साथ अथवा उसके तुरंत बाद जेड डी पी की तैयारी की व्यवस्था करती है। आगे, एम पी डी-2021 की धारा 16.1 में विनिर्धारित है कि एम पी डी-2021 के अनुमोदन के 12 माह के भीतर जेड डी पी को तैयार किया जाना था। चूँकि एम पी डी-2021 को 07 फरवरी 2007 को अनुमोदित किया गया था, इसलिए जेड डी पी को फरवरी 2008 तक तैयार किया जाना था।

लेखापरीक्षा में यह पाया गया कि:

- 16 अंचलों की जेड डी पी को फरवरी 2009 एवं सितंबर 2009 के बीच अर्थात् एम पी डी-2021 की अधिसूचना (फरवरी 2007) से दो वर्षों के पश्चात् प्रस्तुत किया गया था तथा एम ओ यू डी द्वारा उन्हें केवल मार्च 2010 से जून 2010 में अनुमोदित किया गया था। अतः, योजना स्तर पर ही, जेड डी पी को अंतिम रूप देने में कम से कम दो वर्ष की देरी हुई।
- शेष बचे अंचल अर्थात् अंचल 'डी' के लिए योजना को अभी डी डी ए द्वारा अधिसूचित किया जाना है।

डी डी ए ने अपने उत्तर (फरवरी 2016 और जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि अंचल डी को दिल्ली के अन्य योजना अंचलों से अलग तरह से निस्तारित किया जा रहा है क्योंकि इस अंचल का प्रमुख भाग लुटियंस बंगलो अंचल के अंतर्गत आता है जिसकी निगरानी एम ओ यू डी के स्तर पर की जा रही है तथा डी डी ए ने अंचल-डी की योजना के प्रसंस्करण में कोई देरी नहीं की।

3.1.2 निगरानी संरचना

एम पी डी-2021 में प्रावधान था कि शहर में जीवन की गुणवत्ता को सुधारने के लिए अपेक्षित परिवर्तनों के मूल्यांकन हेतु योजना की निगरानी अनिवार्य थी। एम पी डी- 2021 में प्रावधान था कि आधुनिक डाटा संसाधन सुविधाओं के साथ एक समर्पित निगरानी इकाई को स्थापित किया जाएगा जो प्राथमिक एवं द्वितीयक डाटा के संग्रह व विश्लेषण तथा वृहत रूप से प्राधिकरण के ध्यान में महत्वपूर्ण परिवर्तनों को लाने के लिए उत्तरदायी होगा। इस इकाई को अनुमोदित विकास योजनाओं तथा लेआउट योजनाओं के कार्यान्वयन की समस्त निगरानी का प्रभारी होना था। आगे, एम पी डी-2021 में यह भी उल्लिखित था कि योजना अवधि को तीन चरणों (2006-11, 2011-16, एवं 2016-21) में विभाजित किया जाए और समाज की तेजी से बदलती आवश्यकताओं के साथ गति को बनाए रखने के लिए योजना का प्रत्येक पाँच वर्ष के अन्तराल पर पुनरीक्षण किया जाना था। तथापि, लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित अवलोकन किया:

3.1.2.1 निगरानी इकाई का काम न करना

अगस्त 2007 में एक निगरानी इकाई स्थापित की गई थी, परन्तु स्थापित की गई निगरानी इकाई को लक्ष्य को पूरा करने के लिए अपेक्षित आधुनिक डाटा संसाधन सुविधाएँ तथा अन्य आवश्यक संसाधन उपलब्ध नहीं कराए गए थे। निगरानी इकाई के कार्य न करने के मुद्दे पर सी ए जी के 2011-12 के निष्पादन लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 17, संघ सरकार (सिविल) में भी टिप्पणी की गई थी। परन्तु, फिर भी डी डी ए ने कोई भी सुधारात्मक कार्रवाई नहीं की।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया (अक्टूबर 2015 और जनवरी 2016) और कहा कि आधुनिक डाटा संसाधन सुविधाओं तथा पूर्ण-विकसित जनशक्ति के अभाव में निगरानी इकाई, एम पी डी-2021 के कार्यान्वयन में सम्मिलित संबंधित एजेंसियों से समन्वय करने में असमर्थ थी तथा उसने कोई प्रतिवेदन भी तैयार नहीं किये थे।

3.1.2.2 एम पी डी-2021 का आवधिक पुनरीक्षण करने में असफलता

एम पी डी-2021 के प्रथम चरण अर्थात् 2006-2011 के लिए कोई पुनरीक्षण नहीं किया गया। 2011-14 की अवधि के लिए, यद्यपि, एक मध्यावधि पुनरीक्षण किया गया था। इस प्रकार, एम पी डी-2021 के मास्टर प्लान में निर्धारित निगरानी और आवधिक निरीक्षण नहीं किया गया था, जिसकी अनुपस्थिति में, एम पी डी-2021 के वांछित उद्देश्यों की प्राप्ति के लिए आवश्यक परिवर्तनों को सम्मिलित नहीं किया जा सका, जिसका परिणाम, एम पी डी-2021 के पुनरीक्षण के उद्देश्य की असफलता के रूप में निकला।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि एम पी डी-2021 की नियमित निगरानी तथा समीक्षा के लिए, सभी संबंधित एजेंसियों के साथ एम ओ यू डी तथा माननीय उपराज्यपाल (एल. जी) द्वारा राज निवास पर भी नियमित रूप से निरंतर बैठकें आयोजित की जाती हैं, जिसमें मास्टर प्लान के कार्यान्वयन, निगरानी, समीक्षा तथा अंतर-एजेंसी के समन्वय हेतु योजना तथा भूमि आवश्यकता से संबंधित विशिष्ट अंतर एजेंसी मुद्दों का समाधान किया जाता है। इसके अतिरिक्त, डी डी ए, मानक संसाधन प्रक्रिया (एस ओ पी) के माध्यम से एम पी डी-2021 में सुधार के प्रसंस्करण, सरकारी एजेंसियों और स्थानीय निकायों के स्वामित्व वाली भूमि के लिए भू-उपयोग के परिवर्तन के मामलों की प्रक्रिया के लिए दिशानिर्देश तथा विभिन्न विकास गतिविधियों और इनके कार्यान्वयन के लिए व्यवस्था

की रिकार्डिंग/प्रतिवेदन के लिए मोबाइल एप्लीकेशन के विकास के माध्यम से निगरानी एवं कार्यान्वयन की प्रणाली में परिवर्तन कर रहा है।

यद्यपि प्रभावी निगरानी के लिए डी डी ए द्वारा की गई किसी भी सुधारात्मक कार्यवाही का स्वागत है, उपरोक्त कदम एम पी डी-2021 के कार्यान्वयन की संपूर्ण निगरानी तथा समीक्षा के लिए आधुनिक डाटा संसाधन सुविधाओं के साथ समर्पित निगरानी इकाई को स्थापित करने की आवश्यकता तथा आवधिक समीक्षा करवाने की आवश्यकता को कम नहीं करते जैसाकि एम पी डी-2021 में स्वयं विचारित था।

डी डी ए द्वारा लेखापरीक्षा द्वारा मांगा गया मध्यावधि निरीक्षण प्रतिवेदन (2011-14) उपलब्ध नहीं करवाया गया। अतः लेखापरीक्षा में पुनरीक्षण की पर्याप्तता का मूल्यांकन नहीं किया जा सका।

3.1.3 भूमि-नीति को अन्तिम रूप देने और प्रचालन पर नियमों और भूमि-नीति के अनुमोदन में देरी के विपरीत प्रभाव

एम पी डी-2021 के अनुसार, दिल्ली के निवासियों के विभिन्न वर्गों के लिए समुचित योजनाबद्ध शरण स्थल तथा आवास का प्रावधान योजनाबद्ध विकास का एक महत्वपूर्ण पहलू था। एम पी डी-2021 में 15-16 वर्षों की विकास की समय-सीमा के भीतर 20,000-22,000 हैक्टेयर भूमि में भविष्य में होने वाले शहरी क्षेत्र के विस्तार में 48 लाख की जनसंख्या को बसाना प्रस्तावित था। इस उद्देश्य के लिए, भूमि संग्रहण तथा विकास में निजी क्षेत्र की सहभागिता के माध्यम से एम पी डी-2021 में शहरीकरण हेतु निर्धारित क्षेत्रों के विकास के लिए विकल्प योजनाबद्ध थे। भूमि नीति, भूमि के संग्रहण, विकास तथा आवास में, सार्वजनिक एवं निजी दोनों क्षेत्रों में उपलब्ध संसाधनों के सर्वोत्कृष्ट उपयोग पर आधारित होनी थी।

लेखापरीक्षा ने यह पाया कि डी डी ए द्वारा प्रारूप भूमि-नीति को अनुमोदित (जुलाई 2013) किया गया था तथा सरकार के अनुमोदन के पश्चात, सितंबर 2013 में एक नया अध्याय अर्थात अध्याय 19 'भूमि नीति' एम पी डी-2021 में जोड़ा गया था। नई भूमि-नीति शहरी विस्तार (अंचल जे-एक गाँव, के-1, एल, एन, तथा पी-II) के शहरीकरण के उन प्रस्तावित क्षेत्रों के लिए उपयोज्य थी, जिनके लिए क्षेत्रीय योजनाओं को अनुमोदित किया जा चुका था। तत्पश्चात, नीति के आधार पर, डी डी ए ने नीति के परिचालन के लिए प्रारूप विनियमन तैयार (जनवरी 2014) किया तथा उसे अनुमोदन के लिए एम ओ यू डी को अग्रोषित (नवंबर 2014) किया। भूमि-नीति के परिचालन के लिए प्रारूप विनियमन एम ओ यू डी द्वारा कुछ संशोधन/परिर्वहन के सहित अनुमोदित (मई 2015) किये गए थे परन्तु इसे अभी डी डी ए द्वारा अधिसूचित किया जाना शेष है (जून 2016)।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि डी डी अधिनियम, 1957 की धारा-11 ए के अंतर्गत भूमि-नीति में कुछ अन्य सुधार पहले ही प्रक्रिया में थे और कुछ पूर्वापेक्षाएँ जैसे कि विकसित भूमि की घोषणा आदि दिल्ली सरकार के विचाराधीन थीं। भूमि-नीति में इन सुधारों के जारी होते ही डी डी ए द्वारा नियम अधिसूचित कर दिये जाएंगे।

डी डी ए के उत्तर को इस तथ्य के प्रकाश में देखा जा सकता है कि यद्यपि एम पी डी-2021 की अधिसूचना को नौ वर्षों से अधिक बीत चुके हैं, अभी तक नई भूमि-नीति को परिचालित नहीं किया जा सका है। इस बात को ध्यान में रखते हुए कि पिछले आठ वर्षों में डी डी ए द्वारा केवल 1823 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया था (अर्थात फरवरी 2007 में एम पी डी 2021 की अधिसूचना के बाद से 2014-15 तक) और आगे, भूमि-नीति को अन्तिम रूप देने में हुई देरी के साथ नियमों के परिचालन में

हुई देरी पर विचार करते हुए, एम पी डी-2021 में विचारित भूमि विकास के लक्ष्य की प्राप्ति कठिन हो सकती है।

निष्कर्ष:

अंचल 'डी' की क्षेत्रीय विकास योजना को एम पी डी-2021 की अधिसूचना के आठ वर्ष बीत जाने के बाद भी अंतिम रूप नहीं दिया जा सका। इसके अतिरिक्त, एम पी डी की निगरानी के लिए स्थापित की गई निगरानी इकाई, अक्रियाशील थी और आवधिक पुनरीक्षण भी नहीं किया जा रहा था। इनके अभाव में, एम पी डी-2021 के वॉछित लक्ष्यों को प्राप्त करने के लिए अपेक्षित सुधारों/परिवर्तनों को उसमें समाविष्ट नहीं किया जा सका।

अनुशंसा:

एम पी डी की विनिर्धारित अवधि के अनुसार नियमित रूप से निगरानी की जानी चाहिए तथा निगरानी इकाई को सभी आवश्यक संसाधनों से युक्त होना चाहिए ताकि वह अपने दायित्वों को प्रभावशाली रूप से पूर्ण कर सके। अंचल 'डी' की आंचलिक योजना को अंतिम रूप देने के लिए डी ए को आवश्यक कार्यवाही अतिशीघ्रता से करनी चाहिए।

3.2 भूमि अधिग्रहण

डी डी ए के भूमि प्रबन्धन (एल एम) विंग में उपयोगकर्ता विभाग द्वारा किए गए अनुरोध की प्राप्ति के साथ डी डी ए में भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया का आरंभ होता है। भूमि अधिग्रहण के लिए अनुरोध दिल्ली सरकार को अग्रोषित किया जाता है। उसके पश्चात, दिल्ली सरकार इसे संबंधित भूमि अधिग्रहण क्लैक्टर (एल ए सी) को भूमि के अधिग्रहण के लिए अनुरोध भेजती है। एक बार जब भूमि का अधिग्रहण हो जाता है, दिल्ली सरकार मुआवजे के लिए माँग डी डी ए को भेजती है। यह आवश्यक है कि भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया के समय से पूरा होने के लिए भू-स्वामियों को मुआवजे की राशि समय पर जारी की जाए। एक समय सीमा निश्चित की गई (मई 2006) जिसने अनुबद्ध किया कि डी डी ए सूचना की प्राप्ति के 30 दिनों के अन्दर दिल्ली सरकार को भुगतान जारी करेगा। डी डी ए से भुगतान की प्राप्ति के पश्चात, डी डी ए के एल एम विंग द्वारा भूमि का स्वामित्व लिया जाता है। इसके पश्चात, एल एम विंग इसे उपयोगकर्ता विभागों को हस्तांतरित कर देता है।

भूमि अधिग्रहण के दौरान, भू-स्वामी परिवर्धित मुआवजे के लिए न्यायालय में जा सकते हैं। माननीय न्यायालय मुआवजा दर जिस पर भूमि अधिग्रहित की गई थी को संशोधित कर सकता है तथा भू-स्वामियों को संशोधित दर के साथ अतिरिक्त राशि पर स्वीकार्य ब्याज के भुगतान के निर्देश जारी कर सकता है। तत्पश्चात, दिल्ली सरकार मुआवजे की शेष देय राशि के साथ-साथ उस पर हुए ब्याज की गणना परिवर्धित नक्शा मुंतजामिन (ई एन एम)⁵ के रूप में करता है तथा भुगतान के लिए उसे डी डी ए को संप्रेषित करता है। माँग की प्राप्ति के पश्चात, मुआवजे की परिवर्धित राशि डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार को उसे भू-स्वामियों को आगे वितरित करने के लिए दे दी जाती है।

डी डी ए में अधिग्रहण प्रक्रिया से संबंधित विवरणों की जाँच के आधार पर लेखापरीक्षा जाँच परिणाम नीचे दिए गए हैं:-

⁵ ई एन एम का तात्पर्य परिवर्धित मुआवजे को निकालने के लिए संगणन पत्र से है।

3.2.1 भूमि के स्टॉक के समेकित डाटाबेस/ रिकॉर्ड का अनुरक्षण न करना

डी डी ए के पास विभिन्न योजनाओं के लिए अधिग्रहित एवं उपयुक्त भूमि के साथ-साथ उसके स्वामित्व में खाली पड़ी हुई भूमि के संदर्भ में कोई समेकित सूचना/डाटाबेस नहीं थे। लेखापरीक्षा के दौरान, उपयोगकर्ता विभाग से प्राप्त भूमि के अनुरोध, दिल्ली सरकार को भेजे गए अनुरोध, दिल्ली सरकार द्वारा अवार्ड की गई भूमि, दिल्ली सरकार से वास्तविक रूप से प्राप्त भूमि आदि से संबंधित अपेक्षित अभिलेख/रजिस्टर माँगे गए थे, लेकिन लेखापरीक्षा को कोई अभिलेख/रजिस्टर उपलब्ध नहीं कराए गए थे।

डी डी ए ने मासिक विवरणों को प्रस्तुत किया जिसमें (i) भूमि के क्षेत्र जिसके लिए एल ए अधिनियम की धारा 4 एवं 6 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना, (ii) पिछले माह के अंत तक व माह के दौरान स्वामित्व में लिया गया, (iii) माह तक स्वामित्व में लिया गया भूमि का कुल क्षेत्र, (iv) उपयोगकर्ता विभागों को हस्तांतरित भूमि तथा (v) माह के अंत तक अधिकार में शेष भूमि को दर्शाया गया था। उपरोक्त कथित विवरणों की लेखापरीक्षा जाँच ने निम्न कमियों को प्रकट किया:

- मासिक विवरणों के आधार पर 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान डी डी ए द्वारा कुल अधिग्रहित भूमि 556.64 एकड़ थी। जबकि डी डी ए द्वारा सितंबर 2015 में लेखापरीक्षा को प्रस्तुत की गई सूचना के अनुसार, उसी अवधि के दौरान डी डी ए द्वारा कुल अधिग्रहित की गई भूमि 1184.93 एकड़ थी।
- अप्रैल 2015 के विवरण के अनुसार, 31 मार्च 2015 तक, 1083.80 एकड़ भूमि खाली पड़ी हुई थी जबकि चार अंचलों⁶ (कुल छह अंचलों में से) द्वारा प्रस्तुत की गई सूचना के अनुसार, डी डी ए के पास खाली पड़ी हुई भूमि लगभग 1214.43 एकड़ थी।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि विभिन्न अंचलों द्वारा प्रतिवेदित आँकड़ों में कुछ खाली पड़ी हुई भूमि जिन्हें पहले ही अभियांत्रिकी विभाग को सौंपा जा चुका था या कुछ ग्राम-सभा भूमि⁷ को शामिल कर लिया गया प्रतीत होता है, इसलिए 1083.80 एकड़ के रूप में प्रतिवेदित किये गए आँकड़े अन्तिम थे। इस प्रकार, डी डी ए के विभिन्न विंग द्वारा उपलब्ध करवाई गई सूचना में भिन्नता थी। परिणामस्वरूप, लेखापरीक्षा, डी डी ए के पास उपलब्ध कुल भूमि (अधिग्रहित भूमि, वास्तव में प्रयुक्त और खाली भूमि) से संबंधित सूचना की सत्यता के संबंध में कोई आश्वासन प्राप्त नहीं कर पाया।

लेखापरीक्षा ने दो मामलों (आज़ादपुर एवं वजीरपुर) में खाली पड़ी भूमि⁸ के संदर्भ में डी डी ए के अधिकारियों के साथ संयुक्त निरीक्षण भी किया ताकि डी डी ए के पास उपलब्ध सूचना की यथार्थता को जाँचा जा सके। संयुक्त निरीक्षण के दौरान, दोनों मामलों में डी डी ए द्वारा अपने अभिलेख में दिये गए वर्णन की तुलना में भूमि क्षेत्र कम पाया गया था। आज़ादपुर गाँव में, 2 बीघा 09 बिस्वा भूमि (खसरा सं : 403/90/2/1) अभिलेख के अनुसार खाली पड़ी थी किन्तु संयुक्त निरीक्षण के दौरान केवल 3 बिस्वा भूमि चारदीवारी सहित खाली पड़ी पाई गई जबकि शेष भूमि झुगियों एवं लोक निर्माण विभाग द्वारा अतिक्रमणित थी।

इसके अतिरिक्त, वजीरपुर गाँव में अभिलेख के अनुसार 3 बीघा 16 बिस्वा भूमि (खसरा सं : 678 एवं 679) खाली पड़ी थी किन्तु संयुक्त निरीक्षण के दौरान केवल 1 बीघा 13 बिस्वा भूमि खाली पाई गई तथा शेष भूमि का गलियों/सड़कों के रूप में अनधिकृत रूप से उपयोग हो रहा था।

⁶ उत्तर, रोहिणी, दक्षिण पूर्वी एवं पश्चिमी अंचल

⁷ विकास के उद्देश्य से विनिर्दिष्ट गाँवों के शहरीकरण के लिए कुछ भूमि केन्द्र सरकार के पास निहित थी।

⁸ खाली पड़ी भूमि, जैसाकि डी डी ए द्वारा अपने अभिलेख में प्रतिवेदित किया गया है।



आजादपुर में भूमि के संदर्भ में चित्र

डी डी ए (जून/अक्टूबर 2016) ने कहा कि आजादपुर और वजीरपुर गाँव के ज्यादातर लैंड पॉकेट डी डी ए की पुरानी योजना के भाग थे जिसमें मुद्दे भूमि सुरक्षा/प्रवर्तन संबंधित विषयों से संदर्भित हैं। यह मुद्दे डी डी ए के अभियांत्रिकी विंग और भूमि के प्रवर्तन विभाग से संबंधित हैं।



वजीरपुर में भूमि के संदर्भ में चित्र

डी डी ए ने, डी डी ए अभिलेख में प्रतिवेदित वास्तविक खाली पड़ी भूमि के संदर्भ में भूमि कम पाये जाने के संबंध में कोई उत्तर नहीं दिया। डी डी ए के उत्तर को इन तथ्यों के प्रकाश में देखने की जरूरत है कि आजादपुर में भूमि का भौतिक आधिपत्य मई 1963 में लिया गया था लेकिन उसे उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरित नहीं किया गया था (अक्टूबर 2016)।

3.2.2 भूमि अधिग्रहण में दिल्ली सरकार और डी डी ए के बीच समन्वय की कमी

दिल्ली सरकार द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया जाता है जबकि अधिग्रहण के बाद भूमि का प्रबंधन और विकसित करने की जिम्मेवारी डी डी ए की है, जिसके लिए अधिग्रहण कार्यवाही तथा दूसरे विकसित क्रियाकलाप को समय पर पूरा करने के लिए गहन समन्वय और उपयुक्त निगरानी की आवश्यकता है।

अभिलेख की संवीक्षा ने डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच अधिग्रहण कार्यवाहियों, मुआवजे एवं परिवर्धित मुआवजे को जारी करने, दिल्ली सरकार से भूमि की प्राप्ति, लेखों को संगत करना तथा दिल्ली सरकार द्वारा निधियों के उचित उपयोग में समन्वय के अभाव के अनेक दृष्टांतों को प्रकट किया। विस्तृत विवरण निम्नलिखित है:

3.2.2.1 दिल्ली सरकार और डी डी ए के बीच मुआवजे/परिवर्धित मुआवजे की राशि का समन्वय नहीं होना

डी डी ए तथा दिल्ली सरकार के बीच, दिल्ली सरकार से प्राप्त माँग के प्रति डी डी ए द्वारा भूमि अधिग्रहण के लिए किये गए भुगतान, दिल्ली सरकार से प्राप्त वास्तविक भूमि व भू-स्वामियों को वास्तविक रूप से जारी की गई मुआवजे की राशि के संबंध में अभिलेखों के समन्वय की कोई प्रणाली नहीं थी। लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- डी डी ए ने सितंबर 2013 और मई 2015 के बीच कुछ अभिलेखों के समन्वय का प्रयास किया था।
- प्रारंभिक समन्वय प्रतिवेदन की प्राप्ति पर डी डी ए ने ₹375.14 करोड़ से अधिक का अंतर पाया। डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार को जारी की गई ₹1790.78 करोड़ की राशि की तुलना में भू-स्वामियों को मुआवजे के रूप में केवल ₹1415.64 करोड़ ही जारी (मार्च 2014) किए गए थे।
- 481 अवाडों के समन्वय के आधार पर, डी डी ए ने पाया कि ₹508.82 करोड़ की राशि विभिन्न एल ए सी के पास अवितरित पड़ी रही। डी डी ए ने (मार्च 2015-मई 2015) दिल्ली सरकार से उक्त राशि लौटाने का अनुरोध किया। लेकिन डी डी ए द्वारा उपरोक्त समन्वित राशि संबंधित एल ए सी द्वारा प्रमाणीकृत नहीं थी।

इस प्रकार, दिल्ली सरकार तथा डी डी ए के बीच समन्वय के अभाव के कारण, ₹508.82 करोड़ की असमन्वित राशि का मुद्दा दिल्ली सरकार के पास अनिर्णित ही पड़ा रहा।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार किया और कहा कि ₹508.82 करोड़ में से ₹159.04 करोड़ की राशि एल ए सी (दक्षिण) दक्षिण-पूर्व एवं उत्तर द्वारा प्रमाणित की जा चुकी है जिसकी वापसी के लिए दिल्ली सरकार को पहले ही पत्र भेजा जा चुका है किंतु दिल्ली सरकार द्वारा अभी तक कोई भी राशि वापस नहीं की गई है।

भू-स्वामियों से अधिक राशि की वसूली न होना

जैसाकि 2011-12 के लेखापरीक्षा प्रतिवेदन सं. 17 के पैरा 5.3.3.4 में लेखापरीक्षा द्वारा दर्शाया गया था कि डी डी ए ने पूठकलाँ गाँव में भू-स्वामियों से ₹25.69 करोड़ की राशि वसूल नहीं की जैसाकि माननीय सर्वोच्च न्यायालय ने दिनांक 28 नवंबर 2002 के अपने आदेश में निर्देशित किया था। लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए एवं दिल्ली सरकार अभी तक उन मामलों, जहाँ राशि को वसूल किया जाना शेष था, की पूर्ण सूची न्यायालय में दर्ज कराने में असमर्थ थी। इस दृष्टिकोण से यह प्रकट होता है कि माननीय सर्वोच्च न्यायालय के निर्णय के 13 वर्ष से अधिक बीत जाने के बाद भी न तो दिल्ली सरकार और न ही डी डी ए ने उन व्यक्तियों के पूर्ण ब्यौरे संकलित/तैयार किये, जिनसे अधिक राशि की वसूली की जानी थी। इस प्रकार ₹47.01 करोड़ की संचित बकाया राशि (₹16.79 करोड़ के अधिक भुगतान के साथ 1 अप्रैल 2003 से 31 मार्च 2015 तक 15 प्रतिशत की दर पर ब्याज ₹30.22 करोड़) भू-स्वामियों से वसूली योग्य रही।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि मामले को कई बार संबंधित प्राधिकारियों के समक्ष उठाया गया है।

3.2.2.2 दिल्ली सरकार से उपयोगिता प्रमाण-पत्र का प्राप्त न होना

उपयोगिता प्रमाण-पत्र (यू सी) यह सुनिश्चित करने का एक माध्यम है कि एजेंसी को जारी की गई निधि का उपयोग वास्तविक रूप से उस उद्देश्य के लिए हुआ है जिसके लिए इसे स्वीकृत किया गया था। डी डी ए जारी की गई निधियों के संबंध में यू सी को प्रस्तुत करने के अनुरोध के साथ दिल्ली सरकार को निधियाँ जारी करता है।

लेखापरीक्षा ने पाया कि

- 2010-11 से 2014-15 के बीच अधिग्रहित की गई भूमि के लिए डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार को ₹1001.84 करोड़ की राशि जारी की गई थी जिसके लिए दिल्ली सरकार से डी डी ए में यू सी (अक्टूबर 2016 तक) प्रतीक्षारत थे।
- लेखापरीक्षा में जाँचे गए सभी 64 भूमि अधिग्रहण मामलों में डी डी ए के पास कोई यू सी उपलब्ध नहीं था। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा ने यू सी प्राप्त करने के लिए दिल्ली सरकार और डी डी ए के बीच हुए किसी भी पत्राचार को नहीं पाया।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि डी डी ए द्वारा जारी की गई किसी निधि के संबंध में दिल्ली सरकार से कोई यू सी प्राप्त नहीं हुआ था।

इस प्रकार यू सी के अभाव में लेखापरीक्षा में यह सुनिश्चित नहीं किया जा सका कि क्या भू-स्वामियों को भुगतान वास्तव में समय पर वितरित किए गए थे।

“बामनौली गाँव के मामले का अध्ययन—डी डी ए के द्वारा ₹ 24.39 करोड़ का अनियमित भुगतान”

अगस्त 2007 में भूमि अधिग्रहण कलैक्टर (एल ए सी) द्वारा बामनौली गाँव की भूमि के लिए ₹111.76 करोड़ के अवार्ड की घोषणा की गई थी। डी डी ए ने भूमि की वास्तविक उपलब्धता पर दिल्ली सरकार को ₹77.67 करोड़ (अगस्त 2007) जारी किये। परंतु, उसे संबंधित एल ए सी द्वारा भू-स्वामियों को समय पर जारी नहीं किया गया था तथा केवल फरवरी 2010 में जारी किया गया। उसी दौरान, बामनौली गाँव के कुछ भू-स्वामी, जिनकी भूमि अधिग्रहित की गई थी, वह मुआवजे जारी करवाने के लिए माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय के पास गये। न्यायालय ने (फरवरी 2010) निर्देश दिया कि एल ए सी ब्याज के साथ मुआवजे का भुगतान करे। एल ए सी ने (मार्च 2011) ब्याज के साथ ₹ 24.39 करोड़ की धनराशि को डी डी ए को अग्रेषित किया। डी डी ए ने (फरवरी 2012) उपरोक्त ब्याज के भुगतान को मना करते हुए कहा कि उन्होंने 2007 में एल ए सी को अवार्ड की धन राशि का पहले ही भुगतान कर दिया था, इसलिए वह ब्याज के भुगतान के लिए जिम्मेवार नहीं है तथा भू-स्वामियों को मुआवजे का भुगतान नहीं करने के कारण माँगे। दिल्ली सरकार ने कहा (फरवरी 2012) कि इच्छुक लोगों के मुआवजे के वितरण में कार्यविधिक और तकनीकी कारण के चलते देरी हुई। अंततः डी डी ए को ₹24.39 करोड़ की ब्याज की राशि जारी (मार्च 2012) करनी पड़ी। इस प्रकार, डी डी ए तथा दिल्ली सरकार के बीच समन्वय की कमी के कारण तथा डी डी ए द्वारा यू सी प्राप्त न करने के कारण उसे ₹24.39 करोड़ का परिहार्य भुगतान करना पड़ा।

डी डी ए के जवाब की प्रतीक्षा थी (अक्टूबर 2016)।

3.2.2.3 पूर्ण भुगतान जारी करने के बाद भी भूमि की प्राप्ति नहीं होना

एल ए अधिनियम, 1894 एवं दिल्ली सरकार के निर्देश यह निर्धारित करते हैं कि जैसे ही दिल्ली सरकार डी डी ए से मुआवजे की राशि प्राप्त करती है, उसे भूमि का आधिपत्य लेना होगा एवं इसे डी डी ए को सुपुर्द करना होगा।

लेखापरीक्षा ने पाया कि सात मामलों में (18 जॉचपरीक्षित में से), दिल्ली सरकार को मुआवजे की पूरी राशि जारी कर देने के बावजूद भी, डी डी ए को संपूर्ण भूमि (अक्टूबर 2016) का भौतिक आधिपत्य नहीं मिला। विवरण निम्न तालिका में दिया गया है:

तालिका-3 प्राप्त नहीं की गई भूमि की स्थिति

क्र. सं.	गाँव का नाम	अधिग्रहण का उद्देश्य	अवार्ड की तिथि	अवार्ड के अनुसार अधिग्रहण की जाने वाली कुल भूमि	(अक्टूबर 2016) तक प्राप्त नहीं की गई भूमि	अवार्ड के अनुरूप अंतिम भुगतान जारी करने की तिथि	अंतिम भुगतान जारी करने की तिथि से अक्टूबर 2016 तक की अवधि
				बीघा बिस्वा-बिस्वानी	बीघा बिस्वा-बिस्वानी		
1	बक्करवाला	20 मीटर सड़क का निर्माण	18/04/07	182-06	59-13	27/11/13	2 वर्ष 11 महीने
2	पूठखुर्द	100 मीटर सड़क का निर्माण	05/09/12	79-16	29-09	22/11/13	2 वर्ष 11 महीने
3	मैदानगढ़ी	दिल्ली के सुनियोजित विकास के तहत सार्क विश्वविद्यालय के लिए	10/07/13	49-14	9-11	21/11/13	2 वर्ष 11 महीने
4	टिकरी कलाँ	दिल्ली राज्य औद्योगिक एवं विकास निगम लिमिटेड के लिए	01/05/08	438-01	67-01	25/06/10	6 वर्ष 4 महीने
5	महरौली	दिल्ली का नियोजित विकास	27/12/13	44-10	0-10	04/09/14	2 वर्ष 2 महीने
6	नसीरपुर	दिल्ली के नियोजित विकास के तहत द्वारका फेज-I	30/06/08	15-08	4-08	11/11/13	3 वर्ष
7	बरवाला	रोहिणी आवासीय योजना चरण IV एवं V	01/07/11	177-15-10	1-6-0	23/02/12	4 वर्ष 8 महीने
कुल				987-10-10 (205.73 एकड़ ⁹)	171-18-00 (35.81 एकड़)		

उपरोक्त मामलों के लेखापरीक्षा विश्लेषण ने, यह उजागर किया कि:

- कुल अधिग्रहित भूमि (205.73 एकड़) में से 35.81 एकड़ भूमि (17 प्रतिशत) डी डी ए के द्वारा मुआवजे की राशि का पूर्ण भुगतान जारी कर दिये जाने के बाद भी दिल्ली सरकार से प्राप्त नहीं की गई थी।

⁹ 1 एकड़ - 4.80 बीघा, 1 बीघा-20 बिस्वा और 1 बिस्वा - 20 बिस्वानी

- अंतिम भुगतान जारी करने की तिथि से लेकर अक्टूबर 2016 तक की अवधि के दौरान भूमि प्राप्त न होने की अवधि 2 वर्ष 2 महीने (महरीली) से लेकर छः वर्ष से अधिक (टिकरी कलौं) के बीच थी।
- चार गाँवों¹⁰ के मामलों में, भूमि आपातकालीन उपबंध के अंतर्गत अधिग्रहित की गई थी, इसलिए भूमि की गैर-प्राप्ति ने अधिग्रहण के उद्देश्य को महत्वहीन कर दिया।

भूमि की गैर-प्राप्ति ने भूमि अधिग्रहण के उद्देश्य पर विपरीत प्रभाव डाला, जिसके फलस्वरूप दिल्ली के नागरिकों को विकास के लाभ में विलंब हुआ। डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि क्षेत्र जो अनधिकृत कॉलोनी का भाग थे वह सघन बसे थे। जिसका परिणाम दिल्ली सरकार द्वारा सम्पूर्ण भूमि को सुपुर्द नहीं किया जाना हुआ।

डी डी ए के जवाब को इस तथ्य की रोशनी में देखा जाना चाहिए कि अधिग्रहण प्रक्रिया से पहले डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के अधिकारियों द्वारा किये गए संयुक्त सर्वेक्षण में, जिसे लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया, सर्वेक्षण दल को निर्मित क्षेत्रों, कब्रिस्तान, मंदिरों, प्रतिस्थापित संपत्ति इत्यादि को दर्शाते हुए भूमि की स्थिति के बारे में सम्पूर्ण विवरण तैयार करना था, इस प्रकार यह स्पष्ट था कि भूमि अधिग्रहण प्रक्रियाओं की योजना बनाने एवं कार्यान्वित करते समय सम्यक तत्परता का अभाव था।

वास्तविक स्थल की स्थिति को सुनिश्चित किये बिना अवाई की घोषणा

किरारी सुलेमान नगर गाँव में ₹286.41 करोड़ की लागत से 5278 बीघा 02 बिस्वा भूमि को रोहिणी आवासीय योजना के लिए मार्च 2006 में अधिग्रहित किया गया था। डी डी ए ने इस तथ्य पर विचार किया कि लगभग 150 बीघा भूमि खाली थी तथा शेष भूमि निर्मित थी, इसलिए सितंबर 2006 में केवल ₹8.14 करोड़ जारी किये। लेखापरीक्षा ने पाया कि अवाई के दस वर्षों (अक्टूबर 2016 तक) से अधिक बीत जाने के बाद भी दिल्ली सरकार से कोई भूमि प्राप्त नहीं हुई थी जिससे अधिग्रहण के उद्देश्य की पूर्ति में देरी के साथ-साथ ₹8.14 करोड़ की निधियाँ अवरुद्ध हुई।

3.2.2.4 परिवर्धित मुआवजे का दोहरा भुगतान

लेखापरीक्षा ने पाया कि 96 मामलों में, डी डी ए ने 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान दिल्ली सरकार को परिवर्धित मुआवजे का भुगतान जारी किया, लेकिन उसे भू-स्वामियों को वितरित नहीं किया गया था। परिणामस्वरूप, माननीय न्यायालयों ने डी डी ए के बैंक खातों वाले संबंधित बैंकों को कुर्की वारंट जारी किये तथा बैंकों को वांछित राशि न्यायालय में जमा कराने का निर्देश दिया, जिसका परिणाम परिवर्धित मुआवजे का दोहरा भुगतान हुआ। डी डी ए द्वारा किये गए दोहरे भुगतान की राशि की वर्षवार स्थिति निम्नानुसार है:

¹⁰ बक्करवाला, पूलखुर्द, मैदानगढ़ी और बरवाला

तालिका-4 दोहरे भुगतानों का वर्षवार विवरण

(₹ करोड़ में)

क्रम सं.	वर्ष	मामलों की संख्या	न्यायालय के आदेश के अनुसार कुर्क की गई कुल राशि	दिल्ली सरकार द्वारा वापस की गई राशि	दिल्ली सरकार द्वारा जाने वाली बकाया राशि
1	2010-11	11	1.31	1.00	0.31
2	2011-12	11	13.68	0.04	13.64
3	2012-13	13	2.18	0.07	2.11
4	2013-14	24	4.32	0.47	3.85
5	2014-15	37	18.42	1.81	16.61
	कुल	96	39.91	3.39	36.52

उपरोक्त से यह देखा जा सकता है कि डी डी ए ने न्यायालय के आदेशों के आधार पर 2010-11 से 2014-15 के दौरान ₹39.91 करोड़ की सीमा तक दोहरा भुगतान किया जिसमें से उसे दिल्ली सरकार से केवल ₹3.39 करोड़ की राशि ही वापस मिली तथा शेष ₹36.52 करोड़ की राशि को प्राप्त किया जाना शेष था (अक्टूबर 2016)।

लेखापरीक्षा ने दोहरे भुगतान के 11 मामलों की जाँच की तथा पाया कि:

- तीन¹¹ मामलों में, परिवर्धित मुआवजे की माँग की प्राप्ति से दो से पाँच महीने पहले अदालती कुर्की की गई थी। परंतु, उसी राशि हेतु दिल्ली सरकार से माँग की प्राप्ति पर डी डी ए के संबंधित अधिकारियों एवं कर्मचारियों ने प्रमाणित किया कि यह एक नवीन माँग थी तथा उन्हें राशि जारी करने में कोई आपत्ति नहीं थी। परिणामस्वरूप, भुगतान दो बार जारी किये गये थे।
- आठ¹² मामलों में, डी डी ए ने माँग की प्राप्ति पर दिल्ली सरकार को परिवर्धित मुआवजे के भुगतान को पहले ही जारी कर दिया था। परंतु, इस राशि को संभवतः दिल्ली सरकार द्वारा भू-स्वामियों को समय पर जारी नहीं किया गया था परिणामस्वरूप अदालती कुर्की हुई। यह तथ्य कि डी डी ए द्वारा तथ्यों को संबंधित न्यायालयों के ध्यान में लाने का कोई प्रयास किया गया, डी डी ए ने भू-स्वामियों को देने के लिए संबंधित एल ए सी दिल्ली सरकार को पहले ही परिवर्धित मुआवजे की राशि का भुगतान कर दिया था, अभिलेखों में उपलब्ध नहीं था।

इस प्रकार, दिल्ली सरकार के साथ समन्वय के अभाव एवं डी डी ए द्वारा जारी किये गए भुगतान के अभिलेख का अद्यतन न होने के कारण ₹39.91 करोड़ तक का दोहरा भुगतान हुआ जिसमें से केवल ₹3.39 करोड़ ही वापस प्राप्त किये जा सके हैं।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि दिल्ली सरकार से बार-बार डी डी ए को अधिक राशि को वापस करने का अनुरोध किया गया था लेकिन इसे अभी तक वापस नहीं किया गया है।

3.2.3 डी डी ए में भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया में विलंब

भूमि अधिग्रहण अनुरोधों का प्रसंस्करण तथा दिल्ली सरकार को उसे अग्रेषित करना डी डी ए में भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया का एक अहम भाग था। लेखापरीक्षा ऐसे कोई अभिलेख नहीं ढूँढ पायी जिससे

¹¹ एल ए सी सं. 128/09, 130/09 और 70/11

¹² एल ए सी सं. 437 ए/05, 417/05, 214 ए/06, 223 ए/06, 194 ए/06 275 ए/06 281 ए/06 और 96 ए/06

सत्यापित हो सके कि उपयोगकर्ता विभागों से प्राप्त सभी अनुरोधों को सम्यक तत्परता के साथ समय पर संसाधित किया गया था। इसके अभाव में, लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ थी कि भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया को सम्यक तत्परता के साथ किया गया था।

लेखापरीक्षा ने भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया में अहम चरणों को पूरा करने के लिए लिये गए समय का विश्लेषण करने हेतु भूमि अधिग्रहण के 18 मामलों की (अनुलग्नक I-ए में ब्यौरे) जाँच की तथा पाया कि:

- 13 मामलों¹³ में अवार्ड जारी करने की तिथि से लेकर दिल्ली सरकार द्वारा माँग की तिथि तक में एक दिन (टिकरी कलाँ और मदनपुर डबास) से लेकर 11 महीने से अधिक (नसीरपुर) का समय लिया गया।
- 17 मामलों¹⁴ में दिल्ली सरकार से माँग की प्राप्ति की तिथि से लेकर डी डी ए द्वारा मुआवजे की राशि को जारी करने में एक महीने (हुमायूँपुर/हौजखास/मदनपुर डबास) से लेकर आठ वर्षों से अधिक (बसई दारापुर) का समय लिया गया।
- 9 मामलों¹⁵ में अवार्ड को जारी करने की तिथि से लेकर डी डी ए द्वारा भूमि के भौतिक आधिपत्य की प्राप्ति की तिथि तक एक महीने (बसई दारापुर) से लेकर 14 वर्षों से अधिक (मलिकपुर कोही) का समय लिया गया।
- 12 मामलों¹⁶ में एल एम विंग द्वारा भूमि के भौतिक आधिपत्य की प्राप्ति की तिथि से लेकर उपयोगकर्ता/अभियांत्रिकी विंग को भूमि के हस्तांतरण अथवा अक्टूबर 2016 तक भूमि के गैर-हस्तांतरण में एक महीने (बक्करवाला) से लेकर 9 वर्षों से अधिक (मदनपुर डबास) का समय लगा।

उपरोक्त अवलोकनों में उल्लिखित सभी विलंबों को दर्शाते हुए मामलों के विवरण को अनुलग्नक I-बी में दिया गया है।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि कोई विलंब जानबूझकर नहीं किया जाता। लेखापरीक्षा ने पाया कि भूमि अधिग्रहण कार्यवाहियों में विलंब मुख्य रूप से भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया में अनियमितताओं के कारण हुआ, जैसाकि निम्नानुसार है:

3.2.3.1 डी डी ए द्वारा मुआवजे/परिवर्धित मुआवजे को जारी करने में विलंब

लेखापरीक्षा में अभिलेख की संवीक्षा ने प्रकट किया कि जाँचे गए 18 मामलों में से 13 मामलों में, डी डी ए ने एक महीने के भीतर मुआवजे को जारी नहीं किया। विवरण अनुलग्नक II-ए में दिया गया है:

¹³ (i) बसई दारापुर (ii) टिकरी कलाँ (iii) बक्करवाला (iv) नसीरपुर (v) मलिकपुर कोही/रंगपुरी (vi) सिंघोला (vii) मसूदाबाद/नजफगढ़ (viii) खिचड़ीपुर (ix) मैदानगढ़ी (x) हुमायूँपुर (xi) हौजखाज (xii) किरारी सुलेमान नगर और (xiii) मदनपुर डबास

¹⁴ (i) बसई दारापुर (ii) टिकरी कलाँ (iii) बक्करवाला (iv) नसीरपुर (v) मलिकपुर कोही/रंगपुरी (vi) सिंघोला (vii) महारौली (viii) मसूदाबाद/नजफगढ़ (ix) खिचड़ीपुर (x) ओखला (xi) बामनोली (xii) बरवाला/पंसाली/पहलादपुर बांगर (xiii) मैदानगढ़ी (xiv) हुमायूँपुर (xv) हौजखाज (xvi) किरारी सुलेमान नगर और (xvii) मदनपुर डबास

¹⁵ (i) बसई दारापुर (ii) टिकरी कलाँ (iii) नसीरपुर (iv) मलिकपुर कोही/रंगपुरी (v) सिंघोला (vi) खिचड़ीपुर (vii) ओखला (viii) बामनोली और (ix) मदनपुर डबास

¹⁶ (i) बसई दारापुर (ii) टिकरी कलाँ (iii) बक्करवाला (iv) नसीरपुर (v) मलिकपुर कोही/रंगपुरी (vi) पूठखुर्द (vii) महारौली (viii) खिचड़ीपुर (ix) बामनोली (x) बरवाला/पंसाली/पहलादपुर बांगर (xi) हुमायूँपुर और (xii) मदनपुर डबास

अनुलग्नक II-ए से स्पष्ट है कि दिल्ली सरकार को मुआवजे की राशि जारी करने में 7 महीने (बरवाला/पंसाली/पहलादपुर) से लेकर आठ से अधिक वर्षों (बसई दारापुर) का विलंब हुआ था। डी डी ए में फाइलों के प्रसंस्करण के लिए कोई समयसीमा निर्धारित न होने के कारण स्वयं एल एम विंग के विभिन्न अनुभागों में फाइलों के निपटान में देरी होने व डी डी ए द्वारा माँगे गए स्पष्टीकरण पर दिल्ली सरकार द्वारा प्रतिक्रिया में विलंब होना लेखापरीक्षा में पाए गए मुख्य कारण थे। परिणामस्वरूप, भू-स्वामियों को भुगतान में निरपवाद रूप से विलंब हुए जिससे अधिग्रहण प्रक्रिया विलंबित होने के साथ अभीष्ट लक्ष्यों की प्राप्ति में परिणामी विलंब हुआ।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि स्थलों पर निर्माण संरचना होने, विधि विभाग में फाइल के खो जाने, दिल्ली सरकार के साथ लंबा पत्राचार होने इत्यादि जैसे कारणों के कारण मुआवजा जारी करने में विलंब हुआ था। डी डी ए ने यह भी कहा कि यह ध्यान रखा जाएगा कि भविष्य में ऐसे दृष्टांत न हों।

अतः यह स्पष्ट है कि मुआवजे को जारी करने के संबंध में डी डी ए व दिल्ली सरकार के बीच और डी डी ए के विभिन्न विंग/अनुभाग के बीच समन्वय का अभाव था।

एल ए अधिनियम, 1894 की धारा 34 के अनुसार, भू-स्वामियों को भूमि का आधिपत्य लेने की तिथि से लेकर मुआवजे/परिवर्धित मुआवजे के भुगतान की वास्तविक तिथि तक स्वीकार्य दर (प्रथम वर्ष के लिए 9 प्रतिशत तथा उसके बाद 15 प्रतिशत) के अनुसार ब्याज देय होगा। इसके अतिरिक्त दिल्ली सरकार को सूचना की प्राप्ति के 30 दिनों के भीतर भुगतान जारी किये जाने थे। मुआवजे तथा परिवर्धित मुआवजे के जाँचे गए मामलों में, निम्न मुद्दों को पाया गया था:

- नौ मामलों (जाँचे गए 18 मामलों में से) में डी डी ए द्वारा मुआवजे को जारी करने में विलंब के कारण उसे ₹8.55 करोड़ की परिहार्य ब्याज देयता को उठाना पड़ा। इन मामलों के विवरण को **अनुलग्नक II-बी** में दर्शाया गया है।
- 42 मामलों (जाँचे गए 46 मामलों में से) में दिल्ली सरकार ने डी डी ए को भुगतान के लिए परिवर्धित मुआवजे की माँग को 14 दिन से 11 वर्षों के विलंब (निर्णय की तिथि से ब्याज की तिथि तक) के साथ भेजा था। दिल्ली सरकार द्वारा विलंबित कार्रवाई के कारण डी डी ए को ₹9.77 करोड़ अतिरिक्त ब्याज के रूप देने पड़े।
- 42 मामलों (जाँचे गए 46 मामलों में से) में डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार को परिवर्धित मुआवजे का भुगतान जारी करने में 9 दिन से लेकर 3 वर्षों से अधिक का विलंब होने के कारण डी डी ए को ₹10.78 करोड़ की अतिरिक्त ब्याज देयता उठानी पड़ी।

इसके अतिरिक्त, यह भी पाया गया था कि डी डी ए द्वारा चैक को जारी करने की तिथि तथा ई एन एम में उल्लिखित परिवर्धित मुआवजे के संबंध में तिथि जब तक कि ब्याज को परिकलित किया गया तथा चुकाया गया था के बीच अंतर था। इस प्रकार, उसकी गणना की तिथि के बाद से तथा दिल्ली सरकार या भू-स्वामियों को भुगतान की वास्तविक तिथि तक ब्याज अभुक्त रहा। लेखापरीक्षा, ऐसे बकाया ब्याज के साथ-साथ अतिरिक्त ब्याज देयता को सुनिश्चित करने में असमर्थ थी क्योंकि डी डी ए द्वारा संबंधित अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गए थे।

दो मामलों में डी डी ए को ब्याज के लिए ₹5.11 करोड़ का अतिरिक्त भुगतान करना पड़ा:

(i) चिल्ला सरोदा बांगर

दिल्ली सरकार ने जुलाई 2010 में न्यायालय के निर्देश के अनुसार 264 बीघा 11 बिस्वा के लिए ₹67.98 करोड़ हेतु माँग प्रेषित की। भुगतान को जारी करने के बजाय, डी डी ए ने जनवरी 2012 में दिल्ली सरकार से संशोधित माँग को भेजने का अनुरोध किया क्योंकि डी डी ए को भूमि के केवल 253 बीघा का ही स्वामित्व प्राप्त हुआ था। दिल्ली सरकार ने 253 बीघे हेतु मार्च 2012 में ₹69.72 करोड़ की संशोधित माँग भेजी, जिसे 30 मार्च 2012 को डी डी ए द्वारा जारी किया गया था।

लेखापरीक्षा संवीक्षा ने दर्शाया कि संशोधित माँग में, एल ए अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत विलंब हेतु ब्याज की गणना 31 मार्च 2012 की अवधि तक की गई थी जो कि 30 अक्टूबर 2009 तक के ब्याज की गणना के हिसाब से पूर्व माँग से ₹4.71 करोड़ अधिक थी।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि दिल्ली सरकार द्वारा भेजे गए गलत ई एन एम/माँग के कारण विलंब हुआ था तथा डी डी ए द्वारा अपेक्षित संशोधित ई एन एम/माँग को समय से प्रस्तुत न करने के कारण और अधिक विलंब हुआ। तथ्य यह है कि विलंब के कारण डी डी ए को ₹4.71 करोड़ का अतिरिक्त भुगतान करना पड़ा। यदि डी डी ए ने उसके द्वारा अधिपतित भूमि हेतु समरूपी घाटे का भुगतान कर दिया होता तो ब्याज के अतिरिक्त भुगतान को टाला जा सकता था।

(ii) महरौली

दिल्ली सरकार ने डी डी ए से परिवर्धित मुआवजे की माँग को ₹17.71 करोड़ (15 जनवरी 2013 तक के ब्याज को सम्मिलित करते हुए) तक प्रेषित किया (14 जनवरी 2013)। डी डी ए ने दिल्ली सरकार को भुगतान जारी (28 जून 2013) किया। दिल्ली सरकार ने उच्च न्यायालय के दिनांक 22 जुलाई 2013 के आदेश के संबंध में शेष ब्याज (18 जुलाई 2013 तक) के लिए 24 जुलाई 2013 को ₹0.40 करोड़ की और माँग की तथा उसे भी डी डी ए द्वारा जारी (2 अगस्त 2013) कर दिया गया था। इस प्रकार, डी डी ए ने ₹0.40 करोड़ की राशि का अतिरिक्त भुगतान किया जिसका यदि न्यायालय के आदेश के अनुसार दिल्ली सरकार को समय पर भुगतान किया गया होता तो उसे टाला जा सकता था।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार करते हुए कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि संबंधित अधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा फाइल को समय पर प्रस्तुत किया गया था परंतु अधिकारियों द्वारा उठाए गए प्रश्नों के कारण परिवर्धित मुआवजे की राशि को साढ़े चार माह के अंतराल के बाद ही जारी किया जा सका। इसलिए, ₹0.40 करोड़ का अधिक ब्याज जारी किया गया था।

3.2.3.2 अवार्ड का अधिक भुगतान

पंसाली एवं पहलादपुर बांगर गाँव के लिए अवार्ड (जुलाई 2011) की संवीक्षा से प्रकट हुआ कि ब्याज की गणना पहले से चुकाई हुई अग्रिम मुआवजे की राशि को घटाए बिना ही भूमि की कुल लागत पर की गई थी। इस प्रकार, पंसाली एवं पहलादपुर बांगर गाँव के लिए अवार्ड की कुल लागत गलत थी परन्तु उसे डी डी ए द्वारा जारी (फरवरी 2012) किया गया था। जिसे क्रमशः ₹9.20 करोड़ व ₹1.67 लाख के बदले में ₹8.44 करोड़ व ₹1.53 लाख निकाला गया। इससे पंसाली गाँव के संबंध में ₹0.76 करोड़ तथा पहलादपुर बांगर गाँव के संबंध में ₹0.14 लाख का अधिक भुगतान हुआ।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि मामला दिल्ली सरकार से संबंधित है। हालाँकि, लेखापरीक्षा ने पाया कि अवाडों की अधिक राशि को वसूल करने के लिए डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार के साथ कोई पत्राचार नहीं किया गया था।

3.2.3.3 एल एम विंग द्वारा उपयोगकर्ता विभाग को भूमि का गैर-हस्तांतरण

11 मामलों (जाँचे गए 18 मामलों में से) में लेखापरीक्षा ने पाया कि आठ मामलों¹⁷ में, दिल्ली सरकार से भौतिक आधिपत्य मिलने की तिथि से दो वर्ष से अधिक से लेकर नौ वर्ष से अधिक (अक्टूबर 2016) के बीत जाने के बाद भी डी डी ए के एल एम विंग द्वारा कार्यकारी एजेंसियों/उपयोगकर्ता विभाग को भूमि हस्तांतरित नहीं की गई थी। इसके अतिरिक्त शेष तीन मामलों¹⁸ में दिल्ली सरकार से भौतिक आधिपत्य लेने की तिथि से एक वर्ष से लेकर छः वर्ष से अधिक बीत जाने के बाद डी डी ए के एल एम विंग द्वारा कार्यकारी एजेंसियों/उपयोगकर्ता विभागों को भूमि हस्तांतरित की गयी थी।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि एल ए सी से लेने के कुछ दिनों के भीतर ही अभियांत्रिकी विभाग को सौंप दी जाती है। हालाँकि मुकदमेबाजी या निर्मित क्षेत्र के कारण कुछ मामलों में भूमि को उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरित नहीं किया जा सका। ये कारण प्रशासनिक नियंत्रण से बाहर हैं। ये अधिग्रहण प्रक्रिया के अभिन्न अंग हैं।

डी डी ए के जवाब को इस तथ्य के प्रकाश में देखने की आवश्यकता है कि भूमि अधिग्रहण के उद्देश्य को प्राप्त करने के लिए यह आवश्यक है कि भूमि को उपयोगकर्ता विभाग को समय-सीमा के भीतर हस्तांतरित कर दिया जाए ताकि अन्य आवश्यक विकासवादी गतिविधियाँ की जा सकें।

33 वर्षों के बाद भी डी डी ए द्वारा उपयोगकर्ता विभाग को भूमि का गैर-हस्तांतरण

गाँव चिल्ला सरोदा बाँगर में, 264 बीघा 11 बिस्वा भूमि का अधिग्रहण किया गया था जिसमें से डी डी ए द्वारा दिल्ली सरकार से दिनांक 1 अक्टूबर 1982 को 253 बीघा भूमि का वास्तविक कब्जा लिया गया था, लेकिन भूमि के कब्जे के तीन दशक से अधिक बीत जाने के पश्चात् भी डी डी ए के भूमि रिकॉर्ड रजिस्टर में उपयोगकर्ता विभाग को 253 बीघा भूमि के हस्तांतरण का कोई अभिलेख नहीं था। लेखापरीक्षा ने डी डी ए से भूमि अधिग्रहण का उद्देश्य व परियोजना की स्थिति, अंचल/मंडल इत्यादि का नाम जिसे इसको विकास/देखरेख हेतु हस्तांतरित किया गया था को दर्शाते हुए 253 बीघा भूमि की वर्तमान स्थिति को उपलब्ध करवाने का निवेदन (जनवरी 2016) किया था। लेकिन यह लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किया गया, सूचना के अभाव में लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त नहीं कर सकी कि कथित भूमि वास्तव में उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरित की गई थी और जिस उद्देश्य हेतु इसका अधिग्रहण किया गया था उसके लिए इसका उपयोग हुआ था। डी डी ए से कोई जवाब प्राप्त नहीं हुआ (अक्टूबर 2016)।

कार्यकारी एजेंसियों/उपयोगकर्ता विभागों को भूमि का हस्तांतरण ना होने/अथवा हस्तांतरण में देरी के परिणामस्वरूप ना केवल धन का अवरोध हुआ बल्कि दिल्ली के योजनाबद्ध विकास के अंतर्गत इन भूमियों के अधिग्रहण के साथ सड़क का विकास/निर्माण, आवासीय योजना, सामुदायिक केंद्रों आदि का उद्देश्य भी अपूर्ण रहा। इसके अतिरिक्त, खाली पड़ी हुई भूमि पर अतिक्रमण का खतरा हमेशा बना रहा था।

¹⁷ (i) महरोली (ii) हुमायूँपुर (iii) खिचड़ीपुर (iv) बरवाला/पंसाली/पहलादपुर (v) बामनोली (vi) मलिकपुर कोही (vii) नसीरपुर और (viii) मदनपुर डबास

¹⁸ (i) पूठखुर्द (ii) टिकरी कलॉ और (iii) बसई दारापुर

3.2.4 पुनर्वास और पुनर्स्थापन अधिनियम 2013 के दृष्टिकोण से अधिग्रहण के समापन की संभावना

भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना अधिनियम, 2013 (नया भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013) में उचित मुआवजे एवं पारदर्शिता के अधिकार की धारा 24, जो 01 जनवरी 2014 से प्रभावी है, में अनुबद्ध है कि एल ए अधिनियम 1894 के अंतर्गत प्रारंभ की गई भूमि अधिग्रहण कार्यवाहियों के मामले में, जहाँ एल ए अधिनियम की धारा 11 के अंतर्गत नए भूमि अधिनियम 2013 के प्रारंभ से पाँच से अधिक वर्ष पहले अवार्ड दिया गया था, लेकिन भूमि का भौतिक आधिपत्य नहीं लिया गया या मुआवजों का भुगतान नहीं किया गया, वहाँ ऐसी कार्यवाहियों को समाप्त माना जाएगा।

यह पाया गया था कि अधिग्रहण के सात मामलों¹⁹ में यद्यपि 2052 एकड़ भूमि के अधिग्रहण के लिए 01 जनवरी 2009 से पहले अवार्ड घोषित किये गए थे लेकिन अक्टूबर 2016 तक केवल 486 एकड़ भूमि का ही भौतिक आधिपत्य प्राप्त हो पाया था। इस प्रकार, अक्टूबर 2016 तक 1566 एकड़ भूमि प्राप्त नहीं की गई थी, जो रद्द हो सकती है। इस प्रकार भूमि के अधिग्रहण का उद्देश्य निष्फलित होने के साथ-साथ दिल्ली के नागरिकों को विकास के लाभ में विलंब होगा।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि वह भूमि का भौतिक आधिपत्य सौंपने को सुनिश्चित करने के लिए दिल्ली सरकार से पत्राचार कर रहा है। डी डी ए की ओर से कोई विलंब या चूक नहीं हुई। कानून एल ए सी को भू-स्वामियों से आधिपत्य लेने का अधिकार देता है। इसके अतिरिक्त, डी डी ए ने स्वीकार किया कि उपरोक्त प्रावधान के लागू होने के कारण 1613.53 एकड़ की भूमि पहले ही रद्द हो चुकी है।

इस प्रकार, योजना तथा कार्यान्वयन चरण में लेखापरीक्षा द्वारा कमियाँ पायीं गयीं क्योंकि अधिग्रहण प्रक्रिया के पूर्ण होने में विलम्ब हुआ था। कुछ मामलों में 14 वर्षों से अधिक का विलंब हुआ और इसके बाद भी डी डी ए द्वारा भूमि प्राप्त नहीं की गई। डी डी ए तथा दिल्ली सरकार के बीच समन्वय की कमी थी जिससे प्रक्रिया में और विलंब हुआ जिसके परिणामस्वरूप भूमि अतिक्रमण, न्यायिक मामले तथा भूमि हस्तांतरण में विलम्ब हुआ। कुल मिलाकर परिणाम यह रहा कि अधिग्रहण का उद्देश्य प्रभावित हुआ तथा लोगों के लाभ के लिए विकास कार्य समय पर पूर्ण नहीं हो सके।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) जवाब दिया कि जब-जब माँग प्राप्त होती है, सत्यापन करने के बाद विभाग द्वारा भुगतान कर दिया जाता है।

डी डी ए के उत्तर को मुआवजे जारी करने तथा परिहार्य ब्याज देयता में देरी पर किए गए अवलोकन के प्रकाश में देखा जाना चाहिए।

निष्कर्ष:

- डी डी ए के पास अधिग्रहित व उपभुक्त भूमि के साथ-साथ उसके आधिपत्य में पड़ी हुई खाली भूमि के संबंध में कोई प्रामाणिक एवं विश्वसनीय डाटाबेस नहीं था।
- डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच समन्वय का अभाव था जिसके कारण भूमि अधिग्रहण में विलंब हुआ, भू-स्वामियों को मुआवजे तथा परिवर्धित मुआवजे के भुगतान में विलंब हुआ तथा उपयोगकर्ता विभाग को अधिग्रहित भूमि के हस्तांतरण में विलंब हुआ।

¹⁹ (i) बक्करवाला (ii) टिकरी कलाँ (iii) मलिकपुर कोही/रंगपुरी (iv) बामनोली (v) नसीरपुर (vi) किरारी सुलेमान नगर और (vii) मदनपुर डबास

- लेखापरीक्षा को न तो एक विद्यमान सुनियोजित व्यवस्था तथा अधिग्रहण कार्यों को करने के लिए कोडबद्ध प्रक्रिया मिली और न ही लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त कर सकी कि प्रक्रिया को मितव्ययता, दक्षता तथा प्रभावशीलता के साथ किया गया था। इसने डी डी ए के दिल्ली के विकास तथा उसके नागरिकों को आवश्यक आधारभूत संरचना उपलब्ध कराने के समस्त उद्देश्य की प्राप्ति को प्रतिकूल रूप से प्रभावित किया।

अनुशंसाएँ:

- डी डी ए को उसके आधिपत्य में कुल भूमि के एक उचित डाटाबेस का विकास करना चाहिए तथा सभी विंगों में अनुरक्षित उपयुक्त अभिलेखों में उचित समन्वय रखना चाहिए।
- डी डी ए को मुआवजे एवं परिवर्धित मुआवजे के सभी भुगतान निवेदनों के समयबद्ध निपटान के लिए एक प्रणाली निर्मित करनी चाहिए। डी डी ए को यह भी सुनिश्चित करना चाहिए कि भूमि प्रबंधन विंग को भूमि का आधिपत्य मिलने के बाद अधिग्रहित भूमि को उपयोगकर्ता विभाग/विंग को उचित समय के भीतर हस्तांतरित कर दिया जाए।
- डी डी ए तथा दिल्ली सरकार के बीच एक प्रभावी समन्वय तथा सहयोग होना चाहिए। एक ऐसा प्रभावी तंत्र निर्मित तथा संस्थागत करना चाहिये जिससे डी डी ए तथा दिल्ली सरकार के मध्य लम्बित मामलों का शीघ्रता से निपटान हो सके।

अध्याय 4

भूमि का विकास

4.1 परिचय

अधिग्रहण के पश्चात् भूमि को एम पी डी-2021 के अनुसार आधारभूत संरचना का निर्माण एवं विकास करने हेतु अभियांत्रिकी विंग को सुपुर्द किया जाता है जिसमें स्थल सर्वेक्षण, सीमांकन, समतल एवं ड्रेसिंग, सड़कें बनाना, जल निकासी, सीवरज प्रणाली, जलापूर्ति, चारदीवारी, उद्यानों का सौन्दर्यीकरण, बिजली लाइनों का निर्माण एवं मनोरंजक गतिविधियाँ आदि शामिल हैं। मास्टर प्लान के अलावा, दिल्ली विकास प्राधिकरण का योजना विंग क्षेत्रीय योजनाओं एवं किसी खास क्षेत्र की लेआउट योजनाओं (एलओपी) का निरूपण करता है। एलओपी के दिल्ली विकास प्राधिकरण के योजना विंग, स्थानीय निकायों द्वारा अनुमोदन के पश्चात्, संबंधित अभियांत्रिकी विंग वास्तु/संरचनात्मक चित्र, प्रारम्भिक अनुमान (पीई), विस्तृत अनुमान (डीई), निविदा आमंत्रण सूचना (एनआईटी) तैयार कर विकास कार्यों के लिए निविदाएँ आमंत्रित करता है। भूमि विकास गतिविधियों को अंजाम देने के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग की नियमावली, संबंधित अनुलग्नक समझौते के नियमों एवं शर्तों, कार्यकारी सलाहकार परिषद²⁰ की बैठकों के निर्देशों का पालन करता है।

4.2 योजना

भूमि विकास गतिविधियों की समुचित योजना बनाने के लिए यह आवश्यक है कि विकास के लिए योजना पहले से ही तैयार रहनी चाहिए इन गतिविधियों में उचित साईट सर्वेक्षण, साइटों के रिक्त होने की पुष्टि, ले आउट प्लान तैयार करना और उनका योजना प्राधिकरण और स्थानीय निकायों से अनुमोदन करवाना शामिल है।

डी डी ए, अपनी प्रतिदिन की गतिविधियों में सी पी डब्ल्यू डी नियमावली का अनुकरण करता है। नियमावली की धारा 2.7 जिसमें परिकल्पना की गई है कि निर्माण पूर्व गतिविधियों, जैसे सेवाओं की व्यवहार्यता का आकलन, साइट डेटा की तैयारी, प्रारम्भिक अनुमान को बनाना और अनुमोदन, स्थानीय निकायों से प्रारम्भिक योजना का अनुमोदन, वास्तुशिल्पीय चित्र को तैयार करना, विस्तृत अनुमान तैयार करना, सेवा ड्राइंग, एन.आई.टी. की तैयार करना और पूर्व योग्यता आवेदन आमंत्रित करना, कार्य के निष्पादन से पहले या योजना चरण तक पूरा किया जाना चाहिए।

नियमावली की धारा 2.3.5 अनुबंधित करती है कि प्रशासनिक अनुमोदन की राशि से 10 प्रतिशत अधिक तक की राशि को सी.पी.डब्ल्यू.डी. के अधिकारियों द्वारा, उनकी तकनीकी स्वीकृति से संबंधित शक्तियों की सीमा तक, प्राधिकृत किया जा सकता है। यदि यह सीमा इससे अधिक होती है तो बड़ी हुई लागत को शामिल करते हुए सक्षम प्राधिकारी द्वारा संशोधित प्रशासनिक अनुमोदन लेना चाहिए। आगे

²⁰ यह दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 की धारा 5 के तहत गठित एक निकाय है जिसमें केन्द्रीय सरकार, दिल्ली नगर निगम, दिल्ली विद्युत आपूर्ति समिति, दिल्ली जलापूर्ति एवं दिल्ली नगर निगम की सीवेज निपटान समिति, दिल्ली परिवहन निगम आदि सम्मिलित होते हैं। परिषद डी डी ए को मास्टर प्लान तथा नियोजन एवं विकास से संबंधित मामलों की तैयारी पर सलाह देती है।

नियमावली की धारा 2.5.2 बताती है कि तकनीकी स्वीकृति 10 प्रतिशत तक बढ़ सकती है, इससे आगे संशोधित तकनीकी मंजूरी आवश्यक होगी।

लेखापरीक्षा ने समीक्षा के लिए चयनित 11 योजनाओं के तहत 26 कार्यों की संवीक्षा के अंतर्गत तीन क्षेत्र जैसे, रोहिणी, द्वारका, उत्तर क्षेत्र में कार्यों के कार्यान्वयन एवं योजना में निम्नलिखित कमियाँ पाई :

4.2.1 अविवादित स्थल की अनुपलब्धता

लेखापरीक्षा ने पाया कि, तीन कार्यों में, कार्य की तकनीकी स्वीकृति में कहा गया था कि कथित कार्य के लिए स्थल उपलब्ध था तथापि, कार्य अतिक्रमण, कार्य स्थल पर ग्रामीणों के विवाद, अन्य सिविक एजेंसियों के कार्यों के लिए सामग्रियों/मदों की उपस्थिति इत्यादि की वजह से शुरू नहीं किया जा सका। अविवादित स्थल की अनुपलब्धता के कारण कार्य के शुरू होने में 17 महीनों से 26 महीनों (अनुलग्नक-III) की देरी हुई। पब्लिक अकाउंट कमेटी (पी.ए.सी.) ने सी.ए.जी. की 2006 की प्रतिवेदन संख्या 2 (निष्पादन रिपोर्ट) पर अपनी 55वीं रिपोर्ट में (14वीं लोक सभा) जो कि डी डी ए द्वारा भूमि के विकास से संबंधित थी, में सिफारिश की कि डी डी ए को कार्य के आवंटन से पहले अविवादित और निर्बाध स्थल की उपलब्धता के लिए कोडल प्रावधानों का सख्ती से पालन करना चाहिए।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) कहा कि तकनीकी स्वीकृति (टी.एस.) के दौरान साइट उपलब्ध थी लेकिन विभिन्न कारणों से कार्य प्रारम्भ नहीं हो सका, जैसे उच्चतम न्यायालय का यथास्थिति को बनाये रखने का आदेश, साइट का छोटा हिस्सा उपलब्ध नहीं था, दिल्ली जल बोर्ड द्वारा, जिसने पहले से उस क्षेत्र में काम किया था, कार्यस्थल के मार्ग में रखी गई सामग्री/मदों को न हटाया जाना आदि।

हालांकि वास्तविकता यह है कि डी डी ए को कार्यों को अंतिम रूप देने से पहले और निविदाओं के आमंत्रण से पहले इन सभी मुद्दों की जानकारी थी।

4.2.2 सलाहकार और केन्द्रीय डिजाइन संगठन द्वारा संरचनात्मक चित्र प्रस्तुत करने में देरी

सी.पी.डब्ल्यू.डी. की नियमावली अनुबद्ध करती है कि संरचनात्मक चित्र काम के प्रारम्भ होने से पहले क्रियान्वयन करने वाली एजेंसियों को प्रदान किए जाने थे। हालांकि, यह पाया गया कि संरचनात्मक चित्र, चार जाँचपरीक्षित मामलों में काम की शुरूआत से पहले, तीन महीने से सात महीने के विलंब से दिए गये (**अनुलग्नक-III बी**)। डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) उत्तर दिया कि विलंब का कारण संरचनात्मक चित्रों में संशोधन और साइट के कुछ हिस्से के चित्र की अनुपलब्धता थी।

हालांकि, तथ्य यह है कि कार्य शुरू होने से पहले संरचनात्मक चित्र उपलब्ध न कराने से कार्य को शुरू होने में देरी हुई जिसके परिणामस्वरूप कार्य पूर्ण होने में विलंब होगा।

4.2.3 डी.डी.ए द्वारा काम के शुरू होने से पहले स्थानीय निकायों से अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने में विफलता

कार्यों के कुशल निष्पादन के लिए, संबंधित अधिकारियों/स्थानीय निकायों से सभी स्वीकृतियों और अनुमोदनों को काम के प्रारम्भ होने से पहले लेना जरूरी था। तथापि लेखापरीक्षा ने, जाँचपरीक्षित कार्य (**अनुलग्नक-III सी**), में पाया कि डी डी ए ने संबंधित अधिकारियों से कार्य आरंभ करने से पहले जरूरी अनुमोदन नहीं लिया जिसके परिणामस्वरूप कार्य पूरा होने में बाधा और परिणामी विलंब हुआ। दिल्ली विकास प्राधिकरण ने (जून/अक्टूबर 2016) उत्तर दिया कि कार्य के निष्पादन के दौरान मंजूरी ली गई थी।

इन मामलों ने इस तथ्य को प्रदर्शित किया कि डी डी ए में कार्यों के निष्पादन की योजना और प्रबंधन में कमी थी।

4.2.4 संशोधित प्रशासकीय स्वीकृति और व्यय मंजूरी का गैर अनुमोदन (ए.ए. और ई.एस.)

सी.पी.डब्ल्यू.डी. की कार्य नियमावली के अनुसार, उन मामलों में जहाँ निष्पादन पर व्यय ए.ए. और ई.एस. के 10 प्रतिशत से अधिक होता है, वहाँ संशोधित प्रशासनिक अनुमोदन सक्षम प्राधिकारी से प्राप्त किया जाना आवश्यक है। लेखापरीक्षा ने तथापि, पाया कि तीन जाँचे गये कार्यों में **(अनुलग्नक-III डी)** यद्यपि, निविदा मूल्य ए.ए. और ई.एस. के मूल्य से 40 प्रतिशत से 572 प्रतिशत ज्यादा था, डी डी ए ने इन कार्यों के लिए संशोधित ए.ए. और ई.एस. प्राप्त नहीं किया। वास्तविक व्यय, ए.ए. और ई.एस. से 79 प्रतिशत से 682 प्रतिशत अधिक था। डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि वह संशोधित ए.ए. और ई.एस. प्राप्त करने की प्रक्रिया में था।

उचित व्यय की मंजूरी के बिना काम को हाथ में लेना कोडल प्रावधानों के साथ ही वित्तीय विवेक का उल्लंघन करता है।

4.2.5 तकनीकी मंजूरी का गैर संशोधन

सी.पी.डब्ल्यू.डी. की कार्य नियमावली यह कहती है कि, यदि वास्तविक व्यय तकनीकी स्वीकृति से 10 प्रतिशत अधिक होता है तो, संशोधित तकनीकी स्वीकृति ली जानी थी। लेखापरीक्षा ने यह पाया कि पाँच कार्यों की जाँच **(अनुलग्नक-III ई)** में व्यय, तकनीकी स्वीकृति से 33 प्रतिशत से 655 प्रतिशत अधिक था। तथापि, डी डी ए ने, कार्यों के संदर्भ में संशोधित तकनीकी स्वीकृतियाँ प्राप्त नहीं की जो कि कोडल प्रावधानों का उल्लंघन था। डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि वे संशोधित तकनीकी स्वीकृति जारी करने की प्रक्रिया में थे।

4.2.6 कार्य का पूरा न होना/पहले बन्द किया जाना

लेखापरीक्षा ने आठ जाँचपरीक्षित मामलों **(अनुलग्नक-III एफ)** में पाया कि कार्यों की तकनीकी स्वीकृति यह संकेत करती है कि स्थल, कार्य के निष्पादन के लिए उपलब्ध था। तथापि, कार्य के शुरू होने के बाद, ये कार्य आंशिक रूप से पूरे किये गये या विभिन्न कारणों जैसे ग्रामीणों के आंदोलन/अतिक्रमण और माननीय न्यायालयों के आदेश के कारण बंद किये गये। इन बंद किये गए/आंशिक रूप से पूरे किये गये कार्यों पर किया गया पूरा व्यय 73.70 करोड़ रुपये था जो कि कार्य के पूरा न होने की वजह से फलदायी नहीं रहा। आगे, यदि इन कार्यों को फिर से आवंटित किया जाता है, तो, कार्यों को उन दरों पर आवंटित करने में अतिरिक्त व्यय की संभावना को नकारा नहीं जा सकता। डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि कार्यों को आंशिक रूप से पूरा करने या रोकने के विभिन्न कारण मुकदमेबाजी/बरवाला ग्रामीणों का आंदोलन, कानूनी बाधाएँ, पुलिस फोर्स की अनुपलब्धता इत्यादि थे।

कार्य का पूरा न होना योजना में कमी एवं उपचारात्मक उपायों की विफलता को दर्शाता है।

4.3 कार्य के प्रारंभ एवं निष्पादन में विलंब

किसी भी परियोजना को समय पर पूरा करने के लिए यह आवश्यक होता है कि विश्वसनीय आधार पर विस्तृत आकलन तैयार किया जाए और निविदा आमंत्रण सूचना, उचित साईट जाँच और साईटों की आवश्यकता के आधार पर तैयार किया जाये। डिजाइन/ड्राइंग के तैयार करने से पूर्व प्रारम्भिक एवं विस्तृत आकलन, साईट की पूर्ण जाँच, विभिन्न स्तर के अधिकारियों से करवानी चाहिए, उदाहरणतया मुख्य इंजीनियर, अधीक्षक इंजीनियर और उनके अन्य सहयोगी कर्मचारी सलाहकार एवं क्षेत्रीय निकाय

के कर्मचारी जिससे कार्य, आकलन और ड्राइंग के अनुसार क्रियान्वित हो सके और कार्य के निष्पादन में विचलन/अतिरिक्त/वैकल्पिक मदों को कम से कम किया जा सके।

लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- 24 कार्यों में **(अनुलग्नक-IV ए.)**, सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रशासनिक स्वीकृति और व्यय की मंजूरी के बाद कार्य के शुरू होने में पर्याप्त विलंब था। ये विलंब 6 महीनों से लेकर सत्रह महीनों से अधिक थे जो कि बाहरी बुनियादी सुविधाओं को आवंटियों/लाभार्थियों को उपलब्ध कराने के उद्देश्य (जैसे जल निकासी, सीवरेज सड़कें और पुलिया आदि के रूप में प्रायोगिकी सेवाएं) को खत्म करते हैं। कार्य के शुरू होने में विलंब का कारण डी डी ए द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों से पता नहीं लगाया जा सका।
- लेखापरीक्षा में जाँचे गये 17 कार्यों **(अनुलग्नक-IV बी)**, में निविदा राशि के विरुद्ध 0.02 करोड़ से 84.00 करोड़ के बीच अतिरिक्त व्यय हुआ था।
- 22 जाँचे गये कार्य में **(अनुलग्नक-IV सी.)**, कार्य के पूर्ण होने में 3 महीने से 43 महीनों का विलंब हुआ था।

लेखापरीक्षा ने दिसम्बर 2015 तथा जनवरी 2016 के बीच चुने हुए 8 कार्यों का तीन क्षेत्रों (उत्तर, रोहिणी और द्वारका) में डी डी ए के अधिकारियों/कर्मचारियों के साथ संयुक्त सत्यापन किया, लेखापरीक्षा ने पाया कि निम्नलिखित रोहिणी और उत्तर क्षेत्र के 4 कार्यों में, कार्य मूल समझौते के अनुसार नहीं हुआ जिनका कारण क्लीयर साइट की अनुपलब्धता थी जैसे कि मुकदमेबाजी के अंतर्गत भूमि, जे.जे. क्लस्टर द्वारा अतिक्रमण और सड़क कार्य का निर्माण इत्यादि था।

- मुख्य कैरिजवे का निर्माण (आर.पी.डी.-4, सैक्टर 34,35 रोहिणी क्षेत्र में 30 मीटर रोड की दो लाईन (सी.सी.पेवमेन्ट))
- रोहिणी अंचल, आर.पी.डी.-2, सैक्टर 29,30,34,35 में परिधिय सीवरेज को उपलब्ध कराना और बिछाना।
- सैक्टर 30 में परिधिय एस.डब्ल्यू. का निर्माण और सैक्टर 30 के आउट फॉल (रोहिणी क्षेत्र) के सड़क के मुहानों तक आर.पी.डी.-2।
- एन.डी. 12 (उत्तर क्षेत्र), नरेला उप-शहर के सैक्टर जी-7 और जी-8 में परिधिय एस.डब्ल्यू. नालियों और कलवर्टस का निर्माण



रोहिणी अंचल: मुख्य कैरिजवे का निर्माण



उत्तरी अंचल: सैक्टर जी-7 एवं जी-8 में पेरिफैरल एस.डब्ल्यू. ड्रेन एवं कलवर्ट का निर्माण

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि कार्यों के शुरू होने में विलंब स्थानीय प्राधिकारियों के साथ विचार-विमर्श में देरी, लेआउट योजना में संशोधन, संरचनात्मक डिजाइन/चित्रण में परिवर्तन

आदि के कारण हुई। संविदा राशि से अधिक व्यय का कारण कार्यक्षेत्र में परिवर्तन, क्षेत्र/डिजाइन, स्थल परिस्थितियां, अतिरिक्त विपथित मदों/10 सीसी²¹ के अंतर्गत किये गए भुगतान को शामिल करना था कार्य के निष्पादन/पूरा होने में देरी, अविवादित स्थल की अनुपलब्धता, बरवाला ग्रामीणों द्वारा आंदोलन और उच्चतम न्यायालय के यथास्थिति आदेश के कारण हुई थी।

4.4 पूर्ण परियोजनाओं के सौंपने में विलंब

लेखापरीक्षा ने पाया कि कार्यों के 12 जाँच नमूनों (अनुलग्नक-VI) में आधारभूत संरचना जैसे कि सीवरेज लाइन, स्टॉर्म वाटर ड्रेन, आन्तरिक सड़कें, 60 मीटर कैरिजवे, इत्यादि को पूरा किया जा चुका था, लेकिन संबंधित प्राधिकरणों जैसे, लोक निर्माण विभाग, दिल्ली जल बोर्ड और दिल्ली नगर निगम को अक्टूबर 2016 तक कार्य पूर्ण होने के 15 से 55 महीने बीत जाने के बाद भी नहीं सौंपा गया था। संबंधित प्राधिकारियों को पूर्ण परियोजनाओं को सौंपने में अत्यधिक देरी न केवल निधि अवरोध के रूप में परिणामित होती बल्कि इसके परिणामस्वरूप डी डी ए को इन परियोजनाओं के रखरखाव में तब तक व्यय वहन करना पड़ता जब तक कि ये समाप्त हो चुकी परियोजनाएं उसके अधिकार में रहती। डी डी ए ने अपने उत्तर में (जून/अक्टूबर 2016) कहा कि (i) सम्पूर्ण क्षेत्र को, सैक्टरों में विकास कार्य पूर्ण हो जाने के बाद सौंप दिया जायेगा जो सामान्यतः तब किया जाता है जब कब्जा 50 प्रतिशत से अधिक होता है जैसा कि पूर्व में देखा गया (ii) जब भी किसी विकसित उपनगर को लिया जाता है, तब विकास क्षेत्र को आगे के रखरखाव एवं परिचालन के लिए, स्थानीय निकायों को सौंप दिया जाता है जब विकास कार्य पूर्ण होने वाला हो।

तथ्य यह रहा कि डी डी ए काफी समय बीत जाने के बाद भी क्षेत्र में बस्ती नहीं होने के कारण, कार्य को संबंधित प्राधिकरणों को सौंपने में असमर्थ है, जो कार्य को हाथ में लेने से पहले अपर्याप्त नियोजन का संकेत है।

4.5 उपयोगकर्ता विभागों को सौंपी गई भूमि का उपयोग न किया जाना

लेखापरीक्षा ने अधिग्रहित भूमि का डी डी ए के अधिकारियों के साथ संयुक्त निरीक्षण किया तथा पाया कि चार मामलों²² में यद्यपि भूमि डी डी ए द्वारा विकास हेतु उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरित कर दी गई थी, लेकिन ये भूमि रिक्त पड़ी थी तथा कोई भी विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया था जो कि अधिग्रहण के उद्देश्य को निष्फल कर रहा था।



मैदानगढ़ी: सार्क विश्वविद्यालय को हस्तांतरित की गई भूमि, खाली हुमायूँपुर: भूमि पर अनधिकृत झुगियाँ पड़ी थी।

21 10 सीसी के लिए भुगतान का मतलब सामग्री की कीमत में परिवर्तन के कारण अनुबंधित कीमतों परिवर्तन से है और उन अनुबंधों के लिए मान्य है जहाँ समाप्त होने की निर्धारित अवधि 18 माह से अधिक है।

22 (i) हुमायूँपुर (ii) मैदानगढ़ी (iii) सिंघोला (iv) बसई दारापुर

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि मैदानगढ़ी में इमारत के निर्माण हेतु भूमि उपयोग की जिम्मेदारी संबंधित एजेंसी (दक्षिण एशियाई विश्वविद्यालय) की थी क्योंकि भूमि पहले ही सार्क विश्वविद्यालय को हस्तांतरित की जा चुकी है। डी डी ए का दृष्टिकोण सही है कि गाँव मैदानगढ़ी में भूमि उपयोग की जिम्मेदारी संबंधित एजेंसी की थी, फिर भी, डी डी ए को यह सुनिश्चित करने की जरूरत है कि आवंटित भूमि का उपयोग उस उद्देश्य के लिए जल्द से जल्द किया जाये जिसके लिए यह अधिग्रहित की गई थी। इसके अतिरिक्त तीन अन्य भूमियों के उपयोग के संबंध में डी डी ए का उत्तर प्रतीक्षित था (अक्टूबर 2016)।

निष्कर्ष

- कार्य को दिये जाने में कोडल प्रावधानों जैसे भूमि की उपलब्धता सुनिश्चित करना, संरचनात्मक चित्रण एवं अविवादित स्थलों की उपलब्धता का अनुपालन नहीं किये जाने एवं अन्य संबंधित नागरिक एवं सार्वजनिक प्रायोगिकी एजेंसियों के साथ समन्वय के अभाव में परियोजनाओं के आरंभ एवं समापन में विलंब हुआ।
- विस्तृत आकलनों को तैयार करने से पहले डी डी ए ने स्थल का पर्याप्त भौतिक सत्यापन नहीं किया जिससे अवास्तविक आकलन तैयार किये गये। डी डी ए ने व्यय तथा तकनीकी मंजूरी की राशि से अधिक दर पर कार्य सौंपा। यहाँ तक कि व्यय की स्वीकृत सीमा अधिक हो जाने पर भी डी डी ए के संबंधित विभाग के द्वारा सी पी डब्ल्यू डी नियमावली के प्रावधानों का उल्लंघन करते हुए संशोधित ए ए एवं ई एस तथा तकनीकी मंजूरी नहीं ली गई थी।
- डी डी ए द्वारा आकलनों/ले-आऊट योजनाओं/ड्राइंगों, कार्य के अवाई के साथ पूर्ण हो चुकी परियोजनाओं को नागरिक प्राधिकरणों को हस्तांतरण के लिए कोई समय सीमा निर्धारित नहीं की गई थी।

अनुशंसाएँ

- डी डी ए को भूमि विकास गतिविधियों को पूरा करने के लिए योजना तन्त्र को सशक्त बनाना चाहिए। अनुमानों को समुचित साईट सत्यापन, तकनीकी अध्ययन के पश्चात और विकास योजना की आवश्यकताओं के अनुसार तैयार किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को सुनिश्चित करना चाहिए कि विकास कार्यों को एक समयबद्ध तरीके से और निर्धारित तकनीकी अनुमानों के अनुसार किया जाए। अनुमानों के संशोधित अनुमोदनों को भी समय से निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को अन्य स्थानीय निकायों, एजेंसियों और सार्वजनिक प्रायोगिकियों के साथ प्रभावी समन्वय तंत्र को स्थापित करने का प्रयास करना चाहिए जिससे कि विकास कार्य सरलता से किए जा सकें, सभी स्वीकृतियाँ समय से प्राप्त हो सकें और पूर्ण कार्यो को तुरंत अन्तिम उपयोगकर्ता को सौंपा जा सके।

अध्याय 5

भूमि निस्तारण

भूमि निस्तारण

5.1 परिचय

डी डी ए के भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देश यह प्रावधान देते हैं कि अधिग्रहित भूमि का विकास अभियांत्रिकी विंग द्वारा तथा निस्तारण डी डी ए के भूमि निस्तारण विंग द्वारा विभिन्न प्रयोजनों के लिए आवंटनों के द्वारा किया जाए। डी डी ए (नजूल भूमि के निस्तारण) के नियमों 1981 के अनुसार, नजूल भूमि को व्यक्तियों, फर्मों, कम्पनियों, सार्वजनिक या निजी संस्थाओं, सहकारी समितियों और सरकार के विभागों को संस्थागत, आवासीय औद्योगिक और व्यावसायिक उपयोग के लिए आवंटित किया जा सकता है।

5.2 भूमि के निस्तारण के संचालन नियम

भूमि का आवंटन प्रीमियम के भुगतान पर किया जाता है जिसका निर्णय या तो नीलामी या निविदा के द्वारा किया जाता है। भूमि उन संस्थाओं को भी पूर्वनिर्धारित दरों²³ पर आवंटित की जाती है, जो सीधे तौर पर दिल्ली की जनसंख्या के हित की सेवा करते हैं जैसे स्कूल, कॉलेज, अस्पताल, अन्य सामाजिक या धर्मार्थ संस्थाएँ, कार्मिक, राजनीतिक, संगठन आदि को भूमि का आवंटन संस्थागत आवंटन समिति (आई.ए.सी.)²⁴ की अनुशंसा के बाद किया जाता है। औद्योगिक एवं व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए आवंटनों के सभी मामले भूमि आवंटन सलाहकारी समिति (एल.ए.ए.सी.)²⁵ को भेजे जाते हैं। भूमि के निस्तारण से संबंधित लेखापरीक्षा निष्कर्षों को आगे के चरणों में दिया गया है।

5.3 योजना

दिल्ली के सुनियोजित विकास के लिए, यह जरूरी है कि भूमि का उपयोग संस्थागत, आवासीय औद्योगिक और व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए एम.पी.डी.-2021 के अनुसार हो। लेखापरीक्षा ने तथापि, यह पाया कि:

5.3.1 भूमि के विवरण में विसंगतियाँ

भूमि के समुचित उपयोग के लिए, यह आवश्यक है कि उपलब्ध भूमि का उचित स्टॉक हो ताकि डी डी ए सुनियोजित तरीके से भूमि का निस्तारण कर सके।

²³ पूर्व निर्धारित मूल्य का मतलब वह प्रीमियम है जो विभिन्न वर्गों के व्यक्तियों पर प्रभार्य है, एवं यह केन्द्रीय सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचना के द्वारा निर्धारित किया जाता है जिसमें अधिग्रहण की लागत, विकास प्रभार तथा उपयोग एवं कब्जे के लिए रियायती प्रभार शामिल हैं।

²⁴ आई ए सी का गठन 3 जून 1991 को दिल्ली के उपराज्यपाल के द्वारा किया गया जिसमें (1) आयुक्त (भूमि) डी डी ए के सभापति के रूप में, (2) आयुक्त (योजना)/निदेशक (डीसी एवं पी)/निदेशक (भवन), (3) एल एवं डीओ, सरकार या उसके प्रतिनिधि, (4) अतिरिक्त उपायुक्त (भूमि एवं सम्पदा), एम सी डी या उसके प्रतिनिधि, (5) एल एवं बी के सचिव के प्रतिनिधि, (6) उपायुक्त दिल्ली (निदेशक) शामिल होते हैं।

²⁵ एल ए ए सी का गठन 1964 में किया गया था एवं 1985 में पुनर्गठन किया गया। एल ए ए सी में दिल्ली प्रशासन के मुख्य सचिव सभापति के रूप में, एम सी डी, डी एस आई डी सी, दिल्ली प्रशासन एवं डी डी ए के अन्य सदस्य शामिल होते हैं।

डी डी ए ने अप्रैल 2010 से मार्च 2015 के दौरान निस्तारण के लिए उपलब्ध भूखण्डों और निस्तारित भूखण्डों के निम्नलिखित विवरण उपलब्ध कराये:

तालिका-5 2010-11 से 2014-15 के दौरान निस्तारण के लिए उपलब्ध और निस्तारित किए गए भूखण्ड

भूमि के प्रकार	रिक्त भूखण्डों की कुल संख्या	2010-11 से 2014-15 के दौरान निस्तारित भूखण्ड
संस्थागत	166 (जून 2015 में)	141 ²⁶
औद्योगिक भूखण्ड	603/1229/610*	2
व्यावसायिक भूखण्ड	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	24
आवासीय भूखण्ड	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	125
वैकल्पिक आवंटन ²⁷	डी डी ए द्वारा प्रदान नहीं किया गया	175

*(मई 2015 फरवरी 2016 तथा जून 2016)

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि:

- डी डी ए सभी रिक्त भूखण्डों का विवरण नहीं दे सका; और
- डी डी ए भूमि के रिक्त संस्थागत और औद्योगिक भू-खण्डों की सूची की पूर्णता की पुष्टि नहीं कर सका।

166 रिक्त संस्थागत भू-खण्डों की सूची की लेखापरीक्षा जाँच में पता चला है कि प्रविष्टियों को व्यक्तिगत भूखण्डों के संबंध में अंकित किया गया था, जैसा कि नीचे दिया गया है:

- 166 में से 17 मामलों में, प्रविष्टियाँ 'संस्थान का नाम' के कॉलम में की गयी थीं जो यह दर्शाता है कि भूमि के भूखण्डों को व्यक्तियों/समितियों को चिन्हित/आवंटित किया गया है।
- 166 में से 19 मामलों में, टिप्पणी कॉलम में 'सत्यापित किया जाना है', 'निर्मित क्षेत्र' जैसी प्रविष्टियाँ दर्शायी गयी थीं।
- 166 में से 7²⁸ मामलों में, भूमि के क्षेत्र की इकाई को दर्शाया नहीं गया था।

खाली औद्योगिक भूखण्डों के संबंध में, डी डी ए ने तीन अलग-अलग आंकड़ों के सेट उपलब्ध कराये (मई 2015, फरवरी 2016 और जून 2016)। डी डी ए ने (जून 2016) में 610 रिक्त औद्योगिक भूखण्डों की सूची प्रस्तुत की) तथापि संबंधित कागजात की लेखापरीक्षा से पता चला कि खाली भूखण्डों की संख्या 612 थी।

²⁶ दिल्ली मेट्रो रेल कारपोरेशन-32, दिल्ली पुलिस-17, अस्पताल एवं डिस्पेंसरियाँ-28, विद्यालय-10, दिल्ली परिवहन निगम-11, विद्युत प्रायोगिकियाँ-22, सामाजिक/धार्मिक/उच्चतर शिक्षा-21

²⁷ वैकल्पिक आवासीय भूखंड उन व्यक्तियों को आवंटित किया जाता है जिनकी भूमि दिल्ली सरकार की अनुशंसा के आधार पर दिल्ली के नियोजित विकास के लिए अधिग्रहित की गई थी।

²⁸ द्वारका में 3 प्लॉट, रोहिणी में दो प्लॉट और एक एक भूखण्ड कड़कड़डूमा और तुगलकाबाद में।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) अपने उत्तर में कहा कि डी डी ए द्वारा भूखण्डों की अलग-अलग संख्या रिपोर्ट किया जाना अनजाने में की गई गलती थी और सम्पूर्ण औद्योगिक संपदा का सर्वेक्षण अभी तक नहीं किया गया था।

निःसंदेह, डी डी ए के पास रिक्त भूखण्डों की वास्तविक संख्या उपलब्ध नहीं थी जोकि निस्तारण के लिए उपलब्ध थे। इस संबंध में विस्तृत दस्तावेज/रिकार्ड उपलब्ध न होने के कारण, लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त नहीं कर सका कि डी डी ए के पास वास्तविक रूप में कितने रिक्त भूखण्ड हैं।

5.3.2 औद्योगिक भू-खण्डों का गैर निस्तारण

मास्टर प्लान दिल्ली के सुनियोजित औद्योगिक विकास की परिकल्पना करता है। लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए ने पिछले 16 वर्षों में किसी भी औद्योगिक भू-खण्ड का आवंटन नहीं किया था (केवल 2 मामलों²⁹ में वो भी निविदा/नीलामी के द्वारा आवंटित नहीं किये गये थे) और सभी औद्योगिक भूखण्डों का सर्वेक्षण फरवरी 2016 तक नहीं किया गया था।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि औद्योगिक भूखण्डों के गैर निस्तारण का कारण माननीय उच्चतम न्यायालय का वर्ष 2000 का निर्णय था जिसके परिणामस्वरूप यह निर्णय लिया गया कि सभी खाली औद्योगिक भूखण्डों को मास्टर प्लान के अनुरूप क्षेत्रों में उद्योग के पुनर्वास के लिए दिल्ली राज्य औद्योगिक एवं आधारभूत संरचना विकास निगम (डी.एस.आई.आई.डी.सी.) को सौंपा जाए। इसके बाद, डी डी ए ने 2005 में डी.एस.आई.आई.डी.सी. को ₹ 106.75 करोड़ के भुगतान पर 610 भूखण्डों का प्रस्ताव दिया। चूंकि, यह मांग डी.एस.आई.आई.डी.सी. द्वारा पूरी नहीं की गयी, ₹ 558.64 करोड़ की एक संशोधित मांग वर्ष 2010 में की गयी, जिसका भुगतान भी डी.एस.आई.आई.डी.सी. द्वारा नहीं किया गया। तदनुसार, दिल्ली औद्योगिक विकास के संचालन और रखरखाव (डी.आई.डी.ओ.एम.) अधिनियम 2010 के लागू होने के बाद, डी.एस.आई.आई.डी.सी. डी डी ए द्वारा प्रबंधित औद्योगिक सम्पदा के डी.एस.आई.आई.डी.सी. को हस्तांतरण का दावा कर रहा था। डी डी ए ने दावे का विरोध किया था और मामला शहरी विकास मंत्रालय के विचाराधीन था।

तथ्य यही शेष है कि अभी तक औद्योगिक भूखण्डों को न तो डी.एस.आई.आई.डी.सी. को हस्तांतरित किया गया और न ही आवंटित किया गया।

5.3.3 भूमि निस्तारण के लिए नीति का अभाव

डी डी ए में भूमि निस्तारण गतिविधियों की प्राथमिकता अनुसूची, योजना एवं निस्तारण तय करने के लिए एक दस्तावेज नीति/दिशानिर्देश दिल्ली के मास्टर प्लान में परिकल्पित ढाँचे को लागू करने के लिए आवश्यक है। ऐसी कोई नीति/दिशानिर्देश लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई। आगे डी डी ए के पास एक लिखित नीति नहीं थी जिससे यह निर्धारित किया जा सके कि भूमि का निस्तारण नीलामी के द्वारा होना था या निविदा के माध्यम से। 2010-11 से 2014-15 के दौरान, डी डी ए ने क्रमशः दो और चार अवसरों पर व्यावसायिक और औद्योगिक भूमियों के लिए निविदा/नीलामी कार्यक्रम आयोजित किया, जोकि पर्याप्त नहीं था।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि की नीलामी विभिन्न कारकों जैसे बाजार की प्रवृत्ति, आवश्यकता इत्यादि पर निर्भर करती है। लिखित भूमि निस्तारण नीति के निर्धारण के लिए, लेखापरीक्षा के अवलोकन को संज्ञान में ले लिया गया था।

²⁹ कीर्ति नगर में देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी तथा मंगोलपुरी में एल.एवं.डी.ओ. को आवंटन

5.3.4 आरक्षित मूल्य के निर्धारण से संबंधित अभिलेखों की अनुपलब्धता:

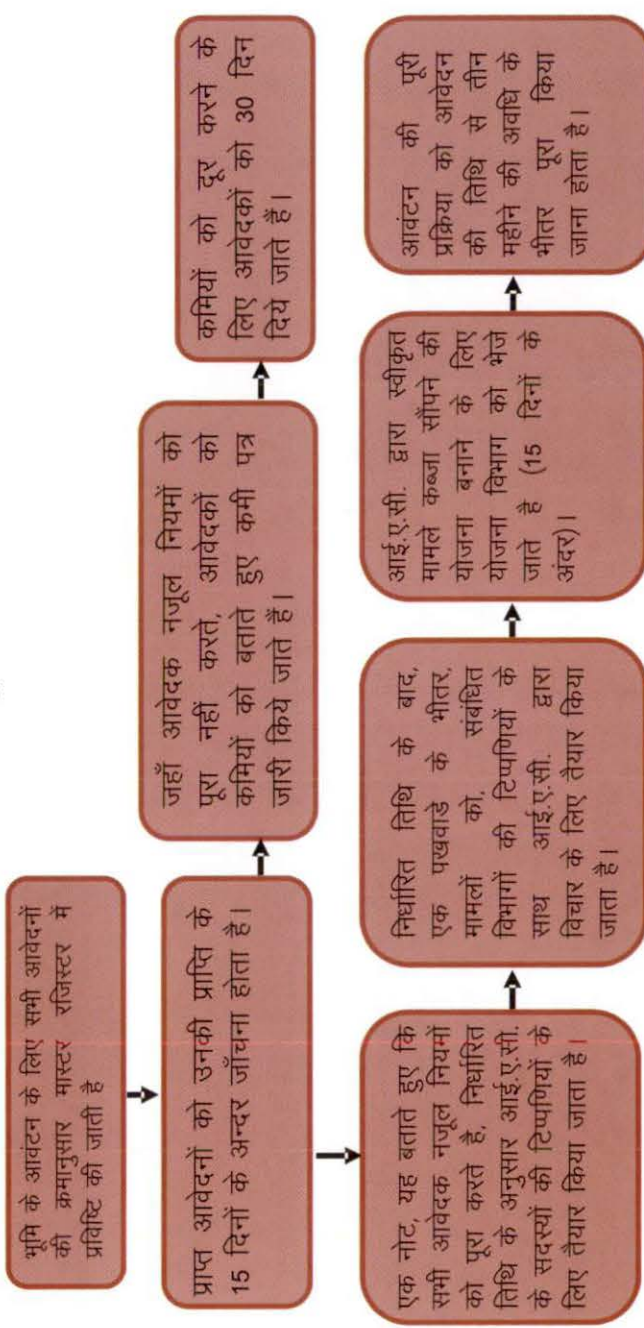
भूमि प्रबन्ध दिशानिर्देशों के अनुसार भू-खण्ड के रिजर्व मूल्य को भू-खण्ड के विकास और अर्जन में आई लागत के मूल्य को प्रतिबिम्बित करना चाहिए। लेखापरीक्षा ने डी डी ए द्वारा आरक्षित मूल्य के निर्धारण, संपूर्ण बाजार मूल्य के निर्धारण, आरक्षित मूल्यों के निर्धारण में अपनाये गये नियमों, नियमनों एवं कार्यालयी आदेशों के विवरण की मांग की। तथापि, विभिन्न प्रकार की भूमि के निस्तारण के लिए आरक्षित मूल्यों के निर्धारण से संबंधित कोई भी रिकार्ड लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराये गये। दरस्तावेजों के अभाव में लेखापरीक्षा निश्चित नहीं कर सका कि क्या आरक्षित मूल्य निर्धारण प्रक्रिया डी डी ए के द्वारा तैयार दिशानिर्देशों के अनुसार थी और यह पारदर्शी एवं निष्पक्ष तरीके से की जा रही थी।

आगे, लेखापरीक्षा ने पाया कि अक्टूबर 2010 में आयोजित व्यावसायिक भू-खण्डों के लिए निविदा कार्यक्रम में, आरक्षित मूल्य का निर्धारण डी डी ए के अलावा अन्य एजेंसियों से एकत्रित सत्यापित डेटा द्वारा समर्थित नहीं था ताकि भूमि का उचित मूल्यांकन समझा जा सके (एक मामले में विस्तृत व्याख्या पैरा 5.5.3 में दी गई है)।

5.4 संस्थागत आवंटन

डी डी ए संस्थाओं को नजूल भूमि का आवंटन नजूल नियम, 1981 के अनुसार करता है। संस्थागत भूमि का निस्तारण संस्थागत आवंटन समिति (आई.ए.सी.) द्वारा विचार के बाद निविदा/नीलामी के माध्यम से या पूर्व निर्धारित दर पर किया जाता है। भूमि प्रबंधन के दिशानिर्देशों के अनुसार संस्थागत भूमि के आवंटन की प्रक्रिया इस प्रकार है:

चार्ट 4 : संस्थागत भूमि के आवंटन की प्रक्रिया



आई.ए.सी. को प्रस्तुत किये जाने वाले मामलों के लिए निर्धारित शर्तें निम्नलिखित हैं:

- भूमि आवंटन की मांग करने वाले संस्थान लाभ रहित स्वभाव की, सरकार द्वारा प्रायोजित और सोसाइटी रजिस्टर अधिनियम 1860 के अन्तर्गत कम से 5 साल से पंजीकृत सोसाइटी होने चाहिए।
- इसके लक्ष्य और उद्देश्य दिल्ली के हितों में इसके विकास योजना के अनुरूप रहते हुए उपयोगी हों तथा संस्थान के द्वारा कार्यान्वित कार्यों की प्रकृति ऐसी हो कि उसे, उसी दक्षता के साथ दिल्ली के अतिरिक्त और कहीं भी किया नहीं जा सके।

- सोसाईटी के पास भूमि एवं इसके उपयोग हेतु भवन निर्माण की लागत को पूरा करने के लिए पर्याप्त निधि होनी चाहिए एवं इसकी प्रबंधन समिति में पेशेवर और प्रतिनिधि चरित्र के व्यक्ति होने चाहिए।

भूमि आवंटन के मामलों की प्रक्रिया के लिए उपरोक्त के अतिरिक्त, पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित लेखों का प्रस्तुतीकरण, बैंक पास बुक, आयकर अधिनियम के तहत 80 जी प्रमाण-पत्र, सोसाईटी की स्थायी खाता संख्या, इसके चरित्र और पूर्ववृत्त का सत्यापन, दिल्ली पुलिस से उपयुक्तता³⁰ रिपोर्ट अन्य आवश्यकताएं हैं।

लेखापरीक्षा ने औद्योगिक आवंटन की 50 मदों को लेखापरीक्षा के लिए चुना जिसमें से डी डी ए ने केवल 40 मदों का रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा निष्कर्ष निम्न है:-

5.4.1 आई.ए.सी. की बैठक का नियमित तौर पर नहीं होना

डी डी ए के भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देशों के अनुसार, आई.ए.सी. को, दो महीनों में एक बार या जब भी लंबित आवेदनों के मामले 15 से अधिक हों, बैठक करना आवश्यक था।

2010-11 से 2014-15 के दौरान आई.ए.सी. की कम से कम 30 आवश्यक बैठकों की जगह केवल सात बैठकें ही की गईं। भूमि के आवंटन के लिए प्राप्त आवेदनों का मास्टर रजिस्टर लेखापरीक्षा को नहीं दिया गया।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून 2016) कि 2006 में नजूल नियमों में बदलाव किये जाने के बाद केवल विभिन्न सरकारी/अर्धसरकारी एजेंसियों और सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी से प्राप्त हुए आवेदन पर ही आई ए सी के द्वारा विचार किया जा रहा था।

हालांकि मास्टर रजिस्टर उपलब्ध न होने की वजह से, लेखापरीक्षा आई.ए.सी. बैठकों की पर्याप्तता के बारे में एक आश्वासन नहीं प्राप्त कर सका।

5.4.2 नजूल नियमों की आवश्यकता को पूर्ण नहीं करने वाले मामलों को आई.ए.सी. के समक्ष रखा जाना

भूमि प्रबंधन के दिशानिर्देश निर्धारित करते हैं कि भूमि के संस्थागत आवंटन के लिए, आवेदनों के संबंध में एक नोट तैयार किया जाता है जो नजूल नियमों की जरूरतों को संतुष्ट करता है एवं उसे आई.ए.सी. के सभी सदस्यों को 15 दिनों के अन्दर उनकी टिप्पणियां आमंत्रित करते हुए प्रेषित किया जाता है। 29 सितम्बर 2006, को हुई बैठक में आई.ए.सी. ने भी इस बात को बार-बार दोहराया कि केवल वही मामले आई.ए.सी. को प्रस्तुत होने चाहिए जो सभी पहलुओं को पूरा करें। लेखापरीक्षा में हालांकि ज्ञात हुआ कि आई.ए.सी. द्वारा 2010-11 से 2014-15 की अवधि के लिए आवंटन के लिए अनुशंसित 36 मामलों से 13 मामले³¹ आवश्यक नजूल नियमों एवं डी डी ए के द्वारा बनाये गये मानदण्डों की

³⁰ धार्मिक प्रयोजनों के लिए भूमि के आवंटन के मामले में

³¹ आई ए सी ने पाँच मामलों में अपनी बैठक में 27.09.2013 को आयोजित सोसायटी द्वारा आवश्यक धन प्रस्तुत करने के लिए विषय को मंजूरी दे दी (1) देलहाइट्स साइरो मलाबार मिशन (2) जैन समाज द्वारका (3) एस एस जैन सभा रोहिणी (4) चम चम वेलफेयर सोसायटी (5) अखिल भारतीय ग्रामीण सेवा संघ/छह मामलों को आई ए सी का अनुमोदन 14.10.2014 को आयोजित अपनी बैठक में लेखापरीक्षा प्रतिवेदन/बैलेंस शीट प्रस्तुत और पर्याप्त धन होने का सबूत के अधीन था: (1) दिल्ली राधा स्वामी सत्संग एसोसिएशन (2) ओसवाल सेवा मण्डल (3) श्री सनातन धर्म सभा (4) लाला गोपीराम चैरिटेबल ट्रस्ट (5) श्री जगदीश रमेश दिव्य योग भवन और (6) अग्रसेन चैरिटेबल सोसायटी रोहिणी/आई ए सी (14.07.2011) साईस ऑफ दि साऊल रिसर्च सैन्टर के मामले को मंजूरी दी थी सभी कोडल औपचरिकताओं की पूर्ति के अधीन।

आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते थे। तत्पश्चात, उन 13 में से 4³² मामलों में डी डी ए के द्वारा भूमि का आवंटन किया गया।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि सभी प्राप्त निवेदनों का निस्तारण किया जाना होता है, एवं विचार करने हेतु आई.ए.सी. के समक्ष रखा जाना होता है। विचार करने के बाद, आई.ए.सी. ने उन मामलों को अस्वीकार कर दिया जो सैद्धांतिक औपचारिकताओं एवं नजूल नियमों की आवश्यकताओं को पूर्ण नहीं करते थे।

डी डी ए का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि नियमों के अनुसार आई.ए.सी. के समक्ष केवल वही मामले रखे जाने थे जो नजूल नियमों की आवश्यकताओं को पूरा करते थे तथा इन नियमों की अनुपालना नहीं किये जाने के कारण ही, सभी शर्तों को पूरा नहीं किये जाने के बावजूद 4 मामलों में आवंटन किये गये।

5.4.3 सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत भूमि का आवंटन

सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान किए गए भूमि आवंटन के पाँच मामलों की जाँच लेखापरीक्षा के दौरान की गई थी। यद्यपि, यह जरूरी था कि आवेदक भूमि के वास्तविक आवंटन से पहले नजूल नियमों की सभी जरूरतों को पूरा करे और साथ ही साथ डी.डी.ए द्वारा बनाये गये मानदण्ड को पूरा करे, लेखापरीक्षा ने पाया कि किसी भी मामले में डी डी ए द्वारा बनाये गये नजूल नियमों/मानदण्डों को पूरा नहीं किया गया (अनुलग्नक VI)।

सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत आवंटन के उक्त मामलों की जाँच ने निम्नलिखित बिंदुओं को प्रकट किया:

5.4.3.1 मामलों की प्रक्रिया में विलंब

भूमि प्रबंधन पर दिशा निर्देशों के अनुसार आवंटन की सम्पूर्ण प्रक्रिया आवेदन की तारीख से तीन महीने के भीतर पूर्ण की जानी चाहिए। हालांकि फाइलों की समीक्षा के दौरान अनुमोदन प्रक्रिया के पूर्ण होने और आवंटन पत्र जारी किए जाने में सात महीने से ग्यारह महीने से अधिक का महत्वपूर्ण विलंब पाया गया है (लर्निंग मैटर्स एजुकेशनल सोसाइटी और अंतर्राष्ट्रीय चिकित्सीय विज्ञान अकादमी के मामलों में)। डी डी ए (जून/अक्टूबर 2016) ने उत्तर में कहा कि मामलों की प्रक्रिया में विलंब डी डी ए के बाहर के संगठनों एवं संस्थाओं के विभिन्न विभागों से रिपोर्ट एकत्रण की लम्बी प्रक्रियाओं के कारण हुआ। हालांकि प्रक्रिया के समय को कम करने एवं अनुरोधों को अंतिम रूप देने के लिए सुधारात्मक कार्यवाही की शुरुआत पहले ही की जा चुकी थी एवं संशोधित एस ओ पी पहले से ही संचारित किया जा चुका था।

जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि धर्मार्थ सोसाइटी को भूमि आवंटन में देरी का (जैसेकि पैरा 5.4.3.2 में चर्चा की गयी है) कारण मुख्य रूप से सोसाइटी की धर्मार्थ प्रवृत्ति एवं पात्रता तय करने में डी डी ए के स्तर पर दुविधा एवं अस्पष्टता थी। इसके अतिरिक्त, ये एस.ओ.पी., सोसाइटी को भूमि के आवंटन से संबंधित नहीं थे जैसाकि डी डी ए के जवाब में उल्लिखित था, क्योंकि वे डी डी ए के द्वारा हाथ में ली गई परियोजनाओं के लिए विभिन्न सेवाओं के लिए भूमि के आवंटन से संबंधित थे।

³² देल्हाइट्स सायरो मालाबार मिशन, जैन समाज द्वारका, साईस ऑफ दि साऊल रिसर्च सेंटर एवं लर्निंग मैटर्स एजुकेशनल सोसायटी

5.4.3.2 धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत मामलों की पात्रता को निर्धारित करने के लिए एक समान नीति का अभाव

नजूल नियमों के नियम-5 अन्य बातों के साथ यह निर्धारित करते हैं कि स्कूलों, कॉलेजों, विश्वविद्यालयों, अस्पतालों या दूसरे सामाजिक या धर्मार्थ संस्थानों धार्मिक, राजनीतिक स्थानीय निकायों को भूमि का आवंटन केन्द्र सरकार द्वारा समय-समय पर तय दरों पर किया जाता है। नजूल नियमों का नियम 20 विभिन्न शर्तों को निर्धारित करता है जिन्हें नजूल नियमों के नियम 5 के अंतर्गत आवंटन के लिए आवेदन करने वाले संस्थानों के द्वारा पूरा किया जाना होता है। हालांकि दोनों नियम 'धर्मार्थ संस्था' की परिभाषा पर निष्क्रिय हैं।

माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय ने अपने निर्णयों में से एक निर्णय³³ में यह व्याख्या दी कि नियम-5 में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल एवं दूसरी सामाजिक संस्थाएं सम्मिलित होंगी बशर्ते कि वो धर्मार्थ कार्य हेतु भी संचालित किये जाते हों। यह, हालांकि, देखा गया कि डी डी ए के पास यह तय करने के लिए कोई स्पष्ट दिशानिर्देश या नीति नहीं थी कि सोसाइटी धर्मार्थ संस्था थी या नहीं। डी डी ए के कानूनी विंग ने भी राय दी थी कि मात्र 80-जी टैक्स छूट प्रमाण पत्र का होना किसी भी सोसाइटी के धर्मार्थ प्रवृत्ति तय करने के लिए कोई ठोस सबूत नहीं है। इस प्रकार धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत पात्रता तय करने के लिए स्पष्ट रूप से दर्ज किये गये दिशानिर्देशों के अभाव में, डी डी ए ने तय नियमों के बिना ही आवंटन मामलों की प्रक्रिया पूरी की जो कि भूमि के संस्थागत आवंटन के मामलों में लक्षित है जैसा कि आगे के पैराग्राफों में विवरण दिया गया है।

सोसाइटियों के द्वारा किये जा रहे धर्मार्थ क्रियाकलापों के दस्तावेजों को प्रस्तुत करने के संबंध में, लेखापरीक्षा ने यह देखा कि जहाँ डी डी ए के द्वारा एक सोसाइटी को कई दस्तावेज जैसे तुलन-पत्र, किये गये धर्मार्थ क्रियाकलापों और लाभ के उपयोग को दर्शाता लिखित दस्तावेज प्रस्तुत करने के लिए कहा गया था, वहीं अन्य को केवल मूल दस्तावेज जैसे वार्षिक लेखे, 80 जी. टैक्स रियायत प्रमाणपत्र आदि ही जमा करने के लिए कहा गया।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि किसी भी सोसाइटी/संस्था की क्रियाविधि धर्मार्थ प्रवृत्ति की थी, इस निष्कर्ष तक पहुँचने के लिए कोई निश्चित रचनातंत्र नहीं था। 80-जी कर छूट प्रमाण पत्र एवं धर्मार्थ प्रयोजन के लिए की जाने वाली गतिविधियों के दस्तावेज को प्रस्तुत करना ही इस बात का पर्याप्त साक्ष्य था कि सोसाइटी/संस्था के क्रियाकलाप धर्मार्थ प्रयोजन के लिए ही चलाये जा रहे हैं। हालांकि लेखापरीक्षा का अवलोकन धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत मामलों को अंतिम रूप देने से पहले हर एहतियात लेने के लिए ध्यान में रखा गया था।

तथ्य, हालांकि, यही शेष रहता है कि डी डी ए के पास धर्मार्थ संस्थाओं को भूखण्ड आवंटन के लिए एक समान नीति नहीं थी।

सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत किए गए आवंटनों के इन मामलों की जाँच ने, इस तथ्य के अतिरिक्त कि वे नजूल नियमों/डी डी ए द्वारा निर्धारित मानदण्डों के अंतर्गत सभी आवश्यकताओं को पूरा नहीं करते थे, अन्य कमियों को भी प्रकट किया, जैसाकि नीचे दिया गया है :

- इंटरनेशनल मेट्रिकल साइन्स एकेडमी को भूमि का आवंटन

इंटरनेशनल मेट्रिकल साइन्स एकेडमी (आई.एम.एस.ए.) ने कार्यालय भवन निर्माण के उद्देश्य से 500-1000 वर्ग मीटर के माप के एक भूखण्ड के आवंटन के लिए आवेदन किया। आवेदन डी डी ए

³³ भगवान महावीर एजुकेशन सोसायटी बनाम भारत का संघ एवं अन्य के मध्य मामले में (डब्ल्यू.पी.सी. संख्या 2549-60/2005); आदेश तिथि 25 मार्च 2011

के द्वारा अस्वीकार कर दिया गया क्योंकि 'कार्यालय भवन' संस्थागत आवंटन के लिए योग्य श्रेणी के अंतर्गत नहीं आता था तथा सोसाईटी एक गैर-सरकारी संगठन था। एलजी कार्यालय के समक्ष आई.एम.एस.ए. के प्रतिनिधित्व पर, एल.जी. ने भूमि के आवंटन का आदेश दिया क्योंकि आई.एम.एस.ए. एक निकाय था जो सेमिनार, अंतरराष्ट्रीय चिकित्सा विशेषज्ञों के बीच अनुसंधान विनियमों की व्यवस्था करता था इसलिए आई.एम.एस.ए. के लिए भूमि का आवेदन संस्थागत आवंटन के लिए फिट मामला था। सोसाईटी को जून 2010 में नरेला में रुपये 91 लाख की लागत से 873 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गई। हालांकि, आई.एम.एस.ए. ने (दिसम्बर 2010) में रुपये 45.70 लाख जमा करवाए और कहा कि आवंटित क्षेत्र का आधा क्षेत्र उनको दे दिया जाये क्योंकि उनके पास निधि नहीं थी। निस्संदेह संस्था के पास अपेक्षित वित्तीय क्षमता नहीं थी, जोकि नजूल भूमि के आवंटन के लिए आवश्यकताओं/मानदण्डों में से एक थी। मांग सह आवंटन पत्र (डी.ए.एल.) के अनुसार, आंशिक भुगतान के मामले में, सोसाईटी को आवंटन के लिए पुनः आवेदन करने की जरूरत है। हालांकि, वर्तमान मामले में, सोसाईटी ने आवंटन के लिए पुनः आवेदन नहीं किया और फिर भी इसे कार्यालय भवन के निर्माण के लिए 500 वर्ग मीटर माप की भूमि आवंटित की गई (27 सितम्बर 2012)।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि आवंटन माननीय एल.जी. जो सक्षम अधिकारी थे, के आदेश से किया गया था। आगे, वी.सी./माननीय एल.जी. को छोटे भूखण्डों के आवंटन के लिए आदेश प्राप्त था, यदि छोटे भूखण्डों की कीमत को निर्धारित अवधि के भीतर पहले ही जमा करा दिया गया था।

- **वॉलंटरी आर्गेनाइजेशन इन इंटरेस्ट ऑफ कंज्यूमर एजुकेशन को भूमि का आवंटन**

डी डी ए ने रोहिणी में 10 फरवरी 2012 को वॉलंटरी आर्गेनाइजेशन इन इंटरेस्ट ऑफ कंज्यूमर एजुकेशन (वी ओ आई सी ई) नामक संस्था को उपभोक्ता शिक्षा, प्रशिक्षण एवं तुलनात्मक परीक्षण के लिए 400 वर्गमीटर भूमि आवंटित की। सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों से यह देखा गया कि उसे अपने कार्यालय के पुनर्स्थापन के लिए भूमि की आवश्यकता थी। हालांकि कार्यालय के लिए जगह भूमि आवंटन के लिए योग्य श्रेणी में नहीं आती थी। परियोजना के प्रस्ताव के अनुसार, सोसाईटी कुछ बुनियादी उपकरणों के साथ सामान्य परीक्षणों के लिए एक इन-हाउस प्रयोगशाला स्थापित करना चाहती थी। हालांकि, सोसाईटी की वार्षिक रिपोर्टों के अनुसार तुलनात्मक जाँचों को राष्ट्रीय परीक्षण और अंशोधन प्रयोगशाला प्रत्यायन बोर्ड में किया जाना था जो कि यह सुनिश्चित करने के लिए मान्यता प्राप्त प्रयोगशालाएँ थीं कि जाँच परिणाम सटीक, प्रामाणिक और विश्वसनीय थे। डी डी ए ने सोसाईटी के आग्रह को यह कहते हुए तीन बार (अक्टूबर 2008, जून 2010 एवं अगस्त 2010) नामंजूर कर दिया था कि संस्थागत भूमि के निस्तारण की नीति आवंटन विधि से नीलामी विधि में परिवर्तित हो गई थी और मामला सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी में नहीं आता था। सोसाईटी के द्वारा एल.जी. कार्यालय में माननीय एल.जी. को डी डी ए को मामले को नये सिरे से पुनः विचार करने एवं सोसाईटी को भूमि जल्द से जल्द आवंटित करने के उपयुक्त निर्देश जारी करने के आग्रह के अभ्यावेदनों (08 जुलाई 2010, 19 जुलाई 2010, 02 अगस्त 2010 और 30 सितम्बर 2011) पर, एल.जी. कार्यालय ने डी डी ए को उपभोक्ता शिक्षा के क्षेत्र में एक एन जी ओ संगठन वी ओ आई सी ई के द्वारा आवेदित किए गये संस्थागत भूमि के आवंटन से संबंधित मामले की यथास्थिति प्रस्तुत करने के लिए कहा। डी डी ए ने तत्पश्चात (फरवरी 2012) मामले को नामंजूर करने के अपने पूर्व के निर्णय को बदलते हुए सोसाईटी को भूमि का आवंटन किया।

डी डी ए ने जवाब दिया कि (जून/अक्टूबर 2016) आवंटन माननीय एल.जी. के द्वारा मुख्य कानूनी सलाहकार के मत से नियमों के अधीन ही किया गया था।

• लर्निंग मैटर्स एजुकेशनल सोसाईटी को भूमि का आवंटन

डी डी ए ने लर्निंग एजुकेशनल सोसाईटी को सोसाईटी के द्वारा जमा किये गये आवेदन के जवाब में, सितम्बर 2011 में सामाजिक सांस्कृतिक श्रेणी के अंतर्गत विशेष शिक्षा एवं शिक्षण महाविद्यालय प्रयोगशाला के निर्माण के लिए ₹8.02 करोड़ की कीमत पर 3000 वर्ग मीटर की माप की भूमि का भूखण्ड आवंटित किया। लेखापरीक्षा ने देखा कि:

➤ सोसाईटी के दस्तावेजों के अनुसार विद्यालय की स्थापना सीखने में कठिनाई महसूस करने वाले और बिना कठिनाई वाले बच्चों के लिए की जानी थी और वहां बालवाड़ी से 12 वीं तक की कक्षाएँ होती। परियोजना रिपोर्ट में सीखने में असक्षम तथा सक्षम बच्चों के बीच नियोजित अनुपात के साथ प्रवेश प्रक्रिया पर प्रकाश नहीं डाला गया, सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये गये वित्तीय अनुमानों एवं व्यवसाय योजना के अनुसार संगठन अपने प्रचालन वाले वर्ष से ही लाभ कमाना शुरू कर देता।

➤ आरम्भ में डी डी ए के विधिक एवं प्रशासनिक विंग सोसाईटी को भूमि आवंटन के पक्ष में नहीं थे क्योंकि सोसाईटी पात्रता शर्तों को पूरा नहीं करती थी। उपाध्यक्ष, डी डी ए ने सोसाईटी के इस मामले को दिल्ली में समरूप संस्थाओं के मौजूद होने का हवाला देते हुए नामजूर कर दिया था।

➤ मामला माननीय एल.जी. के प्रमुख सचिव के पास भेजा गया। माननीय एल.जी. ने इच्छा जताई कि सोसाईटी के प्रतिनिधि डी डी ए के मुख्य विधिक सलाहकार से मिलें और स्थिति को विस्तार से बताएं। सोसाईटी के प्रतिनिधियों की डी डी ए के अधिकारियों के साथ बैठक के बाद, प्रतिनिधि ने पंजाब और हरियाणा उच्च न्यायालय के पूर्व मुख्य न्यायाधीश का मत एवं माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय की खंडपीठ के द्वारा दिनांक 25 मार्च 2011 को पारित किये गये आदेश की प्रति भी प्रस्तुत की जिसमें यह तय किया गया था कि नजूल नियमों (पूर्व निर्धारित दरों पर भूमि के आवंटन से संबंधित) के नियम 5 में विद्यालय, महाविद्यालय, विश्वविद्यालय, अस्पताल या अन्य सामाजिक संस्थाएं भी शामिल होंगे यदि वे भी धर्मार्थ उद्देश्य से चलाये जा रहे हों।

➤ सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये गये विधिक मत/निर्णय के आधार पर, डी डी ए ने निर्णय लिया कि नजूल नियमों के नियम 5 की व्यवस्था उन विद्यालयों/महाविद्यालयों को शामिल करने के लिए की जा सकती है जो धर्मार्थ हैं एवं नेत्रहीनों, कम सुविधा प्राप्त या विशेष आवश्यकता वाले बच्चों के लिए चलाये जाते हैं तथा सोसाईटी को भूमि के आवंटन का विचार किया, इस तथ्य को सत्यापित करते हुए दस्तावेजों के प्रस्तुत किये जाने की शर्त पर कि सोसाईटी धर्मार्थ थी। जवाब में सोसाईटी ने कहा कि उसने पहले ही सभी आवश्यक दस्तावेज आवेदन पत्र के साथ ही जमा कर दिये हैं डी डी ए ने सोसाईटी के पक्ष में भूमि का आवंटन कर दिया। (सितम्बर 2011)

➤ यह देखा गया कि यह पता लगाने के लिए कि सोसाईटी पूरी तरह धर्मार्थ थी, डी डी ए ने किसी अतिरिक्त सूचना/दस्तावेजों की माँग नहीं की। दस्तावेज जो लाभ के उपयोग, पूरी तरह धर्मार्थ कार्यों के लिए आय का उपयोग, अंतिम आयकर निर्धारण आदेश इत्यादि जैसा कि

अन्य सोसाईटियों जैसे चंद्र भूषण सिंह मेमोरियल महिला, बाल एवं श्रवण विकलांग शिक्षा एवं पुनर्वास संस्थान से इस तथ्य के निर्धारण के लिए मांगे गये थे कि सोसाईटी पूरी तरह धर्मार्थ थी।

➤ आगे सोसाईटी मांग सह आवंटन पत्र के अनुसार डी डी ए द्वारा मांग पत्र में मांगी गई राशि को 180 दिनों की अवधि के भीतर जमा नहीं कर पाई। निःसंदेह, सोसाईटी के पास आवश्यक वित्तीय क्षमता नहीं थी, जो कि नजूल भूमि के आवंटन के लिए आवश्यकता/मानदंडों में से एक थी। सोसाईटी के आग्रह पर, डी डी ए ने सोसाईटी को शेष राशि जमा करने के लिए तीन महीने का विस्तारित समय मंजूर कर दिया। यह, हालांकि, देखा गया कि बढ़ाया गया समय तीन महीने के लिए था, पर सोसाईटी ने शेष राशि चार महीने से भी अधिक के बाद जमा की।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि माननीय एल.जी. ने सक्षम अधिकारी होने के नाते, सोसाईटी को आवंटन एवं समयावधि के विस्तार (ई ओ टी) की मंजूरी को अनुमोदित किया है।

• **चन्द्रभूषण सिंह मेमोरियल महिला, बाल एवं श्रवण विकलांग शिक्षा एवं पुनर्वास संस्थान को भूमि के आवंटन में देरी।**

उपरोक्त सोसाईटी ने सुनने में असक्षम व्यक्तियों के लिए विद्यालय एवं चिकित्सकीय सेवाओं के निर्माण के लिए डी डी ए के पास 10000 वर्गमीटर के संस्थागत भूमि के आवंटन के लिए आवेदन किया था (अक्टूबर 2003)। डी डी ए ने सोसाईटी के मामले को आगे बढ़ाने के लिए कई दस्तावेजों को जमा करने के लिए कमी से संबंधित पत्र जारी किया (अगस्त 2006) जिन्हें सोसाईटी द्वारा 31 अगस्त 2006 को जमा किया गया। डी डी ए ने सोसाईटी को 13 मार्च 2007 को सूचित किया कि सोसाईटी के मामले को 29 सितम्बर 2006 को हुई आई.ए.सी. बैठक में रखा गया था। लेखापरीक्षा ने, हालांकि, देखा कि मामले को 06 अगस्त 2008 को ही आई.ए.सी. के समक्ष रखा गया था। तदनुसार, आई.ए.सी. ने 04 सितम्बर 2009 को हुई बैठक में सोसाईटी को भूमि आवंटन किए जाने की अनुशंसा की। हालांकि, बाद में सोसाईटी को पिछले पाँच वर्षों की बैलेंस शीट, दस्तावेज जो ये साबित करें कि सोसाईटी धर्मार्थ थी एवं सरकार से प्राप्त अनुदानों का ब्यौरा प्रस्तुत करने के लिए कहा गया, जिन्हें सितम्बर 2010 में प्रस्तुत किया गया।

बाद में डी डी ए के विधिक विंग की सलाह पर सोसाईटियों के रजिस्ट्रार के समक्ष फाइल की गई प्रबंधक निकायों की वार्षिक सूची, अंतिम आयकर निर्धारण आदेश एवं पिछली भरी गई आयकर रिटर्न, सोसाईटी की लोन राशि एवं अन्य आय का विवरण तथा धर्मार्थ कार्यों में कुल राशि के उपयोग एवं लाभ के उपयोग से संबंधित दस्तावेज भी मांगे गये जिन्हें मार्च 2011 में प्रस्तुत कर दिया गया। आगे सोसाईटी को कुछ अतिरिक्त सूचनाएँ भी प्रस्तुत करने को कहा गया (जून 2011) जैसे कि इसके द्वारा किये जा रहे कार्यकलापों को फोटो सहित, सोसाईटी द्वारा प्रभारित शुल्कों का उद्देश्य, सोसाईटी के द्वारा दिल्ली एवं अन्य राज्यों में किये जा रहे सभी क्रिया-कलापों का संक्षिप्त विवरण इत्यादि जिन्हें सितम्बर 2011 में प्रस्तुत किया गया।

आवंटन प्रक्रिया में देरी की वजह से, आवेदक राहत के लिए माननीय उच्च न्यायालय के पास गया। तत्पश्चात माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के संदर्भ में, डी डी ए ने सोसाईटी से,

सोसाईटी के द्वारा पिछले पाँच वर्षों में किये गये सामाजिक एवं धर्मार्थ कार्यों से संबंधित दस्तावेजों को प्रस्तुत करने को कहा (जुलाई 2012)।

तदनुसार, माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के आधार पर एवं मांगे गये दस्तावेजों को सोसाईटी के द्वारा प्रस्तुत किये जाने के बाद, मामले को 15 जनवरी 2013 को सक्षम अधिकारी द्वारा आवंटन के लिए अनुमोदित कर दिया गया एवं सोसाईटी को अंततः 19 फरवरी 2013 को आवंटन कर दिया गया।

स्पष्टतः डी डी ए ने सोसाईटी को भूमि आवंटन को संपन्न करने में कई अवसरों पर रिकार्डों/दस्तावेजों के लिए पत्र लिखकर 10 वर्षों से भी अधिक का समय लगाया, उनमें से कुछ सोसाईटी के द्वारा पहले ही प्रस्तुत किये जा चुके थे।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि सोसाईटी के द्वारा सभी सैद्धांतिक औपचारिकताओं को पूरा करने के पश्चात माननीय एल.जी. के अनुमोदन पर आवंटित की गई थी।

उपरोक्त उद्धृत मामलों से यह स्पष्ट है कि माननीय न्यायालय के आदेशों के बावजूद, डी डी ए ने यह तय करने के लिए कोई दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किये कि सामाजिक-सांस्कृतिक श्रेणी के तहत भूमि आवंटन के लिए आवेदन करने वाली संस्था धर्मार्थ प्रयोजनों के चलाई जा रही थी।

आगे, यह तथ्य कि मंडल आयुक्त से सोसाईटी के कार्यकारी निकाय के चरित्र एवं पूर्ववृत्तों का सत्यापन उपर प्रदर्शित कई मामलों में नहीं किया गया था (जैसा कि **अनुलग्नक VI** में विवरणित है) इस संबंध में लेखापरीक्षा ने देखा कि एक मामले जैसे पॉपुलर सोसाईटी फॉर ब्लाइंड को भूमि आवंटन में, माननीय उच्च न्यायालय ने (मार्च 2011) डी डी ए को भूमि के आवंटन से पहले सोसाईटी की प्रामाणिकता एवं विद्यमानता तथा इसके प्रयोजनों के बारे में खुद को संतुष्ट कर लेने का निर्देश दिया था। हालांकि³ लेखापरीक्षा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों से, यह सुनिश्चित नहीं कर सकी कि डी डी ए ने सोसाईटी की प्रामाणिकता सत्यापित करने के लिए कदम उठाये थे। इसके अतिरिक्त डी डी ए के द्वारा सोसाईटी से संबंधित मंत्रालय/विभाग का प्रायोजकता प्रमाणपत्र नहीं मांगा गया।

5.4.4 धार्मिक उद्देश्यों के लिए भूमि का आवंटन

धार्मिक उद्देश्यों हेतु नजूल नियमों के अनुसार डी डी ए द्वारा भूमि आवंटित की जाती है। भूमि आवंटन आई.ए.सी. की संस्तुति के पश्चात ही करना होता है। धार्मिक उद्देश्यों हेतु भूमि आवंटन संस्थागत आवंटन प्रणाली जैसा कि पैरा 5.4 में दर्शाया गया है, के अनुसार होता है। इसके अतिरिक्त दिशानिर्देशों में दिल्ली पुलिस की विशिष्ट शाखा से उपयुक्तता रिपोर्ट की आवश्यकता का भी प्रावधान था।

लेखापरीक्षा ने 2010-11 से 2014-15 के समय के दौरान धार्मिक उद्देश्यों हेतु भूमि आवंटन के 15 मामलों से सम्बन्धित रिकार्ड मांगा था जिसमें से डी डी ए ने लेखापरीक्षा को केवल 12 मामलों का ही रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा में निम्नलिखित देखा गया कि:

5.4.4.1 आवंटन मानदण्डों का अनुपालन न करना

धार्मिक उद्देश्यों के लिए भूमि आवंटन की मांग कर रही सोसाईटी के द्वारा आवंटन मानदण्डों (डी डी ए के द्वारा मई 2005 एवं मई 2010 में तैयार किये गये) को पूरा नहीं किये जाने के बावजूद, ऐसी सोसाईटियों को डी डी ए के द्वारा भूमि आवंटित की गई। विवरण आगे तालिका में दिया गया है:

तालिका-6 आवंटन मानदण्डों का अनुपालन न करने वाले मामले

क्र. म. सं.	निर्धारित आवंटन मानदण्ड	वह मामले जहाँ मानदण्डों की पूर्ति नहीं की गई।
1.	सोसाईटी कम से कम 5 वर्षों से पंजीकृत हो	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (15 दिनों के लिए पंजीकृत) (ii) डेलहाईट्स सायरो मालाबार मिशन(46 महीने के लिए पंजीकृत)
2.	सोसाईटी को यह शपथ पत्र देना चाहिए कि प्रबन्धक समिति में व्यवसायी और प्रतिनिधिक प्रवृत्ति के लोग हैं और यह परिवार के सदस्यों से नहीं बनी है।	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
3.	सोसाईटी को भूमि लागत का भुगतान बिना किसी विशेष छूट सुनिश्चित करने के लिए, भूमि की लागत से 10 प्रतिशत अधिक के के समतुल्य पूंजीनिवेश/सावधि जमा अपने पास होने के प्रमाण देने थे।	(i) डेलहाईट्स सायरो मालाबार मिशन (ii) जैन समाज द्वारका (iii) जैनेंद्र चैरिटेबल सोसाईटी द्वारका (iv) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (v) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (vi) श्री श्वेताम्बर स्थानकवासी जैन महिला मण्डल (vii) दिल्ली वक्फ बोर्ड (viii) बंगाल वेलफेयर एंड कल्चरल सोसाईटी दिल्ली वक्फ बोर्ड ने किसी तरह का कोई भुगतान नहीं किया और राधा कृष्णा मंदिर सेवा समिति के लिए भुगतान भारत सरकार द्वारा पैरा 5.4.4.2 में उल्लेखित अनुसार किया गया। अन्य संस्थाओं में निधियों की कमी अड़तीस से चौरासी प्रतिशत के बीच थी।
4.	सोसाईटी को यह शपथ पत्र देना चाहिए कि उन्होंने किसी नाम या प्रकार से पहले आवंटन नहीं लिया है और ना ही आवंटन मांगा है और यदि उन्हें संस्थागत भूमि आवंटित हुई है तो उन्होंने इस आवंटन में किसी शर्त का उल्लंघन नहीं किया है।	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
5.	सोसाईटी को पिछले तीन वर्षों के लेखापरीक्षित लेखों, बैंक पास बुक, 80 जी प्रमाण पत्र और स्थायी खाता नम्बर को प्रस्तुत करना चाहिए	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) साइंस ऑफ द साउल रिसर्च सेन्टर (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड
6.	दिल्ली पुलिस की विशिष्ट शाखा से उपयुक्तता रिपोर्ट	(i) राधा कृष्णा मन्दिर सेवा समिति (ii) आर्य समाज (iii) दिल्ली वक्फ बोर्ड

डी डी ए ने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) दिया कि धार्मिक वर्ग को आवंटन माननीय एल.जी. ने, निर्धारित नियमों व प्रणाली के अनुसार किया।

डी डी ए का उत्तर लेखापरीक्षा में विशिष्ट मामलों की गैर अनुपालना को संबोधित नहीं करता है।

5.4.4.2 धार्मिक वर्ग के अन्तर्गत भूमि आवंटन में अन्य कमियां

लेखापरीक्षा ने देखा कि:

- चार मामलों³⁴ में, हालांकि दिल्ली पुलिस की विशेष शाखा की उपयुक्तता रिपोर्ट ने विद्यमान जनसंख्या और/या संबंधित धार्मिक समुदाय की अल्प जनसंख्या के लिए समान धार्मिक स्थलों की मौजूदगी बताई, धार्मिक श्रेणी के अंतर्गत आवंटन किया गया।
- राधा कृष्णा मंदिर सेवा समिति, के जी मार्ग को किये गये आवंटन के मामले में, भूमि के आवंटन के प्रीमियम ₹1.06 करोड़ का भुगतान वित्त मंत्रालय, राजस्व विभाग, भारत सरकार द्वारा किया गया था और दिल्ली सरकार, आयुक्त कार्यालय (नई दिल्ली जिला) के द्वारा डी डी ए³⁵ को भेजा गया।
- इन्टरनेशनल सोसाईटी फॉर कृष्णा कॉन्शियसनेस, (इसकोन), ईस्ट ऑफ कैलाश, को नियमानुसार 400 वर्ग मी. के आवंटन के बदले द्वारका में 8000 वर्ग मी. भूमि का आवंटन किया गया। आगे, सोसाईटी को पूर्व में नवम्बर 2009 में आवंटित 4012 वर्ग मी. के माप की भूमि पर कोई निर्माण नहीं किया गया था।
- दिल्ली वक्फ बोर्ड, दरियागंज को भूमि के आवंटन के एक मामले में भूमि की कीमत की ₹94.19 लाख की राशि बोर्ड द्वारा जमा नहीं की गई।
- भूमि जो अर्द्धसार्वजनिक भूमि उपयोग के लिए थी को बंगाल वेलफेयर एंड कल्चरल एसोसिएशन, वसुन्धरा एन्कलेव को धार्मिक उद्देश्य के लिए बिना इसके भूमि उपयोग को परिवर्तित किये आवंटित किया गया।

5.5 व्यावसायिक भूमि का आवंटन

भूमि प्रबंधन पर दिशा निर्देशों के अनुसार, दिल्ली में वृहद् पैमाने पर भूमि की अधिग्रहण, विकास एवं निस्तारण योजना के अंतर्गत अधिग्रहित भूमि या डी डी ए के निस्तारण के लिए रखी गई भूमि के 3 से 4 प्रतिशत तक की भूमि को व्यावसायिक उपयोग के लिए प्रयोग करना है।

डी डी ए व्यावसायिक भूमि का निस्तारण नजूल नियमों के अनुसार निविदाओं या नीलामियों द्वारा विभिन्न व्यावसायिक क्रियाकलापों जैसे कि होटल, बैंकवेट हालों, बहुस्तरीय पार्किंगों व कार्यालय स्थानों इत्यादि हेतु करता है।

2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान, डी डी ए ने निविदाओं द्वारा 24 व्यावसायिक भूखण्ड आवंटित किये। इन 24 मामलों में से, केवल 18 मामलों से संबंधित रिकार्ड लेखापरीक्षा को दिये गये। लेखापरीक्षा जाँच से पता चला:

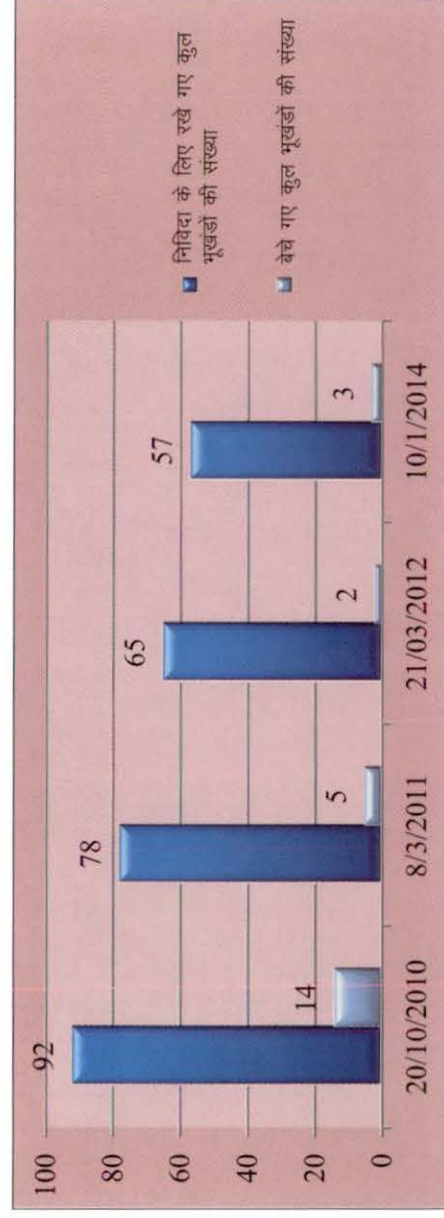
5.5.1 व्यावसायिक भूखण्डों का निस्तारण न करना

डी डी ए के द्वारा व्यावसायिक भूमि के निस्तारण हेतु निविदाएं 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान आमंत्रित की गईं—2010-11 के दौरान दो; वर्ष 2011-12 एवं 2013-14 के दौरान प्रत्येक वर्ष एक-एक। लेखापरीक्षा ने यह पाया कि व्यावसायिक भूखण्डों के आवंटन में गिरावट का दौर था जैसा कि नीचे के ग्राफ में दिखाया गया है। कुल भूखण्डों की तुलना में निस्तारित किये गये कुल भूखण्डों का प्रतिशत निविदा/नीलामी में रखे गये कुल भूखण्डों का केवल 3 प्रतिशत से 15 प्रतिशत के बीच था।

³⁴ डेल्हाइट सायरो मालाबर मिशन, करोल बाग; जैनेन्द्र चैरिटेबल सोसायटी, सूरज मल विहार; श्री श्वेताम्बर स्थानकवासी जैन महिला मंडल, पश्चिम विहार; गुरुद्वारा श्री गुरु सिंह सभा, शेख सराय।

³⁵ पत्र सं.-10(180)/एडी एम/सी एच पुरी/2011/11/084 दिनांक 27.03.272 के द्वारा

चार्ट 5: निविदा के लिए रखे गये कुल भूखंडों एवं बेचे गये कुल भूखंडों की तुलना।



10 जनवरी 2014 को अंतिम निविदा कार्यक्रम आयोजित करने के बाद डी डी ए के पास, गैर-निस्तारित व्यावसायिक भूखंडों की संख्या 59 थी, जो लगभग ₹ 2457.18 करोड़ के आरक्षित मूल्य की थी।

डी डी ए ने व्यावसायिक भूखंडों के निस्तारण की खराब प्रतिक्रिया के कारणों का विश्लेषण नहीं किया था तथा व्यावसायिक भूमि के आवंटन में सुधार के लिए सुधारात्मक कार्यवाही नहीं की थी।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) कहा कि 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान चार निविदा कार्यक्रम आयोजित किए गए और सभी उपलब्ध निस्तारण योग्य व्यावसायिक भूखंडों को निविदा के लिए रखा गया था। जैसा कि व्यावसायिक भूखंडों का निस्तारण बाजार के रुझान सहित आरक्षित मूल्य के निर्धारण जैसे कारकों पर निर्भर करता है अतः प्रतिक्रिया थोड़ी कम थी। अतः कम प्रतिक्रिया के लिए विभाग को जिम्मेदार ठहराया नहीं जा सकता, क्योंकि विभाग ने सभी निस्तारण योग्य उपलब्ध व्यावसायिक भूखंडों को निविदा के लिए रख दिया था। इनके अतिरिक्त, डी डी ए ने उत्तर दिया कि बाजार की प्रवृत्ति को देखते हुए आरक्षित मूल्य को 10 प्रतिशत तक कम कर दिया गया जिससे सभी उपलब्ध सम्पत्तियों का निस्तारण चालू वर्ष में ही किया जा सके।

तथ्य यह है कि डी डी ए ने न तो व्यावसायिक संपत्तियों के निस्तारण के मामलों की पहचान के लिए कोई आकलन/समीक्षा की, ना इसके लिए कोई सुधारात्मक कदम उठाए/डी डी ए के तर्क के अनुसार, केवल मूल्यों में आवधिक कमी से ही उद्देश्य पूरा नहीं होता क्योंकि गैर निस्तारण के लिए अन्य कारकों जैसे क्षेत्र में अपर्याप्त बुनियादी ढाँचा, खराब आधार-भूत सुविधाएं आदि को भी जिम्मेदार ठहराया जा सकता है।

तथ्य, हालांकि यह रहता है कि डी डी ए ने न तो कोई आकलन/समीक्षा व्यावसायिक संपत्तियों के गैर निस्तारण के कारणों की पहचान करने के लिए आयोजित किए हैं और न ही इसके खिलाफ कोई सुधारात्मक कदम उठाए। डी डी ए के तर्क के अनुसार केवल आरक्षित कीमतों को समय-समय पर कम करना उद्देश्य को पूरा नहीं करता क्योंकि निस्तारण अन्य कारकों जैसे अपर्याप्त बुनियादी ढाँचों, क्षेत्र में खराब आधार-भूत सुविधाओं इत्यादि से भी प्रभावित हो सकता है।

5.5.2 सफल बोलीदाता को सूचना देने में देरी

नजूल नियमों का नियम 40 प्रावधान करता है कि उपाध्यक्ष या उसके द्वारा नामित एक अधिकारी निविदाएँ खोलने के 15 दिनों के भीतर, निविदाकर्ता जिसकी निविदा को स्वीकृत किया गया है को स्वीकृति से अवगत करायेंगा। लेखापरीक्षा ने पाया कि 16 मामलों में, सफल निविदाकर्ता को सूचना 26 से 481 दिनों के विलंब से भेजी गई एवं तदनुसार मांग पत्रों को जारी करने में भी विलंब हुआ।

इस संबंध में डी.डी.ए से कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ (अक्टूबर 2016)।

5.5.3 व्यावसायिक भूखण्ड की आरक्षित कीमत में लगातार कमी

भूखण्ड संख्या-6, सेक्टर-14 (उत्तर), सिटी सैक्टर, द्वारका को 8 मार्च 2011 को हुए निविदा कार्यक्रम में 28,260 वर्गमीटर माप की भूमि के लिए ₹329.47 करोड़ (₹64,754 प्रति वर्ग मी. की दर से) के आरक्षित मूल्य पर निविदा के लिए रखा गया था एवं निविदा मेसर्स प्रथम इन्फ्राटेक प्राइवेट लिमिटेड को सबसे अधिक बोली लगाने के लिए ₹363.63 करोड़ के उद्धृत मूल्य पर प्रदान की गई। मामले के परीक्षण ने निम्नांकित बिन्दु दर्शाये:

- भूखण्ड को पहली बार सितंबर 2006 में ₹723.10 करोड़ के आरक्षित मूल्य पर निविदा के लिए रखा गया था। इस मूल्य को हालांकि, मार्च 2011 में क्रमिक रूप से ₹329.47 करोड़ तक इस आधार पर नीचे लाया गया कि भूखण्ड को कई वर्षों तक बेचा नहीं जा सका था।
- केन्द्रीय सतर्कता आयोग के द्वारा एक शिकायत प्राप्त करने के बाद इसने मामले का परीक्षण किया एवं सी.वी.सी ने डी डी ए को (नवम्बर 2011) सलाह दी कि वो कानूनी मुद्दों और वर्तमान/भविष्य के अचल सम्पदा परिदृश्य को ध्यान में रखकर एक उचित निर्णय ले।
- बाद में उपाध्यक्ष, डी डी ए ने यह विचार किया कि आरक्षित कीमतों में कमी की प्रक्रिया डी डी ए के अलावा अन्य एजेंसियों से एकत्रित किये गये कुछ सत्यापित आंकड़ों से समर्थित होनी चाहिए ताकि भूमि के उचित मूल्यांकन को समझा जा सके। हालांकि यह दर्शाने के लिए कोई रिकार्ड डी डी ए में उपलब्ध नहीं था कि डी डी ए के द्वारा वास्तव में ऐसा कोई विश्लेषण किया गया था।
- आगे, यह देखा गया कि अक्टूबर, 2010 में निविदा कार्यक्रम के दौरान डी डी ए ने द्वारका में तीन व्यावसायिक भूखण्डों का निस्तारण किया जिन्हें डी डी ए ने ₹1,26,729 प्रति वर्ग मीटर नीलामी की औसत दर पर बेचा। इसी तरह मार्च 2012 में हुए निविदा कार्यक्रम के दौरान, द्वारका में एक व्यावसायिक भूखंड, जिसका निर्धारित मूल्य 1,19,000 प्रति वर्ग मी. निर्धारित किया गया था, के लिए एक अंतिम बोली ₹1,33,000 प्रति वर्ग मीटर लगाई गई। हालांकि इस मामले में (मार्च 2011 में आयोजित निविदा कार्यक्रम) उक्त भूखण्ड की आरक्षित कीमत ₹64754 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित की गई थी जिसके, अंततः डी डी ए को ₹71000 प्रति वर्ग मीटर मिले।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि बाजार के प्रतिकूल हालात और गत वर्षों के दौरान बोलियों की प्राप्ति न होने के कारण व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण के लिए आरक्षित मूल्यों की कमी का सहारा लेना पड़ा।

डी डी ए का उत्तर तर्कसंगत नहीं है क्योंकि इसने इस अनुमान का कोई आधार प्रस्तुत नहीं किया कि बाजार की स्थिति प्रतिकूल थी। आगे, डी डी ए ने यह बताने के लिए कोई रिकार्ड भी नहीं दिया कि भूमि के मूल्यांकन से संबंधित कोई विश्लेषण किया गया था। डी.डी.ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन में अक्टूबर 2010 एवं मार्च 2012 में निस्तारित किये गये भूखण्डों में पाई गई बाजार की प्रवृत्ति पर विचार नहीं करने के तथ्य का भी कोई विशेष जवाब नहीं दिया। इन सब के अभाव में प्रतिकूल बाजार स्थितियों को सत्यापित नहीं किया जा सका। आरक्षित मूल्यों में कमी के आधार को लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका, चूंकि कीमतों के निर्धारण तथा इसकी कमी के लिए कोई दस्तावेज लेखापरीक्षा के समक्ष प्रस्तुत नहीं किया गया।

5.5.4 एम पी डी मानदण्डों के साथ विभिन्नता में फर्श क्षेत्र अनुपात पर व्यावसायिक भूखण्डों में निस्तारण

फर्श क्षेत्र अनुपात (एफ.ए.आर.)³⁶ एवं ग्राउंड कवरेज जैसा कि एम.पी.डी.-2021 में निर्धारित था, ऐसी स्थितियां थी जिन्हें व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण के समय विचार में लिया जाना था। लेखापरीक्षा ने, हालांकि देखा कि चार मामलों में बोलीदाता को मंजूर किये गये एफ.ए.आर. एवं ग्राउंड कवरेज एम. पी.डी.-2021 के मानदण्डों एवं/अथवा सरकारी आदेश द्वारा निर्धारित मानदण्डों से भिन्न थे। ऐसे मामलों का विवरण निम्न तालिका में दिया गया है:

तालिका-7 एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज में परिवर्तन/विचलन के मामले

क्र. सं.	व्यावसायिक भूखण्डों का ब्योरा	एम.पी.डी. ³⁷ के अनुसार एफ.ए.आर. के लिए मापदण्ड	किए गए आवंटन के अनुसार एफ.ए.आर.	एम.पी.डी के अनुसार ग्राउंड कवरेज के लिए मानदण्ड (प्रतिशत में)	किए गए आवंटन के अनुसार ग्राउंड कवरेज (प्रतिशत में)
1	भूखण्ड सं. 3, सी.सी., सड़क संख्या, 44 पीतमपुरा	125	369	25	54
2	भूखण्ड सं. 4, सिटी सैन्टर, सेक्टर 10, द्वारका	150	180	25	45
3	भूखण्ड सं. ए3ए डिसट्रिक्ट सैन्टर, नेहरू प्लेस, फेस II	225	150	40	30
4	भूखण्ड सं. ए3बी डिसट्रिक्ट सैन्टर, नेहरू प्लेस, फेस II	225	150	40	30

उपर्युक्त तालिका से यह देखा जा सकता है कि दो मामले ऐसे हैं जिसमें बोलीदाताओं को एफ ए आर की अनुमति दी जो कि एम पी डी मानदण्डों से अधिक था। निविदा/बोली के समय एफ.ए.आर./ग्राउंड कवरेज का गलत वर्णन बोलीदाताओं के व्यवहार को प्रभावित करता एवं फलस्वरूप बोली के प्रतिरूप को भी प्रभावित करता। इसके अतिरिक्त, अधिक एफ.ए.आर./ग्राउंड कवरेज नियोजित विकास से विचलन के रूप में परिणामित होता।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि जबकि निस्तारण कार्यक्रम, को तय करते वक्त एम पी डी के नवीनतम मानदण्डों और एफ ए आर मानदण्डों को ध्यान में रखा जाता है। भवन नियंत्रण एवं भवन उपनियमों के अनुसार, हालांकि मौजूदा व्यावसायिक भूखण्ड मालिकों को नवीनतम अधिसूचनाओं के अनुसार बढ़ा हुआ एफ.ए.आर. प्रदान किया जाना था।

उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि तथ्य यही शेष रहता है कि बोलीदाताओं को सही एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज की अनुमति नहीं थी।

5.5.5 व्यावसायिक भूमि श्रेणी के तहत आवंटन में अन्य कमियां

उपरोक्त कमियों के अतिरिक्त, व्यावसायिक भूमि श्रेणी के तहत भूमि आवंटन में अन्य कमियां निम्न दर्शायी गई हैं:

³⁶ एफ.ए.आर., भूखण्ड के कुल फर्श क्षेत्र का भवन के कुल क्षेत्र से अनुपात है, जिस पर भवन निर्मित है।

³⁷ एम.पी.डी. 2021 में निहित एफ.ए.आर. और ग्राउंड कवरेज मानदंड होटलों के संबंध में राजपत्र अधिसूचना संख्या के-20013/10/2007-डी.डी.आई.वी. दिनांक 26.02.2009 के द्वारा संशोधित किए गए। ऊपर क्रम संख्या 3 एवं 4 में उल्लिखित मामलों में भूमि का आवंटन होटल के लिए था।

तालिका-8 व्यावसायिक भूमि श्रेणी के तहत आवंटन में अन्य कमियाँ

कमी की प्रकृति	मामले	पाई गई कमियाँ
परिशोधन विलेख ³⁸ पर हस्ताक्षर नहीं किया जाना	बहुस्तरीय पार्किंग, ब्लॉक-बी, सी.सी. सड़क संख्या-44, पीतमपुरा	निष्पादित, हस्तांतरण विलेख में डी डी ए ने गलती से एम.पी.डी.-2021 में भूखण्डों के व्यावसायिक घटक की जगह पार्किंग का उपयोग उल्लेख किया इसलिए संशोधन पत्र पर हस्ताक्षर होने थे, जिसे नहीं किया गया था।
समय के विस्तार की अनुमति (ई ओ टी) की सूचना अंतिम समय पर प्रेषित किया जाना	होटल भूखण्ड, धीरपुर	<ul style="list-style-type: none"> ➤ माँग सह आवंटन पत्र के अनुसार निविदाकर्ता को शेष प्रीमियम ₹74.32 करोड़ 04 दिसम्बर 2012 को या उससे पहले जमा करने की आवश्यकता थी। निविदाकर्ता ने सुस्त बाजार की स्थितियों का हवाला देते हुए 26 नवम्बर 2012 को 180 दिनों के लिए समय के विस्तार के लिए आवेदन किया था। ➤ निविदाकर्ता को समय के विस्तार के लिए 30 मई 2013 को सूचित कर अनुमति दे दी गई और भुगतान करने की अंतिम तिथि 02 जून 2013 को या उससे पहले निर्धारित थी।
भूमि का भुगतान करने से पहले सफल बोलीदाता द्वारा भूमि का अतिक्रमण	भूखण्ड न. पी-1 डिस्ट्रिक्ट सेन्टर, वजीरपुर	➤ बोलीदाता को 02/03 दिसम्बर 2010 को प्रीमियम का 75 प्रतिशत भुगतान करने के लिए माँग सह आवंटन पत्र जारी किया गया। हालांकि अंतिम भुगतान करने से पहले निविदाकर्ता ने भूमि का अतिक्रमण कर लिया और उस भूखण्ड पर बुकिंग कार्यालय/अस्थायी ढाँचा खड़ा कर दिया।

इस प्रकार, व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण की विधि (निविदा/नीलामी) तय करने और इसका आरक्षित मूल्य निर्धारित करने के लिए किसी स्पष्ट नीति के अभाव में व्यावसायिक भूखण्डों के निस्तारण में पारदर्शिता की कमी के संकेत मिले।

5.6 औद्योगिक भूमि का आवंटन

मास्टर प्लान 1962 की संभावनाओं को ध्यान में रखते हुए दिल्ली में औद्योगिक क्षेत्र की स्थापना की गई जहाँ औद्योगिक इकाइयों को स्थानांतरित करना था। मास्टर प्लान 1962 के प्रावधान को ध्यान में रखते हुए, डी डी ए ने 20 औद्योगिक क्षेत्रों की स्थापना की। मास्टर प्लान 2021 औद्योगिक विकास पुनर्विकास योजनाओं को निर्धारित करता है जिसमें विद्यमान नियोजित औद्योगिक क्षेत्रों का आधुनिकीकरण एवं अद्यतनीकरण तथा उन क्षेत्रों का पुनर्विकास शामिल है जो दो मास्टर प्लानों की अवधि में औद्योगिक हो तो गये हैं पर उन्हें इसका दर्जा नहीं मिला है।

2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान डी डी ए ने केवल दो औद्योगिक भूखण्डों को आवंटित किया। दो भूखण्डों में से, एक भूखण्ड एल. एवं डी.ओ. को आवंटित किया गया जो आगे श्री ए.आर. गाँधी/उनके वारिस को, मंगोलपुरी में उनके पहले आवंटन के रद्दीकरण के कारण किया गया। दूसरा भूखण्ड देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी को (₹69.75 लाख में, कीर्ति नगर, नई दिल्ली में 125.41 वर्ग मीटर के माप का) आवंटित किया गया।

देविन्दर अजमानी/योग्यता अजमानी के मामले में लेखापरीक्षा द्वारा निम्न बिन्दु देखे गये:

- आवेदक ने भूखण्ड के आवंटन के लिए आग्रह किया एवं वर्तमान बाजार मूल्य पर भुगतान के लिए राजी हुए। चूंकि डी डी ए ने कई वर्षों से औद्योगिक भूखण्डों की नीलामी नहीं की थी (अन्तिम नीलामी वर्ष 2000 में रखी गई थी), वर्तमान बाजार दरों पर पहुँचने के लिए पुरानी नीलामी की

³⁸ परिशोधन विलेख अनुपूरक दस्तावेज है जिसे क्रंता एवं विक्रेता के बीच मूल/प्रमुख विलेख में वास्तविक एवं टंकण से संबंधित गलतियों को सुधारने के लिए निष्पादित किया जाता है।

दरों का अद्यतन किया गया। तथापि मूल्य निर्धारण से संबंधित कोई भी रिकार्ड लेखापरीक्षा को प्रस्तुत नहीं किये गये, यह पता नहीं लगाया जा सका कि डी डी ए के द्वारा अपनाई गई विधि और परिकलित की गई कीमत मूल्य निर्धारण के नियमों के अनुसार भूमि के सटीक बाजार मूल्य को व्यक्त करती थी।

- भूखण्ड का निस्तारण निविदा या नीलामी के द्वारा किया जाना चाहिए था, जैसाकि नजूल नियमों में निर्धारित किया हुआ था।
- मामले को नजूल नियमों के अनुसार भूमि आवंटन सलाहकारी समिति को नहीं भेजा गया था।

डी डी ए ने उत्तर दिया (फरवरी 2016) कि भूमि के टुकड़े को नीलाम नहीं किया जा सकता क्योंकि यह किसी संख्या के बिना था एवं उसे पट्टी के रूप में लिया जाना था साथ ही इसे खाली भी नहीं छोड़ा जा सकता था क्योंकि इसका परिणाम बगल के आवंटियों या असामाजिक तत्वों के द्वारा अतिक्रमण या दुरुपयोग के रूप में होता और भूमि की ऐसी पट्टियों का निस्तारण इस उद्देश्य के लिए नीति के अनुसार किया गया।

डी डी ए का जवाब स्वीकार्य नहीं है क्योंकि केन्द्रीय सरकार द्वारा बनाये गये नजूल नियम स्पष्ट रूप से निविदा या नीलामी को नजूल भूमियों के निस्तारण के माध्यम के रूप में निर्धारित करते हैं और भूमि के प्रकार पर अंतर नहीं करते चाहे वो पट्टी हो या किसी जमीन का टुकड़ा।

5.7 रोहिणी आवासीय योजना

डी डी ए ने 'रोहिणी' आवासीय योजना 1981 में घोषित की। योजना की घोषणा करते समय, यह बताया गया था कि आवंटन ड्रॉ के माध्यम से समय-समय पर किया जाएगा। डी डी ए द्वारा लेखापरीक्षा को दी गई जानकारी के अनुसार योजना के लिए 1982 से 2014 तक 16 बार ड्रा किये गये। लेखापरीक्षा की समयावधि के दौरान डी डी ए ने मार्च 2015 तक 125 आवेदकों को अधिग्रहण पत्र जारी कर दिये थे। इनमें से लेखापरीक्षा ने भूमि आवंटन के 25 मामलों से संबंधित रिकॉर्डों को मंगवाया जिसके बदले डी डी ए ने केवल 24 मामलों³⁹ का ही रिकार्ड उपलब्ध कराया। लेखापरीक्षा ने निम्नलिखित पाया:

5.7.1 ड्रॉ निकालने में 30 वर्षों की देरी

डी डी ए ने योजना 1981 में आरंभ की थी, यद्यपि, लेखापरीक्षा में नमूना जाँच के मामलों से यह देखा गया कि उपरोक्त 24 मामलों के ड्रॉ जून 2012 में निकाले गये और मांग पत्र नवंबर-दिसम्बर 2014 के दौरान जारी किये गये।

डी डी ए ने कहा कि विकास कार्य के बिना आवेदकों को भूखण्ड का आवंटन संभव नहीं था। विलंब का कारण बरवाला गांव के निवासियों के विरोध की वजह से सिविल एवं विद्युत के विकास के कार्य का धीमा निष्पादन और भूमि अधिग्रहण के दौरान भूमि वाद विवादों में लिया गया समय भी था।

³⁹ (i) केस फाइल एफ16(10834)/12/आरएचएन, (ii) एफ16(7663)/12/आरएचएन, (iii) एफ16(7881)/12/आरएचएन, (iv) एफ16 (8117)/12/आरएचएन, (v) एफ16(2449)/12/आरएचएन, (vi) एफ16(1628)/12/आरएचएन, (vii) एफ16 (8756)/12/आरएचएन, (viii) एफ16(11742)/12/आरएचएन, (ix) एफ16(4179)/12/आरएचएन, (x) एफ16 (9687)/12/आरएचएन, (xi) एफ16(10382)/12/आरएचएन, (xii) एफ16(10305)/12/आरएचएन, (xiii) एफ16(7066)/12/आरएचएन, (xiv) एफ16(11689)/12/आरएचएन, (xv) F16(11656)/12/आरएचएन, (xvi) एफ16(3403)/12/आरएचएन, (xvii) एफ16(2644)/12/आरएचएन, (xviii) एफ16(6456)/12/आरएचएन, (xix) एफ16(4278)/12/आरएचएन, (xx) एफ16(456)/12/आरएचएन, (xxi) एफ16(6333)/12/आरएचएन, (xxii) एफ16(3830)/12/आरएचएन, (xxiii) एफ16 (4702)/12/ आरएचएन, (xxiv) जे(647)/647/एलएसबी/आरएचएन,

तथ्य यह है कि ड्रा निकालने में 30 वर्षों की देरी हुई और इसके अतिरिक्त माँग पत्र जारी करने में 2 वर्ष से अधिक की देरी हुई।

5.7.2 जरूरी दस्तावेजों को पेश करने में कमियाँ

इस तथ्य के बावजूद कि 11 मामलों⁴⁰ में आवंटियों के द्वारा जरूरी दस्तावेज प्रस्तुत नहीं किये गये थे एवं 5 मामलों⁴¹ में आवंटियों द्वारा प्रस्तुत किये गए कई दस्तावेजों में असंगति थी, डी डी ए ने उनके कब्जा पत्र जारी कर दिये थे।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा (जून/अक्टूबर 2016) द्वारा उठाये गये मामलों के संबंध में कोई विशेष उत्तर प्रस्तुत नहीं किया।

5.7.3 अनार्जित वृद्धि के संबंध में डी डी ए को राजस्व का नुकसान

स्थायी पट्टा विलेख के परिच्छेद 5 (बी) में यह प्रावधान था कि गिरवी या प्रभारित सम्पत्ति को बेचने एवं कब्जा करने की स्थिति में उपरोक्त के अनुसार पट्टादाता को आवासीय भूखण्ड के मूल्य में अनार्जित वृद्धि के 50 प्रतिशत का दावा करने व वसूलने का अधिकार होगा एवं उक्त अनार्जित वृद्धि⁴² की राशि बताये गये गिरवी या प्रभार से प्राथमिकता लेते हुए एक प्रथम प्रभार होगी।

लेखापरीक्षा ने देखा कि आवंटी ने डी डी ए द्वारा उसे ₹ 4.52 लाख की कीमत में आवंटित (नवम्बर 2014) भूखण्ड (सं. 1653, 32 वर्ग मी. ब्लॉक 'ए' एवं पॉकेट-1, सेक्टर रोहिणी में) को दूसरे व्यक्ति को ₹ 22.45 लाख की कीमत पर बेच (जुलाई 2015) दिया था। यद्यपि यह दिखाने के लिए अभिलेखों में कोई दस्तावेज नहीं था कि आवंटी द्वारा विक्रय से प्राप्त अनार्जित वृद्धि को डी डी ए में जमा किया गया हो।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि इस चरण में भूखण्ड को बेचने या गिरवी रखने की अनुमति नहीं है। उन मामलों में कार्यवाही की जा सकती हैं जहां ऐसे लेन-देन की सूचना मिलती है और भूखण्ड का आवंटन रद्द किया जा सकता है।

डी डी ए ने अब तक (अक्टूबर 2016) कोई सुधारात्मक कार्यवाही नहीं की है।

5.8 वैकल्पिक आवासीय भूमि का आवंटन

दिल्ली में वृहत पैमाने पर भूमि क्षेत्र अधिग्रहण विकास एवं निस्तारण की योजना से दिल्ली में उन व्यक्तियों को वैकल्पिक आवासीय भूखण्ड के आवंटन की परिकल्पना की गई थी जिनकी भूमि का अधिग्रहण दिल्ली के योजनागत विकास के लिए किया गया था। नीति के अनुसार वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन दिल्ली सरकार की अनुशंसा पर किया जाता है। एक बार संस्तुति हो जाने के बाद, डी डी ए एक वरिष्ठता सूची तैयार करता है जोकि अधिग्रहित भूमि के कब्जे की तिथि पर आधारित होती है। वैकल्पिक भूखण्ड का आवंटन समय-समय पर निकाले गये ड्रा के द्वारा किया जाता है।

5.8.1 वैकल्पिक आवंटन में पाई गई कमियाँ

लेखापरीक्षा ने वैकल्पिक आवंटन के 17 मामलों से संबंधित रिकॉर्डों का परीक्षण किया। नमूना जाँच मामलों का विवरण अनुलग्नक VII में दिया गया है। सभी मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 14 को

⁴⁰ क्र.सं. (i), (ii), (iv) से (viii), (x) से (xii) एवं (xx) फुटनोट सं. 39 में

⁴¹ क्र.सं. (vi), (ix), (xiii), (xv) वं (xx) फुटनोट सं. 39 में

⁴² अनार्जित वृद्धि से अभिप्राय विक्रय मूल्य एवं पट्टा मूल्य के बीच के अन्तर से है। (जिस दर पर डी डी ए द्वारा भूमि अधिग्रहित की गई थी)

छोड़कर) सरकार के द्वारा भूमि का अधिग्रहण 1980-86 की अवधि के दौरान किया गया एवं वैकल्पिक आवंटन के लिए संस्तुति 1986-1992 के दौरान दी गई (अनुलग्नक के क्र.सं. 10 से 14 को छोड़कर सभी मामलों में); तथापि, वैकल्पिक आवंटन केवल मार्च 2012 में किये गये यानी लगभग 20 वर्षों के विलम्ब के बाद। वैकल्पिक आवंटन में निम्नलिखित कमियाँ पाई गई:

- छह मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 2, 4, 6, 7, 8 एवं 13) यद्यपि आवंटियों ने भूमि का पूरा भुगतान नहीं किया, वह रद्द नहीं किया गया।
- दो मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 3 एवं 5) यह देखा गया कि यद्यपि संबंधित शाखा ने भूमि को सौंपने के लिए पत्र जारी कर दिया था अभियांत्रिकी विंग ने सूचित किया कि भूखण्डों को सौंपा नहीं जा सकता क्योंकि उस क्षेत्र में सेवाओं को प्रदत्त/बहाल नहीं किया गया था।
- नौ मामलों में (अनुलग्नक में क्रम सं. 1, 3, 5, 9, 10, 11, 12, 14 एवं 17) आवंटियों ने भूमि का पूरा भुगतान कर दिया था, फिर भी उन्हें भूखंड नहीं सौंपा गया।
- एक मामले में (अनुलग्नक का क्रम सं. 12) आवंटन निर्धारित मानदण्डों से अधिक किया गया था।

डी डी ए ने ज़ा निकालने में देरी एवं भूखण्ड को सौंपने में असमर्थता का कारण विकास कार्यों का निष्पादन नहीं किये जाने को बताया, जो कि बरवाला गांव के निवासियों के व्यवधान के कारण था। यद्यपि डी डी ए द्वारा मामलों को सुलझाने हेतु किये गये प्रयासों को लेखापरीक्षा को सूचित नहीं किया गया।

5.9 सरकारी विभागों को भूमि का आवंटन

डी डी ए, सरकारी विभागों को विद्यालय, अस्पताल, पुलिस थाना, बस डिपो आदि के निर्माण के लिए संबंधित विभाग के अनुरोध पर भूमि का आवंटन करता है। सरकारी विभागों को भूमि का आवंटन एम ओ यू डी के द्वारा निर्धारित दर से किया जाता है। लेखापरीक्षा में इन मामलों की नमूना जाँच के दौरान कुछ कमियाँ पाई गई जिनका विस्तृत विवरण नीचे दिया गया है।

5.9.1 सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में पाई गई कमियाँ

सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में निम्नलिखित कमियाँ पाई गई:

तालिका-9 सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में कमियाँ

सरकारी विभागों को आवंटन	लेखापरीक्षा को सौंपे गये मामले/कुल आवंटन मामले	मामलों कार्यवाही में देरी अनुलग्नक (VIII)	भूखण्डों को सौंपे जाने की स्थिति	एमपीडी संबंधित अधिकता/कमी	मानकों आवंटन	से कथा में पर हस्ताक्षर हुए
दिल्ली मेट्रो रेल कापरिशन को भूमि का आवंटन	6/32	12 से 41 माह	किया गया	लागू नहीं		नहीं
दिल्ली ट्रांसपोर्ट कापरिशन को भूमि का आवंटन	3/11	51 से 93 माह	नहीं किया गया	लागू नहीं		नहीं

विद्युत विभाग जीएनसीटीडी भूमिका का आवंटन	3/22 को आवंटन	19 से 40 माह	किया गया	2 मामलों में अधिक (क्रम सं. 11 एवं 12, अनुलग्नक VIII)	नहीं
दिल्ली पुलिस को भूमि का आवंटन	4/17	5 से 51 माह	किया गया	एक मामले में अधिक (अनुलग्नक VIII में क्रम सं. 9) एवं दो मामलों में कम (अनुलग्नक VIII में क्रम सं. 7 एवं 10 में)	नहीं
डिस्पेन्सरियों/अस्पतालों को भूमि का आवंटन	5/20	7 से 21 माह	नहीं किया गया (चार मामलों में)	लागू नहीं	नहीं

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि बहुत कम मामलों में साइट की स्थिति पर निर्भर रहते हुए साइट के आयाम में भिन्नता हो सकती है। हालाँकि डी डी ए ने मामलों की प्रक्रिया में हुई देरी एवं लेखापरीक्षा द्वारा बताए गए भूखण्डों को न सौंपे जाने के मुद्दे पर कोई उत्तर नहीं दिया।

5.9.2 अन्य कमियाँ

लेखापरीक्षा के दौरान निम्नलिखित दृष्टांत पाये गये जो कि डी डी ए की विभिन्न शाखाओं के बीच समन्वय की कमी को दर्शाते हैं:

- स्वास्थ्य सेवा निदेशालय, दिल्ली सरकार ने फेज-III, सेक्टर 22 रोहिणी में पाली क्लीनिक के निर्माण हेतु भूमि आवंटन के लिए दिसम्बर 2012 में अनुरोध किया। डी डी ए के अभियांत्रिकी विंग ने ले-आउट प्लॉन पर रिक्त भूमि को चिन्हित किया एवं 2 अप्रैल 2013 को बताया कि स्थल पर भूमि उपलब्ध है जबकि यह पाया गया कि 26 मार्च 2012 को बाँके बिहारी सामाजिक उत्थान सोसाइटी को यह भूमि डी डी ए द्वारा पहले ही आवंटित कर दी गई थी।
- एक अन्य मामले में, पॉकेट 'क्यू' पश्चिम पुरी की भूमि के भूखण्ड जिसमें पहले से ही एक स्कूल चल रहा था, को दिल्ली पुलिस को मार्च 2011 में पुलिस चौकी बनाने के लिए आवंटित किया गया। परिणामस्वरूप डी डी ए ने (सितम्बर 2013) में दिल्ली पुलिस को नांगलोई सैयद गाँव में एक अन्वयत्र स्थान आवंटित किया।

5.10 आवंटन के पश्चात् निगरानी तंत्र

यह आवश्यक है कि पट्टे पर दी गई भूमि के उपयोग की निगरानी के लिए आवंटन पश्चात् तीव्र निगरानी तंत्र होना चाहिए, जिससे पट्टे के संबद्ध में शर्तों का कोई उल्लंघन न हो जैसे भूमि किराया संयोजन शुल्क, अनार्जित वृद्धि इत्यादि की समयबद्ध वसूली। लेखापरीक्षा ने पाया कि:-

- डी डी ए में ऐसा कोई तंत्र नहीं था जिससे डी डी ए एवं आवंटियों के बीच पट्टा-विलेखों का पर्यवेक्षण किया जाये एवं विभिन्न देनदारियों जैसे आवंटियों से भूमि किराया, संयोजन शुल्क, अनार्जित वृद्धि इत्यादि की वसूली की निगरानी हो, जिसके परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा भूमि निस्तारण के निगरानी तंत्र की विद्यमानता एवं प्रभावशीलता का आश्वासन नहीं प्राप्त कर सकी।
- अचल सम्पत्तियों के अभिलेखों जैसे अवाई संख्या, खसरा भूखण्ड संख्या, कब्जा लेने की तिथि, पट्टे का समय, वार्षिक किराया, किराया मांग की कुल राशि, बकाया किराये की कुल राशि इत्यादि को रखने वाला कोई सम्पत्ति रजिस्टर डी डी ए द्वारा अनुरक्षित नहीं किया गया।

बी. पट्टा करारों एवं आवंटन की शर्तों के अनुसार भूमि मूल्य के 2.5 प्रतिशत की दर से वार्षिक भूमि किराया देय है, जिसमें असफल होने पर 10 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज लगेगा। डी डी ए द्वारा उपलब्ध कराये गये 20 संस्थागत आवंटन मामलों से संबंधित अभिलेखों में लेखापरीक्षा ने पाया कि ₹5.49 करोड़ की धनराशि (अनुलग्नक IX में विवरण दिया गया है) एवं उस पर ब्याज आवंटियों से भूमि किराये पर 31 मार्च 2015 को बकाया था।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन स्वीकार करते हुए बताया (जून/अक्टूबर 2016) कि इसने उन बकायादारों से जो लीज होल्ड आधार पर सम्पत्तियों को रखते थे, से बकाया भूमि किराया वसूलने के लिए एक विशेष अभियान चलाया है। इस अभियान के अंतर्गत संस्थागत सम्पत्तियों के 1897 मामलों में देनदारियां निर्धारित की गई है एवं आवंटियों से मांग करने के कदम प्रक्रिया में हैं। लेखापरीक्षा टिप्पणियों को अनुपालना के लिए विचार में ले लिया गया है।

सी. संस्थागत भूमि शाखा द्वारा अनुरक्षित भूमि बैंक में उल्लिखित स्थलों के संबंध में लेखापरीक्षा ने डी डी ए के अधिकारियों/कर्मचारियों के साथ संयुक्त स्थल दौरे किये। लेखापरीक्षा में ऐसा पाया गया कि भूमि को उस उद्देश्य के लिए प्रयोग में नहीं लाया जा रहा था जिसके लिए वह आवंटित की गई थी एवं भूमि पर अतिक्रमण भी किया गया था। यह इस बात की पुष्टि करता है कि डी डी ए के पास यह सुनिश्चित करने का कोई निगरानी तंत्र नहीं था कि भूमि को दिये गये उद्देश्य के लिए प्रयोग किया गया था एवं पट्टा करार की शर्तों को पूर्ण किया जा रहा था।

16 चयनित स्थलों में से डी डी ए ने केवल 14 स्थलों के संयुक्त दौरों में सहयोग प्रदान किया। संयुक्त दौरों के संबंध में निष्कर्ष निम्न प्रकार हैं:

तालिका-10 संयुक्त निरीक्षण में उल्लेखित मामले

क्रम सं.	भूमि/भूखण्ड	संयुक्त निरीक्षण टिप्पणी
1.	फरवरी 2012 में नेत्रहीनों के लिए पापुलर इंस्टीट्यूट सोसाईटी को आवंटित भूमि (801 वर्ग मीटर; सैक्टर 24, रोहिणी)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का दौरा 17 दिसम्बर 2015 को किया गया एवं पाया गया कि भूमि रिक्त पड़ी थी क्योंकि आवंटियों द्वारा स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं किया गया था। पापुलर इंस्टीट्यूट सोसाईटी फॉर ब्लाइन्ड्स को आवंटित स्थल के पीछे लगे हुए भूखण्ड का कुछ हिस्सा जो कि सामुदायिक केन्द्र के लिए आवंटित था, जगन्नाथ मंदिर को बनाने वाली सोसाईटी द्वारा अतिक्रमणित पाया गया।
2.	फरवरी 2012 में वॉयस सोसाईटी को आवंटित भूमि (400 वर्ग मीटर; सैक्टर 22, रोहिणी)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 17 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया कि सीमांकन न होने की वजह से लंबाई चौड़ाई की पुष्टि नहीं की जा सकी। आवंटियों द्वारा स्थल पर कोई निर्माण कार्य नहीं कराया गया।
3.	सितम्बर 2011 में लर्निंग मैटर्स एजुकेशन सोसाईटी को भूमि आवंटन (3000 वर्ग मीटर सैक्टर 13, द्वारका)	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 30 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया गया कि आवंटियों द्वारा कोई निर्माण कार्य न करने की वजह से स्थल रिक्त पड़ा था।
4.	रिक्त भूमि मापन 5.00 हेक्टेयर सैक्टर 22, फेज-III, रोहिणी	<ul style="list-style-type: none"> स्थल का 17 दिसंबर 2015 को निरीक्षण किया गया एवं पाया गया कि स्थल के कुछ हिस्से में खेती-बाड़ी की जा रही थी।



क्रम संख्या 3 से संबंधित स्थल का चित्र



क्रम संख्या 4 से संबंधित स्थल का चित्र

निष्कर्ष:

- डी डी ए ने विकसित भूमि के विस्तृत विवरण/सूची तैयार नहीं किये। डी डी ए के पास भूमि निस्तारण गतिविधियों की प्राथमिकता अनुसूची, योजना तय करने के लिए कोई समय-सीमा नहीं थी।
- डी डी ए और डी एस आई आई डी सी के बीच मतभेद होने के कारण 2000 से किसी भी औद्योगिक भूखण्ड की नीलामी नहीं हो सकी।
- नजूल नियमों की पूर्ति के बिना ही औद्योगिक भूमि के आवंटन के मामले विचार करने हेतु आई ए सी के समक्ष प्रस्तुत किये गये और आई ए सी द्वारा उनकी अनुशंसा की गई एवं कुछ मामलों में तो आवंटन भी किया गया। इसके अतिरिक्त, डी डी ए के पास धर्मार्थ श्रेणी के अंतर्गत आवंटन के मामलों की योग्यता के निर्णय हेतु एक समान नीति नहीं थी।
- डी डी ए के पास निस्तारण हेतु बड़ी संख्या में व्यावसायिक भूखण्ड थे, हालाँकि 2010-2015 की अवधि के दौरान बहुत कम भूखण्डों का निस्तारण हो सका।
- सरकारी विभागों को भूमि आवंटन में देरी हुई जिसका सीधा प्रभाव सार्वजनिक हित के लिए उद्देश्यों की समयोचित प्राप्ति पर पड़ा।
- डी डी ए में आवंटित भूमि के प्रभावी रूप से उपयोग को सुनिश्चित करने के लिए प्रभावी निगरानी तंत्र का अभाव था।

अनुशंसाएँ:

- डी डी ए को एक व्यापक भूमि निस्तारण नीति तैयार करनी एवं अपनी चाहिए जो भूमि निस्तारण कार्यक्रम के लिए पहचान, प्राथमिकीकरण एवं नियोजन के लिए सिद्धांत एवं मापदण्ड निर्धारित करे। आगे, डी.डी.ए एवं डी.एस.आई.आई.डी.सी. के विवाद के समाधान के लिए शहरी विकास मंत्रालय को आवश्यक कदम उठाने चाहिए जिससे दिल्ली में औद्योगिक विकास सम्भव हो।
- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि स्वीकार्य नियामक ढाँचे के अनुसार भूमि निस्तारण गतिविधियों को समयबद्ध रीति से किया जाए तथा सभी मामलों में एक समान एवं निरंतर मानदंड लागू किये जाएं। आगे, रियायती शर्तों पर भूमि के आवंटन के लिए संस्थाओं की चैरीटेबल प्रकृति को पहचानने के लिए मानदंड रखे जाने चाहिए।

- डी डी ए को एक प्रभावी उत्तर आवंटन निगरानी ढांचे को कार्यान्वित करना चाहिए ताकि यह सुनिश्चित हो सके कि भूमि के आवंटन एवं आवंटन के बाद के दायित्वों की सभी शर्तों का आवंटियों द्वारा अनुपालन किया जा रहा है।

अध्याय 6

भूमि सुरक्षा

भूमि सुरक्षा

6.1 परिचय

अनधिकृत कब्जे से भूमि की सुरक्षा डी डी ए द्वारा की जाने वाली महत्वपूर्ण गतिविधियों में से एक है। सार्वजनिक परिसर (अनधिकृत रहने वालों की बेदखली) अधिनियम, 1971 डी डी ए को उसकी भूमि की कब्जों से सुरक्षा करने का अधिकार देता है।

6.2 डी डी ए भूमि की सुरक्षा

भूमि सुरक्षा गतिविधियाँ भूमि प्रबन्धन शाखा एवं उपयोगकर्ता विभाग द्वारा भूमि प्रबंधन दिशानिर्देशों के अनुरूप संचालित की जाती है। भूमि संरक्षण के उद्देश्य के साथ, दिल्ली विकास प्राधिकरण को छः अंचलों में विभाजित किया गया है, प्रत्येक अंचल की अध्यक्षता एक उप निदेशक के पास है जिनके सहायक राजस्व स्टाफ जैसे पटवारी, कानूनगो, नायब तहसीलदार/ तहसीलदार, फील्ड जाँचकर्ता, सुरक्षा गार्ड एवं सुरक्षा पर्यवेक्षक है। प्रत्येक सुरक्षा गार्ड को एक बीट डायरी उपलब्ध करवाई गई है जिसमें गश्त/ सुरक्षा के लिए निर्धारित भूमि बताई गई है। प्रत्येक आँचलिक उप-निदेशक, निदेशक (एल एम)-I के परिवेक्षण में कार्य करते हैं, जो कि आयुक्त/ प्रमुख आयुक्त (एल एम) को रिपोर्ट करते हैं। आगे, उपयोगकर्ता विभाग को भूमि की सुरक्षा, बाड़, चारदीवारी एवं डी डी ए का स्वामित्व दर्शाते हुए साइन बोर्ड लगाकर तथा चौबीसों घंटे भूमि पर नजर रखने का कार्य सौंपा गया है। भूमि से अतिक्रमण हटाने के लिए डी डी ए द्वारा चलाए गए तोड़फोड़ के कार्यों में भी सुरक्षा गार्ड एवं पर्यवेक्षक सहायता प्रदान करते हैं। विकास क्षेत्रों में सहायक अभियन्ता/कनिष्ठ अभियन्ता को यह कार्य सौंपा गया है कि वे गश्त लगाएँगे एवं अनधिकृत निर्माण का पता लगाएँगे व उनके खिलाफ कार्यवाही करेंगे। अनधिकृत निर्माण के मामलों को कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा इस कार्य के लिए बनाए गए सतर्कता रजिस्टर में प्रविष्ट किया जायेगा।

अभिलेख के अवलोकन और चयनित क्षेत्रीय दौरों द्वारा पाया गया:

- डी डी ए में भूमि के स्टॉक की पूर्ण सूचना के अभाव के कारण भूमि संरक्षण कमजोर और अपर्याप्त था।
- नौ क्षेत्रीय दौरों में से गाँव बामनोली (2) और बसई दारापुर (1) के दो मामलों में डी डी ए की भूमि की परिसीमा पर दीवार का निर्माण नहीं किया गया था।

6.3 अतिक्रमणित भूमि की पुनर्प्राप्ति

यह डी डी ए की जिम्मेदारी है कि भूमि के संरक्षण हेतु चौबीस घंटे नजर रखी जाये ताकि यह सुनिश्चित किया जा सके कि भूमि पर कोई अनधिकृत ढाँचा नहीं बनाया गया हो और यदि कोई है तो उसे अतिशीघ्र हटाया जाये।

6.3.1 रिक्त भूमि और अतिक्रमणित भूमि से सम्बंधित सूचना

सभी छः अंचलों हेतु रिक्त भूमि और अतिक्रमणित भूमि के बारे में लेखापरीक्षा द्वारा मांगी गई जानकारी के सन्दर्भ में, डी डी ए द्वारा केवल चार अंचलों (पूर्वी एवं पश्चिमी अंचल के बिना) से सम्बंधित अपूर्ण जानकारी प्रदान की गई।

डी डी ए द्वारा प्रदान की गई जानकारी (अगस्त 2015) में यमुना खादर क्षेत्र के अन्तर्गत 13155 बीघा भूमि अनधिकृत कृषि को दर्शाया गया था। हालांकि यह पता नहीं लग सका कि यह क्षेत्र किस अंचल/अंचलों से सम्बंधित है और डी डी ए द्वारा भूमि को वापस लेने के लिए क्या कदम उठाए गए।

6.3.1 भूमि की सुरक्षा हेतु अपर्याप्त फील्ड कर्मचारी

डी डी ए द्वारा (मार्च 2016) दी गई सूचना के अनुसार, सुरक्षा गार्डों की स्वीकृत संख्या 250 थी जिनमें से 148 गार्ड कार्यरत थे।

पर्याप्त क्षेत्रीय कर्मचारियों की तैनाती न करना और संरक्षित की जाने वाली भूमि के विषय में पूर्ण जानकारी की कमी भूमि निगरानी के जमीनी स्तर पर काम को गंभीरता से प्रभावित करेगा, जिससे डी डी ए भूमि के अतिक्रमण का खतरा हो सकता है।

लेखापरीक्षा को 3 नमूना जाँच अंचलों में से 2 (पश्चिमी अंचल और दक्षिणी पूर्वी अंचल) के क्षेत्रीय कर्मचारियों की बीट डायरी उपलब्ध नहीं करवायी गयी थी। उतरी अंचल के मामले में, बीट डायरी में दर्ज अतिक्रमण की सूचना पर डी डी ए द्वारा की गई कार्यवाही की लेखापरीक्षा ने पूछताछ की। तथापि इस सन्दर्भ में लेखा परीक्षा को कोई अभिलेख/जानकारी उपलब्ध नहीं करवायी गयी। इसके अतिरिक्त यह भी अवलोकन किया गया कि बीट डायरी में सुरक्षित की जा रही भूमि का विवरण जैसे खसरा क्रमांक, क्षेत्र का सीमा निर्धारण आदि नहीं दर्शाया गया था।



हुमायूँपुर पर भूमि पर अतिक्रमण



बामनौली में रिक्त भूमि पर की जा रही कृषि

6.3.3 तोड़फोड़ कार्यक्रमों के आयोजन में कमी

लेखापरीक्षा को प्रदान किये गए अभिलेखों से यह पाया गया कि 2010-11 से 2014-15 के दौरान डी डी ए द्वारा 1596 तोड़फोड़ कार्यक्रम तय किये गये थे जिनमें से 1089 कार्यक्रम आयोजित हुए जिनके परिणामस्वरूप 31.77 प्रतिशत की कमी आई। डी डी ए ने इन तोड़फोड़ कार्यक्रमों के द्वारा 318.74 एकड़ भूमि पुनः प्राप्त की। डी डी ए द्वारा अंचलवार तय व आयोजित किये गए तोड़फोड़ कार्यक्रम अनुलग्नक X में दिये गये हैं।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्तूबर 2016) कि वे परिस्थितियां जब पुलिस बल उपलब्ध नहीं था या अदालत के स्थगन आदेश या विपरीत मौसम आदि के अतिरिक्त तोड़फोड़ कार्यक्रम योजना के अनुसार कार्यान्वित किये गये।

डी डी ए की भूमि से अतिक्रमण हटाने के लिए डी डी ए प्रत्येक अंचल में तोड़फोड़ कार्यक्रम आयोजित करने का वार्षिक लक्ष्य तय करती है। हालांकि खाली भूमि, अनधिकृत अतिक्रमण का केवल आंशिक विवरण ही प्रस्तुत किया गया, लेखापरीक्षा यह पता नहीं लगा सका कि तय किये गए लक्ष्य के अनुरूप भूमि पर अतिक्रमण की जमीनी स्तर पर वास्तविक स्थिति के साथ आनुपातिक है या नहीं। इसके अतिरिक्त, लेखापरीक्षा इस निष्कर्ष पर भी नहीं पहुँच सकी कि तोड़फोड़ कार्यक्रमों को पूर्ण करने हेतु किस आधार पर अतिक्रमण को चिन्हित और चयनित किया गया।

6.3.4 भूमि की सुरक्षा से सम्बंधित अन्य कमियाँ

लेखापरीक्षा को प्रदान किये गए तोड़फोड़ के मामले की नमूना जाँच से निम्नलिखित कमियाँ पाई गईं:

6.3.4.1 तोड़फोड़ कार्यक्रमों से सम्बंधित कमियाँ

तोड़फोड़ कार्यक्रमों से सम्बंधित फाइलों के परीक्षण के दौरान बहुत सी कमियाँ जैसे कि चार दीवारी/बाड़ का न बनना, अतिक्रमण की देरी से रिपोर्ट करना इत्यादि पाई गईं। इन कमियों का नीचे तालिका में संक्षिप्त विवरण दिया गया है:

तालिका-11 तोड़फोड़ कार्यक्रमों में पाई गई कमियाँ

क्र.स.	कमियों का प्रकार	कमियों के मामले
1.	अतिक्रमण की देरी से सूचना ⁴³	7 मामले (भोरगढ़, सेदुलाजैब, कीर्ति नगर, सयुरपुर-I, सयुरपुर-II, पश्चिम विहार तथा सतबरी)
2.	रिकॉर्ड ये नहीं दर्शाते कि सभी मौजूद अनधिकृत ढाँचे तोड़ दिये गए थे	4 मामले (भोरगढ़, सेदुलाजैब, मलिकपुर छावनी तथा सतबरी)
3.	रिकॉर्ड ये नहीं दर्शाते कि तोड़फोड़ के पश्चात परिसीमा दीवार बनाई गई थी।	7 मामले (ढक्का, भलस्वा जहाँगीरपुरी, भलस्वा, पुल प्रहलादपुर, सयुरपुर-I, सयुरपुर-II, तथा पश्चिम विहार)
4.	अभियान्त्रिक शाखा को भूमि न सौंपना	2 मामले (भलस्वा जहाँगीरपुरी और सयुरपुर-II)
5.	तोड़फोड़ कार्यक्रम के बाद अतिक्रमण	2 मामले (पश्चिम विहार तथा मलिकपुर छावनी)

डी डी ए द्वारा कोई उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया (जून 2016)

6.3.4.2 भोरगढ़ में भूमि की सुरक्षा

नरेला, भोरगढ़ में लगभग 17.42 बीघा माप की जमीन 1986-87 में ली गई व 1986 और 1991 में अभियान्त्रिकी विंग को प्रगति के लिए स्थानान्तरित की गई। हालाँकि, अप्रैल 2008 में, डी डी ए के क्षेत्रीय स्टाफ द्वारा उस क्षेत्र में अनधिकृत निर्माण पाया गया, जिसके बारे में कदम उठाने के लिए अभियान्त्रिकी विंग को रिपोर्ट किया गया। इसके फलस्वरूप, (अप्रैल 2010) में कुछ अनधिकृत ढाँचों को तोड़फोड़ कार्यक्रम द्वारा हटाया गया। फाइल की जाँच से पता चला:

- अतिक्रमण की रिपोर्ट दो अभियान्त्रिकी विभागों एन डी-12 (जून 2008) तथा एन डी-4 (अगस्त 2008) को कदम उठाने के लिए भेजी गई। हालाँकि, दोनों अभियान्त्रिकी विभाग जिम्मेदारियाँ एक दूसरे को देने में लगे रहे।

⁴³ फाइल में दस्तावेजों के साथ-साथ संलग्न अनधिकृत ढाँचे से सम्बंधित छायाचित्र यह दर्शाते हैं कि भूमि की सुरक्षा के लिए तैनात किये गये क्षेत्रीय कर्मचारियों ने अतिक्रमण के मामले की सूचना तुरन्त आंचलिक कार्यालय को नहीं दी।

- आरम्भ में दिनांक 27 मई 2009 को तोड़फोड़ कार्यक्रम तय हुआ, परन्तु कार्यान्वित नहीं हो पाया क्योंकि उस क्षेत्र की हाउसिंग वेलफेयर एसोसिएशन ने माननीय एल जी के सामने अपना मत रखा कि दिनांक 17 सितम्बर 2008 को कॉलोनी को नियमित करने हेतु प्रमाण पत्र दिल्ली सरकार से प्राप्त किया गया था। हालाँकि, डी डी ए ने मई 2010 में मुद्दे को दिल्ली सरकार के सामने नियमित करने के विरुद्ध मामले को प्रस्तुत किया, जबकि अतिक्रमण की सूचना अप्रैल 2008 में बहुत पहले से प्राप्त हो गई थी।

डी डी ए द्वारा कोई उत्तर प्रस्तुत नहीं किया गया (अक्टूबर 2016)

6.3.4.3 सैदुलाजैब गाँव में भूमि की सुरक्षा

डी डी ए के राजस्व कर्मचारी ने सैदुलाजैब गाँव में डी डी ए की खाली पड़ी भूमि पर तीन तलों वाली पक्की संरचना के रूप में अनधिकृत निर्माण की सूचना अक्टूबर 2013 में दी। परिणामस्वरूप, मार्च 2014 में तोड़-फोड़ अभियान प्रारम्भ किया गया। फाईल की जाँच के दौरान, निम्नलिखित पाया गया:

- डी डी ए अनधिकृत निर्माण का समय से पता लगाने में असफल रहा जिसके कारण तीन तलों वाली संरचना का निर्माण कर लिया गया।
- अनधिकृत संरचना को डी डी ए द्वारा पूर्ण रूप से तोड़ा नहीं जा सका।
- 1 जुलाई 2014 को निर्धारित एक अन्य तोड़-फोड़ कार्यक्रम को लागू नहीं किया जा सका क्योंकि तोड़-फोड़ के खिलाफ माननीय दिल्ली उच्च न्यायालय में एक मुकदमा दायर किया गया था जिसके कारण डी डी ए द्वारा तोड़-फोड़ नहीं की जा सकती थी।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा जाँच परिणामों को स्वीकारते हुए कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि इस मामले को पहले ही जाँच एवं जिम्मेदारी निर्धारित करने हेतु सतर्कता विभाग के पास भेज दिया गया है। हालाँकि, अनधिकृत निर्माण को माननीय उच्च न्यायालय के फरवरी 2016 के स्थगन आदेश के कारण तोड़ा नहीं जा सका।

6.3.4.4 भलस्वा गाँव, जहाँगीरपुरी की भूमि की सुरक्षा

डी डी ए फ्लैट, के ब्लॉक जहाँगीरपुरी के बगल में स्थित झुग्गी समूह के प्रतिनिधियों ने अपनी झुग्गियों के आस-पास की डी डी ए की भूमि पर अतिक्रमण के बारे में डी डी ए को जुलाई 2012 में सूचित किया था। परिणामस्वरूप, भलस्वा गाँव, जहाँगीरपुरी के खसरा सं. 1158 एवं 1159 में 21 सितम्बर 2012 को एक तोड़-फोड़ कार्यक्रम चलाया गया। फाईल की जाँच से निम्नलिखित को पाया गया:

- पहला तोड़-फोड़ कार्यक्रम चलाए जाने के बाद पुनः प्राप्त की गई भूमि की चार-दीवारी का निर्माण न किए जाने के कारण अक्टूबर 2013 से दिसम्बर 2014 के मध्य चार बार भूमि पर अतिक्रमण हुआ।
- भूमि को उचित प्रयोग एवं विकास हेतु अभियान्त्रिकी विंग को स्थानान्तरित नहीं किया गया।

डी डी ए ने (जून/अक्टूबर 2016) कहा कि उप-निदेशक (भूमि प्रबन्धन) उत्तरी अंचल के प्रतिवेदन के अनुसार भूमि पर अतिक्रमण को कई बार हटाया गया था लेकिन अभियान्त्रिकी विभाग ने कब्जा लेने से मना कर दिया था।

उपरोक्त अतिक्रमण के मामलों से यह देखा जा सकता है कि डी डी ए न तो अनधिकृत निर्माण को चिह्नित कर सका और न ही उसे हटाने तथा नए अतिक्रमण से सुरक्षा करने हेतु कोई शीघ्र तथा उचित कार्यवाही कर सका। यह दर्शाता है कि डी डी ए के विभिन्न विभागों के बीच सामंजस्य नहीं था।

डी डी ए ने सूचित किया कि भूमि प्रबन्धन विभाग की कार्यशैली को सुधारने के लिए अक्टूबर तथा दिसम्बर 2015 में भूमि सुरक्षा हेतु मानक परिचालन प्रक्रिया (एस ओ पी) प्रारम्भ की गई थी। डी डी ए वेबसाइट पर रिक्त भूमि के छायाचित्रों को अपलोड करने के लिए डी डी ए द्वारा एक मोबाइल आधारित ऐप्लीकेशन भी विकसित की गयी है। भूमि प्रबन्धन (एल एम) अंचलों के सभी उपनिदेशकों तथा उनके अधीन कार्य करने वाले सभी राजस्व कर्मचारियों को अपने कार्यक्षेत्र में आने वाली रिक्त भूमि के छायाचित्रों को अपलोड करने के निर्देश दिये गये हैं। उन्हें यह भी निर्देश दिया गया है कि वे सप्ताह में कम से कम एक बार अपने अधिकार-क्षेत्र में आने वाली प्रत्येक सम्पत्ति की जाँच करें तथा जिन अधिकारियों को वे सूचित करेंगे वे माह में कम से कम एक बार स्थल का दौरा करें। सभी विभागाध्यक्षों को प्रत्येक अधिकारी/कर्मचारी द्वारा किये गये कार्य का मासिक प्रतिवेदन वी सी, डी डी ए को प्रस्तुत करना होगा।

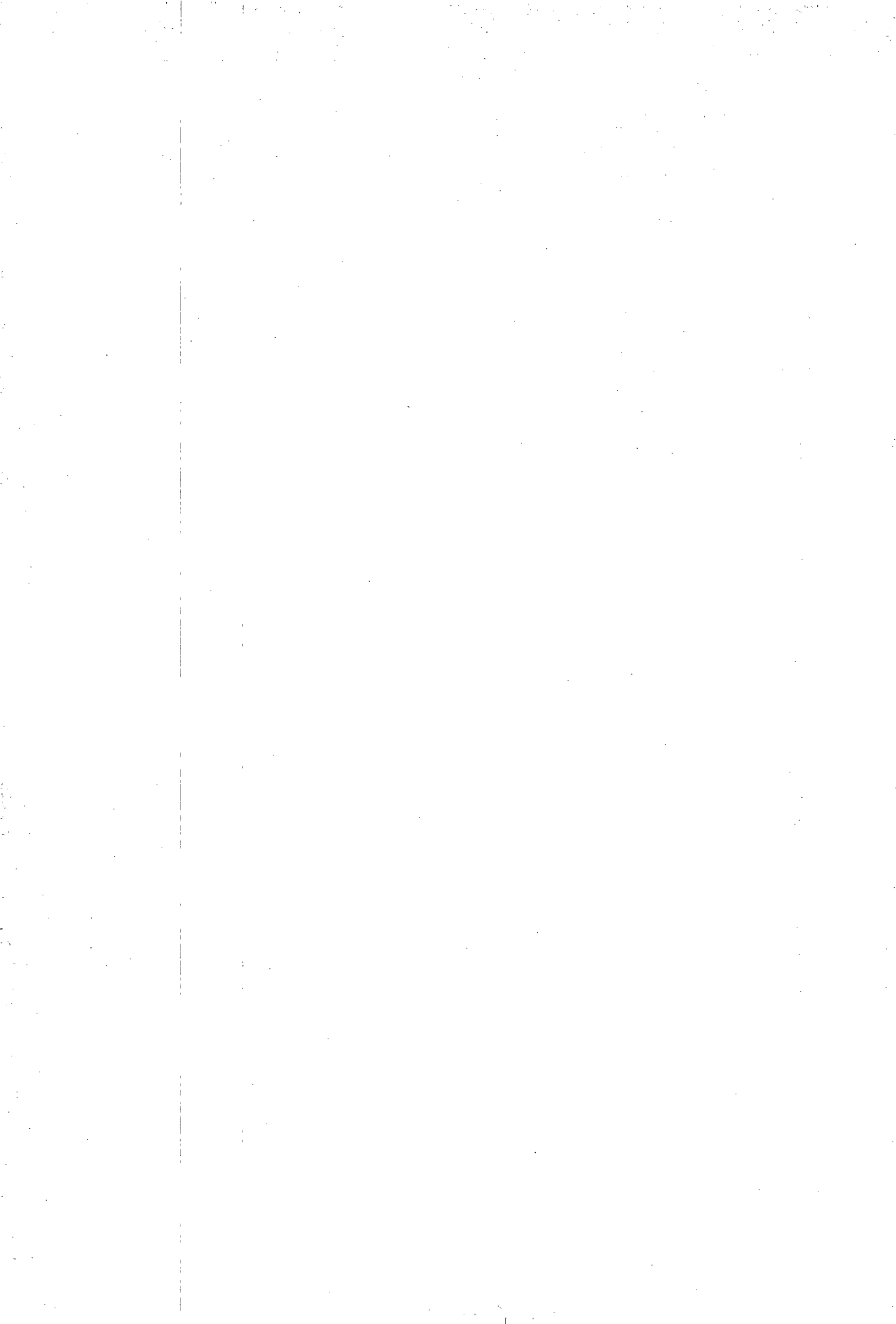
हालाँकि भूमि की सुरक्षा सुधारने के लिए डी डी ए द्वारा उठाए गए कदम सराहनीय हैं, यह सुनिश्चित करना चाहिए कि नयी प्रणाली उचित रूप से स्थापित तथा कार्यान्वित हो।

निष्कर्ष:

- डी डी ए के पास रिक्त भूमि तथा अतिक्रमणित भूमि का कोई पूर्ण विवरण नहीं था।
- 2010 से 2015 की अवधि के दौरान कम तोड़-फोड़ कार्यक्रम चलाए गए।
- अतिक्रमण की देरी से सूचना दिये जाने, अभियान्त्रिकी विभाग को भूमि प्रदान न करने तथा चारदीवारी के निर्माण में विलम्ब के मामले भी पाए गए।
- भूमि की सुरक्षा में लगाए गए क्षेत्रीय कर्मचारियों की संख्या कम थी जिसके कारण भूमि सुरक्षा हेतु देख-रेख कार्य पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ा।

अनुशंसाएँ:

- डी डी ए को एक भूमि सुरक्षा प्रणाली बनानी एवं कार्यान्वित करनी चाहिए जहां भूमि प्राप्त करने के तुरन्त बाद चारदीवारी/फेंसिंग/समरूप सुरक्षा ढांचे का निर्माण किया जाना चाहिए एवं इन्हें डी डी ए भूमि घोषित करने वाले बोर्ड की स्थापना की जानी चाहिए।
- खाली पड़ी भूमि का नियमित निरीक्षण होना चाहिए व सभी अतिक्रमणों को तुरन्त प्रतिवेदित किया जाना चाहिए और सुधारात्मक कार्यवाही को जल्दी से जल्दी किया जाना चाहिए।
- डी डी ए को निहित उद्देश्य के लिए भूमि के उपयोग को सुनिश्चित करने हेतु कार्यवाही का आरंभ समयबद्ध रीति से करना चाहिए।



अध्याय 7

नजूल-I भूमियों का प्रबन्धन

नजूल-1 भूमियों का प्रबन्धन

7

अध्याय

7.1 परिचय

नजूल-1 भूमियों के प्रबन्धन की जिम्मेदारी डी डी ए की भूमि प्रबन्धन एवं भूमि निस्तारण विंग की है। भूमि प्रबन्धन (एल एम) विंग सरकारी भूमि से अवैध निवासियों को निष्कासित करने, नुकसानों की वसूली, भूमि अभिलेखों का रख-रखाव एवं सम्पत्तियों के परिवर्तन से सम्बंधित मामलों का निपटान करती है। भूमि निस्तारण विंग विशिष्ट श्रेणियों⁴⁴ के पट्टों को लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में बदलने, पट्टा शुल्कों की वसूली, भूमि किराया आदि से सम्बन्धित मामलों का निपटान करता है।

लेखापरीक्षा ने डी डी ए में स्थित नजूल-1 भूमियों के प्रबन्धन से सम्बन्धित अभिलेखों की जाँच की। लेखापरीक्षा जाँच के परिणामों की आगे के चरणों में चर्चा की गई है।

7.2 नजूल-1 भूमियों के आँकड़े / अभिलेख

लेखापरीक्षा ने पाया कि तत्कालीन दिल्ली इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट (डी आई टी), भूमि एवं विकास कार्यालय तथा शहरीकृत गाँवों की ग्रामसभा भूमियों से हस्तान्तरित नजूल-1 भूमियों के सन्दर्भ में डी डी ए के पास कोई संकलित सूचना/डाटाबेस नहीं था। डी डी ए ने सूचित किया कि (लगभग) 17,000 पट्टों का प्रबन्धन डी डी ए द्वारा किया जाता है जिनमें से 5970 को 31 जनवरी 2016 तक 1992 से फ्रीहोल्ड में परिवर्तित कर दिया गया था।

57 पट्टा फाइलों (लेखापरीक्षा द्वारा माँगी गई 118⁴⁵ फाइलों में से) तथा करोलबाग, नाईवाला तथा पहाड़गंज सम्पत्तियों के भूमि किराया लेजरों की जाँच ने निम्न बिन्दु दर्शाए:

7.3 नजूल-1 भूमियों का पट्टा प्रशासन

भूमि प्रबन्धन दिशानिर्देशों के अनुसार, पट्टे दो प्रकार के होते हैं, ड्यूरेड पट्टे (20 वर्ष) तथा स्थायी पट्टे (90 वर्ष)। नजूल-1 पट्टे की समयावधि पूर्ण होने से पहले पट्टे में वर्णित विनिर्दिष्ट अवधि जैसे पहले, दूसरे तथा तीसरे नवीनीकरण जिनकी अधिकतम अवधि 90 वर्ष है, के बाद पट्टे का नवीनीकरण किया जाना था। 90 वर्षों की समाप्ति पर, भूमि डी डी ए की हो जायेगी या पट्टाधारक द्वारा फ्री होल्ड कर दी जायेगी। अभिलेखों से यह पाया गया कि पुरानी योजना शाखा (ओ एस बी) पट्टों का प्रबन्धन करती है तथा नजूल-1 सम्पत्तियों के सम्बन्ध में दो श्रेणियों नामतः आवासीय तथा मिश्रित भूमि प्रयोग⁴⁶ में लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के मामलों का निपटान करती है। विद्यमान पट्टों के अनुसार पट्टाधारक बिना डी डी ए (पट्टेदार) की पूर्व सहमति के सम्पत्ति का बँटवारा तथा उसका विक्रय नहीं कर सकता है।

⁴⁴ आवासीय पट्टे एवं मिश्रित भूमि प्रयोग।

⁴⁵ पट्टों की 60 फाइले एवं लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण के 58 मामले।

⁴⁶ मिश्रित भूमि प्रयोग का अर्थ दुकान-सह-आवासीय पट्टे से है।

7.3.1 पट्टों का नवीनीकरण

ए. 90 वर्षों वाले स्थायी पट्टों का नवीनीकरण विशिष्ट अवधि के बाद किया जाना आवश्यक था। हालाँकि, यह पाया गया कि डी ए के पास पट्टों के नवीनीकरण की देखरेख व निगरानी के लिए कोई तंत्र नहीं था क्योंकि कुछ पट्टों को दूसरे नवीनीकरण तक नवीनीकृत किया गया था जबकि अन्य का नवीनीकरण ही नहीं किया गया था। नमूना जाँच के किसी भी मामले में तीसरा नवीनीकरण नहीं किया गया था।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि तत्कालीन डी आई टी द्वारा कार्यान्वित किये गये अवधि पट्टे को दूसरी, तीसरी अवधि अर्थात् 20 वर्षों, 30 वर्षों, 40 वर्षों अथवा 90 वर्षों की समाप्ति के बाद नवीनीकृत किया जाता है। समाप्त अवधि वाले पट्टों के मामलों में रूपांतरण की अनुमति देने की नीति के अनुसार कोई भी नवीनीकरण आवश्यक नहीं है बशर्ते आवेदक ने 31 दिसम्बर 2015 को या उससे पहले आवेदन किया हो। अतः रूपांतरण की अनुमति नीति के अनुसार दी गयी है। नीति में कोई भी विपथन नहीं हुआ है तथा उपरोक्त नीति के अनुसार ही मामलों का निपटान किया गया है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि पट्टों का नवीनीकरण अर्थात् दूसरा/तीसरा नवीनीकरण पट्टे को वैध बनाने के लिए पट्टा विलेख की शर्त थी। तथ्य यह है कि किसी भी मामले में तीसरा नवीनीकरण पट्टे के नियमों के अनुसार नहीं किया गया था।

बी. डी डी ए के विद्यमान नियमों/निर्देशों के अनुसार, भूखण्डों/भूमियों का सम्पदावार विस्तृत विवरण, भूमि आवंटित किये गये लोगों का पूरा नाम तथा पूरा पता, कब्जों के लेने-द देने का विवरण आदि को दर्शाने वाली सम्पत्ति पंजिकाओं को बनाना आवश्यक है। इसके अतिरिक्त, देय एवं प्राप्त भूमि किरायों की निगरानी लेजरों के माध्यम से की जाती है। अभिलेखों की जाँच ने दर्शाया कि:

- सम्पत्ति पंजिका नहीं बनाई गई थी जिसके अभाव में पट्टों की कुल संख्या व उनका विवरण लेखापरीक्षा में सत्यापित नहीं किया जा सका।
- करोलबाग II के लेजर के मामले में, 144 में से 112 पट्टों की अवधि 2013 तक समाप्त हो चुकी थी। इसके अतिरिक्त, बुरी अवस्था में होने के कारण 53 पट्टों की जाँच नहीं की जा सकी।
- नाईवाला के लेजर के मामले में, कुल 178 पट्टों में से 22 पट्टे अपठनीय थे तथा शेष 156 पट्टों की वैधता 2004 से 2009 की अवधि के दौरान समाप्त हो चुकी थी।
- पहाड़गंज के लेजर के मामले में, कुल 190 पट्टों में से 26 पट्टे अपठनीय थे तथा शेष 164 पट्टों में से 149 पट्टों की अवधि 2010 तक समाप्त हो चुकी थी।

लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि डी डी ए ने उन आवंटियों पर नुकसान शुल्क आरोपित तथा वसूल नहीं किये जो पट्टों की वैधता समाप्त होने के बाद अनधिकृत अधिवासी हो गए थे।

7.3.2 सम्पत्ति का विक्रय

जैसा कि पैरा 7.3 में पहले ही बताया गया है, नजूल-I भूमि बिना डी डी ए की पूर्व सहमति के पट्टा धारक द्वारा बेची/विभाजित नहीं की जा सकती है। इसके अतिरिक्त, बिक्री पर अनाजित वृद्धि को डी डी ए को दिया जाना था। डी डी ए के अभिलेखों की जाँच ने, हालाँकि, दर्शाया कि:

- सम्पत्ति की बिक्री के 16 मामलों में (अनुलग्नक XI), पट्टाधारकों द्वारा डी डी ए की पूर्व सहमति नहीं ली गई थी।

- दो मामलों⁴⁷ में, बिक्री की अनार्जित वृद्धि सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गये बाजार मूल्यों के आधार पर वसूल नहीं की गई।

7.3.3 लीजहोल्ड से फ्री-होल्ड में रूपांतरण

लीजहोल्ड से फ्री होल्ड में रूपांतरण की नीति एम ओ यू डी द्वारा 1992 में बनाई गई थी जिसके आधार पर डी डी ए ने लीजहोल्ड से फ्री होल्ड में रूपांतरण करने की योजना बनाई जिसे समय-समय पर संशोधित किया गया। लेखापरीक्षा ने योजना में निर्धारित की गई आवश्यकता/ मानदण्ड से सम्बन्धित मामलों के प्रक्रिया में कमियाँ पायी जिसे अगले पृष्ठ पर नीचे दर्शाया गया है:

तालिका-12 आवासीय सम्पत्तियों के सम्बन्ध में अनुपालन न किए जाने के मामले

क्रम सं.	रूपांतरण हेतु निर्धारित मानदण्ड	लेखापरीक्षा में पाई गई कमियाँ
1.	रूपांतरण की अनुमति तभी दी जायेगी जब आवासीय भवन के लिये कार्यसमाप्ति प्रमाण पत्र/फार्म 'डी' प्राप्त हो जायेगा। फार्म 'डी' के अभाव में, पट्टाधारक को स्वीकृत भवन योजना के उपलब्ध न होने का हलफनामा अथवा भवन उपनियमों के अनुसार एक पंजीकृत वास्तुक से भवन योजना की प्रति प्रस्तुत करना आवश्यक था।	नौ मामलों में (अनुलग्नक XII ए) न तो कार्य समाप्ति प्रमाण पत्र/ फार्म 'डी' की प्रति और न ही वैकल्पिक दस्तावेज प्रस्तुत किए गए।
2.	सम्पत्ति के कब्जे का प्रमाण अर्थात् मकान कर मूल्यांकन आदेश अथवा भवन निर्माण के प्रमाण के रूप में सम्बन्धित बिजली प्राधिकरण से स्थायी कनेक्शन की अनुमति	नौ मामलों में (अनुलग्नक XII बी) रूपांतरित की जा रही सम्पत्ति के कब्जे का प्रमाण या तो नहीं दिया गया था या वह अपर्याप्त था।
3.	यदि मूल पट्टा विलेख खो जाता है तो पट्टाधारक/आवेदक को जिस क्षेत्र में सम्पत्ति स्थित है उस क्षेत्र के मुख्य अखबार में इसकी सूचना देनी होगी तथा प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट के समक्ष हलफनामा दायर करना होगा कि मूल पट्टा विलेख के खोने का क्या कारण था। अखबार में प्रसारित जन-सूचना तथा मूल हलफनामे की प्रति को कन्वेयंस विलेख लागू होने की तारीख से कम से कम 10 दिन पूर्व जमा करनी होगी।	पाँच मामलों ⁴⁸ में मूल पट्टा विलेख के खोने के कारणों को इंगित करने वाला प्रथम श्रेणी मजिस्ट्रेट के समक्ष निर्मित हलफनामा प्रस्तुत नहीं किया गया।

⁴⁷ (i) फाइल सं. एस-6(17)1956/ओ एस बी/पी टी 1, सं. एस/6(17)56/ओ एस बी, एस/4(42)/48, एस/2(153) 59 पीटी (ii) एस-6 (10) 67/ओ एस बी,एस/6(11)/67

⁴⁸ 49 फाइल संख्याएँ:(i) एस/1(04)2015/ओ एस बी/एन एस के (ii) 17(271)40 (iii) एस 5 (16)76/पी टी (iv) एस-11(41)87 ओ एस बी (v) एस एंड एस फाइल सं. 20 (55)2014/ए एस ओ-I सम्पत्ति सं. 56/6, डब्ल्यू.ई.ए. देशबन्धु गुप्ता रोड, करोलबाग (2) फाइल सं. एस-6(17) 1956/ओ एस बी/पी टी I सं. एस/6(17)56/ओ एस बी, एस/4(12)/48, एस/2(153) 59 पी टी (3) (i) एस/1(191)2012/ओ एस बी (ii)एस/19(238) 44,622 वर्ग गज क्रिसचन, करोलबाग, दिल्ली(4) (i) एस/1(175)2014/ ओ एस बी (ii) एस/20 (753) 62/ओ एस बी/के बी एच खसरा नं. 29, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग (5) फाइल सं. एस/1(149) 2010/ओ एस बी तथा 8/5(482)51, भूखण्ड सं. 34, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग से सम्बन्धित/क्षेत्रफल 222 वर्गगज।

क्रम सं.	रूपांतरण हेतु निर्धारित मानदण्ड	लेखापरीक्षा में पाई गई कमियाँ
4.	जहाँ एक के बाद एक पॉवर ऑफ अटॉर्नी होगी, रूपांतरण की अनुमति कब्जे की सत्यता जाँचने के बाद दी जायेगी बशर्ते अन्तिम पॉवर ऑफ अटॉर्नी वाले मूल पट्टा धारक/उप-पट्टाधारक/आवंटी का मिलान हो जाए तथा पॉवर ऑफ अटॉर्नी की प्रमाणित प्रतियाँ प्रस्तुत की जायें। ऐसे मामलों में नियमित पट्टाधारक के लिए लागू सामान्य रूपांतरण शुल्क से अधिक रूपांतरण शुल्क की राशि पर 33.33 प्रतिशत का सरचार्ज देय होगा। (कोई भी अनार्जित वृद्धि वसूली योग्य नहीं होगी)	छ: मामलों ⁴⁹ में अन्तिम पॉवर ऑफ अटॉर्नी वाले मूल पट्टाधारक/उप-पट्टाधारक/आवंटी से कब्जे का तथ्य डी डी ए ने ज्ञात नहीं किया। इन मामलों में, रूपांतरण शुल्कों पर 33.33 प्रतिशत सरचार्ज लगाने के बजाय, रूपांतरण शुल्कों पर 40 प्रतिशत की छूट दे दी गई।
5.	रूपांतरण केवल उन्हीं सम्पत्तियों के लिए लागू होगा जो ऐसी भूमि पर स्थित हैं जिनके लिए पट्टा विलेख/उप-पट्टा विलेख/आवंटन पत्र में भूमि प्रयोग व्यावसायिक/आवासीय अथवा मिश्रित, जैसा मामला हो, निर्धारित है।	एक मामलों ⁵⁰ में, पट्टा विलेख में भूमि प्रयोग 'आवासीय' वर्णित है लेकिन रूपांतरण की अनुमति मिश्रित भूमि प्रयोग के लिए दी गई।
6.	सम्पत्ति के अधिकार से सम्बन्धित किसी भी विधिक विवाद के मामले में, रूपांतरण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक विधिक विवाद का निपटान न हो जाए।	यद्यपि भूखण्ड सं. 56/6 डब्ल्यू ई ए देशबन्धु गुप्ता रोड, करोलबाग नामक सम्पत्ति विधिक विवाद के अधीन थी तथा मामला दिल्ली उच्च न्यायालय में लम्बित था, रूपांतरण की अनुमति दे दी गई।

एक मामले (झण्डेवालान सम्पदा) में 150 के निर्धारित एफ ए आर का उल्लंघन करते हुए 300 के फ्लोर एरिया रेशियों (एफ ए आर) वाली सम्पत्ति के रूपांतरण की अनुमति दी गई।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि लीजहोल्ड से फ्रीहोल्ड में रूपांतरण की अनुमति मामले पर बनायी गयी नीति के अनुसार दी गयी थी।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि उपरोक्त सभी मामलों में प्रक्रिया का उल्लंघन हुआ है।

7.4 नजूल-1 प्राप्तियाँ

नजूल-1 भूमि से प्राप्तियों में पट्टों पर सम्पत्तियों के लिए भूमि किराया, पट्टा रूपांतरण शुल्क, नुकसान/दुरुपयोग शुल्क तथा अन्य विविध प्राप्तियाँ सम्मिलित हैं। इन प्राप्तियों की लेखापरीक्षा जाँच के परिणाम निम्न हैं:

⁴⁹ फाईल संख्याएँ (1)फाईल सं. एस/1 (149)2010/ओ एस बी भूखण्ड सं. 34 ब्लॉक पी नाईवाला करोलबाग (2) भूखण्ड सं. 62/15 खसरा सं. 687/19 डब्ल्यू ई ए करोलबाग 1302.3 वर्गगज से संबन्धित फाईल सं. एस/1140)2010/ओ एस बी तथा पट्टा फाईल सं. एस/5(433) (3) फाईल सं. एस/1(64) 2011/ओ एस बी तथा फाईल सं. एस/2(176)/62 दरियागंज जनूबी की भूखण्ड सं. 87) 142 वर्ग गज का भूखण्ड, 118.71 वर्ग मीटर (खाता सं. 40, खसरा सं. 176/110 (4) फाईल सं. एस/1(99) 2014/ओ एस/डी डी ए, एस/12(09)46 एवं एस एंड एस-1 सं.20(46)/2014/ए एस ओ आई, खसरा सं. 348 ब्लॉक एम, नाईवाला सम्पदा (5) भूखण्ड सं. 60, ब्लॉक सं. 53, डब्ल्यू ई ए, रामजस रोड, करोलबाग भूखण्ड क्षेत्रफल 271.5 वर्ग गज से सम्बन्धित फाईल सं. एस 1(123)2013/ओ एस बी, फाईल सं. 17(592) 42 तथा पट्टा फाईल सं. 17 (592) 42 (6) खसरा सं. 1185/67 भूखण्ड सं. 67/8720, डी बी गुप्ता रोड, पहाड़गंज, नई दिल्ली से सम्बन्धित फाईल सं. एस/1(212)2012/ओ एस बी, एस/7(20)46/ओ एस बी तथा टी एन 4 (187)08

⁵⁰ सम्पत्ति सं. 63, ब्लॉक 'एल' दरियागंज से सम्बन्धित फाईल सं. एस(186)2014/ओ बी एस/एन एस के, एस, एस-16 (21)41 तथा 3(7)76-ओ एस बी 1 क्षेत्रफल 590.1 वर्ग गज.
फाईल सं. एस (186)2014/ओ बी एस/एस एस के एस-16(21)14 और 3 (7)76 ओ एस बी सम्पत्ति सं.63 ब्लॉक एल दरिया गंज से सम्बन्धित क्षेत्र 590.1 वर्ग क्षेत्र

7.4.1 भूमि किराये की माँग व उसकी वसूली करने में विफलता

पट्टा विलेखों में निर्धारित नियमों एवं शर्तों के अनुसार, भूमि किराये का अग्रिम भुगतान या तो दो छमाही किस्तों में या प्रति वर्ष करना होता है। पट्टा नियमों के अनुसार, नजूल-I सम्पत्तियों के सन्दर्भ में भूमि किराये की वसूली सरकार द्वारा निर्धारित प्रीमियम की 2 से 2.5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर पर की गई थी। पहाड़गंज, नाइवाला, करोलबाग तथा दरियागंज (दक्षिण) के माँग एवं संग्रहण लेजरों की जाँच ने दर्शाया कि:

- 633 जाँच नमूनों में वार्षिक/छमाही माँग नहीं की गई, 633 मामलों में, 1980 से 2007 तक की संव्ययी माँग की गई जिसमें से भूमि किराए की वसूली केवल 1987 तक की गई।

इस प्रकार, भूमि किराए की माँग नियमित रूप से नहीं की गई तथा प्रभावी तरीके से इसकी निगरानी भी नहीं की गई।

7.4.2 नुकसान शुल्कों की माँग व संग्रहण करने में कमियाँ

अगर किसी व्यक्ति ने डी डी ए की सम्पत्ति (लोक परिसर) पर अनधिकृत कब्जा किया हुआ है या पहले कभी किया हो तो लोक परिसर (अनधिकृत अधिवासियों का निष्कासन) अधिनियम, 1971 में निर्धारित नुकसानों के मूल्यांकन के सिद्धान्तों के अनुसार, लोक परिसर के आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग हेतु सम्पदा अधिकारी को अलग से डी डी ए द्वारा समय समय पर तय की गई जोनल दरों पर नुकसानों का आकलन करना होगा। लोक परिसर के अनधिकृत कब्जे के आकलन तथा नुकसान की वसूली के लिए निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार वैधता समाप्त तथा निरस्त पट्टों के मामलों में पूर्व-पट्टाधारकों अथवा अधिवासियों से भी नुकसान वसूला जाना था। नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए, सुझायी गयी दरों के आधार पर कारण बताओ नोटिसों को नियमित रूप से जारी किया जाना था तथा सभी अतिक्रमण करने वालों को 31 मार्च को समाप्त अवधि की नोटिसों को जारी करने का कार्य 30 सितम्बर तक पूरा कर लिया जाना था। सम्बद्ध अभिलेखों की जाँच ने दर्शाया कि:-

- डी डी ए के द्वारा सम्पत्तियों के अनधिकृत कब्जे से सम्बन्धित कोई भी सर्वे 1959 तक नहीं कराया गया है। 1959 में डी डी ए द्वारा कराए गए सर्वे के आधार पर नजूल सम्पदाओं के अनधिकृत कब्जों के लगभग 20,000 मामले थे जिनमें से 6000 मामलों का मूल्यांकन बाद में किया गया।
- नुकसान अनुभाग द्वारा प्रदान किए गए तथा डी डी ए के वार्षिक लेखों में दर्शाए गए 2010-11 से 2014-15 की अवधि के नुकसान की माँग किए गए, वसूले गए तथा बकाया आँकड़े सम्मिलित नहीं थे। यह भी पाया गया कि नुकसान शाखा के अनुसार मार्च 2015 को ₹ 69.84 करोड़ का नुकसान शुल्क बकाया था जबकि वार्षिक लेखों के अनुसार ₹ 18.49 करोड़ का नुकसान शुल्क बकाया था। बकाया नुकसान शुल्कों के आँकड़ों में विसंगति का मिलान करने के लिये डी डी ए द्वारा कोई प्रयास नहीं किये गये।
- अनधिकृत अधिवासियों से माँगे गये नुकसान शुल्कों के 12 मामलों (लेखापरीक्षा द्वारा माँगे गए 21 मामलों में से) में अनधिकृत (अनुलग्नक XIII) अधिवासियों से नुकसान शुल्कों की माँग करने में 32 वर्षों तक का विलम्ब दर्शाया गया।
- नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए, 31 मार्च को समाप्त अवधि तक कारण बताओ नोटिसों को जारी किया जाना था तथा सभी अतिक्रमण करने वालों के मामले में इसे 30 सितम्बर तक पूर्ण किया जाना था। हालाँकि, इन बारह मामलों में नुकसान शुल्कों की माँग करने वाले 477 नोटिसों में से केवल 79 नोटिस ही डी डी ए द्वारा जारी किये गये (अनुलग्नक XIII)।

बकाया नुकसान शुल्कों पर अर्जित ब्याज का आकलन नहीं किया जा सका क्योंकि 12 मामलों में से किसी भी मामले में सारी जानकारी उपलब्ध नहीं थी।

लेखापरीक्षा में यह भी पाया गया कि:

- नोटिसें तभी जारी की गयी जब अनधिकृत अधिवासियों ने डी डी ए से अनधिकृत अधिवास का स्थानांतरण/परिवर्तन अपने नाम पर करने अथवा अनापत्ति प्रमाण पत्र के लिये निवेदन किया।
- डी डी ने हलफनामे/सामान्य पॉवर ऑफ अटॉर्नी बिक्री/अनुबन्ध आदि के आधार पर विधिक उत्तराधिकारियों के अतिरिक्त अनधिकृत अधिवासियों के प्रतिस्थापन की अनुमति भी दे दी।

इस प्रकार, अनधिकृत अधिवासियों की नियमित पहचान, अथवा माँग करने व उसके संग्रहण के लिए कोई प्रणाली नहीं थी।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि नुकसान शुल्कों के संग्रहण के लिए सभी के पास जाने से रोकने तथा माँग की सूचना जारी न करने का एक सुविचारित निर्णय लिया गया तथा और यह कहा गया कि अनधिकृत अधिवासी स्वयं भुगतान करेंगे।

डी डी ए के उत्तर को इस तथ्य के विपरीत देखा जाना चाहिए कि यद्यपि नोटिसों को न भेजने का निर्णय जुलाई 2008 में लिया गया था फिर भी मार्च 2012 में इसे निरस्त कर दिया गया था। इसके अतिरिक्त 2008 के उपरोक्त निर्णय का आधार एल जी का वह निर्देश था जिसमें कहा गया था कि पुरानी नजूल सम्पत्तियों के अनधिकृत अधिवासियों को स्वामित्व अधिकार देने के लिये नीति पत्र को तुरन्त डी डी ए के समक्ष प्रस्तुत किया जाना चाहिये जो कि अब तक (अक्टूबर 2016) नहीं किया गया था।

इसके अतिरिक्त नोटिसों को भेजने में विलम्ब 1952 से हो रहा था जबकि नोटिसों को न भेजने का निर्णय जुलाई 2008 से मार्च 2012 के दौरान लिया गया।

मामले का अध्ययन:—दिल्ली के सुनियोजित विकास के लिए आवश्यक सम्पत्तियों से अनधिकृत अधिवासियों को न हटाया जाना

जी टी करनाल रोड, दिल्ली में अवस्थित मलिकपुर छावनी गाँव राजस्व संपदा के खसरा सं. 407 में पड़ने वाले 500 वर्ग गज एवं 1000 वर्ग गज की माप की दों सम्पत्तियों को डी डी ए के द्वारा 1963 में डी डी ए अधिनियम की धारा 22(1) के अंतर्गत अधिग्रहित किया गया था लेकिन उन पर अनधिकृत अधिवासियों ने कब्जा किया हुआ था। इस संबंध में लेखापरीक्षा ने पाया कि:

दिल्ली के मास्टर प्लान 2001 के अनुसार उक्त अंचल-सी की औंचलिक विकास योजना में सुविधा केन्द्र सं. 2 के विकास के लिए भूमि चिन्हित की गई थी। तदनुसार, बेदखली आदेश संपदा अधिकारी द्वारा पारित किये गये एवं जून 2006 में लागू किये गये। 17 जुलाई 2006 को संपदा अधिकारी, डी डी ए ने उप निदेशक, उत्तरी अंचल/भूमि को जो भी आवश्यक हो वैसे बल प्रयोग से उक्त भूमि का भौतिक स्वामित्व लेने के लिए पत्र लिखा। हालाँकि, लेखापरीक्षा को बेदखली के लिए किये गए प्रयासों से संबंधित कोई अभिलेख नहीं मिले। अनधिकृत अधिवासियों ने संपदा अधिकारी के आदेशों के विरुद्ध माननीय जिला न्यायालय, दिल्ली में एक याचिका दायर की।

माननीय जिला न्यायालय ने दोनों पक्षों को विधिवत सुनने तथा अपीलार्थियों के इस दावे को कि उनके मामले सरकार के नियमितीकरण योजना के अंतर्गत थे, से सम्बन्धित दलील पर भी विचार करने के पश्चात दिसम्बर 2006 में दोनों मामलों को संपदा अधिकारी के पास दो महीने के भीतर आदेश पारित करने के निर्देश के साथ भेज दिया। संपदा अधिकारी ने 18 मार्च 2013 को दोनों पक्षों

को सुना एवं नुकसान के निर्धारण हेतु आदेश पारित किया।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि 1000 वर्ग गज एवं 500 वर्ग गज की सम्पत्ति के अनधिकृत अधिवासियों के विरुद्ध नुकसान शुल्क क्रमशः ₹ 1.35 करोड़ (31 दिसम्बर 2012) एवं ₹ 0.38 करोड़ (30 नवम्बर 2011) थे। भुगतान का कोई भी साक्ष्य फाइल में उपलब्ध नहीं था।

डी डी ए ने उत्तर दिया (जून/अक्टूबर 2016) कि न्यायालय के निर्देशों के अनुसरण में पक्षों को सुनने के बाद, संपदा अधिकारी ने 18 मार्च 2013 को आदेश पारित किया है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं था क्योंकि डी डी ए द्वारा सन्दर्भित संपदा अधिकारी के आदेश ने इस तथ्य कि, क्या मामले माननीय जिला न्यायालय, दिल्ली के निर्देशों के अनुसार सरकार की नियमितीकरण योजना के अंतर्गत थे, पर विचार नहीं किया तथा केवल नुकसान प्रभार के निर्धारण का आदेश पारित कर दिया।

7.5 डी डी ए की भूमियों का अनुपयुक्त उपयोग

यह पाया गया कि डी डी ए के क्षेत्रीय अधिकारियों/कर्मचारियों द्वारा भौतिक सत्यापन रिपोर्ट के सापेक्ष पट्टा अभिलेखों में भूमि प्रयोग के उद्देश्य में भिन्नता थी। तथ्यात्मक स्थिति का पता लगाने के लिए लेखापरीक्षा द्वारा डी डी ए के कर्मचारियों के साथ 14 सम्पत्तियों⁵¹ का संयुक्त निरीक्षण (जनवरी/फरवरी 2016) किया गया। यह पाया गया कि एल एण्ड डी ओ की खाली भूमि पर जिसे डी डी ए को देखभाल एवं रखरखाव के लिए हस्तांतरित किया गया था, व्यावसायिक क्रिया-कलाप किये गए थे। इसके अतिरिक्त, व्यावसायिक क्रिया-कलाप डी डी ए की रिक्त भूमि एवं डी डी ए द्वारा आवासीय उद्देश्य हेतु पट्टे पर दी गई भूमि पर भी चलाये जा रहे थे।

1. एल एण्ड डी ओ के पास पड़ी भूमि की स्थिति

करोल बाग, खसरा सं.
-437/31 (796 वर्ग गज)

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, रिक्त भूमि को भूमि एवं विकास कार्यालय (एल एण्ड डी ओ) के अधिकार में दिखाया गया था)



⁵¹ मौजा करोलबाग (6): खसरा सं. (i) 133/33-36-37 (ii) 437/31 (iii) 725/508 (iv) 266/35-36-39 (v) 687/19 (vi) 730/508 नाईवाला (3)-(i) 845 (ii) 5&6 (iii) 2020/1258 पहाड़गंज (5)-(i)759/218 (ii) 885/865 (iii) 863/73 (iv) रंची 718/214-16 (v) 911/714-715

II डी डी ए के पास पड़ी खाली भूमि की स्थिति

पहाड़गंज

खसरा सं. 895/865 (भूखंड क्षेत्रफल 333 वर्ग गज)

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, सम्पत्ति डी डी ए के अधिकार में थी)।



III व्यक्तियों को आवंटित भूमि की स्थिति

पहाड़गंज/खसरा सं. -911/714- 715 (333 वर्ग गज)

(डी डी ए के अभिलेखों के अनुसार, भूमि को आवासीय उद्देश्य हेतु पट्टे पर दिया गया था)।



डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि भूमि के मिश्रित उपयोग (विशेष अंचल) की अनुमति डी डी ए को हस्तांतरित की गई सन्दर्भित भूमि पर है।

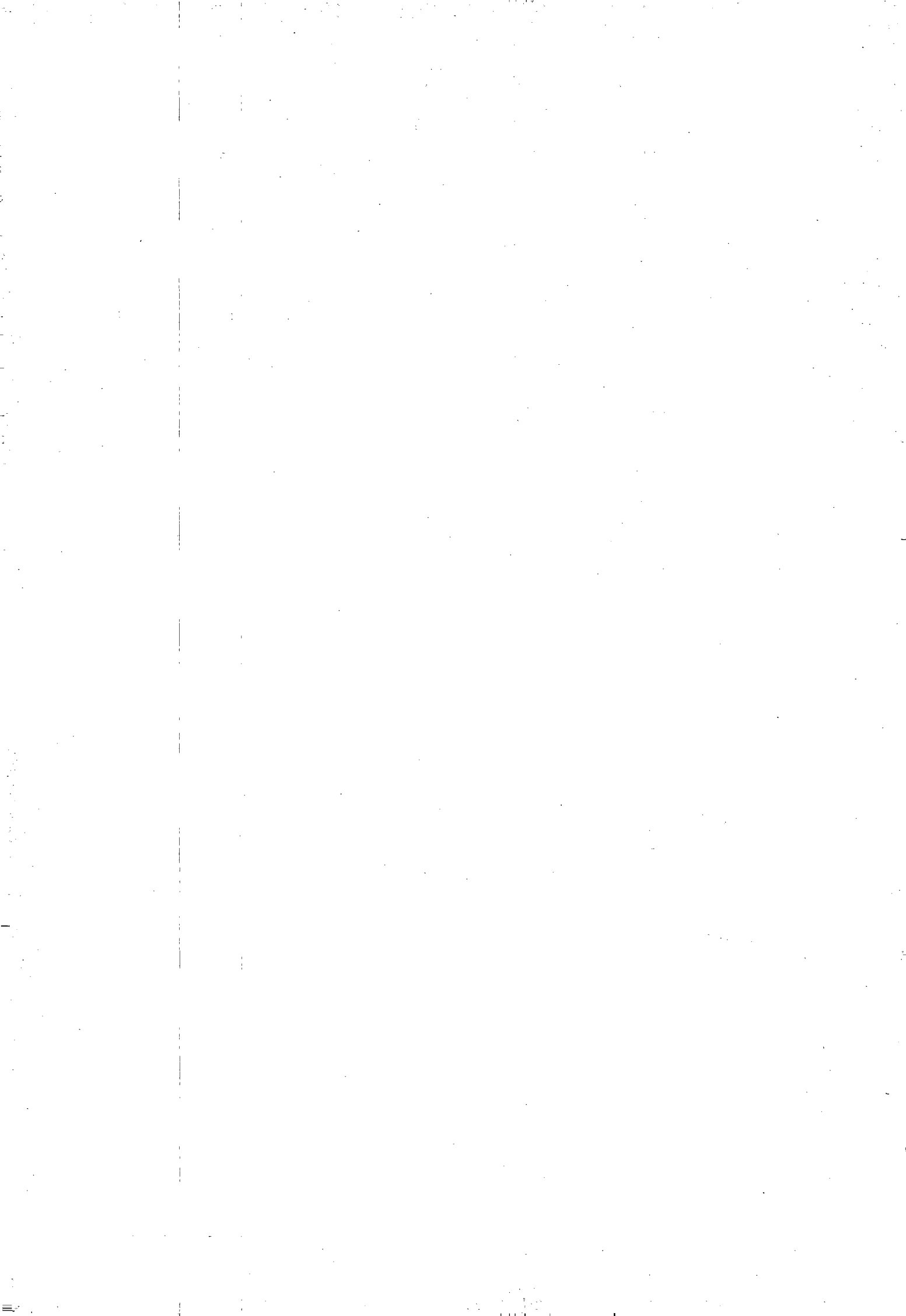
डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि भूमि अभिलेखों के अनुसार, ये भूमि खाली पड़ी थी/आवासीय उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दी गयी थी जबकि वास्तव में उक्त भूमि का उपयोग व्यावसायिक उद्देश्यों के लिए किया जा रहा था जिसके लिए डी डी ए से अनुमति नहीं ली गई थी।

निष्कर्ष

- डी डी ए के पास डी डी ए के स्वामित्व में नजूल-I भूमि के कुल क्षेत्रफल, इसके द्वारा दिये गये पट्टों की संख्या, समाप्त अवधि के पट्टों की संख्या, वे पट्टे जिनमें भूमि उपयोग को बदला गया था तथा क्या भूमि मूल पट्टेदारों के नियंत्रण में थी या हस्तान्तरित कर दी गई थी के बारे में पूर्ण सूचना नहीं थी।
- भूमि किराये हेतु माँग करने एवं भूमि किरायों के प्रति प्राप्त होने वाली राशि, पट्टे के हस्तांतरण, भूमि उपयोग में बदलाव, अनार्जित आय आदि को ज्ञात करने के लिए कभी भी कोई उचित व्यवस्था नहीं थी।

अनुशंसाएँ:

- डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिए कि उसके द्वारा संचालित किये जा रहे सभी प्रकार के पट्टों का वृहत डाटाबेस एवं अभिलेख तैयार किए जाये। वर्तमान परिवर्तनों जैसे टाइटिल, आवधिक नवीनीकरण को दर्शाने हेतु इसका नियमित अद्यतनीकरण करना चाहिए। इसके अतिरिक्त, इन अभिलेखों को भूमि डाटाबेस के साथ एकीकृत करना चाहिए।
- डी डी ए को नजूल-I भूमि के समाप्त हो चुके पट्टों के साथ प्रभावशाली रूप से निपटने के लिए वृहत योजना बनानी चाहिए। इस नीति का उद्देश्य सभी हितों जैसे कि इन क्षेत्रों के योजनाबद्ध विकास, डी डी ए के राजस्व हित एवं वर्तमान पट्टाधारकों के हितों का सन्तुलन होना चाहिए।



अध्याय 8

अभिलेख प्रबंधन

अभिलेख प्रबंधन

प्रभावी भूमि के प्रबंधन के लिए भूमि के प्रबंधन तथा स्वामित्व के उचित अभिलेखों का रख-रखाव करना आवश्यक है। भूमि प्रबंधन पर डी डी ए के दिशानिर्देश, डी डी ए के विभिन्न विंगों में भूमि प्रबंधन से सम्बन्धित विभिन्न प्रकार के अभिलेखों के रखरखाव को निर्धारित करते हैं। यह सुनिश्चित करने के लिए कि भूमि के लिए अभिलेख प्रबंधन और दस्तावेजीकरण का एक उचित और प्रभावी तंत्र विद्यमान है या नहीं, लेखापरीक्षा ने डी डी ए में अनुरक्षित किये जाने वाले अभिलेखों की समीक्षा की। लेखापरीक्षा परिणामों की चर्चा आने वाले पैरों में की गई है।

8.1 अभिलेखों का रख-रखाव न किया जाना

8.1.1 भूमि से सम्बन्धित अभिलेख

डी डी ए के भूमि प्रबंधन (भूमि विभाग) भाग-1 के दिशानिर्देशों के अध्याय-2 के पैरा 2.9 के अनुसार, विभिन्न अभिलेखों का अनुरक्षण करना आवश्यक था। हालाँकि, लेखापरीक्षा को डी डी ए द्वारा अनुरक्षित किये जा रहे इन अभिलेखों का कोई साक्ष्य नहीं मिला जिसका विवरण निम्न तालिका में दिया गया है:

तालिका 13: डी डी ए द्वारा अनुरक्षित नहीं किये गए अभिलेख

भूमि अभिलेख का नाम	जिस प्रारूप में अभिलेखों का अनुरक्षण किया जाना था	सूचना का प्रकार
फील्डबुक	फार्म एन-2	प्रत्येक पटवारी क्षेत्र के विवरण एवं क्षेत्रों का क्षेत्रफल शामिल करते हुए एक पटवारी क्षेत्र में सभी क्षेत्र संख्या का रिकार्ड
खसरा रजिस्टर	फार्म एन-7 (प्रत्येक चार वर्ष बाद पुनः लिखा जाना था)	गाँव की अलग अलग खसरा संख्या, अवार्ड संख्या, डी डी अधिनियम धारा 22 (1) के तहत अधिसूचना की संख्या तथा भौतिक रूप से कब्जा लेने की तारीख का विवरण
नजूल भूमि योजना रजिस्टर	फार्म एन-6	विभिन्न विकास योजनाओं या विभिन्न उद्देश्यों के तहत भूमि उपयोगिता के स्थायी अभिलेख
अतिक्रमण रजिस्टर	फार्म एन-10	अतिक्रमण की प्रकृति का विवरण, अतिक्रमण करने वाले व्यक्ति का नाम एवं पता, अतिक्रमण की तिथि एवं अतिक्रमण सूचित करने की तिथि।

भूमि अभिलेख का नाम	जिस प्रारूप में अभिलेखों का अनुरक्षण किया जाना था	सूचना का प्रकार
पटवारी डायरी की	फार्म एन-9	पटवारी के कार्य की दैनिक डायरी का रख-रखाव एवं महीने के अंत में संबंधित तहसीलदार को प्रस्तुत करना।
वार्षिक निरीक्षण रजिस्टर	फार्म एन - 11	पट्टाधारक/ उप पट्टाधारक द्वारा नियम व शर्तों के उल्लंघन का विवरण देने वाले वार्षिक निरीक्षण रजिस्टर.
पट्टे के अभिलेख	फार्म एन - 3	नजूल-I भूमि के पट्टाधारकों/उप पट्टाधारकों का नाम व विवरण, पट्टाधारक/उप पट्टाधारक द्वारा दिए गए प्रीमियम/वार्षिक किराए का विवरण तथा पट्टों/उप-पट्टों के नवीनीकरण के आँकड़े

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि ये डी डी ए के साथ भूमि के महत्वपूर्ण विवरण व उसकी स्थिति को अभिलिखित करने के लिए महत्वपूर्ण मूलभूत अभिलेख थे। यह भी पाया गया कि विभिन्न भूमि अभिलेखों को न बनाने का मुद्दा डी डी ए की आन्तरिक लेखापरीक्षा विंग द्वारा भी उठाया गया था (मार्च 2014) किन्तु ऊपरी तौर से यह लग रहा है कि डी डी ए ने इस विषय पर कोई कार्यवाही नहीं की। इन अभिलेखों के अभाव में लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त नहीं कर सकी कि सभी भूमियों के लिए यह विवरण डी डी ए के पास उपलब्ध हैं।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि अभिलेख 1960 से राजस्व विभाग के मानक प्रारूप पर बनाए जा रहे हैं। अभिलेखों की संख्या बहुत अधिक है और इसे 1981 उप-नियमों के अनुसार परिवर्तित करना असम्भव है। इसके अतिरिक्त, इसने एक नई एस ओ पी (2015-16) आरम्भ की है तथा रिक्त भूमि के छायाचित्रों को अपलोड करने के लिए मोबाइल ऐप्लीकेशन भी विकसित की है।

तथ्य यह है कि डी डी ए नियमों के अनुसार भूमि अभिलेखों का रख रखाव नहीं कर रहा था। डी डी ए की रिक्त भूमि की निगरानी के लिए मोबाइल ऐप्लीकेशन को लाना एक स्वागत योग्य कदम है फिर भी डी डी ए को यह सुनिश्चित करना चाहिये कि ये नए उपाय उचित रूप से लागू हों एवं प्रणाली में समाहित हों।

8.1.2 सम्पत्ति रजिस्टर

नजूल-I एवं नजूल-II सम्पत्तियों के लिए निम्नलिखित महत्वपूर्ण सम्पत्ति रजिस्ट्रों का अनुरक्षण किया जाना था। लेखापरीक्षा ने हालाँकि पाया कि ये रजिस्टर डी डी ए द्वारा अनुरक्षित नहीं किये जा रहे थे:

तालिका 14: डी डी ए द्वारा सम्पत्ति रजिस्ट्रों का अनुरक्षण न करना

सम्पत्ति	नियम/ आवश्यकता का स्रोत	रजिस्टर में शामिल किये जाने वाले विवरण
नजूल-I	आन्तरिक लेखापरीक्षा नियमावली (अध्याय-16)	सम्पदा-वार भूखण्डों/भूमियों का पूर्ण विवरण, भूमि आवंटित किये गये व्यक्तियों का पूरा नाम एवं पूरा पता, स्वामित्व को लेने एवं सौंपने का विवरण आदि।
नजूल-II	भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देश (पैरा 2.10)	सम्पदा अवाई संख्या, खसरा/भूखण्ड संख्या, मालिक का विवरण, खरीद को अनुमोदित करने वाले प्राधिकरण का प्रस्ताव, तिथि के साथ अवाई संख्या, भुगतान की गई धनराशि, स्वामित्व लेने की तिथि इत्यादि।
संस्थागत आवंटनों के लिए मास्टर रजिस्टर	भूमि प्रबंधन पर दिशानिर्देश { पैरा 7.13 (17) }	संस्थागत श्रेणी के अन्तर्गत आवंटन के मामलों की प्रक्रिया के मुख्य अभिलेख। निर्धारित आवेदन पत्र में प्राप्त सभी आवेदन पत्रों को मास्टर रजिस्टर में अंकित करना था इत्यादि।

उपरोक्त महत्वपूर्ण अभिलेखों का अनुरक्षण न होने से लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ थी कि डी डी ए अपनी संपत्ति का रख-रखाव दिशानिर्देशों/नियमावलियों के अनुसार कर रहा था।

8.1.3 सतर्कता रजिस्टर

विकास क्षेत्रों में कर्मचारियों (कनिष्ठ/सहायक अभियन्ता) द्वारा अनधिकृत निर्माण के मामलों को पुलिस विभाग को सूचित करना होता है एवं सतर्कता रजिस्टर में अंकित करना होता है। लेखापरीक्षा ने हालांकि कोई ऐसा प्रमाण नहीं पाया कि डी डी ए सतर्कता रजिस्टर का अनुरक्षण कर रहा था। लेखापरीक्षा, इसलिए, आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ रही कि डी डी ए भूमि सम्पत्ति को अतिक्रमण/अनधिकृत निर्माण से बचाने के लिए कुशल एवं प्रभावी तरीके से उपयुक्त कदम उठा रहा है।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) में कहा कि विकास क्षेत्रों के लिए सतर्कता रजिस्ट्रों को अनुरक्षित किया जा रहा था। चूंकि सभी क्षेत्रों की अधिसूचना को रद्द कर दिया गया है, अब कोई विकास क्षेत्र नहीं है। इसने आगे कहा कि एक मोबाइल एप्लीकेशन को अतिक्रमण पर रियल-टाइम नजर रखने के लिए विकसित किया गया है।

डी डी ए का उत्तर स्वीकार्य नहीं है क्योंकि रोहिणी आवासीय योजना पर लेखापरीक्षा अवलोकन के उत्तर में डी डी ए ने कहा था कि विकास कार्य सेक्टर 34, 35, 36 एवं 37 में किये जा रहे हैं जो कि अभी भी विकास क्षेत्र की परिधि में आते हैं अतः इन क्षेत्रों के संबंध में सतर्कता रजिस्टर अनुरक्षित किया जाना आवश्यक है। आगे, डी डी ए द्वारा मोबाइल एप्लीकेशन की पहल को तत्परता से लागू करना चाहिए एवं अपने तंत्र में शामिल करना चाहिए।

8.1.4 अदालती मामलों की निगरानी—अदालती मामलों का मुकदमा रजिस्टर एवं मास्टर रजिस्टर

यह पाया गया कि सितम्बर 1990 में अदालती मुकदमों के निपटान हेतु डी डी ए ने विस्तृत निर्देश/दिशानिर्देश जारी किये। दिशानिर्देशों/परिपत्रों के अनुसार प्रत्येक शाखा द्वारा 'मुकदमा रजिस्टर' तैयार करना था जिसमें मुकदमों का विवरण जैसे कि मुकदमा संख्या/न्यायिक आदेश याचिका संख्या, न्यायालय का नाम, पक्ष का नाम, संबंधित भूमि का विवरण इंगित हो। इसके अतिरिक्त, एक मास्टर रजिस्टर भी बनाया जाना था।

हालाँकि डी डी ए द्वारा प्रदान की गई जानकारी के अनुसार विभिन्न न्यायालयों में 31 मार्च 2015 को लंबित मामलों की संख्या 9680 थी (31 मार्च 2011 से 2350 की वृद्धि, जब 7330 मामले लंबित थे)।

8.1.5 अपूर्ण एवं अद्यतन नहीं किये गये भूमि अभिलेख

(क) लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए द्वारा अनुरक्षित किये गये निम्नलिखित अभिलेखों, का अद्यतनीकरण नहीं किया जा रहा था:

तालिका 15: अपूर्ण एवं अद्यतन नहीं किये गये भूमि अभिलेख

अभिलेखों का प्रकार	नियम/ आवश्यकता	विवरण जिसको शामिल करना है एवं लेखापरीक्षा अवलोकन
स्वामित्व अभिलेख	भूमि प्रबंधन दिशानिर्देश	दिशानिर्देशों में निर्धारित प्रारूप (जिसे 'सकनी जमाबंदी' कहा जाता है) में स्वामित्व के अभिलेख रखे जाने थे। जमाबंदियों को बनाना था एवं प्रत्येक चार वर्ष में नवीनीकृत करना था। हालाँकि ऐसा पाया गया कि अधिकतर जमाबंदियों को 1973-74 या उससे पहले तक अद्यतनीकृत किया गया।
राजस्व लेजर	भूमि प्रबंधन दिशानिर्देश	20 मामलों में (जैसा कि अनुलग्नक IX में दी गई तालिका में अंकित है), मात्र 10 मामलों (क्रम संख्या 4,7,8,9,10,11,13,18,19 एवं 20) को राजस्व लेजर में अंकित किया गया।
बीट डायरी	भूमि प्रबंधन दिशानिर्देश	लेखापरीक्षा को उपलब्ध कराई गई बीट डायरी ने यह दर्शाया कि बीट डायरी में विभिन्न ब्यौरे जैसे कि खसरा संख्या, कार्यक्षेत्र, क्षेत्र का सीमांकन, पर्यवेक्षकों द्वारा प्रतिहस्ताक्षर इत्यादि नहीं थे।
दिल्ली सरकार द्वारा अधिग्रहित भूमि डी डी ए को निस्तारण के लिए दी गई भूमि के अभिलेख	भूमि प्रबंधन दिशानिर्देशों के पैरा 2.8 के अन्तर्गत निर्धारित फार्म एन-1	फार्म एन-1 में अभिलेखों को रखा जाना था जिसमें अवाई संख्या, स्वामित्व को लेने की तिथि, योजना का वर्णन, भूमि अभिलेख अधिकारी का प्रमाणपत्र इत्यादि जैसे विवरण हो। लेखापरीक्षा ने पाया कि फार्म एन-1 के स्थान पर, ग्राम-वार रजिस्टर, अनुरक्षित किये गये, जिसमें आवश्यकतानुसार पूर्ण जानकारी नहीं थी। आगे, रजिस्टर में भरी गई जानकारी न ही प्रामाणिक थी और न ही क्रास-रिफरेंस की गई थी। रजिस्ट्रों को अद्यतनीकृत नहीं किया गया।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि भूमि अभिलेख रजिस्टर शुरूआत से अनुरक्षित/निर्मित किए जा रहे हैं एवं तहसीलदार द्वारा विधिवत् रूप से प्रमाणित है।

डी डी ए का उत्तर तर्कसंगत नहीं है क्योंकि रजिस्टर का प्रथम पृष्ठ डी डी ए के एक कर्मचारी द्वारा बिना तिथि के प्रमाणित किया गया था जबकि रजिस्टर/भूमि अभिलेख भूमि प्रबंधन दिशानिर्देशों के अनुसार निर्धारित फार्म में अनुरक्षित नहीं थे।

ख. डी डी ए द्वारा दिये गये भूमि अधिग्रहण के मुआवजे से संबंधित 18 मामलों की लेखापरीक्षा जाँच ने दर्शाया कि फाइल में निम्नलिखित जानकारी/दस्तावेज नहीं थे:

तालिका 16: अपूर्ण दस्तावेजों/अभिलेखों के मामले एवं इनके प्रभाव

फाइलों में नहीं पाये गये दस्तावेजों/अभिलेखों का विवरण	मामलों की संख्या	प्रभाव
उपयोगकर्ता विभाग से प्राप्त अधियाचन/मांग पत्र की प्रति	13 ⁵²	चूंकि अधिग्रहण का उद्देश्य तथा सक्षम अधिकारी का अनुमोदन अभिलेखों में उपलब्ध नहीं था, लेखापरीक्षा वास्तविक भूमि आवश्यकता का आश्वासन प्राप्त नहीं कर सकी।
संयुक्त सर्वेक्षण प्रतिवेदन अधिग्रहण से पहले संयुक्त सत्यापन प्रतिवेदन भूमि की वास्तविक स्थिति (रिक्त भूमि/निर्मित क्षेत्र/अतिक्रमण आदि) बताता है	11 ⁵³	डी डी ए ने 11 मामलों में संयुक्त पर्यवेक्षण प्रतिवेदन नहीं प्रदान किये जिसकी अनुपस्थिति में लेखापरीक्षा आश्वासन प्राप्त करने में असमर्थ थी कि इसने अधिग्रहण से पहले उपयुक्त विश्लेषण किया एवं योजना तैयार की थी या नहीं।
अवार्ड की प्रति	02 ⁵⁴	अवार्ड में शामिल वास्तविक भूमि के विवरण एवं अवार्ड की धनराशि की सत्यता का आश्वासन लेखापरीक्षा द्वारा प्राप्त नहीं किया जा सका।

8.2 अभिलेखों का संरक्षण एवं सुरक्षा

लेखापरीक्षा ने पाया कि भूमि अधिग्रहण के मामलों/बड़े हुए मुआवजे/बही खातों/पट्टे की फाइलों से संबंधित अभिलेख सही ढंग से नहीं रखे जा रहे थे। लेखापरीक्षा ने कुछ अभिलेखों को बुरी तरह क्षतिग्रस्त अवस्था में पाया जैसा कि आगे चित्र में दिखाया गया है:

⁵² बकरवाला, सिधोला महारौली हुमायपुर मैदानगढ़ी, बसई दारापुर टिकरी कालन, खिचडीपुर किराडी सुलेमान नगर बमनौली, मदनपुर दावस मसूदाबाद/नजफगढ़ एवं नासिरपुर

⁵³ सिधोला महारौली मैदानगढ़ी, बसई दारापुर टिकरी कालन, खिचडीपुर किराडी सुलेमान नगर बरवाला/पनसाली/प्रहलादपुर बांगड़, मैदानपुर दावस मसूदाबाद/नजफगढ़ एवं नासिरपुर

⁵⁴ बकरवाला एवं पूठखुर्द



करोल बाग सम्पदा के लेजर की स्थिति



डी डी ए में ओ.एस.बी. शाखा की पट्टा फाइलों की स्थिति

पट्टे की फाइलें एवं बही खाते प्राथमिक एवं महत्वपूर्ण अभिलेख हैं जो पट्टे का विवरण एवं मूल पट्टा विलेख को दर्शाते हैं। हालाँकि भूमि अधिग्रहण के अधिकतर मामलों में भूमि पूरी तरह से प्राप्त/हस्तांतरित नहीं हुई है और भूमि अधिग्रहण पूर्ण नहीं किया गया है इसलिए यह आवश्यक है कि इन अभिलेखों को सुरक्षित एवं उचित दशा में रखा जाए।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि अभिलेख कक्ष को साफ कर दिया गया है और तालिकाबद्ध एवं सूचीबद्ध करके सुव्यवस्थित कर दिया गया है। फाइल सूची में एक लाख से अधिक पृष्ठों के दस्तावेजों की डिजिटल स्कैनिंग कर ली गयी है।

डी डी ए द्वारा अभिलेखों के संरक्षण एवं रखरखाव संबंधी जो कदम उठाये गये हैं वे रचनात्मक हैं। हालाँकि डी डी ए ने यह नहीं बताया कि जो अभिलेख बुरी तरह क्षतिग्रस्त हो गये हैं एवं पढ़ने योग्य नहीं थे, उनको पुनः कैसे सुधारा जा सकता है।

8.3 पट्टा विलेखों की सुरक्षा

डी डी ए की 2008 की आंतरिक लेखापरीक्षा नियमावली के अनुसार, पट्टा विलेखों को शाखा के अधीक्षक/सहायक निदेशक को विधिवत रूप से भूमि सम्पदा, खण्ड और भूखंड के अनुसार उचित सूची के साथ और सभी प्रकार के पट्टाधारकों जिसमें दोनों के, जैसे पट्टाधारकों के और भूमि सम्पदा, खण्ड और भूखण्डों के नामों के सकुशल अभिरक्षण की आवश्यकता है। इन पट्टा विलेखों का शाखा अधिकारी या उपाध्यक्ष द्वारा मनोनीत अधिकारी के मध्यम से प्रत्येक वर्ष सूची के साथ सत्यापन और मिलान किया जाना आवश्यक है तथा सत्यापन के परिणामों का एक प्रतिवेदन उपाध्यक्ष द्वारा प्रत्येक वर्ष अप्रैल में बनाया जाता है। हालाँकि, लेखापरीक्षा ने पाया कि उपर्युक्त कार्यविधि का अनुसरण नहीं किया जा रहा था चूंकि 60 फाइलों में से मात्र 13 फाइलें लेखापरीक्षा को प्रदान की गईं और शेष फाइलों के संबंध में डी डी ए ने कहा (फरवरी 2016) कि वे फाइलें नहीं मिल पाईं।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा के मत को स्वीकारते हुए कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि लेखापरीक्षा की टिप्पणियों को भविष्य में अनुपालन के लिए नोट कर लिया गया है।

8.4 डी डी ए द्वारा अभिलेखों का डिजिटलाइजेशन

8.4.1 भूमि प्रबंधन सूचना प्रणाली की कार्यप्रणाली

डी डी ए ने भूमि प्रबंधन सूचना प्रणाली (एल.एम.आई.एस), एक भूमि अभिलेख स्वचालित प्रणाली, के विकास एवं क्रियान्वयन का कार्य इलेक्ट्रॉनिक रिसर्च एण्ड डेवलपमेंट सेंटर आफ इंडिया (ई.आर. एण्ड डी.सी.आई.) को जुलाई 2001 में दिया। ई.आर. एण्ड डी.आई.सी. को कार्य प्रदान करने की तिथि से 18

माह के अन्दर सॉफ्टवेयर पैकेज को निर्मित एवं प्रतिष्ठापित करना था। यह सत्यापित करने के लिए कि एल.एम.आई.एस कार्यान्वित किया जा चुका है तथा विचारित तरीके से कार्य कर रहा है, लेखापरीक्षा ने एल.एम.आई.एस. के क्रियान्वयन में शामिल एजेन्सियों, एल.एम.आई.एस. के क्रियान्वयन के लिए डी डी ए द्वारा निर्धारित समय-सीमा/लक्ष्य एवं इसके सापेक्ष वर्ष-वार प्रगति से संबंधित फाइलों/अभिलेखों को माँगा। हालाँकि, अनेक अनुस्मारक देने के बावजूद अपेक्षित जानकारी लेखापरीक्षा को प्रदान नहीं की गई। मार्च 2016 में डी डी ए ने डी डी ए एवं मैसर्स ई.आर. एण्ड डी.सी.आई. के मध्य 6 अगस्त 2001 को हुये करार की प्रति के साथ 240 गाँवों के ऑकड़े उपलब्ध कराए। लेखापरीक्षा में ऑकड़ों के विश्लेषण ने दर्शाया कि:

- एल.एम.आई.एस. में कुछ क्षेत्र जैसे भूमि प्रयोग, उपयोगकर्ता विभाग को भूमि के हस्तान्तरण को रिक्त छोड़ दिया गया था जिसकी वजह से भूमि की वास्तविक स्थिति को सुनिश्चित नहीं किया जा सका।
- डिजिटल नक्शे में, डी डी ए द्वारा गाँव में अधिग्रहित की गई भूमि (खसरा संख्या) की स्थिति को चिन्हित नहीं किया गया। परिणामस्वरूप, डी डी ए द्वारा अधिग्रहित भूमि की पहचान को संबंधित गाँव के अंकीकृत नक्शे से सुनिश्चित नहीं किया जा सका।

संबंधित अभिलेखों की अनुपस्थिति में, लेखापरीक्षा यह आश्वासन प्राप्त नहीं कर सकी कि क्या समय-सीमा निर्धारित लक्ष्यों के अनुसार एल.एम.आई.एस. संबंधी कार्य पूर्ण किया गया एवं नियत समय समापन के 14 वर्षों से अधिक बीत जाने के पश्चात भी वांछित परिणाम दे रहा था।

8.4.2 संस्थागत सम्पत्तियों का डाटाबेस निर्मित करने के लिए मॉड्यूल

डी डी ए के वर्ष 2013-14 के वार्षिक प्रतिवेदन के अनुसार, डी डी ए की संस्थागत सम्पत्तियों का डाटाबेस निर्मित करने के लिए एक मॉड्यूल बनाया गया और संस्थागत शाखा द्वारा 3,808 संस्थागत सम्पत्तियों के विवरणों को कथित रूप से इस प्रणाली में डाला गया। हालाँकि, 31 मार्च 2015 को लॉग-इन एक्सेस/डाटाबेस डम्प के साथ-साथ मॉड्यूल के विवरण तथा उसकी वर्तमान स्थिति जो कि लेखापरीक्षा द्वारा मांगा गया था, डी डी ए द्वारा उपलब्ध नहीं कराई गई।

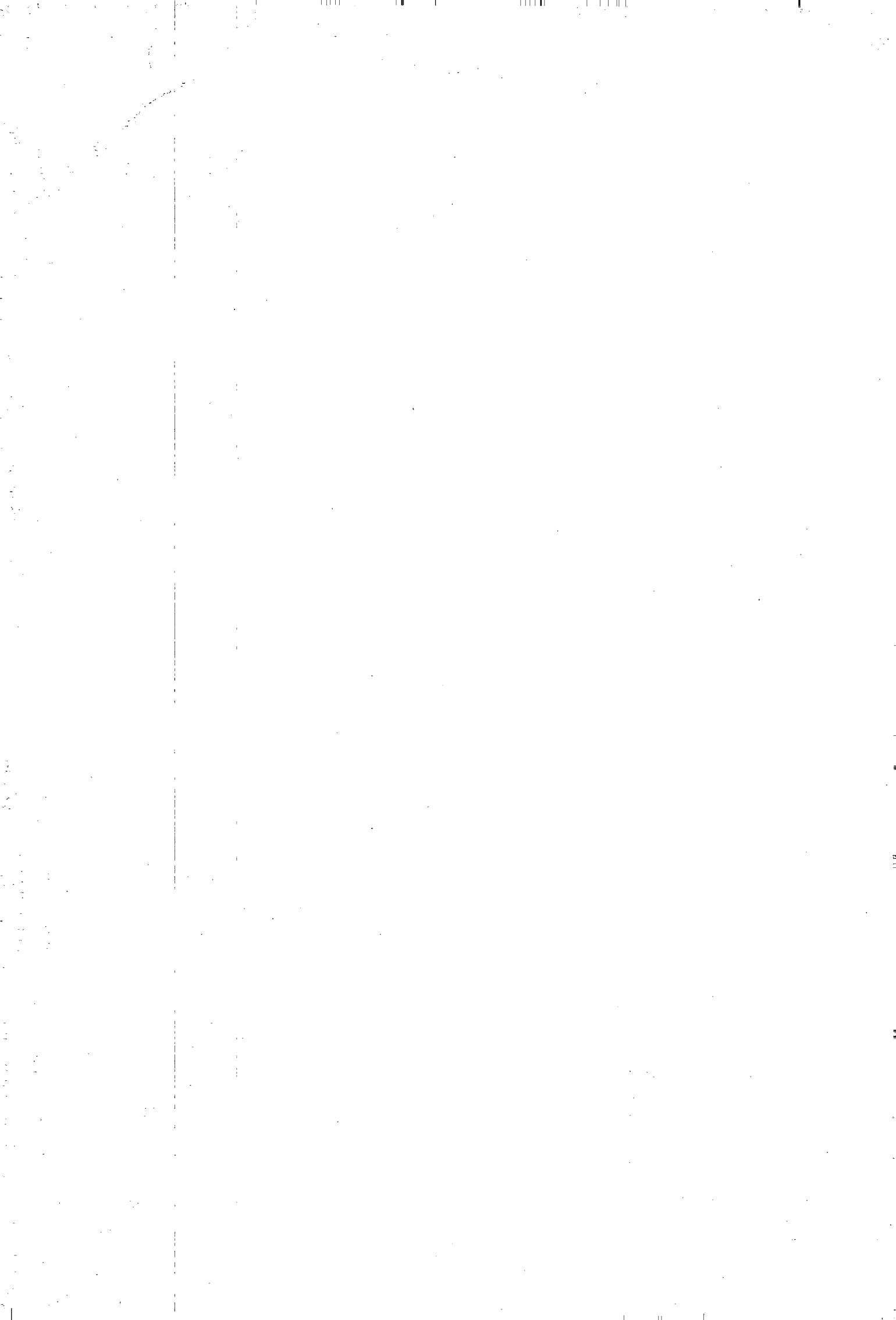
डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि डाटाबेस बनाने की प्रक्रिया प्रगति में है।

निष्कर्ष:

- डी डी ए में अभिलेखों के उपयुक्त अनुरक्षण का तंत्र नहीं था, जिसके परिणामस्वरूप लेखापरीक्षा डी डी ए में भूमि प्रबंधन, भूमि विकास एवं भूमि निस्तारण क्रियाकलापों की प्रभावशीलता का विश्लेषण समग्र रूप से करने में असमर्थ थी।

अनुशंसाएँ:

- डी डी ए को सभी निर्धारित अभिलेख बनाने चाहिए एवं पूर्णता, सटीकता, समयानुसार अद्यतनीकरण एवं उचित रखरखाव को ध्यान में रखते हुए उनकी उचित देखभाल सुनिश्चित करनी चाहिए। सभी ब्यौरों एवं वर्तमान स्थिति के साथ उपलब्ध भूमि स्टॉक के समग्र डाटाबेस को अवश्य अनुरक्षित करना चाहिए।
- अभिलेखों की महत्ता, आयु एवं क्वांटम, विशेषरूप से वह जो भूमि स्वामित्व से संबंध रखते हैं, को देखते हुये डी डी ए को अभिलेखों की डिजिटलाइजेशन प्रक्रिया को जारी एवं अतिशीघ्र पूर्ण करना चाहिए।



अध्याय 9

आन्तरिक लेखापरीक्षा एवं लेखे

आन्तरिक लेखापरीक्षा एवं लेखे

9

अध्याय

9.1 डी डी ए में आन्तरिक लेखापरीक्षा की प्रभावशीलता एवं दक्षता

सदस्य (वित्त) डी डी ए में आन्तरिक लेखापरीक्षा सेल का प्रमुख होता है, जो अन्य कर्मचारियों के अलावा मुख्य लेखा अधिकारी से सहायता लेता है। डी डी ए के पास 213 लेखापरीक्षा योग्य इकाईयाँ थी, जिसमें से 140 इकाईयों की वार्षिक लेखापरीक्षा की जानी थी। वर्ष-वार नियोजित लेखापरीक्षा योग्य इकाईयाँ एवं आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा वास्तव में लेखापरीक्षित इकाईयाँ 2010-11 से 2014-15 के दौरान निम्नलिखित हैं:

तालिका 17: आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा लेखापरीक्षित इकाई का वर्ष-वार ब्यौरा

क्रम सं.	वर्ष	लेखापरीक्षा योग्य कुल इकाईयों की संख्या	अनुसूची अनुसार वर्ष की जाने वाली इकाईयों की संख्या	वर्ष के दौरान लेखापरीक्षा के लिए नियोजित कुल इकाईयों की संख्या	वास्तव में लेखापरीक्षित इकाईयों की संख्या
1	2010-11	213	140	80	80
2	2011-12	213	140	95	95
3	2012-13	213	140	80	88
4	2013-14	213	140	100	104
5	2014-15	213	140	101	98

उपरोक्त से यह स्पष्ट है कि वार्षिक रूप से लेखापरीक्षा के लिये नियोजित कुल इकाईयों की संख्या वार्षिक लेखापरीक्षा की जाने वाली इकाईयों की संख्या की तुलना में कम थी।

डी डी ए ने बताया (जून/अक्टूबर 2016) कि जनशक्ति की कमी एवं लेखापरीक्षा दलों को विशेष लेखापरीक्षा कार्य दिये जाने के कारण लेखापरीक्षा हेतु कम इकाईयों को चुना गया। खाली पदों को भरने के प्रयास किये जा रहे थे।

आन्तरिक लेखापरीक्षा में डी डी ए के तीन विंग, अर्थात् भूमि प्रबंधन विंग, भूमि विकास/अभियांत्रिकी विंग एवं भूमि निस्तारण विंग में कुछ विशेष कमियाँ पाई गई जो निम्नलिखित हैं:

भूमि प्रबंधन विंग के तीन अनुभागों जिनके नाम क्षति अनुभाग, क्षति लेखा अनुभाग एवं भूमि प्रबंधन अनुभाग हैं, में वार्षिक लेखापरीक्षा होनी थी। किन्तु 2010-11 से 2014-15 की अवधि के दौरान यह पाया गया कि भूमि प्रबंधन अनुभाग, क्षति अनुभाग, एवं क्षति लेखा अनुभाग की आन्तरिक लेखापरीक्षा क्रमशः दो बार, तीन बार एवं एक बार हुई।

लेखापरीक्षा ने इन तीन अनुभागों में लंबित पैरों के निपटान की भी समीक्षा की, जिसकी स्थिति निम्न लिखित है:

तालिका-18 आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा बनाये गये लेखापरीक्षा पैरे एवं निस्तारण

अनुभाग का नाम	बकाया पैरो का प्रारम्भिक शेष	2010-11 से 2014-15 के दौरान बनाये गये नवीन पैरे	2010-11 से 2014-15 के दौरान निपटाए गये पैरे	बकाया पैरे
भूमि प्रबन्धन	15	56	शून्य	71
क्षति अनुभाग	16	38	शून्य	54
क्षति लेखा अनुभाग	शून्य	17	शून्य	17

यह भी पाया गया कि महत्वपूर्ण मामले जैसे अदालती मामलों का पता लगाना, सम्पूर्ण भूमि अभिलेखों का डिजिटलाइजेशन न करना, उपयोगकर्ता विभाग को भूमि का हस्तांतरण न करना, भूमि मुआवजों/परिवर्धित मुआवजे के लेखों का मिलान न करना, महत्वपूर्ण भूमि अभिलेखों का रखरखाव न करना इत्यादि को डी डी ए के आन्तरिक लेखापरीक्षा विंग ने बताया। हालांकि 2010-11 से 2014-15 के दौरान किसी पैरे का निपटान नहीं हुआ जो इसका सूचक है कि डी डी ए ने आन्तरिक लेखापरीक्षा द्वारा उठाये गये मामलों के लिए सुधारात्मक कदम नहीं उठाये।

भूमि विकास एवं भूमि निपटान विंग में लेखापरीक्षा के लिए नियोजित इकाईयां व लेखापरीक्षित इकाईयां, एवं आन्तरिक लेखापरीक्षा प्रतिवेदनों की प्रतिलिपि की लेखापरीक्षा अवधि से संबंधित जानकारी मांगी गई। हालांकि, वे लेखापरीक्षा को उपलब्ध नहीं कराई गई, जिसकी अनुपस्थिति में लेखापरीक्षा आश्वासन प्राप्त नहीं कर सकी कि क्या इन विंगों में आन्तरिक लेखापरीक्षा की जा रही थी।

लेखापरीक्षा मत को स्वीकार करते हुए डी डी ए ने बताया (जून/अक्टूबर 2016) कि निर्धारित समय सारणी के अनुसार लेखापरीक्षा का न करया जाना एवं पुराने बकाया पैरों का निस्तारण न हो पाने का मुख्य कारण कर्मचारियों की कमी एवं विशेष लेखापरीक्षा का कार्य दिया जाना था। इसने आगे बताया कि संबंधित विंगों को पत्र एवं उसके पश्चात अनुस्मारक भेजे गये हैं किन्तु कोई उत्तर प्राप्त नहीं हुआ है।

9.2 डी डी ए में रिपोर्टिंग एवं समन्वय

9.2.1 नजूल-II का आय एवं व्यय खाता तथा तुलन पत्र

डी डी ए भूमि से संबंधित विभिन्न प्रारूपों में अन्तिम लेखे बना रहा था जैसाकि नीचे वर्णित है:

- नजूल-I प्राप्ति एवं भुगतान खाता, आय एवं व्यय लेखा एवं तुलन पत्र
- नजूल-II प्राप्ति एवं भुगतान खाता
- सामान्य विकास लेखा- प्राप्ति एवं भुगतान खाता, आय एवं व्यय खाता एवं तुलन पत्र

वार्षिक लेखों के रूप में आय एवं व्यय लेखा एवं तुलन पत्र न बनाने के कारण डी डी ए के वार्षिक लेखों में नजूल-II लेखों की वास्तविक वस्तुस्थिति एवं वित्तीय स्थिति प्रकट नहीं होती थी। भारत के सी

एण्ड ए जी द्वारा वर्ष 2012-13, 2013-14 एवं 2014-15 के लिए डी डी ए के वार्षिक लेखे पर पृथक लेखापरीक्षा प्रतिवेदन में इस मामले को उठाया गया था।

डी डी ए ने लेखापरीक्षा अवलोकन को स्वीकार करते हुये आश्वासन (जून/अक्टूबर 2016) दिया कि वे समयबद्ध तरीके से नजूल-II लेखों के तुलन पत्र तैयार करेंगे और 31 मार्च 2020 तक नजूल-II लेखों का तुलन पत्र एवं आय एवं व्यय लेखे तैयार करने में सक्षम होंगे।

9.2.2 भूमि अधिग्रहण पर किया गया खर्च

डी डी ए भूमि के अधिग्रहण पर मुआवजे, परिवर्धित मुआवजे, अनुपूरक अवार्ड और न्यायालय द्वारा प्रत्यक्ष रूप से कुर्क की गई राशि के रूप में खर्च करता है। लेखापरीक्षा ने पाया कि:

- भूमि मुआवजे, परिवर्धित मुआवजे एवं माननीय न्यायालय द्वारा मुआवजे से संबंधित प्रत्यक्ष रूप से कुर्क की गई धनराशि से संबंधित किये गये खर्चों को एकत्रित किया गया एवं एक खाते 'दिल्ली प्रशासन को भुगतान' हेड में दर्ज किया गया। अतः लेखा तंत्र तथा विवरण तीन भिन्न हेडों में उपर्युक्त प्रस्तुतीकरण एवं किये गये खर्चों की सहज उपलब्धता में सहायक नहीं था।
- डी डी ए द्वारा प्रकाशित वार्षिक लेखे (नजूल-II की प्राप्ति एवं भुगतान लेखे) में 2010 से 2015 की अवधि के लिए अधिग्रहण पर कुल खर्च ₹1304.56 करोड़ था, जबकि इसी समय के लिए डी डी ए के भूमि प्रबंधन लेखे (एल.एम.ए.) द्वारा प्रस्तुत जानकारी के अनुसार यह ₹1001.85 करोड़ था। अतः अन्तिम वार्षिक लेखे एवं एल.एम.ए. अनुभाग में बताये गये व्यय में ₹302.71 करोड़ का अन्तर था।
- मासिक आधार पर भूमि अधिग्रहण पर व्यय को एल एम ए अनुभाग एवं रोकड़, मुख्य अनुभाग को सूचित करते थे, किन्तु व्यय के मिलान को नियमित रूप से नहीं किया गया एवं दोनों अनुभागों द्वारा मिलान के प्रमाणपत्र को प्रमाणित नहीं किया गया।

डी डी ए ने बताया (जनवरी 2016) कि एल.एम.ए. अनुभाग द्वारा व्यय की सूचना देते समय अन्तर का कारण माननीय न्यायालयों द्वारा की गई कुर्की धनराशि को शामिल न करना था। इसने आगे बताया (जून/अक्टूबर 2016) कि अवलोकन को अनुपालन के लिए संज्ञान में लिया गया है एवं इस संबंध में दिशानिर्देश जारी कर दिये गये हैं।

9.2.3 डी डी ए द्वारा प्राप्त भूमि

लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए कब्जा कार्यवाही⁵⁵ प्रतिवेदन के आधार पर दिल्ली सरकार से ली गई भूमि के भौतिक स्वामित्व के संबंध में मासिक विवरण/एमआईएस बनाता है। 2010-11 एवं 2014-15 के दौरान मासिक विवरण एवं कब्जा कार्यवाही प्रतिवेदनों की जाँच में पाया गया कि:

- दिल्ली सरकार से प्राप्त भूमि के वास्तविक भौतिक स्वामित्व एवं एम.आई.एस. के माध्यम से डी डी ए द्वारा सूचित भूमि के भौतिक स्वामित्व में अन्तर था। जिसका विवरण आगे दिया गया है:

⁵⁵ भौतिक स्वामित्व के लिए कार्यवाहियाँ

तालिका-19 डी डी ए के कब्जा कार्यवाही प्रतिवेदन एवं एमआईएस के अनुसार भूमि की वास्तविक प्राप्ति में वर्ष-वार अन्तर

(भूमि एकड़ में)

वर्ष	एमआईएस में प्राप्त भूमि का भौतिक स्वामित्व	कब्जा कार्यवाही के अनुसार वास्तविकता में प्राप्त भूमि का भौतिक स्वामित्व	कब्जा कार्यवाही एवं एमआईएस के अनुसार वास्तविक भूमि प्राप्ति में अन्तर
2010-11	359.69	359.15	0.54
2011-12	329.08	339.54	(-) 10.46
2012-13	844.96	226.52	618.44
2013-14	253.14	252.38	0.76
2014-15	0	0	0
कुल	1786.87	1177.59	609.28

लेखापरीक्षा ने यह भी पाया कि डी डी ए द्वारा वास्तव में प्राप्त भूमि एवं एमआईएस के माध्यम से सूचित भूमि के नियमित क्रास-चेकिंग एवं मिलान के लिए कोई तंत्र अस्तित्व में नहीं था।

लेखापरीक्षा ने आगे पाया कि

- मई 2011 में अन्तिम संचयी शेष भूमि 76922.93 एकड़ दर्शायी गयी थी जो जून 2011 को प्रारम्भिक शेष भूमि 75692.70 एकड़ में बदल गयी। जो किसी दस्तावेज द्वारा प्रमाणित नहीं था।
- भूमि को बीघा, बिस्वा और बिस्वानी से एकड़ में परिवर्तित और प्रेषण करने में अंकगणितीय गलतियों के उदाहरण⁵⁶ थे। इस प्रकार, भूमि की प्राप्ति को सूचित करने की व्यवस्था के साथ-साथ 31 मार्च 2015 तक डी डी ए के पास उपलब्ध भूमि बैंक का वास्तविक परिमाण विश्वसनीय नहीं था।

डी डी ए ने कहा (जून/अक्टूबर 2016) कि वर्ष 2010-11, 2011-12 एवं 2013-14 के लिए भूमि की प्राप्ति में विसंगतियों को जनवरी 2016 एवं मार्च 2016 माह के एमआईएस में समायोजित कर दिया गया है। डी डी ए ने आश्वासन दिया कि भविष्य में भूमि की प्राप्ति और निस्तारण को मासिक आधार पर सूचित करने के प्रयास किये जाएंगे। डी डी ए ने आगे यह कहा कि भूमि की संचयी प्राप्ति जून 2011 (वर्ष 2011-12) में 1230.23 एकड़ घट गई थी तथा संबंधित भूमि अधिग्रहण कलैक्टरों से भूमि के पुनर्मिलान के पश्चात माननीय उच्च न्यायालय में हलफनामा दायर करने के बाद वर्ष 2012-13 की अवधि में 618.44 एकड़ की वृद्धि हो गई थी।

यद्यपि, डी डी ए ने लेखापरीक्षा को दिल्ली सरकार के साथ शेष भूमि के समन्वय के सन्दर्भ में कोई दस्तावेजीय साक्ष्य पेश नहीं किये। इस कारण से, डी डी ए द्वारा भूमि की वास्तविक प्राप्ति तथा डी डी ए की शेष उपलब्ध भूमि के बारे में (अक्टूबर 2016) तक उपयुक्त आश्वासन नहीं मिल सका।

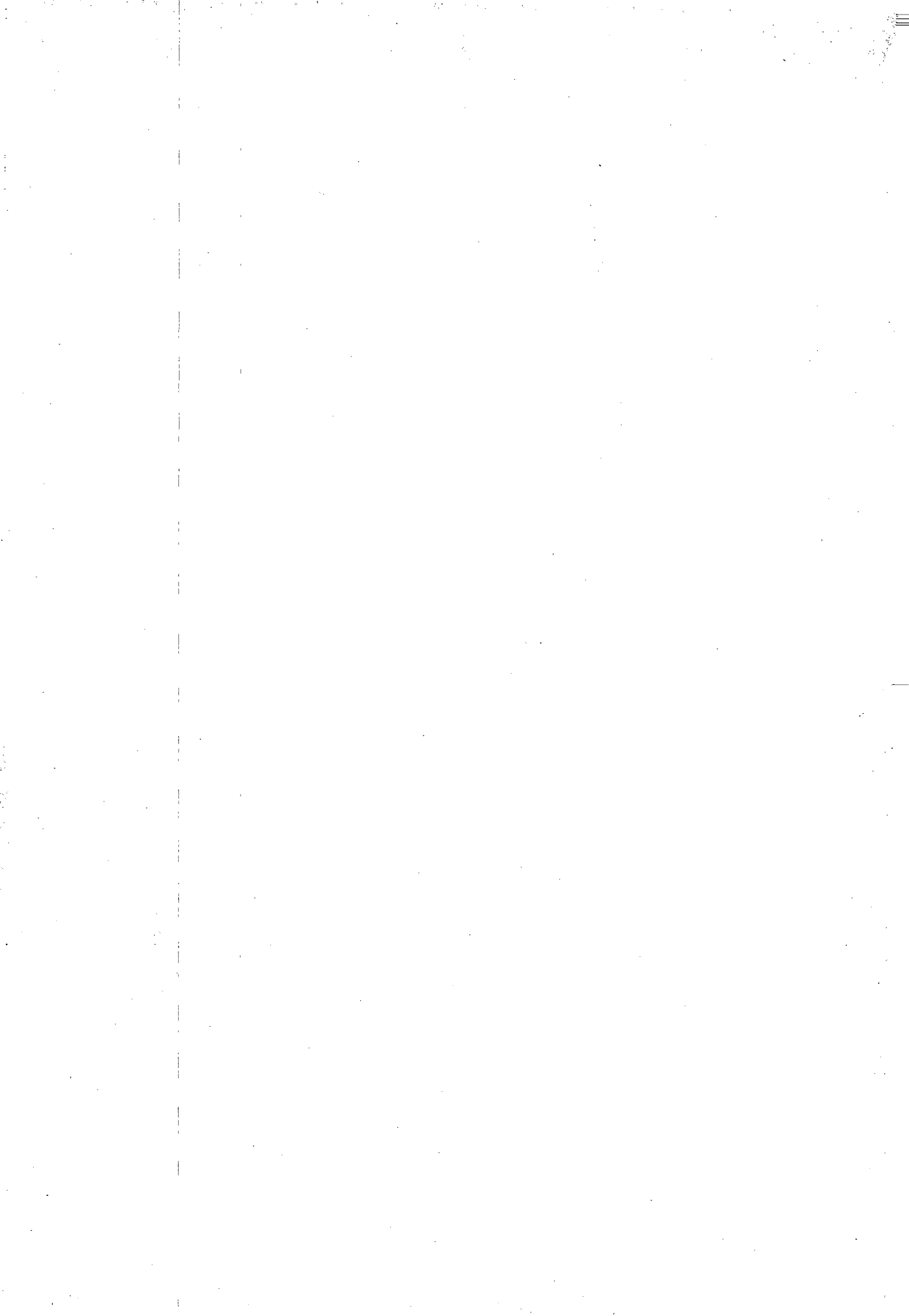
⁵⁶ नवंबर 2013 में, मलिकपुर कोही गाँव में 11.87 एकड़ भूमि अधिग्रहित की गई थी जिसे 11.74 एकड़ के रूप में प्रतिवेदित किया गया था। इसी प्रकार से दिसंबर 2013 में 0.87 एकड़ (अर्थात् 185.81 एकड़-184.94 एकड़) की भूमि को अंकगणितीय/रूपांतरण त्रुटि के कारण अधिकता में प्रतिवेदित किया गया था।

निष्कर्ष

- प्रभावी आंतरिक लेखापरीक्षा में कमियां थी क्योंकि डी डी ए के आंतरिक लेखापरीक्षा विंग द्वारा वार्षिक लेखापरीक्षा के लिए नियोजित कुल इकाईयों की संख्या, वार्षिक लेखापरीक्षा की जाने वाली इकाईयों की संख्या की तुलना में कम थी।
- भूमि स्टॉक की तुलना में किये गये व्यय का समयपूर्वक मिलान नहीं किया जा रहा था, जिसके परिणामस्वरूप आंकड़ों में अंतर था।

अनुशंसाएँ

- डी डी ए द्वारा आंतरिक लेखापरीक्षा एवं भूमि प्रबंधन में डी डी ए के क्रियाकलापों की प्रभावी आंतरिक निगरानी के लिए एक तंत्र को विकसित एवं लागू करने की आवश्यकता है।



अध्याय 10

निष्कर्ष एवं अनुशंसाएँ

10.1 निष्कर्ष

डी डी ए की शहर की शासन व्यवस्था में एक महत्वपूर्ण भूमिका है, क्योंकि इसको दिल्ली के मास्टर प्लान के अनुसार दिल्ली के उत्थान एवं विकास को निश्चित करने हेतु जिम्मेदारी दी गई है।

डी डी ए की दिल्ली में भूमि के अधिग्रहण, विकास एवं भूमि निस्तारण में एक महत्वपूर्ण भूमिका है। भूमि प्रबंधन क्रियाओं की सक्षम योजना एवं क्रियान्वयन हेतु शहरी विकास मंत्रालय एवं दिल्ली सरकार सहित विभिन्न एजेंसियों के साथ उचित समन्वय की भी आवश्यकता है। लेखापरीक्षा ने इन एजेंसियों के बीच समन्वय की कमी पाई जिसके परिणामस्वरूप भूमि एसेम्बली एवं विकास, औद्योगिक भूमि का निस्तारण आदि में भूमि पूलिंग नीति का विकास एवं क्रियान्वयन आदि लंबे समय से लंबित थे।

एक महत्वपूर्ण मुद्दा लेखापरीक्षा ने पाया कि डी डी ए के पास भूमि स्टॉक के विषय में समग्र जानकारी उपलब्ध नहीं थी। भूमि अधिग्रहण, उपयोग, विकास, निस्तारण एवं साथ में रिक्त पड़ी भूमि से संबंधित जानकारी अपर्याप्त, अपूर्ण एवं पुरानी थी।

भूमि अधिग्रहण के संबंध में भूमि-स्वामियों को मुआवजे/परिवर्धित मुआवजे के भुगतान में लम्बा विलम्ब, मुआवजे का अधिक भुगतान, इन परियोजनाओं के भुगतान में किये गये खर्च के उपयोगिता प्रमाणपत्रों को प्राप्त न करना, पूर्ण भुगतान करने के पश्चात् भी भूमि की प्राप्ति न होना, अवाई होने के पाँच वर्ष से अधिक के विलम्ब के मामलों में नये विधान के लागू होने से अधिग्रहण के समाप्त होने की संभावना इत्यादि लेखापरीक्षा में पाये गये।

परियोजनाओं में योजना की कमी एवं कोडल आवश्यकताओं के अनुपालन में कमियों और विभिन्न विकास कार्यों के आरंभ एवं समापन में विलम्ब से भूमि विकास कार्य बुरी तरह प्रभावित था।

विकसित भूमि को विभिन्न अमीष्ट उद्देश्यों जैसे औद्योगिक, संस्थागत, आवासीय एवं वाणिज्यिक के लिए निस्तारित किया जाता है। निस्तारण गतिविधियाँ नजूल नियमों के अनुसार ही पूर्ण करनी आवश्यक हैं। मूल्यांकन, प्राथमिकता कार्यक्रम एवं योजना के क्षेत्र में स्पष्ट नीति के अभाव में निस्तारण क्रियाओं पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा था। भूमि को विभिन्न संस्थानों को रियायती दरों पर आवंटित किया गया, किन्तु इस वर्ग में मामलों की पात्रता को सुनिश्चित करने के लिए कोई समान योजना नहीं थी। वाणिज्यिक भूखण्डों की नीलामी की प्रगति धीमी थी। सरकारी विभागों एवं एजेंसियों को भूमि आवंटन में भी अत्यधिक विलम्ब के मामले थे।

भूमि सुरक्षा क्षेत्र में योजनाबद्ध तोड़फोड़ कार्यक्रम में कमियाँ थी, एवं अतिक्रमण की विलम्ब से सूचना, तोड़फोड़ कार्यक्रम के पश्चात् अभियांत्रिकी विभाग को भूमि न सौंपना एवं भूमि को पुनः प्राप्त करने के पश्चात् समय से चारदीवारी न बनाने के दृष्टांत पाये गये हैं। इस परिदृश्य में रिक्त भूमि का बड़ा

हिस्सा वर्षों तक बिना किसी उपयोग के पड़ा रहा एवं डी डी ए अतिक्रमण के खतरे एवं उन क्षेत्रों की अव्यवस्थित विकास से सुरक्षा नहीं कर सका।

नजूल-I के अंतर्गत अधिकांश पट्टों जैसे भूतपूर्व दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट से हस्तांतरित भूमि एवं विकास कार्यालय, शहरीकृत गाँवों की ग्रामसभा भूमि इत्यादि की वैधता समाप्त हो चुकी थी एवं ऐसा कोई तंत्र नहीं था जिससे इन भूमियों की स्थिति की नियमित रखवाली एवं निगरानी की जाये। लीज होल्ड को फ्री-होल्ड में परिवर्तित करने की प्रक्रिया में विभिन्न कमियां पाई गई एवं लॉबित भूमि किराया एवं क्षति प्रभार के संग्रह एवं नियमित निगरानी के लिए कोई तंत्र नहीं था।

डी डी ए के पास न तो उपयुक्त अभिलेख प्रबंधन तंत्र था और न ही मजबूत आंतरिक नियंत्रण तंत्र, जो इस तथ्य से प्रकट होता है कि आन्तरिक लेखापरीक्षा में शामिल इकाईयां बहुत कम थी। विभिन्न अभिलेखों के सैटों के बीच प्रभावी एवं नियमित समन्वय तंत्र का अभाव था।

डी डी ए के प्रतिनिधियों के साथ लेखापरीक्षा द्वारा किये गये संयुक्त निरीक्षण में डी डी ए अभिलेखों की तुलना में भूमि की कमी, अतिक्रमण/रिक्त भूमि का अवैध उपयोग, उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरित करने के पश्चात् भी भूमि का अविकसित होना इत्यादि के दृष्टांत पाये गये जो डी डी ए के भूमि प्रबंधन क्रियाकलापों के कार्य की कमजोर वस्तुस्थिति को दर्शाता है।

डी डी ए ने अपने उत्तर (जून/अक्टूबर 2016) एवं जून 2016 में हुये समापन सम्मेलन में बताया कि भूमि प्रबंधन एवं भूमि सुरक्षा के लिए मोबाइल एप्लीकेशन से संबंधित मानक प्रचालन प्रक्रिया एवं ई-मापन पुस्तिका को विकसित (2015-16) किया गया है एवं कार्यान्वित किया जा रहा है। ये स्वागत योग्य कदम है किन्तु व्यवस्थागत समस्याओं का समाधान करना अभी भी शेष है।

10.2 अनुशंसाएँ

डी डी ए के भूमि प्रबंधन क्रियाकलापों की योजना, क्रियान्वयन, निगरानी में कमियों के प्रकाश में कुछ सामान्य एवं विशेष अनुशंसाएँ की गई हैं। प्रत्येक भूमि प्रबंधन क्रिया से संबंधित विशेष अनुशंसा प्रतिवेदन के संबंधित अध्याय में शामिल की गई है। व्यवस्थागत कमियों से संबंधित सामान्य अनुशंसाएँ नीचे दी गई हैं:

- डी डी ए को एक कार्यालय नियमावली बनानी चाहिए जिसमें संगठन की संरचना एवं संगठन के विभिन्न स्तरों पर विभिन्न गतिविधियों एवं प्रक्रियाओं के लिए मानक परिचालन कार्यविधि के साथ निर्धारित समय सीमा में भूमिकाएँ एवं जिम्मेदारियाँ परिभाषित हों। हाल में ही प्रारंभ की गई एस ओ पी तथा अन्य पहलुओं को संस्थागत किया जाना चाहिए एवं उसकी निगरानी की जानी चाहिए जिससे कि इन्हें डी डी ए की कार्य प्रक्रिया में एकीकृत करना सुनिश्चित किया जा सके।
- चूंकि डी डी ए भूमि प्रबंधन में विभिन्न गतिविधियाँ करता है तथा इस प्रक्रिया में डी डी ए के विभिन्न विंग शामिल होते हैं, इसलिए डी डी ए अपने कार्यों के सभी पहलुओं को एकीकृत करते हुए एक इण्टरप्राइज रिसोर्स प्लानिंग (ई आर पी) प्रणाली, के कार्यान्वयन पर विचार कर सकता है।
- डी डी ए को सभी निर्धारित अभिलेखों का अनुरक्षण करना चाहिए एवं पूर्णता, सटीकता, समयबद्ध अद्यतनीकरण एवं उचित रखरखाव को ध्यान में रखते हुए उनकी उचित देखभाल सुनिश्चित करनी चाहिए। वर्तमान स्थिति एवं सभी वर्णनों के साथ उपलब्ध भूमि के स्टॉक के

व्यापक डाटाबेस का रखरखाव भी अवश्य करना चाहिए। आगे, अभिलेखों के महत्त्व, अवधि एवं मात्रा को ध्यान में रखते हुए डी डी ए को अपने अभिलेखों की डिजिटलाइजेशन प्रक्रिया को अतिशीघ्र पूर्ण करना चाहिए।

- डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच एक प्रभावी समन्वय तथा सहयोग तंत्र होना महत्त्वपूर्ण है। एक प्रभावी तंत्र विकसित किया जाना चाहिए जहाँ डी डी ए एवं दिल्ली सरकार के बीच सभी लंबित मुद्दों का निपटान किया जाए।
- भूमि प्रबंधन गतिविधियों की प्रभावशाली आन्तरिक निगरानी के लिए डी डी ए को एक मजबूत तंत्र को कार्यान्वित करने की आवश्यकता है।

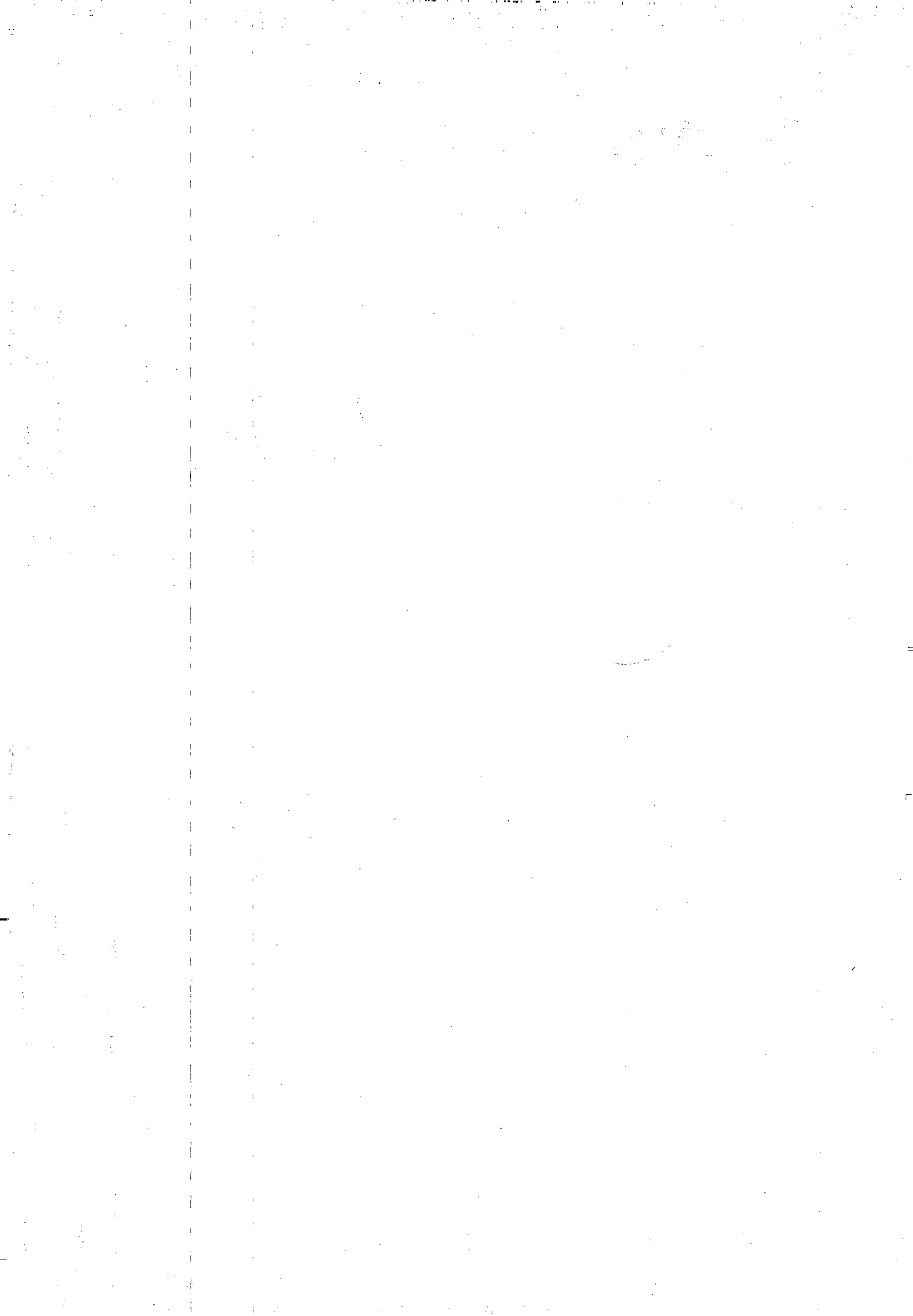
दिनांक: 23 नवम्बर 2016
स्थान: नई दिल्ली

मनीष कुमार
(मनीष कुमार)
महानिदेशक लेखापरीक्षा
(आर्थिक एवं सेवा मंत्रालय)

प्रतिहस्ताक्षरित

दिनांक: 25 नवम्बर 2016
स्थान: नई दिल्ली

शशि कान्त शर्मा
(शशि कान्त शर्मा)
भारत के नियंत्रक एवं महालेखापरीक्षक



अनुलग्नक

जाँचे गए भूमि अधिग्रहण मामलों का सारांश

क्र.सं.	गांव का नाम	ए अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	ए अधिनियम, 1894 की धारा 6 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	अवार्ड का विवरण			दिल्ली सरकार द्वारा मुआवजा की मांग की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड के विरुद्ध किया गया भुगतान			अधिग्रहण का उद्देश्य (आपातकालीन धारा हॉ/ नहीं)	उपयोगकर्ता विभाग को भूमि हस्तांतरित करने की दिनांक
				अवार्ड की संख्या (दिनांक)	क्षेत्रफल (बीघा बिस्वानी)	अवार्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)		दिनांक जारी किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	दिल्ली सरकार से प्राप्त भूमि (दिनांक सहित बीघा बिस्वानी)	भूमि प्राप्त नहीं हुई (बीघा बिस्वानी)		
1	बक्करवाला	13/12/04	20/04/05	10 डी सी (डब्ल्यू)/2006-07 (18/04/07)	182-06	9.29	20/04/07	6.21 (24/03/05) 3.08 (27/11/13)	122-13 (01/11/06 एवं 23/02/07)	59-13	20 मी0 चौड़ी सड़क का निर्माण (हाँ)	13/12/06 व 23/02/07
2	पूठखुर्द	09/09/09	08/09/10	2/2012-13/ डी सी (एन डब्ल्यू) (05/09/12)	79-16	14.26	उपलब्ध नहीं	9.19 (07/09/10) 5.07 (22/11/13)	50-07 (04/10/12)	29-09	100 मीटर सड़क का निर्माण (हाँ)	22/09/15
3	सिंघोला	15/05/06	14/05/07	02/2008-09/ डी सी (एन डब्ल्यू) (15/05/08)	34-08	1.79	03/07/08	1.79 (18/02/13)	34-08 (18/09/12)	-शून्य-	मलनिकास अभिक्रिया संयंत्र का निर्माण (नहीं)	18/09/12
4	महरौली	21/07/11	19/07/12	05/2013-14 (27/12/13)	44-10	7.83	27/12/13	0.11 (18/12/82) 7.72 (04/09/14)	44-00 (30/12/13)	0-10	दिल्ली का योजनाबद्ध विकास (पीडीडी) (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ
5	हुमायूँपुर	20/05/10	19/05/11	01/2013-14 (30/04/13)	1620 वर्ग मीटर	4.43	28/10/13	0.22 (05/05/11) 4.12* (27/11/13)	1620 वर्ग. मी. (20/01/12)	-शून्य-	समुदाय केन्द्र को संपर्क हेतू मार्ग (हाँ)	हस्तांतरण नहीं हुआ
6	मैदान गढ़ी	13/07/11	15/07/11	02/2013-04 (10/07/13)	49-14	8.82	12/07/13	5.71 (14/09/10) 1.18* (21/11/13)	40-03 (11/08/11)	9-11	पीडीडी के अर्न्तगत सार्क विश्वविद्यालय के लिए (हाँ)	26/08/11

क्र.सं.	गांव का नाम	ए अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	ए अधिनियम, 1894 की धारा 6 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	अवार्ड का विवरण			दिल्ली सरकार द्वारा मुआवजा की मांग की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड के विरुद्ध किया गया भुगतान			अधिग्रहण का उद्देश्य (आपातकालीन धारा हों / नहीं)	उपयोगकर्ता विभाग को भूमि हस्तांतरित करने की दिनांक
				अवार्ड की संख्या (दिनांक)	क्षेत्रफल (बीघा बिस्वानी)	अवार्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)		दिनांक सहित जारी किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	दिल्ली सरकार से प्राप्त भूमि (दिनांक सहित बीघा बिस्वानी)	भूमि प्राप्त नहीं हुई (बीघा बिस्वानी)		
7	बसई दारापुर	01/04/04	10/11/04	16/ डी सी (डब्ल्यू)/2004-05 (07/04/05)	557.61 वर्ग मीटर	1.07	13/04/05	1.07 (11/11/13)	557.61 वर्ग. मी (16/05/05)	-शून्य-	समुदाय केन्द्र का निर्माण (नहीं)	05/08/11
8	मसूदाबाद एवं नजफगढ़	29/08/06	12/10/06	02/2007-08 (20/08/07)	351-18-05	17.29	14/12/07	13.41 (03/10/06), एवं 3.88 (16/11/11);	351-18-05 02/11/06	-शून्य-	दिल्ली जल बोर्ड, जल अभिक्रिया संयंत्र के लिए (हाँ)	26/12/06
		29/08/06	12/10/06	3/2007-08 (20/08/07)	52-13	2.59		2.00 (03/10/06) एवं 0.59 (07/11/13)	52-13 नवंबर – दिसंबर 06	-शून्य-		26/12/06
9	टीकरी कलाँ	15/06/06	14/06/07	06/ डी सी (डब्ल्यू)/ 2007-08 (01/05/08)	438-01	24.50	02/05/08	18.60 (12/05/09) 5.90 (25/06/10)	371-00 (27/09/10) एवं 05/12/12)	67-01	पीवीसी मार्केट श्रमिकों के रिहायशी स्थान को दिल्ली राज्य औद्योगिक और विकास निगम लिमिटेड को आगे हस्तांतरित किया गया (नहीं)	21/10/11
10	हौजखास	27/08/64	30/01/65	08/2011-12 (10/10/11)	1-18	1.37	30/12/11	1.37 (14/02/12)	1-18 (27/11/81)	-शून्य-	न्यायालय द्वारा दर के संशोधन के संदर्भ में अवार्ड जारी किया गया था । भूमि की वास्तविक आधिपत्य 27/11/81 को ली गई (नहीं)	01/12/81

क्र.सं.	गांव का नाम	एल अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	ए अधिनियम, 1894 की धारा 6 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	अवार्ड का विवरण			दिल्ली सरकार द्वारा मुआवजा की मांग की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड के विरुद्ध किया गया भुगतान			अधिग्रहण का उद्देश्य (आपातकालीन धारा 80/नहीं)	उपयोगकर्ता विभाग को भूमि हस्तांतरित करने की दिनांक
				अवार्ड संख्या (दिनांक)	क्षेत्रफल (बीघा बिस्वानी)	अवार्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)		दिनांक जारी किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	दिल्ली सरकार से प्राप्त भूमि (दिनांक सहित बीघा बिस्वानी)	भूमि प्राप्त नहीं हुई (बीघा बिस्वानी)		
11	खिचड़ीपुर	22/11/06	12/06/07	02/2009-10 (पूर्व) (11/06/09)	3-00	1.12	18/06/09	1.12 (27/11/12)	3-00 (14/09/12)	-शून्य-	दिल्ली का सुनियोजित विकास (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ
12	मलिकपुर कोही / रंगपुरी	27/06/96	10/01/97	02/98-99 (06/01/99)	1333-10	45.18	11/02/99	13.47 (10/10/96) व 3.56 (07/10/14) (अंश जारी किया गया)	122-19 (31/12/13)	1210-11	दिल्ली का सुनियोजित विकास (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ
		27/06/96	24/06/97	7/98-99 (22/06/99)	366-10	14.26	14/10/13		362-00 (31/12/13)	4-10	दिल्ली का सुनियोजित विकास (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ
13	ओखला	13/07/2000	27/06/01	7/1/2003-04 (25/06/03)	17-14	1.13	13/08/09	0.14 (14/12/00) 0.99 (11/11/13)	17-14 (14/06/07)	-शून्य-	दिल्ली का सुनियोजित विकास (नहीं)	18/06/07
14	बामनौली	04/11/04	31/10/05	01/2007-08/एस डब्ल्यू (06/08/07)	2100-06	111.76	06/08/07	77.67 (23/08/07) 9.27 (02/03/12) (अंश जारी किया गया)	1337-09 (के बीच छः बार) 2007-2011)	762-17	पीडीडी के अंतर्गत द्वारका फेज-II (नहीं)	03/01/08
15	नसीरपुर	02/05/06	05/02/07	1/2008-09एस डब्ल्यू (30/06/08)	15-08	0.88	09/06/09	0.88 (11/11/13)	11-00 (13/04/09)	4-08	पीडीडी के अंतर्गत द्वारका फेज-I (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ
16.	बरवाला पंसाली पहलादपुर बांगर	25/11/09	19/02/10	03/2011-12 (01/07/11);	177-15-10	27.20	01/07/11	26.81 (07/01/10)	176-9-10 (20/04/10)	1-6-0	रोहिणी आवासीय योजना फेज IV एवं V (हाँ)	20/04/10
				04/2011-12 (01/07/11);	55-04-10	9.20		एव 9.61 (23/02/12)	55-04-10 (20/04/10)	-शून्य-		20/04/10
				05/2011-12 (01/07/11)	0-02-0	0.02			0-02-0 (20/04/10)	-शून्य-		हस्तांतरण नहीं हुआ

क्र.सं.	गांव का नाम	एल ए अधिनियम, 1894 की धारा 4 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	एल ए अधिनियम, 1894 की धारा 6 के अंतर्गत जारी की गई अधिसूचना की दिनांक	अवार्ड का विवरण			दिल्ली सरकार द्वारा मुआवजा की मांग की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड के विरुद्ध किया गया भुगतान			अधिग्रहण का उद्देश्य (आपातकालीन धारा हॉ/ नहीं)	उपयोगकर्ता विभाग को भूमि हस्तांतरित करने की दिनांक
				अवार्ड की संख्या (दिनांक)	क्षेत्रफल (बीघा बिस्वानी)	अवार्ड का मूल्य (₹ करोड़ में)		दिनांक सहित जारी किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	दिल्ली सरकार से प्राप्त भूमि (दिनांक सहित बीघा बिस्वानी)	भूमि प्राप्त नहीं हुई (बीघा बिस्वानी)		
17.	किरारी सुलेमान नगर	21/03/03	19/03/04	29/ डी सी (एन. डब्ल्यू)/05-06 (17/03/06)	5278-02	286.41	14/06/06	8.14 (14/09/06) अंश जारी किया गया)	-शून्य-	5278-02	पीडीडी के लिए रोहिणी आवासीय योजना (नहीं)	प्राप्त नहीं हुई
18	मदनपुर डबास	21/03/03	18/03/04	09/2005-06/ डी सी (एन डब्ल्यू) 12/07/05	135-04	6.97	13/07/05	5.58 (11/08/05) अंश जारी किया गया)	4-03 30/11/06	131-01	पीडीडी के लिए रोहिणी आवासीय योजना (नहीं)	हस्तांतरण नहीं हुआ

* डी डी ए द्वारा जारी किये गए पूर्व के भुगतानों पर अर्जित ब्याज के साथ समायोजित करने के पश्चात् जारी किया गया।

डी डी ए में भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया की विभिन्न गतिविधियों में लिए गए समय को दर्शाता विवरण

क्र. सं.	गाँव का नाम	अवार्ड की दिनांक	दिल्ली सरकार से मुआवजा की माँग की दिनांक	अवार्ड की दिनांक से माँग की दिनांक तक लिया गया समय	डी डी ए द्वारा मुआवजा जारी करने की दिनांक	माँग की दिनांक से जारी करने की अंतिम दिनांक तक लिया गया समय	दिल्ली सरकार से ली गई भूमि के भौतिक आधिपत्य की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड की दिनांक से भूमि के भौतिक आधिपत्य लेने तक लिया गया समय	उपयोगकर्ता विभागों को भूमि के हस्तांतरण की दिनांक	अक्टूबर 2016 तक भूमि के भौतिक आधिपत्य से उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरण की दिनांक / दिनांक तक हस्तांतरित नहीं किया जाने में लगा समय
1	2	3	4	5=4-3	6	7=6-4	8	9=8-3	10	11=10-8
1	बसई दारापुर	07/04/05	13/04/05	6 दिन	11/11/13	8 वर्ष 7 महीने	16/05/05	1 महीना	05/08/11	6 वर्ष 2 महीने
2	टिकरी कलाँ	01/05/08	02/05/08	1 दिन	25/06/10	2 वर्ष 2 महीने	27/09/10	2 वर्ष 5 महीने	21/10/11	1 वर्ष
3	बक्करवाला	18/04/07	20/04/07	2 दिन	27/11/13	6 वर्ष 7 महीने	01/11/06 एवं 23/02/07	आपात स्थिति	13/12/06 एवं 23/02/07	1 महीना
4	नसीरपुर	30/06/08	09/06/09	11 महीने 21 दिन	11/11/13	4 वर्ष 5 महीने	13/04/09	9 महीने	हस्तांतरण नहीं हुआ	7 वर्ष 2 महीने
5	मलिकपुर कोही / रंगपुरी	06/01/99 एवं 22/06/99	11/02/99 एवं 14/10/13	1 महीना 5 दिन	07/10/14	1 वर्ष	31/12/13	14 वर्ष 6 महीने	हस्तांतरण नहीं हुआ	2 वर्ष 10 महीने
6	पूठखुर्द	05/09/12	लागू नहीं	लागू नहीं	22/11/13	लागू नहीं	04/10/12	आपात स्थिति	22/09/15	3 वर्ष
7	सिंघोला	15/05/08	03/07/08	1 महीने 18 दिन	18/02/13	4 वर्ष	18/09/12	4 वर्ष 4 महीने	18/09/12	शून्य
8	महरौली	27/12/13	27/12/13	शून्य	04/09/14	9 महीने	30/12/13	शून्य (3 दिन)	हस्तांतरण नहीं हुआ	2 वर्ष 10 महीने

क्र. सं.	गाँव का नाम	अवार्ड की दिनांक	दिल्ली सरकार से मुआवजा की माँग की दिनांक	अवार्ड की दिनांक से माँग की दिनांक तक लिया गया समय	डी डी ए द्वारा मुआवजा जारी करने की दिनांक	माँग की दिनांक से जारी करने की अंतिम दिनांक तक लिया गया समय	दिल्ली सरकार से ली गई भूमि के भौतिक आधिपत्य की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड की दिनांक से भूमि के भौतिक आधिपत्य लेने तक लिया गया समय	उपयोगकर्ता विभागों को भूमि के हस्तांतरण की दिनांक	अक्टूबर 2016 तक भूमि के भौतिक आधिपत्य से उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरण की दिनांक / दिनांक तक हस्तांतरित नहीं किया जाने में लगा समय
1	2	3	4	5= 4-3	6	7= 6-4	8	9= 8 - 3	10	11= 10 - 8
9	मसूदाबाद / नजफगढ़	20/08/07	14/12/07	3 महीने 17 दिन	16/11/11 07/11/13	3 वर्ष 11 महीने	नवम्बर- दिसंबर 2006	आपात स्थिति	26/12/06	शून्य
10	खिचड़ीपुर	11/06/09	18/06/09	7 दिन	27/11/12	3 वर्ष 5 महीने	14/09/12	3 वर्ष 3 महीने	हस्तांतरण नहीं हुआ	4 वर्ष 1 महीने
11	ओखला	25/06/03	13/08/09	शून्य (कोट केस)	11/11/13	4 वर्ष 3 महीने	14/06/07	4 वर्ष	18/06/07	शून्य (4 दिन)
12	बामनोली	06/08/07	06/08/07	शून्य	02/03/12	4 वर्ष 7 महीने	14/09/07 से 20/01/11 (5 बार)	3 वर्ष 5 महीने	03/01/08 (अंश हस्तांतरित किया गया)	5 वर्ष से अधिक
13	बरवाला, पंसाली और पहलादपुर	01/07/11	01/07/11	शून्य	23/02/12	8 महीने	20/04/10 20/04/10 20/04/10	एन ए (आपात स्थिति में अधिग्रहण)	20/04/10 20/04/10 हस्तांतरण नहीं हुआ	शून्य शून्य 6 वर्ष 6 महीने
14	मैदानगढ़ी	10/07/13	12/07/13	2 दिन	21/11/13	4 महीने	11/08/11	एन ए (आपात स्थिति में अधिग्रहण)	26/08/11	(शून्य) 15 दिन
15	हुमाँयुंपुर	30/04/13	28/10/13	5 महीने 28 दिन	27/11/13	1 महीना	20/01/12	एन ए (आपात स्थिति में)	हस्तांतरण नहीं हुआ	4 वर्ष 10 महीने

क्र. सं.	गाँव का नाम	अवार्ड की दिनांक	दिल्ली सरकार से मुआवजा की माँग की दिनांक	अवार्ड की दिनांक से माँग की दिनांक तक लिया गया समय	डी डी ए द्वारा मुआवजा जारी करने की दिनांक	माँग की दिनांक से जारी करने की अंतिम दिनांक तक लिया गया समय	दिल्ली सरकार से ली गई भूमि के आधिपत्य की दिनांक	डी डी ए द्वारा अवार्ड की दिनांक से भूमि के भौतिक आधिपत्य लेने तक लिया गया समय	उपयोगकर्ता विभागों को भूमि के हस्तांतरण की दिनांक	अक्टूबर 2016 तक भूमि के भौतिक आधिपत्य से उपयोगकर्ता विभाग को हस्तांतरण की दिनांक / दिनांक तक हस्तांतरित नहीं किया जाने में लगा समय
1	2	3	4	5=4-3	6	7=6-4	8	9=8-3	10	11=10-8
								अधिग्रहण)		
16	हौजखास	10/10/11	30/12/11	2 महीने 20 दिन	14/02/12	1 महीना	27/11/81 (संशोधित अवार्ड)	एन ए (संशोधित अवार्ड)	01/12/81	शून्य (4 दिन)
17	किराड़ी सुलेमान नगर	17/03/06	14/06/06	2 महीने 28 दिन	14/09/06	3 महीने	शून्य	लागू नहीं (भूमि प्राप्त नहीं हुई)	हस्तांतरण नहीं हुआ	लागू नहीं
18	मदन पुर डबास	12/07/05	13/07/05	1 दिन	11/08/05	1 महीना	30/11/06	1 वर्ष 5 महीने	हस्तांतरण नहीं हुआ	9 वर्ष 11 महीने

डी डी ए द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु मुआवजा जारी करने में विलंब

क्र. सं.	गाँव का नाम	अवार्ड संख्या तथा दिनांक	दिल्ली सरकार से मुआवजे की माँग की दिनांक	डी डी ए द्वारा जारी करने की दिनांक	डी डी ए द्वारा मुआवजे को जारी करने में विलंब (छः महीने से अधिक)
1	2	3	4	5	6 (=5-4)
1	बसई दारापुर	16/ डी सी (डब्ल्यू)/ 2004-05 (07/04/2005)	13/04/2005	11/11/2013	8 वर्ष 6 महीने
2	टिकरी कलाँ	06/ डी सी (डब्ल्यू)/ 2007-08 (01/05/2008)	02/05/2008	25/06/2010	1 वर्ष 11 महीने
3	बक्करवाला	10/ डी सी (डब्ल्यू)/ 2006-07(18/04/2007)	20/04/2007	27/11/2013	6 वर्ष 6 महीने
4	नसीरपुर	1/2008-09/ एस (डब्ल्यू) (30/06/2008)	09/06/2009	11/11/2013	4 वर्ष 4 महीने
5	मलिकपुर कोही / रंगपुरी	02/98-99 (06/01/1999) एवं 7/98-99 (22/06/1999)	11/02/1999 एवं 14/10/2013	07/10/2014	11 महीने
6	पूठखुर्द	2/2012-13/ डी सी (एन डब्ल्यू) (5/09/2012)	उपलब्ध नहीं *	22/11/2013	12 महीने
7	सिंधोला	02/2008-09/ डी सी (एन डब्ल्यू) (15/05/2008)	03/07/2008	18/02/2013	4 वर्ष 6 महीने
8	महरौली	05/2013-14 (27/12/2013)	27/12/2013	04/09/2014	8 महीने
9	मसूदाबाद / नजफगढ़	02/2007-08 एवं 3/2007- 08 (20/08/2007)	14/12/2007	16/11/2011 07/11/2013	3 वर्ष 10 महीने
10	खिचड़ीपुर	02/2009-10 (पूर्वी) (11/06/2009)	18/06/2009	27/11/2012	3 वर्ष 4 महीने
11	ओखला	7/1/2003-04 (25/06/2003)	13/08/2009	11/11/2013	4 वर्ष 2 महीने
12	बामनोली	01/2007-08/ एस डब्ल्यू (06/08/2007)	06/08/2007	02/03/2012	4 वर्ष 6 महीने
13	बरवाला, पंसाली एवं पहलादपुर	03/2011-12, 04/2011-12 एवं 05/2011-12 (01/07/2011)	01/07/2011	23/02/2012	7 महीने

* अवार्ड की दिनांक से स्वीकार्य दो महीनों को छोड़कर.

अनुलग्नक-II-बी
(पैरा 3.2.3.1 में उल्लिखित)

भुगतान में विलंब के कारण एल ए अधिनियम की धारा 34 के अंतर्गत अतिरिक्त ब्याज देयता

क्र. सं.	गाँव का नाम	अवार्ड संख्या	अवार्ड की दिनांक	भूमि का लिया गया भौतिक आधिपत्य (दिनांक)	डी डी ए द्वारा मुआवजे को जारी करने की दिनांक	विलंब अवधि (भौतिक आधिपत्य लेने की दिनांक के बाद से चैक की दिनांक तक)	अधिग्रहित भूमि पर परिकलित ब्याज देयता (₹ लाख में)
1	2	3	4	5	6	7= 6- 5	8
1	बसई दारापुर	16/ डी सी (डब्ल्यू)/ 2004-05	07/04/2005	16/05/2005	11/11/2013	8 वर्ष 178 दिन	130.07
2	नसीरपुर	1/2008-09/ एस डब्ल्यू	30/06/2008	13/04/2009	11/11/2013	4 वर्ष 210 दिन	39.40
3	सिंघोला	02/2008-09/ डी सी (एन डब्ल्यू)	15/05/2008	18/09/ 2012	18/02/13	151 दिन	6.67
4	महरौली	05/2013-14	27/12/2013	30/12/2013	04/09/2014	246 दिन	46.82
5	मसूदाबाद एवं नजफगढ़	02/2007-08 एवं 3/2007-08	20/08/2007	नवम्बर- दिसम्बर 2006	16/11/2011 07/11/2013	4 वर्ष 319 दिन 6 वर्ष 310 दिन	260.36 56.88
6	ओखला	7/1/2003-04	25/06/2003	14/06/2007	11/11/2013	6 वर्ष 149 दिन	89.10
7	बरवाला, पंसाली एवं पहलादपुर	03/2011-12, 04/2011-12 एवं 05/11-12	01/07/2011	20/04/2010	23/02/2012	1 वर्ष 308 दिन	198.90
8	खिचड़ीपुर	02/2009-10	11/06/2009	14/09/2012	27/11/2012	72 दिन	1.99
9	मलिकपुर कोही / रंगपुरी	02/98-99 एवं 7/98-99	06/01/1999 एवं 22/06/1999	31/12/2013	07/10/2014	278 दिन	24.43
कुल							854.62

अनुलग्नक -III-ए
(पैरा 4.2.1 में उल्लिखित)

मुक्त स्थान की अनुपलब्धता				
क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	कार्य आरम्भ करने की नियत दिनांक	कार्य आरम्भ करने की वास्तविक दिनांक
1.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II के सेक्टर 26 में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन एवं कलवर्ट का निर्माण	10/06/2012	9/12/2013
2.	आर पी डी -6	रोहिणी फेज-V के सेक्टर 37 (पार्ट) पॉकेट ए-1 व सी-2 में 9.0 एम एवं 12.0 एम आंतरिक सड़क की पहली फेज अभिक्रिया का निर्माण	सितम्बर 2013	कार्य दिसम्बर 2015 तक शुरू नहीं हो सका
3.	डब्ल्यू डी -6	सेक्टर-3 द्वारका में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन 12 एम और 20 एम (शेष हिस्सा) का निर्माण	21/05/2010	15/03/2012

अनुलग्नक -III-बी
(पैरा 4.2.2 में उल्लिखित)

संरचनात्मक आलेख को प्रस्तुत करने में देरी				
क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	कार्य आरम्भ करने की दिनांक	संरचनात्मक आलेख के अनुमोदन/ प्रस्तुती की दिनांक
1.	डब्ल्यू डी -9	एस एच-दिल्ली कैंन्ट के नजदीक रेलवे लाइन से डाबरी पुल तक पालम ड्रेन सीतापुरी को ढकना और उस पर सड़क का निर्माण करना।	08/08/2010	अप्रैल 2011 से 15/04/2014 तक
2.	आर पी डी -7	रोहिणी फेज-IV व V, सेक्टर 30 (पार्ट-II), पॉकेट सी-1 और सी-2 तथा सेक्टर-29 (पार्ट-II) पॉकेट डी-1, डी-2 और डी-3 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन कलवर्टस और आन्तरिक सड़क (पी एच- I अभिक्रिया) 9 एम, 12 एम और 24 एम आर/डब्ल्यू का निर्माण।	28/06/2012	12/11/2012
3.	आर पी डी -2	सेक्टर-30 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन और कलवर्टस और सेक्टर 30 में 80 एम आर/डब्ल्यू पर रोहिणी के बाहरी फाल प्वाइंट तक सड़क का निर्माण।	29/10/2013	11/03/2014
4.	डब्ल्यू डी -3	द्वारका फेज-II के सेक्टर-26 में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन एवं कलवर्टस का निर्माण।	10/06/2012	14/09/2012

अनुलग्नक -III-सी
(पैरा 4.2.3 में उल्लिखित)

कार्य शुरू करने से पहले स्थानीय निकायों से अपेक्षित अनुमोदन लेने में विफलता

क्रम सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	कार्य आरंभ होने की दिनांक	स्थानीय निकाय जिनसे एन ओ सी अपेक्षित है
1.	डब्ल्यू डी -3	द्वारका फेज- II में विद्यमान कैरिज वे व फुटपाथ के साथ 60 एम एम पी सड़क न. 226 और आई ओ सी क्लवर्ट से सड़क संख्या 226 व 211 क्रॉसिंग तक एस डब्ल्यू ड्रेन को चौड़ा करना।	05/05/2014	इण्डियन ऑयल कारपोरेशन लिमिटेड (आई ओ सी एल)
2.	एन डी -9	बाहरी विकास (लेण्ड स्केपिंग व प्लमबिंग कार्य) प्लमबिंग और आंतरिक विद्युतीकरण कार्य सहित इन्टरप्रेटेशन केन्द्र व रेस्त्रां भवन का निर्माण।	08/07/2011	वन व वन्य जीव विभाग

अनुलग्नक -III-डी
(पैरा 4.2.4 में उल्लिखित)

संशोधित प्रशासनिक अनुमति और खर्चों की स्वीकृति का अनुमोदन न होना

(₹ करोड़ में)

क्रम सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	ए ए एवं ई एस की स्वीकृति दिनांक	ए ए और ई एस	निविदा राशि	वास्तविक खर्च
				+ 10 %		
1.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II के सेक्टर 26 में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन का निर्माण।	मार्च 2005	$\frac{1.70}{1.87}$	11.43	13.29
2.	आर पी डी-4	(i) एस एच : रोहिणी सेक्टर 34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू सड़को (सीमेंट कंक्रीट के पेवमेंट) के मुख्य कैरिज वे (दो लेन) का निर्माण (ii) रोहिणी फेज-V के सेक्टर 34 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-4, से सी. 1 से सी-6 तक तथा सेक्टर-35 के पॉकेट, ए-1, ए-2 व सी-1 में आंतरिक सड़कों का निर्माण।	फरवरी 2010	$\frac{18.40}{20.24}$	9.27 16.44 (9.27+16.44 = 25.71)	15.23 17.70 (15.23+17.70 = 32.93)
3.	एन डी-12	नरेला उप-शहर के सेक्टर जी-7 व जी-8 में पेरिफैरल एवं एस डब्ल्यू ड्रेन एवं कलवर्टस का निर्माण।	अक्टूबर 2007	$\frac{8.85}{9.74}$	33.71	35.40

अनुलग्नक -III-ई
(पैरा 4.2.5 में उल्लिखित)

तकनीकी स्वीकृति का संशोधन न होना

(₹ करोड़ में)

क्रम सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	तकनीकी स्वीकृति की सहमत दिनांक	तकनीकी स्वीकृति + 10 %	वास्तविक खर्च	
					राशि	बिल संख्या
1.	डब्ल्यू डी-9	एस एच: दिल्ली कैंन्ट के नजदीक रेलवे लाइन से डाबरी पुल तक पालम ड्रेन सीतापुरी को ढकना और उस पर सड़क का निर्माण करना।	फरवरी 2009	<u>64.93</u> 71.42	96.36	अंतिम
2.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II में विद्यमान कैरिज वे व फुटपाथ के साथ 60 एम एम पी सड़क संख्या 226 तथा आई ओ सी क्लवर्ट से सड़क संख्या 226 एवं 211 एस डब्ल्यू की क्रौसिंग तक एस डब्ल्यू ड्रेन को चौड़ा करना।	सितम्बर 2013	<u>5.10</u> 5.51	7.61	अंतिम
3.	आर पी डी-4	रोहिणी सेक्टर 34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू सड़कों (सीमेंट कंक्रीट पेवमेंट) के मुख्य कैरिज वे (दो लेन) का निर्माण	मार्च 2012	<u>11.41</u> 12.55	15.23	11 वीं आर ए
4.	आर पी डी -6	एस एच: रोहिणी फेज-v सेक्टर 37, (भाग) पॉकेट बी-3 और सी-1 में आंतरिक सड़क 9.0 एम व 12.0 एम का निर्माण।	मार्च 2012	<u>2.39</u> 2.62	3.34	अंतिम
5.	एन डी-9	एस एच: बाहरी विकास (लैंड स्केपिंग व प्लम्बिंग कार्य) प्लम्बिंग व आंतरिक विद्युतीकरण कार्य सहित इन्टरप्रेटेशन केन्द्र व रेस्त्रा का निर्माण।	मार्च 2011	<u>12.95</u> 14.24	26.99 (बजट कोड 24503027) वास्तविक 97.77	34 वीं आर ए
	ई डी-4		मार्च 2011	<u>0.27</u> 0.29	0.30	2 सरी आर ए

अनुलग्नक -III-एफ
(पैरा 4.2.6 में उल्लिखित)

कार्य पूर्ण नहीं किया गया/रोक दिया गया

(₹ करोड़ में)

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	कार्यान्वित किये गए कार्य का प्रतिशत	पूर्णता /रोकने की दिनांक	निविदा राशि	किया गया कुल भुगतान
1.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज- V के सेक्टर 36 के पॉकेट ए-1,ए-2, ए-3, बी-1 व सी-3, में आंतरिक सड़कों (12 एम आर/डब्ल्यू तथा 9 एम आर डब्ल्यू/का निर्माण।	65	08/10/2014	3.13	1.89
2.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज- V के सेक्टर 36 में 24 एम आर/डब्ल्यू सड़क का निर्माण (प्रथम चरण का निरूपण)।	15	08/10/2014	0.69	0.31
3.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज- V के सेक्टर 36 के भूखंडित पॉकेट ए-1,ए-2,ए-3, बी-1 व सी-3 के आंतरिक पार्क व छोटे भागों की दीवारों का निर्माण।	45	19/05/2014	0.49	0.40
4.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज- V के सेक्टर 36 की ग्रीन बेल्ट की चारदीवारी का निर्माण।	38	15/05/2014	0.93	0.58
5.	आर पी डी-2	एस एच: रोहिणी के सेक्टर 29 (पार्ट), 30 (पार्ट), 34 व 35 में सीवर तैयार कराना व बिछाना।	67	मई 2013	26.33	16.55
6.	आर पी डी-4	रोहिणी सेक्टर 34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू सड़क (सीमेंट कंक्रीट पेवमेंट) के मुख्य कैरिज वे (दो लेन) का निर्माण।	उपलब्ध भूमि पर 100 प्रतिशत	मई 2015 (प्रगति रिपोर्ट के अनुसार)	9.27	15.23
7.	आर पी डी-6	रोहिणी फेज- V के सेक्टर 37 (पार्ट) के पॉकेट बी-3 व सी-1 में 9.0 एम व 12.0 एम आन्तरिक सड़क का निर्माण।	85	जुलाई 2014	1.78	3.34
8.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 व जी-8 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व क्लवर्ट का निर्माण।	उपलब्ध भूमि पर 85 से 90 प्रतिशत	नवम्बर 2015	33.71	35.40
किया गया कुल भुगतान (₹)						73.70

कार्य के आरम्भ व निष्पादन में देरी

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	ले आउट योजना की स्वीकृति का महीना/ वर्ष	महीना जिसमें प्रशासनिक स्वीकृति व व्यय स्वीकृत किया गया	आरंभ की दिनांक	ए ए और ई एस व आरंभ की दिनांक के बीच देरी की अवधि
1	2	3	4	5	6	7 = 6 -5
1.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II के सेक्टर-26 में आर सी सी एस डब्ल्यू नाला और पुलिया का निर्माण।	उपलब्ध नहीं कराए गए	मार्च 2005	10/06/2012	86 महीने
2.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II में विद्यमान कैरिज वे व फुटपाथ के साथ 60 एम एम पी सड़क संख्या 226 तथा आई ओ सी क्लवर्ट से सड़क संख्या 226 एवं 211 की क्रॉसिंग तक एस डब्ल्यू ड्रेन को चौड़ा करना।	-	मार्च 2005	05/05/2014	110 महीने
3.	आर पी डी-7	रोहिणी फेज IV व V सेक्टर 30 (पार्ट II) पॉकेट सी-1 व सी-2 और सेक्टर 29 (पार्ट II) में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व क्लवर्ट तथा आंतरिक सड़क (पी एच-1 अभिक्रिया) 9 एम, 12 एम और 24 एम आर/डब्ल्यू का निर्माण।	जुलाई 2002	अप्रैल 2008	28/06/2012	50 महीने
4.	आर पी डी-7	रोहिणी सेक्टर 30 (पार्ट) में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन एवं क्लवर्ट का निर्माण	जुलाई 2002	अप्रैल 2008	31/01/2013	57 महीने
5.	आर पी डी-8	एस एच: रोहिणी सेक्टर-36 के पॉकेट ए-1, ए-2, ए-3, बी व सी-3 की आंतरिक सड़कों (12 एम आर/डब्ल्यू तथा 9 एम आर/डब्ल्यू) का निर्माण।	दिसम्बर 2010	फरवरी 2012	23/08/2012	6 महीने
6.	आर पी डी-8	एस एच: रोहिणी फेज-V के सेक्टर-36 में 24 एम आर/डब्ल्यू सड़क का निर्माण (प्रथम चरण का निरूपण)।	अगस्त 2007	मार्च 2012	01/12/2012	9 महीने
7.	आर पी डी-8	एस एच: रोहिणी फेज-V के सेक्टर-36 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-3, बी-1, व सी-3 के आंतरिक पार्क तथा छोटे भागों की दिवारो का निर्माण।	मई 2012	मार्च 2012	08/10/2012	6 महीने

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	ले आउट योजना की स्वीकृति का महीना/ वर्ष	महीना जिसमें प्रशासनिक स्वीकृति व व्यय स्वीकृत किया गया	आरंभ की दिनांक	ए ए और ई एस व आरंभ की दिनांक के बीच देरी की अवधि
1	2	3	4	5	6	7 = 6 -5
8.	आर पी डी-8	एस एच: रोहिणी फेज V सेक्टर-36 की ग्रीन बेल्ट की चारदीवारी का निर्माण ।	अगस्त 2002	मार्च 2012	08/11/2012	7 महीने
9.	आर पी डी-2	एस एच: रोहिणी 30 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन और क्लवर्ट तथा सेक्टर 30 में 80 एम आर/डब्ल्यू पर रोहिणी के बाहरी फाल प्वाइंट तक सड़क का निर्माण ।	जुलाई 2002	मार्च 2005	29/10/2013	103 महीने
10.	आर पी डी-2	एस एच: रोहिणी फेज-IV व V सेक्टर-29 व 30 (पी टी) में 30 एम आर ओ डब्ल्यू पेरिफैरल सड़क का निर्माण ।	जुलाई 2002	मार्च 2005	29/06/2012	87 महीने
11.	आर पी डी-2	एस एच: रोहिणी सेक्टर-29 (पार्ट) 30 (पार्ट), 34 व 35 में सीवर को तैयार करना व बिछाना ।	मार्च 2006	अप्रैल 2008 एवं फरवरी 2010	25/04/2013	60 महीने
12.	आर पी डी-4	एस एच: रोहिणी सेक्टर-34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू सड़क (सीमेंट कंक्रीट पेवमेंट)के मुख्य कैरिज वे (दो लेन)का निर्माण ।	फरवरी 2012	फरवरी. 2010	06/09/2012	30 महीने
13.	आर पी डी-4	एस एच: रोहिणी फेज V के सेक्टर-34 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-4, सी-1 से सी-6 तथा सेक्टर 35 के पॉकेट ए-1, ए-2, व सी-1 में आंतरिक सड़क का निर्माण ।	फरवरी 2012	फरवरी 2010	26/03/2012	25 महीने
14.	आर पी डी-6	एस एच: रोहिणी फेज V के सेक्टर-37 (पार्ट) के पॉकेट बी-3 व सी-1 में 9.0 एम एवं 12.0 एम आंतरिक सड़क का निर्माण ।	दिसम्बर 2010	मार्च 2012	31/08/2012	6 महीने
15.	आर पी डी-6	(ii) एस एच: रोहिणी फेज V के सेक्टर-37 (पार्ट) के पॉकेट ए-1 एवं सी-2 में 9.0 एम व 12.0 एम आंतरिक सड़क के निर्माण का प्रथम चरण निरूपण ।	दिसम्बर 2010	मार्च 2012	09/08/2015*	41 महीने
16.	डब्ल्यू डी-6	एस एच: द्वारका सेक्टर-3 में 12 एम व 20 एम आर/डब्ल्यू पर पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन का निर्माण (शेष हिस्सा) ।	अक्टूबर 1996	अक्टूबर 2009	21/05/2010	8 महीने
17.	एस डब्ल्यू डी-9	एस एच: द्वारका सेक्टर 11 में 12 एम व 20 एम आर/डब्ल्यू सड़क के साथ एस डब्ल्यू ड्रेन व फुटपाथ का निर्माण	अप्रैल 2005	अक्टूबर 2009	18/12/2010	14 महीने

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	ले आउट योजना की स्वीकृति का महीना / वर्ष	महीना जिसमें प्रशासनिक स्वीकृति व व्यय स्वीकृत किया गया	आरंभ की दिनांक	ए ए और ई एस व आरंभ की दिनांक के बीच देरी की अवधि
1	2	3	4	5	6	7 = 6 -5
18.	ई डी-4	एस एच: एल टी पैनल व फीडर पिलर सहित लैंडस्केप व फलडलाइटिंग ।	उपलब्ध नहीं कराए गए	मार्च 2011	30/10/2011	8 महीने
19.	एन डी-12	सेक्टर जी-2 व जी-6 से सटी हुई ग्रीन बेल्ट की चारदीवारी का निर्माण	दिसम्बर 2012	मार्च 2011	12/02/2013	23 महीने
20.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-2 एवं जी-6 में विद्यमान पत्थर की पक्की चारदीवारी का नवीनीकरण	वही-	वही	18/01/2014	34 महीने
21.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी 7 व 8 में पेरिफैरल सीवर लाइन को तैयार करना व बिछाना ।	अप्रैल 2007	अक्टूबर 2007	13/06/2011	43 महीने
22.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी -7 व जी-8 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व कवर्ट का निर्माण ।	अप्रैल 2007	अक्टूबर. 2007	16/05/2014	78 महीने
23.	एन डी-12	एस एच: मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र में एस डब्ल्यू ड्रेन (छोड़े गए हिस्से) के शेष कार्य का निर्माण।	सितम्बर 1995	अक्टूबर 1996 एवं मार्च 2012	15/07/2014	210 महीने
24.	एन डी-05	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र की आंतरिक सड़कों का सुधार	उपलब्ध नहीं कराए गए	वही	06/11/2014	215 महीने

*कार्य प्रारंभ नहीं किया जा सका, किन्तु सितम्बर 2013 तथा जुलाई 2015 में दो बार सौंपा गया

निविदा राशि के विरुद्ध किया गया अधिक व्यय

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	निविदा राशि	किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	अंतिम बिल आर ए बिल (₹ करोड़ में)	किया गया राशि (₹ करोड़ में)	अधिक राशि का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7=5-4	8
1.	डब्ल्यू डी-9	दिल्ली कैंट के नजदीक रेलवे लाइन से डाबरी पुल तक पालम ड्रेन (सीतापुरी) को ढकना और उस पर सड़क का निर्माण करना	73.05	96.36	अंतिम	23.31	31.91
2.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज II सेक्टर 26 में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन व कल्वर्ट का निर्माण	11.42	13.28	20 वाँ आर ए	1.87	16.37
3.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज II में विद्यमान कैरिज वे व फुटपाथ के साथ 60 एम एम पी सड़क संख्या 226 तथा आई ओ सी कल्वर्ट से सड़क संख्या 226 व 211 की क्रॉसिंग तक एस डब्ल्यू ड्रेन को चौड़ा करना	3.94	7.61	अंतिम	3.67	93.14
4.	आर पी डी-7	रोहिणी फेज IV व V सेक्टर 30 (पार्ट- II) पॉकेट सी-1 और सी-2 तथा सेक्टर 29 (पार्ट-II) पॉकेट डी-1, डी-2, एवं डी-3 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व कल्वर्ट तथा आंतरिक सड़क (चरण-I निरूपण) 9एम 12 एम एवं 24 एम एम आर/डब्ल्यू का निर्माण	13.60	15.11	अंतिम	1.51	11.10
5.	आर पी डी-7	रोहिणी सेक्टर 30 (पार्ट) में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व कल्वर्ट का निर्माण	10.83	12.20	अंतिम	1.38	12.74
6.	आर पी डी-4	रोहिणी सेक्टर 34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू (सीमेंट कंक्रीट पेवमेंट) के मुख्य कैरिज वे का निर्माण	9.27	15.23	11 वाँ आर ए	5.96	64.29
7.	आर पी डी-4	रोहिणी फेज V के सेक्टर 34 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-4, सी-1 से सी-6, तथा सेक्टर 35 के पॉकेट ए-1, ए-2, व सी-1 में आंतरिक सड़कों का निर्माण	16.44	17.70	15 वाँ आर ए	1.26	7.63
8.	आर पी डी-6	रोहिणी फेज V सेक्टर 37 (पार्ट) के पॉकेट बी-3 व सी-1 में 9.0 एम एवं 12.0 एम आंतरिक सड़क का निर्माण	1.78	3.34	अंतिम	1.56	87.64

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	निविदा राशि	किया गया भुगतान (₹ करोड़ में)	अंतिम बिल आर ए बिल (₹ करोड़ में)	किया गया अधिक व्यय	
						राशि (₹ करोड़ में)	अधिक राशि का प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7=5-4	8
9.	एस डी-9 डब्ल्यू	द्वारका सेक्टर- II में 12 एम तथा 20 एम आर/डब्ल्यू सहित एस डब्ल्यू ड्रेन व फुटपाथ का निर्माण	1.65	2.39	अंतिम	0.74	44.84
10.	एन डी-9 ई डी-4	बाहरी विकास (लैंड स्केपिंग एवं प्लमबिंग कार्य) प्लमबिंग व आंतरिक विद्युतीकरण कार्य सहित इन्टरप्रेटेशन केन्द्र व रेस्त्रां भवन का निर्माण	14.24	97.77	34 वाँ आर ए	83.53	586.59
11.	ई डी-4	एल टी पैनल एवं फीडर पीलर सहित लैंडस्केप व फलड लाइटिंग	1.48	1.65	अंतिम	0.17	14.48
12.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 एवं जी-8 में पेरिफैरल एस.डब्ल्यू ड्रेन व कलवर्ट का निर्माण	33.71	35.39	18 वाँ आर ए	1.68	4.98
13.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 व जी-8 में पेरिफैरल सीवर लाईन को तैयार करना व बिछाना	5.69	6.24	अंतिम	0.55	9.67
14.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-2 एवं जी-6में विद्यमान पत्थर की पक्की चारदीवारी का नवीनीकरण	0.08	0.11	अंतिम	0.03	37.50
15.	एन डी-12	सेक्टर जी-2 एवं जी-6 के आवासीय पॉकेट से सटी ग्रीन बेल्ट की चारदीवारी का निर्माण	0.10	0.12	अंतिम	0.02	20.00
16.	एन डी-5	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र की आंतरिक सड़कों का सुधार	0.56	0.80	5 वाँ आर ए	0.24	42.86
17.	एन डी-5	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र में एस डब्ल्यू ड्रेन (बचे हुए हिस्से) के शेष कार्य का निर्माण	0.46	0.85	अंतिम	0.39	84.78

कार्य को पूर्ण करने में विलम्ब

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	आरंभ की अनुबद्ध दिनांक	पूर्ण होने की अनुबद्ध दिनांक	पूर्ण होने की वास्तविक दिनांक	विलंबित अवधि
1	2	3	4	5	6	7=6-5
1.	डब्ल्यू डी-9	दिल्ली कैंट के नजदीक रेलवे लाइन से डाबरी पुल तक पालम ड्रेन (सीता पुरी) को ढकना एवं उस पर सड़क का निर्माण करना	08/08/2010	07/08/2013	28/08/2015	24 महीने
2.	डब्ल्यू डी -3	द्वारका फेज II सेक्टर 26 में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन व क्लवर्ट का निर्माण।	10/06/2012	09/12/2013	06/07/2015	18 महीने
3.	आर पी डी-7	रोहिणी फेज IV एवं V के सेक्टर 30 (पार्ट-II) पॉकेट सी-1 और सी-2 तथा सेक्टर-29 (पार्ट-II) पॉकेट डी-1, डी-2, एवं डी-3 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व क्लवर्ट तथा आंतरिक सड़क (चरण-1 निरूपण) का निर्माण।	28/06/2012	27/03/2013	30/04/2014	13 महीने
4.	आर पी डी-7	रोहिणी सेक्टर 30 (पार्ट) में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व क्लवर्ट का निर्माण।	31/01/2013	30/09/2013	31/03/2014	6 महीने
5.	आर पी डी-8	रोहिणी सेक्टर 36 के पॉकेट ए-1, ए-2, ए-3, बी1 तथा सी-3 की आंतरिक सड़कों (12 एम आर/डब्ल्यू व 9 एम आर/डब्ल्यू) का निर्माण।	23/08/2012	22/12/2012	08/10/2014 (रोक दिया गया)	22 महीने
6.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज V सेक्टर-36 में 24 एम आर/डब्ल्यू सड़क का निर्माण (प्रथम चरण निरूपण)	01/12/2012	28/02/2013	08/10/2014 (रोक दिया गया)	19 महीने
7.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज V सेक्टर 36 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-3, बी-1, व सी-3 के आंतरिक पार्क तथा छोटे भागों की दीवारों का निर्माण।	08/10/2012	07/02/2013	19/05/2014 (रोक दिया गया)	15 महीने
8.	आर पी डी-8	रोहिणी फेज V सेक्टर 36 की ग्रीन बेल्ट की चारदीवारी का निर्माण।	08/11/2012	07/03/2013	15/05/2014 (रोक दिया गया)	14 महीने
9.	आर पी डी-2	सेक्टर 30 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन और क्लवर्ट तथा सेक्टर 30 में 80एम आर/डब्ल्यू पर रोहिणी के बाहरी फालप्वाइंट तक सड़क का निर्माण।	29/10/2013	28/06/2014	जारी अक्टूबर 2016 तक	18 महीने
10.	आर पी डी-2	रोहिणी फेज IV व V सेक्टर 29 एवं 30 (पी टी) में 30 एम आर ओ डब्ल्यू पेरिफैरल सड़कों का निर्माण।	29/06/2012	28/12/2012	11/10/2013	10 महीने
11.	आर पी डी-2	रोहिणी सेक्टर 29 (पार्ट), 30 (पार्ट), 34 एवं 35 में सीवर को तैयार करना तथा बिछाना।	25/04/2013	24/04/2014	जारी अक्टूबर 2016 तक	30 महीने

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	आरंभ की अनुबद्ध दिनांक	पूर्ण होने की अनुबद्ध दिनांक	पूर्ण होने की वास्तविक दिनांक	विलंबित अवधि
1	2	3	4	5	6	7=6-5
12.	आर पी डी-4	रोहिणी सेक्टर 34-35 में 30 एम आर/डब्ल्यू सड़कों (सीमेंट कंक्रीट पेवमेंट) के मुख्य कैरिज वे का निर्माण।	06/09/2012	05/03/2013	जारी अक्टूबर 2016 तक	43 महीने
13.	आर पी डी-4	रोहिणी फेज V के सेक्टर 34 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-4, सी-1, से सी-6 तथा सेक्टर 35 के पॉकेट ए-1, ए-2, व सी-1, में आंतरिक सड़कों का निर्माण	26/03/2012	25/09/2012	15/04/2015	30 महीने
14.	आर पी डी-6	रोहिणी फेज V सेक्टर 37 (पार्ट) के पॉकेट बी-3 एवं सी-1 में 9.0 एम एवं 12.0 एम आंतरिक सड़का का निर्माण।	31/08/2012	30/12/2012	04/08/2014	19 महीने
15.	आर पी डी-6	रोहिणी फेज V सेक्टर 37 (पार्ट) के पॉकेट ए-1 एवं सी-2 में 9.0 एम व 12.0 एम आंतरिक सड़क के निर्माण का प्रथम चरण निरूपण।	09/08/2015*	31/12/2015	कार्य प्रगति में है	
16.	डब्ल्यू डी-6	द्वारका सेक्टर-3 में 12 एम एवं 20 एम आर/डब्ल्यू पर पेरिफैरल एम डब्ल्यू ड्रेन का निर्माण (शेष हिस्से)।	21/05/2010	20/02/2011	31/12/2012	22 महीने
17.	एस डब्ल्यू डी-9	द्वारका सेक्टर-11 में 12 एम एवं 20 एम आर/डब्ल्यू सड़क सहित एस डब्ल्यू ड्रेन व फुटपाथ का निर्माण।	18/12/2010	17/12/2011	29/03/2012	4 महीने
18.	एन डी-9 एवं ई डी-4	बाहरी विकास (लैंड स्केपिंग तथा प्लम्बिंग कार्य) प्लम्बिंग व आंतरिक विद्युतीकरण कार्य सहित इन्टरप्रेटेशन केन्द्र व रेस्त्रां भवन का निर्माण।	08/07/2011	07/04/2012	30/10/2015	43 महीने
19.	ई डी-4	एल टी पैनल एवं फीडर पीलर सहित लैंडस्केप तथा प्लड लाइटिंग।	30/10/2011	29/01/2012	25/09/2014	32 महीने
20.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 एवं जी-8 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन तथा क्लवर्ट का निर्माण।	16/05/2014	15/05/2015	नवम्बर 2015 उपलब्ध भूमि अर्थात 85 प्रतिशत पर	5 महीने
21.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 एवं जी-8 में पेरिफैरल सीवर लाईन को तैयार करना एवं बिछाना।	13/06/2011	12/06/2012	08/02/2013	7 महीने
22.	एन डी-05	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र में आंतरिक सड़को का सुधार।	06/11/2014	05/03/2015	29/05/2015	3 महीने

* मार्च 2013 में पहला आमंत्रण अमरदीप बिल्डर को दिया गया था लेकिन बरवाला ग्रामीणों के आंदोलन के कारण कार्य का आरंभ नहीं किया जा सका। मार्च 2015 में फिर से उसी कार्य के लिए निविदाएं आमंत्रित की गईं तथा 30.07.2015 को उसे बंसल एसोशिएट को अवार्ड किया गया परन्तु बरवाला ग्रामीणों के आंदोलन के कारण दिसंबर 2015 तक कार्य आरंभ नहीं किया जा सका।

अनुलग्नक-V
(पैरा 4.4 में उल्लिखित)

पूर्ण की जा चुकी परियोजनाओं को सौंपने में विलम्ब

क्र. सं.	प्रभाग का नाम	कार्य का नाम	किया गया भुगतान (करोड़ ₹ में)	पूर्ण होने की दिनांक	अक्टूबर 2016 तक विलम्ब अवधि	एजेंसी जिसे सौंपा जाएगा
1.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II सेक्टर 26, में आर सी सी एस डब्ल्यू ड्रेन एवं कल्वर्ट का निर्माण।	13.28	06/07/2015	16 महीने	दिल्ली जल बोर्ड (डी जे बी)
2.	आर पी डी-7	रोहिणी फेज IV व V सेक्टर 30 (पार्ट II), पॉकेट सी-1 और सी-2 तथा सेक्टर 29 (भाग II) पॉकेट डी-1, डी-2 एवं डी-3 में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन व कल्वर्ट तथा आंतरिक सड़क (चरण-I निरूपण) का निर्माण	15.11	30/04/2014	30 महीने	डी जे बी एवं दिल्ली नगर निगम (एम सी डी)
3.	आर पी डी-7	रोहिणी सेक्टर 30 (पार्ट) में पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन एवं कल्वर्ट का निर्माण।	12.21	31/03/2014	31 महीने	डी जे बी
4.	आर पी डी-2	रोहिणी फेज IV एवं V सेक्टर 29 एवं 30 (पार्ट) में 30 एम आर ओ डब्ल्यू पेरिफैरल सड़कों का निर्माण।	7.90	11/10/2013	37 महीने	एम सी डी
5.	आर पी डी-4	रोहिणी, फेज V के सेक्टर 34 के भूखंडित पॉकेट ए-1, ए-2, ए-4, सी-1 से सी-6, सेक्टर 35 के पॉकेट ए-1, ए-2, व सी-1 आंतरिक सड़क का निर्माण	17.70	15/04/2015	18 महीने	एम सी डी
6.	डब्ल्यू डी-6	द्वारका, सेक्टर 3 में 12 एम एवं 20 एम पर पेरिफैरल एस डब्ल्यू ड्रेन का निर्माण (शेष हिस्सा)	1.35	31/12/2012	46 महीने	डी जे बी
7.	एस डब्ल्यू डी-9	द्वारका, सेक्टर-11 में 12 एम एवं 20 एम आर/डब्ल्यू सड़क सहित एस डब्ल्यू ड्रेन तथा फुटपाथ का निर्माण।	2.39	29/03/2012	55 महीने	डी जे बी
8.	एन डी-12	नरेला उपनगर के सेक्टर जी-7 एवं जी-8 में पेरिफैरल सीवर लाइन को तैयार करना एवं बिछाना	6.24	08/02/2013	44 महीने	एम सी डी
9.	डब्ल्यू डी-9	दिल्ली कैंट के नजदीक रेलवे लाइन से डाबरी पुल तक पालम ड्रेन (सीतापुरी) को ढकना और उस पर सड़क का निर्माण करना।	96.36	28/08/2015	15 महीने	एम सी डी
10.	डब्ल्यू डी-3	द्वारका फेज-II में विद्यमान कैरिज वे व फुटपाथ के साथ 60 एम एम पी सड़क संख्या 226 तथा आई ओ सी कल्वर्ट से सड़क संख्या 226 एवं 211 की क्रॉसिंग तक एस डब्ल्यू ड्रेन को चौड़ा करना।	7.61	12/03/2015	19 महीने	लोक निर्माण विभाग (पी डब्ल्यू डी)
11.	एन डी-5	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र में आंतरिक सड़कों का सुधार।	0.80	29/05/2015	17 महीने	एम सी डी
12.	एन डी-5	मॉडल टाउन के आवासीय क्षेत्र में एस डब्ल्यू ड्रेन (छोड़े गए हिस्से) के शेष कार्य का निर्माण।	0.85	05/12/2014	22 महीने	डी जे बी
		कुल	181.80			

आवश्यकता/मापदंड का पालन न करना

भूमि आवंटन आवश्यकता/मापदंड	के लिए	आई एम एस नरेला	लर्निंग मैटर एजुकेशनल सोसाइटी, द्वारका	दृष्टिहीनों के लिए पॉपुलर इंस्टिट्यूट सोसाइटी, रोहिणी	संस्था का नाम	वॉइस सोसाइटी, रोहिणी	चन्द्र भूषण सिंह मेमोरियल महिला, बाल एवं श्रवण विकलांग शिक्षा एवं पुनर्वास संस्थान, द्वारका
संस्था कम से कम पाँच वर्ष के लिए पंजीकृत होनी चाहिए।	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ
संस्था हलफनामा प्रस्तुत करे कि उसकी प्रबंधन कमेटी में पेशेवर एवं प्रतिनिधि किस्म के व्यक्ति सम्मिलित है न कि परिवार के सदस्य।	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ	हाँ
संस्था भूमि लागत के भुगतान को सुनिश्चित करने के लिए भूमि लागत सहित 10 प्रतिशत को समाविष्ट करते हुए मियादी जमा/समतुल्य तरल निवेश के प्रमाण को प्रस्तुत करे।	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ
संस्था पिछले तीन वर्षों का लेखापरीक्षित लेखा, बैंक पास बुक, 80-जी प्रमाणपत्र तथा स्थायी खाता संख्या को प्रस्तुत करे।	हाँ	हाँ	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ
प्रभागीय आयुक्त द्वारा संस्था के कार्यकारी निकाय के चरित्र एवं पूर्ववृत्त का सत्यापन केन्द्र सरकार के मंत्रालय अथवा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली की सरकार के विभाग से प्रायोजन	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ
सार्वजनिक संस्था के लक्ष्य एवं उद्देश्य इस प्रकार होने चाहिए कि- (i) इस स्पष्ट रूप से संघ शासित दिल्ली की जनसंख्या के हितों का ध्यान रखना चाहिए; (ii) इसे दिल्ली के सुनियोजित विकास के लिए हितकारी होना चाहिए तथा (iii) उस संस्था द्वारा किये गए कार्य की प्रकृति ऐसी होनी चाहिए कि उसे दिल्ली के अलावा और कहीं ऐसी समरूप कार्यक्षमता के साथ न किया जा सके।	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	नहीं	हाँ	नहीं

अनुलग्नक -VII
(पैरा 5.8.1 में उल्लिखित)

भूमि के वैकल्पिक आवंटन के जाँच परीक्षित मामलों का विवरण

क्रम संख्या	भूमि अधिग्रहण विवरण/अवार्ड संख्या	अधिग्रहण भूमि (बीघा बिसवा में)
1.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	11-02
2.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	12-08
3.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	18-13
4.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	14-07
5.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	11-02
6.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	10-13
7.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	29-01
8.	20/85-86 दिनांक 11/11/1985 पूठ कलाँ गाँव	18-11
9.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	11-04
10.	35/81-82 दिनांक 10/11/1981 बादली गाँव	31-09
11.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	11-02
12.	16/85-86 दिनांक 10/09/1986 रिठाला गाँव	29-01
13.	42/84-85 दिनांक 27/03/1985 सेमपुर गाँव	30-15
14.	08/96-97 दिनांक 12/12/1996 सफीपुर रनहौला गाँव	42-10
15.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	28-02
16.	16/85-86 दिनांक 10/09/1985 रिठाला गाँव	11-10
17.	27/80-81 दिनांक 23/05/1985 मंगोलपुर कलाँ	12-12

अनुलग्नक -VIII
(पैरा 5.9.1 में उल्लिखित)

सरकारी विभागों को आवंटन पत्र जारी होने में विलंब के मामले

क्र. स.	आवंटन श्रेणी का प्रकार	आवंटी से आवेदन की प्राप्ति	आवंटन पत्र जारी किया जाना	विलंब
1	2	3	4	5= 4 - 3
अस्पताल तथा औषधालय				
1	100 बैड्डेड अस्पताल, बिन्दापुर	जुलाई, 2012	फरवरी, 2013	7 महीने
2	दन्त विश्वविद्यालय, रोहिणी	सितम्बर, 2012	जून, 2013	1 वर्ष 9 महीने
3	जच्चा एवं बच्चा अस्पताल, रोहिणी	दिसम्बर, 2012	जुलाई, 2013	7 महीने
परिवहन विभाग, जीएनसीटीडी				
4	बस टर्मिनल, विकासपुरी	सितम्बर, 2005	जून, 2013	7 वर्ष 9 महीने
5	बस टर्मिनल सेक्टर-37, रोहिणी	दिसम्बर, 2007	मार्च, 2012	4 वर्ष 3 महीने
6	बस टर्मिनल सेक्टर-26, रोहिणी	दिसम्बर, 2007	मार्च, 2012	4 वर्ष 3 महीने
दिल्ली पुलिस				
7	पुलिस स्टेशन, पालम	अप्रैल, 2009	जून, 2013	4 वर्ष 2 महीने
8	पुलिस स्टेशन, नांगलोई सैय्यद	अक्टूबर, 2009	मार्च, 2011	1 वर्ष 5 महीने
9	पुलिस पोस्ट, पी एस पी रोहिणी	फरवरी, 2013	जुलाई, 2013	5 महीने
10	पुलिस स्टेशन, शाहबाद डेयरी	अप्रैल, 2009	जुलाई, 2013	4 वर्ष 3 महीने
विद्युत विभाग, जीएनसीटीडी				
11	ई एस एस, रोहिणी	दिसम्बर, 2012(*)	जुलाई, 2014	1 वर्ष 7 महीने
12	53 ई एस एस, रोहिणी	अक्टूबर, 2011(*)	जुलाई, 2014	2 वर्ष 9 महीने
13	ई एस एस, मोलड़ बंद	जुलाई, 2009(*)	नवम्बर, 2012	3 वर्ष 4 महीने
दिल्ली मेट्रो रेल निगम (डीएमआरसी)				
14	डीएमआरसी, कालिंदी कुंज	अगस्त, 2011	मई, 2014	2 वर्ष 9 महीने
15	डीएमआरसी, धौलाकुआं	मई, 2012	मई, 2013	1 वर्ष
16	डीएमआरसी, द्वारका सेक्टर -1	जुलाई, 2011	दिसम्बर, 2014	3 वर्ष 5 महीने
17	डीएमआरसी, डाबडी मोड़	फरवरी, 2012	सितम्बर, 2013	1 वर्ष 7 महीने
18	डीएमआरसी, मुकन्दपुर	दिसम्बर, 2011	जनवरी, 2015	3 वर्ष 1 महीने
19	डीएमआरसी, आई आई टी	जून, 2011	जनवरी, 2014	2 वर्ष 7 महीने

(*) उस माह को प्रदर्शित करता है जब प्रस्ताव डी डी ए में प्रारंभ हुआ।

जाँचपरीक्षित मामलों में बकाया भूमि किराये का 31 मार्च 2015 को विवरण

क्रम संख्या	संस्था का नाम	भूमि का प्रीमियम (राशि ₹ में)	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	भूमि किराया 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से (राशि ₹ में)	आवंटन की तिथि	काल अवधि माह में	लंबित भूमि किराया 31 मार्च 2015 को (राशि ₹ में)
1	2	3	4	5	6	7	8=(5x7)/12 महीने
1	आर्य समाज, सैनिक विहार, पीतमपुरा	30,63,116	200	76,578	06/05/2009	58	3,70,127
2	इण्टरनेशनल मेडिकल साइंसेस अकादमी सेक्टर-7 ए, नरेला	51,05,198	500	1,27,630	27/09/2012	18	1,91,445
3	बंगाल वेलफेयर एवं कल्चरल एसोसिएशन, वसुन्धरा	55,75,789	346.06	1,39,395	11/05/2010	46	5,34,348
4	श्री बालाजी बबोसा धार्मिक सोसाईटी, रोहिणी	61,26,400	400	1,53,160	11/01/2011	38	4,85,007
5	श्री जगन्नाथ रोहिणी सेवा संघ, रोहिणी	65,94,888	430.6	1,64,872	10/01/2011	38	5,22,095
6	गुरुद्वारा बाबा साहेब सिंह जी (रजि.) पीतमपुरा	69,58,877	227	1,73,972	01/03/2012	24	3,47,944
7	वाइज सोसाईटी, प्लॉट, नं. 6 पी एस पी एरिया सेक्टर -22, रोहिणी	69,58,877	400	1,73,972	10/02/2012	25	3,62,442
8	श्री श्वेताम्बर स्थानक वासी जैन महिला मण्डल पी.वी. ए ब्लॉक, पश्चिम विहार	90,46,026	520	2,26,151	23/01/2012	26	4,89,994
9	दिल्ली वक्फ बोर्ड, जंगपुरा	91,89,347	400	2,29,734	29/03/2011	36	6,89,202
10	साइंस ऑफ साउल रिसर्च सेन्टर, वसंत कुंज	1,04,38,216	400	2,60,955	29/03/2012	24	5,21,910

क्रम संख्या	संस्था का नाम	भूमि का प्रीमियम (राशि ₹ में)	क्षेत्रफल वर्ग मीटर में	भूमि किराया 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से (राशि ₹ में)	आवंटन की तिथि	काल अवधि माह में	लंबित भूमि किराया 31 मार्च 2015 को (राशि ₹ में)
1	2	3	4	5	6	7	8=(5x7)/12 महीने
11	राधा कृष्णा मंदिर सेवा समिति, सेक्टर -19 फेज-II, द्वारका	1,04,38,217	400	2,60,955	14/02/2012	25	5,43,656
12	श्री गुरु सिंह सभा, शेख सराय फेज-I	1,11,81,939	428.5	2,79,548	29/08/2012	19	4,42,618
13	श्री परमहंस अद्वैत मठ पब्लिकेशन सोसाईटी, सेक्टर -23, फेज-I द्वारका	1,13,34,238	418.68	2,83,356	11/04/2012	23	5,43,099
14	डेल्टाईट्स सायरो-मालाबार मिशन, ओ सी एफ पॉकेट-सी, दिलशाद गार्डन	1,23,61,286	402.41	3,09,032	20/05/2014	0	0
15	पापुलर इन्स्टीट्यूट सोसाईटी फॉर ब्लाइंड, प्लॉट नं. सीएस/ओसीएफ -7, सेक्टर -24, रोहिणी	1,39,00,375	799	3,47,509	14/02/2012	25	7,23,977
16	जैन समाज, द्वारका सेक्टर-12	1,90,41,405	413.25	4,76,035	11/12/2014	0	0
17	चन्दर भूषण सिंह मेमोरियल महिला बाल एवं पुनर्वास संस्थान सेक्टर -13, द्वारका	2,04,78,593	2,000	5,11,965	19/02/2013	13	5,54,629
18	लर्निंग मैटर ऑफ एजुकेशनल सोसाईटी, सेक्टर -13, द्वारका	7,82,86,622	3,000	19,57,166	21/09/2011	30	48,92,915
19	इण्टरनेशनल सोसाईटी फॉर कृष्णा कान्शियसनैस (इस्कान), सेक्टर -3, द्वारका	20,87,54,452	8,000	52,18,861	07/02/2012	25	1,08,72,627
20	बी आर अम्बेडकर विश्वविद्यालय की स्थापना हेतु उच्चतम शिक्षा निदेशालय	1,08,91,29,312	1,71,956	2,72,28,233	28/01/2013	14	3,17,66,272
						कुल	5,48,54,307

2010-11 से 2014-15 के दौरान अतिक्रमण विध्वंस कार्यक्रम का विवरण

अंचल	2010-11			2011-12			2012-13			2013-14			2014-15			कुल		
	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र	निश्चित	किये गये	पुनर्निर्मित क्षेत्र
पूर्वी अंचल (प्रस्तुत नहीं की गई)	53	41	21.04	54	43	3.47	33	30	2.28	38	24	3.18	46	27	6.56	224	165	36.53
पश्चिमी अंचल (प्रस्तुत नहीं की गई)	88	68	10.75	80	59	11.98	134	110	23.06	108	75	06.96	78	52	02.74	488	364	55.49
उत्तरी अंचल (106.71)	96	65	08.10	69	50	07.90	78	57	13.63	36	28	01.30	23	13	02.07	302	213	33.00
रोहिणी अंचल (27.89)	43	29	10.62	30	20	5.36	38	20	6.25	19	9	1.26	50	38	10.84	180	116	34.33
दक्षिणी पश्चिमी अंचल (27.17)	34	23	4.63	21	15	8.68	24	14	17.55	13	7	1.00	26	15	02.44	118	74	34.30
दक्षिणी पूर्वी अंचल (1569.52)	54	32	4.00	67	35	26.27	35	19	33.64	68	41	17.87	60	30	43.29	284	157	125.07
कुल	368	258	59.14	321	222	63.66	342	250	96.41	282	184	31.57	283	175	67.98	1596	1089	318.74

उन मामलों का विवरण जहाँ पूर्व लिखित सहमति प्राप्त किये बिना पट्टाधारी ने भूमि का पुनर्विभाजन या आधिपत्य छोड़ दिया या हस्तांतरित किया या भूमि के केवल एक भाग को उप-पट्टे पर दिया

क्र.सं.	मिसिल संख्या
1.	भूखण्ड नंबर 62/15 खसरा नम्बर 687/19 डब्ल्यू ई ए करोल बाग 1302.3 वर्ग गज के संदर्भ में पट्टा मिसिल नम्बर एस/5(433)51 एवं मिसिल संख्या एस/1(140)2010/ओएसबी
2	भूखण्ड नंबर 62/15 खसरा नम्बर 687/19 डब्ल्यू ई ए करोल बाग 1302.3 वर्ग गज के संदर्भ में मिसिल संख्या एस/1(241)14/ओएसबी +एस/20(278)57/ओ एस बी+16 (47) 40
3	मिसिल संख्या एस/1(38)2013/ओएसबी एवं पट्टा समझौता मिसिल संख्या एस /16(12)50 प्लॉट नं. 17ए खसरा नं. 828/718
4	मिसिल संख्या एस/1(99)2014/ओएस/डीडीए,एस/12(09)46 एवं एस एण्ड एस-1 संख्या 20(46)/2014/एसओआई,
5	मिसिल संख्या एस/6(17)1956/ओएसबी/पीटी. I, संख्या एस /6(17)56/ ओएसबी, एस /4(12)/48, एस /2(153)59 पीटी
6	मिसिल संख्या एस/6(10)67/ओएसबी, मिसिल संख्या एस /6(10)67/ओएसबी/पीटी. एवं मिसिल संख्या एस /6(11) 67
7	मिसिल संख्या एस /1(191)2012/ ओएसबी एवं एस/19(238)44, 2622 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 876/ खसरा संख्या 205/31, पूर्वी पार्क रोड, करोल बाग
8	मिसिल संख्या एस/1(175)2014/ओएसबी एवं एस/20(573)62/ओएसबी/केबीएच खसरा संख्या 29, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोल बाग
9	मिसिल संख्या एस/1(169)2010/ओएसबी एवं एस/20(861)62 एवं एस /5(321)84/ जो कि भूखण्ड संख्या 35, ब्लॉक नं. 34, सदरन रिज, पूसा रोड क्षेत्र : 1333.3 वर्ग गज से संदर्भित है
10	मिसिल संख्या एस/1(148)2010/ओएसबी, 17(1132)42 एवं एस 5(127)53 जो संपत्ति संख्या 29, ब्लॉक 2 सी, न्यू रोहतक रोड, डब्ल्यू ई ए, करोल बाग भूखण्ड क्षेत्रफल 300 वर्ग गज से संदर्भित है
11	मिसिल संख्या एस 1(123)2013/ओएसबी, मिसिल संख्या 17(592)42 एवं प्लॉट नं. 60 ब्लाक संख्या 53, डब्ल्यू ई ए, रामजस रोड, करोल बाग, प्लॉट साइज 271.5 वर्ग क्षेत्र से संबंधित पट्टा मिसिल संख्या 17(592)42
12	मिसिल संख्या एस/1(141)2012/ओएसबी, प्लॉट संख्या 575, ब्लॉक के खाटा संख्या 642, 183 वर्ग गज माप का प्लॉट नाईवाला
13.	मिसिल संख्या एस/1(185)2013/ओएसबी, एवं एस/5(92)48 (खसरा संख्या 348 ब्लॉक एम, नाईवाला इस्टेट)
14.	मिसिल संख्या एस/1(244)2011/ओएसबी, प्लॉट नं. 5, ब्लॉक नं. 3, कदम शरीफ, पहाड़गंज
15.	मिसिल संख्या एस/1(64)2011/ओएसबी, एस/2(176)/62 एवं पट्टा मिसिल, प्लॉट सं. 87 दरियागंज जानूबी) भूखण्ड माप 142 वर्ग गज 118.71 वर्ग मीटर (खाटा संख्या 40, खसरा संख्या 176/110)
16.	मिसिल संख्या एस/1(175)2010/ओएसबी, एस /20(673)62/ओएसबी, प्लॉट नं. 29 एवं 30, ब्लॉक ए, खसरा नं. 809/529/530 पहाड़गंज

अनुलग्नक-XII
(पैरा 7.3.3 में उल्लिखित)

(ए) उन मामलों का विवरण जहाँ समापन प्रमाणपत्र/डी फॉर्म प्रस्तुत नहीं किये गए

क्र.सं.	मिसिल संख्या
1.	भूखण्ड संख्या 62/15 केएच संख्या 687/19 डब्ल्यू ई ए करोल बाग 1302.3 वर्ग गज के संबंध में पट्टा मिसिल संख्या एस/5(433)51 एवं मिसिल संख्या एस/1(140)2010/ओएसबी
2.	मिसिल संख्या एस/1(38)2013/ओएसबी एवं पट्टा सहमति मिसिल संख्या ए/16(12)50 भूखण्ड संख्या 17-ए केएच संख्या 828/718
3.	मिसिल संख्या एस/1(99)2014/ ओएस/डीडीए, एस/12(09)46 एवं एस एवं एस-1 संख्या 20(46)/2014/ एएसओआई,
4.	मिसिल संख्या एस/1(191)2012/ओएसबी एवं मिसिल संख्या एस/19(238)44, 2622 वर्ग गज, भूखण्ड संख्या 876/खसरा संख्या 205/31, पूर्वी पार्क मार्ग, करोल बाग दिल्ली
5.	मिसिल संख्या एस/1(193)2010/ओएसबी भूखण्ड संख्या 7, ब्लॉक 2 ई, झण्डेवाला, नई दिल्ली हेतु
6.	सम्पत्ति संख्या 63, ब्लॉक 'एल', दरियागंज क्षेत्रफल 590.1/वर्ग गज से संबंधित मिसिल संख्या एस (186)2014/ओएसबी/एनएसके, एस-16(21)41 एवं/3(7)76-ओएसबी
7.	सम्पत्ति संख्या 29, ब्लॉक 2 सी, न्यू रोहतक मार्ग, डब्ल्यू ई ए, करोल बाग, भूखण्ड क्षेत्र 300 वर्ग गज से संबंधित मिसिल संख्या एस/1(148)2010/ओएसबी, 17(1132)42 एवं एस/5(127)53
8.	भूखण्ड संख्या 35, ब्लॉक संख्या 34, दक्षिणी रिज पूसा मार्ग क्षेत्रफल 1333.3 गज से संबंधित मिसिल संख्या एस/1(169)2010/ओएसबी, एस/20(861)62 एवं एस/5(321)84/ओएसबी
9.	खसरा संख्या 1185/67 भूखण्ड संख्या 67/8720, डी.बी. गुप्ता रोड, पहाड़गज, नई दिल्ली से संबंधित मिसिल संख्या एस/1(212)2012/ओएसबी, एस/7(20)46/ ओएसबी एवं टीएन 4(187)08

(बी) उन मामलों का विवरण जहाँ आवेदकों द्वारा संपत्ति के भौतिक आधिपत्य के दस्तावेजी प्रमाण प्रस्तुत नहीं किये गए

क्र.सं.	मिसिल संख्या
1	भूखण्ड संख्या 62/15 केएच संख्या 687/19 डब्ल्यू ई ए, करोल बाग 1302.3 वर्ग गज से संबंधित मिसिल संख्या एस. /1(140)2010/ओएसबी एवं पट्टा मिसिल संख्या एस/5(433)51
2	मिसिल संख्या एस/1(38)2013/ओएसबी एवं पट्टा समझौता संख्या एस/16(12)50 भूखण्ड संख्या 17-ए के एच. 828/718
3	एस/1(64)2011/ओएसबी, एस/2(176)/62, पट्टा समझौता मिसिल दरियागंज जनुबी की भूखंड सं. 87 भूखंड का क्षेत्रफल 142 वर्ग गज 118.71 वर्ग मीटर (खाता सं.40, खसरा सं.176/110
4	मिसिल संख्या एस-6(17)1956/ओएसबी/पीटी-1, संख्या एस/6(17)56/ओएसबी, एस/4(12)/48, एस/2(153)59 पीटी
5	मिसिल संख्या एस-6(10)67/ओएसबी, मिसिल संख्या एस/6(10)67/ओएसबी/पीटी एवं मिसिल संख्या एस/6(11) 67
6	(i) एस/1(175)2014/ओएसबी (ii) एस/20(573)62/ओएसबी/केबीएच खसरा संख्या 29, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग
7	भूखण्ड संख्या 34, ब्लॉक पी, नाईवाला, करोलबाग क्षेत्रफल 222 वर्ग गज के संबंध में मिसिल संख्या एस/1(149)2010/ओएसबी तथा 8/5(482)51
8	मिसिल संख्या एस/1(185)2013/ओएसबी एवं एस/5(92)48 (खसरा संख्या 348 ब्लॉक एम, नाईवाला, इस्टेट
9	मिसिल संख्या एस/1(244)2011/ओएसबी, भूखण्ड संख्या 5, ब्लॉक संख्या 3, कदम शरीफ, पहाड़गंज

अनुलग्नक-XIII

(पैरा 7.4.2 में उल्लिखित)

अवैध अधिवासियों से माँग करने में विलंब							
क्र. सं.	मिसिल संख्या	क्षति के आकलन अवधि	के की	ऑकी गई कुल राशि (₹ हजारों में)	पहले वित्त वर्ष के आकलन से लेकर 31 मार्च तक वित्त वर्षों की कुल संख्या	अवधि के दौरान डी डी ए की गई माँगों की संख्या	अवैध अधिवासियों से माँग करने में न्यूनतम से अधिकतम विलम्ब (वर्षों में)
1	डी/बी जी आर/187-ए	01/04/1971 से 31/03/2012		1781.68	44	06	01-17
2	डी/बी जी आर/187-बी	27/08/2008 से 31/03/2013		1289.63	07	02	0-4
3	ई वी/मलिकपुर छावनी /10/80 प्लस 05 आनुषंगिक मिसिल	01/09/1963 से 30/11/2011		4232.59	52	05	0-30
4	ई वी/मलिकपुर छावनी /05/80 प्लस 06 आनुषंगिक मिसिल	01/04/1980 से 31/12/2012		13304.22	35	05	0-21
5	डी/एन डब्ल्यू/बी 1-जे/128	28/09/1953 से 31/12/2012		3443.58	62	07	0-32
6	डी/बी आर एच/42 पी टी II/ए	28/05/1996 से 31/03/2013		468.99	19	04	0-14
7	डी/सी एच (8)/127/ पी टी/II	01/04/1965 से 31/12/2012		2519.76	50	13	0-22
8	डी/नजफगढ़/12/पी टी (23.09.2002 को दुकान ढहा दी गई)	01/04/1979 से 23/09/2002		15.91	22	03	0-30
9	डी 57(2)/मुनीरका/97	01/04/1977 से 31/03/2010		956.07	38	03	0-19
10	डी/एस बी-एन/509-ए	01/04/1966 से 31/10/2014		5179.97	49	11	0-24
11	डी/एस बी-एन/509-बी	01/01/1952 से 31/10/2014		5222.73	64	15	0-23
12	डी/आर के पुरम/9/80	01/04/1980 से 31/03/2013		4893.13	35	05	0-13
कुल					477	79	

संक्षिप्ताक्षर

संक्षिप्ताक्षर

ए ए एवं ई एस	प्रशासनिक स्वीकृति एवं व्यय अनुमोदन
सी पी डब्ल्यू डी	केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग
सी वी सी	केन्द्रीय सतर्कता आयोग
डी ए एल	मांग एवं आवंटन पत्र
डी डी अधिनियम	दिल्ली विकास अधिनियम, 1957
डी डी ए	दिल्ली विकास प्राधिकरण
डी ई	विस्तृत आंकलन
डी आई पी पी	औद्योगिक नीति एवं प्रोत्साहन विभाग
डी आई टी	दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट
डी एस आई आई डी सी	दिल्ली राज्य औद्योगिक एवं आधारभूत संरचना विकास निगम
डी आई डी ओ एम अधिनियम	दिल्ली औद्योगिक विकास प्रचालन एवं सम्पोषण अधिनियम
ई एन एम	परिवर्धित नक्शा मुन्तजामिन
ई ओ टी	समय विस्तार
ई आर एवं डी सी आई	भारतीय इलेक्ट्रानिक अन्वेषण एवं विकास केन्द्र
एफ ए आर	तल क्षेत्र अनुपात
जी एन सी टी डी	दिल्ली राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सरकार
जी ओ आई	भारत सरकार
आई ए सी	संस्थागत आवंटन समिति
आई एम एस ए	अन्तर्राष्ट्रीय चिकित्सा विज्ञान अकादमी
आई एस के सी ओ एन	इन्टरनेशनल सोसायटी फॉर कृष्णा कॉन्शियसनेस
एल ए अधिनियम	भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894
एल ए सी	भूमि अधिग्रहण कलैक्टर
एल ए ए सी	भूमि आवंटन सलाहकार समिति
एल एण्ड बी	भूमि एवं भवन विभाग, दिल्ली सरकार
एल एण्ड डी ओ	भूमि एवं विकास कार्यालय, एम ओ यू डी
एल डी	भूमि निस्तारण
एल एम	भूमि प्रबंधन
एल एम ए सैक्शन	भूमि प्रबंधन लेखा अनुभाग, डी डी ए
एल एम विंग	डी डी ए का भूमि प्रबंधन विंग
एल एम आई एस	भूमि प्रबंधन सूचना तंत्र
एल जी, दिल्ली	दिल्ली के उपराज्यपाल
एल ओ पी	ले-आउट योजना
एम सी डी	दिल्ली नगर निगम
एम आई एस	भूमि का मासिक सूचना विवरण
एम पी डी	दिल्ली का मास्टर प्लान

एम ओ यू डी	शहरी विकास मंत्रालय
नजूल नियम	डी डी ए (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981
एन ए बी एल	प्रयोगशालाओं की जाँच एवं अंशशोधन के लिए राष्ट्रीय प्रत्यायन बोर्ड
एन जी ओ	गैर-सरकारी संगठन
एन आई टी	निविदा आमंत्रण सूचना
ओ एस बी शाखा	पुरानी योजना शाखा, डी डी ए
ओ एण्ड एम अध्ययन	संगठन एवं विधि अध्ययन
पी ए सी	लोक लेखा समिति
पी ई	प्रारंभिक आंकलन
आर पी डी	रोहिणी परियोजना मण्डल
एस ए ए आर सी विश्वविद्यालय दक्षिण एशिया संघ	क्षेत्रीय सहयोग विश्वविद्यालय
एस ओ पी	मानक परिचालन पद्धति
टी एस	तकनीकी स्वीकृति
नया कानून अधिनियम, 2013	भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन में उचित मुआवजा एवं पारदर्शी अधिकार अधिनियम, 2013
यू सी	उपयोगिता प्रमाणपत्र
वी सी	उप-सभापति, डी डी ए
वी ओ आई सी ई	उपभोक्ता शिक्षा के हित में स्वयंसेवी संगठन
जेड डी पी	आंचलिक विकास योजना

रूपान्तरण

1 हैक्टेयर	-	2.5 एकड़
1 एकड़	-	4.80 बीघा
1 बीघा	-	20 बिसवा
1 बिसवा	-	20 बिस्वानी

शब्दावली

शब्दावली

डी डी अधिनियम	समय-समय पर संशोधित दिल्ली विकास अधिनियम 1957
विकास क्षेत्र	डी डी अधिनियम की धारा 12 की उप-धारा (I) के अंतर्गत विकास क्षेत्र घोषित किया गया कोई क्षेत्र
एफ ए आर	तल क्षेत्र अनुपात अर्थात् वह अनुपात जो कि भवन में घिरी हुई कुल जगह भूखंड के क्षेत्र जिस पर वह निर्मित है का वहन करता है।
भूमि आवंटन सलाहकार समिति	दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981 के उद्देश्यों को कार्यान्वित करने के लिए दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा गठित की गई समिति
ले आउट योजना	एक योजना के कार्यान्वयन अथवा किन्हीं अन्य विकास गतिविधियों हेतु भूमि के किसी टुकड़े के योजनाबद्ध उपयोग के लिए तैयार की गई ले आउट योजना
पट्टा	अंचल संपत्ति का पट्टा ऐसी संपत्ति का उपभोग करने के अधिकार का हस्तांतरण है जो निश्चित समय के लिए किया गया है, अभिव्यक्त या अंतर्निहित है अथवा निरंतरता में है, चुकायी गई कीमत को ध्यान में रखते हुए है विशिष्ट अवसरों पर हस्तांतरी द्वारा हस्तांतरणकर्त्ता को जो ऐसी शर्तों के ऐसे हस्तांतरण को स्वीकार करता है को आवधिक रूप से प्रस्तुत किये जाने के लिए वचनबद्ध है।
पट्टाधारी	हस्तांतरी को पट्टाधारी कहते हैं
मास्टर प्लान	शहर के स्थायी योजनाबद्ध विकास के मार्गदर्शन के लिए दीर्घकालिक परिप्रेक्ष्य योजना। यह दस्तावेज योजना अवधि के दौरान शहर की जनसंख्या को सहायता देने के लिए विभिन्न सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों हेतु योजना दिशानिर्देशों नीतियों, विकासवादी कोड तथा जगह की आवश्यकताओं को निर्दिष्ट करता है। यह सभी आधारभूत संरचनाओं की आवश्यकताओं का आधार भी है।
नजूल भूमि	केन्द्र सरकार में निहित भूमि तथा डी डी अधिनियम की धारा 22 की धारा (I) या अन्यथा के अंतर्गत प्राधिकरण के निस्तारण में रखी गई भूमि।
नजूल नियम	डी डी ए (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981
नजूल-I भूमि	पूर्व के दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट से डी डी ए को हस्तांतरित की गई 24 नजूल संपदाएँ जिन्हें मार्च 1937 के 'नजूल समझौते' के माध्यम से 1 अप्रैल 1937 को दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के निस्तारण हेतु जी ओ आई द्वारा रखा गया था
नजूल-II भूमि	भूमि अधिग्रहण अधिनियम (एल ए अधिनियम), 1894 के प्रावधान के अनुसार दिल्ली सरकार द्वारा अधिग्रहित भूमि
पूर्व-निर्धारित दरें	प्रीमियम की दरें जैसा कि नजूल नियम के नियम 2 (I) में परिभाषित हैं
परिसर	कोई भूमि या कोई भवन जिसमें जमीन में लगाए गए बगीचे, कोई वस्तुएँ इत्यादि समाविष्ट हों

स्थल योजना	भूमि के टुकड़े पर संरचनाओं, पार्किंग क्षेत्रों, खुले स्थान, भूदृश्य निर्माण तथा अन्य विकासवादी विशेषताओं की प्रस्तावित व्यवस्था को दर्शाता हुआ एक विस्तृत विवरण जैसा कि विकासवादी कोड की विशिष्ट धाराओं द्वारा अपेक्षित है
अनधिकृत कब्जा	सार्वजनिक परिसर पर किसी व्यक्ति द्वारा बिना किसी अधिकार के किया गया कब्जा तथा वह अधिकार जिसके अंतर्गत उसे अधिवास करने की अनुमति दी गई थी के बीत जाने व किसी भी कारण हेतु अवधारित किये जाने के बाद भी सार्वजनिक परिसर में किसी व्यक्ति द्वारा बने रहना शामिल है।
ऑंचलिक विकास योजना	राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के एक अंचल (मंडल) के लिए योजना जिसमें सामाजिक आधारभूत संरचना, पार्क व खुले स्थलों, प्रचलन प्रणाली आदि के प्रावधान से संबंधित विस्तृत सूचना समाविष्ट है।
अंचल	कोई भी मंडल जिसमें दिल्ली को डी डी अधिनियम के अंतर्गत विकासवादी उद्देश्यों के लिए विभाजित किया जा सकता है