

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद । (टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष

कृपया मधुबन-बापूधाम योजना के पॉकेट-एफ में 30 मी० चौड़ी सड़क पर 96 मिनी एम०आई०जी० भवनों के निकट समाजवादी आवासीय योजना के अन्तर्गत 392 बहुमंजिले भवनों के निर्माण कार्य पर आगणन समिति द्वारा विचार विमर्श किया गया। अभियन्त्रण जोन द्वारा अपनी आख्या में इंगित किया गया है कि पूर्व पृष्ठ सं०-18 पर उपरोक्त कार्य हेतु व्ययानुमान रु० 56,11,85,169.00 की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 15.01.2016 को प्रदान की चुकी है। अभियन्त्रण जोन द्वारा अवगत कराया गया है कि वर्तमान में समाजवादी आवासीय योजना के लिए उ०प्र० शासन आवास विभाग द्वारा कतिपय विशिष्टियां परिवर्तित की गयी है। (छायाप्रति दांयी ओर संलग्न) जिसके आधार पर मुख्य नगर नियोजक कार्यालय द्वारा ड्राइंग्स भी संशोधित कर दी गयी है एवं उक्त के अनुसार भवनों का कुछ क्षेत्रफल भी परिवर्तित हो गया है, जिस कारण अभियन्त्रण जोन द्वारा पूर्व स्वीकृत प्रस्ताव में संशोधन करते हुए पुनः स्वीकृति हेतु पत्रावली प्रस्तुत की गयी है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा अवगत कराया गया है कि शासन द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत मधुबन-बापूधाम योजना में 392 भवन बनाया जाना प्रस्तावित है। उक्त नीति के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कोयल इन्क्लेव योजना में 504 भवनों के निर्माण हेतु निविदा आमंत्रित की गयी थी, जिसमें उक्त कार्य में भवनों की अनुमानित मूल्यांकन की गणना सुपर बिल्ट-अप एरिया रु० 2995.00 प्रति वर्ग फीट ऑकलित की गयी है। उक्त सुपर बिल्ट-अप एरिया में एरिया अन्डर यूनिट, बालकनी एवं वार्डरोब एरिया, एरिया अन्डर सर्कूलेशन तथा एरिया अन्डर फायर स्केप स्टेयरकेस सम्मिलित है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा अपनी आख्या में यह भी इंगित किया गया है कि नियोजन अनुभाग द्वारा समाजवादी भवनों के निर्माण हेतु नियोजन कार्य मै० एरिनेम कन्सलटेन्सी सर्विस प्रा० लि० से कराया गया था। उक्त की अनुमोदित ड्राइंग्स सी०ए०टी०पी० की पत्र सं०-588/नियोजन अनुभाग/2015 दिनांक 29.12.2015 के क्रम मैसर्स एरिनेम कन्स० सर्विस द्वारा किये गये नियोजन के अनुसार भवनों का कुल सुपर एरिया पूर्व में 3,32,576.72 वर्ग मी० के सापेक्ष निर्माण का भुगतान क्षेत्रफल 2,96,923.37 वर्गफीट था जिसपर रु० 1890.00 प्रतिवर्ग फीट की निर्माण लागत के आधार पर कुल कार्य धनांक रु० 56,11,85,169.00 थी, जिसकी स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा नोट पृष्ठ सं० 18 पर की गयी थी, परन्तु आवास अनुभाग द्वारा दांयी ओर संलग्न संशोधित निर्गत शासनादेश सं०-13/2016/120/आठ-1-16-34 बैठक/2014 दिनांक 12.01.2016 के क्रम में मै० एरिनेम कन्सलटेन्सी सर्विसेज प्रा० लि० द्वारा संशोधित ड्राइंग्स के अनुसार कुल सुपर एरिया 3,27,049.47 के सापेक्ष निर्माण भुगतान योग्य क्षेत्र 2,99,035.24 वर्गफीट आता है। तदनुसार रु० 1890.00 प्रतिवर्ग फीट की निर्माण लागत लेने पर कार्य का कुल संशोधित धनांक रु० 56,51,76,604.00 आती है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के प्रस्तावित भवनों के लिए कोयल इन्क्लेव के निविदा प्रपत्र में सम्मिलित सभी नियमों, शर्तों व विशिष्टियों को यथावत स्वीकृत किया जाना एवं प्राधिकरण की सामान्य नीति के अन्तर्गत मोबलाईजेशन अग्रिम, जमानत धनराशि की शर्तें लागू किया जाना प्रस्तावित है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा पूर्व में कोयल एन्क्लेव/इन्द्रप्रस्थ योजनाओं में निर्माणाधीन समाजवादी आवासीय योजना में कुछ विशिष्टियां स्पष्ट न होने के कारण उनका समायोजन मधुबन बापूधाम के समाजवादी भवनों में प्रस्तावित किया गया है। व्ययानुमान स्वीकृति के उपरान्त कथित विशिष्टियों की लागत को न्यायोचित लागत की गणना के समय विचार किया जाएगा। उपरोक्त के क्रम में वर्तमान में भवनों की विशिष्टियों में निम्न परिमार्जन प्रस्तावित है :-

1. भवनों के प्रत्येक तल पर कॉमन एरिया में विट्रीफाईड टाइल का प्राविधान है, जिसमें भूतल पर स्टिल्ट फ्लोर एवं पार्किंग को छोड़कर कॉमन क्षेत्रफल में कोटास्टोन फ्लोरिंग, जबकि मीटर रूम इत्यादि में सी०सी० फ्लोर का प्राविधान प्रस्तावित है। कोटा स्टोन में लगभग 15 प्रतिशत सफेद मार्बल की पट्टियों के डिजाईन का प्राविधान किया गया है।
2. अपार्टमेन्ट के बाह्य दरवाजे में माईक्रा वीनियरिंग के साथ ही कुछ लिफ्टिंग का प्राविधान प्रस्तावित किया गया है।
3. सभी दरवाजों में मोर्टिस लैन्ड एवं लॉक का प्राविधान प्रस्तावित है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

के उपरान्त ही निर्धारित हो सकेगा एवं तदोपरान्त ही भवनों का पंजीकरण खोला जाना प्रस्तावित है, क्योंकि समाजवादी भवनों में पंजीकरण के समय घोषित मूल्य को स्थिर रखने की बाध्यता है एवं दिनांक 14-12-2015 को उपाध्यक्ष महोदय की बैठक में यह निर्देश दिये गये थे कि उपरोक्त भवनों को शासन द्वारा निर्धारित लक्ष्यों के सापेक्ष निर्माण कराया जाना है, किन्तु उपरोक्त का पंजीकरण 01-04-2016 के उपरान्त खोला जायेगा।

उपरोक्त दोनों सुपर क्षेत्रफल पर आधारित कास्टिंग लागत क्रमशः रु0 3225/-व 3110/-वर्ग फिट है, जो गाजियाबाद क्षेत्र के लिए निर्धारित दर से क्रमशः 7.50 प्रतिशत व 3.67 प्रतिशत उच्च है अर्थात् यदि निविदा उच्च प्राप्त होती है तो अनुमानित रु0 3000/-वर्ग फिट पर यह दर 3.67 प्रतिशत से 7.50 प्रतिशत के मध्य रहेगी, जो शासनादेश में निर्धारित दरों को इन्कम टैक्स विभाग द्वारा सम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु लागू Continuation index के आधार पर कास्टिंग इन्डेक्स करने की सीमा तक आ जायेगी।

अतः उपरोक्तानुसार पूर्व पृष्ठ सं0-19 से 22 पर अधिषासी अभियन्ता-परियोजना की अनुषंसा एवं अधीक्षण अभियन्ता की संस्तुति व नोट पृष्ठ सं0-25 पर सहायक अभियन्ता-तकनीकी की आख्या के क्रम में मधुबन-बापूधाम योजना के पॉकेट-ई में 30 मीटर रोड पर शासन द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत पर कुल 392 टूबी0एच0के0 भवनों { (S+13) के दो ब्लॉक में 104 भवन व (S+12) के 6 ब्लॉक्स में 288 भवन } के निर्माण हेतु व्ययानुमान धनांक रु0 56,51,76,604.00 (रु0 छप्पन करोड़ इक्यावन लाख छियत्तर हजार छः सौ चार मात्र) की वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति प्रदान करने के साथ-साथ इस कार्य की विशिष्ट श्रेणी के कार्य के रूप में निविदा आमंत्रित करने की स्वीकृति हेतु आगणन समिति द्वारा संस्तुति की जाती है।

S. Chandra
(सुशील चन्द्र द्विवेदी)
मुख्य अभियन्ता

Ru-
(टी0आर0 यादव)
वित्त नियन्त्रक

Ch
सचिव
15/3/2016

v.e.

15/3/2016

C.E.
Ch

15/3/2016

15/3/2016

16/03/2016

संजय जिन्दल
वैयक्तिक सहायक तकनीकी

988/142
15/3/2016

T.

49/111
11/1

PACS

Ch

CE
15-3-16

सुशील चन्द्र द्विवेदी

मुख्य अभियन्ता

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

सचिव/उपाध्यक्ष

कृपया मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के पॉकेट-एफ में 30 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित 96 मिनी एम0आई0जी0 भवनों के निकट 392 बहुमंजिले भवनों के निर्माण कार्य (समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत) हेतु प्राप्त निविदाओं पर निविदा समिति द्वारा विचार-विमर्श किया गया। उपरोक्त कार्य का व्ययानुमान रु0 56,51,76,604.00 की स्वीकृति नोट पृष्ठ सं0-28 पर दिनांक 15.03.2016 को उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की गई। कार्य की निविदा आमंत्रण सूचना का प्रकाशन प्राधिकरण की वेबसाइट, दैनिक जागरण एवं अमर उजाला समाचार पत्रों में दिनांक 01.04.2016 को प्रकाशित कराते हुए दिनांक 29.04.2016 को निविदाएं आमंत्रित की गई, जिसमें 3 निविदादाताओं द्वारा प्रतिभाग किया गया, अर्ह तीनों निविदादाताओं की तकनीकी बिड की स्वीकृति एवं प्राईज बिड खोले जाने की अनुमति पूर्व पृष्ठ सं0-34 पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 07.05.2016 को प्रदान की गयी, जिनके क्रम में अर्ह तीनों निविदादाताओं की प्राईज बिड दिनांक 10.05.2016 को निविदा समिति के समक्ष खोली गयी, जिसमें से सर्वनिम्न निविदा मै0 मनीषा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 की रु0 1980.90 प्रति वर्ग फीट की दर से प्राप्त हुई, जिसके आधार पर निविदा धनराशि रु0 59,23,58,906.92 आंकलित है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा अपनी आख्या में इंगित किया गया है कि कोयल एन्क्लेव एवं इन्द्रप्रस्थ योजनाओं में समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन भवनों की पूर्व स्वीकृत निविदाओं में डिजाईन मिक्स कंक्रीट एम-25 ग्रेड की मात्रा 0.35 घन मीटर प्रति वर्ग मीटर एवं रीइनफोर्समेन्ट हेतु स्टील की मात्रा 5.00 कि0ग्रा0 प्रति वर्ग फुट लेते हुए कार्य की दर रु0 1890.00 प्रति वर्ग फीट स्वीकृत हुई थी। प्रश्नगत कार्य का आगणन तैयार करते हेतु भूमि की सॉयल टेस्टिंग कराकर रिपोर्ट मैसर्स एरिनम प्रा0लि0 को कार्य का आगणन एवं निविदा तैयार करने हेतु दी गयी थी, जिस पर मैसर्स एरिनम प्रा0लि0 द्वारा भूमि की सॉयल टेस्टिंग रिपोर्ट के अनुसार आर0सी0सी0 कार्य में रीइनफोर्समेन्ट हेतु आगणित स्टील 5.60 कि0ग्रा0 प्रति वर्ग फीट एवं आर0सी0सी0 0.45 घन मीटर प्रति वर्ग मीटर की मात्रा बताई गयी है, जो पूर्व स्वीकृत कार्यों से अधिक है, जिसकी स्वीकृति पत्रावली में नोट पृष्ठ संख्या-30 पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की गयी है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा कार्य की न्यायोचित लागत की गणना पूर्व स्वीकृत दर रु0 1890.00 प्रति वर्ग फुट में उपरोक्तानुसार प्रश्नगत कार्य में स्टील एवं आर0सी0सी0 की मात्रा में हुई बढ़ोत्तरी के मूल्य को सम्मिलित करते हुए न्यायोचित लागत रु0 59,26,80,392.18 की गणना की गयी है, इस प्रकार प्राप्त निविदा, न्यायोचित लागत से 0.054 प्रतिशत निम्न रहती है एवं बी0ओ0क्यू0 धनांक से 4.86 प्रतिशत उच्च है। कार्य में 1.00 लेबरसेस सम्मिलित है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि भवन का वास्तविक विक्रय मूल्य निविदा आमंत्रण के उपरान्त ही निर्धारित हो सकेगा एवं तदोपरान्त ही भवनों का पंजीकरण खोला जाना प्रस्तावित है, क्योंकि समाजवादी भवनों के पंजीकरण के समय घोषित मूल्य को स्थिर रखने की बाध्यता है। तदक्रम में अभियन्त्रण जोन द्वारा समाजवादी भवनों की स्वीकृत गार्डड लाईन एवं प्राप्त सर्वनिम्न निविदा के अनुसार भवनों की कास्टिंग की गणना की गयी है, जो दायीं तरफ संलग्न है, जिसके अनुसार भवनों की अनुमानित लागत रु0 3200/- प्रति वर्ग फीट आती है।

अभियन्त्रण जोन द्वारा यह भी इंगित किया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रत्येक वर्ष 01-अप्रैल से विभिन्न विकास शुल्कों पर भारत सरकार के आयकर विभाग द्वारा जारी इन्फ्लेशन कास्ट इन्डेक्स के आधार पर दर वृद्धि का प्राविधान है। मधुबन-बापूधाम योजना में समाजवादी योजना की लागत में सीलिंग लागत रु0 3000/- प्रति वर्ग फीट के सापेक्ष 6.66 प्रतिशत की वृद्धि हो रही है। दायीं तरफ संलग्न आयकर विभाग इन्फ्लेशन कास्ट इन्डेक्स में वर्ष 16-17 के इन्डेक्स अभी उपलब्ध नहीं है, किन्तु गत चार वर्षों में इन्फ्लेशन कास्ट इन्डेक्स वार्षिक रूप से 8.53 प्रतिशत, 10.21 प्रतिशत, 9.05 प्रतिशत व 5.57 प्रतिशत बढ़ा है, जिसका औसत 8.34 प्रतिशत आता है।

समाजवादी आवास योजना के लिए उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग द्वारा जारी नीति के अन्तर्गत 12 दिसम्बर-2014 के शासनादेश संख्या 73/2968 आठ-1-14-34 बैठक/2014 के मानक एवं शर्तों के बिन्दु-5.2 में निम्न प्राविधानित है :-

“अफोर्डेबल हाउसिंग योजनान्तर्गत राज्य सरकार द्वारा अनुमन्य की जा रही विभिन्न

इकाई के लिए ₹ 30.00 लाख होगी, जबकि इससे कम क्षेत्रफल के कारपेट एरिया की इकाईयों की लागत "प्रो-राटा" आधार पर कम होगी। प्रदेश के विभिन्न नगरों के आकार, लोकेशन तथा भूमि एवं भवन निर्माण की लागत में भिन्नताओं को दृष्टिगत रखते हुए अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्रति वर्ग फीट "सीलिंग कास्ट" निम्नानुसार होगी :-

- एन0सी0आर0 क्षेत्र ₹ 3000 प्रति वर्ग फीट
- मेट्रो नगर ₹ 2800 प्रति वर्ग फीट
- अन्य नगर ₹ 2500 प्रति वर्ग फीट

टिप्पणी : भवन की "सीलिंग कास्ट" प्रत्येक वर्ष "कास्ट इन्डेक्स" के आधार पर पुनरीक्षित की जायेगी।"

समाजवादी आवास योजना की आवास बन्धु से जारी नीति जो जनवरी-2015 में घोषित की गयी थी। उक्त में भी पृष्ठ 7/35 पर अनुच्छेद 5.2 शर्त उल्लेखित है, जो दायीं तरफ संलग्न है। अर्थात् ₹ 3000/- प्रति वर्ग फीट की दर दिसम्बर-2014 में की गयी थी, जो दिनांक 01-04-2015 तथा दिनांक 01-04-2016 को इन्डेक्स के लिए अर्ह है। उपरोक्त से स्पष्ट है कि दिनांक 01-04-2015 को उक्त कास्ट वृद्धि 5.57 प्रतिशत तथा दिनांक 01-04-2016 को औसत 8.34 प्रतिशत मानने पर दो वर्ष की मूल वृद्धि लगभग 13.5 प्रतिशत होगी, जबकि मधुबन-बापूधाम में वर्तमान में वृद्धि 6.66 आ रही है। अतः तदनुसार मधुबन-बापूधाम योजना में समाजवादी योजना के भवनों को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित कन्टीनजेंसी तथा ओवर हैड की दरें लगाते हुए ₹ 3200/- प्रति वर्ग फीट पर सीलिंग किया जाना प्रस्तावित किया गया है। गणना की जांच अवर अभियन्ता-तकनीकी एवं सहायक अभियन्ता-तकनीकी द्वारा कर ली गयी है।

अतः पूर्व नोट पृष्ठ सं0-36 से 38 पर अधिशासी अभियन्ता जोन-परियोजना की अनुशंसा एवं अधीक्षण अभियन्ता की संस्तुति एवं नोट पृष्ठ संख्या-40 पर सहायक अभियन्ता-तकनीकी की आख्या के क्रम में उक्त कार्य हेतु निम्न स्वीकृति पर समिति द्वारा संस्तुति की जाती है :-

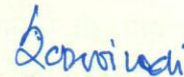
1. उक्त कार्य हेतु प्राप्त न्यूनतम निविदादाता मसर्स मनीषा प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 की निविदा धनांक ₹ 59,23,58,906.92 (₹ 59,23,58,906.92 करोड़ तेईस लाख अठ्ठावन हजार नौ सौ छः एवं पैसे बान्नेवे मात्र) जो न्यायोचित लागत ₹ 59,26,80,392.18 से 0.054 प्रतिशत निम्न एवं बी0ओ0क्यू0 धनांक ₹ 56,51,76,604.00 से 4.81 प्रतिशत उच्च है, की स्वीकृति।
2. निविदा स्वीकृति उपरान्त अभियन्त्रण जोन द्वारा तैयार की गयी उक्त भवनों की कास्टिंग एवं पंजीकरण खोले जाने हेतु अलग से पत्रावली तैयार कर कास्टिंग की स्वीकृति एवं पंजीकरण खोले जाने की कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति।



(संजय जिन्दल)
सहायक अभियन्ता-तकनीकी
सदस्य, संयोजक



(अशिश जैन)
अधिशासी अभियन्ता
जोन-परियोजना



(सुशील चन्द्र द्विवेदी)
मुख्य अभियन्ता



(टी०आर० यादव)
वित्त नियन्त्रक

708/VC
24/5/16

335/16
24/5/2016

1387/EE(P)
25/5/16

EE-(P)



CE
24.5.16
सुशील चन्द्र द्विवेदी
मुख्य अभियन्ता

24/5/16
रवीन्द्र गोडबोले
साधिव


24/5/16

विजय कुमार यादव
उपाध्यक्ष

CC