गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 169वीं बोर्ड बैठक

दिनांक	:	20.05.2025
समय	:	अपरान्ह 04:30 बजे
स्थान	:	आयुक्त सभागर, मेरठ मण्डल मेरठ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 20.05.2025 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 20.05.2025 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 दीपक मीणा, जिलाधिकारी, गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री बच्चू सिंह, अपर जिलाधिकारी(भू0अ0), प्रतिनिधि जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर	सदस्य
5.	श्री संदीप कुमार, अपर जिलाधिकारी(वि0/रा0), हापुड़ प्रतिनिधि जिलाधिकारी, हापुड़	सदस्य
6.	श्री अशोक कुमार, अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
7.	श्री प्रदीप कुमार सत्यार्थी, प्रबन्धक यू0पी0सीडा, सी–2 महालक्ष्मी मॉल, चतुर्थ तल, आर0डी0सी0, राजनगर, 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/ चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद।	सदस्य
9.	श्री एन० के० चौधरी, मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद– प्रतिनिधि नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद	सदस्य
10.	मौ0 खालिद, सहायक अभियन्ता, प्रतिनिधि प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0 लखनऊ।	सदस्य
11	श्री पवन गोयल	गैर सरकारी सदस्य

21/5/2025

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 : 169/1/प्रशासन

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 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 18.03.2025 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 : 169/2/प्रशासन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 168वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

मद सं0	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
168/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/2 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	विचार–विमर्श उपरान्त प्राधिकरण की 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी।	अवलोकित।
168/3/ सुरक्षा	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद में प्रवर्तन/अभियन्त्रण/अन्य अनुभागों की कार्यवाही (अवैध/अनधिकृत निर्माणों के ध्वस्तीकरण/सीलिंग/अर्जित भूमि से अनधिकृत/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।	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार सुरक्षा अनुभाग द्वारा उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम से 14 सुरक्षागार्ड एवं जिला कमान्डेट, हामगार्डस गाजियाबाद से 34 होमगार्डस की सेवाएं ली जा रही है। 20 पी0आर0डी0 जवान अभी तक उपलब्ध नहीं हो पाये हैं, जिस हेतु प्रयास किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/4/ सम्पत्ति	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित रिक्त भवनों को "पहले आओ–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।	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। यह भी निर्देशित किया गया कि अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय हेतु रणनीति निर्धारण कर प्राधिकरण द्वारा प्रयास किये जायें। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में अनिस्तारित सम्पत्तियों का मूल्य फ्रीज करते हुए 'पहले आओ पहले पाओ' योजना के अन्तर्गत आवंटन की कार्यवाही की जा रही है। "पहले आओ पहले पाओ" योजना का व्यापक प्रचार–प्रसार करते हुए रिक्त भवनों की सूची सहित गाजियाबाद के अन्य सरकारी विभाग जैसे पुलिस प्रशासन, जिलाधिकारी कार्यालय, नगर निगम इत्यादि को कर्मचारियों के लिए भवन कय करने हेतु पत्र	आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।

		प्रेषित किये जा रहें है। "पहले आओ पहले पाओ" योजना में ऑनलाईन फार्म स्वयं भरने में कठिनाई महसूस करने वाले आवेदकों के लिए प्राधिकरण के "जन–सम्पर्क" कार्यालय पर आवेदन फार्म भरने की सुविधा उपलब्ध करायी जा रही है। संजयपुरी, इन्द्रप्रस्थ और कोयल एन्कलेव योजना के भवनो को स्थल पर ही कैम्प लगाकर विक्रय करने का प्रयास किया जायेगा। इसके अतिरिक्त राज्य के अन्य प्राधिकरणों तथा दिल्ली विकास प्राधिकरण(DDA) से अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय हेतु उनके द्वारा अपनायी गयी रणनीति का परीक्षण कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा।	
168/5/ सम्पत्ति	मैसर्स पंचशील बिल्डटेक प्रा0लि0 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।	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि प्रकरण में विधिक राय प्राप्त कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार विधिक राय प्राप्त कर प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/6/ नियोजन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र का विस्तारीकरण किये जाने के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र सेल, गाजियाबाद को उनके कार्यालय पत्रांक 69/हाई. कोरी.जोन./एन.सी.आर./2018–19 दिनांक 24.04.2018 एंव आवास शहरी नियोजन अनुभाग–10, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या 594/आठ–10–2023 दिनांक 20.09.2023 के क्रम में एन.सी.आर. के नियमों के अनुसार परीक्षण करने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या 251/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 04.04.2025 प्रेषित किया गया है। एन.सी.आर. सेल द्वारा परीक्षण किया जा रहा है, आख्या प्राप्त होने के उपरान्त नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जायेगी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/7/ नियोजन	हापुड़–पिलखुआ विकास प्राधिकरण के 16 राजस्व ग्रामों को गाजियाबाद	प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त निर्देशित किया गया कि	आगामी बोर्ड बैठक में

	विकास प्राधिकरण क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के सम्बन्ध में।	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। बैठक उपरान्त सुविचारित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	प्रस्तुत किया जायेगा।
168/8/ नियोजन	खसरा संख्याः 1944 ग्राम– मंडोला, लोनी, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 2.9660 हे0 भूमि के 'कृषि' से 'मध्यम उद्योग' भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/9/ नियोजन	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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/10/ नियोजन	खसरा संख्याः 163 व 164, ग्रामः मोहिउद्दीनपुर–हिसाली परगना–जलालाबाद, तहसील–मोदीनगर, गाजियाबाद के क्षे0 13337.00 वर्ग मीटर के 'कृषि' से 'संस्थागत' भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/11/ नियोजन	इन्दिरापुरम योजना के शक्तिखण्ड–4 में 30 मीटर चौड़ी रोड पर कम्युनिटी सेन्टर के निकट नियोजित 6000 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	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के अनुमोदन एवं शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96 दिनांक 13.10.1998 के क्रम में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बंध में दिनांक 03.04.2025 से 30 दिन की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये हैं। प्रकरण में कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।	अवलोकित।

	की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।	तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
168/12/ नियोजन	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।	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। मा० बोर्ड के निर्णय के क्रम में नगर आयुक्त नगर निगम, गाजियाबाद एवं मुख्य अभियन्ता उत्तर प्रदेश जल निगम को अपने स्वामित्व की 6.13 एकड़ भूमि मय खसरा नम्बरान, क्षेत्रफल एवं खतौनी के विवरण सहित राजस्व मानचित्र पर सीमांकित करते हुए सूचना उपलब्ध कराने हेतु कार्यालय पत्र संख्या 248/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 04.04.2025 प्रेषित किया गया है। नगर निगम द्वारा उपयुक्त भूमि खोजी जा रही है। नगर निगम द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उपयुक्त भूमि उपलब्ध कराने के उपरान्त प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/13/ मास्टर प्लान	भारत सरकार की Scheme for Special Assistance to State for Capital Investment 2024-25 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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित) के प्रस्तर–3.5.1 के क्रमांक–7, प्रस्तर–3.4.4 एवं प्रस्तर–1.2 में प्राविधानों में किये गये संशोधन के सम्बंध में प्रेस विज्ञिप्ति/सूचना दिनांक 29.04.2025 को विभिन्न समाचार पत्रों में प्रकाशित की गयी तथा उक्त संशोधन को प्राधिकरण की वेबसाईट पर भी	अवलोकित।

		अपलोड करा दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
168/14/ विधि	प्राधिकरण के विरूद्ध वादों में पैरवी हेतु प्राधिकरण पैनल में आबद्ध अधिवक्ताओं को दिये जाने वाले पारिश्रमिक के निर्धारण के सम्बन्ध में।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार विधि अनुभाग द्वारा प्राधिकरण अधिवक्ताओं को दिये जाने वाला पारिश्रमिक अनुमोदित दर के आधार पर किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/15/ लेखानुभाग	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2024–25 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2025–26 का प्रस्तावित "आय–व्ययक" के प्रस्तुतिकरण विषयक।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के क्रम में कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/16/ नियोजन	मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड़ (करार से अर्जित भूमि) व 281 एकड़ (नवीन भू–अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अर्जित भूमि) से प्रभावित कृषकों को देय क्रमशः 06 प्रतिशत व 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड एवं योजना के पॉकेट–ई में स्थित शमशान की परिधि/निकट नियोजित 373 आवासीय भूखण्डों को अन्यत्र स्थानान्तरित करने तथा उपरोक्त परिवर्तनों के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	टवलोकित
168/17/ अभियन्त्रण	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।	विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार तुलसी निकेतन आवासीय योजना में निर्मित 2004 ई0डब्लू0एस0 भवनों, 288 एल0आईजी0 भवनों एवं 60 दुकानों के अध्यासियों का प्राधिकरण, प्रशासन, नगर निगम गाजियाबाद एंव डूडा की संयुक्त टीम द्वारा "Door-to-Door detailed survey" गतिमान है। री–डवलपमेंट हेतु मै0 ई एण्ड वाई से EOI डाक्यूमेट तैयार कराते हुए दिनांक 24.04.2025 को प्रकाशित किया गया है। उपरोक्त सर्वे के साथ प्राधिकरण द्वारा योजना में मा0 जनप्रतिनिधियों/पार्षदों एवं आम जनमानस के	आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा।

		साथ चौपाल का आयोजन किया गया है, जिसमें योजना विषयक जानकारियाँ साझा की गयी हैं। सर्वे तथा हितधारकों से वार्ता के उपरान्त एवं EOI में प्राप्त सुझावों के परीक्षणोपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
168/18/ मास्टर प्लान	बेसमेन्ट के अन्तर्गत शौचालय अनुमन्य किये जाने तथा मूल बेसमेन्ट की भाँति 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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में व्यापक प्रचार–प्रसार हेतु भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित) के अध्याय–3.9 भू–गेह (बेसमेन्ट) के प्रस्तर–39.1 (IV) एवं के प्रस्तर–3.9.2 (VII) में किये गये संशोधनों एवं आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के पत्र संख्या–I/936131/2025/8–3099/303/2023 पार्ट–1 दिनांक 16.04.2025 के अनुसार पूर्व शासनादेश संख्या–I/905249/2025/8–3099/303/2023 दिनांक 12.03.2025 में त्रुटियों के संशोधन को समाहित करते हुए उक्त संशोधन के सम्बंध में प्रेस/सूचना दिनांक 29.04.2025 को विभिन्न समाचार पत्रों में प्रकाशित की गयी तथा उक्त सूचना एवं शासनादेश को प्राधिकरण की वेबसाईट पर भी अपलोड करा दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
168/19/ मास्टर प्लान	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।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अग्रिम कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

168 / 20 / नियोजन	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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।

निर्णय :– मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त 168वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी।

मद संख्या : 169/ 03/प्रशासन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में रिक्त पदों पर कार्मिकों की आवश्यकता के दृष्टिगत 165वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 के निर्णयानुसार चयनित प्रोजेक्ट मोनिट्रिंग यूनिट (पी0एम0यू0)/एजेन्सी के माध्यम से कार्मिकों की सेवा लिए जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद प्राधिकरण में उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयत सेवा के अन्तर्गत कार्यरत अधिकारी/कर्मचारियों के सेवानिवृत्त होने तथा कुछ कार्मिकों का स्थानान्तरण अन्यत्र हो जाने के कारण कई पद रिक्त हो गये है, उनके स्थान पर शासन द्वारा किसी कार्मिक की तैनाती नहीं की गयी है, जिससे प्राधिकरण के कार्यो के सम्यक संचालन में अत्यन्त कठिनाई आ रही है। इस सम्बंध में रिक्त पदों के सापेक्ष अधिकारियों/कर्मचारियों की तैनाती हेतु शासन से बार–बार अनुरोध किया गया है, किन्तु उक्त रिक्त पदों के सापेक्ष किसी अधिकारी/कर्मचारी की तैनाती अभी तक नहीं की गयी है। अतः प्राधिकरण हित एवं तात्कालिक आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए निम्नलिखित स्वीकृत पदों के सापेक्ष रिक्त पदों पर नियत मानदेय पर सेवा–निवृत्त कार्मिकों को प्राधिकरण में रखे जाने हेतु प्रस्ताव निम्नवत् है :–

क0सं0	पदनाम	शासन द्वारा स्वीकृत पद	कार्यरत	रिक्त पद	बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.24 की स्वीकृति के क्रम में रखे जाने वाले कार्मिकों की संख्या	आउटसोर्सिंग से लिये गये कार्मिक	तात्कालिक आवश्यकता	प्रस्तावित/अधिकतम नियत मानदेय	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	संयुक्त सचिव	03	00	03	01	02*	01	70000/–	–
2.	अधिशासी अभि0 (सिविल)	08	04	04	03	04.**	–	67000/–	–
3.	सहायक अभियन्ता (सिविल)	32	13	19	04	03	03***	56000/–	–
4.	लेखाधिकारी	01	00	01	–	00	01	56000/–	

नोट–*–मा0 प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्राप्त अनुमोदन के क्रम में संयुक्त सचिव के 03 रिक्त पदों के सापेक्ष 01 संयुक्त सचिव को तत्समय आउटसोर्सिंग एजेन्सी के माध्यम से रखे जाने की स्वीकृति प्राप्त की गयी थी। तत्पश्चात् प्राधिकरण की तात्कालिक आवश्यकता एंव कार्य हित में 02 संयुक्त सचिव को रखा गया है। अतः 01 अतिरिक्त रखे संयुक्त सचिव का कार्योत्तर अनुमोदन मा0 बोर्ड से प्राप्त किया जाना है एवं कार्यहित में 01 और संयुक्त सचिव को चयनित आउटसोर्सिंग एजेन्सी के माध्यम से रखे जाने का प्रस्ताव है।

**–– मा0 प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्राप्त अनुमोदन के क्रम में अधिशासी अभियन्ता (सिविल) 05 रिक्त पदों (वर्तमान में 04 पद) के सापेक्ष 03 अधिशासी अभियन्ता (सिविल) को तत्समय आउटसोर्सिंग एजेन्सी के माध्यम से रखे जाने की स्वीकृति प्राप्त की गयी थी। तत्पश्चात् प्राधिकरण की तात्कालिक आवश्यकता एंव कार्य हित में 04 अधिशासी अभियन्ता (सिविल) को रखा गया है। अतः 01 अतिरिक्त रखे गये अधिशासी अभियन्ता (सिविल) का कार्योत्तर अनुमोदन मा0 बोर्ड से प्राप्त किया जाना है।

***– मा0 प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्राप्त अनुमोदन के क्रम में सहायक अभियन्ता (सिविल) 22 रिक्त पदों (वर्तमान में 19 पद) के सापेक्ष 04 सहायक अभियन्ता (सिविल) को तत्समय आउटसोर्सिंग एजेन्सी के माध्यम से रखे जाने की स्वीकृति प्राप्त की गयी थी। तत्पश्चात् प्राधिकरण की तात्कालिक आवश्यकता एंव कार्य हित में 03 सहायक अभियन्ता (सिविल) को रखा गया है। वर्तमान में तात्कालिक आवश्यकता एवं कार्य हित के दृष्टिगत 03 अतिरिक्त सहायक अभियन्ता (सिविल) एवं 01 लेखाधिकारी को चयनित आउटसोर्सिंग एजेन्सी के माध्यम से रखे जाने का प्रस्ताव है।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 08 अभियन्त्रण जोन है, जिसमें स्वर्णजयन्तीपुरम, इन्दिराकुंज, तुलसी निकेतन एवं राजनगर एक्सटेंशन का अनुरक्षण एवं इन्दिरापुरम विस्तार, मधुबन–बापूधाम योजना, इन्द्रप्रस्थ योजना तथा कोयल एन्कलेव योजना के विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहें है। साथ ही मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजनान्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नई आवासीय योजना हरनन्दीपुरम को परिकल्पित किया गया है। नई योजना में "भूमि–जुटाव" करने हेतु राजस्व विभाग के अनुभवी कार्मिकों की भी नितान्त आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण में लेखा सम्बन्धी कार्यों को निष्पादित करने के लिए 01 लेखाधिकारी की आवश्यकता है।

उपरोक्त उल्लिखित परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण हित में तात्कालिक आवश्यकता के आधार पर उपरोक्त तालिका के कॉलम संख्या–2 में अंकित पदों के सापेक्ष कॉलम संख्या–9 पर अंकित नियत मानदेय अथवा सेवानिवृत्त कार्मिक को प्राप्त "अन्तिम मूलवेतन–अन्तिम मूलपेंशन" की धनराशि में से जो भी धनराशि कम होगी, देय होगा। उक्त आधार पर निर्धारित नियत मानदेय के अतिरिक्त कोई और धनराशि देय नहीं होगी।

इसी मानदेय पर सेवानिवृत्त अधिकारियों/कर्मचारियों को सेवा को एक वर्ष की अवधि हेतु रखा जाना प्रस्तावित है, जिसे आवश्यकतानुसार एवं कार्मिक की संतोषजनक सेवा होने पर 6–6 माह की अवधि हेतु प्रशासनिक स्वीकृति उपाध्यक्ष से प्राप्त कर बढ़ाया जा सकता है। 165वीं बोर्ड–बैठक के मद संख्या–17 दिनांक 05.08.2024 के अनुपालन में चयनित एजेन्सी के माध्यम से ही उपरोक्त कार्मिकों को प्राधिकरण में रखा जाना समीचीन होगा। यह एजेन्सी सेवानिवृत्त अधिकारियों/कर्मचारियों को साक्षात्कार के माध्यम से उपयुक्तता (suitability) के आधार पर चयन समिति के माध्यम से चयन करते हुए प्राधिकरण को उपलब्ध करायेगी। चयनित पी0एम0यू0/एजेन्सी को नियमानुसार 5 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय एवं तत्समय लागू जी0एस0टी0 अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा देय होगा।

प्राधिकरण हित में रखे गये सेवानिवृत्त अधिकारियों/कर्मचारियों के माध्यम से न केवल प्राधिकरण का कार्य सुचारू रूप से सुनिश्चित होगा बल्कि प्राधिकरण की आय में भी वृद्धि हो सकेगी। उपरोक्त पदों पर कार्मिकों को सेवा में रखे जाने पर लगभग **रू0 45 लाख** वार्षिक व्यय–भार पड़ेगा। यह व्यय–भार, राजस्व व्यय के मानदेय मद से वहन किया जायेगा।

यहाँ यह उल्लेखनीय है कि वित्तीय वर्ष 2025–26 के प्रस्तावित बजट में मानदेय के मद में रू0 200 लाख का बजट प्रस्तावित है। उक्त धनराशि में रू0 45 लाख का व्यय भी सम्मलित है।

प्रस्ताव :–

कृपया उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवश्कता के दृष्टिगत केन्द्र/राज्य सरकार या प्राधिकरण/आवास विकास परिषद या केन्द्र/राज्य सरकार के नियंत्रणाधीन संस्थानों से सेवानिवृत्त हुए अपर–जिलाधिकारी/ उप–जिलाधिकारी, अधिशासी अभियन्ता (सिविल), सहायक अभियन्ता (सिविल) एवं लेखाधिकारी को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यों को सुचारू रूप से सम्पादित कराये जाने हेतु प्रस्तावानुसार निर्धारित नियत मानदेय पर सेवा में लिए जाने"

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

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

मद संख्या : 169/04/प्रशासन

विषय :स्व0 श्री दिनेश सिंह, सुपरवाईजर, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के चिकित्सा में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्रीमती दशमी देवी पत्नी स्व० श्री दिनेश सिंह के प्रार्थना पत्र दिनांक 06.11.2024 के द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रार्थिनी के पति स्व० श्री दिनेश सिंह गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में सुपरवाईजर के पद पर कार्यरत थे। प्रार्थिनी के पति स्व० श्री दिनेश कैंसर की बीमारी से पीड़ित होने के कारण एम्स, नई दिल्ली में दिनांक 20.05.2024 से 15.06.2024 भर्ती कराया गया। ईलाज के दौरान ही प्रार्थिनी के पति श्री दिनेश सिंह का स्वर्गवास हो गया। ईलाज में कुल रू0 6,16,303/– का व्यय हुआ है, जिसका बिल प्रस्तुत करते हुए भुगतान की प्रार्थना की गयी है।

तत्क्रम में अवगत कराना है कि श्री दिनेश सिंह, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्क सुपरवाईजर के नियमित पद पर कार्यरत थे, जिनका दिनांक 15.06.2024 को देहान्त हो चुका है। श्रीमती दशमी देवी पत्नी स्व० श्री दिनेश कुमार सिंह के द्वारा प्रस्तुत चिकित्सा बिलों को भुगतान किये जाने से पूर्व मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद से सत्यापन कराने हेतु मूलरूप में रू0 6,16,303/– के बिल संलग्न कर पत्र संख्या–633/प्रशा०अनु०/2024 दिनांक 05.12.2024 के द्वारा भेजा गया था, जिसके कम में मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद के पत्र संख्या–मु०चि०अ०/चि०प्र०पूर्ति०/2025/0268004/Ghaziabad दिनांक 18.01.2025 के अनुसार बिलों का परीक्षण कर रू0 6,16,303/– के विपरीत रू0 6,02,027/–की धनराशि प्रतिपूर्ति योग्य इंगित की गयी है, जिसका भुगतान श्रीमती दशमी देवी पत्नी स्व श्री दिनेश सिंह को किया जाना है।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को रू0 5,00,000/– तक की राशि के मेडिकल बिल भुगतान किये जाने हेतु अधिकृत किया गया है। चूंकि यह धनराशि रू० 5,00,000/– से अधिक है, इस कारण से उक्त बिलों के भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"स्व० श्री दिनेश सिंह, वर्क सुपरवाईजर के ईलाज पर हुए व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्तुत किये गये चिकित्सा बिल रू0 6,02,027/– का भुगतान श्रीमती दशमी देवी पत्नी स्व० श्री दिनेश सिंह किये जाने की स्वीकृति"

का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/05/पूल अनुभाग

विषय :गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 01 जिप्सी अनुउपयोगी के स्थान पर प्रतिस्थानी वाहन के रूप में 01 इनोवा हाईक्रास कार क्रय किये जाने के सम्ब न्ध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण में विभागीय कार्यों का सम्पादन किये जाने हेतु कुल 41 विभागीय वाहन है, जिनमें से 10 बलैरो, 02 इनोवा, और 07 डजायर कार अर्थात् 19 वाहन डीजल ईधन पर आधारित हैं तथा 10 वर्ष अवधि पूर्ण कर चुके हैं। उपरोक्त में 01 पेट्रोल चलित जिप्सी है, जो 15 वर्ष से अधिक पुरानी है। राष्ट्रीय हरित अभिकरण (एन0जी0टी0) के आदेशानुसार राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन0सी0आर0) में पेट्रोल चलित 15 वर्ष से अधिक पुराने वाहन एवं डीजल चलित 10 वर्ष से अधिक पुराने वाहन का परिचालन प्रतिबंधित है। इस प्रकार पेट्रोल एवं डीजल चलित कुल 20 विभागीय वाहन राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन0सी0आर0) में प्रतिबन्धित है।

यह उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन0सी0आर0) की सीमा के अन्तर्गत है। विभागीय कार्यो से शासकीय अधिकारियों व विभागीय उच्च अधिकारियों का दिल्ली माननीय उच्चतम नयायालय, राष्ट्रीय हरित अभिकरण (एन0जी0टी0) व विभिन्न आयोगो में आना जाना होता रहता है। शासनादेशानुसार नया वाहन क्रय किया जाना प्रतिबंधित है, परन्तु शासनादेश में सुरक्षा व्यवस्था के दृष्टिगत् प्रतिस्थानी वाहन/नये वाहन क्रय किये का उल्लेख भी है। **(संलग्नक–1)** उपरोक्तानुसार 01 पेट्रोल चलित जिप्सी(चेसिस सं0–MASEGF41S00238478 पंजीकरण सं0–UP14AQ6950) जो 15 वर्ष से अधिक पुरानी हो चुकी है, के स्थान पर विशेष परिस्थितियों में विभागीय कार्यो के सम्पादन तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (एन0सी0आर0) में वी0आई0पी0 आगुन्तको की सुरक्षा को दृष्टिगत् रखते हुए प्रतिस्थानी वाहन के रूप में 01 इनोवा हाईक्रोस वीएक्स ए टी क्रय किया जाना आवश्यक प्रतीत हो रहा है। उक्त को दृष्टिगत् रखते हुए सरकारी विशेष दर पर सीधे टोयटा किरलोसकर कम्पनी से टोयटा इनोवा हाईक्रोस वीएक्स (ओ) ए टी 7 सीटर क्रय किये जाने हेतु प्राईस लिस्ट प्राप्त की गयी है। जिसके अनुसार 01 इनोवा हाईक्रोस हाईब्रिड क्रय करने हेतु एक्स शोरूम कीमत रू0–27,39,703.00 की धनराशि आंकलित है।

उक्त वाहन क्रय किये जाने पर आने वाला व्यय मा0 बोर्ड द्वारा स्वीकृत बजट वर्ष 2025–26 के मद संख्या–71020 हेतु Purchase of jeep /car **(संलग्नक–2)** के अन्तर्गत प्राविधानित धनराशि रू0 75,00,000.00 से किया जाना है।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के 01 विभागीय निष्प्रयोज्य जिप्सी कार के स्थान पर प्रतिस्थानी वाहन के रूप में 01 टोयटा इनोवा हाईक्रोस वीएक्स (ओ) ए टी 7 सीटर कार क्रय करने हेतु रू–27,50,000.00 (सत्ताइस लाख पचास हजार) मात्र एवं रोड टैक्स, रजिस्ट्रेशन, इन्शयोरेन्श, नम्बर प्लेट, फास्टटैग, एक्सटेंडेड वारंटी के व्यय सहित लगभग रू–33,00,000.00 (तैंतीस लाख रूपये) के व्यय के अनुमोदन"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/06/सम्पत्ति

विषय :प्राधिकरण में PAHAL (Public Access For Housing & Property Allotment Login) लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण में पूर्व से प्रचलित सम्पत्ति प्रबन्धन व्यवस्था के अन्तर्गत आवंटियों को आवंटन-पत्र, भुगतान विवरण-पत्र, बन्धक अनुमति-पत्र, लेखा गणना की जांच की कार्यवाही manually की जा रही है, जिसके कारण आवंटियों को जो सुविधाऐं त्वरित प्रदान होनी चाहिए, उनकी पूर्ति करने में अत्यन्त समय लगता है तथा समस्त कार्यवाही manually किये जाने के कारण त्रुटियों की सम्भावना भी अधिक रहती है। यद्यपि वर्तमान में प्राधिकरण में वर्ष 2018 से Integrated Application Software Packages (IASP) क्रियाशील है, परन्तु इस व्यवस्था के अन्तर्गत आवंटियों को उपरोक्त में से कोई भी सुविधा प्रदान नहीं की जा रही है, ना ही इस प्रणाली तक आवंटी की कोई पहुंच है, जिससे वह अपनी सम्पत्ति से सम्बन्धित जानकारियां प्राप्त कर सके। यह प्राधिकरण की आन्तरिक व्यवस्था है तथा ससमय update न किये जाने के कारण वर्तमान में इसका कोई लाभ प्राप्त नहीं हो रहा है।

आवंटियों को उपरोक्त सुविधाएं घर बैठे प्राप्त करने के दृष्टिगत तथा अन्य सम्पत्ति सम्बन्धी समस्याओं के निराकरण हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा HDFC Bank को उक्त software/प्रणाली उपलब्ध कराने हेतु आग्रह किया गया। चूंकि HDFC Bank प्राधिकरण का प्रमुख बैंकर है तथा अधिकांश योजनाओं की धनराशियां भी इसी बैंक में जमा हो रही हैं, इसलिए HDFC Bank द्वारा उपरोक्त software/प्रणाली को निःशुल्क उपलब्ध कराने हेतु सहमति दी गयी है।

HDFC Bank द्वारा नवीन software/प्रणाली उपलब्ध कराने हेतु "कम्प्यूटर केन्द्र, आगरा" को अधिकृत किया गया है, यहां यह भी अवगत कराना है कि कम्प्यूटर केन्द्र आगरा द्वारा अन्य प्राधिकरणों में भी सम्पत्ति प्रबन्धन के software/प्रणाली उपलब्ध करायी गयी है, जो वर्तमान में क्रियाशील है। उपरोक्त सेवाऐं प्रदान करते समय, software provider द्वारा अवगत कराया गया कि वर्तमान व्यवस्था में प्राधिकरण में दो प्रकार से किश्तें निर्धारित की जाती हैं-

1. **समान किश्तें – जिसमें मूलधन व ब्याज हर किश्त में अलग-अलग होता है।**
2. **असमान किश्तें – जिसमें हर किश्त में मूलधन तो समान रहता है परन्तु ब्याज अलग अलग होता है।**

दो प्रकार की व्यवस्था होने के कारण किश्तें निर्धारण में uniformity नहीं रहती तथा किसी लिपिक द्वारा प्रथम प्रकार से व किसी अन्य लिपिक द्वारा द्वितीय प्रकार से किश्तों को निर्धारित कर दिया जाता है, जिससे आवंटियों में भ्रम की स्थिति उत्पन्न होती है। इस सम्बन्ध में दिनांक 25.03.2025 को प्राधिकरण सभागार में सभी अधिकारियों, प्राधिकरण के कन्सल्टैन्ट E&Y, प्राधिकरण के सनदी लेखाकार फर्म मै0 साहनी बंसल एण्ड एसोसिएट्स के अधिकृत प्रतिनिधि श्री प्रदीप साहनी, सनदी लेखाकार तथा software provider कम्प्यूटर केन्द्र के प्रतिनिधियों की बैठक आयोजित की गयी, जिसमें गहन विचार-विमर्श के बाद "1. समान किश्तों की प्रणाली" को उचित व सामयिक पाया गया। इस बैठक में सर्वसम्मति से यह मत स्थिर किया गया कि समान किश्तों की प्रकिया को अपनाये जाने पर प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि नहीं होगी तथा यह प्रक्रिया भारतीय रिजर्व बैंक (RBI) द्वारा प्रतिपादित बैंकिंग मानकों के अनुरूप भी है, यह प्रक्रिया प्राधिकरण एवं आवंटियों के लिए उपयोगी एवं ग्राह्य भी है।

कम्प्यूटर केन्द्र आगरा द्वारा उपलब्ध कराये गये Software/प्रणाली को 01.04.2025 से लागू कर दिया गया है, जिसमें पूर्व व्यवस्था में उपलब्ध डाटा को नई प्रणाली में हस्तान्तरित करते हुए इसके अन्तर्गत विभिन्न सेवाओं को ऑनलाईन प्राप्त किया जा सकता है जैसे–

- आवंटन–पत्र प्राप्त करना।
- देय किश्त की जानकारी प्राप्त करना।
- देय किश्त की धनराशि जमा करना।
- बन्धक अनुमति पत्र प्राप्त करना।
- आवन्टी द्वारा आवेदन करने पर प्राधिकरण स्तर से नाम, पता व अन्य में हुई त्रुटि का सुधार करना।
- नामान्तरण के लिए आवेदन करने हेतु जनहित लिंक प्रदान करना।
- धनराशि रिफण्ड के लिए आवेदन करने हेतु जनहित लिंक प्रदान करना।

इस नई व्यवस्था को **PAHAL (Public Access For Housing & Property Allotment Login)** नाम दिया गया है। उक्त व्यवस्था में आवंटियों से सम्बन्धित निम्नांकित सूचनायें एवं नवीन प्रणाली के संचालन हेतु निम्नानुसार **SOP (Standard Operating Procedure)** निर्धारित किया गया है–

1. **Online लेज़र खोलना:**

- वर्तमान व्यवस्था में प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड/भवन का आवंटन लॉटरी/नीलामी प्रक्रिया से किया जाता है, जिसमें आवेदनकर्ता द्वारा **Offline form** क्रय करते हुए प्राधिकरण में जमा कराये जाते हैं। यदि आवेदनकर्ता को सम्पत्ति आवंटित होती है तो उसका लेजर **physical form** में संरक्षित किया जाता है।
- नवीन व्यवस्था में संपत्ति के आवंटन पर, एक आवंटी लेज़र (ledger) **Online** खोला जाएगा तथा प्रत्येक आवंटी की यूनिक अलॉटी यूआईडी(Unique Identity - UID) प्रदान की जाएगी। आवंटी UID/मोबाईल नम्बर से लॉगिन कर सकेगा तथा सत्यापन हेतु रजिस्टर्ड मोबाईल नम्बर पर OTP प्राप्त होने की व्यवस्था होगी।
- चूंकि रजिस्ट्रेशन धनराशि को जमा करने का विकल्प **Online generated** चालान के माध्यम से दिया गया है, अतः यदि चालान से धनराशि जमा की जाती है तो चालान जमा करने की तिथि को **Online** लेज़र में जमा की तिथि के रूप में अंकित किया जाएगा। उदाहरणार्थ– यदि आवेदनकर्ता द्वारा दिनांक 01.05.2025 को बैंक में चालान जमा किया जाता है तथा बैंक द्वारा इसे प्रोसेस करने में समय लेते हुए दिनांक 02.05.2025 को धनराशि अग्रसारित की जाती है तो "जमा की तिथि" दिनांक 01.05.2025 मानी जायेगी।

2. **पंजीकरण धनराशि/आवंटन/आरक्षण राशि को देय दर्शित करना:**

- पंजीकरण धनराशि (Earnest Money Deposit -EMD)/आवंटन राशि/आरक्षण राशि को उनकी संबंधित देय तिथियों पर लेज़र में देय दर्शित किया जाएगा। वर्तमान में भी **Offline** प्रक्रिया में यही व्यवस्था है।

3. **समान किश्तों की गणना:**

- मासिक/द्वैमासिक/त्रैमासिक/अर्धवार्षिक/वार्षिक किश्तों की गणना,समान किस्तों के निर्धारण की उस मानक प्रक्रिया के अनुसार की जायेगी, जो विभिन्न बैंकों में भवन ऋण आदि की **समान किश्तों के निर्धारण** हेतु प्रचलित है ।

4. **शेष मूलधन (अवशेष धनराशि), जिसे किश्तें निर्धारित करते हुए प्राप्त किया जाना है, की गणनाः**

○ **शेष मूलधन (अवशेष धनराशि) = संपत्ति की लागत– (पंजीकरण धनराशि + आवंटन धनराशि)**

- **शेष मूलधन (अवशेष धनराशि)**, जिसे समान किश्तों (EMI) में भुगतान किया जाना है, को "आवंटन–पत्र" (allotment letter) की तिथि पर लेज़र में देय दर्शाया जाएगा।

5. **अतिरिक्त माँगेः**

- संपत्ति लागत से संबंधित निम्नलिखित अतिरिक्त माँगें उनकी देय तिथि पर लेज़र में देय दर्शाया जाएगा।
    - अतिरिक्त भूमि शुल्क
    - कॉर्नर शुल्क
    - पार्क फेसिंग शुल्क
    - अंतिम लागत में अंतर

टिप्पणीः उपरोक्त अतिरिक्त माँगों पर देय तिथि तक जमा न करने पर विलम्बित अवधि के लिए विलम्ब ब्याज लिया जाएगा।

6. **किश्त पर ब्याजः**

- प्रत्येक किश्त की देय तिथि पर, मूल धनराशि के शेष बैलेंस पर साधारण ब्याज लेज़र में देय दर्शाया जाएगा।
- यह साधारण ब्याज दैनिक घटती शेष राशि विधि (Daily Reducing Balance Method) के आधार पर मासिक पुनः गणना (Monthly Rests) के साथ गणना की जाएगी। यदि किश्तें द्वैमासिक/त्रैमासिक/अर्धवार्षिक/वार्षिक हैं, तो पुनः गणना की अवधि किश्त के प्रकार के अनुसार बदल जाएगी। उदाहरणार्थ यदि किश्तें त्रैमासिक (Quarterly) हैं तो ब्याज की गणना त्रैमासिक पुनः गणना (Quarterly Rests) पर की जायेगी।

7. **विलम्ब ब्याज (Penal Interest):**

- किश्तों आदि के भुगतान में देरी होने पर, आवंटन पत्र में निर्धारित दर के अनुसार, विलंबित दिनों के लिए विलम्ब ब्याज की गणना की जाएगी।

8. **प्राप्त भुगतान का समायोजन क्रमः**

- भुगतान प्राप्त होने पर, राशि के समायोजन के लिए निम्नलिखित कालानुक्रमिक (Chronological) क्रम का पालन किया जाएगा–
    1. विलम्ब ब्याज
    2. बिना विलम्ब ब्याजवाली एकमुश्त देनदारियाँ
    3. किश्त की धनराशि
    4. मूल धनराशि

9. **किश्तों का पुर्ननिर्धारण (Re-scheduling of Installments):**

- भुगतान प्राप्त होने पर, सभी बकाया देनदारियों के समायोजन के बाद, यदि शेष राशि अग्रिम भुगतान के रूप में कुल शेष किश्तों की एक–तिहाई(1/3) या उससे अधिक के बराबर है, तो किश्तों का पुर्ननिर्धारण किया जा सकेगा।
- उदाहरणार्थ– यह एक विकल्प हो सकता है कि यदि आवेदनकर्ता की त्रैमासिक किश्त रू0 30,000 निर्धारित है तथा कुल शेष धनराशि रू0 14,99,999 की देयता है। और यदि आवंटी द्वारा रू0 5,30,000 जमा किये जाते हैं तो उसे **PAHAL Interface** रू0 30,000 किश्त के सापेक्ष जमा कराते हुए, रू0 5,00,000 को Advance Payment के रूप में जमा कराने पर किश्तों का पुर्ननिर्धारण किया जा सकेगा।

10. **पूर्व में आवंटित संपत्तियो के सम्बन्ध में**
उपरोक्त के सम्बन्ध में निम्न प्रक्रिया अपनायी जायेगी:–

(अ) पूर्व आवंटित संपत्तियो के सम्बन्ध में दिनांक 31 मार्च 2025 तक निम्न मदों की अवशेष धनराशि नवीन प्रणाली में ट्रांसफर की जायेगी।
(क) शेष मूलधन
(ख) किश्तो की अवशेष धनराशि
(ग) विलम्ब अवधि पर ब्याज की अवशेष धनराशि
(घ) किश्तो के अतिरिक्त अवशेष धनराशि जिस पर विलम्ब ब्याज लिया जाना है।
(ड़) किश्तो के अतिरिक्त अवशेष धनराशि जिस पर विलम्ब ब्याज नहीं लिया जाना है।

(ब) प्राधिकरण की समस्त आवंटित संपत्तियों की 31 मार्च 2025 के बाद देय होने वाली किश्तों की गणना बिन्दु संख्या 3 पर वर्णित नई प्रणाली के अनुसार की जाएगी। अर्थात उक्त बिन्दु 10 (अ) की मद संख्या(क), (ख) तथा (घ) की धनराशि को जोड़कर जो धनराशि प्राप्त होगी उसकी समान किस्तें निर्धारित की जायेगी।

(स) 31 मार्च 2025 तक आवंटित संपत्तियो पर देयता की गणना भी 1 अप्रैल 2025 से नये सिस्टम, जो कि बिन्दु संख्या 3 से 9 तक पर वर्णित है, के अनुसार की जायेगी।

(द) यदि पुरानी योजनाओं मे आवंटित संपत्तियो की शर्तो में"ग्रेस पीरियड" का उल्लेख है तो ऐसी दशा में किश्त की देय तिथि को ही ग्रेस पीरियड जोड़कर दर्शाया जायेगा।

(ध) **ऐसी सभी संपत्तियां जिन में रजिस्ट्री हो चुकी है अथवा जिनका पूर्ण भुगतान हो चुका है नई प्रणाली (बिन्दु संख्या 3 से 9 तक) के अनुसार देयता की गणना नहीं की जायेगी।**

प्रस्ताव:–

अतः उपरोक्तानुसार

"उपरोक्त वर्णित प्राविधान के अनुसार PAHAL (Public Access For Housing & Property Allotment Login) पोर्टल पर लागू करने की स्वीकृति"

का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

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

मद संख्या : 169/07/सम्पत्ति

विषयः <u>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।</u>

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 तदनुसार 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।

अतः उपरोक्तानुसार 168वीं बोर्ड-बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या-05 पर निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था-

> **"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"**

उपरोक्त प्रस्ताव पर 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।

उपरोक्त निर्देशों के अनुपालन में अनुभाग द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय के वरिष्ठ अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी, जिसे संलग्न किया गया है। विधिक राय के कार्यकारी अंश निम्नवत् है :-

"Now coming to the main query of legal sustainability of recommendation made by the Committee, which has been placed before the 168th Board meeting of GDA dated 18.03.2025, I am of the considered opinion that the same is fair, reasonable and legal. The following terms and conditions of brochure are as under:-

9.11- If the Authority will not deliver possessions of plot due to any circumstances, then as per rule, total amount deposited by the allottee will be refunded with simple interest. Any request for alternate plot will not be entertained.

12.2- In case of any type cancellation/surrender the deposited amount will be refunded without any interest after deduction of 25% of the earnest money and interest of defaulting amount.

12.3- If the allottee does not deposit balance 75% amount within stipulated time, then allotment of plots shall be cancelled and refund will be made as per clause 12.2 above and after cancellation of allotment, the plot will be put for tender.

In my considered opinion Clause 9.11 has no application to the instant controversy inasmuch as the said provision is applicable only to the cases where possession has not been delivered to an allottee. In this case the possession of plot in question has been delivered in 28.02.2016. Therefore, Clause 9.11 has no application.

The Builder in this case vide letter dated 12.11.2024 requested for surrender of plot allotted to him. As per records, the Builder has deposited 25% of earnest money plus 1st and 2nd installment and thereby has not deposited even the 75% of the cost of the plot. Therefore, as per Clause 12.2 of the brochure he is entitled for refund of amount deposited by him after deduction of 25% of earnest money and interest on defaulting amount. He is not entitle for any interest.

The recommendation of Committee is fair and reasonable inasmuch as it has chosen the middle path of compromise by coming into the conclusion that the allottee Builder is not entitled for any interest and if he wants to surrender the plot, then the Authority can refund the deposited amount to him without any deductions. The further stipulation by the Committee that the Builder in future will not raise any claim or case in regard to the present controversy in the Court of law and if cases are pending, he will get it dismissed as "not pressed" is also fair and reasonable.

In view of above, in my considered opinion the recommendation of Committee place before me 168th Board meeting of GDA dated 18.03.2025 is legal and sustainable in law."

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार विधिक राय के क्रम में

"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 अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/08/अभियन्त्रण

विषय :भारत सरकार की महत्वपूर्ण प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) (अफोर्डेबिल हाउसिंग इन–पार्टनरशिप) योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रताप विहार योजना एवं नूरनगर, राजनगर विस्तार में निर्मित 1200 ई0डब्लू0एस0 भवन (जी+3) के निर्माण एवं विकास कार्य की पूर्व स्वीकृत लागत में वृद्धि की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना–सबके लिए आवास (शहरी) मिशन का शुभारम्भ दिनाँक 17.06.2015 को किया गया, इस मिशन के अन्तर्गत वर्ष 2022 तक शहरी क्षेत्र के सभी पात्र परिवारों के लाभार्थियों को आवास प्रदान करने के लिए केन्द्रीय सहायता प्रदान करते हुए मिशन के अन्तर्गत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस.) तथा निम्न आय वर्ग (एल.आई.जी) वाले परिवारों को लाभान्वित किया जाना प्रस्तावित किया गया था। भारत सरकार द्वारा इस मिशन के चार कम्पोनेन्ट्स में से "अफोर्डेबल हाउसिंग–इन पार्टनरशिप" कम्पोनेन्ट के अन्तर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के भवनों का निर्माण आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधिनस्थ अभिकरणों द्वारा किया जाना था। इस हेतु शासनादेश सं0–10/2017/ 2130/आठ–1–17–36विविध/2017 दिनांक 25.10.2017 के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग–इन पार्टनरशिप की योजना निर्गत की गयी थी एवं शासनादेश संख्या 986/आठ–1–18–80विविध/2010 दिनाँक 26.06.2018 के माध्यम से आवास विकास परिषद एवं समस्त विकास प्राधिकरणों हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया तत्पश्चात दिनाँक 25.10.2017 को निर्गत शासनादेश के क्रम में संशोधित शासनादेश संख्या 1132/आठ–1–18–106विविध/2018 दिनाँक 12.07.2018 को निर्गत किया गया, जिसके सापेक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण की 05 योजनाओं के अन्तर्गत कुल 3496.00 भवनों का निर्माण कराया जा रहा है।

उपरोक्त के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रताप विहार आवासीय योजना में प्रस्तावित 1200 इकाई ई0डब्लू0एस0 भवन (जी+3) की परियोजना राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति (एस0एल0ए0सी0) व राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (एस0एल0एस0एम0सी0) के माध्यम से केन्द्रीय स्वीकृति एव अनुश्रवण समिति (सी0एस0एस0सी0) के द्वारा स्वीकृत किया गया। उक्त परियोजना के क्रियान्वयन हेतु नियमानुसार निविदा प्रक्रिया के द्वारा मै0 सुनील गर्ग एण्ड कं0 से अनुबन्ध सं0–460/एफ0सी0/ई0ई0–4/2019 दिनांक 28.11.2019सम्पादित किया गया।

इस सम्बन्ध में यह उल्लेखनीय है कि शासन द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के शीघ्र क्रियान्वयन हेतु प्रस्तावित भवनों के 48 भवनों के क्लस्टर का एक स्टैण्डर्ड डिजायन एवं बी0ओ0क्यू0 (बिल ऑफ क्वान्टिटीज) भी उपलब्ध कराया गया था। प्राधिकरण द्वारा शासन द्वारा उपलब्ध कराये गये उक्त मानक डिजायन/बी0ओ0क्यू0 के आधार पर ही आगणन तैयार कर निविदा आमंत्रित की गयी।

प्रधानमंत्री आवास योजना के अधीन स्वीकृत/अनुबन्धित प्रताप विहार आवास योजना में 1200 ई0डब्लू0एस0 का निर्माण प्रारम्भ करते समय योजना स्थल की अंश भूमि, जो कि ग्राम कैला के खसरा नम्बर 315 पर आच्छादित है, के काश्तकार द्वारा स्थानीय न्यायालय में योजित वाद सं0–75/1990 (औसाफ अली बनाम जी0डी0ए0 आदि) के अन्तर्गत स्थगन आदेश प्रभावी होने के आधार पर विरोध किया गया, जिससे योजना का क्रियान्वयन बाधित रहा। उक्त के क्रम में योजना हित में अनुबन्ध के अधीन कुल प्रस्तावित 1200 ई0डब्लू0एस0 भवनों में से 480 ई0डब्लू0एस0 भवनों को ग्राम नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु पूर्व में स्वीकृत/चिन्हित 480 भवनों की परियोजना स्थल पर हस्तान्तरित कर दिया गया। नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में पूर्व में प्रस्तावित/स्वीकृत 480 ई0डब्लू0एस0 भवनों की योजना की निविदा प्रक्रिया तत्समय प्रारम्भ नहीं हो सकी थी।

यह उल्लेखनीय है कि उपरोक्तानुसार प्रताप विहार आवास योजना में प्रस्तावित 720 ई0डब्लू0एस0 भवनों एवं नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में प्रस्तावित 480 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण प्रारम्भ करने से पूर्व स्थलीय स्थिति एवं बियरिंग कैपिसिटी के आधार पर पृथक–पृथक फाउण्डेशन डिजायन कराया गया।

प्रताप विहार आवास योजना में प्रस्तावित किये गये 720 ई0डब्लू0एस0 भवनों के स्थल की वियरिंग कैपिसिटी का परीक्षण कराया गया, जिसके अन्तर्गत प्राप्त रिपोर्ट के अनुसार प्रस्तावित स्थल पर फिलिंग की लैण्ड होने के कारण फाउन्डेशन की गहराई एक्जिस्टंग ग्राउण्ड लेविल से 2.8 मी0 नीचे रखे जाने का सुझाव प्राप्त हुआ, जिसके आधार पर फाउण्डेशन के डिजायन का कार्य सिविल इंजीनियरिंग विभाग, जामिया मिल्लिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, नई दिल्ली से कराया गया तथा भवनों के सुपरस्ट्रक्चर का निर्माण प्राधिकरण के मधुबन बापूधाम में तत्समय निर्मित कराये जा रहे प्रधानमंत्री आवास योजना के समान प्रकृति के भवनों की डिजायन के अनुसार कराया गया।

नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में प्रस्तावित किये गये 480 ई0डब्लू0एस0 भवनों के फाउण्डेशन एवं सुपरस्ट्रक्चर का डिजायन मै0 त्रिपाठी एसोसियेटस् द्वारा किया गया। उक्त फाउण्डेशन डिजायन की वेटिंग सिविल इंजीनियरिंग विभाग, जामिया मिल्लिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, नई दिल्ली द्वारा किया गया।

उपरोक्तानुसार संशोधित फाउण्डेशन एवं सुपरस्ट्रक्चर डिजायन के फलस्वरूप शासन द्वारा पूर्व में उपलब्ध कराये गये स्टैण्डर्ड डिजायन के आधार पर गठित मूल परियोजना आगणन में वृद्धि हुई है। इस वृद्धि के कतिपय मुख्य कारण निम्नांकित है :–

1. शासन से प्राप्त स्टैण्डर्ड डिजायन में आर0सी0सी0 के कार्यो, जो कि आगणन का मुख्य अंश था, में कंक्रीट नामिनल मिक्स (एम–20) अनुपात आधारित 1:1.5:3 (1 भाग सीमेंट, 1.5 भाग कोर्स सैण्ड : 3 भाग स्टोन एग्रीगेट) था, जबकि स्ट्रक्चरल डिजायन में स्ट्रेन्थ आधारित डिजायन मिक्स कंक्रीट–सुपरस्ट्रक्चर के बीम/कॉलम में एम–25 ग्रेड कंक्रीट एवं नीव में एम–30 ग्रेड कंक्रीट की संस्तुति की गयी थी। उक्त मद लोक निर्माण विभाग, उ0प्र0 के शेडयूल ऑफ रेट में सम्मिलित नहीं था। फलस्वरूप कार्य के आगणन में सम्मिलित मदों एवं दरों को दिल्ली शेडयूल ऑफ रेट–2018 के आधार पर परिवर्तित किया गया।
2. नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में प्रस्तावित 480 ई0डब्लू0एस0 भवनों के कार्य स्थल पर भूमि का लेविल सड़क से 3.0 मीटर नीचे होने के फलस्वरूप भवनों के फाउण्डेशन डिजायन में प्लिंथ स्तर को तदानुसार उपयुक्त उचांई तक डिजायन किया गया। इस हेतु फाउन्डेशन के कालम की गहराई बढाई गयी तथा लगभग 3 मीटर की फिलिंग के उपरान्त पिलिन्थ लेविल पर अतिरिक्त स्लैब का निर्माण कराया गया। इससे आर0सी0सी0 की मात्रा के साथ–साथ नीव में मिट्टी भराई के कार्य में स्वाभाविक वृद्धि हुई।
3. मूल आगणन के स्वीकृतके समय कार्य मदों पर 12 प्रतिशत जी0एस0टी0 का प्राविधान था। परन्तु दिनांक 13.07.2022 से जी0एस0टी0 की उक्त दर 18 प्रतिशत प्रभावी है। इससे परियोजना लागत में 6 प्रतिशत स्वाभाविक वृद्धि हुई है।

उपरोक्त वर्णित कारणों से सम्पूर्ण परियोजना की मूल अनुबन्ध की धनराशि रू0 60,67,97,693.58 में वृद्धि के फलस्वरूप विचलन धनराशि रू0 72,49,09,739.61 (12 प्रतिशत जी0एस0टी0 सहित) एवं रू0 75,74,93,912.77 (18 प्रतिशत जी0एस0टी0 सहित) हो गयी। इस प्रकार उक्त अनुबन्ध धनराशि में रू0 11,81,12,046.03 (12 प्रतिशत जी0एस0टी0 सहित)अर्थात 19.46 प्रतिशत की वृद्धि हुई। इसके साथ–साथ जी0एस0टी0 की दर में 6 प्रतिशत वृद्धि के कारण रू0 3,25,90,173.16 की अतिरिक्त वृद्धि हुई है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत स्वीकृत परियोजनाओं के क्रियान्वयन एवं प्रगति के सम्बन्ध में राज्य एवं केन्द्र स्तर से निरन्तर एवं नियमित अनुश्रवण किया जाता रहा है। शासन की अपेक्षा के अनुरूप योजना की प्रगति निर्बाध रूप से बनाये रखने के उदेद्श्य से प्राधिकरण द्वारा सम्बन्धित एजेन्सियों को कार्य के सापेक्ष नियमानुसार रंनिंग बिल भुगतान को सुगम बनाने का प्रयास किया गया। इस क्रम में प्रश्नगत अनुबन्ध में फाउण्डेशन/संरचना आदि के

डिजायन में अपरिहार्य तकनीकी परिवर्तन के फलस्वरूप अनुबन्ध धनराशि में वृद्धि को समायोजित करने की दृष्टि से तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 08.06.2021 को पूर्व स्वीकृत अनुबन्ध धनराशि रू0 60,67,97,693.58 के सापेक्ष धनांक रू0 66,73,90,757.68 (9.99 प्रतिशत) के विचलन की स्वीकृति प्रदान की गयी। **यद्यपि यह तथ्य औचित्यपरक है कि जब सम्पूर्ण विचलन की आवधरणा परियोजना कार्य प्रारम्भ होने से पूर्व में ही स्थापित हो गयी, तब प्राधिकरण द्वारा Piecemeal Solution न करते हुये मा0 बोर्ड से सम्पूर्ण विचलन स्वीकृत करा देना चाहिए था। परन्तु, कदाचित, कार्य को सुगमतापूर्वक एवं निरन्तर कराये जाने एवं शासन द्वारा नियमित अनुश्रवण किये जाने के कारण उपाध्यक्ष द्वारा स्वीकृति की अधिकार सीमा (अधिकतम 10 प्रतिशत) तक तत्समय विचलन स्वीकृत किया जाना प्रतीत होता है।**

प्रश्नगत परियोजना के कार्य लगभग अंतिम चरण में है। परियोजना के अन्तर्गत समस्त आवश्यक मदों के आधार पर अंतिम विचलन धनांक रू0 75,74,93,912.77 है, जिसमें जी0एस0टी0 दर 6 प्रतिशत की वृद्धि के कारण रू0 3,25,90,173.16 भी सम्मिलित है। यह वृद्धि 10 प्रतिशत से अधिक है। किसी परियोजना/कार्य में 10 प्रतिशत से अधिक के विचलन के सम्बन्ध में निर्गत शासनादेश सं0–2228/आठ–1–17–125विविध/2017 दिनांक 20.11.2017के अन्तर्गत यह प्राविधान है कि "प्राधिकरण एवं अन्य सरकारी संस्थाओं द्वारा कराये जा रहे कार्यो/परियोजनाओं में 10 प्रतिशत से अधिक का विचलन होताहै तो विचलन का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से अनिवार्य रूप से कराया जायें।" उक्त शासनादेश के अनुपालन में प्रश्नगत कार्य में 10 प्रतिशत से अधिक हो रहे विचलन का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से कराया जाना है।

उल्लेखनीय है कि पूर्व में भी प्राधिकरण की मधुबन बापूधाम योजना के अन्तर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना के 856 भवनों के निर्माण में आगणन का गठन शासन द्वारा उपलब्ध कराये गये स्टैण्डर्ड डिजायन/बिल ऑफ क्वान्टिटीज के आधार पर कराया गया था। भवनों के फाउण्डेशन/स्ट्रक्चरल डिजायन के आधार पर अनुबन्ध धनराशि में 19.09 प्रतिशत, अर्थात 10 प्रतिशत से अधिक, की वृद्धि के दृष्टिगत प्राधिकरण की 151वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.11.2018 के कार्य की पुनरीक्षित लागत को स्वीकृत किया गया।

यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की 164वीं बोर्ड बैठक में पारित निर्णय के अनुसार प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत 05 स्थलों पर निर्माणाधीन ईडब्लूएस भवनों हेतु शासन से प्राप्त धनराशि एवं आवंटियों से प्राप्त धनराशि के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा अपने स्रोतों से भुगतान की गयी धनराशि का समायोजन प्राधिकरण के शेल्टर फीस के मद में जमा धनराशि से किया जा सकता है।

अतः प्रस्तावित विचलन में अनुबन्ध धनराशि से अतिरिक्त व्यय होने वाली धनराशि का वित पोषण प्राधिकरण में जमा शेल्टर फीस के माध्यम से किया जाना है।

प्रस्ताव :–

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत

"भारत सरकार की फ्लेगशिप योजना से आच्छादित प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत 1200 ई0डब्लू0एस0 भवनों (720 इकाई प्रताप विहार योजना एवं 480 इकाई नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन)" के निर्माण एवं विकास कार्य की अनुबन्ध धनराशि रू0 60,67,97,693.58 के सापेक्ष रू0 11,81,12,046.03 (12 प्रतिशत जी0एस0टी0 सहित) की वृद्धि तथा जी0एस0टी0 दर 12 प्रतिशत के स्थान पर 18 प्रतिशत हो जाने के फलस्वरूप अतिरिक्त जी0एस0टी0 धनांक रू0 3,25,90,173.16 अर्थात कुल विचलन धनराशि रू0 75,74,93,912.77 की स्वीकृति

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/09/अभियन्त्रण

विषय :प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अफोर्डेबिल हाउसिंग इन–पार्टनरशिप योजना के अन्तर्गत बाह्य विकास कार्यों को शेल्टर फीस के माध्यम से वित्त पोषण के संबंध में।

भारत सरकार की शीर्ष प्राथमिकता से आच्छादित प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के घटक ''अफोर्डेबिल हाउसिंग इन–पार्टनरशिप'' के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निम्नांकित 05 परियोजनाओं में कुल 3496 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण कराया जा रहा है :–

क्र0सं0	परियोजना का नाम/स्थल	कुल भवन	परियोजना प्रारम्भ की तिथि
1	मधुबन बापूधाम परियोजना	856	11.07.2018
2	ग्राम डासना	432	11.03.2019
3	प्रताप विहार योजना	1200	20.12.2019
4	ग्राम नूरनगर	480	20.12.2019
5	ग्राम निवाडी,(मोदीनगर)	528	10.06.2019
	कुल भवनों की संख्या	3496	

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0– सं0–1878/आठ–1–18–80विविध/2010 दिनांक 17 अक्टूबर 2018 **(संलग्नक–1)** के अनुसार प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के बाह्य विकास के विभिन्न कार्य यथा–सम्पर्क मार्ग, बाह्य जलापूर्ति, ट्रंक ड्रेन, ट्रंक सीवर एवं बाह्य विद्युतीकरण के कार्य अन्य विभागों क्रमशः–लोक निर्माण विभाग, जल निगम, नगर निगम/नगर निकाय, एवं उत्तर प्रदेश पॉवर कॉरपोरेशन द्वारा अपने विभागीय वित्त पोषण से कराया जाना प्रविधानित है।

उक्त शासनादेश के अनुपालन में सम्बन्धित विभागों से उपरोक्त योजनाओं में बाह्य विकास कार्यों के क्रियान्वयन हेतु सम्यक् सम्नवय/पत्राचार किया गया। फलस्वरूप सम्बन्धित विभागों द्वारा वांछित विकास कार्यो के आगणन का गठन कर अपने विभागीय स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया, परन्तु सन्दर्भित 05 परियोजनाओं के अन्तर्गत मात्र उत्तर प्रदेश पॉवर कॉरपोरेशन द्वारा बाह्य विद्युतीकरण के कार्य स्थल पर कराये जा रहे है। अन्य विभागों द्वारा अपने से सम्बन्धित बाह्य विकास कार्यों को अभी स्थल पर प्रारम्भ नही कराया गया है। यह उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समय–2 पर अनेक पत्रों के माध्यम से सन्दर्भित शासनादेश के प्रविधानों के अनुपालन में इन कार्यों को प्रारम्भ करने हेतु सम्बन्धित विभागों से निरन्तर अनुरोध किया जा रहा है।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के सन्दर्भित 05 परियोजनाओं में बाह्य विकास कार्यों के क्रियान्वयन की अद्यतन स्थिति निम्नानुसार है :–

		अन्य विभागों द्वारा कराये जाने वाले कार्य			
क्र0 सं0	**योजना का नाम**	**एप्रोच रोड का कार्य** (शासनादेश के अनुसार यह कार्य लोक निर्माण विभाग के विभागीय बजट से कराया जाना है)	**ट्रंक सीवर/बाह्य जलापूर्ति कार्य** (शासनादेश के अनुसार यह कार्य उ0प्र0 जल निगम द्वारा अपने विभागीय बजट से कराया जाना है)	**ट्रंक ड्रेन का कार्य** (शासनादेश के अनुसार यह कार्य नगर निगम/स्थानीय निकाय द्वारा कराया जाना है)	**बाह्य विद्युतीकरण का कार्य** (यह कार्य उत्तर प्रदेश पॉवर कॉरपोरेशन द्वारा कराया जाना है।)
1	मधुबन बापूधाम योजना – **856 भवन**	आवश्यकता नहीं है।	उ0प्र0 जल निगम द्वारा जलापूर्ति के कार्यो हेतु **रू0 186.78 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है। स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं।	प्राधिकरण द्वारा अपनी योजना से जोड़ दिया गया है, अतः आवश्यकता नहीं है।	कार्य प्रगति पर।
2	ग्राम डासना – **432 भवन**	आवश्यकता नहीं है।	उ0प्र0 जल निगम द्वारा सीवर के कार्यो हेतु **रू0 281.00 लाख** का आगणन तथा जलापूर्ति के कार्यो हेतु **रू0 139.44 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है। स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं ।	आवश्यकता नहीं है।	कार्य प्रगति पर।
3	प्रताप विहार	आवश्यकता नहीं	उ0प्र0 जल निगम द्वारा जलापूर्ति के	आवश्यकता नहीं है।	कार्य प्रगति पर।

	योजना – **1200 भवन**	है।	कार्यों हेतु **रू0 243.02 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है। स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं।		
4	ग्राम नूरनगर – **480 भवन**	आवश्यकता नहीं है।	उ0प्र0 जल निगम द्वारा जलापूर्ति के कार्यो हेतु **रू0 129.87 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है। स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं।	आवश्यकता नहीं है।	कार्य प्रगति पर।
5	ग्राम निवाडी – **528 भवन**	लोक निर्माण विभाग द्वारा **रू0 67.69 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है, परन्तु स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है।	उ0प्र0 जल निगम द्वारा योजना में 400 के0एल0डी0 क्षमता के एस0टी0पी0 के निर्माण कार्य हेतु **रू0 294.13 लाख** का आगणन तथा जलापूर्ति के कार्य हेतु **रू0 135.52 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है।कार्य प्रारम्भ नहीं।	नगर पंचायत निवाडी द्वारा ट्रंक ड्रेन के निर्माण कार्य हेतु **रू0 284.80 लाख** का आगणन उपलब्ध कराया गया है, परन्तु स्थल पर कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है।	कार्य प्रगति पर।
	कुल योग	**रू0 67.69 लाख**	**रू0 1409.76 लाख**	**रू0 284.80 लाख**	
	तालिका में वर्णित कार्यो पर अनुमानित कुल व्यय– रू0 1762.25 लाख।				

इन सभी परियोजनाओं में भवन निर्माण का कार्य लगभग पूर्ण हो चुका है। परन्तु बाह्य विकास कार्यों के पूर्ण न होने के कारण योजना के लाभार्थियों कों उनके भवनों का कब्जा दिया जाना संभव नही हो पाया है। फलस्वरूप लाभार्थियों द्वारा निरन्तर असंतोष व्यक्त किया जा रहा है, साथ ही साथ प्राधिकरण की छवि पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ रहा है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि सार्वजनिक निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं मे आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय के वर्गों के लिये आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में शासनादेश सं0–3267/आठ–1–16–80 विविध/10, दिनांक 24.10.2016 **(संलग्नकः–2)** के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा शेल्टर फीस के रूप में जमा की गयी धनराशि के उपयोग हेतु निम्नानुसार प्राविधान उल्लेखित है :–

1. **शेल्टर फीस के रूप में जमा धनराशि का उपयोग केवल ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 हाउंसिग के लिये भूमि क्रय/जुटाव अवस्थापना विकास तथा उक्त आय वर्गों के भवनों के सुपरस्ट्रक्चर निर्माण से सम्बन्धित किसी भी कार्य अथवा समस्त कार्यों के लिए किया जा सकेगा।**
2. **शेल्टर फीस के उपयोग हेतु प्राधिकरण/परिषद बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना अनिवार्य होगा।**

भारत सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन भवन दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के हितलाभ हेतु नियोजित है। ऐसी परिस्थिति में जनहित में उपरोक्त शासनादेश के आलोक में इस योजना में आवश्यक बाह्य विकास कार्यों को प्राधिकरण में जमा शेल्टर फीस के माध्यम से इस प्रतिबन्ध के साथ वित्त पोषित किया जाना उचित होगा कि "सम्बन्धित विभागों द्वारा प्रश्नगत् कार्य हेतु बजटीय प्राविधान करने की दशा में शेल्टर फीस के माध्यम से किये गये व्यय की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण को की जायेगी।" इससे प्राधिकरण द्वारा निर्मित किये जा रहे प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के समस्त परियोजनाओं में आवश्यक बाह्य विकास कार्यो का यथाशीघ्र क्रियान्वयन सम्भव हो सकेगा एवं योजना के लाभार्थियों को भवनों का भौतिक कब्जा भी यथाशीघ्र प्रदान किया जा सकेगा।

प्रस्ताव :–

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत

" प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अफोर्डेबिल हाउसिंग इन–पार्टनरशिप योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मधुबन बापूधाम, डासना, प्रताप विहार, नूरनगर एवं निवाड़ी मोदीनगर में निर्मित किये जा रहे 3496 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के बाह्य विकास कार्यों को शासनादेश सं0–सं0–3267/आठ–1–16–80 विविध/10, दिनांक 24.10.2016 के प्राविधानों के आधार पर प्राधिकरण में जमा शेल्टर फीस के माध्यम से वित्त पोषण की स्वीकृति "

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/10/मास्टर प्लान अनुभाग

विषय: क्रॉसिंग रिपब्लिक इन्टीग्रेटिड टाउनशिप में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-12 के कुल क्षेत्रफल 27244.08 वर्ग मीटर भूमि में से 802.00 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग के स्थान पर भूखण्डीय विकास हेतु तलपट मानचित्र में क्रिया परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

मैसर्स क्रॉसिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरकर्त्ता श्री सुमित अग्रवाल द्वारा अपने पत्र दिनांक 16.12.2024 के माध्यम से "क्रॉसिंग रिपब्लिक इंटीग्रेटेड टाउनशिप" में नियोजित भूखण्ड संख्या GH-12 पर पूर्व में ग्रुप–हाउसिंग के स्थान पर स्वीकृत कराये गये भूखण्डीय तलपट मानचित्र संख्या GDA/LD/21-22/0127 दिनांक 10.06.2021 को पुनः मा0 आयुक्त न्यायालय, मेरठ मण्डल, मेरठ के आदेश दिनांक 28.10.2022**(संलग्नक–1)** एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति हेतु दिशा–निर्देश शासनादेश दिनांक 03.07.2023 **(संलग्नक–2)** के अनुपालन में संशोधित भूखण्डीय तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने का अनुरोध किया गया है।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि स्वीकृत क्रॉसिंग इन्टीग्रेटेड टाउनशिप में संदर्भित भूखण्ड संख्या GH-12 के भूखण्डीय विकास हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या GDA/LD/ 21-22/0127 दिनांक 10.06.2021 को सक्षम स्तर से स्वीकृत किया गया था **(संलग्नक–3)**, जिसमें ऑनलाईन मांग पत्र के सापेक्ष विकासकर्त्ता द्वारा शुल्क धनांक रु0 75,90,178.00 दिनांक 12.06.2021 को प्राधिकरण कोष में तत्समय जमा किया गया था। तदोपरान्त मानचित्र स्वीकृति पत्र दिनांक 26.06.2021 को निर्गत किया गया।

प्रकरण में मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त श्री बलराम सिंह द्वारा शिकायत की गयी कि मानचित्र में दर्शाये गये खसरा संख्या 627 एवं 628 में उनकी क्रमशः 527 वर्ग मीटर एवं 273 वर्ग मीटर भूमि आती है, जिसे सम्मिलित कर मैसर्स क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया। शिकायत प्राप्त होने पर संदर्भित खसरे एवं भू–स्वामित्व का सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा एस.डी.एम. सदर–गाजियाबाद को पत्रांक 1411/12/भू0अ0अ0/2022 दिनांक 04.03.2022 प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में तत्कालीन एस.डी.एम. सदर– गाजियाबाद का पत्र संख्या 2599/एस.टी.–एस.डी.एम./गा0बाद/2022 दिनांक 04.04.2022 प्राधिकरण को प्राप्त हुआ। तदोपरान्त प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–15(9) के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा स्वीकृत ऑनलाइन मानचित्र संख्याः GDA/LD/21-22/0127 दिनांक 10.06.2021 को आदेश पत्र संख्याः 576/मा0प्लान अनु0/2022 दिनांक 19.04.2022 के माध्यम से अस्वीकृत किया गया **(संलग्नक–4)**। यहां यह उल्लेख करना आवश्यक है कि विकासकर्त्ता द्वारा मानचित्र स्वीकृति के सापेक्ष वांछित शुल्क प्राधिकरण कोष में तत्समय जमा कर दिये गये थे, जो वर्तमान में प्राधिकरण कोष में जमा है।

अवगत कराना है कि विकासकर्त्ता द्वारा तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय के मानचित्र निरस्तीकरण आदेश दिनांक 19.04.2022 के विरूद्ध मा0 आयुक्त न्यायालय, मेरठ मण्डल, मेरठ/अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के समक्ष उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–15(5) के अन्तर्गत वाद संख्याः C202211000000637 योजित किया गया था, जिसमें दोनों पक्षों को सुनते हुए मा0 न्यायालय द्वारा तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 19.04.2022 को अपास्त करते हुए दिनांक 28.10.2022 को निम्न आदेश पारित किये गये है **(संलग्नक–5)** जो निम्नवत् है :–

"अपील आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है। न्यायहित में अपीलार्थी को यह अवसर प्रदान किया जाता है अपीलार्थी खसरा संख्याः 627 व 628 में से शिकायतकर्ता की भूमि को पृथक करते हुए संशोधित मानचित्र स्वीकृत करने हेतु प्राधिकरण के समक्ष विलम्बतम दो माह की अवधि के अन्दर आवेदन पत्र प्रस्तुत करें। अपीलार्थी द्वारा पुनः संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने की दशा में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के प्राविधानों के अन्तर्गत स्वीकृत करने की कार्यवाही करें। आदेश की सत्यापित प्रति सहित

प्राधिकरण की पत्रावली वापस की जाए। आवश्यक कार्यवाही उपरान्त इस न्यायालय की पत्रावली अभिलेखागार में संचित की जाए।"

मा0 आयुक्त न्यायालय, मेरठ मण्डल, मेरठ द्वारा पारित उपरोक्त आदेश दिनांक 28.10.2022 में दिये गये निर्देशों के क्रम में विकासकर्त्ता द्वारा शिकायतकर्त्ता श्री बलराम सिंह की खसरा संख्या 627 व 628 में क्रमशः 527 वर्ग मीटर एवं 273 वर्ग मीटर (कुल 802 वर्ग मीटर) की भूमि को छोड़ते हुए ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्याः जी.एच.–12 पर भूखण्डीय विकास की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या GDA/LD/22-23/1296 दिनांक 28.12.2022 प्रस्तुत किया गया, जिसे तत्समय इंटीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत समय विस्तार अवधि नीति निर्धारण न होने तथा टाउनशिप में श्री संजय सिंह द्वारा की गई शिकायत की जाँच प्रचलित होने के कारण मानचित्र निरस्त कर दिया गया।

तदोपरान्त इंटीग्रेटेड टाउनशिपों में मानचित्र स्वीकृति लम्बित होने के कारण शासन को प्राधिकरण द्वारा मार्गदर्शन प्राप्त् करने हेतु पत्र संख्या 1017/एम.पी./जोन–5/2023, दिनांक 19.04.2023 प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्याः File No. 8-3099/74/2023 दिनांक 03.07.2023 में निर्देश दिये गये कि पत्र के साथ मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 के पत्र संख्या 461/न.नि.(2)/तकनीकी विविध/2023–24, दिनांक 21.06.2023 में दिये गये अभिमत के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा उपरोक्त पत्र में दिये गये अभिमत का कार्यकारी अंश निम्नवत् है :–

"3– इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अधीन स्वीकृत परियोजनाओं के लिए निर्धारित वैद्यता अवधि का आशय इन परियोजनाओं के अन्तर्गत टाउनशिप के विकास कार्यों अर्थात् अवस्थापना सुविधाओं को विकास अनुबन्ध के अनुसार निर्धारित अवधि में सम्पादित किए जाने से है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासन को पूर्व में संदर्भित प्रकरण में अवगत कराया गया था कि सात टाउनशिप में से छः में विकास कार्य 60% से लेकर लगभग 80% पूर्ण है, जबकि एक टाउनशिप में विकास कार्य पूर्ण है। ऐसी स्थिति में विकसित अवस्थापना सुविधाओं वाले भूखण्डों एवं पूर्व स्वीकृत उपविभाजन प्राप्त भूखण्डों पर निर्माण के मानचित्र स्वीकृत करने में कोई कठिनाई नहीं है। साथ ही यदि किसी इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्दर विकसित भूखण्डों पर पूर्व में विकास प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत किए जा चुके हैं और/अथवा जिनकी वैधता अवधि समाप्त हो चुकी है, उनके सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा नवीनीकरण/वैधता अवधि विस्तार/पुनरीक्षित मानचित्र/शमन मानचित्र स्वीकृति/पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु प्रस्तुत आवेदनों पर विचार करने में कोई कठिनाई प्रतीत नहीं होती है।"

विकासकर्ता के पत्र दिनांक 16.12.2024 के क्रम में अवगत कराना है कि इंटीग्रेटेड टाउनशिप के ले–आउट में भूखण्ड संख्या जी.एच.–12 ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित है, जिसके स्थान पर विकासकर्त्ता द्वारा आवासीय भूखण्डीय विकास हेतु संशोधित तलपट मानचित्र GDA/LD/23-24/0885 दिनांक 09.01.2025 को पुनः प्रस्तुत किया गया। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण के प्रवर्तन अनुभाग द्वारा भूखण्ड संख्या जी.एच.–12 के सम्मुख अवस्थापना सुविधाओं को दर्शित करते हुए आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र संख्या 451/प्रवर्तन जोन–5/2017 दिनांक 18.01.2017 **(संलग्नक–6)** एवं तत्समय मानचित्र निर्गत किया गया था। मानकों के अनुसार "ग्रुप–हाउसिंग" से "भूखण्डीय तलपट मानचित्र" में जनसंख्या घनत्व निम्न होता है। टाउनशिप के स्वीकृत तलपट मानचित्र में श्रेणी परिवर्तन होने के कारण उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत जनसामान्य से समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर एक माह की अवधि में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित प्राप्त कर निस्तारण उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक है। यहां उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा अन्य इंटीग्रेटेड टाउनशिप में भी ग्रुप हाउसिंग से भूखण्डीय विकास हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत प्रक्रिया पूर्ण कर मा0 बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृत किये गये हैं।

आवेदक द्वारा सम्बन्धित भूखण्ड जी.एच.–12 का पुनः संशोधित मानचित्र संख्या GDA/LD/23-24/0885 दिनांक 09.01.2025 **(संलग्नक–7)** को प्रस्तुत प्रस्तावित भूमि के सम्बन्ध में भू–स्वामित्व का

परीक्षण हेतु भू–अर्जन अनुभाग को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में भू–अर्जन अनुभाग द्वारा तहसीलदार–सदर, गाजियाबाद को भूखण्ड संख्या जी0एच0–12 स्थित क्रासिंग्स रिपब्लिक टाउनशिप, गाजियाबाद में पड़ने वाले खसरा संख्या 334, 343, 615, 620, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638 व 651 की भूमि का स्थलीय सत्यापन आख्या के साथ–साथ यह भी अनुरोध किया गया था कि उक्त खसरों के मध्य कोई शासकीय भूमि है या नही, की भी आख्या की मांग की गई, जिसके क्रम में तहसीलदार–सदर, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक सख्या 365/RC-25 दिनांक 10.02.2025 **(संलग्नक–8)** के माध्यम से अपनी रिपोर्ट सम्बन्धित दस्तावेजों सहित प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दी है। इसमें भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में त्रुटिवश मूल खतौनी में किसी अन्य का नाम दर्ज हो जाने के कारण मैसर्स क्रॉसिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 द्वारा न्यायालय, उप जिलाधिकारी, गाजियाबाद के समक्ष वाद योजित किया गया। इस वाद के निस्तारण में उप जिलाधिकारी, गाजियाबाद के आदेश दिनांक 07.02.2025 की प्रति, सभी खसरों की फर्द खतौनी की मूल प्रति पत्रावली पर दाखिल की गयी।

भू–स्वामित्व

भू–अर्जन अनुभाग द्वारा दिनांक 15.02.2025 को भू–स्वामित्व सम्बन्धी आख्या नियोजन अनुभाग को उपलब्ध करायी गयी, जिसमें विकासकर्ता के नवीनतम राजस्व अभिलेखों के अध्ययन से यह स्पष्ट होता है कि भूखण्ड संख्या जी0एच0–12 में पड़ने वाले उक्त खसरों की भूमि का भू–स्वामित्व विकासकर्ता कम्पनी मैसर्स क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 एवं उनकी सहयोगी कम्पनियों के नाम दर्ज है तथा भूखण्ड संख्या जी.एच.–12 में पड़ने वाली भूमि जिसका कुल रकबा 27244.08 वर्ग मीटर है, का गाटावार विवरण निम्नवत है:–

क्र.स.	खसरा सं0	कुल रकबा (है0)	खातेदार कम्पनी (कन्सोर्शियम) का नाम	भू.ख. जी0एच0–12 के खसरों की भूमि का रकबा (है0)
1	334	0.3920	क्रासिंग्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0	0.1425
2	343	0.2660	एसोटेक लिमिटेड, न्यू कैपिटल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, क्रॉसिंग्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0	0.1140
3	615	0.3920	पैरामाउण्ट रेजिडेन्सी प्रा0 लि0	0.1045
4	620	0.5060	डक्सटन हिलस बिल्डर्स प्रा0लि0, न्यू कैपिटल इन्फ्रा0प्रा0 लि0	0.3600
5	623	0.0380	डक्सटन हिलस बिल्डर्स प्रा0 लि0	0.0115
6	624	0.1140	एसोटेक लिमिटेड, पंचशील प्रमोटर्स लि0	0.1140
7	625	0.2400	डक्सटन हिलस बिल्डर्स प्रा0 लि0	0.2400
8	626	0.1260	एसोटेक लिमिटेड, पंचशील प्रमोटर्स लि0	0.1260
9	627	0.3170	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.1944
10	628	0.1640	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0, क्रासिंग्स इन्फ्रा0 प्रा0 लि0	0.0600
11	629	0.0890	सुपरटेक लि0, महागुन (इण्डिया) प्रा0 लि0, मानक बिल्डकोन प्रोजेक्टस प्रा0 लि0	0.0245
12	630	0.2530	मानक बिल्डकोन प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.2530
13	631	0.1260	मानक बिल्डकोन प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.1260
14	632	0.2400	मानक बिल्डकोन प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.2400
15	633	0.1260	क्रासिंग्स इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, क्रासिंग्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0	0.1260

क्र.स.	खसरा सं0	कुल रकबा (है0)	खातेदार कम्पनी (कन्सोर्शियम) का नाम	मू.ख. जी0एच0–12 के खसरों की भूमि का रकबा (है0)
16	634	0.1390	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.1390
17	635	0.1520	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.1520
18	636	0.2660	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.0140
19	637	0.0760	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.0230
20	638	0.0890	क्रासिंग्स रियल एस्टेट प्रा0 लि0	0.0405
21	651	0.4040	एसोटेक लिमिटेड, अजनारा इण्डिया लि0, न्यू कैपिटल इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, क्रासिंग्स प्रमोटर्स प्रा0 लि0	0.1195
कुल रकबा (है0)		**4.515000**		**2.724408**

अतः उपरोक्तानुक्रम में मण्डलायुक्त, मेरठ एवं शासनादेश दिनांक 03.07.2023 में दिये गये निर्देशों के क्रम में शिकायतकर्ता की 802 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग के स्थान पर भूखण्डीय तलपट मानचित्र संख्या GDA/LD/23-24/0885 दिनांक 09.01.2025 को प्रस्तुत किया गया है। **तलपट मानचित्र में क्रिया परिवर्तन से पूर्व उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत जनसामान्य से एक माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव लोक महत्व के दो समाचार पत्रों यथा 'राष्ट्रीय सहारा' एवं 'मनस्वी वाणी' में प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.03.2025 से दिनांक 26.04.2025 तक आमंत्रित किये गये। उक्त निर्धारित अवधि में प्राधिकरण के पटलों पर कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए।** तद्क्रम में टाउनशिप के तलपट मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड GH-12 के स्थान पर भूखण्डीय विकास में संशोधन हेतु प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तावित है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"क्रॉसिंग रिपब्लिक इन्टीग्रेटिड टाउनशिप में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-12 के कुल क्षेत्रफल 27244.08 वर्ग मीटर भूमि में से 802.00 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए ग्रुप–हाउसिंग भूखण्ड पर ग्रुप–हाउसिंग के स्थान पर भूखण्डीय विकास हेतु तलपट मानचित्र में क्रिया परिवर्तन किये जाने"

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

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

मद संख्या :169 / 11 / मास्टर प्लान अनुभाग

विशयः गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से विकसित की जा रही विभिन्न हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं की प्रगति समीक्षा के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के शासनादेश संख्या–1128 / आठ–3–21–227 विविध / 2011टी.सी. दिनांक 07.04.2021 **(संलग्नकः–1)** जो कि हाईटेक टाउनशिप नीति तथा हाईटेक टाउनशिप से सम्बन्धित उच्च स्तरीय समिति के कार्य क्षेत्र में संशोधन विशयक है, के प्रस्तर–4.07 में निम्न निर्देश दिये गये है कि–

"सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण बोर्ड के प्रत्येक बोर्ड बैठक में हाईटेक टाउनशिप परियोजना की समस्याओं एवं प्राधिकरण स्तर पर लम्बित मामलों की समीक्षा कर त्वरित निर्णय लिये जाये तथा प्रत्येक छः माह में षासन स्तर पर हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं की प्रगति की समीक्षा की जायें।"

वर्तमान में हाईटेक सिटी परियोजनाओं के सम्बन्ध में निम्न शासनादेश एवं आदेशों का अवलोकन करना समीचिन होगा :–

1. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–3872 / आठ–1–07–34विविधि / 03 दिनांक 17 सितम्बर 2007
2. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–6 / 2021 / 1128 / आठ–3–21–227विविधि / 2011टी0सी0 दिनांक 07 अप्रैल 2021
3. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–35 / 2021 / 3463 / आठ–3–21–227विविधि / 2011 दिनांक 16 दिसम्बर 2021
4. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–34 / 2021 / 3309 / आठ–3–21–227विविधि / 2011 दिनांक 23 नवम्बर 2021
5. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–1 / 2022 / 93 / आठ–3–22–227विविधि / 2011 दिनांक 11 जनवरी 2022
6. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–7 / 2022 / आई / 153432 / 2022–8–3099 / 56 / 2022 दिनांक 05 अप्रैल 2022
7. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–28 / 2023 / आई / 389998 / 23–8–3099 / 2253 / 2022पार्ट–1 दिनांक 18 सितम्बर 2023
8. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–15 / 2024 / आई / 487275 / 2024–8–3099 / 249 / 2023 दिनांक 06 फरवरी 2024
9. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ का शासनादेश संख्या–26 / 2024 / आई / 679993 / 2024–9–7005(002) / 2 / 2023 दिनांक 02 जुलाई 2024

उपर्युक्त शासनादेश/आदेश उत्तर प्रदेश शासन की ऑफीशियल वेबसाईट–https://shasanadesh.up.gov.in पर उपलब्ध है। उक्त शासनादेशों का संकलन अलग से उपलब्ध कराया जा रहा है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र के हाईटेक टाउनशिप पालिसी–2007 के अन्तर्गत 02 हाईटेक टाउनशिप – वेव सिटी एवं सनसिटी परियोजना विकसित की जा रही है, जिनका विवरण निम्नवत् है:–

1. हाईटेक टाउनशिप– वेब सिटी

विकासकर्ता :–मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0

- मूल अनुमोदित योजना क्षेत्रफल 1503 एकड़ दिनांक 05.08.2006 को मूल डी0पी0आर0 अनुमोदनय प्रथम चरण में तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 501.05 एकड़ दिनांक 10.07.2009 को स्वीकृत।
- डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 10.07.2009।
- विस्तारित योजना में क्षेत्रफल 2991.31 एकड दिनांक 18.01.2010 को अनुमोदित।
- विस्तारित योजना सहित योजना का कुल क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ की पुनरीक्षित डी.पी.आर. पर दिनांक 20.09.13 को स्वीकृति के साथ–साथ 4004.25 एकड़ क्षेत्रफल का तलपट मानचित्र स्वीकृत।
- विस्तारित योजना सहित योजना का कुल क्षेत्रफल 4196.31 एकड़ की पुनरीक्षित डी.पी.आर. पर दिनांक **11.03.2024 को स्वीकृति के साथ–साथ 3786.79 एकड़ क्षेत्रफल का तलपट मानचित्र स्वीकृत**।
- डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 09.10.2024।
- **योजना हेतु निर्धारित समापन तिथि–20.09..2024 से 19.09.2029 तक (05 वर्ष)**
- विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 4196.31 एकड़ में से वर्तमान तक 3350.00 एकड़ भूमि क्रय कर विकास/निर्माण कार्य करते हुए आलोच्य माह तक 3562.72 करोड रू0 का पूंजीनिवेश किया है।
- उक्त डी.पी.आर. में बी.आर.टी., ट्रांसपोर्ट फैसिलिटी, पुलिस स्टेशन, डाकघर आदि के क्षेत्रफल का प्राविधान किया गया है।
- सार्वजनिक उपयोगिता हेतु स्कूल कम्यूनिटी सेन्टर, डाकघर पुलिस चौकी, फायर स्टेशन, अस्पताल आदि का जनसंख्या के आधार पर समुचित प्राविधान किया गया है।
- आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग हेतु समानुपातिक रूप से सम्पूर्ण योजना में विभिन्न स्थान दर्शाये गये है। विकासकर्ता को 10442 दुर्बल एवं 10442 अल्प आय वर्ग हेतु भवनों का निर्माण करना है, जिसमें वर्तमान तक लगभग 1008 दुर्बल आय वर्गीय भवन पूर्ण एवं 932 अल्प आय वर्गीय भवन पूर्ण तथा 1080 दुर्बल आय वर्गीय भवन व 1080 अल्प आय

वर्ग के भवनों का निर्माण कार्य प्रगति पर है। विकासकर्ता को शीघ्रातिशीघ्र उपरोक्त को पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया गया है।

- राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि की न्यून उपलब्धता के दृष्टिगत भूमि के अधिकतम उपयोग हेतु भूखण्डीय विकास के साथ–साथ ग्रुप हाउसिंग की अवधारणा का समावेश किया गया है।

- वर्तमान तक लगभग 51% सड़क, 47% वाटर सप्लाई, 54% ड्रेनेज, 51% सीवरेज एवं 47% विद्युतीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है। विकास कार्य प्रगति पर है। विकासकर्ता के साथ निष्पादित "विकास अनुबन्ध" के प्रस्तर संख्या–03 पर उल्लेखित है कि–

3	**Supervision of development and Construction work**	The First Party shall supervise the implementation of project in accordance with and as per the time schedule prescribed in the approved DPR and inspect the quality of external and internal development and construction works to ensure that they are as per the provisions of approved DPR and layout Plan. The Second Party shall pay inspection charges to the First Party as per the prevailing Government orders.

- विकासकार्यो को पूर्ण कराने के सापेक्ष परफोंरमेन्स गारण्टी के रूप में 379.90 एकड भूमि प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी गयी है। विकासकर्ता द्वारा पंजीकृत बन्धक विलेख का निष्पादन दिनांक 26.09.2024 किया गया है।**(संलग्नक–02)**

- हाईटेक योजनाओं हेतु पुनर्ग्रहीत/अधिग्रहीत भूमि के लीज रेंट के निर्धारण के सम्बन्ध में प्रकरण शासन में विचाराधीन है।

- भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार शुल्क के रूप में कुल देय धनराशि रू0 114.15 करोड विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 31.05.2018 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा ब्याज रू0 19.72 करोड़ जमा करा दिया गया है। उक्त धनराशि 9 प्रतिशत ब्याज सहित 4 समान मासिक किश्तों में जमा कराने हेतु मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 31.05.2018 को आदेशित किया गया था। प्राधिकरण द्वारा आकलित ब्याज व 9: दर से जमा ब्याज की अन्तर धनराशि रू0 19.60 करोड़ बकाया है प्रश्नगत प्रकरण में अभी तक **मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 13.02.2025 में पारित आदेश(संलग्नक–03)** के विरूद्ध विशेष अनुमति याचिका दायर की जा रही है।

- महायोजना–2021 में हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये भू–उपयोग के सम्बन्ध में सी0ए0जी0 द्वारा अपने ऑडिट मे पोस्ट एम.ओ.यू. बेनिफिट के रूप में रू0 401.30 करोड मै0 उप्पल चडढ़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 को फाईनेन्सियल इरेगुलिरिटी माना गया है, जिसके क्रम में शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.01.2024 में निर्णय लिया गया है कि " *विकासकर्ता मै0 उप्पल चडढ़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 के वैध स्वामित्व की रू0 401.30 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बंधक रखा जायें।* " तद्क्रम में मैसर्स उप्पल चड़ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 ने अपने पत्र दिनांक 19.02.2024 के द्वारा नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की आडिट आपत्ति रू0 401.30 करोड़ के गारन्टी हेतु वैध स्वामित्व के भूखण्ड

बन्धक रखने के लिए सहमति प्रदान की गयी है तथा उक्त रू0 401.30 करोड के सापेक्ष रू0 442.27 करोड़ के भूखण्ड बन्धक रखते हुए तलपट मानचित्र स्वीकृत किया गया।**(संलग्नक–04)**

- हाईटेक परियोजना स्वीकृत तलपट के अनुसार कुल 22 सैक्टरों में विकसित की जा रही है परियोजना के विकास/निर्माण कार्य प्रगति पर है। विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र के सैक्टर–01 से सैक्टर–08 एवं सैक्टर–15 से सैक्टर–18(कुल 11 सैक्टर) के विकास कार्य पूर्ण कर आंशिक पूर्णता प्रमाण प्राप्त किये चुके है।
- भूमि–जुटाव

प्रारूप संख्या: NF-13

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
हाईटेक टाउनशिप के विकास की प्रगति समीक्षा विवरण –1

रिपोर्टिंग तिथि: 30.04.2025

क्र. सं.	नगर एवं प्राधिकरण का नाम	विकासकर्ता कम्पनी का नाम	रेरा में पुजीकरण की संख्या	लाईसेन्स निर्गत का दिनांक	डी.पी.आर. अनुमोदन का दिनांक	अनुमोदित क्षेत्रफल एकड	प्रारम्भ से विकासकर्ता द्वारा कय की गयी भूमि एकड	ग्राम समाज की भूमि के पुर्नग्रहण की स्थिति (एकड)		ऐसी सर्वाधिक भूमि का क्षेत्रफल, जिसके अन्तर्गत 80 प्रतिशत या अधिक भूमि विकासकर्ता के पास उपलब्ध है।	योजनान्तर्गत आच्छादित ग्रामों की संख्या	योजनान्तर्गत आच्छादित ग्रामों की जनसंख्या	भू–उपयोग परिवर्तन की प्रगति		पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करने की तिथि	पूँजी निवेश की धनराशि (रू0 करोड में)	
								योजना में पुर्नग्रहण हेतु प्रस्तावित कुल भमि	प्रारम्भ से आलोच्य माह तक प्रर्नग्रहित भमि कमिक (एकड)				कुल चिन्हित क्षैत्रफल	कुल अधिसुचित क्षैत्रफल		वर्तमान वित्तीय वर्ष में	प्रारम्भ से आलोच्य माह तक
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण	मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0	UPRERAPRM5538	21/05/2005	09-10-2024	4196.30	2681.94	201.90	184.50	3350.00	10	26811	1019.22	1019.22	06-06-2022	20.00	3458.22

- विकासकर्ता के प्रतिनिधि द्वारा कतिपय बिन्दुओं पर प्राधिकरण से सहयोग की अपेक्षा की गयी है–
  1. विकासकर्ता द्वारा परियोजना में निर्मित किये जा रहें ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों हेतु आवासीय ईकाईयों की निर्धारित सीलिंग कॉस्ट में वृद्धि की मांग की जा रही है।

     उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुबर्ल एवं अल्प आय वर्गो के व्यक्तियों के आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति में संशोधन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–3267/आठ–1–16–80विधि/10 दिनांक 24.10.2016 के प्रस्तर–2 के क्रमांक 5 में के अनुसार ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमश रू0 4.50 लाख एवं 9.00 लाख निर्धारित किया गया है। पूर्व में इस प्रस्तर में यह प्राविधान था कि भविश्य में हुडकों/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कॉस्ट पुनरीक्षित करने पर यथावत लागू होगें। हुडकों/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कॉस्ट में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष कास्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किया जायेगा, जिसे वर्तमान प्रचलित संशोधित शासनादेश में हटाते हुए संशोधन किया गया है। अतः हुडकों/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कॉस्ट में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष कास्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित किये जाने के सम्बन्ध में पुनर्विचार किये जाने हेतु शासन को सन्दर्भित किया जाना उचित होगा। कॉस्टिंग गाईडलाईन्स **(संलग्नक–05)** पर प्रस्तुत है।
  2. परियोजना में पेयजल की आपूर्ति की समुचित व्यवस्था हेतु योजनान्तर्गत स्थित सिचाई हेतु उपलब्ध केनाल से पेयजल उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग से अनुमति प्राप्त किया जाना वांछित है।
  3. परियोजना में स्थित कैनाल/डासना ड्रेन पर कलवर्ट के निर्माण हेतु सिचाई विभाग से अनुमति प्राप्त किया जाना वांछित है, जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा सिंचाई विभाग को पूर्व में दिनांक 07.11.2024 को पत्र प्रेषित किया गया है **(संलग्नक–06)**।

2. हाईटेक टाउनशिप– सनसिटी

विकासकर्ता :–मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0

- मूल अनुमोदित योजना क्षेत्रफल 1500 एकड़ दिनांक 20.07.06 को डी0पी0आर0 अनुमोदित
- विस्तारित योजना में क्षेत्रफल 2812.99 एकड दिनांक 11.03.11 को अनुमोदित।
- विस्तारित योजना सहित योजना का कुल क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ की डी.पी.आर. एवं पुनरीक्षित तलपट मानचित्र 717.94 एकड़ दिनांक 12.07.11 स्वीकृत। (10 वर्ष)
- योजना हेतु निर्धारित समापन तिथि–14.11.2021
- विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ में से वर्तमान तक 851.091 एकड भूमि क्रय कर विकास/निर्माण कार्य करते हुए आलोच्य माह तक 912.50 करोड रू0 का पूंजीनिवेश किया है।
- योजना में अभी तक ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नही किया गया है।
- स्थल पर लगभग 146 डुप्लेक्स भवन निर्माणाधीन है।
- हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासन द्वारा शासनादेश संख्या–1128/आठ–3–21–227/विविध/2011 टी.सी. दिनांक 07.04.2021 निर्गत किया गया है जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा 827.99 एकड़ क्षेत्रफल पर संशोधित डी.पी.आर/तलपट मानचित्र का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जो प्राधिकरण की 162वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29. 09.2023 में लिये गये निर्णय के क्रम में परियोजना में संशोधित डी0पी0आर0 के प्रस्ताव को निरस्त कर दिया गया।
- पूर्व प्रस्तुत 827.99 एकड़ के संशोधित डी.पी.आर. में क्रय की गयी भूमि 69.063 एकड़, अधिग्रहण के माध्यम से प्राप्त भूमि 316.79 एकड़ एवं पुर्नग्रहण के माध्यम से प्राप्त भूमि 55. 434 एकड़ अर्थात कुल 443.254 एकड़ भूमि का स्वामित्व विकासकर्त्ता के पक्ष में है। उक्त में अर्जन/पुर्नग्रहण के माध्यम से विकासकर्त्ता को उपलब्ध करायी गयी कुल भूमि 372.224 एकड़, सम्पूर्ण परियोजना 827.99 एकड़ का 45 प्रतिशत थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 2420.11 एकड़ भूमि का पुनः संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत किया गया है।
- महायोजना–2021 में प्रतीकात्मक भू–उपयोग को आवासीय माने जाने एवं उस पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता से मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. की हाईटेक टाउनशिप परियोजना को छूट प्रदान किये जाने से प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में 171.18 करोड़ रुपये की क्षति होने के संबंध में महालेखाकार द्वारा की गयी आडिट आपत्ति के दृष्टिगत विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मे० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. के वैध स्वामित्व की रू. 171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक (डवतजहंहम) रखा जाए। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की आडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा 181.05 करोड़ के भूखण्ड को प्राधिकरण के पक्ष में बंधक किये जाने की सहमति प्रदान की गयी है। **(संलग्नक–07)**

- तद्क्रम में विकासकर्ता द्वारा 2420.11 एकड़ भूमि का पुनः संशोधित डी.पी.आर की भूमि की जाँच अर्जन अनुभाग द्वारा कर ली गयी है एवं "शासनादेश संख्या–2258/आठ–1–06–53विविध/03 दिनांक 27.04.2006 के अनुपालन में शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप की डी.पी.आर. एवं ले–आउट प्लान के अनुमोदन हेतु संस्तुति किये जाने के लिए गठित डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 30.09.2024 को समिति द्वारा संशोधित डी.पी.आर. का समयवृद्धि/क्षेत्रफल निर्धारण हेतु उच्च स्तरीय समिति को पत्रांक–535/1/2024 दिनांक 27.10.2024 के माध्यम से अवगत कराया गया।
- उपरोक्त के क्रम में शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अनुमोदित क्षेत्रफल 827.99 एकड़ के क्रम में प्रस्तावित क्षेत्रफल कुल 2420.11 एकड़ के दृष्टिगत परियोजना को विकसित किये जाने के सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेशों आदि के आलोक में विकासकर्ता द्वारा आवश्यक भूमि जुटाव तथा विकास कार्यो को समयान्तर्गत पूर्ण कराने आदि के सम्बन्ध में विकासकर्ता से रोड मेप प्राप्त कर, उसका प्राधिकरण स्तर पर परीक्षण करते हुए संस्तुति तत्काल शासन को उपलब्ध कराने के आदेश दिये गये।
- उक्त के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता से प्राप्त भूमि जूटाव तथा विकास कार्यो को समयान्तर्गत पूर्ण कराने आदि के सम्बन्ध में रोड मैप, संशोधित **2420.11 एकड़** की डी.पी.आर. का क्षेत्रफल निर्धारण हेतु सुविचारित प्रस्ताव/प्रस्तुतीकरण संलग्न कर नियमानुसार कार्यवाही हेतु पत्र संख्या– 1673/एम.पी./जोन–5/25 दिनांक 11.04.2025 के माध्यम से शासन को अवगत कराया गया।
- उक्त प्रस्ताव पर मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 को सम्पन्न हुई, जिसमें उक्त प्रस्ताव को सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गयी है। बैठक की कार्यवृत्त प्राप्त होने के उपरान्त अग्रेत्तर कार्यवाही की जायेगी।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार–

"गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति विवरण"

मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया तथा निर्देशित किया गया कि आगामी बोर्ड बैठक में हाईटेक सिटी परियोजना की प्रगति के "milestones and deliverables " निर्धारित कर उसके सापेक्ष progress से अवगत कराया जाये। इसके अतिरिक्त आवंटियों से संवाद स्थापित कर उनकी समस्याओं/सुझावों का भी निस्तारण किया जाये।

मद संख्या : 169/12/मास्टर प्लान

विषयः **शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना संख्या–558/आठ–3–21–211 विविध/13 टी0सी0 लखनऊ दिनांक 09.02.2021 के अन्तर्गत नियम–8 का संशोधन के प्राविधान के अनुसार बाह्य विकास की कास्ट इण्डेक्स के आधार पर पुनरीक्षित दरों पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में।**

शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना संख्या–558/आठ–3–21–211 विविध/13 टी0सी0 लखनऊ दिनांक 09.02.2021 **(संलग्नक–1)** के माध्यम से जारी **उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) (प्रथम संशोधन) नियमावली–2021** के अन्तर्गत नियम–8 **(संलग्नक–2)** का संशोधन के प्राविधान के अनुसार बाह्य विकास की दरें के पुनरीक्षण का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से प्राप्त किया जाना प्राविधानित है प्रकरण में वित्तीय वर्ष 2025–26 के लिए कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर बाह्य विकास शुल्क की दरों में वृद्धि करते हुए आंकलित दरों को प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की प्रत्याशा में दिनांक 01.04.2025 से लागू किया गया है।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार

"शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना संख्या–558/आठ–3–21–211 विविध/13 टी0सी0 लखनऊ दिनांक 09.02.2021 के अन्तर्गत नियम–8 का संशोधन के प्राविधान के अनुसार बाह्य विकास की कास्ट इण्डेक्स के आधार पर वर्ष 2025–26 के लिए गाजियाबाद हेतु रू0 4,165.50 प्रति वर्ग मी0 तथा लोनी, मोदीनगर, मुरादनगर हेतु रू0 1,508.50 प्रति वर्ग मी0 आकंलित दर का कार्योत्तर स्वीकृति प्राप्त किया जाना"

प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/13/मास्टर प्लान

विषयः **गाजियाबाद जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 के अर्न्तगत दर्शित 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौड़े जोनल मार्गो, जिनका निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया जाना प्रस्तावित है, में से जिन सड़कों का डिमार्केशन कर लिये जाने के उपरान्त भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है, उन सड़कों पर मानचित्र स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित जोन–1 में जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 शासनादेश संख्या– 202/8–3–15–299 विविध/2011 आवासीय एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ, दिनांक 03.02.2015 द्वारा अनुमोदित एवं विज्ञप्ति के प्रकाशन दिनांक 06.02. 2015 से प्रभावी है। जोनल डेवलपवमेन्ट प्लान जोन–1 के अन्तर्गत आवासीय, व्यवसायिक, औधोगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक सुविधाएं, सार्वजनिक उपयोगिताएं, थोक व्यवसाय, मिश्रित उपयोग, पार्क एवं खुले क्षेत्र, इत्यादि प्रमुख भू–उपयोग दर्शित है।

गाजियाबाद जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 के अन्तर्गत 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौडे जोनल मार्ग प्रस्तावित है, जिनका निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में सड़कों के निर्माण हेतु भूमि क्रय किये जाने एवं सडकों का निर्माण किये जाने की प्रक्रिया प्रगति पर है। जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 के अन्तर्गत दर्शित 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौडी सड़कों पर स्थित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आवेदकों/विकासकर्ताओं द्वारा आवासीय, होटल, व्यवसायिक, ग्रुप हाउसिंग आदि के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जा रहें है, परन्तु वर्तमान में प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) में दिये गये प्राविधानों के अनुसार "विद्यमान सड़कों" पर मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्राविधान है, जिसके कारण प्राप्त उक्त आवेदनों पर स्वीकृति की कार्यवाही किया जाना सम्भव नहीं है।**(संलग्नक–01)**

वर्तमान परिप्रेक्ष्य में सड़क का निर्माण कराये जाने के उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किये जाते है, तो सड़क हेतु भूमि क्रय किये जाने में अत्याधिक व्यय होने के कारण सड़क निर्माण में विलम्ब होता है, जिससे आम जन मानस को असुविधा होती है। प्राधिकरण की सीमित आय/पूंजी का एक बड़ा भाग केवल भूमि क्रय हेतु ही आवंटित करना पड़ता है, तथा प्राधिकरण को मानचित्र स्वीकृत से आय तभी प्राप्त होती है जब भौतिक रूप से सड़क का निर्माण हो जाता है। गाजियाबाद जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 के अर्न्तगत दर्शित 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौड़े जोनल मार्गो, जिनका निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया जाना प्रस्तावित है, में से जिन सड़कों का डिमार्केशन कर लिये जाने के उपरान्त भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है, उन सड़कों पर मानचित्र स्वीकृत किया जाना उचित प्रतीत होता है। क्योकि उससे एक ओर मानचित्र स्वीकृति से प्राप्त होने वाली धनराशि से प्राधिकरण पर वित्तीय भार कम होगा वही दूसरी ओर सड़क निर्माण में तेजी आ सकेगी, तथा मानचित्र स्वीकृत कराने वाले आवेदनकर्ताओं द्वारा कम्पनसेन्टरी एफ.ए.आर. में भी रूचि होगी तथा उन्हे तत्काल कम्पनसेन्टरी एफ.ए.आर. दिया जा सकेगा। यह Ease of Doing Business की ओर लिया गया महत्वपूर्ण कदम होगा तथा शासन की

मंशा एवं मा0 मुख्यमंत्री जी द्वारा मानचित्र स्वीकृति के सरलीकरण हेतु दिये निर्देशों की ओर प्राधिकरण को अग्रसर करेगा।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद जोनल डेवलपमेन्ट प्लान जोन–1 के अर्न्तगत दर्शित 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौड़े जोनल मार्गो, जिनका निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया जाना प्रस्तावित है, में से जिन सड़कों का डिमार्केशन कर लिये जाने के उपरान्त भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है, उन सड़कों पर मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रस्ताव"

मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्देशित किया गया कि निर्मित किये जाने वाले मार्गो की सूची एवं प्राथमिकता निर्धारित कर प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या : 169/14/ नियोजन अनुभाग

विषयः **मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड़ (करार से अर्जित भूमि) व 281 एकड (नवीन भू–अर्जन अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत अर्जित भूमि) से प्रभावित कृषकों को देय क्रमशः 06 प्रतिशत व 10 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।**

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 वादों आदि के कारण योजना का पूर्ण रूप से क्रियान्वयन नहीं किया जा सका।

उक्त योजना में प्राधिकरण की लगभग रू0 4000 से 4500 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 पत्र 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 :–

सचिव, 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

उक्त समिति द्वारा की गयी आख्या/संस्तुति के आधार पर निम्न बिन्दुओं पर निर्णय हेतु प्रस्ताव मद संख्या 16 पर मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था :–

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 सहमति :–**

1– मधुबन बापूधाम योजना में मा० उच्चतम न्यायालय से प्रभावित किसानों को नवीन अधिनियम 2013 के अन्तर्गत देय 20% विकसित भूमि हेतु विकास दर रु0 10215.00 प्रति वर्ग मीटर की स्वीकृति।

2– योजना में भूखण्डों का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर है। यदि किसी काश्तकार को देय 20% आवासीय भूमि का क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर 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 मीटर 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 भाँति 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 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।

मा0 बोर्ड द्वारा उपरोक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया :–

"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।"

मा0 बोर्ड द्वारा बिन्दु संख्या–1, 2 एवं 3 में दिये गये निर्देशों के क्रम में अर्जन अनुभाग एवं अभियंत्रण अनुभाग द्वारा प्राधिकरण की अर्जित भूमि का सर्वे कराते हुए 6286513.80 वर्ग मीटर (1553.40 एकड़) क्षेत्रफल का सर्वे प्लान एवं मानचित्र नियोजन अनुभाग को उपलब्ध कराया गया है, जिसमें नियोजन सीमा (Planning Boundary), विकास कार्य, तालाब, जौहड, हडवार/श्मशान, रजवाहा एवं ग्रामीण आबादी इत्यादि को छोड़ते हुए योजना का नेट क्षेत्रफल 5603198.00 वर्ग मीटर (1384.00 एकड़) तलपट मानचित्र एवं सर्वे प्लान पर अंकित किया गया है। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पूर्व में दिनांक 24.01.2014 को स्वीकृत 1398.00 एकड़ के तलपट मानचित्र **(संलग्नक–01)** एवं दिनांक 28.09.2020 में स्वीकृत पॉकेट–ए एवं पॉकेट–बी में पार्ट ले–आउट प्लान **(संलग्नक–02)** में निम्न बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए आंशिक संशोधन किये गये हैं :–

I. मधुबन बापूधाम योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार प्राधिकरण द्वारा जो भूखण्ड/सम्पतियां विक्रय की जा चुकी हैं तथा प्राधिकरण द्वारा पूर्व में किये गये विकास कार्यों यथा सड़क, सीवर, नाली, पार्क, विक्रीत भूमि इत्यादि जिसमें तृतीय पक्ष के हित सृजित हो गये हैं, को यथावत रखते हुए शेष भूमि का नियोजन किया गया है।

II. तलपट मानचित्र में नये प्रस्तावित संशोधनो को एक अलग लाईन से दर्शित किया गया है।

III. मधुबन–बापूधाम योजना में "करार नियमावली–1997" के माध्यम से "आपसी–समझौते" के आधार पर 800 एकड़ अर्जित भूमि से प्रभावित कृषकों को दी जाने वाली 06 प्रतिशत विकसित भूमि के भूखण्डों को नियोजित कर दिया गया है।

IV. मधुबन–बापूधाम योजना में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णीत 281 एकड़ के किसानों को देय 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड (जो विक्रय योग्य क्षेत्रफल के अनुसार कुल अर्जित भूमि के 10 प्रतिशत के बराबर बनता है) को प्रस्तावित तलपट मानचित्र में नियोजित कर दिया गया है।

V. पॉकेट–ई में स्थित "शमशान" के निकट पूर्व नियोजित 373 आवासीय भूखण्डों को पॉकेट–सी एवं पॉकेट–ई में स्थानान्तरित/नियोजित करते हुए उपर्युक्त आवासीय भूखण्डों के स्थान पर सुविधाएं एवं पार्क नियोजित किये गये हैं।

VI. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग के बड़े–बड़े भूखण्ड एक ही स्थान पर प्रस्तावित किये गये थे जिनके पुर्ननियोजन की आवश्यकता के दृष्टिगत छोटे–छोटे आवासीय भूखण्डों में विभाजित कर नियोजित किया गया है।

VII. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल अत्यधिक बड़े होने के कारण भविष्य में इनके विक्रय में कठिनाई के दृष्टिगत इनको छोटे–छोटे भूखण्डों में विभाजित करते हुए नियोजित किया गया है। साथ ही प्रत्येक सैक्टर को यथासम्भव self contained बनाने का प्रयास किया गया है।

VIII. प्रस्तुत किये जा रहे संशोधित तलपट मानचित्र में पार्क/ग्रीन स्पेस का लाभ निवासियों को समान रूप से मिल सके, इस हेतु पार्क/ग्रीन स्पेस को पुर्ननियोजित किया गया है।

IX. गाजियाबाद–मेरठ रोड (पूर्व में एन.एच.–58) से मधुबन–बापूधाम योजना में प्रवेश करने हेतु 45 मीटर चौड़े एन.पी.आर. रोड पर निर्मित आर.ओ.बी. से होते हुए योजना में सुदृढ़ कनेक्टिीविटी/सुगम यातायात के दृष्टिगत जंक्शन का नया डिजाईन किया गया है।

X. प्रस्तुत किये गये तलपट मानचित्र में भविष्य की आवश्यकताओं के दृष्टिगत ठोस अपशिष्ठ प्रबंधन हेतु Material Recovery Facility (MRF) का नियोजन किया गया है।

XI. ग्राम–सदरपुर की आबादी सीमा के चारो तरफ भविष्य में यातायात व जनसंख्या घनत्व की समस्या के दृष्टिगत न्यूनतम 9 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है।

XII. गाजियाबाद महायोजना 2021 पर योजना के तलपट मानचित्र को सुपरइम्पोज किये जाने पर पूर्व में योजनान्तर्गत नियोजित सिटी फॉरेस्ट का आंशिक भाग आवासीय में दर्शित होने के दृष्टिगत उक्त क्षेत्रफल में भूखण्डीय विकास का नियोजन किया गया है।

XIII. मधुबन–बापूधाम आवासीय योजना के अन्तर्गत पॉकेट–'ए' एवं 'बी' के मध्यम 45 मीटर चौड़ी महायोजना मार्ग के दोनों ओर पूर्व नियोजित 30 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट को मा0 बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 25.06.2019 के मद संख्या–153/06 पर लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 28.09.2020 को स्वीकृत पॉकेट–'ए' एवं पॉकेट–'बी' के पार्ट ले–आउट प्लान के क्रम में समाप्त करते हुए उसके स्थान पर तलपट मानचित्र में 18 मीटर चौड़ा मार्ग नियोजित किया गया तथा मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में ही एन.पी.आर. (नॉर्दर्न पैरीफेरल रोड) के संरेखण में परिवर्तन के दृष्टिगत एन.पी.आर. के एक तरफ 15 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट दर्शित की गयी। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.09.2020 में तत्समय स्वीकृत पॉकेट–'ए' एवं 'बी' के पार्ट ले–आउट प्लान के अनुसार सृजित भूखण्डों का विक्रय कर "Third Party Rights" Create कर दिये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा कृषकों को दिये जाने वाली भूमि के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में संशोधन/समायोजन किया जा रहा है, जिसमें महायोजना भू–उपयोगों को यथावत् उसी स्थान अथवा अन्य स्थान पर समायोजित करते हुए किया गया है। साथ ही योजनान्तर्गत आने वाले महायोजना–2031(प्रारूप) में भू–उपयोगों को प्राधिकरण बोर्ड से परिचालन के माध्यम से मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रस्ताव में ड्राफ्टिंग त्रुटियों को ठीक किया गया है, जिसे शासन द्वारा स्वीकृति प्रदान किया जाना अपेक्षित है तथा ग्रीन बेल्ट को भी अन्यत्र समायोजित किया गया है। यह परिवर्तन प्राधिकरण की अपनी योजनान्तर्गत ही किया गया है।

XIV. तलपट मानचित्र में ऐसी भूमि जिस पर स्थगन आदेश के प्रभावी होने के कारण प्रारम्भ से ही प्राधिकरण को कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है, ऐसे क्षेत्र को एक लाईन से अंकित कर दिया गया है, जिसका नियोजन मा0 न्यायालयों में योजित वादों में स्थगन आदेश समाप्त होकर भूमि पर कब्जा प्राप्त होने के उपरान्त ही मान्य होगा।

XV. तलपट मानचित्र में ऐसी भूमि जिस पर कब्जा प्राप्त होने के उपरान्त स्थगन आदेश प्रभावी है, ऐसी भूमि पर सृजित विक्रय अयोग्य/विक्रय योग्य परिसम्पत्तियों पर विकास कार्य एवं विक्रय आदि की कार्यवाही किये जाते समय प्राधिकरण के अभियन्त्रण/सम्पत्ति विभाग/सम्बन्धित विभाग को मा0 न्यायालयों के आदेशों के अनुरूप कार्यवाही करनी होगी।

मधुबन बापूधाम योजना का संशोधित विवरण निम्न प्रकार है :–

योजना का क्षेत्रफल विवरण

Sr. No.	Description	AREA (IN SQM)	AREA (IN ACRE)	%	STANDARD AS PER BUILDING BYE LAWS-2008 (REVISED-2020)
1	TOTAL AREA OF SCHEME	55,62,235	1374.75		
2	M.P.(MASTER PLAN) INDUSTRIAL	1,97,342	48.77		
3	M.P. COMMUNITY FACILITY	4,37,517	108.14		
4	M.P. COMMERCIAL	83,797	20.71		
5	M.P. GREEN	7,78,272	192.36		
6	M.P. PARK & PLAYGROUND	13,822	3.42		
7	M.P. ROADS	4,50,744	111.40		
8	TOTAL(=2+3+4+5+6+7)	**19,61,494**	**484.80**		
9	NET AREA OF SCHEME (9=1-8)	**36,00,741**	**889.95**	100%	
10	RESIDENTIAL (PLOTTED)	8,43,498	208.48	23.43	
11	RESIDENTIAL (G.H, EWS, LIG, MIG)	4,48,190	110.77	12.45	
12	MIXED USE	1,13,722	28.11	3.16	
13	COMMERCIAL (PLOTTED)	1,13,739	28.11	3.15	Max.- 5.00%
14	COMMERCIAL (ABOVE 500 SQ. M)	48,006	11.86	1.33	
15	FACILITIES UNDER SCHEME	3,20,230.20	79.15	8.89	
16	GREEN UNDER SCHEME	5,42,108	133.99	15.06	Min. - 15.00%
17	ROADS	11,71,247.80	289.48	32.53	

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड़ (करार से प्राप्त भूमि) व 281 एकड (नवीन भू–अर्जन अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत अर्जित भूमि) से प्रभावित कृषकों को देय क्रमशः 06 प्रतिशत व 20 प्रतिशत विकसित भूखण्ड (अर्जित भूमि के सापेक्ष 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड) एवं योजना के पॉकेट–ई में स्थित शमशान के निकट नियोजित 373 आवासीय भूखण्डों को अन्यत्र शिफ्ट करने एवं प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 में दिये गये निर्देश एवं प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 25.06.2019 में मधुबन बापूधाम योजना में लिये गये भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी संशोधनों के निर्णय के क्रम में महायोजना भू–उपयोगों को योजना में समाहित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र पर 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 सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।**

मद संख्या : 169/15/नियोजन अनुभाग

विषयः **खसरा संख्याः 1944 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 कुल क्षेत्रफल 2.9660हे0 पर आवेदक द्वारा 'कृषि' से 'मध्यम उद्योग' (औद्योगिक) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या 08 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

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

उक्त के अनुपालन में शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेक लिस्ट एवं मानचित्र (**संलग्नक:01**) को अवलोकन हेतु प्रस्ताव के साथ संलग्न कर दिया 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
		कुल क्षेत्रफल	2.9660			

भू–स्वामित्वः

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

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 (हे0 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.एक्स.टी. प्रोजेक्ट प्रा0लि0, रजि0 आफिस–15, हरिचरण बाग अन्धेरिया मोड महरौली नई दिल्ली द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी श्री रोहित कुमार पत्र श्री चाहत सिंह, निवासी ग्राम–लुहारली, गौतमबुद्धनगर।
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.एक्स.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 गौतमबुद्धनगर।

यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू–अर्जन प्रस्ताव में भी सम्मिलित नहीं है। ग्राम–मण्डौला तहसील लोनी के खसरा सं0–1944उ रकबा 1.4830हे0 का विक्रय विलेख दिनांक 17.02.2025 एवं खसरा सं0–1944द रकबा 1.4830हे0 दिनांक 23.12.2024 को सम्पादित है। आवेदक द्वारा राजस्व खतोनी में नामदर्ज कराकर खतोनी 02 माह में प्राधिकरण को उपलब्ध करा दिया जायेगी, के सम्बन्ध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया 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 लिंक 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 प्रस्तावित महायोजना मार्ग नहीं है। तहसीलदार–लोनी द्वारा हस्ताक्षरित पत्र दिनांक 25.02.2025 में दी गयी आख्यानुसार खसरा संख्या 1944, फिरोजपुर मंडोला लिंक मार्ग पर स्थित है, जो लगभग 12 मीटर चौड़ा है (छायाप्रति संलग्न)।

2– प्रश्नगत स्थल के पूरब दिशा में लगभग 9.00 मीटर चौड़ा पहुँच मार्ग विद्यमान है तथा प्रश्नगत मार्ग लोक निर्माण विभाग के अधीन नही है। पश्चिम दिशा, उत्तर दिशा एवं दक्षिण दिशा में कृषि भूमि है।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

आवेदक द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत **'कृषि'** भू–उपयोग से **'मध्यम उद्योग'** भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, जो उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत पंजीकृत नहीं है। उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 में दिये गये अनुसूची–'क' (नियम–4) (छायाप्रति संलग्न) के अनुसार विद्यमान भू–उपयोग **'कृषि'** से **'मध्यम उद्योग'** भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लागू सर्किल रेट का 35 प्रतिशत नियमावली के प्रस्तर संख्या–4(1) में दिये गये फार्मुले के अनुसार आवेदक द्वारा देय होगा। तालिका निम्नवत् है :–

क्र. सं.	विद्यमान भू–उपयोग	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में					
		प्रस्तावित भू–उपयोग					
		सार्वजनिक एवं अद्धसार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी है।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यवसायिक
	1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, पार्क, खुले स्थान एवं ग्रीन बेल्ट	**20%**	**35%**	**50%**	**100%**	**125%**	**150%**

मा0 बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जायेगा, जिससे प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली आय निम्नानुसार आंकलित की जायेगी–

भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेअर)	गुणांक
0.25 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	0.6

(एक) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जायेगी अर्थात 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जायेगी–

{(0.25 x 1) + (1 – 0.25) x 0.9 + (5 – 1) x 0.8 + (10 – 5) x 0.7 + (15 – 10) x 0.6} x सर्किल रेट x लागू प्रतिशत

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"ग्राम–मंडोला, लोनी के 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 विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/16/नियोजन अनुभाग

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 प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या 09 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

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

उक्त के अनुपालन में शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेक लिस्ट एवं मानचित्र (**संलग्नकः 01**) को अवलोकन हेतु प्रस्ताव के साथ संलग्न कर दिया 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 निवासीः 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 मैं0 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।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

आवेदक द्वारा उत्तर प्रदेश सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उदयम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत प्लेज पार्क योजना में पंजीकरण किया गया है, जिसमें 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन प्राप्त हुआ है। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8 के शासनादेश दिनांक 07 मार्च 2024 (**छायाप्रति संलग्नक–02**) के अन्तर्गत कृषि भूमि के भू–उपयोग औद्योगिक में परिवर्तन कराने में सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्योग की इकाईयों एवं प्लेज पार्को (निजी एम.एस.एम.ई. पार्को) को परिवर्तन शुल्क की देयता से मुक्त रखा गया है।

स्थलीय निरीक्षण आख्या:–

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थलीय निरीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किया गया (**संलग्नक–03**), 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 संलगन एस0ओ0पी0 के अनुसार निजी औद्योगिक पार्कों के विकास की योजना एवं फ्लैटिड फैक्ट्री विकसित का कार्य अवस्थापना सुविधाओं के कार्यान्वित 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।"*

प्रस्तावः–

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 सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध में योजना से सम्बन्धित निर्गत शासनादेश संख्या–33/2022/393/18–2–2022/18–2099/166(ल0उ0)/2022, शासनादेश संख्या–784/आठ–3–2023 दिनांक 10.04.2023 तथा शासनादेश सं0–8–8099/97/2024 दिनांक 07.03.2024 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8 के अनुसार अग्रेत्तर कार्यवाही की जाये।

मद संख्या : 169/17/ नियोजन अनुभाग

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 उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या 10 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

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

उक्त के अनुपालन में शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेक लिस्ट एवं मानचित्र (**संलग्नकः 01**) को अवलोकन हेतु प्रस्ताव के साथ संलग्न कर दिया 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 है:–

खाता नं0	खसरा नं0	क्षे0 (हे0 में)	विक्रेता का नाम	क्रेता का नाम	खतौनी में 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।	क्रेता का नाम अंकित है।
	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,	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।	क्रेता का नाम अंकित है।

			गाजियाबाद।		

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

अनापत्तिः–

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।

स्थलीय निरीक्षण आख्याः–

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।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

आवेदक द्वारा 'कृषि' भू–उपयोग से 'संस्थागत' भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, जिसमें उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 में दिये गये अनुसूची–'क' (नियम–4) (छायाप्रति संलग्न) के अनुसार विद्यमान भू–उपयोग **'कृषि'** से **'संस्थागत'** (सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं) भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु लागू सर्किल रेट का 20 प्रतिशत नियमावली के प्रस्तर संख्या–4(1) में दिये गये फार्मुले के अनुसार आवेदक द्वारा देय होगा। तालिका निम्नवत् है :–

क्र. सं.	विद्यमान भू–उपयोग	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में					
		प्रस्तावित भू–उपयोग					
		सार्वजनिक एवं अद्धसार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी है।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यवसायिक
	1	2	3	4	5	6	7
1	कृषि, पार्क, खुले स्थान एवं ग्रीन बेल्ट	**20%**	**35%**	**50%**	**100%**	**125%**	**150%**

मा0 बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जायेगा, जिससे प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली आय निम्नानुसार आंकलित की जायेगी–

भूमि खण्ड का क्षेत्रफल (हेक्टेअर)	गुणांक
0.25 तक	1.0
0.25 से अधिक और 1.0 तक	0.9
1.0 से अधिक और 5.0 तक	0.8
5.0 से अधिक और 10.0 तक	0.7
10.0 से अधिक	0.6

नोटः

(एक) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना टेलिस्कोपिक आधार पर की जायेगी अर्थात 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जायेगी–

{(0.25 x 1) + (1 – 0.25) x 0.9 + (5 – 1) x 0.8 + (10 – 5) x 0.7 + (15 – 10) x 0.6} x सर्किल रेट x लागू प्रतिशत

प्रस्तावः–

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 सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मद संख्या :169/18/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।**

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 प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 168वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या 20 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

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

उक्त के अनुपालन में शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित चेक लिस्ट एवं मानचित्र (**संलग्नकः 01**) को अवलोकन हेतु प्रस्ताव के साथ संलग्न कर दिया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/खसरा संख्या का भू–उपयोग विवरण निम्न प्रकार है :–

क्र0 सं0	खाता संख्या	खसरा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	भू–उपयोग (शासन द्वारा दिनांक 06.02.2015 को अधिसूचित 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
		कुल क्षेत्रफल		1.5750		

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 प्राधरिकण 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–02**), जिसकी आख्या निम्नवत् है :–

प्रस्तावित भूमि के दक्षिण दिशा में जोन–1 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्मित 45 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।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

आवेदक द्वारा कार्यालय भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, जिसमें उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 में दिये गये अनुसूची–'क' (नियम–4) (**छायाप्रति संलग्न–03**) के **अनुसार विद्यमान भू–उपयोग 'कार्यालय' से 'आवासीय' भू–उपयोग परिवर्तन हेतु कोई शुल्क देय नहीं है**। तालिका निम्नवत् है :–

क्र. सं.	विद्यमान भू–उपयोग	भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, सर्किल रेट के प्रतिशत के रूप में					
		प्रस्तावित भू–उपयोग					
		सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं, सेवाएं तथा उपयोगिताएं जिसके अन्तर्गत यातायात एवं परिवहन भी है।	औद्योगिक	आवासीय	कार्यालय	मिश्रित	व्यवसायिक
	1	2	3	4	5	6	7
5	कार्यालय	–	–	–	–	30%	50%

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 सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मद संख्या : 169/19/भू–अर्जन

विषयः– <u>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 भूमि जुटाव हेतु प्रथम चरण के ग्राम मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैडाखुर्द व नंगला फिरोज मोहनपुर की भूमि के दर निर्धारण के पश्चात भूमि क्रय पर कुल धनराशि रू0 23,84,01,63,907.20 के व्यय अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रस्तावः–</u>

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के विकास क्षेत्र के कतिपय ग्रामों की भूमि को सम्मिलित कर सुनियोजित विकास किये जाने हेतु नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' का प्रस्ताव प्राधिकरण के मा0 बोर्ड की 165वीं बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्रस्तुत किया गया था। प्रस्तुत प्रस्ताव और उसका अनुमोदन निम्न है :–

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय एवं व्यावसायिक योजना हेतु उत्तर दिशा में पाईप लाईन रोड, पूर्व दिशा में एन०पी०आर० रोड, पश्चिम दिशा में हिण्डन नदी क्षेत्र व दक्षिण में ग्राम मोरटी से एन०पी०आर० रोड को जाने वाली 45मी0 रोड के मध्य उपरोक्तानुसार प्रस्तावित ग्रामों के क्षेत्रफल पर नई आवासीय योजना विकसित किये जाने हेतु प्रस्तावित लगभग 541.00 हे० भूमि, शासनादेश सं0–385/8–3–16–309 विविध/15 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–03 लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अन्तर्गत भू–धारकों से आपसी सहमति के आधार पर सीधे भूमि क्रय किये जाने तथा उपरोक्तानुसार भूमि दर निर्धारण हेतु समिति के गठन किये जाने हेतु "

उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया था :–

"प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त योजना का नाम "हरनन्दीपुरम" रखने हेतु सुझाव दिया गया। प्रस्तावित योजना के चारों ओर, विशेषतः पश्चिम दिशा की ओर चिन्हांकन हेतु सीमा पर मार्ग बनाये जाने का प्राविधान किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। उपर्युक्त मंतव्य के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। "

प्रेषित प्रस्ताव के अनुसार **<u>शासनादेश सं0–385/8–3–16–309 विविध/15 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–03 लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अन्तर्गत भू–धारकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि क्रय करने हेतु</u>** आवश्यक कार्यवाही की गयी।

सन्दर्भित शासनादेश के प्रस्तर 3 (1) में निम्न व्यवस्था दी गयी है :–

" अतएव राजस्व अनुभाग–13 के शासनादेश दिनांक 19.03.2015 में वर्णित प्राविधानों के आलोक में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को भू–स्वामियों से सीधे भूमि क्रय करने के सम्बंध में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41(1) तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की धारा–92(2) में वर्णित प्राविधानों के अधीन निम्नानुसार अग्रेतर कार्यवाही की जाये :–

1.	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2.	अपर जिलाधिकारी (वि/रा) जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3.	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद/सम्बन्धित अपर जिलाधिकारी (भू०अ०)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्यापित अधिकारी	सदस्य
4.	सम्बन्धित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5.	नामित नोडल अधिकारी/सम्बन्धित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6.	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

उक्त शासनादेश के क्रम में समिति की बैठक कलेक्ट्रेट सभागार गाजियाबाद में दिनांक 29.03.2025 को अपरान्ह 2:30 बजे आहूत की गयी, जिसमें निम्न अधिकारीगण उपस्थित हुयेः–

01–श्री अतुल वत्स, उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

02–श्री सौरभ भट्ट, अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०), गाजियाबाद।

03–श्री राजेश कुमार सिंह, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

04–श्री अरुण दीक्षित, उपजिलाधिकारी गाजियाबाद।

05–श्री राजेन्द्र कुमार, उपजिलाधिकारी लोनी।

06–श्री पुष्पेन्द्र कुमार, सहायक महानिरीक्षक स्टाम्प, गाजियाबाद।

07–श्रीमती गुंजा सिंह विशेष कार्याधिकारी, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद।

08–श्री रवि प्रजापति, तहसीलदार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद।

समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति और भूमि जुटाव में लगने वाले समय के दृष्टिगत प्रथम चरण हेतु भूमि के जुटाव का निर्णय लिया गया है। प्रथम चरण में आच्छादित भूमि का विवरण निम्न है :–

क0 सं0	ग्राम का नाम	एन0पी0आर0 हेतु पूर्व में अर्जित भूमि (हे0)	लैण्ड बैंक हेतु पूर्व में क्रय भूमि (हे0)	क्रय हेतु निजी काश्तकारों की प्रस्तावित भूमि (हे0)	योजना में सम्मिलित ग्राम समाज की भूमि (हे0)	योजना के अन्तर्गत कुल भूमि (हे0) (3+4+5+6)	वर्तमान क्रय हेतु कुल भूमि (हे0) (5+6)	मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण योजना अन्तर्गत प्रस्ताव (हे0) (4+5+6)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
प्रथम चरण								
1	**मथुरापुर**	0.4430	–	14.6010	0.6820	15.7260	15.2830	15.2830
2	**शमशेर**	5.5573	–	86.5427	5.0983	97.1983	91.6410	91.6410
3	**चम्पतनगर**	3.9179	–	33.9863	1.8230	39.7272	35.8093	35.8093

4	भनेडाखुर्द	2.0150	–	9.0630	1.4130	12.4910	10.4760	10.4760
5	नंगला फिरोज मोहनपुर	–	–	192.6514	11.1815	203.8329	203.8329	203.8329
कुल		**11.9332**	**0**	**336.8444**	**20.1978**	**368.9754**	**357.0422**	**357.0422**

प्रथम चरण से आच्छादित भूमि व जिलाधिकारी सर्किल रेट का तालिकावार विवरण निम्न है :–

ग्राम का नाम	भूमि (हे0 में)	सर्किल रेट
मथुरापुर	14.6010	1020
शमशेर	86.5427	1690
चम्पतनगर	33.9863	1010
भनेडाखुर्द	9.0630	1060
नंगला फिरोज मोहनपुर	192.6514	1800
	336.8444	

बैठक में उपर्युक्त बिन्दु पर विचार–विमर्श किया गया और सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र एवं प्राधिकरण द्वारा पूर्व में सुनियोजित विकास हेतु आपसी सहमति से क्रय की जाने वाली भूमि के दृष्टिगत वर्तमान नई आवासीय योजना के प्रथम चरण में आच्छादित भूमि के जुटाव हेतु आपसी सहमति से क्रय की जाने वाली भूमि की दर जिलाधिकारी सर्किल रेट के चार गुने तक तय किया गया है। इस आधार पर भूमि जुटाव में आने वाले व्यय का विवरण निम्न है :–

ग्राम का नाम	भूमि (मी0 में)	जिलाधिकारी सर्किल रेट	क्रय की जाने वाली भूमि की दर (चार गुणा)	मूल्य	विक्रय विलेख निष्पादन हेतु स्टाम्प व्यय (7%)	विक्रय विलेख निष्पादन हेतु पंजीकरण शुल्क (1%)
मथुरापुर	146010	1020	4080	59,57,20,800.00	4,17,00,456.00	59,57,208.00
शमशेर	865427	1690	6760	5,85,02,86,520.00	40,95,20,056.40	5,85,02,865.20
चम्पतनगर	339863	1010	4040	1,37,30,46,520.00	9,61,13,256.40	1,37,30,465.20
भनेडाखुर्द	90630	1060	4240	38,42,71,200.00	2,68,98,984.00	38,42,712.00
नंगला फिरोज मोहनपुर	1926514	1800	7200	13,87,09,00,800.00	97,09,63,056.00	13,87,09,008.00
कुल	**3368444**			**22,07,42,25,840.00**	**1,54,51,95,808.80**	**22,07,42,258.40**

उपर्युक्त के आधार पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई अवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रथम चरण में सम्मिलित ग्रामों मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैडाखुर्द व नंगला फिरोज मोहनपुर की कुल भूमि 336.8444 हे0 या 3368444 वर्ग मी0 भूमि को जिलाधिकारी द्वारा घोषित सर्किल दर के चार गुने पर शासनादेश सं0 385/8–3–16–309

विविध/2015 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार क्रय किये जाने का निर्णय लिया गया।

समिति के निर्णय के उपरान्त भूमि के जुटाव/क्रय में जिलाधिकारी सर्किल दर के वर्तमान लागू दरों के आधार पर अनुमानित व्यय/भूमि क्रय मूल्य लगभग रू0–22,07,42,25,840.00 (बाईस अरब सात करोड़ बयालिस लाख पच्चीस हजार आठ सौ चालीस रूपये) है। इस भूमि मूल्य में विक्रय विलेख निष्पादन हेतु (7%) स्टाम्प एवं पंजीकरण शुल्क (1%) कुल (8%) की धनराशि जोडते हुये लगभग रू0 1,76,59,38,067.20 (एक अरब छियत्तर करोड़ उनसठ लाख अडतीस हजार सरसठ रूपये) होता है। इस प्रकार उपर्युक्त भूमि जुटाव पर कुल अनुमानित व्यय लगभग रू0 23,84,01,63,907.20 (तेईस अरब चौरासी करोड़ एक लाख तिरसठ हजार नौ सौ सात रूपये) निहित है। तदनुसार समिति के उपर्युक्त निर्णय शासनादेश सं0 385/8–3–16–309 विविध/2015 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 में दिये गये निर्देश के क्रम दर का निर्धारण किया गया। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा भूमि पर मौजूद परिसम्पत्ति का सर्वे कर सम्बन्धित विभागों से मूल्यांकन कराया जा रहा है, जिसे कृषकों/भू–धारकों को भुगतानित किया जायेगा।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार–

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 भूमि जुटाव हेतु प्रथम चरण के ग्राम मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैडाखुर्द व नंगला फिरोज मोहनपुर की भूमि के दर निर्धारण के पश्चात भूमि क्रय पर कुल धनराशि रू0 23,84,01,63,907.20 (तेईस अरब चौरासी करोड़ एक लाख तिरसठ हजार नौ सौ सात रूपये) एवं आंकलित परिसम्पत्ति के मूल्य पर आने वाले व्यय के अनुमोदन"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/20/भू–अर्जन

विषय– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के 'हरनन्दीपुरम' योजना में प्रस्तावित 501.2173 हे0 भूमि जुटाव हेतु "आपसी–सहमति" के आधार पर प्रथम चरण में ग्राम मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैड़ाखुर्द व नंगला फिरोज मोहनपुर की भूमि को क्रय करने के साथ–साथ कृषकों की मांग के सापेक्ष क्रय मूल्य में समाहित कर– 20 प्रतिशत भूमि का प्रतिफल रोकते हुए, 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड पर विकास व्यय एवं अन्य अनुषांगिक व्यय प्राप्त कर, विकसित भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 'हरनन्दीपुरम' योजना में प्रस्तावित 501.2173 हे0 भूमि जुटाव हेतु "आपसी–सहमति" के आधार पर प्रथम चरण में ग्राम मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैडाखुर्द व नंगला फिरोज मोहनपुर की भूमि को क्रय करने के साथ–साथ कृषकों की मांग के सापेक्ष 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 22.04.2025 को सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया, जिसके सदस्य निम्नवत है–

क्र0	नाम	पदनाम
1.	श्री अशोक कुमार बाजपेयी	वित्त नियंत्रक
2.	श्री प्रदीप कुमार सिंह	अपर सचिव
3.	श्री मानवेन्द्र सिंह	प्रभारी मुख्य अभियन्ता
4.	श्रीमती गुंजा सिंह	विशेष कार्याधिकारी (जी0)/नोडल अधिकारी–भू–अर्जन हरनन्दीपुरम
5.	श्री अरविन्द कुमार	प्रभारी मुख्य नगर नियोजक
6.	श्री एम0पी0 सिंह	संयुक्त सचिव–प्रथम/प्रभारी अधिकारी (विधि)
7.	श्री सुशील कुमार चौबे	संयुक्त सचिव–द्वितीय/प्रभारी अधिकारी (भू–अर्जन)
8.	श्री प्रमोद शर्मा	अधिशासी अभियन्ता जोन–1
9.	श्री एस0बी0 राय	विधि अधिकारी
10.	श्री रूद्रेश शुक्ला	सहायक अभियन्ता जोन–1
11.	श्री विवेक कुमार मिश्रा	तहसीलदार भू–अर्जन

उपर्युक्त गठित समिति की बैठक दिनांक 26.04.2025 को प्राधिकरण सभागार में आहूत की गयी, जिसमें सभी सदस्यगणों द्वारा प्रतिभाग किया गया। समिति की बैठक दिनांक 26.04.2025 का कार्यवृत्त **(संलग्नक–01)** पर प्रस्तुत है।

समिति द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श के उपरान्त निम्नवत मत स्थिर किया गया–

1. "हरनन्दीपुरम" नई आवासीय योजना में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित क्रय दर (सम्बन्धित ग्राम के जिलाधिकारी सर्किल रेट का 4 गुना) पर शासनादेश सं0 01/2016/385/8–3–16–309 विविध/2015 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अनुसार क्रय किया जाये।**(संलग्नक–02**, जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा क्रय दर निर्धारण समिति का कार्यवृत्त)
2. **परियोजना से प्रभावित कुटुंब** को प्राधिकरण द्वारा क्रय किये जाने वाली भूमि का 10 प्रतिशत "विकसित भूखण्ड" के रूप में उपलब्ध कराया जाये। उक्त हेतु समतुल्य भूमि(जो thumb rule के अनुसार saleable area 50% approx. मानते हुए विकसित भूखण्ड से 02 गुणा आगणित होती है) का जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्रय दर पर प्रतिफल नहीं दिया जायेगा(जमा कराया जाये) तथा "विकसित भूखण्ड" के सापेक्ष विकास व्यय तथा अन्य पंजीकरण व्यय भी भूखण्ड के पंजीकरण के

समय प्राप्त किया जाये। आवंटन के उपरान्त कृषक कोटे के इस भूखण्ड में विकास व्यय के अतिरिक्त अन्य समस्त औपचारिकताएं (लीजरेंट, फ्रीहोल्ड, पंजीकरण, मानचित्र स्वीकृति आदि) प्रक्रिया/कार्यवाही सुसंगत नियमों के अनुसार सामान्य भूखण्ड के समान होगें।

3. ऐसे भू–स्वामी जो 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड लेने के इच्छुक नहीं है अथवा परियोजना से प्रभावित कुटुंब नहीं है, उन्हें जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित दर निर्धारण समिति द्वारा निर्धारित क्रय दर (सम्बन्धित ग्राम के जिलाधिकारी सर्किल रेट का 4 गुना) की आगणित धनराशि का पूर्ण भुगतान कर नियमानुसार विक्रय विलेख पंजीकृत कराया जाये।
4. उपरोक्तानुसार दिये जाने वाले 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड की नियोजन की दृष्टि से न्यूनतम सीमा 40 वर्गमी0 रखी जाये। जिस भू–धारक का विकसित भूखण्ड का क्षेत्रफल 40 वर्ग मी0 से कम होगा, उसे बिन्दु संख्या–3 के अनुसार पूर्ण भुगतान किया जायेगी, भूखण्ड नहीं दिया जायेगा।
5. समान श्रेणी/क्षेत्रफल के कृषक भूखण्ड आवंटन लाटरी ड्रा प्रक्रिया के माध्यम से किया जायेगा। उदाहरणार्थ–यदि 10 कृषकों को 500 वर्ग मी0 के भूखण्ड दिये जाने हैं तथा 500 वर्ग मी0 के 100 भूखण्ड सृजित हैं, तो इन 10 भूखण्डों का चयन कृषकों हेतु लॉटरी के माध्यम से किया जायेगा।

उपरोक्त के क्रम में समिति का यह मत है कि, भू–अर्जन अनुभाग द्वारा सुसंगत शासनादेशों व नियमों के आलोक में युक्ति–युक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाये। तद्क्रम में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जाना है।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम के सुनियोजित विकास हेतु आच्छादित भूमि को शासनादेश दिनांक 21.03.2016 के अनुरूप "आपसी–सहमति" से उपरोक्तानुसार बिन्दु सं0–1 से 5 पर उल्लेखित नियम व शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ क्रय करने"

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

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

मद संख्या : 169/21/भू–अर्जन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना के अन्तर्गत "बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति" की अर्जित भूमि का शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के अन्तर्गत समायोजन के विषयक।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी, परगना लोनी, तहसील व जनपद गाजियाबाद की 92.853 है0 अथवा 229.5390 एकड़ भूमि की धारा–4(1) विज्ञप्ति दिनांक 16.10.2004एवं धारा–6/17 की विज्ञप्ति दिनांक 28.11.2005 को शासन द्वारा जारी की गयी हैं। उक्त अधिग्रहीत भूमि के अंतर्गत सहकारी आवास समितियो की भूमि भी सम्मिलित थी। सहकारी आवास समितियों की अर्जित भूमि के समायोजन के सम्बन्ध में शासनादेश सं0–4128/9–आ0–3–2000–20–92/अ0ब0 आवास अनुभाग–3 दिनांक 22.10.2002 **(संलग्नक–01)** जारी किया गया, जिसमें मुख्य रूप से यह प्रावधानित किया गया है कि–

"

1. *सहकारी आवास समिति द्वारा भूमि अर्जन धारा–4 की विज्ञप्ति जारी होने के दिनांक से कम से कम 18 माह पूर्व पंजीकृत विक्रय–विलेख के माध्यम से भूमि क्रय किया अथवा सदस्यों की भूमि की रजिस्ट्री कर रखी है। धारा–4 की विज्ञप्ति के दिनांक से 18 माह के अन्दर अथवा उसके पश्चात भूमि क्रय की गयी है तो समायोजन का लाभ प्राप्त नही होगा। समायोजन की सुविधा केवल क्रय की भूमि पर ही लागू होगा।*
2. *समिति की भूमि एक स्थान पर न होकर यदि अलग–अलग स्थानों पर होगी तो समायोजन करते समय 5 प्रतिशत की कटौती कर ली जायेगी।*
3. *ट्रंक विकास कार्यों हेतु 20 प्रतिशत भूमि की कटौती की जायेगी, जिसके लिए समिति को कोई प्रतिकर देय नही होगा।*
4. *भूखण्डीय विकास हेतु 10 एकड़ तक अर्जित भूमि पर 50 प्रतिशत तथा 10 एकड़ से अधिक होने पर 45 प्रतिशत।*
5. ***ग्रुप–हाउसिंग में देय विकसित भूमि 50 प्रतिशत का 66 प्रतिशत।***
6. *समायोजन हेतु प्रस्तावित भूमि का प्रतिकर देय नही होगा, समायोजन हेतु भूमि पर विकास शुल्क लीजरेन्ट व फ्री–होल्ड चार्ज व विकसित आवासीय भूमि के वर्तमान विक्रय दर (वर्तमान सेक्टर रेट) का 10 प्रतिशत समायोजन शुल्क भी लिया जायेगा।"*

शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के अनुपालन में इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु समितियो की अधिग्रहीत भूमि के सापेक्ष 50 प्रतिशत भूमि समायोजन करने के सम्बन्ध में मा0 प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2003 के मद सं0–60 व दिनांक 02.07.2010 के अनुपूरक मद सं0 20 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया। **(संलग्नक–02)**

प्राधिकरण बोर्ड में लिये गये निर्णय के क्रम में मै0 बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति के ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा सं0– 278मि0, 279मि0, 280मि0, 283मि0, 284मि0, 285, 286मि0, 407मि0 व 408मि0, की अधिग्रहीत 14518.98 वर्गमीटर भूमि के सापेक्ष 50 प्रतिशत क्षें0 7259 वर्गमीटर भूमि का समायोजन करने का निर्णय लिया गया था तथा उक्त निर्णय के क्रम में समिति के पक्ष में 50 प्रतिशत यानि 7259 वर्गमीटर भूमि का विक्रय विलेख दिनांक 13.12.2011 में निष्पादित किया गया तथा शुद्धि–विलेख दिनांक 25.01.2012 मे निष्पादित किया गया।

- यह तथ्य संज्ञानित होने पर कि शासनादेश संख्या 4128/9–आ–3–2000–20–92/अ0ब0 आवास अनुभाग–3 दि0 22.10.2002 के क्रम में समिति को उसकी अधिग्रहीत भूमि की 20 प्रतिशत ट्रंक विकास कार्यो के लिए छोडते हुए अवशेष भूमि के 50 प्रतिशत भूमि का 66 प्रतिशत भूमि ग्रुप

हाउसिंग हेतु आवंटित की जानी थी, तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा प्रकरण की जांच कर आख्या प्रस्तुत किये जाने हेतु एक समति गठित की गयी। समिति द्वारा सम्पूर्ण तथ्यों पर विचार करते हुये संस्तुति दी गयी कि *"सहकारी आवास समिति को मात्र 3832.75 वर्गमीटर भूमि ही समायोजन में दी जानी थी। अतः समिति को समायोजन में दी गयी 7259 वर्ग मी0 भूमि में समायोजन के रूप में 3832.75 वर्ग मी0 भूमि निर्धारित करते हुए,* ***3426.24 वर्गमीटर अधिक भूमि तत्समय के सर्किल रेट पर 12 प्रतिशत ब्याज व अन्य शुल्कों सहित धनराशि जमा कराने का निर्णय लिया गया।"***

- समिति की प्रारम्भिक जांच आख्या के आधार पर बैंक एन्कलेव सहकारी आवास समिति एवं ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति को शासनादेश दिनांक 20.10.2002 के अन्तर्गत समायोजन के प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा–15(9) के अन्तर्गत कारण बताओं नोटिस जारी किया गया। दोनों समितियों द्वारा प्रस्तुत जवाब को पुनः परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गठित समिति को सन्दर्भित किया गया। गठित समिति की बैठक दिनांक 25.03.2015 को सम्पन्न हुई, जिसमें यह पाया गया कि दोनों समितियों का उत्तर एक समान है एवं दोनों समितियों द्वारा यह उल्लेख किया गया है कि यदि समिति की आवंटित प्रश्नगत भूमि को ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तित किये जाने हेतु कोई देयता बनती है तो समिति तत्कालीन दरों पर ही सहर्ष देयता का भुगतान करने को तैयार है। गठित समिति द्वारा अन्य बिन्दुओं पर विचार न करते हुये दोनों सहकारी आवास समितियों के जवाब के क्रम में दिनांक 09.04.2015 को निम्नवत संस्तुति की गयी।

"पत्रावली पर उपलब्ध नोटिस एवं उसके क्रम में प्रस्तुत उत्तर पर सम्यक विचारोपरान्त सहकारी आवास समिति द्वारा दी गयी सहमति को दृष्टिगत रखते हुए प्रारम्भिक जॉच में की गयी संस्तुति के अन्य बिन्दुओं पर विचार न करते हुए देयता के विषय में समिति निम्नानुसार कार्यवाही प्रस्तावित करती है–

1. यह कि निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन के विषय में उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 22.10.02 के प्राविधान दोनों ही समितियों के प्रकरण में लागू होते हैं और शासनादेश के अनुसार भूमि का समायोजन किये जाने की स्थिति में शासनादेश में दी गयी व्यवस्था के अनुसार ही कार्यवाही की जा सकती है तथा शासनादेश में दिये गये प्राविधानों के अनुसार सहकारी समितियों के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग विकास के हेतु समायोजन किये जाने पर बल दिया है। अतः दोनों ही प्रकरणों में शासनादेश के अनुसार तत्समय की देयता निर्धारित करते हुए देय धनराशि तत्समय प्रभावी दर 12 प्रतिशत ब्याज के साथ अवशेष धनराशि जमा कराने, (उदाहरणार्थ यदि 100 मीटर किसी समिति की भूमि अर्जित की गयी है और वह समिति शासनादेश के अनुसार समस्त अर्हता पूर्ण करते हुए समायोजन की पात्र है तो शासनादेश दिनांक 22.10.02 के नियम 3.2 के अनुसार 20 प्रतिशत ट्रंक सुविधाओं हेतु कटौती उपरान्त 80 मीटर शुद्ध अविकसित भूमि आंकलित होती है जिसमें भूखण्डीय विकास हेतु शासनादेश के नियम 2.3 (क) के अनुसार 50 प्रतिशत निकाले जाने पर 40 मीटर आती है और नियम 2.3 (ख) के अनुसार ग्रुप हाउसिंग हेतु 2.3 (क) का 66 प्रतिशत 26.4 मीटर आता है अर्थात ग्रुप हाउसिंग हेतु कुल अर्जित भूमि का 26.4 प्रतिशत आवंटित हो सकता है परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में 50 प्रतिशत आवंटित हुआ है अर्थात 23.6 प्रतिशत अधिक आवंटित हो गया है) ।
2. अतिरिक्त भूमि अर्थात 23.6 प्रतिशत का मूल्य समायोजन की तिथि को प्राधिकरण के सेक्टर दर का 1.5 गुना दर से आंकलित कर, इस पर 12 प्रतिशत लीजरेन्ट व फीहोल्ड चार्ज सम्मिलित करते हुए निर्धारित किये जाने,
3. समिति के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के रूप में तत्समय देय क्षेत्रफल 26.4 प्रतिशत पर तत्समय लागू समायोजन शुल्क, वाह्य विकास शुल्क, लीजरेन्ट, फ्रीहोल्ड चार्ज की गणना करते हुए कम/अधिक जमा धनराशि एवं एफ०ए०आर० 1.5 से 2.5 हेतु जमा धनराशि को कुल देयों में जमा की तिथि को समयोजित किये जाने,
4. उपरोक्त देयता जमा कराने के पश्चात समिति के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग हेतु मानचित्र स्वीकृत कराने के लिए पुष्टि विलेख (रेक्टीफिकेशन डीड) निष्पादित कराये जाने,
5. बिन्दु–4 के अनुसार कार्यवाही सम्पन्न होने पर दोनों सहकारी आवास समितियों को जारी नोटिस दिनांक 27.01.15 को वापस लिये जाने एवं

6. प्रकरण को माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त करने की समिति उपरोक्तानुसार संस्तुति करती है ।

उपरोक्त बिन्दुओं में से कमांक–3 पर समिति के पक्ष में ग्रुप हाउसिंग के रूप में तत्समय देय क्षेत्रफल 26.4 प्रतिशत पर तत्समय लागू समायोजन शुल्क, वाह्य विकास शुल्क. लीजरेन्ट व फ्रीहोल्ड शुल्क की गणना करते हुए कम या अधिक जमा धनराशि एवं एफ०ए०आर० 1.5 से 2.5 हेतु जमा धनराशि को कुल देयों में जमा की तिथि को समायोजित किये जाने की संस्तुति की गयी थी, **(संलग्नक–03)**।

- उपरोक्त के क्रम में तत्कालीन उपाध्यक्ष के अनुमोदनोपरान्त समिति को अतिरिक्त दी गयी भूमि के मूल्य की गणना करते हुए पत्र प्रेषित किये गये **(संलग्नक–4)**। मै0 बैंक एन्कलेव सहकारी आवास समिति लि0 की ही फर्म/कम्पनी मै0 सर्वोत्तम रियलकॉन प्रा0लि0 को इन्दिरापुरम विस्तार योजना में व्यवसायिक अनुभाग द्वारा भूखण्ड संख्या पी0एल0–1 नीलामी में आवंटित हुआ था। किन्तु भूमि विवाद/स्थगन के कारण आवंटी/कम्पनी को मौके पर कब्जा न मिल सका तथा आवंटी/कम्पनी के अनुरोध पर उक्त भूखण्ड का आवंटन निरस्त कर दिया गया। उक्त भूखण्ड के सापेक्ष समिति के अनुरोध पर जमा धनराशि अंकन रू0 3,08,53,336.00 का मै0 बैंक एन्कलेव सहकारी आवास समिति लि0 पर देय धनराशि में से समायोजन करने का अनुमोदन दिनांक 09.01.2017 को तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा प्रदान किया गया।
- कालान्तर में प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग द्वारा एक अन्य समिति मै0 ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति लि0 के प्रकरण में यह आपत्ति की गयी कि **समिति द्वारा 1.50 से 2.50 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष जमा धनराशि को भू–मूल्य में समायोजित नहीं किया जाना था।** उपरोक्त बिन्दु के निस्तारण हेतु प्राधिकरण में नियोजन अनुभाग के माध्यम से समिति के समक्ष प्रकरण पुनः प्रस्तुत किया गया, जिसमें समिति द्वारा दिनांक 20.09.2017 को निम्नलिखित संस्तुति की गयी–
  "
  1. समिति द्वारा दिनांक 09.04.2015 को की गयी संस्तुति के अनुसार समस्त देय जमा एवं समायोजन के पश्चात मै0 ए0एल0टी सहकारी आवास समिति के पक्ष में 1.5 एफ0ए0आर0 हेतु पुष्टि विलेख निष्पादित करायी जाये।
  2. उक्त विलेख निष्पादन होने के पश्चात मै0 ए0एल0टी सहकारी आवास समिति 1.5 से 2.5 अथवा 3.75 (जैसी भी स्थिति हो) एफ0ए0आर0 के कय हेतु नियमानुसार आवेदन कर आवश्यक औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये एफ0ए0आर0 कय की औपचारिकतायें पूर्ण कराये।
  3. तत्पश्चात अधिनियम की धारा 15(9) के अन्तर्गत जारी नोटिस को वापस लेते हुये नियमानुसार मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जाये।
  4. दिनांक 09.04.2015 को समिति द्वारा समस्त प्रकरण को आवश्यक औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये कार्योत्तर की स्वीकृति प्राप्त की जाये। "

समिति की संस्तुति का अनुमोदन तत्कालीन उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.10.2017 को प्रदान किया गया है। चूंकि दिनांक 09.04.2015 में गठित समिति द्वारा बैंक एन्कलेव सहकारी आवास समिति एवं ए0एल0टी सहकारी आवास समिति के सम्बन्ध में संयुक्त रूप से निर्णय लिया गया था एवं दोनों प्रकरणों में मानचित्र स्वीकृति की देयता का समायोजन भूमि मूल्य के सापेक्ष की गयी थी। अतः समिति की संस्तुति दिनांक 20.09.2017 **(संलग्नक–05)**। मै0 ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति के साथ–साथ बैंक एन्कलेव सहकारी आवास समिति पर भी समान रूप से लागू होती है।

उपरोक्तानुसार तथा श्री रामनिवास, सचिव मै0 बैंक एन्क्लेव सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा प्रार्थना पत्र दि0 18.11.2022 के क्रम में समिति की समस्त देयताऐं दि0 17.11.2022 तक अंकन रू0 7,39,20,770.51 की धनराशि लेखानुभाग द्वारा सत्यापित की गयी, जो समिति द्वारा प्राधिकरण कोष में "भूमि मूल्य" के सापेक्ष जमा करायी गयी थी। श्री रामनिवास, सचिव, समिति द्वारा दिये गये प्रार्थना पत्र के क्रम में शुद्धि–विलेख निष्पादित कराने से पूर्व प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी, जिसमें उनके द्वारा उल्लेख किया गया कि

"समिति द्वारा अतिरिक्त भूमि मूल्य के सापेक्ष यदि समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा करा दी गयी है तो शुद्धि–विलेख निष्पादित कराया जा सकता है। मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में यदि कोई देयता है तो उसको भी जमा कराया जाना आवश्यक है।" **(संलग्नक–06)।**

- प्रकरण लम्बित रहने तथा तत्समय तैनात अधिकारियों के स्थानान्तरण के कारण समिति के सचिव द्वारा दिनांक 13.06.2024 को प्राप्त कराये गये प्रार्थना पत्र पर पुनः प्राधिकरण के अपर सचिव की अध्यक्षता में समिति गठित की गयी, समिति द्वारा गहन परीक्षण करने के पश्चात 02 बिन्दुओं पर शासन से मार्गदर्शन का अनुरोध किया गया है–
  - ➢ क्या समिति द्वारा पूर्व में जमा धनराशि को तत्कालीन उपाध्यक्ष के अनुमोदन दि0 03.10.2017 के क्रम में "भूमि मूल्य" के सापेक्ष समायोजित किया जाना नियमसंगत है।
  - ➢ क्या उपरोक्तानुसार कार्यवाही करते हुए, मानचित्र की देयताऐं समिति के द्वारा पुनः मानचित्र स्वीकृत कराते समय नवीन रूप से ली जा सकती हैं। **(संलग्नक–07)।**

समिति की आख्या पर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासन से पत्र सं0 382/12/भू0अ0अ0/2024 दिनांक 30.09.2024 **(संलग्नक–08)।** के माध्यम से मार्गदर्शन चाहा गया, जिसके कम में विशेष सचिव, उ0प्र0 शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 दिनांक 23.04.2025 **(संलग्नक–09)** द्वारा अवगत कराया गया कि–

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम विस्तार योजनान्तर्गत आने वाली बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति की भूमि के समायोजन एवं समिति द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के अभिमत के आलोक में प्राधिकरण के वित्तीय हितों की पूर्ति को सुनिश्चित करते हुए ***<u>प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही करने का कष्ट करें।</u>***" पत्र के साथ मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन का अभिमत संलग्न है।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 30.09.2024 के क्रम में अभिमत निम्नवत अंकित किया गया है–

बिन्दु सं0–1: इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण जो एक विशिष्ट प्रकृति का है, के सम्बन्ध में नियमों मे कोई प्राविधान नही है। ऐसे प्रकरणों में प्राधिकरण को देय धनराशि की प्राप्ति सुनिश्चित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा केस–टू–केस आधार पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है, अर्थात प्राधिकरण सक्षम स्तर है। सम्बन्धित प्रकरण में **<u>प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की संस्तुतियों एवं तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा लिये गये निर्णय दिनांक 03.10.2017 तथा प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा दिये गये विधिक राय के आलोक में प्राधिकरण स्तर से कार्यवाही किया जाना श्रेयष्कर होगा।</u>**

बिन्दु सं0–02: इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि यदि समिति के द्वारा प्रश्नगत स्थल पर पुनः मानचित्र स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया जाता है, जिसमें स्थल पर स्थित पूर्व निर्माण (यदि कोई हो) को पूर्णतः ध्वस्त कर अर्थात रिक्त भूखण्ड पर मानचित्र स्वीकृत कराये जाने का आवेदन किया जाता है तो **उक्त स्थिति में नियमानुसार समस्त देयताओं की गणना नवीन रूप से किया जाता नियम संगत होगा।**

अवगत कराना है कि बिन्दु सं0 01 पर समिति की संस्तुति के कम में यह प्रस्ताव रखा गया था कि

"समिति की बैठक आहूत कराकर कार्यवृत्त पर हस्ताक्षर करवा दिये गये है, जिसमें समिति द्वारा 1.5 एफ0ए0आर0 पर प्राप्त विलेख सम्पादित कराये जाने एवं अन्य संस्तुतियॉं की गयी है। कृपया समिति की संस्तुतियॉं अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।"

उपरोक्त पर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.10.2017 को अनुमोदित करते हुए भूमि मूल्य के सापेक्ष स्वीकृत मानचित्र दिनांक 30.04.2013 के अन्तर्गत जमा शुल्क–वाहय विकास शुल्क, लीजरेंट व फ्री–होल्ड चार्ज, एफ0ए0आर0 के मद में 1.5 से 2.5 की धनराशि व अन्य शुल्क का समायोजन

किया जा चुका है। (**संलग्नक–10**) शासन के अभिमत के अनुसार प्राधिकरण को वित्तीय हितो को सुरक्षित करते हुए उपरोक्त के सम्बन्ध में समिति की संस्तुति दिनांक 20.09.2017 पर उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का अनुमोदन दिनांक 03.10.2017 पर मा0 बोर्ड की कार्योत्तर स्वीकृति प्राप्त करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जा रहा है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वित्तीय हितों को सुरक्षित करते हुये इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना के अन्तर्गत बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति की अर्जित भूमि का शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के अन्तर्गत समायोजन के पश्चात बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति द्वारा मानचित्र स्वीकृति दिनांक 30.04.2013 के सापेक्ष जमा धनराशि को भूमि मूल्य में समायोजित करने के फलस्वरूप समिति की संस्तुति दिनांक 20.09.2017 पर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का अनुमोदन दिनांक 03.10.2017 की कार्योत्तर स्वीकृति "

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या : 169/22/भू–अर्जन

विषय: मा0 उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा "इन्दिरापुरम आवासीय योजना" हेतु प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम–मकनपुर की अर्जित भूमि का प्रतिकर वृद्धि के फलस्वरूप देयता की वसूली आवंटियों से किये जाने के सम्बन्ध में।

जनपद गाजियाबाद के सुनियोजित विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भिन्न–भिन्न ग्रामों की भूमि का अर्जन आवासीय योजना विकसित किये जाने हेतु भिन्न–भिन्न तिथियों में कराया गया था, जिसमें इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु ग्राम मकनपुर की कुल 1295.4927 एकड भूमि का अर्जन भूमि अर्जन अधिनियम–1894 यथा संशोधित–1984 के अनुसार कराया गया था। अर्जन का विवरण निम्नवत हैः–

इन्दिरापुरम आवासीय योजना का विवरण

क्रम सं0	योजना का नाम	क्षेत्रफल एकड़ में	अवार्ड की तिथि व घोषित दर
1	धारा–4(1) दिनांक 16.08.1988	1295.4927	दिनांक 30.07.1991
2	धारा–6(17) दिनांक 22.02.1989	1295.4927	दिनांक 10.10.1991
3	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 14.06.1989	325.9295	दिनांक 18.04.2015
4	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 07.07.1989	537.0249	
5	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 07.07.1989	371.4604	90/– प्रति वर्गगज
6	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 18.08.1989	44.6716	
7	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 01.06.1990	10.4687	
8	कब्जा हस्तानान्तरण दिनांक 15.07.2002	2.8750	
	कुल कब्जा	**1292.4301**	

क्रम सं0	एल0ए0आर0 नं0	भू–स्वामी का नाम	अपर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित धनराशि	रेफरेन्श न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर	मा0 उच्च न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर
1	165/1998+6 अन्य सन्दर्भवाद	राकेश कुमार गोयल	90 प्रति वर्ग गज	155	155
2	125/1999+27 अन्य सन्दर्भवाद	मुकेश कुमार	90 प्रति वर्ग गज	160	297
3	37/2001+27 अन्य सन्दर्भवाद	सागर सिंह	90 प्रति वर्ग गज	160	297
4	91/2001+66 अन्य सन्दर्भवाद	उमेश चन्द	90 प्रति वर्ग गज	160	297
5	139/2001+21 अन्य	महेश चन्द	90 प्रति वर्ग गज	160	297

	सन्दर्भवाद				
6	115/2001+19 अन्य सन्दर्भवाद	मामचन्द	90 प्रति वर्ग गज	160	297
नोट :– उपरोक्त के अतिरिक्त मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा 06 वादो में 297 रूपये प्रति वर्ग गज का प्रतिकर निर्धारण किया गया है, जिसमें रिव्यू/रिकॉल प्रार्थना पत्र विचाराधीन है।					

उपरोक्त अर्जित भूमि का अधिनिर्णय अपर जिलाधिकारी भू–अध्याप्ति सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा घोषित किया गया था, जिसमें भूमि का दर रू0 90/– प्रति वर्गगज निर्धारित किया गया था। अधिनिर्णय में घोषित भूमि की दर से क्षुब्ध भू–स्वामियों द्वारा धारा–18 के अन्तर्गत प्रार्थना पत्र अपर जिलाधिकारी भू–अध्याप्ति सिंचाई, गाजियाबाद के समक्ष प्रस्तुत किया गया। भूमि अध्याप्ति कार्यालय द्वारा समस्त प्रार्थना पत्र धारा–18 भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत जिला जज को सन्दर्भित किया गया। मा0 अपर जिला जज गाजियाबाद द्वारा प्रतिकर की दर 90/–रूपये प्रति वर्ग गज के स्थान पर 155 व 160/–रूपये प्रति वर्ग गज भिन्न–भिन्न तिथियों में निर्धारित किया गया जिसका विवरण निम्नवत् है :–

एल0ए0आर0 सं0 125/99 मुकेश कुमार आदि बनाम उ0प्र0 सरकार आदि व 27 अन्य एल0ए0आर0 वाद में मा0 अपर जिला जज, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 03.05.2001 को निम्नवत आदेश पारित किये गये, जिसका सारवान अंश इस प्रकार हैः–

1. **"सन्दर्भकर्तागण द्वारा प्रस्तुत वाद संख्या 125/99, 113/99, 115/99, 116/99, 119/99, 120/99, 124/99, 126/99, 127/99, 128/99,130/99, 132/99, 133/99, 134/99, 135/99, 136/99, 137/99, 138/99, 139/99, 140/99, 141/99, 143/99, 144/99, 145/99, 149/99, 68/2000, 69/2000, व 70/2000, आंशिक रूप से स्वीकार करते हुए अधिग्रहित की गयी भूमि का 160/– रूपये (एक सौ साठ रूपये) प्रति वर्ग गज की दर से प्रतिकर निश्चित किया जाता है, जिसे सन्दर्भकर्तागण विपक्षीगण से प्राप्त करने के अधिकरी हैं। उपरोक्त निर्धारित की गई प्रतिकर की धनराशि में पहले अदा की गई प्रतिकर की धनराशि समायोजित की जाएगी।**
2. **सन्दर्भकर्तागण अर्जित भूमि की प्रतिकर की धनराशि पर 30 प्रतिशत सोलेशियम भी प्राप्त करने के अधिकारी हैं।**
3. **सन्दर्भकर्तागण धारा 4 (1) एक्ट के अन्तर्गत विज्ञप्ति की दिनांक से अध्यासन के ग्रहण करने की तिथि तक 10 प्रतिशत वार्षिक की दर से अतिरिक्त धनराशि (प्रतिकर) प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।**
4. **सन्दर्भकर्तागण अध्यासन की तिथि से एक वर्ष की अवधि तक अंकन 9 प्रतिशत सालाना ब्याज तथा तदोपरान्त वास्तविक भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत सालाना की दर से ब्याज प्राप्त करने के अधिकारी होंगे।**
5. **सन्दर्भकर्तागण विशेष भूमि अध्यप्ति अधिकारी द्वारा प्रतिकर के रूप में, घोषणा के रूप में व ब्याज के रूप में जो धनराशियां विपक्षीगण से प्राप्त कर चुके हैं, उनको उसी अनुरूप समायोजन वाद की परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए पक्षकारों द्वारा अपना–अपना वाद व्यय वहन करना न्यायसंगत है।"**

अन्य सन्दर्भवादों में मा0 अपर जिला जज न्यायाधीश द्वारा समान आदेश पारित किये गये है। रेफरेन्श न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर के विरूद्व प्राधिकरण एवं भू–स्वामियों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत अपील खण्ड़ित हुई एवं भू–स्वामियों द्वारा प्रस्तुत 06 अपील भी खण्ड़ित हुई जिसके विरूद्व प्राधिकरण एवं भू–स्वामियों द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका दायर की गयी। प्रथम अपील सं0 41/2005 रामेश्वर दयाल बनाम उ0प्र0 राज्य व 04 अन्य प्रकरण में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 22.07.2015 को आदेश पारित किया गया, जिसका सारवान अंश निम्नवत हैः–

"The actual dispute before us is whether deduction of 20% applied by Reference Court is justified in the case in hand or not. We have already noted above that area of acquired land is quite large running in 20,000 square yard and above. When such a big chunk of land is acquired, in the light of exposition of law, discussed above, a much higher deduction would have been justified, when exemplar sale deed relates to a very small piece of land i.e. 226.26 square yard. Reference Court had already shown an extra benevolent approach in favour of land owners by confining deduction to only 20% which is minimal in such cases. Now, to suggest that even this deduction should further be reduced to 5% to 10%, in our view, is thoroughly inequitous, unjust and unreasonable. We, therefore, do not find any reason whatsoever; to take a different view than what has been taken by Court below. In the circumstances, we answer the aforesaid question against the appellant and find no reason to interfere with the impugned judgment."

प्रथम अपील सं0 451/1999 नरेन्द्र बनाम उ0प्र0 राज्य सरकार व अन्य में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 05.12.2014 को आदेश पारित किया गया, जिसका सारवान अंश इस प्रकार है :—

"The appeal is accordingly allowed. The impugned judgment of Court below dated 19.04.1999 passed in L.A.R. No.128 of 1991 is hereby modified to the extent that appellants shall be entitled to the compensation against acquisition of their holding by calculating market value of their holdings @ Rs.115/- per sq.yard, as claimed in this appeal. The appellants shall also be entitled to cost."

उक्त आदेश से क्षुब्ध होकर नरेन्द्र व अन्य द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में एस0एल0पी0 सं0 2354—2355/2017 (सिविल अपील सं0 10429—10430/2017) प्रस्तुत की गयी, जिसमें मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 09.02.2017 को आदेश पारित किया गया, जिसका सारवान अंश निम्नवत है—

"In fine, the judgment of the High Court is set aside and these appeals are allowed holding that appellants are also entitled to compensation at the rate of Rs.297/- per square yards. The difference in compensation along with other statutory benefits under the Act shall be calculated and paid to the appellants within a period of three months from today. It is also directed that the appellants shall make good in deficiency of court fee before the High Court. Appellants shall also be entitled to costs of these appeals."

उपरोक्त आदेश के आलोक में प्रथम अपील 41/2005 में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध भू—स्वामियों द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत सिविल अपील सं0 16960—16961/2017 जय प्रकाश बनाम उ0प्र0 सरकार में दिनांक 24.10.2017 को रू0 297/— प्रति वर्गगज का प्रतिकर निर्धारित किया गया। प्रतिकर निर्धारित किया गया, जिसका मुख्य अंश निम्नवत है—

"We find that there is nothing on record which requires that two lands should be treated differently. It is a fact that lands in both cases cited above, are situated on the same side of the road as is apparent from the Map on record. We, therefore, have no hesitation in granting the same rate of compensation to the present appellants i.e. Rs.297/- per square yard, as was awarded in Narendra's case (supra). We order accordingly. Hence, the appeal is allowed and the orders passed by the courts below are set aside. We further direct that the compensation at the rate of 297/- per square yard be paid to the appellants by the respondents within a period of six months from today."

उपरोक्त आदेश के क्रम में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा लगभग 128 प्रथम अपीलों (भू—स्वामियों की) दिनांक 24.11.2017 में रू0 297/— प्रति वर्गगज का प्रतिकर निर्धारित किया गया, जिसके विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिकायें प्रस्तुत की गयी, जो आदेश दिनांक 27.03.2019, 05.08.2019, 09.08.2019 व 02.12.2024 के माध्यम से प्रथम अपीलों में रिव्यू प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। तद्क्रम में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष 127 रिव्यू प्रार्थना पत्र प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत किये गये, जो वर्तमान में विचाराधीन है। शेष 01 मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा अदमपैरवी में खण्डित कर दी गयी, जिसमें रिकॉल प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने की कार्यवाही विधि अनुभाग द्वारा विचाराधीन है।

मा0 उच्च न्यायालय द्वारा किये गये प्रतिकर दर निर्धारण के विरूद्व प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष विशेष अनुमति याचिका प्रस्तुत की गयी, जिसमें पारित आदेश दिनांक

27.03.2019, 05.08.2019, 09.08.2019 व 02.12.2024 के क्रम में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है जो विचाराधीन है।

इन्दिरापुरम आवासीय योजना में अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिंचाई गाजियाबाद द्वारा घोषित अधिनिर्णय के विरूद्ध दायर वादों/अपीलों में मा० न्यायालय द्वारा प्रतिकर दर में अभिवृद्धि की गयी है। प्राधिकरण के विरूद्ध अधिक संख्या में इजराय वाद मा० भू–अर्जन पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण न्यायालय, गौतमबुद्धनगर के समक्ष भुगतान हेतु लम्बित है, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा भुगतान न होने के कारण कठोर कार्यवाही किये जाने के मौखिक आदेश के साथ–साथ कुछ प्रकरणों में प्राधिकरण का खाता कुर्क भी किया जा चुका है तथा कुछ प्रकरणों में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के व्यक्तिगत उपस्थिति हेतु भी निर्देशित किया गया है। प्राधिकरण किसी अन्य मद से अभिवृद्धित प्रतिकर का भुगतान करने में असमर्थ है एवं यह नियमों के विपरीत भी है। प्राधिकरण के पास प्रतिकर अभिवृद्धि के कारण उत्पन्न वित्तीय भार को सम्बन्धित योजना पर भारित करने के अलावा कोई अन्य विकल्प नही रह गया है।

प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम योजना हेतु अर्जित भूमि पर विकास कार्य कराते हुए तलपट मानचित्र के अनुसार लीजडीड/विक्रय विलेख निष्पादित किये जा चुके है, जिसमें भविष्य में प्रतिकर वृद्धि होने की दशा में निम्न शर्ते उल्लेखित हैः–

<u>उदाहरण स्वरूप भूखण्ड सं0–एस0के0–3/721, इन्दिरापुरम की विक्रय–विलेख :–</u>

"यह कि भूमि सम्बन्धी अधिकार भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत प्राप्त किये जाते है एवं भूखण्ड आंवटित करने के समय चूंकि विक्रेता विशेष भूमि अध्यापित अधिकारी के द्वारा दिये गये अभिनिर्णय (एवार्ड) के आधार पर ही प्रश्नगत भूखण्ड़ का प्रीमियम मूल्य एवं तदनुसार फ्रीहोल्ड शुल्क निर्धारित किया गया है परन्तु यदि भविष्य में न्यायालय द्वारा किसान को देय प्रतिकर, तोषण (सोलेशियम) एवं इस मद में ब्याज की वृद्धि के आदेश किये जाये तो केता इस हेतु सहमत होता है एवं प्रसंविदा करता है कि उपरोक्त प्रकार के किसी आकस्मिक कारण से हुई वृद्धि की जिम्मेदारी केता द्वारा धारित भूखण्ड क्षेत्रफल भू विन्यास योजना के सम्पूर्ण क्षे० के अनुपात में क्रेता पर स्वतः हस्तानान्तरित हो जायेगी एवं क्रेता तदनुसार हुई वृद्धि पर गा०वि०प्रा० द्वारा नियमानुसार दिये गये मांग पत्र की सूचना प्राप्ति के 3 महीने के अन्दर क्रेता द्वारा अदायगी कर दी जायेगी। इसमें असफल रहने पर यह राशि भू राजस्व के बकाये के रूप में वसूल की जायेगी।" (विकय विलेख की छायाप्रति संलग्नक–01)

विक्रय–विलेख में उल्लिखित शर्त के अनुसार प्रतिकर में बढी हुई धनराशि की वसूली योजना के आवंटियों से की जानी है।

यहां यह उल्लेखनीय है कि धारा–11 के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर 90/– रूपये प्रतिवर्ग गज को धारा–18 के प्रार्थना पत्र पर संदर्भ न्यायालय द्वारा 160 रूपये प्रति वर्गगज का प्रतिकर के साथ–साथ धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक 12 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि, कब्जा से 01 वर्ष तक 9 प्रतिशत तत्पश्चात् 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक किये जाने के आदेश पारित किये गये थे, जिसके विरूद्ध प्राधिकरण एवं भू–स्वामियों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष अपील प्रस्तुत की गयी थी। प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत अपील खण्ड़ित हुई एवं भू–स्वामियों द्वारा प्रस्तुत अपील स्वीकार करते हुए मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 24.11.2017 को 297 रूपये प्रति वर्ग गज का प्रतिकर निर्धारित किया गया जिसके विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत विशेष अनुमति याचिका पर मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा भू–स्वामियों की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया। तद्क्रम में लगभग 127 अपीलों में रिव्यू प्रार्थना पत्र विचाराधीन है। प्राधिकरण की अपील खण्डित होने से स्पष्ट है कि रिव्यू प्रार्थना पत्र में प्रतिकर की धनराशि रू0 160/– से कम निर्णित करने की सम्भावना कम है। भू–स्वामियों द्वारा प्रस्तुत इजराय प्रार्थना पत्र में मा0 भू–अर्जन पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण, न्यायालय द्वारा पारित आदेशों को दृष्टिगत् रखते हुए उचित होगा कि 160/–रूपये के आधार पर भूमि का प्रतिकर निर्धारण करते हुये योजना के आवंटियों पर भारित कर वसूली कार्यवाही करते हुये वसूल धनराशि मा0 न्यायालय को प्रत्येक इजरावादों में भुगतान के लिए उपलब्ध करायी गयी। कुल 166 सन्दर्भो में निहित भूमि क्षेत्रफल–36,37,842.31 वर्ग गज एवं मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णित 6 वादो में निहित भूमि क्षे0–3,55,187.75 वर्ग गज की देयता दिनांक 31.05.2025 तक की गणना कर योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल पर भारित करते हुये आवंटियों को मांग पत्र प्रेषित किया जाना उचित होगा। गणना चार्ट निम्नवत् संलग्न है –

चार्ट :–1

क्र0 सं0	योजना का नाम		इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 14.06.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	325.9295 एकड़ या 1577498.61 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के कम में भू–स्वामियो की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है एवं प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसके कम में रू0 160/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
9.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	70.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	21.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08.1988 से 14.06.1989 तक) 258 दिन का	:	5.94/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	प्रतिकर दिनांक 14.06.1989 तक	:	96.94/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय		9.69/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	कुल प्रतिकर दिनांक 14.06.1989		106.63/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	9 प्रतिशत ब्याज (15.06.1989 से 14.06.1990 तक) 1वर्ष	:	9.60/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	15 प्रतिशत ब्याज (15.06.1990 से 31.05.2025 तक) 12769 दिन	:	559.54/–रूपये प्रति वर्ग गज
17.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	675.77/–रूपये प्रति वर्ग गज

चार्ट :–2

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 07.07.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	908.4853 एकड़ या 4397068.39 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में भू–स्वामियो की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है एवं प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसके क्रम में रू0 160/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
9.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	70.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	21.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 07.07..1989 तक) 325 दिन का	:	7.48/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	प्रतिकर		98.48/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	9.85/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	कुल प्रतिकर दिनांक 07.07.1989 तक	:	108.33/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	9 प्रतिशत ब्याज (07.07.1989 से 06.07.1990 तक) 01 वर्ष	:	9.75/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	15 प्रतिशत ब्याज (07.07.1990 से 31.05.2025 तक) 12747 दिन	:	567.48/–रूपये प्रति वर्ग गज
17.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	685.56/–रूपये प्रति वर्ग गज

चार्ट :–3

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 18.08.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	44.6716 एकड़ या 216210.52 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में भू–स्वामियो की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है एवं प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसके क्रम में रू0 160/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
9.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	70.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	21.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08.1988 से 18.08.1989 तक) 367 दिन का	:	8.45/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	प्रतिकर	:	99.45/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	9.94/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	कुल प्रतिकर दिनांक 18.08.1989 तक		109.40/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	9 प्रतिशत ब्याज (19.08.1989 से 18.08.1990 तक) 01 वर्ष	:	9.85/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	15 प्रतिशत ब्याज (19.08.1990 से 31.05.2025 तक) 12704 दिन	:	571.15/–रूपये प्रति वर्ग गज
17.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	690.40/–रूपये प्रति वर्ग गज

चार्ट :–4

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 01.06.1990
3.	अर्जित क्षे0	:	10.4687 एकड़ या 50668.50 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में भू–स्वामियो की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है एवं प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसके क्रम में रू0 160/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
9.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	70.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	21.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08.1988 से 01.06.1990 तक) 654 दिन का	:	15.05/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	प्रतिकर	:	106.05/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	10.60/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	कुल प्रतिकर दिनांक 01.06.1990 तक		116.65/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	9 प्रतिशत ब्याज (01.06.1990. से 31.05.1991 तक) 01 वर्ष	:	10.50/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	15 प्रतिशत ब्याज (01.06.1991 से 31.05.2025 तक) 12418 दिन	:	595.29/–रूपये प्रति वर्ग गज
17.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	722.44/–रूपये प्रति वर्ग गज

चार्ट :–5

क्र0 सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 15.07.2002
3.	अर्जित क्षे0	:	2.8750 एकड़ या 13915.00 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के कम में भू–स्वामियो की अपील में रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है एवं प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसके कम में रू0 160/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
9.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	70.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	21.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 15.07.2002 तक) 5081 दिन का	:	116.93/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	प्रतिकर	:	207.93/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	20.80/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	कुल प्रतिकर दिनांक 15.07.2002 तक		228.73/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	9 प्रतिशत ब्याज (01.06.1990. से 31.05.1991 तक) 01 वर्ष	:	20.58/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	15 प्रतिशत ब्याज (16.07.2002 से 31.05.2025 तक) 8355 दिन	:	785.35/–रूपये प्रति वर्ग गज
17.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	1034.66/–रूपये प्रति वर्ग गज

चार्ट :–6

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 07.07.1989
3.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
4.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	155/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
5.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	प्राधिकरण की अपील खण्डित हो चुकी है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद के समक्ष रिव्यू प्रार्थना पत्र प्रस्तुत है। मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय के क्रम में रू0 155/– प्रति वर्ग गज की गणना की जा रही है।		
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	65.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	19.50/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 07.07..1989 तक) 325 दिन का	:	6.95/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर		91.45/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	9.14/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 07.07. 1989 तक	:	100.28/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (07.07.1989 से 06.07.1990 तक) 01 वर्ष	:	9.02/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (07.07.1990 से 31.05.2025 तक) 12747 दिन	:	525.31/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	634.61/–रूपये प्रति वर्ग गज

इन्दिरापुरम प्रस्ताव गणना चार्ट–297 के अनुसार

इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की अर्जित भूमि का मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित 297/–रूपये के आधार पर कब्जा दिनांक 14.06.1989 के क्रम में गणना

चार्ट :–1

क्र0 सं0	योजना का नाम		इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 14.06.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	325.9295 एकड़ या 1577498.61 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	62.10/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08.1988 से 14.06.1989 तक) 258 दिन का	:	17.55/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर दिनांक 14.06.1989 तक	:	286.65/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय		28.66/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 14.06.1989		315.31/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (15.06.1989 से 14.06.1990 तक) 1वर्ष	:	28.37/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (15.06.1990 से 31.05.2025 तक) 12769 दिन	:	1654.60/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	1998.28/–रूपये प्रति वर्ग गज

इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की अर्जित भूमि का मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित 297/–रूपये के आधार पर कब्जा दिनांक 07.07.1989 के कम में गणना–

चार्ट :–2

कम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 07.07.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	908.4853 एकड़ या 4397068.39 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	62.10/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 07.07..1989 तक) 325 दिन का	:	22.11/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर		291.21/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	29.12/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 07.07.1989 तक	:	320.33/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (07.07.1989 से 06.07.1990 तक) 01 वर्ष	:	28.83/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (07.07.1990 से 31.05.2025 तक) 12747 दिन	:	1678.04/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	2027.20/–रूपये प्रति वर्ग गज

इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की अर्जित भूमि का मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित 297/–रूपये के आधार पर कब्जा दिनांक 18.08.1989 के क्रम में गणना

चार्ट :–3

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 18.08.1989
3.	अर्जित क्षे0	:	44.6716 एकड़ या 216210.52 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	62.10/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08.1988 से 18.08.1989 तक) 367 दिन का	:	24.97/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर	:	294.07/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	29.40/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 18.08.1989 तक		323.47/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (19.08.1989 से 18.08.1990 तक) 01 वर्ष	:	26.46/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (19.08.1990 से 31.05.2025 तक) 12704 दिन	:	1688.77/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	2038.70/–रूपये प्रति वर्ग गज

इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की अर्जित भूमि का मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित 297/–रूपये के आधार पर कब्जा दिनांक 01.06.1990 के कम में गणना

चार्ट :–4

क्रम सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा–4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 01.06.1990
3.	अर्जित क्षे0	:	10.4687 एकड़ या 50668.50 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज के साथ–साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा–4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	207/–रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	62.10/–रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 01.06.1990 तक) 654 दिन का	:	44.50/–रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर	:	313.60/–रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	31.30/–रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 01.06.1990 तक		344.30/–रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (01.06.1990. से 31.05.1991 तक) 01 वर्ष	:	31.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (01.06.1991 से 31.05.2025 तक) 12418 दिन	:	1757.00/–रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	2132.36/–रूपये प्रति वर्ग गज

इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की अर्जित भूमि का मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्धारित 297/—रूपये के आधार पर कब्जा दिनांक 15.07.2002 के क्रम में गणना :—

चार्ट :—5

क्रं0 सं0	योजना का नाम	:	इन्दिरापुरम आवासीय योजना
1.	धारा—4 की अधिसूचना	:	दिनांक 16.08.1988
2.	कब्जा दिनांक	:	दिनांक 15.07.2002
3.	अर्जित क्षे0	:	2.8750 एकड़ या 13915.00 वर्ग गज
4.	अवार्ड में निर्धारित धनराशि	:	90/—रूपये प्रति वर्ग गज के साथ—साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा—4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक)
5.	उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश मे निर्धारित प्रतिकर	:	297/—रूपये प्रति वर्ग गज के साथ—साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा—4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
6.	पूर्व में भुगतान की गयी धनराशि	:	90/—रूपये प्रति वर्ग गज के साथ—साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा—4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
7.	अवशेष धनराशि	:	207/—रूपये प्रति वर्ग गज के साथ—साथ 30 प्रतिशत सोलेशियम तथा 12 प्रतिशत अतिरिक्त (धारा—4 की अधिसूचना से कब्जा तिथि तक) 9 प्रतिशत कब्जा तिथि से 1 वर्ष तक इसके उपरान्त 15 प्रतिशत भुगतान तिथि तक
8.	दिनांक 16.08.1988 तक मूल अवशेष प्रतिकर	:	207/—रूपये प्रति वर्ग गज
9.	30 प्रतिशत सोलेशियम	:	62.10/—रूपये प्रति वर्ग गज
10.	12 प्रतिशत अतिरिक्त (16.08. 1988 से 15.07.2002 तक) 5081 दिन का	:	345.78/—रूपये प्रति वर्ग गज
11.	प्रतिकर	:	614.88/—रूपये प्रति वर्ग गज
12.	10 प्रतिशत अर्जन व्यय	:	61.48/—रूपये प्रति वर्ग गज
13.	कुल प्रतिकर दिनांक 15.07.2002 तक		676.36/—रूपये प्रति वर्ग गज
14.	9 प्रतिशत ब्याज (01.06.1990. से 31.05.1991 तक) 01 वर्ष	:	60.87/—रूपये प्रति वर्ग गज
15.	15 प्रतिशत ब्याज (16.07.2002 से 31.05.2025 तक) 8355 दिन	:	2322.32/—रूपये प्रति वर्ग गज
16.	कुल धनराशि प्रति वर्ग गज दिनांक 31.05.2025 तक	:	3059.55/—रूपये प्रति वर्ग गज

मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निर्णित 6 वादो में निहित भूमि क्षे0—355187.75 वर्ग गज में औसत दर रू0 2251.21 प्रति वर्गगज के आधार पर व 166 संर्दभों में निहित भूमि क्षे0—3637842.31 वर्ग गज में औसत दर रूपये 740.57 प्रति वर्ग गज से गणना की गयी है।

इस प्रकार 166 सन्दर्भवादों में रू0 160/- प्रति वर्गगज के आधार पर गणना करने पर कुल धनराशि रू0 2,69,40,76,880.00 (दो अरब उनहत्तर करोड़ चालीस लाख छियत्तर हजार आठ सौ अस्सी केवल) व 06 सन्दर्भवादों में रू0 297/- प्रति वर्ग गज के आधार पर गणना करने पर कुल धनराशि रू0 79,96,02,215.00 (उन्नासी करोड़ छियानवे लाख दो हजार दो सौ पन्द्रह केवल) की देयता वर्तमान में बनती है। इस प्रकार भू-अर्जन पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण न्यायालय, गौतमबुद्वनगर में विचाराधीन इजरायवादों में प्रभावितों कृषकों को कुल धनराशि कुल धनराशि रू0 3,49,36,79,095.00 (तीन अरब उन्चास करोड छत्तीस लाख उन्नासी हजार पन्चानवे केवल) का भुगतान किया जाना है, जिसके सम्बन्ध में कोई न्यायालय में वाद लम्बित नही है। वर्तमान में मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश के क्रम में इन्दिरापुरम आवासीय योजना हेतु अर्जित ग्राम मकनपुर की भूमि के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय में 127 रिव्यू प्रार्थना पत्र सुनवाई हेतु विचाराधीन है। यह अन्तरिम गणना है एवं मा0 उच्च न्यायालय द्वारा रिव्यू प्रार्थना पत्र में अन्तिम आदेश पारित करने पर मा0 न्यायालय द्वारा निर्धारित प्रतिकर के अनुसार पुनः देयता की गणना कर आवंटियों से वसूल करना होगा।

प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि को इन्दिरापुरम योजना के रूप में विकसित कर लगभग 20-25 वर्ष पूर्व विक्रय किया जा चुका है, तथा वर्तमान में इस योजना से सम्पत्ति विक्रय से कोई आय सम्भावित नहीं है। प्राधिकरण में किसी भी योजना हेतु भूमि के अर्जन/क्रय/व्यवस्थापन पर होने वाले व्यय एवं योजना के विकास पर होने वाले सम्पूर्ण व्यय को योजना परिधि में विक्रय योग्य उपलब्ध क्षेत्रफल पर भारित किया जाता है। प्राधिकरण की किसी अन्य योजना से प्राप्त आय को अथवा अन्य आय को इन्दिरापुरम योजना से आच्छादित भूमि के बढ़े हुए प्रतिकर पर व्यय किया जाना उचित नहीं है। प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना इस अभिवृद्धित धनराशि को वहन करने में सक्षम नहीं है। अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना से आच्छादित ग्राम मकनपुर की भूमि के सम्बन्ध में मा0 भू-अर्जन पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण न्यायालय, गौतमबुद्वनगर में विचाराधीन इजराय वादों में भुगतान हेतु निहित धनराशि को इस आवासीय योजना की अर्जित भूमि के सापेक्ष आवंटित विकसित भूमि के आवंटियों से वसूल किया जाना उचित होगा।

प्रस्तावः-

अतः उपरोक्तानुसार

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना से आच्छादित ग्राम मकनपुर की भूमि के सम्बन्ध में मा0 भू-अर्जन पुनर्वासन, पुनर्व्यवस्थापन प्राधिकरण न्यायालय, गौतमबुद्धनगर में विचाराधीन इजराय वादों, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अपने समस्त सम्भव न्यायिक उपचार समाप्त कर लिये गये हों (where the Authority has exhausted its all possible legal remedies), में भुगतान हेतु निहित धनराशि को इस आवासीय योजना की अर्जित भूमि के सापेक्ष आवंटित विकसित भूमि के आवंटियों से वसूल 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 169/23/नियोजन अनुभाग

विषयः शासनादेश संख्या 550/2025/8–3099/73/2025 दिनांक 25.03.2025 के क्रम में गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) में 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों को संशोधित कर महायोजना 2031(प्रारूप) तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 (प्रारूप) पर शासकीय समिति की बैठक दिनांक 10.06.2024 के कार्यवृत्त दिनांक 18.06.2024 में दिये गये निर्देशों का अनुपालन करते हुए महायोजना–2031(प्रारूप) प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 06.09.2024 में अनुमोदन उपरान्त शासनादेश संख्या 2112(1)/आठ–3–2023, दिनांक 20.09.2023 के क्रम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को प्राधिकरण के पत्र संख्या 848/नियोजन अनुभाग/2024, दिनांक 19.10.2024 को प्रेषित किया गया। शासन के पत्र दिनांक 24.12.2024 में दिये गये निर्देशानुसार उक्त महायोजना प्रारूप का प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन के समक्ष दिनांक 28.12.2024 को प्रस्तुतीकरण किया गया। तदोपरान्त निदेशक, आवास बन्धु के पत्र संख्या 2092/आ0ब0–1/निदेशक/महायोजना/2024–25 दिनांक 20.03.2025 के क्रम में शासकीय समिति की बैठक दिनांक 21.03.2025 को आहूत की गयी। शासकीय समिति की बैठक में लिये गये निर्णयानुसार शासन द्वारा पत्र संख्या 550/2025/8–3099–73/2025 दिनांक 25.03.2025 **(संलग्नक–1)** के माध्यम से निर्देशित किया गया कि पूर्व में 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों का निवारण करते हुए अनुमोदित कराया गया परन्तु जनसाधारण के समक्ष प्रस्तुत कर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित नहीं किये गये। शासन द्वारा उक्त ड्राफ्टिंग त्रुटियों पर न्यूनतम अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु दिये गये निर्देश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.03.2025 से 11.04.2025 तक 15 दिवस की अवधि में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये, जिसमें कुल 32 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिसकी सुनवाई गठित समिति द्वारा दिनांक 21.04.2025 को की गयी। समिति द्वारा सुझावकर्ता द्वारा इंगित कतिपय ड्राफ्टिंग त्रुटियों पर विचार करते हुए महायोजना–2031(प्रारूप) में ठीक/संशोधित किये जाने की संस्तुति की गयी। दिनांक 06.05.2025 को सम्पन्न प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की समीक्षा बैठक में दिये गये निर्देशानुसार 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त इंगित अन्य त्रुटियों को भी संशोधित किये जाने का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से दिनांक 08.05.2025 **(संलग्नक–2)** को अनुमोदित किया गया।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार

"महायोजना–2031(प्रारूप) में अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों को संशोधित किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा परिचालन पद्धति से दिनांक 08.05.2025 को अनुमोदन"

का प्रस्ताव अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या 169 / अतिरिक्त मद–01 / नियोजन अनुभाग

विषयः शासनादेश संख्या 550/2025/8–3099/73/2025 दिनांक 25.03.2025 के क्रम में गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) में 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों को संशोधित कर महायोजना 2031(प्रारूप) तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि प्रदेश में भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय की अमृत महायोजना के अर्न्तगत प्रदेश के चयनित 59 नगरों की जी.आई.एस. आधारित महायोजनाएं तैयार करने का कार्य किया जा रहा है, जिसके क्रम में गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 के प्रारूप तैयार करने हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.01.2018 में मद सं0 14 पर लिए गए निर्णय के अनुसार नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग को एजेन्सी घोषित किया गया था। अमृत योजना के अर्न्तगत महायोजनाएं तैयार कराये जाने हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 नोडल विभाग होने के दृष्टिगत गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर हेतु महायोजना–2031 तैयार किये जाने का टेन्डर के माध्यम से मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट को कन्सलटेन्ट के रूप में नियुक्त किया गया है। तदोपरान्त नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग एवं कन्सलटेन्ट के मध्य एम.ओ.यू. दिनांक 25.09.2019 एवं दिनांक 25.11.2019 को हस्ताक्षरित किया गया है।

उपरोक्तानुक्रम में मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार किये गये गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 (प्रारूप) पर अनुमोदन प्राप्त कर जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की 159वीं बैठक दिनांक 30.04.2022 में प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड के निर्णय उपरान्त **(संलग्नक–1)** गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 (प्रारूप) पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 के मध्य प्रदर्शनी लगाकर जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त निर्धारित अवधि में प्राप्त कुल 1157 आपत्ति/सुझाव की सुनवाई शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 05.08.2022 से दिनांक 26.08.2022 के मध्य की गई।

तदोपरान्त शासन द्वारा निर्गत उ0प्र0 टी.ओ.डी. नीति–2022 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार विभिन्न स्तरों पर आयोजित बैठको एवं शासन द्वारा दिये गये निर्देशो के क्रम में गाजियाबाद महायोजना–2031(प्रारूप) एवं मोदीनगर महायोजना–2031(प्रारूप) पर मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, एन.सी.आर. सेल, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ0प्र0 (नोडल एजेन्सी), एन.सी.आर.टी.सी. एवं अन्य विभागों से विचार–विमर्श उपरान्त मैसर्स डी0डी0एफ0 कन्सलटेन्ट द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स का चिन्हांकन किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड की 160वीं बैठक दिनांक 23.11.2022 **(संलग्नक–2)** में अनुमोदन के क्रम में 15 दिवस हेतु दिनांक 09.12.2022 से दिनांक 24.12.2022 के मध्य जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में जन–सामान्य से प्राप्त कुल 36 आपत्ति/सुझावों की सुनवाई दिनांक 16.012023 एवं दिनांक 17.01.2023 को गठित समिति द्वारा की गई। तत्क्रम में महायोजनाओं के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण की 161वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 **(संलग्नक–3)** में प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा० बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय दिये गये :–

"बोर्ड द्वारा महायोजना–2031 प्रारूप पर विचार–विमर्श किया गया। कन्सलटेन्ट द्वारा समय से कार्य पूर्ण न किये जाने के सम्बन्ध में नाराजगी व्यक्त की गई, साथ ही

*कन्सलटेन्ट को निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण के साथ समन्वय स्थापित कर कार्य शीघ्र पूर्ण किया जाए। साथ ही निर्णय लिया गया कि एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली के साथ टी.ओ.डी. जोन्स (इन्फलूएन्स जोन एवं एस.डी.ए. क्षेत्र) के चिन्हीकरण एवं भू–उपयोग निर्धारण के सम्बन्ध में विचार–विमर्श कर आवश्यक कार्यवाही कराते हुए महायोजना के अनुमोदन हेतु आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए।" छायाप्रति **(संलग्नक–4)***

उपरोक्त के अनुपालन एवं शासन के कार्यवृत्त दिनांक 05.09.2023 **(संलग्नक–5)** में दिये गये निर्देशों के क्रम में उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में एक बैठक दिनांक 14.09.2023 को आहुत की गई, जिसका कार्यवृत्त **(संलग्नक–6)** पर प्रस्तुत है।

उपरोक्तानुसार गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर समिति द्वारा की गई संस्तुतियों एवं शासन में आहुत बैठक दिनांक 20.07.2023 के कार्यवृत्त **(संलग्नक–7)** में दिये गये सुझाव/निर्देश के साथ शासन द्वारा समय–समय पर दिये गये अन्य निर्देशो के अनुरूप मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा संशोधित की गई महायोजना को प्राधिकरण बोर्ड की 162वीं बैठक दिनांक 29.09.2023 **(संलग्नक–8)** में प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिए गए:–

1– गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर ड्राफ्ट महायोजना–2031 पर प्राप्त आपत्ति/ सुझावों पर समिति द्वारा सुनवाई के उपरान्त की गई संस्तुति को बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया।

2– एन.सी.आर.टी.सी, नई दिल्ली के अनुरोध पर दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फ्लूएन्स जोन लगाये जाने एवं दुहाई डिपो व दुहाई स्टेशन के इन्फ्लूएन्स जोन्स में पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को प्राधिकरण द्वारा टी.ओ.डी. पॉलिसी में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप गाजियाबाद महायोजना–2031 के प्रारूप में मिश्रित भू–उपयोग किये जाने का निर्णय लिया गया है। अतः इस संशोधन पर जन–सामान्य से उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 के प्राविधानो के अनुरूप 15 दिवस का आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए।

3– गाजियाबाद एवं लोनी प्रभावी महायोजना–2021 में नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है। प्रभावी महायोजना में दर्शाये गये नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग को प्रारूप महायोजना–2031 में इस क्षेत्र में हुए अनाधिकृत विकास के दृष्टिकोण से स्पॉट जोनिंग करते हुए भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है, ताकि भविष्य में अनाधिकृत विकास न हो। शासन द्वारा निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 में नॉन कन्फर्मिंग के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया है कि प्रत्येक नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग के सम्बन्ध में निर्माण की टाईपोलॉजी, खाली स्थान एवं विकसित हो चुके क्षेत्र का चिन्हांकन, विकसित क्षेत्र में स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार उपयोग, अनाधिकृत रूप से निर्मित निर्माणों के विनियमितीकरण की सम्भावनाओं के दृष्टिगत विस्तृत अध्ययन कर भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाऐ एवं इसके सम्बन्ध में महायोजना प्रतिवेदन में एक अध्याय सम्मिलित किया जाए। तदानुसार नॉन कन्फर्मिंग क्षेत्र में निर्धारित भू–उपयोग पर आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए।

4– गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर ड्राफ्ट महायोजना–2031 प्रारूपो को भाग 'क', 'ख' व 'ग' के रूप में संयोजित करते हुए संयोजन के फलस्वरूप संशोधित महायोजना–2031 के क्षेत्रफल पर नियमानुसार 15 दिवस के आपत्ति/सुझाव की कार्यवाही पूर्ण की जाए। तदानुसार आगामी बोर्ड के समक्ष महायोजना–2031 (फाईनल ड्राफ्ट) विचार/अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाए।

5– मोदीनगर महायोजना–2031 के ड्राफ्ट पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव एवं सुनवाई पर लिए गए निर्णय को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा मोदीनगर महायोजना–2031 फाईनल अनुमोदित करते हुए उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–11 के प्राविधानों के अनुसार शासन को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु निर्णय लिया गया।

उपरोक्तानुसार मा0 बोर्ड द्वारा लिए गए उपरोक्त निर्णय के अनुपालन में गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 (प्रारूप) को भाग–'क', 'ख' व 'ग' के रूप में संयोजित करने एवं दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फ्लूऐन्श जोन लगाए जाने एवं दुहाई डिपो स्टेशन व दुहाई स्टेशन के इन्फ्लूऐन्श जोन्स में पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के उपरान्त संशोधित महायोजना प्रारूप–2031 पर दिनांक 12.10.2023 से 26.10.2023 के मध्य जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन–सामान्य से कुल 73 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए थे, जिन पर गठित समिति द्वारा दिनांक 27.10.2023 को सुनवाई की गई। समिति द्वारा की गई संस्तुतियां **(संलग्नक–9)** पर उपलब्ध है।

उक्त के अनुपालन में मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार की गयी संयोजित महायोजना प्रारूप–2031 को पुनः प्राधिकरण बोर्ड की सम्पन्न 163वीं बैठक दिनांक 25.11.2023 में प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय **(संलग्नक–10)** के क्रम में शासनादेश संख्या 2112(1)/आठ–3–2023 दिनांक 20.09.2023 के अनुसार प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या 276/नियोजन अनुभाग/2024 दिनांक 30.12.2023 के माध्यम से संशोधित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 को नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० को प्रेषित किया गया, जिसमें विद्यमान त्रुटियों को संशोधित करते हुए शासकीय समिति की बैठक दिनांक 10.06.2024 **(संलग्नक–11)** में प्रस्तुत किया गया, जिस पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त शासकीय समिति ने निर्देश दिये, जिसका कार्यवृत्त दिनांक 18.06.2024 **(संलग्नक–12)** पर संलग्न है। कार्यवृत्त में दिये गये निर्देशानुसार प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश टी0ओ0डी0 नीति–2022 के अन्तर्गत ब्लू लाईन एवं रेड मेट्रो लाईन के टी.ओ.डी. कॉरीडोर चिन्हित किये जाने हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में शासन द्वारा अधिसूचना संख्या आई/693388/2024/8–3099/ 283/2024, दिनांक 16 जुलाई, 2024 निर्गत की गयी, जिसके अनुसार विकास क्षेत्रान्तर्गत पड़ने वाले **रेड लाईन मेट्रो स्टेशन** यथा 'शहीद नगर', 'राजबाग', 'मेजर मोहित शर्मा (राजेन्द्र नगर)', 'श्याम पार्क', 'मोहननगर', 'अर्थला', 'हिण्डन रिवर' व 'शहीद स्थल (न्यू बस अड्डा)' तथा **ब्लू लाईन मेट्रो स्टेशन** यथा 'कौशाम्बी' व 'वैशाली' मेट्रो लाईन के मध्य से दोनों तरफ 500 मीटर के भीतर भौतिक सीमाओं के अनुसार टी.ओ.डी. जोन लगाये गये हैं, जिसे प्राधिकरण की 165वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 में आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने हेतु अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त पर प्रदान किये गये अनुमोदन के क्रम में दिनांक 08.08.2024 से 22.08.2024 तक 15 दिवस हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में जनसामान्य से मात्र 07 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिन पर सुनवाई हेतु शासन की गठित समिति ने दिनांक 27.08.2024 को सुनवाई करते हुए निस्तारण किया गया **(संलग्नक–13)**। तद्क्रम में कंसलटेंट द्वारा शासनादेशों /शासकीय समिति/मा0 मुख्यमंत्री जी द्वारा दिये निर्देशों का अनुपालन करते हुए तैयार की गयी पुनरीक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 को प्राधिकरण की 166वीं बोर्ड बैठक दिनांक 06.09.2024 **(संलग्नक–14)** में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, जिसको मा0 बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लेते हुए अनुमोदित किया गया।

अतः उपरोक्त बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त में दिये गये निर्देशानुसार पुनरीक्षित गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 को कार्यदायी संस्था मैसर्स डी.डी.एफ. कंसलटेंट, राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र, नियोजन सेल–गाजियाबाद, सयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, मेरठ एवं प्राधिकरण द्वारा संयुक्त रूप से परीक्षण कर संशोधित किया गया है, जिसके उपरान्त महायोजना–2031 (प्रारूप) को प्राधिकरण के पत्र संख्या

848/नियोजन अनुभाग/2024, दिनांक 19.10.2024 के माध्यम से मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया है।

अवगत कराना है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र दिनांक 24.12.2024 में दिये गये निर्देशानुसार उक्त महायोजना प्रारूप का प्रस्तुतीकरण प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ0प्र0 शासन के समक्ष दिनांक 28.12.2024 को उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रस्तुतीकरण किया गया। तदोपरान्त निदेशक, आवास बन्धु के पत्र संख्या 2092/आ0ब0–1/निदेशक/महायोजना/2024–25 दिनांक 20.03.2025 के क्रम में शासकीय समिति की बैठक दिनांक 21.03.2025 को आहूत की गयी। शासकीय समिति की बैठक में लिये गये निर्णयानुसार शासन के पत्र संख्या 550/2025/8–3099–73/2025 दिनांक 25.03.2025 **(संलग्नक–15)** के माध्यम से महायोजना में पूर्व की 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों का निवारण करते हुए अनुमोदित कराया गया परन्तु जनसाधारण के समक्ष प्रस्तुत कर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित नहीं किये गये, जिन पर न्यूनतम अवधि के लिए जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है।

तद्क्रम में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.03.2025 से 11.04.2025 तक 15 दिवस की अवधि में जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त निर्धारित अवधि में कुल 32 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिस पर गठित समिति द्वारा दिनांक 21.04.2025 को सुनवाई की गयी है, जिसका कार्यवृत्त अवलोकनार्थ संलग्न है **(संलग्नक–16)**। समिति द्वारा सुझावकर्ता की कतिपय आपत्ति/सुझावों का अवलोकन कर 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों को भी महायोजना–2031 (प्रारूप) में ठीक/संशोधित किये जाने एवं कतिपय बिन्दुओं पर मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाना है। प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन द्वारा दिनांक 06.05.2025 को की गयी समीक्षा बैठक के क्रम में उच्चाधिकारियों द्वारा दिये गये निर्देशानुसार 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त इंगित अन्य 14 ड्राफ्टिंग त्रुटियों एवं मधुबन–बापूधाम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 25.06.2019 के मद संख्या–153/06 पर प्रभावी महायोजना–2021 के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी लिये गये निर्णय को मधुबन–बापूधाम योजना में समाहित करते हुए प्रस्ताव परिचालन पद्धति से दिनांक 08.05.2025**(संलग्नक–17)** को मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

उपरोक्तानुसार संशोधित गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 (प्रारूप) पर दिनांक 10.05.2025 को सूचना मुख्य समाचार पत्रों में प्रकाशन कराते हुए पुनः दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक दो स्थानों यथा प्राधिकरण स्वागत कक्ष एवं एन.सी.आर. सेल, गाजियाबाद में महायोजना को जनसामान्य के अवलोकनार्थ प्रदर्शित करते हुए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त अवधि में कुल 10 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिनकी सुनवाई गठित समिति द्वारा दिनांक 17.05.2025 को की गयी है, जो अवलोकनार्थ संलग्न है **(संलग्नक–18)**।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों को संशोधित किये जाने वाले दिनांक 08.05.2025 को अनुमोदित प्रस्ताव के क्रम में दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर दिनांक 17.05.2025 को सुनवाई की गई, जिसकी संस्तुति का कार्यवृत्त संलग्न है, जिसमें मैसर्स उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की क्रम संख्या–8, आपत्ति कोड जीएच–08 एवं मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा आपत्ति संख्या–9, आपत्ति कोड जीएच–09 पर मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाना उचित होगा।

प्रकरण में मास्टर प्लान/नियोजन अनुभाग का अभिमत निम्नवत् है :

"हाईटेक सिटी भू–उपयोग के सम्बन्ध में:

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रभावी महायोजना–2021 में दर्शित हाईटेक सिटी भू–उपयोग के सम्बन्ध में मैसर्स डी.डी.एफ. कंसलटेंट द्वारा तैयार किये गये महायोजना–2031(प्रारूप) पर प्राधिकरण बोर्ड की 159वीं बैठक दिनांक 30.04.2022 **(संलग्नक–19)** में हाईटेक भू–उपयोग के सम्बन्ध में मद संख्या–159/8 के बिन्दु संख्या–06 पर निम्न निर्णय लिया गया :–

> ***"हाईटेक सिटी क्षेत्र में 10 वर्ष व्यतीत होने के उपरान्त भी विकास नहीं होने के कारण जिस क्षेत्र का धारा–13 के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन नहीं हुआ है, को कृषि दर्शित किया जाए।"***

उपरोक्त के क्रम में गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 (प्रारूप) मानचित्र में हाईटेक सिटी क्षेत्र के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जा रही 'वेवसिटी' एवं 'सनसिटी' हाईटेक टाउनशिप की सीमाओं को संशोधित करते हुए तत्समय हाईटेक भू–उपयोग एवं शेष को कृषि दर्शित किया गया है। उक्त दोनों टाउनशिप में नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क सम्बन्धी आपत्ति का निस्तारण न होने के दृष्टिगत तथा उच्च स्तर से निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं। तदोपरान्त मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.01.2024 को आहूत की गयी, जिसके कार्यवृत्त संख्या–आई/487275/2024–8–3099/249/2023 दिनांक 06.02.2024 **(संलग्नक–20)** में निम्न निर्णय लिया गया:–

> *"शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की व्यवस्था के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना–2021 के प्रतीकात्मक भू–उपयोग को आवासीय माने जाने एवं उस पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता से मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 को हाईटेक टाउनशिप परियोजना को छूट प्रदान किये जाने से प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में रू0 401.30 करोड़ रूपये की क्षति होने के सम्बन्ध में महालेखाकार द्वारा की गयी आडिट आपत्ति के दृश्टिगत विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय किया गया है कि ऑडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मै0 उप्पल चडढ़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 के वैध स्वामित्व की रू0 401.30 करोड की चल–अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बंधक (Mortgage) रखा जाए। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की ऑडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी, तद्नुसार तत्काल कार्यवाही करते हुए विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./तलपट मानचित्र को प्राथमिकता पर नियमानुसार स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाए।"*

उपरोक्त के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डीपीआर/ तलपट मानिचत्र पर रू0 401.30 करोड़ के सापेक्ष रू0 442.27 करोड़ के भूखण्ड बन्धक रखते हुए मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 165वीं बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्रदान किये गये अनुमोदनोपरान्त दिनांक 10.10.2024 को 4196.30 एकड़ क्षेत्रफल का डीपीआर एवं 3786.79 एकड़ का तलपट मानचित्र निर्गत किया गया है। वर्तमान में मैसर्स उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता द्वारा परियोजना के दिनांक 30.10.2013 को पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 4004.25 एकड़ में से हाईटेक सिटी क्षेत्र में दर्शित 2911.70 एकड़ का भू–उपयोग प्रभावी महायोजना–2021 के अनुसार पूर्णत् महायोजना–2031 (प्रारूप) में हाईटेक सिटी अथवा आवासीय दर्शित किये जाने हेतु

आपत्ति/सुझाव प्रस्तुत किया गया है, जिस पर गठित समिति की संस्तुति के अनुसार अवगत होते हुए मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जायेगा।

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में दिनांक 16.05.2025 को अपनी आपत्ति प्रस्तुत की गयी है, जिस पर गठित समिति द्वारा आपत्ति क्र.सं.–09, आपत्ति कोड संख्या–जी.एच.–09 पर संस्तुति की गयी है।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 की प्रथम डीपीआर 4312.99 एकड़ एवं तलपट मानचित्र 717.94 एकड़ क्षेत्रफल पर स्वीकृत किया गया था। शासनादेश दिनांक 07.04.2021 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार केस–टू–केस आधार पर निर्णय लेते हुए मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 06.01.2022, 07.01.2022 व 08.01.2022 में डीपीआर क्षेत्र को संशोधित करते हुए 827.99 एकड़ निर्धारित कर दिया गया। हाईटेक नीति के अन्तर्गत टाउनशिप में सरकारी भूमि 25 प्रतिशत से अधिक होने के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड की 162वीं बैठक दिनांक 29.09.2023 में प्रस्ताव निरस्त कर दिया गया, जिसके विरूद्ध आवेदक द्वारा शासन में अपना प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया है। मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.01.2024 में निम्न निर्णय लिये गए :–

1– *हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के प्राविधानों के अन्तर्गत भूमि जुटाव सम्बन्धी प्राविधानों के अनुपालन को दृष्टिगत रखते हुए विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि भूमि अध्याप्ति अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत एवं पुनर्ग्रहण आदि के माध्यम से विकासकर्ता को उपलब्ध करायी गयी 372.224 एकड़ भूमि के अनुपात को 25 प्रतिशत रखते हुए नीति के प्राविधानों के अनुसार अवशेष 75 प्रतिशत भूमि का अनुपात पूर्ण करने हेतु आवश्यक अवशेष भूमि विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा स्वयं क्रय किये जाने का प्रस्ताव एवं तद्नुसार संशोधित डी.पी.आर. का प्रस्ताव प्राप्त कर लिया जाए।*

2– *शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की व्यवस्था के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना–2021 में प्रतीकात्मक भू–उपयोग को आवासीय माने जाने एवं उस पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता से मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप परियोजना को छूट प्रदान किये जाने से प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में रु0 171.18 करोड़ की क्षति होने के सम्बन्ध में महालेखाकार द्वारा की गयी ऑडिट आपत्ति के दृष्टिगत विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि ऑडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के वैध स्वामित्व की रु0 171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक (Mortgage) रखा जाए। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की ऑडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी।*

उपरोक्त निर्णय के क्रम में पूर्व स्वीकृत डीपीआर क्षेत्रफल 827.99 एकड़ में विस्तार करते हुए पुनः 2420.11 एकड़ पर संशोधित डीपीआर प्रस्तुत किया गया, जिसके सम्बन्ध में मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 में लिये गये निर्णय के अनुसार डीपीआर क्षेत्रफल 2420.11 एकड निर्धारित कर दिया गया है, जिसका कार्यवृत्त शासन द्वारा दिनांक 16.05.2025 संलग्न है। अवगत कराना है कि गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना 2031 (प्रारूप) में सनसिटी हाईटेक टाउनशिप का पूर्व स्वीकृत डीपीआर क्षेत्रफल 827.99 एकड़ त्रुटिपूर्ण दर्शाया गया है तथा वेवसिटी हाईटेक टाउनशिप के स्वीकृत तलपट मानचित्र के आंशिक भाग को हाईटेक सिटी भू–उपयोग दर्शाया गया है। दोनों हाईटेक टाउनशिप हेतु दर्शित

भू–उपयोग क्षेत्र में एकरूपता नहीं है। दोनों टाउनशिप के भू–उपयोग दर्शाने हेतु एक सिद्धान्त अपनाया जाना उचित है। साथ ही यह भी अवगत कराना है कि मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 द्वारा डीपीआर/तलपट मानचित्र स्वीकृति के समय उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.01.2024 में लिये गये निर्णयानुसार वैध स्वामित्व की रु0 171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक **(Mortgage)** रखा जाएगा, जिसके अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा रु0 171.18 करोड़ के सापेक्ष रु0 181.05 करोड़ के भूखण्ड बन्धक रखे जाने की सहमति प्रदान की गयी है। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की ऑडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी।

मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 का कार्यवृत्त दिनांक 16.05.2025 में डीपीआर के पूर्व क्षेत्रफल 827.99 एकड़ से विस्तारित क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ का अनुमोदन प्रदान किया गया है। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 10.05.2025 से दिनांक 16.05.2025 तक आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में अपना प्रत्यावेदन प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उनके द्वारा बढ़े हुए डीपीआर क्षेत्रफल के दृष्टिगत प्रभावी महायोजना–2021 में दर्शित हाईटेक क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाले हाईटेक भू–उपयोग के अनुसार महायोजना–2031(प्रारूप) में हाईटेक दर्शित किये जाने का अनुरोध किया गया है, जबकि दिनांक 09.09.2014 को स्वीकृत तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 717.94 एकड़ निर्धारित है, जिस पर गठित समिति की संस्तुति के अनुसार मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

हाईटेक टाउनशिप सनसिटी एवं वेवसिटी के सम्बन्ध में प्राप्त आपत्ति/सुझाव के क्रम में अवगत कराना है कि तलपट मानचित्र स्वीकृति से पूर्व भू–उपयोग परिवर्तन एवं अन्य मानकों का परीक्षण किया जाता है। नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक द्वारा शुल्कों की गणना स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत हाईटेक सिटी भू–उपयोग से आच्छादित क्षेत्रफल पर की गयी है।

<u>अनुभागीय अभिमत</u>

इस सम्बन्ध में अनुभागीय अभिमत है कि वेवसिटी के दिनांक 30.10.2023 को स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत हाईटेक सिटी से आच्छादित भू–उपयोग क्षेत्रफल 2911.70 एकड़ एवं सनसिटी के दिनांक 09.09.2014 को स्वीकृत तलपट मानचित्र के अन्तर्गत हाईटेक सिटी से आच्छादित भू–उपयोग क्षेत्रफल 717.94 एकड़ पर हाईटेक भू–उपयोग इस शर्त के साथ दर्शित किया जाना उचित होगा कि नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक के आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में शासन द्वारा जो निर्णय लिया जायेगा, वह प्राधिकरण एवं दोनों विकासकर्ताओं को मान्य होगा। "

इसके अतिरिक्त प्राधिकरण मधुबन–बापूधाम योजना में पूर्व में स्वीकृत तलपट मानचित्र दिनांक 24.01.2014 **(संलग्नक–21)** में राउण्ड अबाउट से रेलवे लाईन फाटक तक प्रस्तावित 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग एवं दोनों तरफ दर्शित ग्रीन बेल्ट को समाप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव पूर्व में प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक दिनांक 25.06.2019 **(संलग्नक–22)** में मद संख्या–06 पर प्रस्तुत किया गया था, जो निम्नवत् है :–

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना मधुबन–बापूधाम राजस्व ग्राम सदरपुर, मोरटा, रसूलपुर याकूतपुर, मोहिउद्दीनपुर, मैनापुर एवं नगलापाट की भूमि पर नियोजित की गई है। इस योजना का तलपट मानचित्र प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.09 द्वारा अनुमोदित किया गया था। मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में इन्डस्ट्रीयल पॉकेट के मध्य नियोजित 45 मी० चौडी सडक से रेलवे लाईन तक एवं रेलवे लाईन से पूरब दिशा में

पॉकेट–बी एवं डी के मध्य से होते हुए बुनकर मार्ट हेतु नियोजित भूखण्ड के उत्तर दिशा की ओर नार्दन पेरिफेरल रोड का एलाइनमेन्ट प्रस्तावित किये जाने तथा राउण्ड अबाउट से रेलवे लाईन के फाटक तक पूर्व नियोजित 45 मी० चौडी महायोजना मार्ग को समाप्त किये जाने हेतु संशोधन प्रस्तावित है। पूर्व नियोजित 45 मी० चौडे महायोजना मार्ग एवं प्रस्तावित किये जा रहे नार्दन पेरिफेरल रोड के मध्य की दूरी लगभग 200 मी० है एवं उपरोक्त दोनो ही मार्ग समानान्तर है। 45 मी० चौडी महायोजना मार्ग समाप्त किये जाने पर एवं योजना में 45 मी० चौडी नार्दन पेरिफरल रोड प्रस्तावित किये जाने के दृष्टिगत योजना की कनेक्टिविटी पर कोई प्रभाव नही पडेगा, अपितु उक्त प्रस्तावित नार्दन पेरिफरल रोड से रेलवे लाईन को पार कर एन. एच.–58 से जोडे जाने का प्रस्ताव नियोजन तथा यातायात के दृष्टिकोण से उचित प्रतीत होता है। गाजियाबाद महायोजना–2021 मे प्रस्तावित 45 मी० चौडा मार्ग, जिसे मधुबन बापूधाम योजना के तलपट मानचित्र में यथावत रखा गया था, को समाप्त किये जाने के लिए प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त शासन को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रेषित किया जाना होगा।

मधुबन–बापूधाम योजना के तलपट मानचित्र मे दर्शित एन.पी.आर. के एलाईनमेन्ट मे रेलवे लाईन के समानान्तर 45 मी० चौडी पूर्व सृजित सडक के समानान्तर ग्राम मैनापुर से लेकर प्रस्तावित एन.पी.आर. के मिलान बिन्दु तक सडक के समानान्तर 15 मी० चौडी ग्रीन बेल्ट का सृजन किया गया है, जिसके माध्यम से मधुबन–बापूधाम योजना के पावर सब–स्टेशन को विद्युत फिडिंग हेतु अटौर से 220 के०वी०ए० की ट्रान्समिशन लाईन लाने हेतु मार्ग प्रशस्त हो जायेगा। इस 15 मी० चौडे ग्रीन बेल्ट के सृजन से पॉकेट–ए तथा नार्दन पेरिफेरल रोड के संरेखन के कारण पॉकेट–बी एवं डी में आंशिक संशोधन प्रस्तावित है।

मधुबन–बापूधाम योजना के पॉकेट–ई एवं एफ मे पूर्व नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डो पर प्रधानमंत्री आवास योजना के अर्न्तगत 5956 बहुमंजिले ई.डब्लू.एस. भवनो के नियोजन की स्वीकृति उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदान की गई है, जिस हेतु तलपट मानचित्र मे संशोधन प्रस्तावित है।

मधुबन–बापूधाम योजना के पॉकेट–सी मे पूर्व नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं० जी.एच.–2 मे प्राधिकरण कार्यालय व प्राधिकरण कर्मियों के निवास हेतु भवनो के निर्माण के प्रस्ताव के कारण पॉकेट–सी मे संशोधन प्रस्तावित है। उक्त के साथ पूर्व नियोजित राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर की तर्ज पर मधुबन–बापूधाम योजना के राउण्ड अबाउट के दोनो ओर नियोजित भूखण्डो पर कामर्शियल मधुबन डिस्ट्रिक्ट सेन्टर के नियोजन के प्रस्ताव के कारण योजना के तलपट मानचित्र मे संशोधन प्रस्तावित है।

तलपट मानचित्र मे संशोधन किये जाने का प्राधिकार शासनादेश सं० 2438/9–आ–3–98–60एल०यू०सी० दिनांक 13.10.98 के प्रावधानो के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उपरोक्तानुसार मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 06.03.19 मे बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, परन्तु बोर्ड बैठक लोकसभा सामान्य निर्वाचन के निकट होने के कारण मा० बोर्ड द्वारा मात्र बजट के प्रस्ताव को अनुमोदित कर अन्य प्रस्तावो को स्थगित करने के निर्देश दिये गये।

अतः उपरोक्तानुकम मे मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

उपरोक्त प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा शासन को अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु पत्र संख्या 213/नियोजन अनुभाग/शासन/ 2019 दिनांक 29.07.2019 **(संलग्नक–23)** प्रेषित किया गया था, जिसका निर्णय प्राधिकरण में अप्राप्त है। उल्लेखनीय है कि संदर्भित 45 मीटर चौड़ी मार्ग को समाप्त करते नॉर्दर्न पैरीफेरल रोड के संरेखण में हुए विचलन के साथ एक तरफ 15 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट दर्शित करते हुए दिनांक 28.09.2020 **(संलग्नक–24)** को पॉकेट–'ए' एवं पॉकेट–'बी' का पार्ट ले–आउट प्लान सक्षम स्तर से स्वीकृत किया गया है, जिसमें 45 मीटर चौड़े महायोजना

मार्ग के स्थान पर तलपट मानचित्र में 18 मीटर चौड़ा मार्ग प्रदर्शित किया गया है। यहां यह भी अवगत कराना है कि 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग के स्थान पर नियोजित भूखण्डों का आवंटन प्राधिकरण द्वारा किया जा चुका है तथा Third Party Interest create हो चुके हैं।

उक्त प्रकरण मधुबन–बापूधाम योजना में किसानों को दिये जाने वाले भूखण्डों के दृष्टिगत तलपट मानचित्र संशोधन के समय संज्ञान में आया तथा उच्चाधिकारियों द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग के दोनों तरफ 30–30 मीटर चौड़ी ग्रीन बेल्ट को योजनान्तर्गत समायोजित किया गया है तथा मा0 प्राधिकरण बोर्ड से परिचालन के माध्यम से दिनांक 08.05.2025 को अनुमोदित प्रस्ताव में मधुबन–बापूधाम योजना के अन्तर्गत समायोजित महायोजना भू–उपयोगों को गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 (प्रारूप) में संशोधित करते हुए दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक न्यूनतम अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसमें कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

प्रस्ताव–1 **"गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) में 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त मा0 प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 08.05.2025 के क्रम में अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों पर निर्धारित अवधि में क्रमशः प्राप्त 32 एवं 10 आपत्तियों की गठित समिति द्वारा सुनवाई कर की गयी संस्तुतियों पर अनुमोदन किये जाने,**

प्रस्ताव–2 **गठित समिति द्वारा दिनांक 21.04.2025 एवं दिनांक 17.05.2025 को मैसर्स उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की क्रम संख्या–8, आपत्ति कोड जीएच–08 एवं मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा आपत्ति संख्या–9, आपत्ति कोड जीएच–09 पर मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त निर्णय लिये जाने,**

प्रस्ताव–3 **प्राधिकरण की मधुबन–बापूधाम योजना के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक 25.06.2019 के मद संख्या 153/06 पर महायोजना मार्ग/ ग्रीन बेल्ट संशोधन के सम्बन्ध में लिये गये निर्णय उपरान्त पॉकेट–'ए' एवं पॉकेट–'बी' के सक्षम स्तर से दिनांक 28.09.2020 को स्वीकृत पार्ट ले–आउट प्लान एवं दिनांक 08.05.2025 को परिचालन से मा0 बोर्ड के अनुमोदन से अन्य संशोधन को महायोजना–2031 (प्रारूप) में समायोजन उपरान्त जनसामान्य से 07 दिवस की अवधि में दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये जिसमें मधुबन– बापूधाम योजना पर निर्धारित अवधि में आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए के अनुमोदन किये जाने,**

प्रस्ताव–4 **गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) पर आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की शासकीय समिति द्वारा दिए गए निर्देश, महायोजना–2031 के सम्बन्ध में प्राधिकरण की पूर्व बैठकों में लिए गए निर्णय, प्राधिकरण स्तर पर आपत्ति एवं सुनवाई हेतु गठित समिति द्वारा दिए गए निर्देश, उ0प्र0 शासन द्वारा महायोजना के सम्बन्ध में समय–समय पर दिए गए निर्देशों के अनुपालन में महायोजना का जी.आई.एस. मानचित्र तैयार कर लिया गया है, पर अनुमोदन किये जाने"**

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

प्रस्ताव–1 "गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) में 65 ड्राफ्टिंग त्रुटियों के अतिरिक्त मा0 प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनांक 08.05.2025 के क्रम में अन्य ड्राफ्टिंग त्रुटियों पर निर्धारित अवधि में क्रमशः प्राप्त 32 एवं 10 आपत्तियों की गठित समिति द्वारा सुनवाई कर की गयी संस्तुतियों पर अनुमोदन किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय– **विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त जनसामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर समिति की संस्तुति(प्रस्ताव–02 में इंगित आपत्ति को छोड़कर) को अनुमोदित किया गया।**

प्रस्ताव–2 गठित समिति द्वारा दिनांक 21.04.2025 एवं दिनांक 17.05.2025 को मैसर्स उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की क्रम संख्या–8, आपत्ति कोड जीएच–08 एवं मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा आपत्ति संख्या–9, आपत्ति कोड जीएच–09 पर मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त निर्णय लिये जाने,

निर्णय– **मा0 बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। अवगत कराया गया कि आपत्ति क्रम सं0–08 पर मैसर्स उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 का तलपट मानचित्र मा0 बोर्ड द्वारा 165वीं बोर्ड बैठक दि0 05.08.2024 में स्वीकृत किया गया था। उपरोक्त में तत्समय प्रभावी महायोजना–2021 के अनुसार "हाईटेक–सिटी" भूमि उपयोग दर्शित था, जिसके सापेक्ष मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दि0 30.01.2024 में दिये गये निर्देशानुसार** *"शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की व्यवस्था के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना–2021 में प्रतीकात्मक भू–उपयोग को आवासीय माने जाने एवं उस पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता से "मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा.लि./मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0" की हाईटेक टाउनशिप परियोजना को छूट प्रदान किये जाने से प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में 401.30/171.18 करोड़ रूपये की क्षति होने के संबंध में महालेखाकार द्वारा की गयी आडिट आपत्ति के दृष्टिगत विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा.लि./मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के वैध स्वामित्व की रू. 401.30/171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक (Mortgage) रखा जाए। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की आडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी, तद्नुसार तत्काल कार्यवाही करते हुए विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./तलपट मानचित्र को प्राथमिकता पर नियमानुसार स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाए।"*

उपरोक्त के क्रम में मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा.लि. का तलपट मानचित्र मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में आवश्यक कार्यवाही पूर्ण कर निर्गत किया गया। मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा आपत्ति संख्या–9, आपत्ति कोड जीएच–09 के सम्बन्ध में भी उनके द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 एवं उसके अनुक्रम में प्रस्तुत किये जाने वाले तलपट मानचित्र पर अनुमोदन प्रदान किये जाते समय उपर्युक्त निर्देश का अनुपालन किया जायेगा।

वर्तमान में हाईटेक सिटी भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के प्रकरण में नियंत्रक एवं महालेखाकार की ऑडिट आपत्ति पर मा0 लोक लेखा समिति द्वारा सुनवाई कर ली गयी है, परन्तु समिति का निर्णय वर्तमान तक प्राधिकरण को संसूचित नहीं हुआ है। निर्णय संसूचित होने के उपरान्त नियंत्रक एवं महालेखाकार की ऑडिट आपत्ति से आच्छादित क्षेत्रफल/भू–भाग का भू–उपयोग तदनुसार शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की व्यवस्था के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना–2021 के परिप्रेक्ष्य में माना जायेगा तथा वह नियमानुसार महायोजना–2031 पर प्रभावी होगा। अतः उपरोक्तानुसार आपत्ति निस्तारित की जाये।

प्रस्ताव–3 प्राधिकरण की मधुबन–बापूधाम योजना के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 153वीं बैठक 25.06.2019 के मद संख्या 153/06 पर महायोजना मार्ग/ ग्रीन बेल्ट संशोधन के सम्बन्ध में लिये गये निर्णय उपरान्त पॉकेट–'ए' एवं पॉकेट–'बी' के सक्षम स्तर से दिनांक 28.09.2020 को स्वीकृत पार्ट ले–आउट प्लान एवं दिनांक 08.05.2025 को परिचालन से मा0 बोर्ड के अनुमोदन से अन्य संशोधन को महायोजना–2031 (प्रारूप) में समायोजन उपरान्त जनसामान्य से 07 दिवस की अवधि में दिनांक 10.05.2025 से 16.05.2025 तक आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये जिसमें मधुबन– बापूधाम योजना पर निर्धारित अवधि में आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए के अनुमोदन किये जाने,

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

प्रस्ताव–4 गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) पर आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की शासकीय समिति द्वारा दिए गए निर्देश, महायोजना–2031 के सम्बन्ध में प्राधिकरण की पूर्व बैठकों में लिए गए निर्णय, प्राधिकरण स्तर पर आपत्ति एवं सुनवाई हेतु गठित समिति द्वारा दिए गए निर्देश, उ0प्र0 शासन द्वारा महायोजना के सम्बन्ध में समय–समय पर दिए गए निर्देशों के अनुपालन में महायोजना का जी.आई.एस. मानचित्र तैयार कर लिया गया है, पर अनुमोदन किये जाने"

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

उपरोक्तानुसार डी0डी0एफ0 कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार की गयी गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(प्रारूप) पर उपरोक्तानुसार लिये गये निर्णयों का समावेश करते हुए महायोजना–2031(फाईनल ड्राफ्ट) को शासनदेश संख्या–2112(1)/आठ–3–2023 दिनांक 20.09.2023 में दिये गये निर्देशों के क्रम में उक्त

पर शासन का अनुमोदन प्राप्त करने हेतु गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031(फाईनल ड्राफ्ट) का प्रस्ताव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

(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।