गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 168वीं बोर्ड बैठक

दिनांक : 18.03.2025

समय : अपरान्ह 04:00 बजे

स्थान : आयुक्त सभागर, मेरठ मण्डल मेरठ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 18.03.2025 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 18.03.2025 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गयाः–		
1.	श्री हृषिकेश भास्कर यशोद, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्री अतुल वत्स, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्री राजेश कुमार, अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), प्रतिनिधि जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर	सदस्य
4.	श्री संदीप कुमार, अपर जिलाधिकारी, हापुड़ प्रतिनिधि जिलाधिकारी, हापुड़	सदस्य
5.	श्री अतुल कुमार सिंह, अपर/संयुक्त निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
6.	श्री श्याम सिंह, प्रबन्धक यू0पी0सीडा, सी–2 महालक्ष्मी मॉल, चतुर्थ तल, आर0डी0सी0, राजनगर, गाजियाबाद।	सदस्य
7.	श्री सतीश चन्द्र गौड, चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर सेल, गाजियाबाद	सदस्य
8.	श्री कृष्ण मोहन, सहयुक्त नियोजक, संभागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, मेरठ– प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ	सदस्य
9.	श्री एन० के० चौधरी, मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद– प्रतिनिधि नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद	सदस्य
10.	श्री निखिल माहेश्वरी, अधिशासी अभियन्ता, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद	सदस्य
11.	मौ0 खालिद, सहायक अभियन्ता, प्रतिनिधि प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0 लखनऊ।	सदस्य
12.	श्री पवन गोयल	गैर सरकारी सदस्य

बैठक प्रारम्भ होने से पूर्व अध्यक्ष महोदय एवं अन्य सदस्यों का स्वागत किया गया। कोरम पूर्ण होने पर अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई।

बैठक के एजेन्डा बिन्दुओं पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्व–सम्मति से निम्नवत् निर्णय लिये गये:–

मद संख्या : 168/1/प्रशासन

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी। इस कार्यवृत्त पर कोई आपत्ति/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय :– मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।

मद संख्या : 168/2/प्रशासन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 की कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

मद सं0	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
167/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 06.09.2024 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/2 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 06.09.2024 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/3 नियोजन	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित–2023) में नगरीय क्षेत्रों में पेट्रोल पम्प/फ्यूल स्टेशन स्थापित करने के लिये मानकों में संशोधन के सम्बन्ध में।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त का व्यापक प्रचार–प्रसार किया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु पेट्रोल पम्प के प्राविधानों में किये गये संशोधन के सम्बंध में प्रेस विज्ञिप्त/सूचना दिनांक 20.02.2025 को विभिन्न समाचार पत्रों में प्रकाशित की गयी तथा उक्त सूचना एवं शासनादेश प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी अपलोड करा दी गयी है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/4 नियोजन	इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना के पॉकेट–डी के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–05 (क्षेत्रफल 3601.00 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेंट (बहु–आवासीय इकाईयाँ) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि नियमानुसार जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव की प्रकिया कर आगामी बोर्ड बैठक में अनुपालन से अवगत कराया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में जनसामान्य से 30 दिन हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने की 'सार्वजनिक सूचना' का प्रकाशन लोकहित के दो दैनिक समाचार पत्रों में दिनांक 21.02.2025 को प्रकाशित की गयी है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/5 नियोजन	इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.–03 (क्षेत्रफल 3192.22 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेंट (बहु–आवासीय इकाईयाँ) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि नियमानुसार जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव की प्रकिया कर आगामी बोर्ड बैठक में अनुपालन से अवगत कराया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में जनसामान्य से 30 दिन हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने की 'सार्वजनिक सूचना' का प्रकाशन लोकहित के दो दैनिक समाचार पत्रों में	अवलोकित।

		दिनांक 21.02.2025 को प्रकाशित की गयी है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
167/6 नियोजन	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 के विकास क्षेत्र में चिन्हित 15 जोन्स में निर्माण (बिल्टअप) क्षेत्र एवं प्रस्तावित भू–उपयोगों का सर्वे कराकर "जोनल प्लान" तैयार किये जाने हेतु कंसलटेंट्स का चयन किये जाने के सम्बन्ध में।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में प्राधिकरण स्तर पर कंसलटेंट का चयन किये जाने हेतु RFP (Request For Proposal) तैयार किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/7 सम्पत्ति	ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी0एच0–1 कौशाम्बी की जमा धनराशि को जनहित याचिका संख्या–21609/2016 में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा जारी स्थगन आदेश के क्रम में स्थल पर निर्माण कार्य रोके जाने के कारण आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज दिये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्देशित किया गया कि प्रस्ताव पर विधिक राय प्राप्त करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में विधिक राय प्राप्त की गयी, जो निम्न प्रकार है :– It is therefore opined that the G.D.A. must take an informed decision with regard to the payment of interest @9% per annum on already refunded amount as Clause 6 of the G.O. dated 20.11.1999 does not expressly deal with regard to payment of interest on refund in the circumstances mentioned above. तदानुसार अग्रेत्तर कार्यवाही को Drop(व्यपगत) करने का निर्णय लिया गया।	अवलोकित।
167/8 सम्पत्ति	जनपद–गाजियाबाद में "कामकाजी महिला छात्रावास" का निर्माण किये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा भूमि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु शासन को सन्दर्भित करने हेतु निर्देशित किया गया। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्णय के अनुपालन में जिलाधिकारी, गाजियाबाद को पत्र संख्या–2937/व्यव0अनु0/2025 दिनांक 06.02.2025 प्रेषित किया जा चुका है एवं शासन को भी पत्र प्रेषित कर दिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167/9 सम्पत्ति	मा0 मंत्री परिषद उ0 प्र0 शासन के अनुमोदन के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लीज पर आवंटित गाजियाबाद स्थित पुराना बस स्टेशन की उ0प्र0 राज्य परिवहन निगम के पक्ष में निष्पादित लीज डीड दिनॉक 15.12.2023 की शर्तो में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा प्राधिकरण के वित्तीय हितों की रक्षा हेतु "revenue sharing" हेतु शासन को अनुरोध करने हेतु निर्देशित किया गया। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन को पत्र संख्या–3025/व्यव0अनु0 /2025 दिनांक 20.02.2025 प्रेषित किया, जिसमें शासन द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जानी है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।

167 / 10 अभियन्त्रण	भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 15.11.2016 द्वारा प्रख्यापित भारतीय तारमार्ग के अधिकार नियम, 2016 में भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.08.2023 द्वारा किये गये संशोधनों को अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार भारत सरकार की अधिसूचना दिांक 15.11.2016 द्वारा प्रस्तावित प्रख्यापित भारतीय तारमार्ग के अधिकार नियम, 2016 में भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.08.2023 द्वारा किये गये संशोधनों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अंगीकृत किये जाने का अनुपालन सुनिश्चित कराने हेतु सभी अभियन्त्रण जोन को पत्र प्रेषित कर दिया गया है। इसके अतिरिक्त पी0एम0 गतिशक्ति ऐप के संचालन/क्रियान्वयन हेतु "सहायक अभियन्ता–नोडल" को नामित कर दिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167 / 11 प्रशासन	श्री अमित पाल, कनिष्ठ लिपिक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की पुत्री कु0 लविशा पाल के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अनुपालन कर लिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167 / 12 लेखानुभाग	वित्तीय वर्ष 2023–24 की बैलेन्सशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। कोई कार्यवाही वांछित नहीं है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167 / 13 लेखानुभाग	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 164वीं बोर्ड बैठक दिनांक 11.03.2024 में वित्तीय वर्ष 2024–25 के अनुमोदित आय–व्ययक में पूंजीगत व्यय **Future Maintenance (Facilitation Services paid to Nagar Nigam)** मद में आवंटित बजट की धनराशि का पुनर्विनियोग हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अनुपालन सुनिश्चित कर लिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167 / 14 अभियन्त्रण	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित कराये जाने वाले बहुमंजिले भवनों के स्ट्रक्चरल डिजाईन की वेटिंग (पुनरीक्षण) एवं स्ट्रक्चरल ऑडिट आई0आई0टी0/ एन0आई0टी0 /प्रतिष्ठित तकनीकी संस्था से कराये जाने का प्रस्ताव।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रस्ताव का विस्तृत परीक्षण कर आगामी बोर्ड बैठक में पुनः प्रस्तुत किया जाये। गया। मा0 बोर्ड के निर्देशानुसार प्रकरण पर हितधारकों से विचार–विमर्श किया जा रहा है। इस कम में कन्फेडेरेशन ऑफ रियल इस्टेट डवलपर, एसोसिएशन ऑफ इण्डिया(क्रेडाई गाजियाबाद), के प्रतिनिधियों से दिनांक 25.02.2025 को बैठक आयोजित की गयी है, जिसमें उनके द्वारा कतिपय	आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

		सुझाव दिये गये हैं, जिसपर प्राधिकरण स्तर पर विचार किया जा रहा है। कृत कार्यवाही से आगामी बोर्ड बैठक में अवगत कराया जायेगा। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
167 / 15 भू–अर्जन	मा0 उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा वैशाली आवासीय योजना हेतु प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम–मकनपुर की अर्जित भूमि का प्रतिकर वृद्धि के फलस्वरूप देयता की वसूली आवंटियों से किये जाने के सम्बंध में।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
167 / 16 नियोजन	गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत लोनी रोड (मोहन नगर क्रॉसिंग से हिण्डन एयर फोर्स स्टेशन क्रॉसिंग तक) की चौड़ाई 75 मीटर से 30 मीटर किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्णय के अनुपालन में सूचना शासन को पत्र दिनांक 19.02.2025 प्रेषित किया गया है, तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।

निर्णय :– विचार–विमर्श उपरान्त प्राधिकरण 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी।

मद संख्या : 168/3/सुरक्षा

विषयः— गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद में प्रवर्तन/अभियन्त्रण/अन्य अनुभागों की कार्यवाही (अवैध/अनाधिकृत निर्माणों के ध्वस्तीकरण/सीलिंग/अर्जित भूमि से अनाधिकृत/अतिक्रमण/संपत्ति/कार्यालय) के दौरान स्थल पर शान्ति/सुरक्षा व्यवस्था हेतु उत्तर प्रदेश सैनिक कल्याण निगम लि0 से भूतपूर्व सैनिक की एवं होमगार्डस/पी0आर0डी0 की सेवाएं लिये जाने के सम्बन्ध में व्यय अनुमोदन विषयक।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन/अतिक्रमण को हटाये जाने हेतु समय–समय पर जिला प्रशासन से पुलिस बल की मांग की जाती है। कई बार आवश्यकतानुसार पुलिस बल नहीं मिल पाता है, जिसके कारण प्रवर्तन/अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा अवैध/अनाधिकृत निर्माणों के ध्वस्तीकरण/सीलिंग/प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि से अनाधिकृत कब्जा/अतिक्रमण हटाने सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते हैं। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद द्वारा तत्समय अपने पत्र सं० मीमो/आर–एस०एस०पी०/06, दिनांक 31.12.2020 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया था कि उचित होगा कि अवैध/अनाधिकृत निर्माणों के ध्वस्तीकरण/सीलिंग/अर्जित भूमि से अनाधिकृत/अतिक्रमण अभियान हेतु 100 होमगार्ड जी०डी०ए० से भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर ले तथा यदि इसके अतिरिक्त भी आवश्यकता पड़ती है तो समय–समय पर आवश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के उपरोक्त सुझाव के क्रम में प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए पूर्व बोर्ड बैठक में प्रस्ताव पारित किया गया तथा उक्त प्रस्ताव का नवीनीकरण 165वीं बोर्ड बैठक में उत्तर प्रदेश सैनिक कल्याण निगम लि0 से भूतपूर्व सैनिक, होमगार्डस एवं पी0आर0डी0 जवानों को रखने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी, जो दिनांक 31.03.2025 को समाप्त हो रही है।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के प्रवर्तन/अभियन्त्रण प्रभारियों द्वारा अवैध/अनाधिकृत निर्माणो के ध्वस्तीकरण/सीलिंग की कार्यवाही एवं प्राधिकरण अर्जित भूमि से अनाधिकृत अतिक्रमण को हटाने एवं प्राधिकरण की सम्पत्ति/कार्यालय/कैम्प कार्यालय की सुरक्षा हेतु सुरक्षा कर्मियों की सेवाऐं ली जा रही है।

उत्तर प्रदेश पुलिस मुख्यालय द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण हेतु निरीक्षक 01, उ0नि0 02, आरक्षी 06 का नियतन स्वीकृत है जबकि वर्तमान में प्राधिकरण में निरीक्षक 02, उ0नि0 0, मुख्य आरक्षी 01 कार्यरत है। नियतन के सापेक्ष 02 उ०नि० व 05 आरक्षी कम है। प्राधिकरण के सुरक्षा अनुभाग में पिछले छः वर्षों में 37 सुरक्षा गार्ड कार्यरत थे, जिनमें से 13 सुरक्षा गार्ड सेवानिवृत्त हो चुके है। वर्तमान में प्राधिकरण में 24 सुरक्षा गार्ड कार्यरत है। प्राधिकरण के प्रवर्तन/अभियन्त्रण प्रभारियों द्वारा अपने अपने क्षेत्र में अवैध/अनाधिकृत निर्माणो के ध्वस्तीकरण/सीलिंग की कार्यवाही एवं प्राधिकरण की अर्जित भूमि से अनाधिकृत /अतिक्रमण को हटाने हेतु पुलिस दस्ते एवं सुरक्षा कर्मियों की लगातार मांग की जाती है।

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम लिमिटेड से लिए गये भूतपूर्व सैनिक तथा होमगार्डस एवं पी0आर0डी0 जवानों का प्रस्ताव प्राधिकरण की

165वीं बोर्ड बैठक में स्वीकृति अनुसार प्राधिकरण में सेवा ली जा रही है, जिन पर प्रतिवर्ष आने वाला अधिकतम व्ययभार लगभग रू0 2.50 करोड़ आयेगा, निर्धारित किया गया है।

अतः प्राधिकरण की पूर्व स्वीकृति अनुसार "उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि0 से लिए गये पूर्व सैनिक तथा होगार्डस व पी0आर0डी0 जवानों की सेवाएं दिनांक 01.04.2025 से 31.03.2026 तक की स्वीकृति में आने वाले अनुमानित व्ययभार रू0 2.50 करोड़ के अधिकतम व्ययभार का अनुमोदन तथा उपरोक्त वर्णित कर्मियों पर आने वाले व्ययभार की सीमा के अन्तर्गत आवश्यकता अनुसार कम/अधिक करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद को अधिकृत करने की स्वीकृति" का प्रस्ताव प्रस्तुत है।

प्रस्ताव :–

कृपया उपरोक्तानुसार

"उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि0 से लिए गये पूर्व सैनिक तथा होमगार्डस व पी0आर0डी0 जवानों की सेवाएं दिनांक 01.04.2025 से 31.03.2026 तक की स्वीकृति में आने वाले अनुमानित व्ययभार रू0 2.50 करोड़ के अधिकतम व्ययभार का अनुमोदन तथा उपरोक्त वर्णित कर्मियों पर आने वाले व्ययभार की सीमा के अन्तर्गत आवश्यकता अनुसार सुरक्षा कर्मियों की संख्या कम/अधिक करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद को अधिकृत करने की स्वीकृति"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 168/4/सम्पत्ति

विषयः **<u>प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित रिक्त भवनों को "पहले आओं–पहले पाओं" के आधार पर पूर्व फ्रीज मूल्य पर ही वित्तीय वर्ष 2025–26 हेतु दिनांक 31.03.2026 तक विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में।</u>**

कृपया अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विगत वर्षो में विभिन्न श्रेणी के निर्मित भवनों का विक्रय न हो पाने के कारण **शासनादेश संख्या 4912/9–आ–1–99/32हुडको/97पी0सी0 आवास अनुभाग–1 दिनांक 04 नवम्बर, 1999 (संलग्नक–1)** के क्रम में अनिस्तारित सम्पत्तियों को **"अलोकप्रिय"** घोषित कर **"पहले आओं–पहले पाओं"** के आधार पर विक्रय किये जाने हेतु शासनादेश संख्या 440/9–आ–I–96 आवास अनुभाग 1 लखनऊ दिनाँक 05 फरवरी 1996 **(संलग्नक–2)** के क्रम में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित/रिक्त भवनों को अलोकप्रिय घोषित कर पहले आओ पहले पाओ के आधार पर विक्रय किये जाने हेतु प्राधिकरण की 165वीं बोर्ड बैठक के मद सं0–165/09 पर सम्पत्तियों का पूर्व स्वीकृत मूल्य को दिनांक 31.03.2025 तक फ्रीज किये जाने हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड बैठक के समक्ष दिनांक 05.08.2024 को रखा गया। शासनादेश में सम्पत्तियों का मूल्य फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में बिन्दु संख्या–4 में निम्न व्यवस्था है :–

"बैठक में अलोकप्रिय सम्पत्ति के निस्तारण के सम्बन्ध में गम्भीरता से विचार करते हुए सर्वसम्मति् से यह निर्णय लिया गया कि उपरोक्त परिभाषा से आच्छादित समस्त अलोकप्रिय सम्पत्ति का मूल्य निर्माण वर्ष की मूल लागत के स्तर पर "फ्रीज" कर दिया जायेगा और लागत आंकलन में ब्याज का भार नहीं डाला जायेगा।"

उक्त के क्रम में रखे गये प्रस्ताव पर प्राधिकरण की 165वीं बोर्ड बैठक में दिनांक 05.08.2024 को पारित निर्णय के अनुसार अनिस्तारित सम्पत्तियों को पूर्व स्वीकृत मूल्य पर दिनांक 31 मार्च 2025 तक मूल्य फ्रीज करते हुए विक्रय किये जाने की अनुमति दी गयी थी, प्राधिकरण की योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों को पूर्व में अलोकप्रिय घोषित करने के उपरान्त विभिन्न योजनाओं में रिक्त सम्पत्तियों को **"पहले आओं–पहले पाओं"** के आधार पर वित्तीय वर्ष 2024–25 के लिए पूर्व फ्रीज मूल्य पर ही विक्रय किये जाने हेतु तत्समय अनिस्तारित सम्पत्तियों का विवरण निम्नवत् है :–

क्र0 सं0	योजना का नाम	भवनों का प्रकार	कुल रिक्त भवनों की संख्या (अनुमानित)	पूर्व में विज्ञापित की गयी योजना की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–सी0	2 बी0एच0के0 टाईप ए	133	16.08.2024 व 26.01.2025
		2 बी0एच0के0 टाईप बी	102	
		3 बी0एच0के0 टाईप ए	48	
		3 बी0एच0के0 टाईप बी	52	
		3 बी0एच0के0+स्टेडी टाईप ए	41	
		3 बी0एच0के0 + स्टेडी टाईप बी	06	
2	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–बी0	मिनी एम0आई0जी0	04	16.08.2024 व 26.01.2025
3	मधुबन बापूधाम योजना के पॉकेट–एफ0	मिनी एम0आई0जी0	13	16.08.2024 व 26.01.2025
4	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–ई0	एल0आई0जी	60	16.08.2024 व 26.01.2025
5	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–एफ0	2 बी0एच0के0	235	16.08.2024
6	कोयल एन्कलेव योजना	1 बी0एच0के0	155	16.08.2024 व 26.01.2025

		2 बी0एच0के0	466	
7	इन्द्रप्रस्थ योजना	1 बी0एच0के0	91	16.08.2024
		2 बी0एच0के0 टाईप 1	183	
		2 बी0एच0के0 टाईप 2	109	
8	चन्द्रशिला योजना (नेहरूनगर)	2 बी0एच0के0 + स्टेडी	07	16.08.2024 व 26.01.2025
		2 बी0एच0के0+3 बालकनी	11	
		2 बी0एच0के0+4 बालकनी	10	
9	संजयपुरी, मोदीनगर योजना	ई0डब्लू0एस0	83	16.08.2024 व 26.01.2025
		कुल योग	1809	

उपरोक्त तालिका में दर्शायी गयीं अनिस्तारित सम्पत्तियों का वर्गीकरण इस प्रकार है कि दिनांक 16.08.2024 को समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञप्ति के अनुसार विभिन्न योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों की संख्या 1730 थी, जो निरन्तर "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विक्रय हेतु प्रस्तावित किये गये थे। उक्त भवनों में से वित्तीय वर्ष 2024–25 में विक्रय किये गये तथा रिफण्ड से प्राप्त एवं पटल सहायकों से प्राप्त नव–प्रस्तावित रिक्त सम्पत्तियों को पुनः दिनांक 26.01.2025 को "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विक्रय हेतु समाचार पत्रों में प्रकाशित किया गया है। नव–प्रस्तावित/रिफण्ड सम्पत्तियों की संख्या क्रमशः संजयपुरी योजना में 32 ई0डब्लू0एस0 भवन, मधुबन बापूधाम योजना में 16 मिनी एम0आई0जी0 भवन एवं मधुबन बापूधाम योजना में 27 एल0आई0जी0 भवन, कोयल एन्क्लेव योजना में 2 बी0एच0के0 के 4 भवन पटल सहायकों द्वारा "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विक्रय करने हेतु उपलब्ध कराये गये हैं। पटल सहायकों से प्राप्त नव–प्रस्तावित/रिफण्ड सम्पत्तियों को उपरोक्त तालिका में अंकित किया गया है। जिसके अनुसार अनिस्तारित सम्पत्तियों की कुल संख्या 1809 है। इनमें से वित्तीय वर्ष 2024–25 के अन्तर्गत दिनाँक 16.08.2024 से 03.02.2025 तक **विक्रय की गयी सम्पत्तियों का विवरण निम्नवत् हैः–**

क्र0सं0	योजना का नाम	सम्पत्ति श्रेणी	सम्पत्ति का प्रकार	सम्पत्ति की संख्या
1	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	3 बी0एच0के0 टाईप ए	फ्लैट	12
2	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	3 बी0एच0के0 टाईप बी	फ्लैट	17
3	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	3 बी0एच0के0 + स्टेडी टाईप ए	फ्लैट	30
4	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	3 बी0एच0के0 + स्टेडी टाईप बी	फ्लैट	2
5	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	2 बी0एच0के0 टाईप ए	फ्लैट	2
6	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–सी	2 बी0एच0के0 टाईप बी	फ्लैट	7
7	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–एफ	2 बी0एच0के0	फ्लैट	4
8	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–बी	मिनी एम0आई0जी0, सेकेण्ड/थर्ड फ्लोर	भवन	4
9	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–एफ	मिनी एम0आई0जी0, ग्राउण्ड फ्लोर	भवन	5
10	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–एफ	मिनी एम0आई0जी0, फर्स्ट/सेकेण्ड/थर्ड फ्लोर	भवन	8
11	मधुबन–बापूधाम पॉकेट–ई	एल0आई0जी	भवन	60
12	इन्द्रप्रस्थ योजना	1 बी0एच0के0	फ्लैट	8
13	इन्द्रप्रस्थ योजना	2 बी0एच0के0 टाईप 1	फ्लैट	24
14	इन्द्रप्रस्थ योजना	2 बी0एच0के0 टाईप 2	फ्लैट	9
15	चन्द्रशिला (नेहरूनगर)	2 बी0एच0के0 + स्टेडी	फ्लैट	7
16	चन्द्रशिला (नेहरूनगर)	2 बी0एच0के0 + 3 बालकनी	फ्लैट	11
17	चन्द्रशिला (नेहरूनगर)	2 बी0एच0के0 + 4 बालकनी	फ्लैट	10
18	संजयपुरी, मोदीनगर	ई0डब्लू0एस0	भवन	58
				278

वर्तमान में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित/रिक्त भवनों को 'पहले आओ–पहले पाओ' के आधार पर पूर्व फ्रीज मूल्य पर आगामी वित्तीय वर्ष 2025–26 में दिनांक 31.03.2026 तक विक्रय किये जाने हेतु **अनिस्तारित अवशेष 1531 रिक्त सम्पत्तियों का विवरण निम्नवत् है:–**

क्र0 सं0	योजना का नाम	भवनों का प्रकार	कुल रिक्त भवनों की संख्या (अनुमानित)	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) (अनुमानित)	165वीं बोर्ड बैठक में फ्रीज किया गया मूल्य
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)
1	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–सी0	2 बी0एच0के0 टाईप ए	131	126.78	50.58
		2 बी0एच0के0 टाईप बी	95	131.78	52.58
		3 बी0एच0के0 टाईप ए	36	152.62	60.89
		3 बी0एच0के0 टाईप बी	35	156.88	62.59
		3 बी0एच0के0+स्टेडी टाईप ए	11	169.20	67.50
		3 बी0एच0के0 + स्टेडी टाईप बी	04	174.00	69.42
4	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट–एफ0 समाजवादी आवासीय योजना	2 बी0एच0के0	231	77.51	33.79
5	कोयल एन्कलेव योजना	1 बी0एच0के0	155	34.78	24.37
		2 बी0एच0के0	466	51.27	34.22
6	इन्द्रप्रस्थ योजना में	1 बी0एच0के0	83	44.96	20.00
		2 बी0एच0के0 टाईप 1	159	59.28	26.70
		2 बी0एच0के0 टाईप 2	100	61.83	28.10
8	संजयपुरी, मोदीनगर योजना	ई0डब्लू0एस0	25	29.70	5.72
		कुल भवनों की संख्या	**1531**		53411.61(approx)

चूंकि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में "पहले आओ–पहले पाओ" के आधार पर विज्ञापित की गयी सम्पत्तियों का निस्तारण नहीं हो पाया, अतः पुनः इनके मूल्य में वृद्धि करने पर सम्पत्तियों के विक्रय में अत्यन्त कठिनाई होगी। तद्नुसार शासनादेश संख्या 440/9–आ–I–96 आवास अनुभाग–1 लखनऊ दिनॉक 05 फरवरी 1996 में प्रदत्त की गयी व्यवस्था के अनुरूप उपरोक्त सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु गत वित्तीय वर्ष 2024–25 की भांति निर्धारित विक्रय मूल्य पर विक्रय हेतु फ्रीज किया जाना उचित होगा।

प्रस्ताव :–

कृपया उपरोक्तानुसार

"प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों/फ्लैटों को *शासनादेश संख्या 440/9–आ–I–96 आवास अनुभाग–1 लखनऊ दिनॉंक 05 फरवरी 1996 के अन्तर्गत* "पहले आओं–पहले पाओं" के आधार पर *तथा शासनादेश संख्या 4912/9–आ–1–99/32हुडको/97पी0सी0 आवास अनुभाग–1 दिनांक 04 नवम्बर, 1999* के क्रम में पूर्व में वित्तीय वर्ष 2024–25 में फ्रीज मूल्य पर वित्तीय वर्ष 2025–26 तक विक्रय किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। यह भी निर्देशित किया गया कि अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय हेतु रणनीति निर्धारण कर प्राधिकरण द्वारा प्रयास किये जायें।

मद संख्या : 168/5/सम्पत्ति

विषयः मैसर्स पंचशील बिल्डटैक प्रा0 लि0 के पत्र के क्रम में भूखण्ड संख्या–E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद का विलम्ब से कब्जा दिये जाने के कारण आवंटी की जमा राशि रू0 18,04,27,439/– की वापसी के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि मैसर्स पंचशील बिल्डटैक प्रा0 लि0 द्वारा उत्तर प्रदेश विधान परिषद की विकास प्राधिकरणों, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, जिला पंचायतों एवं नगर निगमों में व्याप्त अनियमितताओं पर अंकुश लगाने/जाँच किये जाने सम्बन्धी समिति के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में शासन द्वारा उपरोक्त प्रकरण पर आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–9 के पत्रांक सं0–मा0 अंकुश समिति प्रकरण/समयबद्ध/संख्या–04समिति/आठ–9–2025 दि0 22.02.2024 द्वारा नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करते हुए आख्या प्रेषित करने के निर्देश दिये गये। प्रश्नगत पत्र के साथ आवंटी कम्पनी के निदेशक द्वारा उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को सम्बोधित पत्र दि0 12.11.2024 संलग्न किया गया है, जिसमें यह उल्लेख किया गया कि–

"प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड का भौतिक कब्जा विलम्ब से सौंपने के कारण परियोजना समय से प्रारम्भ नहीं की जा सकी, जिसके परिणाम स्वरूप कम्पनी को भारी आर्थिक नुकसान हुआ है। इसके अतिरिक्त यह भी उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड के विरूद्ध देय धनराशि ब्याज सहित जमा कराये जाने की मांग की जा रही है, जो उचित नहीं है। उक्त भूखण्ड के विरूद्ध कम्पनी द्वारा जमा धनराशि पर 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से आवंटी कम्पनी के पक्ष में रिफण्ड किया जाये, यदि प्राधिकरण जमा धनराशि ब्याज सहित वापिस करने की स्थिति में न हो, तो कम्पनी अन्य कोई निर्विवादित भूखण्ड का कब्जा लेने के लिए इस शर्त के साथ सहमत है कि उसके द्वारा जमा करायी गयी धनराशि पर 16.75 प्रतिशत ब्याज के साथ गणना कर धनराशि का नये भूखण्ड के कुल मूल्य के विरूद्ध समायोजन कर लिया जाये।"

आवंटी द्वारा पूर्व में भी प्रकरण सम्बन्धित प्रार्थना पत्र प्रेषित किया गया है, जिसके निस्तारण हेतु प्राधिकरण स्तर पर सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया है, जिसमें अपर सचिव, विशेष कार्याधिकारी–प्रथम व द्वितीय, प्रभारी मुख्य नगर नियोजक, संयुक्त सचिव, सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता एवं विधि अधिकारी को समिति का सदस्य नामित किया गया है। गठित समिति द्वारा दिनांक 06.03.2025 को स्थल का निरीक्षण किया गया, जिसमें गठित समिति द्वारा उक्त प्रकरण के निस्तारण हेतु समिति की संस्तुतियों सहित प्रस्ताव मा0 बोर्ड की आगामी बैठक के समक्ष रखे जाने हेतु संस्तुति की गयी है, जिसके प्रमुख एवं कियाशील अंश निम्नवत् हैः–

"आवंटी कम्पनी द्वारा प्रस्तुत पत्र के क्रम में उपरोक्त अनुभागीय आख्या एवं समिति द्वारा स्थल पर किये गये निरीक्षण आदि समस्त तथ्यों का अवलोकन एवं परिशीलन करने पर समिति द्वारा आवंटी/कम्पनी के आवेदन पर विचार करते हुए निम्न बिन्दुओं पर अपना मत स्थिर किया गया है :–

1. आवंटी/कम्पनी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में मुख्यतः तीन मांगें की गयी है, जिन्हे निम्नलिखित दो बिन्दुओं में विरचित किया गया हैः–

   (क) प्रश्नगत भूखण्ड का कब्जा विलम्ब से प्राप्त होने के परिणाम स्वरूप परियोजना समय से प्रारम्भ न हो सकी, जिससे आवंटी/कम्पनी को ब्याज की देयता बढ़ जाने से भारी नुकसान का सामना करना पड़ा है, जिस पर आवंटी/कम्पनी द्वारा प्राधिकरण में जमा धनराशि पर 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित धनराशि वापस की जाये।

(ख) यदि प्राधिकरण द्वारा जमा धनराशि ब्याज सहित वापस करना सम्भव न हो तो कम्पनी को कोई अन्य निर्विवादित भूखण्ड का कब्जा देने अथवा उनके द्वारा जमा करायी धनराशि पर 16. 75 प्रतिशत ब्याज के साथ उनको आवंटित अन्य भूखण्ड में समायोजित कर लिया जाये।

समिति का मतः–

समिति द्वारा सर्वप्रथम बिन्दु–ख पर विचार–विमर्श कर यह मत स्थिर किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड पर वर्तमान में कोई विवाद नहीं है इसलिए किसी अन्य भूखण्ड को आवंटित/कब्जा दिये जाने पर विचार नहीं किया जा सकता है। इसी प्रकार आवंटी की जमा धनराशि को ब्याज सहित किसी अन्य भूखण्ड में समायोजित नहीं किया जा सकता है।

समिति द्वारा बिन्दु–क पर विचार करते समय इस सम्बन्ध में संगत शासनादेश एवं नियमों का अवलोकन किया गया। समिति को सम्पत्ति अनुभाग द्वारा शासनादेश एवं ब्रोशर के नियमों से अवगत कराया गया, जिसमें निम्नानुसार व्यवस्था की गयी है–

(A) आवास विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों का पंजीकरण एवं आवंटन के सम्बन्ध में आवास अनुभाग–01 उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–39/37–1–93लखनऊ दिनांक 06.01.1992 के प्रस्तर–06 में पंजीकरण धनराशि पर देय राशि तथा धनराशि जमा करने की प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है। प्रस्तर–06(2) में उल्लेख है कि **"सम्बन्धित अभिकरण आवंटी से आवंटित भवन/भूखण्ड के लिए कब्जा हेतु देय समस्त धनराशि प्राप्त कर लेने के बाद आवंटी द्वारा कब्जा प्रदान करने की लिखित मांग करने पर यदि न्यायालय के किसी आदेश अथवा अन्य किसी आकस्मिकता के अधीन–2(दो) माह के अन्दर निबन्धन एवं कब्जा देने की कार्यवाही करेंगे। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर अभिकरण निबन्धन/कब्जा देने की कार्यवाही पूरी नही कर पाते/नही करते तो आवंटी का उसके द्वारा जमा की गयी सम्पूर्ण धनराशि पर इस आदेश के दिनांक से 09 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त होगा और इसके भुगतान की जिम्मेदारी सम्बन्धित अभिकरण की होगी।"**

(B) ब्रोशर में धनराशि वापसी एवं समर्पण/निरस्तीकरण हेतु निम्नानुसार व्यवस्था का प्राविधान किया गया है:–

9.11– **"यदि किसी कारणवश प्राधिकरण भूखण्ड का कब्जा देने में सक्षम नहीं होता है तो आवंटी द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार प्राधिकरण में प्रचलित साधारण ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी एवं वैकल्पिक भूखण्ड के आवंटन पर विचार नहीं किया जायेगा।"**

12.2– **"किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में धरोहर राशि की 50 प्रतिशत धनराशि एवं डिफाल्टर राशि पर ब्याज, यदि कोई हो तो, की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।"**

12.3– **"यदि अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि निर्धारित तिथियों में जमा नहीं की जाती है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए उपरोक्त धारा–12.2 के अनुसार कटौती कर ली जायेगी एवं निरस्तीकरण उपरान्त भूखण्ड को नीलामी में प्रस्तावित कर दिया जायेगा।"**

उपरोक्त से स्पष्ट है कि आवंटी/संस्था द्वारा 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराने के पश्चात दिनांक 07.01.2016 को अनुबन्ध निष्पादित किया गया तथा दिनांक 15.01.2016 को कब्जा पत्र निर्गत किया गया। उपरोक्त शासनादेश के अनुसार कब्जा पत्र निर्गत करने की तिथि दो माह के अन्दर भूखण्ड का कब्जा देने का उत्तरदायित्व प्राधिकरण का था। चूंकि प्राधिकरण द्वारा निर्धारित उपरोक्त अवधि में कब्जा नहीं दिया जा सका इसलिए आवंटी/कम्पनी को अपनी जमा धनराशि पर 9 प्रतिशत ब्याज पाने का अधिकार था। वर्तमान परिप्रेक्ष्य

में चूंकि आवंटी/कम्पनी को भूखण्ड का कब्जा दिनांक 22.08.2016 को प्राप्त कराया जा चुका है तथा वर्तमान में भी प्रश्नगत भूखण्ड आवंटी/कम्पनी के कब्जे में ही है तथा आवंटी द्वारा सिविल जज सीनियर डिविजन के समक्ष वाद संख्या 4/2018 योजित किया गया है, जो विचाराधीन है। अतः ऐसी परिस्थिति में आवंटी की धनराशि पर 16.75 प्रतिशत की दर से ब्याज सहित जमा धनाराशि वापस किया जाना सम्भव नहीं है। यदि आवंटी चाहे तो अपनी सम्पूर्ण जमा धनराशि बिना ब्याज के वापस प्राप्त कर सकता है।

स्थल निरीक्षण से यह भी स्पष्ट हुआ कि भूखण्ड के एक ओर राष्ट्रीय राजमार्ग एन0एच0–9(100मीटर) तथा दूसरी ओर 100 मीटर लिंक मार्ग (वैशाली एवं कौशाम्बी को विभाजित करने वाला) तथा इसी से 24 मीटर चौड़े मार्ग पर 12 मीटर का पहुंच मार्ग प्रश्नगत भूखण्ड पर है। जबकि वर्ष 2015 में जब उपर्युक्त भूखण्ड नीलामी से आवंटित किया गया था तो भूखण्ड तक पहुँचने हेतु केवल 12 मीटर का ही मार्ग उपलब्ध था।

वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड पर पहुंच मार्ग एन0एच0–9 के सर्विस लेन से हो जाने के कारण इसकी लोकेशन(अवस्थिति) बेहतर हो गयी है। यदि वर्तमान में इस भूखण्ड को खुली नीलामी के माध्यम से विक्रय किया जाता है तो प्राधिकरण को पूर्व में की गयी नीलामी से अधिक आय प्राप्त होने की प्रबल सम्भावना है।''

समिति द्वारा किये गये स्थलीय निरीक्षण तथा प्रस्तुत किये गये अभिमत के क्रम में शासन एवं मा0 विधायिका समिति को तदानुसार सूचित किया जाना उचित होगा। यदि यह भूखण्ड प्राधिकरण को पुनः प्राप्त होता है तो वर्तमान परिस्थिति के दृष्टिगत इसे monetize किया जा सकता है। प्राधिकरण द्वारा एक अन्य प्रकरण, जो कि जी0एच0–1, कौशाम्बी से सम्बन्धित था, में स्थगन आदेश होने के कारण पूर्व में आवंटी की जमा समस्त धनराशि **बिना ब्याज** आवंटी को दिनांक 02.06.2017 को वापिस कर दी गयी थी।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"आवंटी मै0 पंचशील बिल्डटैक प्रा0 लि0 द्वारा जमा धनराशि पर कोई ब्याज की देयता नही बनती है। यदि आवंटी चाहे तो इस शर्त कि उसके द्वारा भविष्य में प्राधिकरण के विरूद्ध किसी भी न्यायालय में, किसी भी प्रकार का कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा, वर्तमान समस्त वाद not-press किये जायेंगे के साथ, भूखण्ड प्राधिकरण को समर्पित करते हुए बिना किसी कटौती के उपरान्त अपनी जमा धनराशि प्राप्त कर सकता है"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि प्रकरण में विधिक राय प्राप्त कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

मद संख्या : 168 /6/नियोजन

विषयः <u>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र का विस्तारीकरण किये जाने के सम्बन्ध में।</u>

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की उत्पत्ति timeline निम्नानुसार है–

- 1958 – सुधार मण्डल(Improvement Trust) का गठन
- 1972 - विनियमित क्षेत्र का गठन
- 09.03.1977 - गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का गठन – गाजियाबाद के 137 राजस्व ग्राम एवं मोदीनगर के 39 राजस्व ग्राम सम्मिलित – **कुल 176 ग्राम** अधिसूचित
- फरवरी 1994 - ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में से पृथक–पृथक अधिसूचनाओं द्वारा 17 राजस्व ग्राम स्थानान्तरित – शेष कुल **159 ग्राम**
- 01.03.2011 - हाईटेक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति निर्गत होने के दृष्टिगत विकास क्षेत्र में 09 राजस्व ग्राम सम्मिलित – **कुल 168 ग्राम**

शासनादेश संख्या 738 (1) सेंतीस–2–47–डीए 76 दिनांक 09.03.1977 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का गठन किया गया, जिसमें गाजियाबाद के 137 राजस्व ग्राम एवं मोदीनगर के 39 राजस्व ग्राम को सम्मिलित करते हुए कुल 176 ग्राम अधिसूचित किये गये। तदोपरान्त उक्त सूची में से 13 राजस्व ग्रामों को उद्योग अनुभाग–11, उ०प्र० शासन की अधिसूचना संख्या 413 भाउ/18–11–94–107 भ/85 दिनांक फरवरी 1994 के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र से पृथक कर ग्रेटर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण में सम्मिलित कर लिये गये। वर्ष 2003 में हाईटेक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति निर्गत होने के दृष्टिगत योजना क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा अधिसूचना संख्या 702/आठ–6–2011–2गठन/10 दिनांक 01.03.2011 के माध्यम से 09 राजस्व ग्रामों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सम्मिलित किये गये। वर्तमान गाजियाबाद विकास क्षेत्र में कुल 168 ग्राम सम्मिलित है।

महायोजना वर्ष 1986 में अधिसूचित की गई जिसके अनुसार वर्ष 1984 में कुल विकसित क्षेत्र 5,933.00 हेक्टेयर था। महायोजना 2001 में कुल 10,039.23 हेक्टेयर क्षेत्र विभिन्न मदों में विकास हेतु प्रस्तावित किया गया था। जबकि महायोजना 2021 में कुल 15,554.00 हेक्टेयर क्षेत्र विकास हेतु प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान में शासन द्वारा भारत सरकार की अमृत योजना के अन्तर्गत तैयार की गयी जी.आई.एस. आधारित महायोजना–2031 में क्षेत्रफल 60,282.12 हे0 है। वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में पृथक–पृथक अधिसूचनाओं के माध्यम से अधिसूचित ग्रामों की सूची संलग्न है। **(संलग्नक–1)**

सीमा विस्तार का औचित्य–

गाजियाबाद जनपद राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का मुख्य नगर है, जिसमें विकास तीव्र गति से हो रहा है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र के बाहर के अवशेष ग्रामों में आवासीय, नगरीय, औद्योगिक गतिविधियाँ क्रियाशील होती जा रही हैं। गाजियाबाद जनपद में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के बाहर कई इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स जैसे दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे/नॉर्दर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे/एन.सी.आर.टी.सी., प्रस्तावित आर्बीटल रेल आदि स्थापित एवं संचालित है। इन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स से आच्छादित क्षेत्र के निजी संस्थाओं के द्वारा औद्योगिक गतिविधियाँ संचालित हैं तथा नई औद्योगिक गतिविधियों के संचालन का प्रयास किया जा रहा है। यह क्षेत्र प्राधिकरण विकास क्षेत्र में न होने के कारण इनका सुनियोजित विकास किये जाने हेतु कोई नीति निर्धारण नहीं है। यदि इन क्षेत्रों को प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में अभी सम्मिलित नहीं किया गया तो भविष्य में नियोजन की दृष्टि से समस्या उत्पन्न होगी। प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के बाहर और गाजियाबाद जनपद की सीमा के अन्दर स्थित ग्रामों में अभी कृषि भूमि उपलब्ध है। प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित कर लेने पर इन ग्रामों में अनियोजित विकास पर प्रभावी तरीके से प्रवर्तन की कार्यवाही भी की जा सकती है। वर्तमान में जनपद–गाजियाबाद के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के 168 ग्राम अधिसूचित हैं तथा हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के जनपद–गाजियाबाद के अन्तर्गत 16 ग्राम सम्मिलित कर विस्तार किया गया है।

प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के उ०प्र० प्रभाग के अन्तर्गत विद्यमान **विभिन्न विकास क्षेत्रों/विनियमित क्षेत्र की सीमा के बाहर महत्वपूर्ण राजमार्गों के साथ बड़े पैमाने पर हो रहे शहरी विकास पर नियंत्रण करने के दृष्टिगत एक्सप्रेस–वे के मार्गाधिकार के दोनों ओर 500–500 मीटर क्षेत्र को कार्यालय आयुक्त, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, उ०प्र० के पत्रांक 69/हाई. कोरी. जोन./एन.सी.आर./2018–19 दिनांक 24.04.2018 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि ग्राम–डिडवारी से ग्राम–चुड़ियाला तक मेरठ की ओर दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे से आच्छादित गाजियाबाद जनपद के व ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे जो हरियाणा की ओर जा रहा है वर्तमान में शासन में सम्पन्न बैठकों में भविष्य के विकास को दृष्टिगत रखते हुए उच्चाधिकारियों द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के सीमा विस्तार किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।** तद्क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–10, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या 594/आठ–10–2023, दिनांक 20.09.2023 में प्राधिकरण के सीमा विस्तार हेतु दिये गये चेक लिस्ट के अनुसार प्राधिकरण क्षेत्र के विस्तार हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त उपलब्ध है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे एवं दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे पर स्थित जिला–गाजियाबाद के पूर्व अधिसूचित ग्रामों के अतिरिक्त 61 राजस्व ग्रामों को नियोजन के दृष्टिगत सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। भू–अर्जन अनुभाग द्वारा आवास एव शहरी नियोजन अनुभाग–10, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या 594/आठ–10–2023 दिनांक 20.09.2023 में उल्लिखित चेक लिस्ट के अनुसार 61 राजस्व ग्रामों की सूचना संकलित की गयी है, जो कि निम्नवत् है :–

प्रस्तावित राजस्व ग्रामों की सूची

ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के दोनों तरफ प्रस्तावित राजस्व ग्राम			
क्र.सं.	ग्राम का नाम	तहसील	जिला
1.	नेकपुर सावितनगर	मोदीनगर	गाजियाबाद
2.	बिहंग	मोदीनगर	गाजियाबाद
3.	रेंवरा रावरी (रेवरी खेड़ा)	मोदीनगर	गाजियाबाद
4.	हुसैनपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
5.	मानौली	मोदीनगर	गाजियाबाद
6.	भदौली	मोदीनगर	गाजियाबाद
7.	किशनचन्दपुर पट्‌टी	मोदीनगर	गाजियाबाद
8.	मिलक चकरपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
9.	रोशनपुर सलैमाबाद पट्‌टी प्रताप	मोदीनगर	गाजियाबाद
10.	रोशनपुर सलैमाबाद पट्‌टी जीराम	मोदीनगर	गाजियाबाद
11.	अजबपुर मगांवली	मोदीनगर	गाजियाबाद
12.	काकड़ा	मोदीनगर	गाजियाबाद
13.	खरजीवनपुर, खीमावती	मोदीनगर	गाजियाबाद
14.	कादरनगर बुरारी	मोदीनगर	गाजियाबाद
15.	सुराना	मोदीनगर	गाजियाबाद
16.	अल्लाहपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
17.	शहज़ादपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
18.	सुठारी	मोदीनगर	गाजियाबाद
19.	राबलीकलां	मोदीनगर	गाजियाबाद
20.	मिल्करावली	मोदीनगर	गाजियाबाद
21.	खैराज़पुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
22.	रूहैलापुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
23.	सुल्ताननगर–छज्जुपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
24.	जलालपुर–ढिढार	मोदीनगर	गाजियाबाद
25.	अमिरपुर गढ़ी	मोदीनगर	गाजियाबाद
26.	बन्दीपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
27.	ग्यासपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
28.	सुल्तानपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
29.	खुर्रमपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद

दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे के दोनों तरफ प्रस्तावित राजस्व ग्राम			
क्र.सं.	ग्राम का नाम	तहसील	जिला
1.	किलहौड़ा	मोदीनगर	गाजियाबाद
2.	भड़ौला	मोदीनगर	गाजियाबाद
3.	फरीद नगर	मोदीनगर	गाजियाबाद
4.	रघुनाथपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
5.	त्योड़ी तेरह बिस्वा	मोदीनगर	गाजियाबाद
6.	त्योड़ी सात बिस्वा	मोदीनगर	गाजियाबाद
7.	चुडियाला	मोदीनगर	गाजियाबाद
8.	शकरपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
9.	मुरादाबाद	मोदीनगर	गाजियाबाद
10.	जैनुद्दीनपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
11.	तलहेटा	मोदीनगर	गाजियाबाद

12.	पलौता	मोदीनगर	गाजियाबाद
13.	भटजन	मोदीनगर	गाजियाबाद
14.	अमराला	मोदीनगर	गाजियाबाद
15.	औरंगाबाद फजलगढ़	मोदीनगर	गाजियाबाद
16.	कासिमपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
17.	अमीरपुर बडायला	मोदीनगर	गाजियाबाद
18.	सुजानपुर मुहम्मदपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
19.	पट्टी	मोदीनगर	गाजियाबाद
20.	जहांगीरपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
21.	युसुफपुर नगला	मोदीनगर	गाजियाबाद
22.	कलछीना	मोदीनगर	गाजियाबाद
23.	औरंगनगर किनापुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
24.	गंगारामपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
25.	मिसवापुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
26.	भवानीपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
27.	नूरपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
28.	डिडवारी	मोदीनगर	गाजियाबाद
29.	समयपुर	गाजियाबाद	गाजियाबाद
30.	करीमनगर कटियारा उर्फ आकलपुरी	गाजियाबाद	गाजियाबाद
31.	निगरावटी	गाजियाबाद	गाजियाबाद
32.	युसुफपुर ईशापुर	गाजियाबाद	गाजियाबाद

उपरोक्तानुसार दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे के दोनों ओर 32 राजस्व ग्राम एवं ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे के दोनों ओर 29 राजस्व ग्राम कुल 61 राजस्व ग्रामों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र की सीमा में सम्मिलित किये जाने प्रस्तावित है। आवास एव शहरी नियोजन अनुभाग–10, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या 594/आठ–10–2023 दिनांक 20.09.2023 में उल्लिखित चेक लिस्ट के अनुसार प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जायेगा।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत पूर्व में अधिसूचित 168 ग्रामों के अतिरिक्त ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे एवं दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे के मार्गाधिकार के साथ–साथ लगे कुल 61 ग्रामों को सम्मिलित किये जाने"

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया।

मद संख्या : 168/7/नियोजन अनुभाग

विषयः **हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के 16 राजस्व ग्राम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के सम्बन्ध में।**

अवगत कराना है कि आयुक्त कार्यालय, मेरठ मण्डल, मेरठ के पत्र संख्या–423/28–विविध/2024–26 दिनांक 14.02.2025 के माध्यम से संयुक्त सचिव, मा0 मुख्यमंत्री जी, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या–185(वी0आई0पी0)/चौंतीस–सां0वि0प्रा0/2025 दिनांक 31.01.2025 के माध्यम से "दिल्ली–एन0सी0आर0 में उद्योग स्थापित करने हेतु नक्शा पास कराने में आ रही कठिनाई के निराकरण" में कृत कार्यवाही की आख्या तत्काल उपलब्ध कराये जाने के निर्देश निर्गत किये गये हैं। पत्र के साथ संलग्न मा0 जिला पंचायत अध्यक्ष, हापुड़, श्रीमती रेखा नागर, के पत्र संख्या–132/181 दिनांक 25.12.2024 का अवलोकन करने पर यह विषय रेखांकित किया गया है कि गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित ग्राम–गालन्द, हसनपुर, पिपलहेड़ा आदि को हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण में सम्मिलित किया जाये, जिससे मानचित्र स्वीकृति में आ रही कठिनाईयों का निराकरण हो सके।(संलग्नक–01)

मास्टर प्लान/नियोजन अनुभाग से प्राप्त आख्यानुसार जनपद गाजियाबाद के कतिपय ऐसे ग्राम जो हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में हैं, उन्हे गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने की आवश्यकता हैं तथा गाजियाबाद विकास क्षेत्र के ऐसे राजस्व ग्राम जो जनपद–हापुड़ की सीमा में आते हैं, उन्हे हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु अनापत्ति एच0पी0डी0ए0 के प्रस्ताव पर दी जा सकती है। तद्क्रम में जनपद गाजियाबाद की प्रशासनिक सीमा के अन्तर्गत दिल्ली–मेरठ एक्सप्रेस–वे के पूर्व दिशा में हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के पूर्व से अधिसूचित 16 राजस्व ग्रामों को भी भविष्य के विकास के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सम्मिलित करते हुए अधिसूचित किये जाने हेतु प्रस्तावित किया गया है। भू–अर्जन अनुभाग द्वारा आवास एव शहरी नियोजन अनुभाग–10, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या 594/आठ–10–2023 दिनांक 20.09.2023 में उल्लिखित चेक लिस्ट के अनुसार 16 राजस्व ग्रामों की सूचना संकलित की गयी है, जो कि निम्नवत् है :–

क्र.सं.	ग्राम का नाम	तहसील	जिला
1.	मसूरी (गंगा कैनाल के पूर्व एवं पश्चिम का सम्पूर्ण क्षेत्र)	गाजियाबाद	गाजियाबाद
2.	नाहल	गाजियाबाद	गाजियाबाद
3.	मोहिउद्दीनपुर डबारसी	गाजियाबाद	गाजियाबाद
4.	मसौता	गाजियाबाद	गाजियाबाद
5.	निडोरी	गाजियाबाद	गाजियाबाद
6.	शामली	मोदीनगर	गाजियाबाद
7.	अफरशाहपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
8.	अतरौली	मोदीनगर	गाजियाबाद
9.	अव्वलपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
10.	जोया	मोदीनगर	गाजियाबाद

11.	कनकपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
12.	औरंगाबाद दतेड़ी	मोदीनगर	गाजियाबाद
13.	मुकिमपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद
14.	ईशकनगर	मोदीनगर	गाजियाबाद
15.	नहाली	मोदीनगर	गाजियाबाद
16.	नगौला अमिरपुर	मोदीनगर	गाजियाबाद

इसे मानचित्र पर संलग्नक के रूप में दर्शित किया गया है।(संलग्नक–02)

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार–

"हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के 16 राजस्व ग्राम जो जनपद गाजियाबाद की प्रशासनिक सीमान्तर्गत हैं, को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निर्देशित किया गया कि उक्त प्रस्ताव में जिलाधिकारी, गाजियाबाद, जिलाधिकारी, हापुड़, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, उपाध्यक्ष, हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण की समिति गठित करते हुए प्रकरण का अध्ययन कर आगामी बोर्ड बैठक में सुविचारित प्रस्ताव प्रस्तुत करें।

RKhant

मद संख्या : 168/8/नियोजन

विषयः **खसरा संख्याः 1944द व 1944उ, ग्राम– मंडोला, लोनी, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 2.9660 हे0 भूमि के 'कृषि' से 'मध्यम उद्योग' भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।**

श्री अजीत सिंह, डायरेक्टर RAMPRASTHA NXT PROJECTS PVT. LTD द्वारा खसरा संख्या 1944द एवं 1944उ क्षेत्रफल 2.9660 हे0 पर 'कृषि' से 'मध्यम उद्योग' (औद्योगिक) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु शासन के निर्धारित प्रारूप पर दिनांक 27.12.2024 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक/वास्तुविद् द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों गाटा संख्याओं का विवरण निम्न प्रकार है :–

क्र0 स0	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	भू–उपयोग महायोजना–2021	भू–उपयोग महायोजना–2031(प्रारूप)	प्रस्तावित भू–उपयोग
1	1944द	मंडोला, लोनी	1.4830	कृषि	कृषि	मध्यम उद्योग
2	1944उ	मंडोला, लोनी	1.4830	कृषि	कृषि	मध्यम उद्योग

भू–स्वामित्वः

प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में परीक्षण कर आख्या उपलब्ध करायी गयी है, जो निम्नवत् है: –

1– भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में प्रार्थी कम्पनी द्वारा बैनामें की छायाप्रति, फर्द खतौनी की सत्यापित प्रति दाखिल की गयी है, जिसके अनुसार स्वामित्व विवरण निम्न प्रकार है :–

खाता नं0	खसरा नं0	क्षेत्र (है0 में)	विक्रेता का नाम	क्रेता का नाम
00323	1994उ	1.4830	श्री पुष्पेन्द्र त्यागी पुत्र श्री महेन्द्र स्वरूप त्यागी, निवासीः 118, सैक्टर–13, वसुन्धरा, गाजियाबाद।	मैसर्स रामप्रस्था एन.एस.टी. प्रोजेक्ट प्रा0लि0, रजि0 आफिस–15, हरिचरण बाग अन्धेरिया मोड महरौली नई दिल्ली द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री रोहित कुमार पत्र श्री चाहत सिंह, निवासीः ग्राम–लुहारली, जिला–गौतमबुद्धनगर, उ0प्र0
0242	1994द	1.4830	श्री अशोक कुमार त्यागी, संजय त्यागी व नीरज त्यागी पुत्रगण ईश्वर स्वरूप निवासी ग्राम मण्डोला गाजियाबाद श्री निशांक त्यागी, व मयंक त्यागी पुत्रगण स्व प्रमोद त्यागी एवं श्रीमती विदुषी त्यागी पत्नी श्री प्रमोद त्यागी म0नं0 756, नियर कन्या पाठशाला बुराडी दिल्ली।	मैसर्स रामप्रस्था एन.एस.टी. प्रोजेक्ट प्रा0लि0, रजि0 आफिस–15, हरिचरण बाग अन्धेरिया मोड महरौली नई दिल्ली द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री रोहित कुमार पत्र श्री चाहत सिंह निवासीः ग्राम–लुहारली जिला–गौतमबुद्धनगर, उ0प्र0

2– ग्राम–मण्डौला तहसील लोनी के खसरा 1944उ मि0 रकबा 1.4830 हे0 व 1944 रकबा 1.4830हे0 भूमि का गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहण आज दिनांक तक नहीं किया गया है तथा यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू–अर्जन प्रस्ताव में भी सम्मिलित नहीं है।

अनापत्तिः

1— तहसीलदार—लोनी की आख्या दिनांक 25.02.2025 के अनुसार खसरा संख्या 1944 फिरोजपुर मण्डौला लिंक मार्ग पर स्थित है जो मौके पर चल रहा हैं **खसरा संख्या 1944 के सामने उक्त लिंग मार्ग शजरे अनुसार लगभग 12 मीटर चौड़ा है।**

2— अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड—2, लोक निर्माण विभाग, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.03.2025 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि खसरा संख्या 1944, ग्राम मण्डोला के सामने मार्ग का स्वामित्व इस खण्ड के अधीन नहीं है।

स्थलीय निरीक्षण आख्याः—

1— आवेदक द्वारा लोनी महायोजना—2021 पर प्रश्नगत स्थल को लाल रंग से अंकित कर दर्शाया गया है। स्थल पर पहुंच मार्ग हेतु कोई महायोजना मार्ग नहीं है एवं विद्यमान मार्ग लगभग 9.00 मीटर चौड़ा है। प्रश्नगत मार्ग लोक निर्माण विभाग के अधिकार क्षेत्र में नही हैं। तहसीलदार—लोनी द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 25.02.2025 में दी गयी आख्यानुसार खसरा संख्या 1944, फिरोजपुर मंडोला राजस्व रिकार्ड में 12.00 मीटर प्रस्तावित चौड़े लिंक मार्ग पर स्थित है।

2— प्रश्नगत स्थल के पूरब दिशा में लगभग 9.00 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग स्थित है तथा पश्चिम दिशा, उत्तर दिशा एवं दक्षिण दिशा में महायोजना—2021 में भू—उपयोग 'कृषि' दर्शित है एवं महायोजना—2031(प्रारूप) में भी भू—उपयोग 'कृषि' है।

प्रस्तावः—

अतः उपरोक्तानुसार

"खसरा संख्या 1944द रकबा 1.4830 हे0 एवं खसरा संख्या 1944उ रकबा 1.4830 हे0 कुल क्षेत्रफल 2.9660 हे0 भूमि का 'कृषि' भू—उपयोग से 'मध्यम उद्योग' में भू—उपयोग परिवर्तन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा—13 के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव के साथ शासन द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेकलिस्ट संलग्न कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

मद संख्या : 168/9/नियोजन

विषयः **उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत ग्राम–गालन्द, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खाता संख्या–1086 खसरा संख्या 860मि0 के कुल क्षेत्रफल 0.4310हे0 भूमि को "कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक" भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।**

उपायुक्त उद्योग, जिला उद्योग प्रोत्साहन तथा उद्यमिता विकास केन्द्र, गाजियाबाद के पत्रांक 2983/जि0उ0एवंउ0प्रो0के0–गाजियाबाद/प्लेज/2022–23, दिनांक 28.02.2023 के द्वारा निजी औद्योगिक पार्क (PLEDGE) योजना में उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत ग्राम–गालन्द, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड की भूमि को उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव श्री मनोज कुमार गुप्ता, पार्टनर, मैसर्स एम.ए. एण्टरप्राइजेज द्वारा शासन के निर्धारित प्रारूप में दिनांक 12.12.2024 को प्राधिकरण में उपलब्ध कराया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/खसरा संख्या का भू–उपयोग विवरण निम्न प्रकार है :–

क्र0 स0	खाता संख्या	खसरा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	भू–उपयोग महायोजना–2021	भू–उपयोग महायोजना–2031 (प्रारूप)	प्रस्तावित भू–उपयोग
1	1086	860मि0	गालन्द	0.4310	कृषि	कृषि	औद्योगिक

भू–स्वामित्व

भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों को भू–अर्जन अनुभाग द्वारा परीक्षण कर आख्या उपलब्ध करायी गयी है, जो कि निम्नवत् है :–

1. *भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में पक्ष द्वारा बैनामों की छायाप्रति, फर्द खतौनी की मूल प्रति व तहसील की आख्या दिनांक 20.09.2024 एवं 05.12.2024 की छायाप्रति दाखिल की गयी है, जिसके अनुसार स्वामित्व विवरण निम्नवत् है :–*

ग्राम का नाम	*खाता संख्या*	*खसरा संख्या*	*क्षेत्रफल (हे0 में)*	*विक्रेता*	*क्रेता*	*राजस्व अभिलेखों /फर्द खतौनी फसली वर्ष 1428–1433 में नाम*
गालन्द	*01086*	*860मि0*	*0.4310*	*मै0 गलैडियेट इन्फ्राटेक प्रा०लि० पता 26 लोक नायक अपार्टमेन्ट्स सै०–09 रोहिणी न्यू दिल्ली द्वारा डायरेक्टर भूपेन्द्र कुमार बंसल पुत्र श्री तेजपाल सिंह निवासी: आर–11/184 राजनगर, गाजियाबाद।*	*मै0 एम०ए० इन्टरप्राईजेज, पार्टनर श्री मनोज कुमार पुत्र श्री शंकर लाल व श्रीमती शिल्पी गुप्ता पत्नी श्री मनोज कुमार गुप्ता निवासीगण 501, अशोका टावर शिप्रा सृष्टि अपार्टमेन्ट प्लाट नं0–15 अहिंसा खण्ड–1, इन्दिरापुरम गाजियाबाद*	*शीशपाल, चन्द्रपाल, तेजचन्द्र पुत्रगण जयपाल, सुषमा, पूजा, ऊषा पुत्रीगण ओमप्रकाश निवासीगण ग्राम गालन्द तहसील धौलाना, जिला हापुड़*

2. *कार्यालय उपनिबन्धक, धौलाना, जनपद–हापुड स्थित ग्राम–गालन्द के खाता संख्या 1086 खसरा सं0 860मि० रकबा 0.4310हे0 का बैनामा दिनांक 28.02.2024 को मै0 एम०ए० इन्टरप्राईजेज, पार्टनर श्री मनोज कुमार पुत्र श्री शंकर लाल के हक में पंजीकृत कराया गया है, जो बही नं० 1 जिल्द सं०*

6358 के पृष्ठ सं0 209/226 के कमांक 3431 पर दिनांक 28.02.2024 रजिस्ट्रीकृत किया गया है। वर्तमान खतौनी फसली वर्ष 1428 1433 के खसरा सं० 860 मि० रकबा 0.4310हे0 पर दर्ज खातेदार शीशपाल, चन्द्रपाल, तेजचन्द्र पुत्रगण जयपाल, सुषमा, पूजा, ऊषा पुत्रीगण ओमप्रकाश आदि व गलैडिऐट प्रा०लि० के द्वारा कोई भी विक्रय-विलेख प्रथम दृष्टया कार्यालय में उपलब्ध कम्प्यूटर द्वारा परीक्षण करने के उपरान्त पंजीकृत होना नही पाया गया है।

3. *स्थित ग्राम गालन्द फसली वर्ष 1428 1433 खाता सं० 1086 खसरा सं० 860 मि० रकबा 0.4310हे0 राजस्व अभिलेख में शीशपाल, चन्द्रपाल, तेजचन्द्र पुत्रगण श्री जयपाल नि० ग्राम आदि के नाम बतौर संक्रमणीय सहखातेदार के रूप में दर्ज है। यहां आपको यह भी अवगत कराना है कि प्रश्नगत भूमि वर्तमान में अन्तर्गत धारा 143 ज०वि०अधि० अकृषिक घोषित है। उपरोक्त भूमि पर मै० एम०ए० इन्टरप्राईजेज द्वारा पार्टनर मनोज कुमार पुत्र श्री शंकर लाल व श्रीमती शिल्पी गुप्ता पत्नी श्री मनोज कुमार नि०-इन्दिरापुरम, गाजियाबाद बतौर मालिक व काबिज है। खाता सं० 0001 खसरा सं० 860 मि० रकबा 0.0610हे0 अधिशासी अभियन्ता नि० खण्ड-2/सरकार की ओर से जी०के० सिंघला/ लो०नि०वि० गा०बाद महामहिम राज्यपाल उ०प्र० के नाम दर्ज है। वर्तमान में उक्त भूमि सडक के रूप में स्थापित है।*
4. *पक्ष द्वारा सर्च सर्टिफिकेट/बारहसाला की मूलप्रति दाखिल की गयी है, जो पत्रावली की दांयी ओर सलंग्न है। जिससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूमि का विकय विलेख नहीं किया गया है तथा उक्त भूमि पर कोई ऋण नहीं लिया गया है।*
5. *ग्राम समाज की भूमि के सम्बन्ध में आवेदक कम्पनी द्वारा शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया है, जिसके पैरा नं0-6 में उल्लेख किया गया है कि उक्त खसरा नम्बरान की भूमि शासकीय, एल.एम.सी., ग्राम पंचायत आदि की भूमि नहीं है। यदि पायी जाती है तो उसकी जिम्मेदारी मेरी होगी।*
6. *ग्राम-गालन्द स्थित खसरा संख्या 860मि0 रकबा 0.4310 हे0 भूमि का अधिग्रहण आज दिनांक तक नहीं किया गया है तथा यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू-अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित नहीं है।*

स्थलीय निरीक्षण आख्याः-

भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थलीय निरीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किया गया (संलग्नक-........), जिसकी आख्या निम्नवत् है :-

1. *प्रस्तावित भूमि के पूरब दिशा में रिलायन्स रोड 30.00 मीटर चौड़ा विद्यमान मार्ग है। प्रश्नगत मार्ग को ही अपनी भूमि का पहुँच मार्ग मानते हुए भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है तथा प्रस्तावित भूमि के पश्चिम दिशा में महायोजना-2021 एवं महायोजना-2031 (प्रारूप) में भू-उपयोग 'कृषि' है।*
2. *आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूमि के उत्तर एवं दक्षिण दिशा में महायोजना-2021 एवं महायोजना-2031 (प्रारूप) में भू-उपयोग 'कृषि' है।*

अनापत्ति :-

उपायुक्त उद्योग, जिला उद्योग प्रोत्साहन तथा उद्यमिता विकास केन्द्र, हापुड़ के कार्यालय पत्रांक 498/जिउप्रोतउविके-हापुड/प्लेज पार्क/2024-25 दिनांक 03.12.2024 के क्रम में अधिशासी अभियन्ता, प्रान्तीय खण्ड, लोक निर्माण विभाग, हापुड़ के पत्रांक 2450/1सी0 दिनांक 05.12.2024 में उल्लेख किया गया है कि :-

*"........ जनपद हापुड में मै0 एम0ए0 एंटरप्राईजिज द्वारा क्षेत्रफल 0.4310 है0, खसरा सं0-860, ग्राम गालंद, तहसील धौलाना, जनपद हापुड जो एन0एच0-24 से भोवापुर/गालंद होते हुए रिलायंस मार्ग तक जाता है। ग्राम गालंद तहसील धौलाना में खसरा संख्या 860 के सामने एन0एच0-24 से रिलायंस मार्ग का **ROW 100 फीट चौड़ा** है एवं लेपित सतह की चौड़ाई 7.00 मीटर है। उक्त खसरा संख्या 860 क्षेत्रफल 0.4310 है0 ग्राम गालंद, तहसील धौलाना, जनपद हापुड़ में फ्लैटिड फैक्ट्री विकसित किये जाने हेतु एन0ओ0सी0 इस शर्त के अधीन प्रदान की जाती है कि उक्त कार्य उत्तर प्रदेश शासन सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम अनुभाग-2 के शासनादेश संख्या 04/2023/519202-2-18/2-18-2099/116/2022 दिनांक 12.01.2024 के साथ संलग्न एस0ओ0पी0 के अनुसार निजी औद्योगिक पार्कों के*

विकास की योजना एवं फ्लैटिड फैक्ट्री विकसित का कार्य अवस्थापना सुविधाओं के कार्यान्वन सम्बन्धी दिशा निर्देशों/एस0ओ0पी0 के अनुसार किया जायेगा तथा शासनादेश के बिन्दु संख्या 26.4 में निहित आवश्यक अवस्थापना की सुविधाओं का विशेष ध्यान रखा जोयगा।"

<u>प्रस्तावः–</u>

अतः उपरोक्तानुसार

"उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत ग्राम–गालन्द, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खाता संख्या–1086 खसरा संख्या 860मि0 के कुल क्षेत्रफल 0.4310हे0 भूमि को 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– **मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव के साथ शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेकलिस्ट संलग्न कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।**

मद संख्या : 168/10/नियोजन

विषयः खसरा संख्याः 163 व 164, ग्रामः मोहिउद्दीनपुर–हिसाली परगना–जलालाबाद, तहसील–मोदीनगर, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 13337.00 वर्ग मीटर के 'कृषि' से 'संस्थागत' भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

श्री सुनील पी गुप्ता, जनरल सेकेट्री, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मैसर्स कृष्णा चैरीटेबल सोसायटी, गाजियाबाद के द्वारा खसरा संख्याः 163 व 164, ग्रामः मोहिउद्दीनपुर–हिसाली, परगना–जलालाबाद, तहसील–मोदीनगर, जिला–गाजियाबाद के क्षेत्रफल 1.3337 हे0 पर 'कृषि' भू–उपयोग से 'संस्थागत' भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु शासन के निर्धारित प्रारूप पर प्राधिकरण में दिनांक 14.10.2024 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/गाटा संख्याओं का विवरण निम्न प्रकार है :–

क्र0 स0	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	भू–उपयोग महायोजना–2021	भू–उपयोग महायोजना–2031	प्रस्तावित भू–उपयोग
1.	163	मोहिउद्दीनपुर हिसाली	0.7215	कृषि	कृषि	संस्थागत
2.	164	मोहिउद्दीनपुर हिसाली	0.6121	कृषि	कृषि	संस्थागत

भू–स्वामित्व

अर्जन अनुभाग द्वारा दिनांक 04.03.2025 को परीक्षण कर आख्या उपलब्ध करायी गयी है, जो निम्नवत् हैः–

खाता नं0	खसरा नं0	क्षे0 (हे0 में)	विक्रेता का नाम	क्रेता का नाम
	163मि0	0.7215	श्री बृजमोहन त्यागी पुत्र स्व0 श्री कालीचरन त्यागी नि–म0नं0 80 नजदीक शिवमूर्ति ग्राम मोरटी, तहसील व जिला गाजियाबाद, प्रदीप त्यागी पुत्र श्री गजेन्द्र त्यागी नि0–एन0एच0–59 के ग्राम–कनौजा तहसील व जिला गाजियाबाद।	मै0 कृष्णा चेरिटेबल सोसायटी, 13 के0एम0 स्टोन गाजियाबाद मेरठ रोड, गाजियाबाद द्वारा हस्ताक्षरी श्री सुनील कुमार गुप्ता पुत्र श्री कृष्ण चन्द्र गुप्ता नि0–के0डी0–61, कविनगर, गाजियाबाद।
	164	0.6121	श्री सत्यप्रकाश पुत्र श्री शादीराम नि–ग्राम मुरादनगरग्रामपुर पुर्सी परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर, गाजियाबाद, श्री लोकेश कुमार पुत्र, श्री राज सिंह नि0–मोहम्मदपुर धेदा तहसील मोदीनगर, गाजियाबाद।	मै0 कृष्णा चेरीटेबल सोसायटी, 13 के0एम0 स्टोन गाजियाबाद मेरठ रोड, गाजियाबाद द्वारा हस्ताक्षरी श्री सुनील कुमार गुप्ता पुत्र श्री कृष्ण चन्द्र गुप्ता नि0–के0डी0–61, कविनगर, गाजियाबाद।

यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू–अर्जन प्रस्ताव में भी सम्मिलित नहीं है।

<u>अनापत्तिः—</u>

प्राधिकरण के पत्र सं0—120/नियोजन अनुभाग/2024 दिनांक 01.01.2025 के क्रम में अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड—2, लोक निर्माण विभाग, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक—182/IC दिनांक 18.01.2025 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि खसरा सं0—163 व 164 के सामने, राजस्व विभाग से प्राप्त अभिलेखों के अनुसार जो कि ग्राम मोहिउद्दीनपुर हिसाली में आता है, लो0नि0वि0 की स्थाई भूमि 41.25'' फुट अर्थात 12.57 मीटर है।

<u>स्थलीय निरीक्षण आख्याः—</u>

प्रश्नगत स्थल के सम्मुख पूरब दिशा में विद्यमान पहुंच मार्ग की चौड़ाई लगभग 9.28 मी0 है। पश्चिम में अन्य भूमि/नाला, उत्तर व दक्षिण में अन्य कृषको की भूमि विद्यमान है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है।

<u>प्रस्तावः—</u>

अतः उपरोक्तानुसार

''प्रश्नगत स्थल खसरा संख्याः 163 व 164, ग्राम—मोहिउद्दीनपुर हिसाली क्षेत्रफल 1.3337 हे0 की भूमि का भू—उपयोग 'कृषि' से 'संस्थागत' में परिवर्तन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा—13 के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने''

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— **मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव के साथ शासन द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेकलिस्ट संलग्न कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।**

मद संख्या : 168 / 11 / नियोजन

विषयः **<u>इन्दिरापुरम योजना के शक्तिखण्ड–4 में 30 मीटर चौड़ी रोड पर कम्युनिटी सेन्टर के निकट नियोजित 5998.78 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का प्लॉट मल्टीप्लेक्स क्रिया के भूखण्ड को होटल / रेस्टोरेन्ट क्रिया में परिवर्तित करने एवं मानचित्र स्वीकृति के समय उक्त क्रिया पर तत्समय प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य शर्तों / शासनादेश के अन्तर्गत निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।</u>**

अवगत कराना है कि शक्तिखण्ड–4 में 30 मीटर चौड़ी रोड पर कम्युनिटी सेन्टर के निकट मल्टीप्लेक्स क्रिया हेतु नियोजित 5998.78 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड को प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने हेतु सम्पत्ति अनुभाग द्वारा वर्ष 2021 से अब तक 69 बार नीलामी में सम्मिलित किया गया, परन्तु उक्त भूखण्ड को क्रय किये जाने हेतु कोई भी आवेदन प्राप्त नहीं हुआ, जिसके कारण वर्तमान तक उक्त भूखण्ड विक्रित नहीं हुआ है। मल्टीप्लेक्स क्रिया के भूखण्डों पर निर्माण की अनुज्ञा हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) के अध्याय–14 के अनुसार मल्टीप्लेक्स के अर्न्तगत एक ही काम्प्लेक्स में कुल तल क्षेत्रफल के न्यूनतम 70 प्रतिशत भाग पर छविगृह तथा अधिकतम शेष 30 प्रतिशत भाग पर वाणिज्यिक एवं अन्य मनोरंजन क्रियाओं का निर्माण अनुमन्य किया गया है। मल्टीप्लेक्स क्रिया के भूखण्डों पर तल क्षेत्रफल के उपरोक्त बाध्यता के कारण उक्त भूखण्ड के क्रय हेतु आवेदन प्राप्त नहीं हो पा रहे हैं।

प्राधिकरण हित में उक्त भूखण्ड के विक्रय हेतु प्राधिकरण सचिव की अध्यक्षता में 04 सदस्यीय समिति का गठन किया गया है, जिसकी आख्या के कार्यकारी अंश निम्नवत् है :–

"..................मल्टीप्लेक्स क्रिया भी व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है परन्तु निर्माण हेतु तल क्षेत्रफल पर उपरोक्तानुसार बाध्यता है। व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत मल्टीप्लेक्स क्रिया के अलावा अन्य क्रिया (यथा होटल, रिसार्ट, मोटल, शोरूम दुकानें आदि) भी आती है। व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत समस्त क्रियाओं हेतु व्यवसायिक भूखण्ड का न्यूनतम आरक्षित मूल्य, आवासीय हेतु निर्धारित न्यूनतम आरक्षित मूल्य का दोगुना होता है। प्राधिकरण के वित्तीय हितों को ध्यान में रखते हुए तथा उक्त व्यवसायिक भूखण्ड को निस्तारित किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन कर उक्त व्यवसायिक भूखण्ड पर मल्टीप्लेक्स क्रिया को परिवर्तित कर व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत अन्य क्रियाओं (यथा होटल, रिसार्ट, मोटल, शोरूम दुकानें आदि) हेतु किया जाना आवश्यक है तथा उक्त परिवर्तन के कारण प्रश्नगत भूखण्ड का आरक्षित मूल्य भी प्रभावित नहीं होगा। उ0प्र0 शासन द्वारा जारी शासनादेश संख्या 2438 / 9–आ–9–98–60एल.यू.सी. / 96 दिनांक 133.10.1998 के अनुसार तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड अधिकृत है। ...."

होटल एवं मल्टीप्लेक्स क्रियाएं व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत होने के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्ड का क्रिया परिवर्तन करने पर प्राधिकरण के वित्तीय हित पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा। इसके अतिरिक्त योजना की जनसंख्या घनत्व एवं अवस्थापना सुविधाओं पर भी किसी प्रकार का भार नहीं पड़ेगा। इन्दिरापुरम योजना के मूल ले–आउट जो कि वर्ष 1991 में सक्षम स्तर से स्वीकृत है, में होटल क्रिया हेतु कोई भी भूखण्ड आरक्षित / नियोजित नहीं है। तदोपरान्त नियोजित भूखण्डों के पृथक–पृथक रूप से स्वीकृत आंशिक ले–आउट / साइट प्लान में भी होटल क्रिया हेतु कोई भूखण्ड नियोजित नहीं है।

इन्दिरापुरम योजना की जनसंख्या लगभग 4–5 लाख है। उक्त योजना दिल्ली एव नोएडा की सीमाओं से लगे होने के फलस्वरूप प्राधिकरण की अति महत्वपूर्ण योजना है, जिसमें निरन्तर बढ़ रही जनसंख्या की मांग की आपूर्ति हेतु होटल भूखण्ड सृजित किया जाना अति आवश्यक है।

निरीक्षण आख्या :

अभियंत्रण खण्ड जोन–6 द्वारा स्थल की मापें उपलब्ध करायी गयी है। स्थल का निरीक्षण करने पर पाया गया कि प्रश्नगत भूमि रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड के उत्तर दिशा में एस0टी0पी0, दक्षिण दिशा में 30 मीटर मार्ग, पूरब दिशा में हाई स्कूल भूखण्ड रिक्त है तथा पश्चिम दिशा में कम्यूनिटी सेन्टर(कैलाश मानसरोवर भवन) निर्मित है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"शासनादेश संख्या–2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96 दिनांक 13.10.1998 व भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथा संशोधित) के दृष्टिगत इन्दिरापुरम योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन कर शक्तिखण्ड–4 में 30 मीटर चौड़ी रोड पर कम्युनिटी सेन्टर के निकट मल्टीप्लेक्स क्रिया हेतु नियोजित 5998.78 वर्ग मीटर क्षेत्रफल भूखण्ड को होटल/रेस्टोरेन्ट क्रिया में परिवर्तित करने एवं मानचित्र स्वीकृति के समय उक्त क्रिया पर तत्समय प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य शर्तों/शासनादेश के अन्तर्गत निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 168/12/नियोजन

विषयः **उ0प्र0 जल निगम, गाजियाबाद द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 34906/2014 के क्रम में मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिये गये निर्देश दि0 18.11.2022 के अनुपालन में दि0 23.04.2014 को प्राधिकरण द्वारा निरस्त किये गये पट्टा–विलेख को पूर्ववत् बहाल किये जाने तथा राजनगर आवासीय योजना तलपट मानचित्र के अन्तर्गत जल निगम को आवंटित हरित पट्टी की भूमि के स्थान पर नगर निगम गाजियाबाद द्वारा ग्राम–मेवला अगरी में उपलब्ध करायी गयी भूमि का भू–उपयोग 'बंजर' से 'हरित' में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।**

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के गठन से पूर्व संस्था गाजियाबाद इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा नियत प्राधिकारी, गाजियाबाद से राजनगर आवासीय योजना के सेक्टर–20 का तलपट मानचित्र दिनांक 17.01.1970 को स्वीकृत किया गया था। तत्कालीन स्व–शासन अभियंत्रण विभाग, गाजियाबाद के अनुरोध पत्र दिनांक 03.05.1973 पर तत्कालीन प्रशासक, इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट, गाजियाबाद द्वारा गाजियाबाद से दिल्ली जल सम्पूर्ति योजना के अस्थायी एल.एस.जी.ई.डी. कालोनी के निर्माण हेतु योजना में दर्शित ग्रीन बेल्ट की **10.25 एकड़ भूमि किराये पर 5 वर्ष** हेतु इस शर्त के साथ आवंटित की गयी थी कि अस्थायी गोडाउन हेतु ले–आउट प्लान नियत प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र से स्वीकृत कराना होगा जिसका कब्जा दिनांक 05.07.1973 को दिया गया था तथा किराया पत्र दिनांक 22.08.1973 द्वारा रुपये 24,795.50 प्रति वर्ष निर्धारित हुआ था।

गाजियाबाद इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट एवं नियत प्राधिकारी, गाजियाबाद को मिलाकर उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत शासन की अधिसूचना दिनांक 09.03.1977 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का गठन हुआ और गाजियाबाद इम्प्रूवमेन्ट ट्रस्ट की सम्पत्तियां गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में निहित हो गयीं एवं नियत प्राधिकारी, गाजियाबाद को मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी अधिकार दिनांक 09.03.1977 से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में निहित हो गये ।

स्व–शासन अभियन्त्रण विभाग, गाजियाबाद का विलय उत्तर प्रदेश जल निगम में हो जाने पर अधिशासी अभियन्ता, जल निगम द्वारा 26.09.1978 को किराये पर आवंटित भूमि का समय अवधि अग्रिम 5 वर्ष हेतु बढ़ाये जाने का अनुरोध किया गया परन्तु उत्तर प्रदेश जल निगम अथवा उसकी पूर्व संस्था द्वारा किराये का भुगतान समय से न किये जाने पर समय अवधि नहीं बढ़ायी जा सकी। अन्ततः जल निगम के अनुरोध पर प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.03.1982 को मद संख्या 9 पर रखा गया। बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया –

> *'जिस भूमि पर आवासीय भवन, गेस्ट हाउस जो प्रस्ताव के साथ संलग्न मानचित्र में पीले रंग से दर्शाये गये है, बना लिये गये हैं, उक्त भूमि को जल निगम को 80/–रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से आवंटित कर दी जाये परन्तु यह प्रतिबन्ध रहेगा कि मौके पर जो निर्माण है उसके अतिरिक्त अन्य कोई निर्माण नहीं किया जायेगा।'*

उपरोक्त अभिलेख के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के गठन दिनांक 09.03.1977 के बाद किसी निर्माण की स्वीकृति प्रदान नहीं की गयी। प्राधिकरण बोर्ड बैठक

द्वारा आवंटित क्षेत्रफल 20270 वर्ग मीटर था। कालान्तर में दिनांक 16.03.1989 को निष्पादित एवं स्व–रजिस्ट्रार कार्यालय में बही नं० 1 जिल्द 4256 के पृष्ठ 46 में नम्बर मय मुसन्ना 3476 सय असल 3475 पर मय नक्शा दिनांक 26.09.1989 को **<u>पंजीकृत पट्टा विलेख 24816.05 वर्ग मीटर (अर्थात् 6.13 एकड़) हेतु निष्पादित हुआ।</u>**

लीज पर आवंटित की गयी 6.13 एकड़ की भूमि "राजनगर आवासीय योजना" के तलपट मानचित्र मे **'ग्रीन बेल्ट'** के रूप में दर्शित है। राजनगर योजना के तलपट मानचित्र मे दर्शित प्रश्नगत स्थल/हरित पट्टी गाजियाबाद इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट की महायोजना–1961 में दर्शित ग्रीन बेल्ट के अनुरूप दर्शित की गई है। तत्पश्चात गाजियाबाद महायोजना–2001 व 2021 में प्रश्नगत स्थल को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण राजनगर आवासीय योजना को आवासीय(न्यून घनत्व) में दर्शित किया गया।

जल निगम द्वारा लीज डीड की शर्तों का उल्लंघन करते हुए स्थल पर आवास, कार्यालय एवं गोडाउन निर्मित किये गये। मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित सी.ए. 5857/2014 (एस.एल.पी. सं0 26261/2012) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम श्रीमती जगवती गुप्ता एवं अन्य में राजनगर योजना के उक्त ग्रीन वर्ज स्थापित किये जाने हेतु (वर्ष 1961 की स्थिति बनाये रखने तक) आदेश दिनांक 30.06.2014 को मा0 न्यायालय द्वारा पारित किये गये।

जल निगम द्वारा मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 30.06.2014 का अनुपालन नही किये जाने के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.08.2014 को पट्टा विलेख निरस्त कर दिया गया तथा स्थल पर निर्माण को हटाने एवं वर्ष 1961 में दर्शायी गई पोजिशन व स्टेटस स्थापित करने के निर्देश दिये गये। पट्टा विलेख के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.08.2014 के विरूद्ध जल निगम द्वारा रिट याचिका सं0 49959/2014 उ0प्र0 जल निगम व अन्य बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व अन्य योजित की गई, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.09.2014 का कार्यकारी अंश निम्नवत है :–

> *Keeping in view the aforesaid submissions, we provide a further period of three months to the petitioner Jal Nigam to restore the status as directed by the learned Single Judge. With the said concession and observations this writ petition is dismissed"*

रिट याचिका सं0 49959/2014 में पारित मा0 उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश दिनांक 16.09.2014 के विरूद्ध उ0प्र0 जल निगम द्वारा विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 34906/2014 योजित की गई जिसमें दिनांक 24.08.2022 को मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश का कार्यकारी अंश निम्नवत है :–

> *"Taking into consideration that dispute in the present case is between the two organs of the state. It will be appropriate that the matter is amicably settled. We, therefore, request the Chief Secretary of the Government of Uttar Pradesh to convene the meeting of the petitioners and the respondents and make an attempt to resolve the issue amicably. Stand over to eight weeks"*

मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 24.08.2022 अनुपालन मे मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 18.11.2022 को प्रकरण से सम्बंधित विभागो के साथ बैठक की गई थी। उक्त बैठक के कार्यवृत्त मे मुख्य सचिव महोदय द्वारा निम्न निर्देश पारित किये गये है :–

i- इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट की प्रश्नगत भूमि को 1961 की योजना/ले–आउट प्लान को वर्तमान परिस्थितियों के अनुसार नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करा लिया जाए तथा परिवर्तित क्षेत्र के एवज में उतना ग्रीन वर्ज/ग्रीन बेल्ट को अन्यत्र स्थापित कराया जाए।

ii- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पटटा विलेख निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.04.2014 को निरस्त कर पूर्ववत् पट्टा विलेख को बहाल किया जाए।

मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन के आदेश दिनांक 18.11.2022 के अनुपालन में राजनगर आवासीय योजना तलपट मानचित्र के अतर्गत जल निगम को आवंटित ग्रीन बेल्ट की भूमि को आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण 161वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 के मद संख्या–161/5 पर निम्न दो विकल्पों के साथ प्रस्तुत किया गया :–

<u>विकल्प–1:</u> प्रश्नगत स्थल के अर्न्तगत कुल क्षेत्रफल लगभग 2.0 एकड़ का भू–उपयोग ग्रीन बेल्ट से आवासीय किये जाने पर उतनी ग्रीन बेल्ट (लगभग 2.0 एकड) योजना मे रेलवे लाईन से संलग्न नियोजित मार्ग के अर्न्तगत विकसित ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल के साथ समायोजित कर ली जाए एवं उक्त भूमि का मूल्य जल निगम से प्राप्त कर लिया जाए।

<u>विकल्प–2:</u> प्रश्नगत स्थल के अर्न्तगत कुल क्षेत्रफल लगभग 2.0 एकड़ का भू–उपयोग ग्रीन बेल्ट से आवासीय किये जाने पर उतनी ग्रीन बेल्ट (लगभग 2.0 एकड़) को वर्तमान मे प्राधिकरण द्वारा तैयार की जा रही गाजियाबाद महायोजना–2031 के अर्न्तगत ग्राम भौवापुर मे प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि (विवरण संलग्न) पर स्थापित किया जाए एवं उक्त भूमि का मूल्य जल निगम से प्राप्त कर लिया जाए।

प्राधिकरण की 161वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 के मद संख्या–161/5 पर माननीय बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय दिया गया :–

"प्रश्नगत प्रकरण पर प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। सुझाव दिया गया कि स्थल का पुनः परीक्षण कराने के साथ–साथ इस आशय को भी परीक्षण कराया जाए कि भू–उपयोग परिवर्तन सम्पूर्ण क्षेत्र का किया जाना है अथवा स्थल में विद्यमान निर्मित क्षेत्रों का ही किया जाना है। तदानुसार प्रकरण आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए।"

प्रकरण में मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 28.05.2024 को परीक्षण कर आख्या उपलब्ध कराने हेतु सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में 05 सदस्यीय समिति का गठन किया गया है, जो निम्न प्रकार है :–

1. सचिव, गा0वि0प्रा0
2. अपर सचिव, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।

3. प्रभारी मुख्य नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।
4. प्रभारी मुख्य अभियन्ता, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।
5. प्रभारी भू–अर्जन, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।
6. प्रभारी प्रवर्तन जोन–3, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।
7. विधि अधिकारी, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।
8. सहायक अभियन्ता, नियोजन, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।

प्रकरण में समिति की बैठक सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में दिनांक 17.12.2024 एवं तद्ोपरान्त प्रमुख सचिव, नगर विकास, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में आहुत बैठक दिनांक 20.12.2024 में दिये गये निर्देशों के क्रम में पुनः दिनांक 24.12.2024 को सम्पन्न हुई, जिसकी आख्या/संस्तुति निम्नवत् हैः–

1. *मुख्य सचिव महोदय की बैठक दिनांक 18.11.2022 में पारित आदेश के बिन्दु संख्या–02 में उल्लेखित गा0वि0प्रा0 के पटटा विलेख निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.04.2014 को निरस्त कर पूर्ववत् पट्टा विलेख को बहाल किये जाने की कार्यवाही सम्पत्ति अनुभाग तत्काल अनुपालित कर लें।*

2. *समिति के सदस्यों द्वारा दिनांक 16.12.2024 को मौके का निरीक्षण एवं पत्रावली में संलग्न प्रश्नगत स्थल की TSS Survey Sheet का अवलोकन किया गया। इसमें 4652 वर्ग मीटर भूमि पार्क/ग्रीन के रूप में उपयोग की जा रही है। अतः इसका भू–उपयोग ग्रीन के रूप में ही रखा जाना उचित होगा।*

3. *प्रमुख सचिव, नगर विकास, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 20.12.2024 को सम्पन्न बैठक में निर्देश दिये गये कि नगर निगम, गाजियाबाद द्वारा 6.13 एकड़ भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जाये। उपरोक्तानुसार नगर निगम, गाजियाबाद को अपने स्वामित्व की भूमि उपलब्ध कराये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया जाये तथा नगर निगम, गाजियाबाद द्वारा भूमि उपलब्ध कराये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।*

प्रमुख सचिव, नगर विकास, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में आहुत बैठक दिनांक 20.12. 2024 में दिये गये निर्देशों के क्रम में नगर निगम, गाजियाबाद को अनुस्मारक पत्र सं0–210/नियो0अनु0/2025 दिनांक 05.03.2025 प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में नगर निगम, गाजियाबाद द्वारा अपने कार्यालय पत्रांक 743/न0अ0/2024–25 दिनांक 07.03.2025 के माध्यम से ग्राम–मेवला अगरी परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या–893/2 क्षेत्रफल 0.7840 हे0, 894/8, क्षेत्रफल 0.3160 हे0, 894/9 क्षेत्रफल 0.6070 हे0 व 894/11 क्षेत्रफल 1.7080 हे0 अर्थात कुल क्षेत्रफल 3.4150 हे0 की 'बंजर' भूमि हरित भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु उपलब्ध करायी गयी है, का विवरण निम्नवत है–

ग्राम–मेवला अगरी, परगना–लोनी, जिला–गाजियाबाद के खसरो का विवरण

क्र.सं.	खसरा सं0	क्षेत्रफल (हे0 में)	भूमि विवरण (खतौनी के अनुसार)	महायोजना–2021 में भू–उपयोग	प्रस्तावित भू–उपयोग
1	893/2	0.7840	बंजर	नदी संरक्षित क्षेत्र/नदी तटीय विकास/नदी	हरित पटटी
2	894/8	0.3160	बंजर	नदी संरक्षित क्षेत्र/नदी तटीय विकास/नदी	हरित पटटी
3	894/9	0.6070	बंजर	नदी संरक्षित क्षेत्र/नदी तटीय विकास/नदी	हरित पटटी
4	894/11	1.7080	बंजर	नदी संरक्षित क्षेत्र/नदी तटीय विकास/नदी	हरित पटटी
	3.4150	(8.439 एकड़)			

नगर निगम, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्र के माध्यम से यह भी अवगत कराया गया है कि उक्त भूमि 'बंजर' के रूप में नगर निगम प्रबन्धाधीन है तथा वर्ष 2023–24 में सामाजिक वानिकी हेतु चिन्हित कर वन विभाग को पौधारोपण के लिये दी गयी है। प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग प्रभावी महायोजना–2021 के अनुसार 'Area reserved for river/river front development' में दर्शित है तथा पुनरीक्षित महायोजना–2031 में 'नदी संरक्षित क्षेत्र' के रूप में दर्शित है। प्राधिकरण स्तर पर गठित उपरोक्त समिति की आख्या के क्रम में नगर निगम द्वारा उपलब्ध करायी गयी कुल 3.4150 हे0 भूमि को हरित पट्टी हेतु परिवर्तित की जानी प्रस्तावित है।

<u>प्रस्तावः–</u>

अतः उपरोक्तानुसार

"उ0प्र0 जल निगम, गाजियाबाद द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 34906/2014 के क्रम में मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिये गये निर्देश दिनांक 18.11.2022 के अनुपलान में दिनांक 23.04.2014 को प्राधिकरण द्वारा निरस्त किये गये पट्टा विलेख को पूर्ववत् बहाल किये जाने तथा राजनगर आवासीय योजना तलपट मानचित्र के अन्तर्गत जल निगम को लीज़ पर आवंटित ग्रीन बेल्ट की भूमि के एवज में नगर निगम गाजियाबाद द्वारा राजस्व ग्राम–मेवला अगरी में उपलब्ध कराये गये खसरा संख्या–893/2 क्षेत्रफल 0.7840 हे0, 894/8, क्षेत्रफल 0. 3160 हे0, 894/9 क्षेत्रफल 0.6070 हे0 व 894/11 क्षेत्रफल 1.7080 हे0 अर्थात कुल क्षेत्रफल 3.4150 हे0 (8.438 एकड़) खतौनी में दर्ज 'बंजर' भूमि का भू–उपयोग प्रभावी महायोजना–2021 एवं पुनरीक्षित महायोजना–2031 में 'नदी संरक्षित क्षेत्र' में दर्षित है। नगर निगम द्वारा उपलब्ध करायी गयी 3.4150 हे0 (8.438 एकड़) भूमि का भू–उपयोग प्रभावी महायोजना–2021 में 'Area reserved for River/River front development' से 'Green Belt' में परिवर्तित करने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विचार–विमर्श किया गया। श्री कृष्ण मोहन, सहयुक्त नियोजक, संभागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, मेरठ– प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ द्वारा यह अवगत कराया गया कि 'Area reserved for River/River front development' भू–उपयोग में निर्माण वर्जित होता है परन्तु 'Green Belt' भू–उपयोग में परिवर्तित करने पर कतिपय निर्माण अनुमन्य हो जायेंगे। अतः यह उचित होगा कि नगर निगम, गाजियाबाद से किसी अन्य भूमि का प्रस्ताव प्राप्त कर लिया जाये।

मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त के क्रम में नगर निगम, गाजियाबाद/जल निगम से अन्य भूमि का प्रस्ताव प्राप्त कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

मद संख्या : 168/13/मास्टर प्लान

विषयः– **भारत सरकार की Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2004-25 की गाइड–लाइन्स में वर्णित रिफार्मस को लागू कराये जाने हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित) के प्रस्तर–3.5.1 प्रस्तर–3.4.4 एवं प्रस्तर–1.2 में संशोधन कर अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।**

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या– I/878228/2025, 8-1099/72/2024 दिनांक 13.02.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथासंशोधित) के प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–7, प्रस्तर–3.4.4 एवं प्रस्तर–1.2 में किये गये संशोधनों को बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत कराते हुए अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है।**(संलग्नक–01)**

वित्त मंत्रालय, भारत सरकार के पत्र संख्याः–44(1)/PF-S/2024-25 (CAPEX) दिनांक 20.12.2024 द्वारा जारी किये गये भारत सरकार की Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2004-25 की गाइड–लाइन्स के भाग–5(Stimulating Industrial Growth) में वर्णित रिफार्मस को लागू कराये जाने के सम्बन्ध में समयक विचारोपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथासंशोधित) के प्रस्तर प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–7, प्रस्तर–3.4.4 एवं प्रस्तर–1.2 'परिभाषाएं' को निम्नलिखित बिन्दु (1) (2) व (3) में उल्लेखित विवरण के अनुसार प्रतिस्थापित/संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

तालिका(1)

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–7 में वर्तमान प्राविधान			संशोधित प्राविधान			
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग			निर्मित/विकसित, नये/अविकसित क्षेत्र			
भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	अनुमन्य भू–आच्छादन (प्रतिशत में)	अनुमन्य एफ.ए.आर.	भूखण्ड क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	अनुमन्य भू–आच्छादन (प्रतिशत में)	स्टैण्ड–एलोन फैक्ट्रीज (एफ.ए.आर.)	फ्लैटेड फेक्ट्रीज़ (एफ.ए.आर.)
• 1000 तक	60	1.5	500 तक	80	2.0	3.0
• 1001 से 12000	60	1.3	500 से अधिक 1000 तक	75	2.0	3.0
• 12000 से अधिक	55	1.0	1000 से अधिक 10000 तक	70	2.0	3.0
			10000 से अधिक	65	1.5	2.5
(ख) नये/अविकसित क्षेत्र			टिप्पणी :– उपरोक्त के अतिरिक्त 01 एफ.ए.आर. क्रय योग्य आधार पर अनुमन्य होगा।			
• फ्लैटेड फैक्ट्रीज़						
अनुमन्य भू–आच्छादन (प्रतिशत में)		अनुमन्य एफ.ए.आर.				
50		1.50				
• सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग						
भूखण्ड	अनुमन्य	अनुमन्य				

क्षेत्रफल (वर्ग मी0 में)	भू–आच्छादन (प्रतिशत में)	एफ.ए.आर.	
(i) 1000 तक	50	1.5	
(ii) 1001 से 12000	60	1.3	
(iii) 12000 से अधिक	55	1.0	
• वृहद उद्योग	40	0.8	

तालिका(2)

प्रस्तर–3.4.4 औद्योगिक भवन (12.5 मी0 ऊँचाई तक)									
वर्तमान प्राविधान					संशोधित प्राविधान				
सैटबैक					सैटबैक				
भूखण्ड क्षे0 (वर्ग मी0)	अग्र	पश्च	साइड–1	साइड–2	भूखण्ड क्षे0 (वर्ग मी0)	अग्र	पश्च	साइड–1	साइड–2
100 तक	3.0	–	–	–	100 तक	2.0	–	–	–
101–200	4.5	1.5	1.5	–	100 से अधिक 200 तक	2.0	1.0	–	–
201–300	4.5	2.0	2.0	–	200 से अधिक 300 तक	3.0	1.0	–	–
301–400	4.5	3.5	3.0	–	300 से अधिक 400 तक	3.0	1.5	–	–
401–500	6.0	3.5	3.5	3.5	400 से अधिक 500 तक	3.0	2.0	–	–
501–1000	7.5	4.5	4.0	4.0	500 से अधिक 2500 तक	4.5	4.5	3.0	–
1001–5000	9.0	4.5	4.5	4.5	2500 से अधिक 5000 तक	6.0	4.5	4.5	4.5
5001–30000	9.0	9.0	4.5	4.5	5000 से अधिक 30000 तक	7.5	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0	30000 से अधिक	12.0	9.0	9.0	9.0
टिप्पणी:– औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमन्य होगा, जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल					टिप्पणी:– 1– औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का				

क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्गमीटर होगा, जबकि 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्गमीटर होगा।	निर्माण अनुमन्य होगा, जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्गमीटर होगा, जबकि 4000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्गमीटर होगा। 2– सेटबैक के उक्त प्राविधान 12.5 मी0 के ऊंचाई तक के भवनों के लिए अनुमन्य होंगे। 12.5 मी0 से अधिक ऊचाई के भवनों के लिए भवन उपविधि के प्रस्तर–3.4.5 के प्राविधान लागू होंगे।

(3) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अध्याय–1 के प्रस्तर– 1.2 'परिभाषाएं' के अन्तर्गत प्रस्तर 1.2.15 के क्रमांक–(XII) के पश्चात जोड़े गये क्रमांक–(XIII) एवं (XIV) को निम्नवत पढ़ा जाए :–

(XIII) 'फ्लैटेड फैक्ट्री'– 'फ्लैटेड फैक्ट्री' का तात्पर्य एक ऐसे बहुमंजिले औद्योगिक भवन से है, जिसे कई औद्योगिक इकाईयों के प्रयोजनार्थ अभिकल्पित किया गया हो, प्रत्येक इकाई पृथक रूप से अध्यासित हो और उनका उपयोग विनिर्माण, संयोजन और भण्डारण जैसी गतिविधियों के लिए किया जाता हो।

(XIV) 'स्टैण्डएलोन फैक्ट्री'– 'स्टैण्डएलोन फैक्ट्री' का तात्पर्य एक ऐसी स्वतन्त्र औद्योगिक इकाई से है, जो अकेले या अलग से उपयोग करने या कार्य करने के लिए अभिप्रेत हो अथवा अभिकल्पित हो, जिसमें एक या एक से अधिक वस्तुओं का उत्पादन किया जाता हो तथा संरचनात्मक दृष्टि से किसी अन्य औद्योगिक इकाई से जुड़ी न हो।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार

"आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या– I/878228/2025, 8-1099/72/2024 दिनांक 13.02.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित) के प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–7, प्रस्तर–3.4.4 एवं प्रस्तर–1.2 में संशोधनों को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने "

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया तथा निर्देशित किया कि उपरोक्त का समुचित प्रचार–प्रसार किया जाये।

मद संख्या : 168/14/विधि

विषय– प्राधिकरण के विरूद्ध वादों में पैरवी हेतु प्राधिकरण पैनल में आबद्ध अधिवक्ताओं को दिये जाने वाले पारिश्रमिक के निर्धारण के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विभिन्न न्यायालयों में दायर वादों के सम्बन्ध में अधिवक्ताओं को दी जाने वाली फीस तथा शर्तो व दशाओं का निर्धारण तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान किए गए अनुमोदन दिनांक 08/07/2019 के क्रम में किया गया था, परन्तु तत्समय मा0 भूमि अर्जन पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन अधिकरण (लारा कोर्ट), एस0डी0एम0 कोर्ट में लम्बित वादो की पैरवी के एवज में अधिवक्ता शुल्क दिए जाने का कोई प्राविधान नहीं किया गया है जबकि मा0 लारा कोर्ट में प्राधिकरण के 600 से अधिक संदर्भ वाद/इजराय वाद विचाराधीन है तथा मा0 एस0डी0एम0 कोर्ट में लगभग 30 से अधिक वाद विचाराधीन है।

उक्त के अतिरिक्त मा0 राज्य उपभोक्ता आयोग लखनऊ में दी जाने वाली अधिवक्ता शुल्क की धनराशी रू 3,850/–एवं जिला उपभोक्ता आयोग गाजियाबाद में वादो की पैरवी हेतु दी जाने वाली अधिवक्ता शुल्क की धनराशी रू 1,750/–वर्तमान समय में महगाई के दृष्टिगत अत्यन्त कम है, इस सम्बन्ध में प्राधिकरण अधिवक्ताओं द्वारा शुल्क में वृद्धि किए जाने का अनुरोध किया जा रहा है। मा0 न्यायालय में प्राधिकरण के वादों की पैरवी के एवज में अधिवक्ताओं को समुचित पारिश्रमिक न मिलने पर प्राधिकरण के हित प्रभावित होने की प्रबल सम्भावना बनी रहती है।

विभिन्न न्यायालयों में लम्बित वादो की पैरवी के सम्बन्ध में अधिवक्ताओं को दी जाने वाले शुल्क निर्धारण के सम्बन्ध में प्रयागराज, वाराणसी, लखनऊ एवं कानपुर विकास प्राधिकरण से फीस स्ट्रक्चर प्राप्त किया गया। उक्त प्राधिकरणों में दी जाने वाली अधिवक्ता शुल्क एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के द्वारा विभिन्न न्यायालयों में दाखिल वादो की पैरवी के एवज में अधिवक्ताओं को दी जाने वाली शुल्क का तुलनात्मक विवरण साथ संलग्न है।**(संलग्नक–01)**

उक्त के अतिरिक्त यदि किसी प्रकरण में अन्य राज्यों एवं जनपदों में स्थित न्यायालय में दायर वादों की प्रभावी पैरवी हेतु अधिवक्ता आबद्ध किए जाने की आवश्यक्ता पडती है तो इसके लिए अधिवक्ता को नामित किए जाने एवं उनकी देय फीस का भुगतान किए जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण को प्रशासनिक व वित्तीय स्वीकृति प्रदान किए जाने का प्रस्ताव है।

उक्त के अतिरिक्त अधिवक्ताओं को दिये जाने वाले शुल्क के सम्बन्ध में शेष नियम व शर्ते, जो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 155वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23/01/2020 में अनुमोदित की गयी है, पूर्व की भाँति यथावत रहेगी।

<u>प्रस्ताव</u> :–

अतः प्राधिकरण के विरूद्ध वादों में पैरवी हेतु प्राधिकरण पैनल में आबद्ध अधिवक्ताओं को दिये जाने वाले विधिक शुल्क के सम्बन्ध में निम्न प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

न्यायालय का नाम	वर्ष–2019 में अनुमोदित शुल्क	प्रस्तावित शुल्क	औचित्य
मा0 सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली, मा0 एन0सी0एल0टी0, मा0 एन0सी0एल0ए0टी0 एवं सी0सी0आई0 दिल्ली	5500/– प्रति पेशी	14,000/– प्रति पेशी	मा0 सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली में प्राधिकरण के महत्वपूर्ण वादो की सूनवाई होती है एवं इसमें प्राधिकरण का भारी वित्तीय हित निहित होता है। अतः प्राधिकरण हितो को सुरक्षित रखे जाने के दृष्टिगत अधिवक्ता को पूर्व में दी जा रही पारिश्रमिक को बढाया जाना उचित होगा। चूंकि जी0डी0ए0 द्वारा पूर्व से ही मा0 सर्वोच्च न्यायालय, एन0सी0एल0टी0, एन0सी0एल0ए0टी0 एवं सी0सी0आई0 नई दिल्ली में योजित वादों में पैरवी हेतु अधिवक्ताओं को दिये जाने वाले पारिश्रमिक भुगतान प्रतिपेशी के आधार पर दिया जाता है। अतः उक्त के दृष्टिगत तुलनात्मक दृष्टि से उक्त न्यायालयों में वादों की पैरवी हेतु प्रयागराज विकास प्राधिकरण की भांति रू0 14000/– प्रतिपेशी का पारिश्रमिक दिये जाने का प्रस्ताव है।
1– याचिका/एस0एल0पी0/सिविल अपील की ड्राफ्टिग हेतु देय फीस (10 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा)	5500/–	5500/–	
2– कॉफ्रेस हेतु अधिवक्ता को देय फीस	5500/–	5500/–	
3– केविएट/रेस्टोरेशन/क्यूरेटिव दाखिल करने हेतु अधिवक्ता को देय फीस	2500/–	5000/–	
4– विधिक अभिमत हेतु देय फीस	11000/–	11000/–	
5– विविध व्यय का भुगतान वास्तविक व्यय के आधार पर	वास्तविक व्यय	वास्तविक व्यय	
मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद/लखनऊ खण्ड पीठ एवं मा0 उच्च न्यायालय, दिल्ली			
1– याचिका/अपील में प्रभावी पैरवी हेतु कुल देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा) (अधिवक्ता द्वारा प्रतिशपथपत्र दाखिल किए जाने के उपरान्त 1/3 भाग फीस का भुगतान किया जायेगा) अवशेष फीस का भुगतान याचिका के निस्तारण उपरान्त नियमानुसार किया जायेगा।	6500/– प्रति केस	10,000/– प्रति केस	मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में प्राधिकरण के महत्वपूर्ण वादो की सूनवाई होती है एवं इसमें प्राधिकरण का भारी वित्तीय हित निहित होता है। अतः प्राधिकरण हितो को सुरक्षित रखे जाने के दृष्टिगत अधिवक्ता को पूर्व में दी जा रही पारिश्रमिक को बढाया जाना उचित होगा। प्रयाग राज एवं कानपुर विकास प्राधिकरण की भांति रू0 10,000/– प्रति केस का पारिश्रमिक दिये जाने का प्रस्ताव है।
2– अधिवक्ता द्वारा प्रतिशपथपत्र व विविध प्रार्थना पत्र की तैयारी हेतु देय फीस (टाईपिंग,	2,200/–	5,000/–	

फोटो स्टेट, टिकट व अन्य व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर देय होगा)			
3— महत्वपूर्ण प्रकरणों (सार्वजनिक हित याचिका, अवमानना याचिका) हेतु देय फीस प्रति सुनवाई	11000/—	11,000/—	
4— विधिक अभिमत हेतु देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा)	5000/—	5000/—	
5— एक ही निर्णय से एक से अधिक निर्णित होने वाली अपीलों में 10 अपीलों का बंच मानते हुए कुल देय फीस की दुगनी फीस देय होगी	यथावत	यथावत	
6— केविएट दाखिल करने हेतु अधिवक्ता को देय फीस	निर्धारित नही	3000/—	मा0 अवर न्यायालय द्वारा पारित आदेश के विरूद्व विपक्षी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में रिट/अपील योजित कर एक पक्षीय स्थगन ओदश प्राप्त करने के दृदिष्टगत प्राधिकरण द्वारा कैविएट प्रार्थना पत्र दाखिल कराया जाता है, जिस हेतु पूर्व से कोई शुल्क निर्धारित नहीं है। अतः मा0 उच्च न्यायालय में कैविएट दाखिल कराये जाने हेतु कानपुर विकास प्राधिकरण में रू0 2,500/— प्रतिकेस का भुगतान किया जाता है। उक्त के दृष्टिगत कैविएट दाखिल किये जाने हेतु रू0 3,000/— का पारिश्रमिक दिये जाने का प्रस्ताव है।
7— विविध व्यय का भुगतान वास्तविक व्यय के आधार पर	वास्तविक व्यय	वास्तविक व्यय	
मा0 सिविल न्यायालय, गाजियाबाद एवं मा0 जिला न्यायालय, दिल्ली			
1— अधिवक्ता को प्रति वाद देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा)	7250/—	8000/—	मा0 सिविल न्यायालय, गाजियबाद में पूर्व में भुगतान किए जा रहे पारिश्रमिक रू 7,250/— को गणनात्मक दृष्टिगत से सरल बनाए जाने हेतु ROUND OFF करते हुए लखनऊ, विकास प्राधिकरण की भांति रू0 8,000/— प्रति केस किये जाने का प्रस्ताव है।
2— विविध अपील/निगरानी/निष्पादन वाद हेतु देय फीस	2250/—	2500/—	
3— वकालतनामा, आदेश की सत्यापित, मा0 न्यायालय से अन्य दस्तावेज प्राप्त करने व टिकट व अन्य मद में देय फीस	300/—	1900/— (3 व 4 हेतु)	
4— आपत्ति, स्टे प्रार्थना व शपथपत्र हेतु देय फीस	650/—		
5— प्रतिवाद पत्र व शपथपत्र हेतु देय फीस	550/—		
6— साक्ष्य शपथपत्र, टाईपिंग व दायरा हेतु देय फीस	450/—		
7— विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर	वास्तविक व्यय	वास्तविक व्यय	
8— प्रथम अपील, विविध अपील व रिवीजन प्राधिकरण द्वारा दाखिल किए जाने हेतु	1250/—	1750/—	

टाईपिंग एवं दायरा हेतु देय फीस **नोट – उपरोक्त देय फीस का भुगतान प्रतिवाद पत्र दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।**			
मा0 जिला उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग, गाजियाबाद			
1– अधिवक्ता को प्रति वाद देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा) 2– विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर **नोट – उपरोक्त देय फीस का भुगतान प्रतिवाद पत्र दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।**	1750/– वास्तविक व्यय	4000/– वास्तविक व्यय	तुलनात्मक दृष्टि से कानपुर विकास प्राधिकरण की भॉति रू 4,000/– प्रति केस किया जाना उचित होगा।
मा0 राज्य उपभोक्ता विवाद प्रतितोश आयोग, लखनऊ/नई दिल्ली			
1– अधिवक्ता को प्रति अपील/रिवीजन/परिवाद/शिकायत/इजराय हेतु कुल देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा) 2– विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर **नोट–उपरोक्त देय फीस का भुगतान अपील/रिवीजन/परिवाद/शिकायत/इजराय में प्रतिउत्तर दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।**	3850/– वास्तविक व्यय	6000/– वास्तविक व्यय	तुलनात्मक दृष्टि से कानपुर विकास प्राधिकरण की भॉति रू 6,000/– प्रति केस किया जाना उचित होगा।
मा0 राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद प्रतितोष आयोग, नई दिल्ली			
1– अधिवक्ता को प्रति अपील/रिवीजन/शिकायत/इजराय हेतु प्रति तिथि देय फीस	5500/–	6,000/–	एन0सी0डी0आर0सी0 में पूर्व में दी जा रही पारिश्रमिक वर्ष 2019 में अनुमोदित है जिसमें वृद्धि करते हुए 6,000/–रूपये प्रति पेशी किया जाना उचित होगा।
2– अधिवक्ता को अपील/शिकायत/इजराय की ड्राफ्टिग हेतु देय फीस (15 प्रतिषत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा)	5500/–	5500/–	
3– अधिवक्ता से कान्फ्रेस हेतु देय फीस	5500/–	5500/–	
4– केविएट/रेस्टोरेशन दाखिल करने हेतु अधिवक्ता को देय फीस	2200/–	2500/–	
5– विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर नोट– उपरोक्त देय फीस का भुगतान अपील/रिवीजन/ परिवाद/शिकायत/इजराय में प्रतिउत्तर दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा।	वास्तविक व्यय	वास्तविक व्यय	
मा0 राज्य सूचना आयोग, लखनऊ **नोट – देय फीस का भुगतान अपील/शिकायत में प्रतिउत्तर दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया**	3850/– प्रति केस व अन्य	4000/– प्रति केस व अन्य	मा0 राज्य सूचना आयोग, लखनऊ में पूर्व में भुगतान किए जा रहे पारिश्रमिक रू 3,850/– को गणनात्मक दृष्टिगत से सरल बनाए जाने हेतु ROUND OFF करते हुए रू

जायेगा ।			4,000/- प्रति केस किया जाना उचित होगा।
मा0 रेरा, गौतमबुद्धनगर व मा0 रियल एस्टेट एपीलेट ट्रिब्यूनल, लखनऊ	5500/- प्रति पेशी व अन्य	यथावत	
मा0 एस0डी0एम0 कोर्ट, गाजियाबाद/गौतमबुद्धनगर			
1- मा0 न्यायालय उपजिलाधिकारी, गाजियाबाद के समक्ष दाखिल वादो में देय फीस (15 प्रतिशत क्लर्केज अतिरिक्त देय होगा) 2- वकालतनामा नोट - उपरोक्त देय फीस का भुगतान प्रतिवाद पत्र दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।	निर्धारित नहीं है।	5,000/- रूपये 300/- रूपये	तुलनात्मक दृष्टि से लखनऊ विकास प्राधिकरण की भॉति रू 5,000/- प्रति केस किया जाना उचित होगा।
मा0 भूमि अर्जन पुर्नवासन एवं पुर्नव्यवस्थापन अधिकरण (लारा) गौतमबुद्धनगर 1- विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर **नोट - उपरोक्त देय फीस का भुगतान प्रतिवाद पत्र दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।**	निर्धारित नहीं	8,000/- प्रति केस	लारा न्यायालय में प्राधिकरण द्वारा विभिन्न योजनाओं के विकास हेतु अधिग्रहित की गयी भूमि के विरूद्ध वादों की सूनवाई की जा रही है जिसमें प्राधिकारण का भारी वित्तीय हित निहित है, जिसके दृष्टिगत प्राधिकरण हित में लारा न्यायालय में अधिवक्ता को दिए जाने वाला पारिश्रमिक मा0 सिविल न्यायालय गाजियाबाद की भांति रू0 8,000/- प्रति केस निर्धारित किया जाना उचित होगा।
मा0 कामर्शियल कोर्ट, गौतमबुद्धनगर 1- विविध व्यय वास्तविक व्यय के आधार पर नोट - उपरोक्त देय फीस का भुगतान प्रतिवाद पत्र दाखिल किये जाने पर 1/2 एवं शेष 1/2 फीस का भुगतान वाद के निस्तारण उपरान्त किया जायेगा ।	8000/- प्रति सुनवाई 2000/- वाहन भत्ता	यथावत	

<u>नोट</u> - शेष न्यायालयों में देय फीस एवं विविध व्यय पूर्व पारित आदेशानुसार यथावत रहेगें एवं उक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त पूर्व में मा0 न्यायालयों में वादो के पैरवी हेतु अधिवक्ताओं को देय पारिश्रमिक के सम्बन्ध में पूर्व निर्गत समस्त आदेश को अवक्रमित करते हुए उक्त देय शुल्क दिनांक 01/04/2025 से प्रभावी होगें।

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

"उपरवर्णित तालिका में उल्लेखित पारिश्रमिक दिनांक 01/04/2025 से प्रभावी किये जाने तथा शेष न्यायालयों में देय फीस एवं विविध व्यय पूर्व स्थापित व्यवस्थानुसार यथावत रहेगें " का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय- विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 168 / 15 / लेखानुभाग

विषयः– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2024–25 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2025–26 का प्रस्तावित का अनुमानित आय–व्ययक।

वित्तीय वर्ष 2024–25 में प्राप्ति के विभिन्न मानक मदों के अन्तर्गत रुपये 129448.00 लाख की आय का प्राविधान था जिसके सापेक्ष माह फरवरी 2025 तक रुपये 108766.31 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदानुसार वित्तीय वर्ष 2024–25 हेतु पुनरीक्षित आय रुपये 159960.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2025–26 में रुपये 262342.00 लाख की आय का प्राविधान प्रस्तावित है।

वित्तीय वर्ष 2024–25 में रुपये 122656.00 लाख व्यय का प्राविधान था जिसके सापेक्ष माह फरवरी 2025 तक रुपये 65881.57 लाख व्यय किया गया है। तदानुसार वित्तीय वर्ष 2024–25 हेतु पुनरीक्षित व्यय रुपये 91574.70 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2025–26 में रुपये 213223.00 लाख व्यय का प्राविधान प्रस्तावित है।

INCOME & EXPENDITURE STATEMENT AT A GLANCE

(Rs. In Lacs)

S.No.	Details	Actual April 2023 to Mar. 2024	Proposed/ Approved 2024-25	Actual April 2024 to Feb. 2025	Revised Budget 2024-25	Proposed 2025-26
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A	**Opening Balance**	**21428.82**	**44511.05**	**44511.05**	**44511.05**	**112896.35**
B	Revenue Receipts	54057.29	68278.00	78319.46	87532.00	154529.00
C	Capital Receipts	28009.20	61170.00	30446.85	72428.00	107813.00
D	**Total (B+C)**	**82066.49**	**129448.00**	**108766.31**	**159960.00**	**262342.00**
E	**Total(A+D)**	**103495.31**	**173959.05**	**153277.36**	**204471.05**	**375238.35**
F	Revenue Expenditures	13693.93	25900.00	25522.42	32651.70	35150.00
G	Capital Expenditure	45290.33	96756.00	40359.15	58923.00	178073.00
H	**Total (F+G)**	**58984.26**	**122656.00**	**65881.57**	**91574.70**	**213223.00**
I	**Closing Balance (E-H)**	**44511.05**	**51303.05**	**87395.79**	**112896.35**	**162015.35**

अतः उपरोक्त के क्रम में मा0 बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव निम्नवत है:-

प्रस्तावः-

" **वित्तीय वर्ष 2024-25 की पुनरीक्षित आय रुपये 159960.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2025-26 में रुपये 262342.00 लाख की आय का प्राविधान प्रस्तावित है।**

वित्तीय वर्ष 2024-25 की पुनरीक्षित व्यय रुपये 91574.70 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2025-26 में रुपये 213223.00 लाख व्यय का प्राविधान प्रस्तावित है "

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय- विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 168/16/नियोजन

विषयः **मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड (करार से अर्जित भूमि) व 281 एकड (नवीन भू–अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अर्जित भूमि) से प्रभावित कृषकों को देय कमशः 06 प्रतिशत व 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड एवं योजना के पॉकेट–ई में स्थित शमशान के निकट नियोजित 373 आवासीय भूखण्डों को अन्यत्र शिफ्ट करने तथा उपरोक्त परिवर्तनों के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।**

अवगत कराना है कि मधुबन–बापूधाम योजना प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2004 में लायी गयी थी परन्तु भूमि जुटाव में आ रही समस्याएं यथा किसानों का परस्पर विरोध, मा0 न्यायालयों में भू–धारकों द्वारा दाखिल विभिन्न वाद आदि के कारण योजना का क्रियान्वयन नहीं किया जा सका।

उक्त योजना में प्राधिकरण की लगभग रू0 5000 से 6000 करोड़ रूपये की सम्पत्ति अवरोधित है। किसानों/भू–धारकों द्वारा प्राधिकरण में जनसुनवाई के दौरान अपना पक्ष प्रस्तुत किया जाता रहा है एवं शान्तिपूर्ण ज्ञापन सौंपना/प्रदर्शन समय–समय पर किया जाता है। इसके अतिरिक्त जनसुनवाई में ऐसे आवंटियों द्वारा, जिनके भूखण्ड शमशान की परिधि पर आवंटित हो गये हैं, अपने भूखण्डों को किसी अन्य स्थान पर परिवर्तित करने हेतु भी लगातार प्रार्थना दिये गये हैं। मधुबन–बापूधाम योजना के समस्त विषयों/समस्याओं के निस्तारण हेतु प्राधिकरण के कार्यालय आदेश संख्या–551/1/2024 दिनांक 25.11.2024 द्वारा निम्न अधिकारियों की समिति गठित की गई है :–

वित्त नियंत्रक, अपर सचिव, प्रभारी मुख्य नगर नियोजक, प्रभारी मुख्य अभियन्ता, प्रभारी अधिकारी–भू–अर्जन, प्रभारी अधिकारी–सम्पत्ति, प्रभारी अधिकारी–विधि, समस्त अधिशासी अभियन्ता–जोन–3, समस्त सहायक अभियन्ता–जोन–3 एवं विधि अधिकारी

वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त प्रकरण विषयगत किसानों/भू–धारकों से लगातार वार्ता करने के उपरान्त तथा प्रकरण में प्राधिकरण की समिति द्वारा योजना से सम्बन्धित विषयों का अध्ययन कर मुख्यतः निम्नलिखित समस्याओं का चिन्हांकन किया गया है, जो इस प्रकार 04 भाग में वर्गीकृत की गयी हैं :–

क) **प्राधिकरण द्वारा करार के माध्यम से ली गयी भूमि – 800 एकड़ विषयक –**
प्राधिकरण के पूर्व बोर्ड निर्णयो के आलोक में करार के माध्यम से प्राप्त 800 एकड़ भूमि के प्रभावित कृषको को 06 प्रतिशत विकसित भूखण्ड दिया जाना तथा विकसित भूखण्ड आवंटित किये जाने के सापेक्ष रू0 3350.00 प्रति वर्ग मी0 की दर से प्रभावित कृषको से धनराशि लिये जाने का निर्णय लिया गया। तत्क्रम में प्राधिकरण स्तर से 06 प्रतिशत विकसित भूखण्ड के लिए वर्ष 2010 में कृषको के लिए योजना का प्रकाशन कराया गया। योजना के प्रकाशन के क्रम में कुल 762 कृषको द्वारा आवासीय भूखण्ड प्राप्त करने हेतु आवेदन किये गये, जिनमे से वर्ष 2010 में ही "लॉटरी" के माध्यम से उपलब्धता के आधार पर 115 कृषको को भूखण्ड आवंटित किये गये तथा शेष 647 कृषको हेतु भूखण्ड

आरक्षित किये गये। इस प्रकार 647 कृषको को देय भूखण्ड तत्समय भूमि विवाद एवं गतिरोध के कारण आवंटित नहीं किये जा सके। मा0 उच्चतम न्यायालय व उच्च न्यायालय में भूमि के सम्बन्ध में विवाद होने के कारण भूमि की उपलब्धता व विकास कार्यो का सम्पादन नहीं किया जा सका।

ख) **प्राधिकरण को भूमि अर्जन, पुर्नवासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम–2013 के अन्तर्गत मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील संख्या–11501 / 2016(एस0एल0पी0 सं–16609 / 2010) में पारित आदेश दिनांक 30.11.2016 के अन्तर्गत प्राप्त भूमि–281.00 एकड़ विषयक** –
281 एकड़ के किसानों को देय 331 आवासीय भूखण्डों की देयता आंकलित की गई है, अतः इसका तलपट मानचित्र पर सृजन करते हुए आवंटन किया जाना है।

ग) **मधुबन–बापूधाम योजना के मध्य विद्यमान "शमशान" के परिधि पर नियोजित व विक्रीत (सृजित 373) आवासीय भूखण्डों को स्थानान्तरित किये जाने विषयक** –
योजना के पॉकेट–ई में वर्ष 2014 में स्वीकृत स्थल मानचित्र के अनुसार 373 एकल आवासीय भूखण्डों का सृजन किया गया था जिनमें से 160 भूखण्ड आवंटित कर दिये गये थे। इन आवंटित भूखण्डों के आवंटियों के द्वारा भूखण्डों के निकट स्थित दो शमशान को स्थानान्तरित करने की मांग करते हुए विगत कई वर्षों से पत्राचार किया जा रहा है। 160 आवंटित भूखण्डों में से 22 भूखण्ड ऐसे हैं जिन पर रजिस्ट्री की कार्यवाही सम्पादित की जा चुकी है। पूर्व में प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा ये निर्णय लिया गया था कि पॉकेट–ई की प्रश्नगत शमशान को अन्यत्र शिफ्ट कर दिया जाये, परन्तु राजस्व सम्बन्धी कठिनाईयों एवं जनस्वीकार्य उपयोग न होने के कारण शमशान हेतु कोई भूमि प्राप्त नहीं हो सकी, जिसके चलते शमशान का अन्यत्र शिफ्ट किया जाना अभी तक क्रियान्वित नहीं हो सका है। वर्तमान प्रस्ताव में इन सृजित एकल आवासीय भूखण्डों को भी योजना के अन्य अविकसित क्षेत्र में नियोजित किया जाना प्रस्तावित किया जाना आवश्यक हो गया है।

घ) **मधुबन–बापूधाम योजना में उपरोक्त 03 प्रस्ताव के समावेश उपरान्त किये गये बदलाव तथा तत्क्रम में मानचित्र के संशोधन विषयक** –
मधुबन बापूधाम योजना के किसानों को देय भूखण्डों के सम्बन्ध में किसानों के विरोध, न्यायालय के निर्णयों एवं विकास कार्यों के अभाव में वर्तमान तक देय सभी आवासीय भूखण्ड किसानों को उपलब्ध नहीं कराये जा सके हैं। 800एकड़ एवं 281 एकड़ तथा शमशान से प्रभावित आवंटियों द्वारा विगत वर्षों से भूखण्ड के सम्बन्ध में मांग की जा रही है तथा योजना का विकास कार्य बाधित है। योजना का लगभग 180 हेक्टेयर क्षेत्र अभी तक अविकसित है। पूर्व में किये गये

तलपट मानचित्र में एकल आवासीय भूखण्डों का नियोजन किया गया था जिनमें से स्थगन आदेश से प्रभावित एवं अविकसित क्षेत्रों को छोड़कर शेष समस्त एकल आवासीय भूखण्ड जनसामान्य अथवा कृषकों को आवंटित किये जा चुके हैं। आंशिक विकसित भूखण्ड पर किसानों को देय भूखण्डों का समायोजन किया गया है परन्तु वर्तमान तक मांग के अनुरूप एकल आवासीय भूखण्डों की उपलब्धता तलपट मानचित्र में नहीं है। अतः यह आवश्यक हो गया है कि एकल आवासीय भूखण्डों का सृजन और अधिक संख्या में किया जाये तथा बाजार की मांग के अनुरूप भू–उपयोगों को तलपट मानचित्र में संशोधन उपरान्त स्वीकृत किया जाये।

समिति की विस्तृत आख्या प्रस्ताव के साथ संलग्न है।**(संलग्नक–01)**

समिति द्वारा उपर्युक्त के क्रम में प्रस्तुत संस्तुतियों के अनुरूप निम्न अभिमत प्राधिकरण के मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत हैं :–

1. **मधुबन–बापूधाम योजना में "करार" के माध्यम से "आपसी–समझौते" के आधार पर 800 एकड़ अर्जित भूमि से प्रभावित कृषकों को दी जाने वाली 06 प्रतिशत विकसित भूमि जिनकी कुल संख्या 762 है, में से वर्तमान तक आरक्षित 647 आवासीय भूखण्डों में से योजना के विकसित क्षेत्रों में उपलब्ध अनावंटित आवासीय भूखण्डों में समायोजन एवं शेष भूखण्डों का योजना की अविकसित भूमि पर नियोजन किये जाने की सहमति।**

2. **मधुबन–बापूधाम योजना में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णीत 281 एकड़ के किसानों को देय 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड हेतु उपरोक्त तालिका में प्रस्तावित स्थलों पर नवसृजन करने हेतु निम्न बिन्दुओं पर सहमतिः–**

   1– मधुबन बापूधाम योजना में मा० उच्चतम न्यायालय से प्रभावित किसानों को नवीन अधिनियम 2013 के अन्तर्गत देय 20% विकसित भूमि हेतु विकास दर रू0 10215.00 प्रति वर्ग मी० की स्वीकृति।

   2– योजना में भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मी० है। यदि किसी काश्तकार को देय 20% आवासीय भूमि का क्षेत्रफल 20 वर्ग मी० तक आंकलित होता है, तो उसको कोई भूखण्ड आवंटित नहीं किया जायेगा।

   3– यदि किसी काश्तकार की 20% विकसित भूमि का क्षेत्रफल, नियोजित मानक क्षेत्रफल से अधिक होता है तो ऐसे काश्तकारों को मानक भूखण्ड के क्षेत्रफल आवंटित किये जायेगें। भूखण्ड के मूल्य की गणना, विकास दर + अर्जन व्यय को सम्मिलित कर, की जायेगी। शेष क्षेत्रफल के सापेक्ष विकास शुल्क व प्रतिकर की धनराशि सम्बन्धित कृषक से नहीं ली जायेगी।

   4– कृषक योजना के अन्तर्गत काश्तकार/कृषकगणों को 20% भूमि के सापेक्ष क्षेत्रफल–40, 60, 90, 120, 150, 200, 300 व 500 वर्ग मी0 सीमा तक भूखण्ड आवंटित किये जायेंगे। यदि किसी काश्तकार/कृषक को

आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल में देय क्षेत्रफल से वृद्धि होती है, तो अतिरिक्त क्षेत्रफल के मूल्य की गणना वर्तमान सैक्टर दर के अनुसार की जायेगी।

5– उक्त के अतिरिक्त भविष्य में यदि मा0 न्यायालय अथवा अन्य कारणों से योजना पर कोई धनराशि अधिरोपित की जाती है, तो उस धनराशि का वित्तीय भार आवंटियों की भॉति कृषकों के भूखण्डों पर भी समानुपातिक रूप से देय होगा।

3. मधुबन बापूधाम योजना के पॉकेट–ई में स्थित शमशान के निकट आवासीय भूखण्डों के रूप में सृजित 373 भूखण्डों को आवंटियो एवं वेलफेयर एसोसिएशन की शिकायतों के क्रम में अन्यत्र स्थानान्तरित करने पर सहमति।

4. उपरोक्त बिन्दु संख्या–1, 2 व 3 के अनुमोदन फलस्वरूप सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन एवं समायोजन के उपरान्त उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति।

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– **विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा तलपट मानचित्र में आवश्यक कार्यवाही कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 की अतिरिक्त मदों के माध्यम से प्रस्तुत प्रस्ताव–

मद संख्या : 168/17/अभियन्त्रण

विषयः तुलसी निकेतन योजना में 288 एल0आई0जी0 भवनों, 2004 ई0डब्लू0एस0 भवनों तथा 60 दुकानों के जर्जर होने के कारण योजना के **Re-imagine/Re-development** हेतु प्रस्ताव।

अवगत कराना है कि तुलसी निकेतन योजना प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1989–90 में विकसित की गयी थी। इसमें ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी भवनों एवं निर्मित करायी गयी दुकानों का कुल क्षेत्रफल 56639 वर्गमी0 है। ई0डब्लू0एस0 भवनों का covered area (कवर्ड एरिया) 30.00 वर्गमी0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का covered area 45.00 वर्गमी0 है।

Figure 1: Location map of Tulsi Niketan

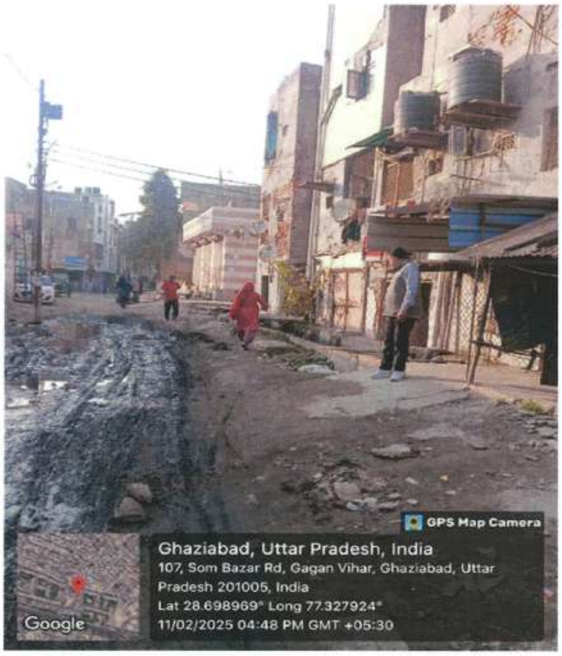
कालान्तर में योजना के आवंटियों द्वारा भवनों के मूलस्वरूप को बदलने एवं भवनों का समुचित रख रखाव न करने तथा निकटवर्ती क्षेत्रों एवं मुख्य मार्ग(वजीराबाद रोड़) से योजना लगभग 3–4 फीट नीचे होने के कारण वर्षाऋतु में योजना में जल भराव के कारण भवन जर्जर हो गये है तथा प्राधिकरण द्वारा कराये गये समस्त विकास कार्य भी पूर्णतया क्षतिग्रस्त होने के कारण इनके रख रखाव के कार्यों में कठिनाई आ रही है।

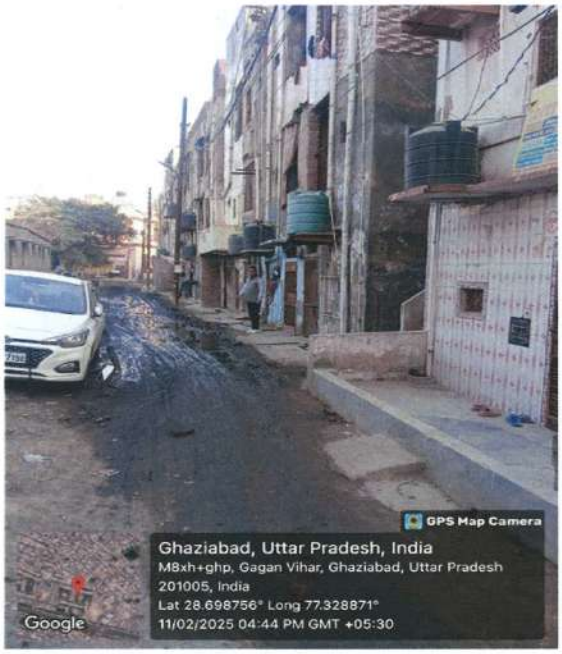
उल्लेखनीय है कि वर्ष 2009 में आई0आई0टी0 रूडकी से जर्जर भवनों की structural safety के आंकलन हेतु परीक्षण कराया गया था। इस सम्बन्ध में आई0आई0टी0 रूडकी द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट दिनाँक 30.03.2009 में भी कतिपय भवनों की संरचनात्मक स्थिति नियमित रखरखाव के अभाव के कारण खराब होने का उल्लेख किया गया है। विशेषज्ञों के मत के अनुसार प्रश्नगत भवन प्रथम दृष्टया क्षतिग्रस्त एवं जर्जर प्रतीत होते हैं, इन भवनों की सुरक्षा को ध्यान में रखते हुए इनका structural evaluation कराया जाना आवश्यक है, जिसके आधार पर यह निर्णय लिया जा सकें कि

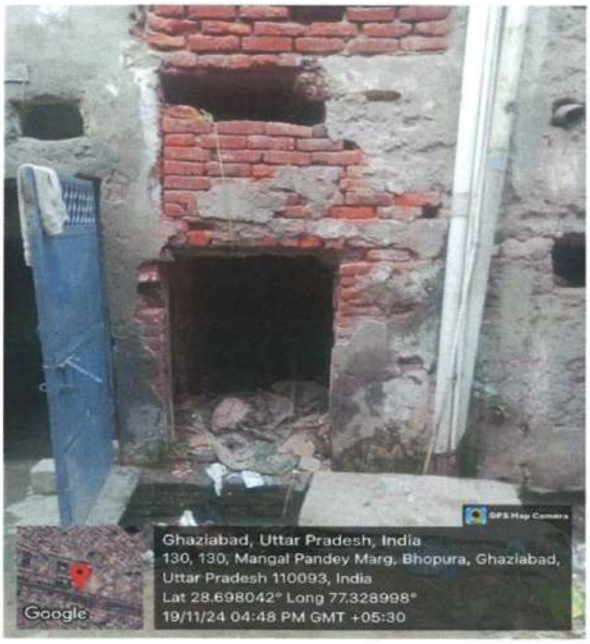
भवनों की मरम्मत करायी जाये अथवा इसे dismantle कर नये भवन बनाये जायें। आई0आई0टी0 रूडकी के विशेषज्ञों (प्रो0 वी0 के0 गुप्ता एवं प्रो0 उमेश कुमार शर्मा) की रिपोर्ट**(संलग्नक–01)** के मुख्य अंश निम्न प्रकार है :–

In view of this, the team feels that there is an urgent need of a detailed structural evaluation and survey of all the housing blocks in order to arrive at a conclusive decision. The above evaluation should include a detailed condition assessment of each of the housing units, damage evaluation using Non-Destructive-Techniques, load testing on some of the slabs and review of the structural design. Only after the above studies have been conducted the decision regarding whether to retain and rehabilitate or dismantle these housing units shall be taken.

इस सम्बन्ध में योजना के आवंटियों/अध्यासियों एवं जन–प्रतिनिधियों द्वारा निरन्तर प्राधिकरण में शिकायतें की जा रही है। योजना में कुछ भवनों के छज्जे गिर गये है तथा भवनों के रख रखाव के अभाव में दीवार जर्जर अवस्था में है।







इस सम्बन्ध में अध्यासियों की शिकायतों पर वर्ष 2018 में प्राधिकरण द्वारा योजना में निर्मित 2004 ई0डब्लू०एस०, 288 एल०आई०जी० एवं 60 दुकानों की संरचनात्मक दृढ़ता एवं स्थायित्व का परीक्षण जामिया मिलिया इस्लामियां विश्वविद्यालय, नई दिल्ली से कराया गया। प्रोफेसर डा0 खालिद मोईन, जामिया मिलिया इस्लामियां विश्वविद्यालय, नई दिल्ली के द्वारा तुलसी निकेतन योजना में पूर्व निर्मित 288 एल०आई०जी० तथा 2004 ई0डब्लू०एस० एवं 60 दुकानों के सम्बन्ध में "Structural Stability Assessment" रिपोर्ट**(संलग्नक–02)** दिनांक 20.02.2019 को उपलब्ध करायी गयी है, परीक्षण रिपोर्ट के मुख्य अंश निम्नानुसार है :–

CONCLUSION

The following recommendations are made :-

1. 288 LIG Flats:
   Based upon the analytical study, it is clearly observed that the **units are not safe under seismic loads**. Furthermore based on the visual observations and NDT test of individual units of each block, it is clearly observed that these units are deficient with seismic resistant features like lintel bands and corner reinforcement Based on the RVS, the units are falling under G3 and G4 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such units as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**
2. 2004 EWS Flats:
   Based on the visual observations and NDT test of individual units of each block, it is clearly observed that these units are deficient with seismic resistant features like lintel bands, corner reinforcement and additional construction of one floor at roof level. Based on the RVS, the units are falling under G4 and G5 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such units as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**
3. 60 Shops:
   Based on the visual observations and NDT test of individual shop of each site, it is clearly observed that these shops are deficient with seismic resistant features like lintel bands and corner reinforcement. Based on the RVS, the shops are falling under G4 and G5 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such shops as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**

जामिया मिल्लिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, की रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भवन एवं दुकानें अत्यन्त क्षतिग्रस्त है तथा भूकंम्प रोधी नहीं है। इस कारण इन भवनों की रेट्रोफिटिंग/मरम्मत के कार्यों पर नये भवनों के निर्माण से भी अधिक व्यय होना सम्भावित है। इसके दृष्टिगत तुलसी निकेतन योजना के प्रश्नगत भवन एवं दुकानों के परिसर का री–इमेजिन/री–डवलपमेंट कराया जाना उचित प्रतीत होता है।

जामिया मिलिया इस्लामिया विश्वविद्यालय द्वारा प्रस्तुत जाँच रिपोर्ट का सम्यक् अध्ययन कर अग्रेतर कार्यवाही हेतु संस्तुति प्रेषित करने हेतु तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में समिति गठित किये जाने हेतु दिनाँक 25.02.2019 को निर्देशित किया गया था, जिसके क्रम में दिनाँक 26.02.2019 को समिति की बैठक आयोजित की गयी, जिसके अन्तर्गत लिया गया निर्णय निम्नानुसार है :–

विचार–विमर्श के पश्चात् सचिव महोदय द्वारा यह निर्देश दिये गये कि अभियन्त्रण अनुभाग तथा नियोजन अनुभाग स्थल पर विस्तृत निरीक्षण करते हुए पुनर्विकास हेतु एक टेन्टेटिव प्लान तैयार करें साथ ही तहसीलदार/प्रभारी विधि उपरोक्त बिन्दु–11 (विचार–विमर्श में एक महत्वपूर्ण

विधिक बिन्दु यह भी आया कि जिन भवनों के आवंटियों के पक्ष में रजिस्ट्री की जा चुकी है, उन्हें पुनर्विकास के फलस्वरूप बहुमंजिले भवनों में वैकल्पिक भवन दिये जाने पर स्वामित्व का हस्तान्तरण किस प्रकार होगा? तहसीलदार/प्रभारी विधि द्वारा बताया गया कि इस सम्बन्ध में विधिक परीक्षण कराकर अगली बैठक में सुस्पष्ट प्रस्ताव प्रस्तुत करेंगे।) के अनुसार स्वामित्व के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में विधिक परीक्षण कर लें। समिति की अगली बैठक (लगभग 10 दिन पश्चात) में समस्त सदस्य पूर्ण विवरण के साथ उपस्थित हों।

कतिपय कारणों से तुलसी निकेतन योजना के भवनों एवं दुकानों के पुनर्विकास के सम्बन्ध में अग्रेतर कार्यवाही नही हो सकी तथा वर्ष 2019 के पश्चात यह प्रकरण आज मा0 बोर्ड के समक्ष विस्तार में चर्चित किया जा रहा है।

प्राधिकरण द्वारा कालान्तर में वर्ष 2022 में नगर निगम, गाजियाबाद को पत्र प्रेषित करते हुए "गाजियाबाद की तुलसी–निकेतन आवासीय योजना में स्थित जर्जर एवं क्षतिग्रस्त भवनों के विरूद्ध उ0प्र0 नगर निगम अधिनियम–1959 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने हेतु" दिनांक 11.08.2022 को पत्र प्रेषित किया गया था।**(संलग्नक–03)** प्राधिकरण द्वारा पत्र में उल्लेखित किया गया था कि

"उक्त भवनों के असुरक्षित होने के सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतों के सन्दर्भ में प्राधिकरण द्वारा इन भवनों का जामिया मिलिया इस्लामिय, विश्वविद्यालय, नई दिल्ली से विस्तृत परीक्षण कराया गया है, परीक्षणोपरान्त प्रश्नगत भवनों को असुरक्षित बताते हुए ध्वस्त करने की अनुसंशा की गयी है। प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना में निर्मित भवनों के जर्जर/असुरक्षित हो जाने के फलस्वरूप योजना का पुर्नविकास एवं पुर्ननिर्माण कराये जाने का प्रयास किया गया था, जिसमें प्रस्ताव था कि "योजना में स्थित जर्जर भवनों को ध्वस्त कराते हुए बहु–मंजिले भवनों का निर्माण कराया जाये तथा भवनों के विविध स्वामियों को बिना कोई अतिरिक्त धनराशि लिये बहु–मंजिले भवनों में अध्यासित कराया जाये।" इस प्रस्ताव के सम्बन्ध में योजना के निवासियों के साथ कई चरणों में बैठक भी की गयी, किन्तु योजना के अधिकतम निवासियों के पास जी0डी0ए0 की रजिस्ट्री अथवा भवन आवंटन के सम्बन्ध में कोई अभिलेख न होने के कारण वर्तमान में unregistered Power of Attorney holder's अध्यासियों द्वारा योजना के पुर्ननिर्माण का प्रबल विरोध किया गया, जिस कारण पुर्ननिर्माण का प्रस्ताव क्रियान्वित नहीं किया जा सका।'

इस सम्बन्ध में नगर निगम से कार्यवाही हेतु समय–समय पर अनुरोध किया गया है परन्तु अभी तक नगर निगम द्वारा तुलसी निकेतन योजना में कोई अग्रेत्तर कार्यवाही नहीं की गयी है।

प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर समाचार पत्रों के माध्यम से **नोटिस** चस्पा कर आवंटियों को भवन अत्यधिक जर्जर होने/असुरक्षित होने के दृष्टिगत भवनों को खाली करने के सम्बन्ध में सूचित किया जाता रहा है परन्तु अध्यासियों द्वारा ना तो भवनों की मरम्मत करायी जा रही है और ना ही रिक्त किये जा रहे हैं। ऐसी स्थिति में किसी भी प्रकार का दुर्घटना में जान–माल के नुकसान की सम्भावना बनी रहती है। इसको दृष्टिगत रखते हुए तुलसी निकेतन योजना के प्रश्नगत भवनों का पुनः निर्माण (री–डवलपमेंट प्लान) कराये जाने की आवश्यकता है। वर्तमान में उत्तर प्रदेश में री–डवलपमेंट पॉलिसी निर्गत नहीं की गयी है। इस कारण अन्य राज्यों की पॉलिसी एवं केस स्टडी के आधार पर री–डवलपमेंट प्लान तैयार कराया जाना होगा ताकि पी0पी0पी0 मॉडल/अन्य किसी मॉडल पर भवनों का पुनः निर्माण कराया जाये। इस पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति प्रश्नगत स्थल

पर निर्मित अतिरिक्त भवनों के विक्रय से की जानी होगी। इस हेतु अतिरिक्त एफ0ए0आर0 / क्रय योग्य एफ0ए0आर0 तथा योजना में प्राधिकरण की उपलब्ध अतिरिक्त भूमि को री–डवलपमेंट प्लान के अन्तर्गत सम्मिलित करते हुए प्राधिकरण की अतिरिक्त भूमि का मूल्य एवं क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का शुल्क आदि की भरपाई सुनिश्चित करते हुए परियोजना तैयार करायी जानी होगी।

प्राधिकरण स्तर पर तुलसी निकेतन योजना की री–डवलपमेंट प्लान हेतु प्राधिकरण सचिव की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गयी थी। समिति द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया तथा प्राधिकरण के कन्सलटैन्ट E&Y द्वारा उपरोक्त के सम्बन्ध में एक Concept Note तैयार कर समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति की संस्तुति के मुख्य अंश निम्नवत् हैं:–**(संलग्नक–04)**

"उपरोक्त प्रक्रियाओं को अपनाते हुए थर्ड पार्टी से तुलसी निकेतन योजना का Re-Imagine/Re-Development परियोजना तैयार कराये जाने हेतु निम्नानुसार निर्णय लिया गया है।

1. *तुलसी निकेतन योजना के प्रश्नगत भवनों में आवंटी / अध्यासित व्यक्तियों का नगर निगम, गाजियाबाद, डूडा एवं प्राधिकरण के साथ संयुक्त रूप से डोर टू डोर सर्वे कराते हुए यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि कितने व्यक्ति मूल आवंटी हैं और कितने व्यक्ति पॉवर ऑफ अटोर्नी / अनुबन्ध के आधार पर भवनों में काबिज हैं तथा ऐसे व्यक्ति, जिनके पास स्वामित्व का कोई भी साक्ष्य नहीं है, का सर्वेक्षण कराये जाने की स्वीकृति।*
2. *ऐसे अध्यासी जो पावर ऑफ अटार्नी / अनुबन्ध अथवा बिना किसी वैध स्वामित्व के भवनों में अध्यासित है उनके सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठक दि0 04.10.2023 के मद सं0–179/10 में "लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 सम्पत्तियाँ, जिन पर मूल आवंटियों द्वारा निवास नहीं किया जा रहा हो, उन्हे निरस्त करते हुए, उनके आवंटन के सम्बन्ध में निर्धारित नीति" का अनुश्रवण कर, गाजियाबाद हेतु नीति प्रस्तावित करते हुए, इसे मा0 उच्चतम न्यायालय के वरिष्ठ अधिवक्ता से विधिक परामर्श प्राप्त कर निर्णय लिये जाने की स्वीकृति।(संलग्नक–05)*
3. *री–डवलपमेन्ट परियोजनाओं के सम्बन्ध में अन्य राज्यों में प्रचलित पॉलिसी एवं विभिन्न केस स्टडी के आधार पर प्राधिकरण कन्सल्टेंट मै० ई एण्ड वाई से EOI/RFP डाक्यूमेन्ट तैयार कराते हुए एक्सप्रेशन ऑफ इन्ट्रस्ट आमंत्रित किये जाने की स्वीकृति।"*

उपरोक्त के दृष्टिगत समिति प्राधिकरण की तुलसी निकेतन योजना के री–डवलपमेन्ट प्लान के सम्बन्ध में सैद्धान्तिक स्वीकृति हेतु प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखे जाने हेतु संस्तुति करती है।

उपरोक्तानुसार

प्रस्ताव :

"तुलसी निकेतन योजना में 288 एल0आई0जी0 भवनों, 2004 ई0डब्लू0एस0 भवनों तथा 60 दुकानों के जर्जर होने के कारण योजना के **Re-Imagine/Redevelopment** हेतु उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 05.03.2025 की संस्तुति के क्रम में निम्न बिन्दुओं पर स्वीकृति अपेक्षित है:–

1. **तुलसी निकेतन योजना के प्रश्नगत भवनों में आवंटी / अध्यासित व्यक्तियों का नगर निगम, गाजियाबाद, डूडा एवं प्राधिकरण के साथ संयुक्त रूप से डोर टू डोर सर्वे कराते हुए यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि कितने व्यक्ति मूल आवंटी हैं और कितने व्यक्ति पॉवर ऑफ अटोर्नी / अनुबन्ध के आधार पर भवनों में काबिज हैं तथा ऐसे व्यक्ति, जिनके पास स्वामित्व का कोई भी साक्ष्य नहीं है, का सर्वेक्षण कराये जाने की स्वीकृति।**

2. ऐसे अध्यासी जो पावर ऑफ अटार्नी/अनुबन्ध अथवा बिना किसी वैध स्वामित्व के भवनों में अध्यासित है उनके सम्बन्ध में लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी बोर्ड बैठक दि0 04.10.2023 के मद सं0–179/10 में "लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 सम्पत्तियाँ, जिन पर मूल आवंटियों द्वारा निवास नहीं किया जा रहा हो, उन्हे निरस्त करते हुए, उनके आवंटन के सम्बन्ध में निर्धारित नीति" का अनुश्रवण कर, गाजियाबाद हेतु नीति प्रस्तावित करते हुए, इसे मा0 उच्चतम न्यायालय के वरिष्ठ अधिवक्ता से विधिक परामर्श प्राप्त कर निर्णय लिये जाने की स्वीकृति।
3. री–डवलपमेन्ट परियोजनाओं के सम्बन्ध में अन्य राज्यों में प्रचलित पॉलिसी एवं विभिन्न केस स्टडी के आधार पर प्राधिकरण कन्सल्टेंट मै० ई एण्ड वाई से **EOI/RFP** डाक्यूमेन्ट तैयार कराते हुए एक्सप्रेशन ऑफ इन्ट्रेस्ट आमंत्रित किये जाने की स्वीकृति।"

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 168/18/नियोजन

प्रस्ताव– <u>बेसमेन्ट के अन्तर्गत शौचालय अनुमन्य किये जाने तथा मूल बेसमेन्ट की भॉति एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट में भी समान तरह का प्रयोजन (वाणिज्यिक एवं कार्यालय) अनुमन्य किये जाने हेतु प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित–2023) के अध्याय–3.9 में संशोधन कर अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।</u>

अवगत कराना है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या– I/905249/2025/
8-3099/303/2023 दिनांक 12.03.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथासंशोधित) के अध्याय–3.9 'भू–गेह (बेसमेन्ट)' के प्रस्तर–3.9.1(IV) एवं प्रस्तर–3.9.2(VII) में किये गये संशोधनों को बोर्ड के अनुमोदन से तत्काल अंगीकृत कराते हुए अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है।**(संलग्नक–01)**

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या– I/905249/2025/ 8-3099/303/2023 दिनांक 12.03.2025 में बेसमेन्ट के अन्तर्गत शौचालय अनुमन्य किये जाने तथा मूल बेसमेन्ट की भॉति एक्सटेन्डेड बेसमेन्ट में भी समान तरह का प्रयोजन(वाणिज्यिक एवं कार्यालय) अनुमन्य किये जाने हेतु सम्यक विचारोपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) के अध्याय–3.9 'भू–गेह (बेसमेन्ट)' के प्रस्तर–3.9.1 (IV) में निम्नानुसार नया खण्ड (ज) जोड़े जाने तथा प्रस्तर–3.9.2(VII) को संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया है:–

प्रस्तर	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के वर्तमान प्राविधान	संशोधित प्राविधान
3.9.1 संरचना/प्रयोजन	––	(IV) (ज) बिल्डिंग एनवलप लाईन के अन्तर्गत अधिकत 04 वर्ग मी0 क्षेत्रफल को शौचालय जिसमें प्राकृतिक/मेकेनिकल वेन्टीलेशन का प्राविधान हो तथा वेस्ट वाटर के समुचित निकासी के लिए पम्पिंग व्यवस्था हो।
3.9.2 बेसमेन्ट के लिए अपेक्षाएं	(VII) स्टिल्ट फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन के बाहर पार्किंग हेतु एक्सटेन्डिड बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है, तो बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल में होगी और उसके मैकेनिकल वैन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाईन, आदि फायर टेण्डर का भार वहन करने की	VII) स्टिल्ट फ्लोर के नीचे यदि पार्किंग अथवा प्रस्तर–3.9.1 (VI) में वर्णित प्रयोजनों हेतु बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है अथवा भवन के बाहर पार्किंग अथवा प्रस्तर–3.9.1 (VI) में वर्णित प्रयोजनो हेतु एक्सटेन्डिड बेसमेन्ट का प्राविधान किया जाता है, तो बेसमेन्ट की छत भूतल के लेविल में होगी और उसमें मैकेनिकल वैन्टीलेशन की व्यवस्था करनी होगी तथा

	क्षमता के अनुसार होगें।	स्लैब का स्ट्रक्चर/डिजाइन आदि फायर टेण्डर का भार वहन करने की क्षमता के अनुसार होंगे।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार

"आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या– I/905249/2025/8-3099/303/2023 दिनांक 12.03.2025 के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित) के अध्याय–3.9 'भू–गेह (बेसमेन्ट)' के प्रस्तर–3.9.1 (iv) एवं प्रस्तर–3.9.2 (vii) में किये गये संशोधनों को प्राधिकरण द्वारा अंगीकृत किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया तथा निर्देशित किया कि उपरोक्त का समुचित प्रचार–प्रसार किया जाये।

मद संख्या : 168 /19/नियोजन

विषयः **<u>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अन्तर्गत प्रभावी मोदीनगर महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग में पैट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।</u>**

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र अन्तर्गत प्रभावी मोदीनगर महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग में पैट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य है।

श्री कनिष्क वशिष्ठ पुत्र श्री मांगेराम वशिष्ठ द्वारा खसरा संख्या 272, स्थित ग्राम–सादाबाद जखेबा, मोदीनगर, गाजयिाबाद पर क्षेत्रफल 1575.00 वर्ग मी0 में पैट्रोल पम्प मानचित्र की स्वीकृति हेतु मानचित्र संख्या GDA/BP/23-24/0177 प्राधिकरण में ऑन–लाईन पोर्टल UPOBPAS.IN पर जमा किया गया है। खसरा संख्या 272, स्थित ग्राम–सादाबाद जखेबा, मोदीनगर, गाजियाबाद के भू–उपयोग का परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर किया गया है, जिसकी आख्या निम्नवत् है:–

"मोदीनगर महायोजना–2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग 76.00 मी0 चौडें महायोजना मार्ग दिल्ली–मेरठ मार्ग के मार्गधिकार के उपरान्त 60.00 मी0 चौड़ी महायोजना ग्रीन बैल्ट छोडने के उपरान्त शेष भाग नोलेज पार्क के अन्तर्गत प्रदर्शित है।"

मोदीनगर महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग में पैट्रोल पम्प क्रिया "विशेष–अनुमति" से अनुमन्य है। मोदीनगर महायोजना–2021 में जोनिंग रेगुलेशन अध्याय के प्रस्तर–2.17 में यह प्राविधान है कि विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू–उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा, जिसमें चीफ कोर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सैल, गाजियाबाद विशेष आमंत्री के रूप में प्रतिभाग करेंगे तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य है:–

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 अथवा उनके प्रतिनिधि।
2. चीफ कोर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सैल, गाजियाबाद विशेष आमंत्री।
3. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।
4. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के गैर सरकारी सदस्य।

उपरोक्त समिति द्वारा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण–दोष के आधार पर निम्न व्यवस्थाएं सुनिश्चित किये जाने का प्राविधान है:–

1. प्रमुख भू–उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पडें।

2. प्रस्तावित अनुमन्य क्रिया के कारण अगल–बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राईवेसी भंग न हो।
3. प्रस्तावित क्रिया के कारण भू–उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुऑ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भवना न हों।
4. प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू–उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
5. प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ.ए.आर. एवं ऊचाई प्रमुख भू–उपयोग के प्राविधानों के अन्तर्गत है।

उपरोक्तानुक्रम में प्रस्तुत प्रकरण में गठित समिति की बैठक दिनांक 12.03.2025 को आहुत की गई। गठित समिति की बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति साथ में संलग्न है।**(संलग्नक–01)** समिति द्वारा प्रश्नगत प्रस्ताव को मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की संस्तुति की गयी है। समिति द्वारा की गयी संस्तुति के अनुसार प्रश्नगत स्थल पैट्रोल पम्प क्रिया की अनुमन्यता हेतु उपयुक्त है तथा पैट्रोल पम्प की क्रिया निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

1. स्थल पर सड़क की वास्तविक चौडाई 46.00 मी0 उपलब्ध है तथा प्रष्नगत स्थल मोदीनगर महायोजना–2021 के अनुसार 76.00 मी0 चौडें महायोजना मार्ग दिल्ली–मेरठ मार्ग के मार्गधिकार के उपरान्त 60.00 मी0 चौड़ी महायोजना ग्रीन बैल्ट छोडने के उपरान्त स्थित है।
2. प्रश्नगत स्थल पर भू–आच्छादन 10 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.10 अनुमन्य होगा।
3. नगर पालिका परिषद का अनापत्ति प्रस्तुत करना होगा।
4. कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद का अनापत्ति प्रस्तुत करना होगा।
5. उत्तर प्रदेश, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा सशर्त अनापत्ति प्रस्तुत करना होगा।
6. कार्यालय वनसंरक्षक/क्षेत्रीय निदेशक, सामाजिक वानिकी, मेरठ क्षेत्र, मेरठ का सशर्त अनापत्ति प्रस्तुत करना होगा।
7. लोक निर्माण विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत करना होगा।
8. शासन की नीति के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान करना होगा।
9. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 यथासंशोधित 2020 के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करना होगा।
10. प्रस्तावित क्रिया हेतु लागू अन्य शुल्को के अतिरिक्त भूमि हेतु निर्धारित दर से नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।
11. नियमानुसार जन–सामान्य से 01 माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।
12. भूखण्ड पर 125 पेड़ प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने होंगे।
13. अशक्त व्यक्तियों से सम्बंधित समस्त सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होंगी।
14. प्राधिकरण द्वारा अन्य समस्त प्राविधानो यथा भवन–उपविधि के प्राविधानो के अनुसार जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

<u>प्रस्तावः–</u>

अतः उपरोक्तानुसार

"खसरा संख्या 272, क्षेत्रफल 1575.00 वर्ग मीटर स्थित ग्राम–सादाबाद जखेबा, मोदीनगर, गाजियाबाद पर ग्रीन बैल्ट भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित पैट्रोल पम्प की क्रिया विशेष–अनुमति के प्रस्तावों के परीक्षण हेतु गठित समिति द्वारा उल्लेखित प्रतिबन्धों के अधीन विशेष–अनुमति से अनुमन्य किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत हैं

निर्णय– विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

मद संख्या : 168/20/नियोजन अनुभाग

विषयः **खसरा संख्या 343 (क्षेत्रफल 0.3700 हे0) एवं खसरा संख्या 345 (क्षेत्रफल 1.2050 हे0) ग्राम–मोरटा, परगना–जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे0 भूमि का भू–उपयोग जोनल डवलपमेंट प्लान, जोन–1 गाजियाबाद में 'कार्यालय' भू–उपयोग से 'आवासीय' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।**

अवगत कराना है कि मैसर्स एन.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा0लि0 द्वारा खसरा संख्या **343** (क्षेत्रफल 0.3700 हे0) एवं खसरा संख्या **345** (क्षेत्रफल 1.2050 हे0) कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे0 भूमि का भू–उपयोग 'कार्यालय' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत शासन के निर्धारित प्रारूप पर आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/खसरा संख्या का भू–उपयोग विवरण निम्न प्रकार है :–

क्र0 स0	खाता संख्या	खसरा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	भू–उपयोग (जोनल डवपलमेंट प्लान जोन–1 गाजियाबाद के अनुसार)	प्रस्तावित भू–उपयोग
1	00007	343	मोरटा	0.3700	कार्यालय	आवासीय
2	00094	345	मोरटा	1.2050	कार्यालय	आवासीय

भू–स्वामित्व

भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये दस्तावेजों को भू–अर्जन अनुभाग द्वारा परीक्षण कर आख्या उपलब्ध करायी गयी है, जो कि निम्नवत् है :–

7. *भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में पक्ष द्वारा बैनामों की छायाप्रति दिनांक 12.03.2025 उपलब्ध करायी गयी है, जिसके अनुसार स्वामित्व विवरण निम्नवत् है :–*

ग्राम का नाम	खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हे0 में)	विक्रेता	क्रेता
मोरटा	00007	343	0.3700	श्री अजय कुमार, श्री पवन, श्री सोनू पुत्रगण श्री रमेश, निवासीः ग्राम मोरटा, परगना–जलालाबाद, तहसील व जिला–गाजियाबाद।	मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा0लि0 बी–15, प्रथम तल, पाण्डव नगर, दिल्ली–110092
मोरटा	00094	345	1.2050	श्री अमित कुमार, श्री सौरभ कुमार पुत्रगण स्व0 दयानन्द त्यागी एवं श्रीमती विमलेश पत्नी स्व0 दयानन्द त्यागी निवासीः ग्राम मोरटा, परगना–जलालाबाद, तहसील व जिला–गाजियाबाद।	मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा0लि0 बी–15, प्रथम तल, पाण्डव नगर, दिल्ली–110092

8. *आवेदक द्वारा उक्त खसरा नम्बरान के भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में प्राधिकरण में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लिखित है कि खसरा संख्या 343 व 345, ग्राम–मोरटा, गाजियाबाद की भूमि शासकीय, एल.एम.सी., ग्राम पंचायत आदि की भूमि नहीं है। यदि पायी जाती है तो उसकी जिम्मेदारी आवेदक की होगी। आवेदक द्वारा दो माह के अन्दर उक्त खसरा नम्बरान को खतौनी में नाम दर्ज कर प्राधिकरण में उपलब्ध करा दिया जायेगा।*

9. *यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू–अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित नहीं है।*

स्थलीय निरीक्षण आख्याः—

भू—उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थलीय निरीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किया गया **(संलग्नक—01)**, जिसकी आख्या निम्नवत् है :—

प्रस्तावित भूमि के दक्षिण दिशा में जोन—1 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्मित 45.0 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग तथा आंशिक भाग में चकरोड़ है। उत्तर एवं पश्चिम दिशा में अन्य भूमि तथा पूरब दिशा में भी चकरोड़ विद्यमान है, जिसको उपलब्ध कराये गये मानचित्र पर अंकित कर दिया गया है। प्रश्नगत स्थल मौके पर रिक्त है। प्रस्तावित भूमि निर्मित 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग से सेवित है।

प्रस्तावः—

अतः उपरोक्तानुसार

"खसरा संख्या 343 (क्षेत्रफल 0.3700 हे0) एवं खसरा संख्या 345 (क्षेत्रफल 1. 2050 हे0) ग्राम—मोरटा, परगना—जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे0 भूमि का जोनल डवलपमेंट प्लान, जोन—1 गाजियाबाद में 'कार्यालय' भू—उपयोग से 'आवासीय' भू—उपयोग में परिवर्तन किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय— मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि उपरोक्त प्रस्ताव के साथ शासन द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेकलिस्ट संलग्न कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

(राजेश कुमार सिंह)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(अतुल वत्स)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(हृषिकेश भास्कर यशोद)
अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/
आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।