

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया:-		
1.	श्री हृषिकेश भास्कर यशोद, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्री अतुल वत्स, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्री रविन्द्र कुमार माँदड़, जिलाधिकारी, गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री विक्रमादित्य सिंह मलिक, नगर आयुक्त, गाजियाबाद	सदस्य
5.	श्री बच्चू सिंह, अपर जिलाधिकारी(भू0अ0), प्रतिनिधि जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर	सदस्य
6.	श्री सतीश कुमार, अपर निदेशक/संयुक्त निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
7.	श्री कृष्ण मोहन, सहयुक्त नियोजक, संभागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, मेरठ- प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ	सदस्य
8.	श्री कृष्ण मोहन, संयुक्त नियोजक, संभागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, मेरठ	सदस्य
9.	श्री निखिल माहेश्वरी, अधिशासी अभियन्ता, प्रतिनिधि प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0 लखनऊ।	सदस्य
10.	श्री पवन गोयल	गैर सरकारी सदस्य

Rechnant
03/09/25

[Signature]

[Signature]

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 : 170/1/प्रशासन

विषय : प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी। कार्यवृत्त पर कोई आपत्ति/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।”

RK Singh
03/9/25

मद संख्या : 170/2/प्रशासन

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

मद सं०	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
169/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा10 बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/2 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	विचार-विमर्श उपरान्त प्राधिकरण 168वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18.03.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या प्राधिकरण की मा10 बोर्ड बैठक 169 में अवलोकित कर ली गई थी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/03/ प्रशासन	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।	मा10 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा10 बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/04/ प्रशासन	स्व० श्री दिनेश सिंह, सुपरवाइजर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।	मा10 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा10 बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही कर ली गई है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/05/ पूल अनुभाग	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 01 जिप्सी अनुपयोगी के स्थान पर प्रतिस्थानी वाहन के रूप में 01 इनोवा कार क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।	मा10 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा10 बोर्ड के निर्णयानुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 01 जिप्सी अनुपयोगी के स्थान पर प्रतिस्थानी वाहन के रूप में 01 इनोवा हाईकास कार क्रय किये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा स्वीकृत प्रस्ताव के अनुपालन में 01 इनोवा हाईक्रस कार क्रय कर ली गई है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/06/ सम्पत्ति	प्राधिकरण में PAHAL (Public Access For Housing & Property Allotment log-in) लागू किये जाने के सम्बन्ध में।	मा10 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा10 बोर्ड के निर्णयानुसार PAHAL (Public Access For Housing & Property Allotment	अवलोकित।

		log-in) लागू कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
169/07/ सम्पत्ति	मैसर्स पंचशील बिल्डटेक प्रा० लि० के पत्र के क्रम में भूखण्ड संख्या-E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद का विलम्ब से कब्जा दिये जाने के कारण आवंटी की जमा राशि रु० 18,04,27,439/- की वापसी के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्देशों के अनुपालन में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद के विरुद्ध जमा धनराशि वापिस किये जाने हेतु आवंटी संस्था मैसर्स पंचशील बिल्डटेक प्रा० लि० की सहमति प्राप्त कर धनराशि वापस कर दी गई है तथा भूखण्ड पर प्राधिकरण ने कब्जा प्राप्त कर लिया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/08/ अभियन्त्रण	भारत सरकार की महत्वपूर्ण प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) (अफोर्डेबल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप) के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की "प्रताप विहार योजना" एवं "नूरनगर, राजनगर विस्तार" में निर्मित 1200 ई० डब्लू० एस० भवन (जी+3) के निर्माण एवं विकास कार्य की पूर्व स्वीकृत लागत में वृद्धि की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही कर ली गई है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
169/09/ अभियन्त्रण	प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अफोर्डेबल हाउसिंग इन-पार्टनरशिप योजना के अन्तर्गत बाह्य विकास कार्यों को शेल्टर फीस के माध्यम से वित्त पोषण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में निविदायें आमंत्रित कर नियमानुसार कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/10/ मास्टर प्लान	क्रॉसिंग रिपब्लिक इन्टीग्रेटिड टाउनशिप में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-12 के कुल क्षेत्रफल 27244.08 वर्ग मीटर भूमि में से 802.00 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए गुप हाउसिंग भूखण्ड पर गुप हाउसिंग के स्थान पर भूखण्डीय विकास हेतु तलपट मानचित्र में क्रिया परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में क्रॉसिंग रिपब्लिक इन्टीग्रेटिड टाउनशिप में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-12 के कुल क्षेत्रफल 27244.08 वर्ग मीटर भूमि में से 802.00 वर्ग मीटर भूमि को छोड़ते हुए गुप हाउसिंग भूखण्ड पर गुप हाउसिंग के स्थान पर भूखण्डीय विकास हेतु तलपट मानचित्र स्वीकृत कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/11/ मास्टर प्लान	गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया तथा निर्देशित किया गया कि आगामी बोर्ड बैठक	अवलोकित

26/11/11

11

3

		में हाईटेक सिटी परियोजना की प्रगति के "milestones and deliverables" निर्धारित कर उसके सापेक्षprogressसे अवगत कराया जाये। इसके अतिरिक्त आवंटियों से संवाद स्थापित कर उनकी समस्याओं/सुझावों का भी निस्तारण किया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में आगामी बोर्ड बैठक में हाईटेक सिटी परियोजना की प्रगति के "milestones and deliverables" निर्धारित कर उसके सापेक्षprogressसे अवगत कराये जाने एवं आवंटियों से संवाद स्थापित कर उनकी समस्याओं/सुझावों का भी निस्तारण किये जाने हेतु विकासकर्ताओं को पत्र प्रेषित किये गये हैं। इसके अतिरिक्त मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 के संशोधित डी.पी. आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ भूमि पर मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति से अनुमोदन दिनांक 16.05.2025 के क्रम में जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर, आपत्ति/सुझाव निस्तारण हेतु समिति की बैठक दिनांक 12.08.2025 द्वारा निस्तारण किया जा चुका है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
169/12/ मास्टर प्लान	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 मा0 बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्तावित मानचित्रों में विकास शुल्क आरोपित किये जाने हेतु बोर्ड के प्रस्ताव कार्यान्तर स्वीकृति के अनुमोदन के क्रम में कार्यालय आदेश पत्रांक-212/सी0टी0 पी0 कार्यालय/2025 दिनांक 01.05.2025 को जारी किया जा चुका है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/13/ मास्टर प्लान	गाजियाबाद जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-1 के अन्तर्गत दर्शित 18मी0, 24मी0, 30मी0, 45मी0 एवं 60मी0 चौड़े जोनल मार्गों, जिनका निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया जाना प्रस्तावित है, में से जिन सड़कों का डिमाईकेशन कर लिये जाने के उपरान्त भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है, उन	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्देशित किया गया कि निर्मित किये जाने वाले मार्गों की सूची एवं प्राथमिकता निर्धारित कर प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में गाजियाबाद जोनल प्लान-1 के अन्तर्गत प्राथमिकता के आधार पर निर्मित किये जाने वाले जोनल प्लान मार्गों के	अवलोकित

D.K. Singh

[Signature]

[Signature]

	सड़कों पर मानचित्र स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।	सम्बन्ध में अन्तर्विभागीय विचार-विमर्श कर प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।	
169/14/ नियोजन	प्राधिकरण की '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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में सार्वजनिक सूचना दिनांक 29.05.2025 को दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कर संशोधित तलपट मानचित्र पर जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, निर्धारित तिथि तक कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए। संशोधित तलपट मानचित्र को अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/15/ नियोजन	खसरा संख्या: 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 सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ को अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/16/ 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 सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ को अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/17/ नियोजन	खसरा संख्या: 163 व 164, ग्राम: मोहिउद्दीनपुर-हिसाली परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 13337.00 वर्ग मीटर के 'कृषि' से 'संस्थागत' भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ को अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

R. K. Singh

3

169/18/ नियोजन	खसरा संख्या 343 (क्षेत्रफल 0.3700 हे०) एवं खसरा संख्या 345 (क्षेत्रफल 1.2050 हे०) ग्राम-मोरटा, परगना-जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे० 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।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उ०प्र० आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन, लखनऊ को अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित कर दिया गया है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/19/ भू-अर्जन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना हरनन्दीपुरम योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे० भूमि जुटाव हेतु प्रथम चरण के ग्राम मथुरापुर, चम्पतनगर, शमशेर, भनैड़ाखुर्द व नगला फिरोजपुर की भूमि के दर निर्धारण के पश्चात् भूमि के दर निर्धारण के पश्चात् भूमि क्रय पर कुल धनराशि रु० 23,84,01,63,907.20 के व्यय अनुमोदन के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण स्तर पर प्रशासनिक/बजटीय स्वीकृति प्राप्त कर नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' के खातेदारों से आपसी सहमति से भूमि क्रय की प्रक्रिया प्रगतिशील है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/20/ भू-अर्जन	हरनन्दीपुरम आवासीय योजना में भूमि जुटाव हेतु आपसी-सहमति से क्रय करते हुए प्रतिफल के रूप में 'जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्रय दर एवं 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड' देने का प्रस्ताव।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' के खातेदारों से आपसी सहमति से 'जिलाधिकारी की समिति द्वारा निर्धारित क्रय दर एवं 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड' के सम्बन्ध में जो पात्र हैं और जो 10 प्रतिशत विकसित भूखण्ड लेना चाहते हैं, उनके प्रतिफल में 20 प्रतिशत धनराशि की नियमानुसार कटौती कर बैनामे की कार्यवाही प्रगतिशील है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/21/ भू-अर्जन	बैंक इन्कलेव सहकारी आवास समिति की इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना के अन्तर्गत आने वाली भूमि को शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के अनुपालन में कार्यवाही करने के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में समिति के पक्ष में रेक्टिफिकेशन डीड कराने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

Dishant

3

169/22/ भू-अर्जन	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में 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 की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/23/ मास्टर प्लान	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यालय पत्र सं0 353/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 24.05.2025 के माध्यम से पुनरीक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 को शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था। जिसके क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के पत्र संख्या-1/1064875/2025 दिनांक 22.08.2025 के माध्यम से गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (पुनरीक्षित) की स्वीकृति प्रदान कर दी गई है। स्वीकृत महायोजना-2031 प्राधिकरण के मा0 बोर्ड से परिचालन पद्धति से अवलोकित करा दी गई है तथा महायोजना-2031 पर मा0 बोर्ड सदस्यों के हस्ताक्षर प्राप्त कर लिये गये हैं। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
169/24/ नियोजन	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निर्देशों के साथ अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यालय पत्र सं0 353/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 24.05.2025 के माध्यम से पुनरीक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 को शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था। जिसके क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के पत्र संख्या-1/	अवलोकित

DK

13

		1064875 / 2025 दिनांक 22.08.2025 के माध्यम से गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (पुनरीक्षित) की स्वीकृति प्रदान कर दी गई है। स्वीकृत महायोजना-2031 प्राधिकरण के मा0 बोर्ड से परिचालन पद्धति से अवलोकित करा दी गई है तथा महायोजना-2031 पर मा0 बोर्ड सदस्यों के हस्ताक्षर प्राप्त कर लिये गये हैं। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	
--	--	--	--

निर्णय :-

“मा0 बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी।”

DKL

/

/

मद संख्या : 170/3/नियोजन अनुभाग

विषय: उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 लागू किये जाने के सम्बन्ध में।(परिचालन से अनुमोदित)

शासनादेश संख्या 1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025 के माध्यम से भवन उपविधि से सम्बन्धित पूर्व शासनादेशों को अवक्रमित करते हुए एवं उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 लागू किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं। उक्त शासनादेश में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:-

"शासनादेश संख्या-5416/आठ-3-181 विविध/2008 दिनांक 14.11.2008 द्वारा उ०प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 निर्गत की गयी। उक्त उपविधि में विभिन्न शासनादेशों द्वारा समय-समय पर संशोधन किये गये हैं।

शासन द्वारा उक्त उपविधि का वर्तमान परिप्रेक्ष्य में परीक्षण कर सम्यक विद्यारोपान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (समय-समय पर यथा संशोधित) को अवक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ 2025 एवं धारा 13(2) के अन्तर्गत आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025" के हिन्दी (संलग्नक-1) व अंग्रेजी संस्करण (संलग्नक-2) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया है।

अतएव श्री राज्यपाल उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-92 की उपधारा (2) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 का अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश देते हैं

उपरोक्तानुसार समस्त विकास प्राधिकरणों को अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं एवं शासनादेशानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित) आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स तथा शमन उपविधि, 2009 से सम्बन्धित निम्नलिखित शासनादेश अवक्रमित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं :-

पूर्ण रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.सं.	शासनादेश संख्या व दिनांक	विषय वस्तु
1	379/9-आ-3-72 वि/94 दिनांक 25 जनवरी, 2002	संशोधित आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत किए जाने विषयक
2	5416/8-3-8-181/विविध/2008 दिनांक 14 नवम्बर 2008 2038/8-3-09-181/विविध/2008 दिनांक 12 मई 2009	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008
क्र.सं.	शासनादेश संख्या व दिनांक	विषय वस्तु

R.K.H.

3

3	4824/8-3-09-09/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	शमन (कंपाउंडिंग) उपविधि 2009
4	5899/8-3-09-214/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.) पर शासनादेश 2010
5	4384/8-3-11-181/विविध/2008, दिनांक 27 सितम्बर, 2011	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
6	1835/8-3-15-13 विविध/15, दिनांक 12 अक्टूबर 2015	ग्रीन बिल्डिंग के प्रोत्साहन हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए. आर.
7	462/8-3-16-34/विविध/2008 दिनांक 17 जून 2016	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन
8	1311/8-3-16-297/विविध/2016, दिनांक 27 दिसम्बर 2016	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
9	1241/8-3-17-34/विविध/2008, दिनांक 31 अक्टूबर 2017	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
10	813/8-3-18-34/विविध/2008, दिनांक 8 जून 2018	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
11	1646/8-3-19-34/विविध/2018, दिनांक 5 अक्टूबर 2018	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
12	55/8-3-19-160/विविध/2018 दिनांक 28 जनवरी 2019	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
13	63/2021/1093/8-1-1-34/बैठक/2014, दिनांक 23 सितंबर 2021	अफोर्डेबल हाउसिंग विषयक
14	2492/2023/8-3099/1710/2020, दिनांक 30 नवंबर 2023	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
15	आई/681559/2024/8-3099/279/2024, दिनांक 24 जुलाई 2024	भवन उपविधि 2008 में (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
16	8-3099/5/2024 दिनांक 05/07/2024	भवन उपविधि के अध्याय 5 (होटलों के निर्माण की अपेक्षा) में संशोधन
17	आई/768724/2024/8-3099/279/2024, दिनांक 14 अक्टूबर 2024	भवन उपविधि 2008 में पेट्रोल पम्प के मानक (बफर स्ट्रिप) संबंधी
18	आई/878228/2025/8-1099/72/2024, दिनांक 13 फरवरी, 2025	भवन उपविधि 2008 के प्रस्तर 3.5.1, 3.4.4 एवं प्रस्तर 1.2 में संशोधन विषयक
19	आई/905294/2025/8-3099/303/2023, दिनांक 12 मार्च, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक
20	आई/936131/2025/8-3099/303/2023, दिनांक 16 अप्रैल, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक शुद्धिपत्र

25/4/25

आंशिक रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.सं.	आदेश, नियम, नीति का नाम	अधिसूचना संख्या	अतिक्रमण की सीमा
1	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी., 2013 पर शासनादेश	3188/8-1-13-80/विविध/ 2010 दिनांक 05 दिसम्बर 2013	भवनों के आवंटन की प्रक्रिया, भवनों के विक्रय/हस्तांतरण पर रोक तथा नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाओं को छोड़कर शेष समस्त प्राविधान अतिक्रमित
2	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी., 2016 पर शासनादेश	3267/8-1-16-80/विविध/10 दिनांक 24 अक्टूबर 2016	

उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-41 में प्रख्यापित किया गया है कि -

"41. राज्य सरकार द्वारा नियंत्रण-(1) प्राधिकरण, अध्यक्ष/उपाध्यक्ष ऐसे निदेशों को क्रियान्वित करेंगे, जैसे इस अधिनियम के प्रभावी प्रशासन के लिए राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर उसके जारी किये जायें।"

इसी प्रकार प्राधिकरण के विकास क्षेत्र हेतु उपविधि बनाने की शक्ति प्राधिकरण में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-57 में प्रख्यापित की गयी है, जिसका वर्णन निम्नानुसार है-

"57. उपविधि बनाने की शक्ति- प्राधिकरण, राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से जन सामान्य को प्रभावित करने वाले किसी विषय के सम्बन्ध में इस अधिनियम के प्रयोजनों को कार्यान्वित करने हेतु इस अधिनियम और इसके अधीन बनाए गए नियमों में सुसंगत उपविधि बना सकेगा तथा इस शक्ति की व्यापकता पर प्रतिकूल प्रभाव डाले बगैर ऐसी उपविधि-

(क) प्ररूप, जिसमें धारा 15 की उपधारा(1) के अधीन अनुमति के लिए कोई आवेदन किया जायेगा और ऐसे आवेदन में दी जाने वाली विशिष्टियाँ,

(ख) धारा-16 में निर्दिष्ट निबंधनों एवं शर्तों, जिनके अधीन रहते हुए योजना के उल्लंघन में भूमि एवं भवन का प्रयोग करने वाला बना रहेगा।

(खख) धारा 32 के अधीन अपराधों के प्रशमन के लिए मार्गदर्शक सिद्धान्त,

(ग) धारा 30 के अधीन विकास प्रभार के संदाय का समय एवं रीति,

(घ) भवन निर्माण योजना अथवा जलापूर्ति, जल निकास एवं मल जल निकास योजना की तैयारी हेतु वास्तुविद, नगर नियोजन अभियन्ता, सर्वेक्षक और प्रारूपकार को अनुज्ञप्ति मंजूर करने और अनुज्ञप्ति मंजूर करने के लिए भुगतान किया जाने वाला शुल्क,

(ङ) जब तक धारा 9 के अधीन आंचलिक विकास योजना तैयार न की गई हो, तब तक उस धारा की उपधारा (2) के खण्ड (घ) में विनिर्दिष्ट मामले,

(डड) प्रमुख मार्ग और रंग योजना तथा अन्य विनिर्दिष्टीकरण की परिभाषा, जिनके अनुसार ऐसी सड़क से लगे हुए भवनों के गृह मुख को तैयार किया जाएगा, धारा 12-क के अधीन सफेदी, रंगायी या रंजन करने,

Rishu

[Signature]

[Signature]

(च) कोई अन्य विषय, जिसे उपविधि द्वारा विहित किया जाना हो या विहित किया जा सकेगा,

के लिए उपबन्ध कर सकेगी।”

शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 के अन्तर्गत “उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ 2025 एवं धारा 13(2) के अन्तर्गत आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025” जारी किये गये हैं, जिन्हे धारा-41(1) अनुसार प्राधिकरण को अंगीकृत करना अनिवार्य/बाध्यकारी है।

उपर्युक्त के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से दिनांक 17.07.2025 (संलग्नक-1) को अनुमोदित किया गया।

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

“शासनादेश संख्या 1323 / 2025 / 8-3099 / 208 / 2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025 के क्रम में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 के अन्तर्गत ‘उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ 2025 के हिन्दी (संलग्नक-1) व अंग्रेजी संस्करण (संलग्नक-2) को अंगीकृत किये जाने”

का मा0 बोर्ड द्वारा परिचालन पद्धति से दिनांक 17.07.2025 को अनुमोदित प्रस्ताव अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।”

RK Sharma
03/9/25

मद संख्या : 170/4/ नियोजन अनुभाग

विषय: उ०प्र० विकास प्राधिकरण आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

शासनादेश संख्या 1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025 के माध्यम से भवन उपविधि से सम्बन्धित पूर्व शासनादेशों को अवक्रमित करते हुए एवं उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 लागू किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं। उक्त शासनादेश में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है-

"शासनादेश संख्या-5416/आठ-3-181 विविध/2008 दिनांक 14.11.2008 द्वारा उ०प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 निर्गत की गयी। उक्त उपविधि में विभिन्न शासनादेशों द्वारा समय-समय पर संशोधन किये गये हैं।

शासन द्वारा उक्त उपविधि का वर्तमान परिप्रेक्ष्य में परीक्षण कर सम्यक विद्यारोपान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (समय-समय पर यथा संशोधित) को अवक्रमित करते हुए उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ 2025 एवं धारा 13(2) के अन्तर्गत आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025" के हिन्दी(संलग्नक-1) व अंग्रेजी संस्करण (संलग्नक-2) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया है।

अतएव श्री राज्यपाल उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-92 की उपधारा (2) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा-41 की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 का अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश देते हैं

उपरोक्तानुसार समस्त विकास प्राधिकरणों को अनुपालन सुनिश्चित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं एवं शासनादेशानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथा संशोधित) आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स तथा शमन उपविधि, 2009 से सम्बन्धित निम्नलिखित शासनादेश अवक्रमित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं :-

पूर्ण रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.सं.	शासनादेश संख्या व दिनांक	विषय वस्तु
1	379/9-आ-3-72 वि/94 दिनांक 25 जनवरी, 2002	संशोधित आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स को अंगीकृत किए जाने विषयक
2	5416/8-3-8-181/विविध/2008 दिनांक 14 नवम्बर 2008 2038/8-3-09-181/विविध/2008 दिनांक 12 मई 2009	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008

RK

3

3	4824/8-3-09-09/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	शामन (कंपाउंडिंग) उपविधि 2009
4	5899/8-3-09-214/विविध/09 दिनांक 14 जनवरी 2010	आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग (ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.) पर शासनादेश 2010
5	4384/8-3-11-181/विविध/2008, दिनांक 27 सितम्बर, 2011	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
6	1835/8-3-15-13 विविध/15, दिनांक 12 अक्टूबर 2015	ग्रीन बिल्डिंग के प्रोत्साहन हेतु 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए. आर.
7	462/8-3-16-34/विविध/2008 दिनांक 17 जून 2016	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन
8	1311/8-3-16-297/विविध/2016, दिनांक 27 दिसम्बर 2016	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
9	1241/8-3-17-34/विविध/2008, दिनांक 31 अक्टूबर 2017	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
10	813/8-3-18-34/विविध/2008, दिनांक 8 जून 2018	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
11	1646/8-3-19-34/विविध/2018, दिनांक 5 अक्टूबर 2018	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
12	55/8-3-19-160/विविध/2018 दिनांक 28 जनवरी 2019	भवन उपविधि 2008 (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
13	63/2021/1093/8-1-1-34/बैठक/ 2014, दिनांक 23 सितंबर 2021	अफोर्डेबल हाउसिंग विषयक
14	2492/2023/8-3099/1710/2020, दिनांक 30 नवंबर 2023	भवन उपविधि 2008 में संशोधन
15	आई/681559/2024/8-3099/279/2 024, दिनांक 24 जुलाई 2024	भवन उपविधि 2008 में (यथासंशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन
16	8-3099/5/2024 दिनांक 5/07/2024	भवन उपविधि के अध्याय 5 (होटलों के निर्माण की अपेक्षा) में संशोधन
17	आई/768724/2024/8-3099/279/2 024, दिनांक 14 अक्टूबर 2024	भवन उपविधि 2008 में पेट्रोल पम्प के मानक (बफर स्ट्रिप) संबंधी
18	आई/878228/2025/8-1099/72/20 24, दिनांक 13 फरवरी, 2025	भवन उपविधि 2008 के प्रस्तर 3.5.1, 3.4.4 एवं प्रस्तर 1.2 में संशोधन विषयक
19	आई/905294/2025/8-3099/303/2 023, दिनक 12 मार्च, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक
20	आई/936131/2025/8-3099/303/2 023, दिनक 16 अप्रैल, 2025	बेसमेंट के अंतर्गत शौचालय की अनुमन्यता विषयक शुद्धिपत्र

R. K. Jha

आंशिक रूप से अतिक्रमित शासनादेश

क्र.सं.	आदेश, नियम, नीति का नाम	अधिसूचना संख्या	अतिक्रमण की सीमा
1	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी., 2013 पर शासनादेश	3188/8-1-13-80/विविध/ 2010 दिनांक 05 दिसम्बर 2013	भवनों के आवंटन की प्रक्रिया, भवनों के विक्रय/हस्तांतरण पर रोक तथा नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाओं को छोड़कर शेष समस्त प्राविधान अतिक्रमित
2	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी., 2016 पर शासनादेश	3267/8-1-16-80/विविध/10 दिनांक 24 अक्टूबर 2016	

उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-41 में प्रख्यापित किया गया है कि -

"41. राज्य सरकार द्वारा नियंत्रण-(1) प्राधिकरण, अध्यक्ष/उपाध्यक्ष ऐसे निदेशों को क्रियान्वित करेंगे, जैसे इस अधिनियम के प्रभावी प्रशासन के लिए राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर उसके जारी किये जायें।"

इसी प्रकार प्राधिकरण के विकास क्षेत्र हेतु उपविधि बनाने की शक्ति प्राधिकरण में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13(2) में प्रख्यापित की गयी है, जिसका वर्णन निम्नानुसार है-

"13. योजना का संशोधन-

(1) प्राधिकरण महायोजना या आंचलित विकास योजना में कोई संशोधन कर सकेगा, जो वह ठीक समझे, जो संशोधन, उसकी राय में, योजना के स्वरूप में महत्वपूर्ण परिवर्तन न होने दे और जो भूमि के उपयोग की सीमा या जनसंख्या घनत्व के मापदण्ड से सम्बद्ध न हो।

(2) राज्य सरकार महायोजना या आंचलित विकास योजना में संशोधन कर सकेगी चाहे ऐसी योजना उपधारा(1) में विनिर्दिष्ट प्रकृति की हो या अन्यथा।

शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 57 के अन्तर्गत "उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ 2025 एवं धारा 13(2) के अन्तर्गत आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025" जारी किये गये हैं, जिन्हे धारा-41(1) अनुसार प्राधिकरण को अंगीकृत करना अनिवार्य/बाध्यकारी है।

उपर्युक्त के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से दिनांक 17.07.2025 (संलग्नक-1) को अनुमोदित किया गया।

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

"शासनादेश संख्या 1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025 के क्रम में उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा 13(2) के अन्तर्गत 'आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025' के हिन्दी(संलग्नक-1) व अंग्रेजी संस्करण(संलग्नक-2) को संज्ञानित/अवलोकित किये जाने"

का मा0 बोर्ड द्वारा परिचालन पद्धति से दिनांक 17.07.2025 को अनुमोदित प्रस्ताव अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।"

03/9/25

1

मद संख्या : 170/5/ नियोजन अनुभाग

विषय: गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 का प्रस्ताव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की 169वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 में अनुमोदित किया गया, जिसके उपरान्त पुनरिक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 को शासन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या 353/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 24.05.2025 के माध्यम से प्रेषित किया गया। उक्त महायोजना-2031 पर आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या: 8-3099/73/2025 (11/1064875/2025) दिनांक 22 अगस्त, 2025 (संलग्नक-1) के माध्यम से निम्नवत् स्वीकृति प्रदान की गयी है, स्वीकृति का विवरण निम्न है :-

“भारत सरकार की अमृत योजनान्तर्गत जी.आई.एस. आधारित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) संबंधी स्वकीय पत्र संख्या-353/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 24.05.2025 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके क्रम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के पत्र संख्या-670/न.नि./अमृत महा परीक्षण-गाजियाबाद/2025-26 दिनांक 07.07.2025 के माध्यम से परीक्षणोपरान्त गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) का प्रतिवेदन मानचित्रों सहित शासन को उपलब्ध कराया गया है।

2- सम्यक विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973 (यथासंशोधित) की धारा-8(4) एवं 10(2) के प्राविधानों के अन्तर्गत पॉलीगन संख्या-875 के अन्तर्गत पूर्व महायोजना-2021 में विद्यमान 45 मीटर मार्ग की प्रस्थिति में परिवर्तन को छोड़कर जी.आई.एस. आधारित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना 2031(प्रारूप) को स्वीकृति प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया है।

गाजियाबाद महायोजना-2021 में विद्यमान 45 मी0 मार्ग के संबंध में उक्त मार्ग को दर्शाकर स्वीकृत ले-आउट/तलपट मानचित्र (जिसमें अधिकांश का आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत है) उसनें निहित होमबायर्स का हित, उक्त ले-आउट के अन्तर्गत विकासकर्ता का मार्ग निर्माण का दायित्व, अपार्टमेंट एक्ट एवं रेरा एक्ट के प्राविधानों के अनुसार हितधारकों की सहमति तथा रिट याचिका संख्या-8103/2025 श्री यशपाल सिंह व 03 अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य में याचीगण के हित आदि के दृष्टिगत परीक्षणोपरान्त पृथक से निर्णय लिया जाएगा।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उपर्युक्त प्रस्तर-2 के अनुसार यथासंशोधित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 का प्रतिवेदन एवं भू-उपयोग मानचित्र 03 प्रतियों में तथा प्रश्नगत प्रकरण में 45 मी0 महायोजना मार्ग के संदर्भ में उपर्युक्त प्रसूतर-2 में उल्लिखित तथ्यों का संज्ञान लेते हुए समुचित प्रस्ताव शासन को अविलम्ब उपलब्ध कराने का कष्ट करें।”

शासन द्वारा उपरोक्त पत्र के प्रस्तर-2 में लिये गये निर्णय के क्रम में पॉलीगन संख्या 875 के अन्तर्गत पूर्व महायोजना-2021 में विद्यमान 45 मीटर मार्ग की प्रस्थिति को महायोजना-2021 के अनुसार ही यथावत् रखते हुए पुनरीक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (मानचित्र) एवं महायोजना प्रतिवेदन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष

Rishu.

[Signature]

अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ परिचालन के माध्यम से प्रस्तुत किया गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया:-

“आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या: 8-3099/73/ 2025 (U/1064875/2025) दिनांक 22 अगस्त, 2025 में पुनरीक्षित गाजियाबाद लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 की स्वीकृति के सम्बन्ध में शासन द्वारा लिये गये निर्णय/निर्देशों के अनुपालन में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाता है।”

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

“आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या: 8-3099/73/ 2025 (U/1064875/2025) दिनांक 22 अगस्त, 2025 में पुनरीक्षित गाजियाबाद लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 की स्वीकृति के सम्बन्ध में शासन द्वारा लिये गये निर्णय/निर्देशों के अनुपालन में परिचालन से अनुमोदित प्रस्ताव को संज्ञानित/अवलोकित किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।”

Director.
03/9/25-

/

83

विषय: गाजियाबाद में सूर्यनगर, ए-ब्लॉक स्थित कामकाजी महिला छात्रावास के निर्माण हेतु उ0प्र0 के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार बेसिक 1.5 के उपरान्त अधिकतम क्रय योग्य एफ.ए.आर. 1.5 सहित (3.0 एफ.ए.आर) में आरोपित शुल्क में छूट के सम्बन्ध में।

प्रमुख सचिव, महिला कल्याण विभाग के पत्र संख्या 6/60-3-2025-सी-75004, दिनांक 23.01.2025 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा सूर्यनगर स्थित कामकाजी महिला छात्रावास (Working Woman Hostel) के निर्माण हेतु रु0 1/- प्रति वर्ग मीटर के आधार पर क्षेत्रफल 4008.00 वर्ग मीटर लीज किये जाने की अनुमति हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 3165/व्यव0अनु0/2025 दिनांक 10.03.2025(संलग्नक-1) प्रेषित किया गया है। अभियन्त्रण जोन-7 अनुभाग द्वारा अपने पत्र सं0-1084/4/ई0ई0 जोन-7/2025-26 दिनांक 17.04.2025 के माध्यम से सहायक प्रभारी व्यवसायिक को अवगत कराया गया है कि सूर्यनगर स्थित पूर्व निर्मित महिला छात्रावास का स्थल निरीक्षण करने पर उल्लिखित क्षेत्रफल 4008.00 वर्ग मीटर से 877.00 वर्ग मीटर कम क्षेत्रफल प्राप्त होने पर नेट क्षेत्रफल 3131.17 वर्ग मीटर हो रहा है।(संलग्नक-2) उक्त के क्रम में 3131.17 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर लीज किये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा शासन को संशोधित पत्र संख्या 315/व्यव0अनु0/2025 दिनांक 25.07.2025(संलग्नक-3) प्रेषित किया गया है। महिला कल्याण विभाग, उ0प्र0 द्वारा नामित कार्यदायी संस्था कन्सट्रक्शन एण्ड डिजाइन सर्विसेज, उत्तर प्रदेश जल निगम कार्यालय परियोजना प्रबन्धक यूनिट-31 द्वारा उपाध्यक्ष महोदय, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को पत्र संख्या 1006/कार्य-80/04 दिनांक 14.07.2025(संलग्नक-4) के माध्यम से अवगत कराया गया है कि "भारत सरकार एवं उत्तर प्रदेश सरकार की कामकाजी महिलाओं के लिये अति महत्वाकांक्षी योजना जिसके अन्तर्गत जनपद गाजियाबाद में श्रमजीवी महिला हॉस्टल का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।"

उक्त श्रमजीवी महिला हॉस्टल के निर्माण हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जिलाधिकारी, गाजियाबाद के माध्यम से वांछित 6640 वर्ग मी0 भूमि के सापेक्ष मात्र 3131.17 वर्ग मी0 भूमि उपलब्ध कराई गई है। जनपद में अन्यत्र भूमि उपलब्ध नहीं होने के कारण आर्किटेक्ट द्वारा 3131 वर्ग मी0 में Working Woman Hostel के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या 1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025(संलग्नक-5) के माध्यम से निर्गत उ0प्र0 विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उप विधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन 2025 के अनुसार आर्किटेक्चरल ड्राइंग एवं लेआउट तैयार किया गया है, जिसमें विद्यमान 12.0 मीटर पहुंच मार्ग पर बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 के साथ 1.5 अधिकतम एफ.ए.आर. कुल अनुमन्य अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. पर 2.93 एफ.ए.आर. की गणना की गई है तथा 394 बेडेड हॉस्टल का 10 मंजिला निर्माण प्रस्तावित किया गया है।

चूंकि सूर्यनगर स्थित महिला छात्रावास के सम्मुख वर्तमान में 12 मी0 रोड स्थित है। उ0प्र0 के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन, 2025 के





प्रस्तर 3.2.2.6 (सामुदायिक सुविधाएं-सार्वजनिक सुविधाएं) के अनुसार गेस्ट हाउस/स्टैण्डालोन हॉस्टल के लिये 12 मी० चौड़ी सड़क पर बेस एफ.ए.आर. 1.50 से अधिकतम एफ.ए.आर. 3.00 अनुमन्य है, जिसके अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. की गणना अध्याय-9 में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के प्राविधानों के अनुसार की जायेगी। कार्यदायी संस्था कन्सट्रक्शन एण्ड डिजाइन सर्विसेज उत्तर प्रदेश जल निगम कार्यालय परियोजना प्रबन्धक यूनिट-31 द्वारा प्रस्तावित 1.5 बेसिक के उपरान्त 1.5 अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के प्रस्तर संख्या 9.2 के क्रम में क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु गठित समिति द्वारा अनुमोदित किया गया है।(संलग्नक-6)

उ०प्र० शासन के पत्र सं०-ई०-828795/60-3-2024-सी-25004 दिनांक 19.12.2024 के संदर्भ में दिनांक 23.12.2024 को मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में अपरान्ह 12.00 बजे "Scheme for Special Assistance to States for Capital Investment 2024-25 के अन्तर्गत जनपद गौतमबुद्धनगर, लखनऊ व गाजियाबाद में 08 श्रमजीवी महिला छात्रावास के निर्माण" विषयक बैठक सम्पन्न हुई। बैठक में महिला कल्याण विभाग द्वारा अवगत कराया गया कि "भारत सरकार के पत्र सं०-F.No. 44(1)PF-S/2024-25 (CAPEX) दिनांक 09.08.2024 द्वारा Scheme for Special Assistance to States for Capital Investment 2024-25 के अन्तर्गत प्रदेश में कामकाजी महिला छात्रावासों का निर्माण कराये जाने हेतु रू० 382.00 करोड़ प्राविधानित किया गया है। तत्क्रम में प्रमुख सचिव, महिला कल्याण विभाग, उ०प्र० शासन, लखनऊ के पत्र संख्या-ई-841696/60-3-2025-सी-75004 महिला कल्याण विभाग-3, लखनऊ दिनांक 06.01.2025(संलग्नक-7) के द्वारा जारी उपरोक्त बैठक की कार्यवृत्त प्रेषित करते हुए निर्देशित किया है कि-

बिन्दु सं०-2(D)

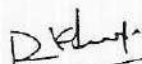
"उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 19.11.2024 द्वारा जनपद-गाजियाबाद हेतु उपलब्ध कराये गये प्रस्ताव में से निम्न प्रस्ताव को अनुमोदित किया गया-

(1)सूर्य नगर स्थित कार्यकारी महिला छात्रावास(भूमि का कुल क्षेत्रफल 11600.00 वर्ग मी० जिसमें 4008 वर्ग मी० पर महिला छात्रावास निर्मित है)

शासन द्वारा अनुमोदित उपरोक्त प्रस्ताव के सम्बन्ध में सम्बन्धित मण्डलीय जनपदों/विकास प्राधिकरण के मुख्य कार्यपालक अधिकारी/उपाध्यक्ष द्वारा महिला कल्याण विभाग के पक्ष में रू० 1.00 प्रति वर्ष लीज रेन्ट पर निःशुल्क भूमि हस्तान्तरण सम्बन्धी समस्त आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार यथाशीघ्र पूर्ण कराकर शासन को अवगत कराने के निर्देश दिये गये हैं।

तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा बोर्ड बैठक 167वीं में उपरोक्तानुसार प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष रखा गया जिसे मा० बोर्ड द्वारा अनुमोदित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु शासन को संदर्भित करने हेतु निर्देशित किया गया। Working Woman Hostel के निर्माण शासन की महत्वकांक्षी परियोजनाओं में से है

तथा परियोजना प्रबन्धक यूनिट-31, कन्सट्रक्शन एण्ड डिजाइन सर्विसेज, उ०प्र० जल निगम द्वारा "वर्किंग वूमन हॉस्टल कार्य हेतु आर्किटेक्चरल ड्राइंग एवं लेआउट" पत्र सं०-1006/कार्य-80/04 दिनांक 14.07.2025 द्वारा प्रेषित किया गया है तथा इनके द्वारा पत्र में "कार्यहित में अपने स्तर से आवश्यक एफ.ए.आर. में





रिलेक्शंसन करते हुए उक्त आर्किटेक्चरल ड्राइंग एवं लेआउट पर अनुमोदन" प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया है। (संलग्नक-8) जैसा कि ऊपर उल्लेखित किया गया है, कार्यदायी संस्था कन्सट्रक्शन एण्ड डिजाइन सर्विसेज उत्तर प्रदेश जल निगम कार्यालय परियोजना प्रबन्धक यूनिट-31 द्वारा प्रस्तावित 1.5 बेसिक के उपरान्त 1.5 अधिकतम अनुमन्य एफ.ए.आर. को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 के प्रस्तर संख्या 9.2 के क्रम में क्रय योग्य एफ.ए.आर. हेतु गठित समिति द्वारा अनुमोदित किया गया है। उपरोक्तानुसार एफ.ए.आर. के शुल्कों की गणना में छूट हेतु प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया जाना है। उपर्युक्त के सम्बन्ध में निर्देशानुसार प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से को अनुमोदित किया गया (संलग्नक-9)।

उपरोक्तानुसार निम्न प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से प्रस्तुत किया गया था, जिसे मा0 बोर्ड द्वारा दिनांक 01.08.2025 को अनुमोदित किया गया :-

"प्राधिकरण की सूर्यनगर योजना में पूर्व निर्मित महिला छात्रावास क्षेत्रफल 3131.17 वर्ग मीटर पर महिला कल्याण विभाग को प्राधिकरण द्वारा लीज किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। शासनादेश संख्या-1323/2025/8-3099/208/2025, दिनांक 04 जुलाई, 2025 से लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार बेसिक एफ0ए0आर0 1.50 से अधिकतम एफ0ए0आर0 3.00 पर शुल्कों को छूट प्रदान किये जाने सम्बन्धी महिला कल्याण विभाग, उ0प्र0 शासन के पत्र में किये गये एफ0ए0आर0 शुल्कों में छूट सम्बन्धी अनुरोध पर निर्णय लिये जाने की शक्तियाँ उ0प्र0 शासन में निहित है। उक्त प्रकरण में एफ0ए0आर0 शुल्क में छूट प्रदान किये जाने की अनुमति प्राप्त किये जाने"

उक्त प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा परिचालन पद्धति से दिनांक 01.08.2025 को निम्न निर्णय लिया गया :-

"विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया जाता है तथा निर्देशित किया जाता है कि एफ0ए0आर0 शुल्कों में छूट प्रदान किये जाने की शक्तियाँ उ0प्र0 शासन में निहित होने के कारण प्रस्ताव आवास विभाग को प्रेषित कर दिया जाये।"

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

मा0 बोर्ड द्वारा परिचालन पद्धति से दिनांक 01.08.2025 को अनुमोदित प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।"

Rohit
03/9/25

/

3

मद संख्या : 170/7/ नियोजन अनुभाग

विषय:- मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड़ (करार से अर्जित भूमि) व 281 एकड़ (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 संशोधित तलपट मानचित्र को अनुमोदित 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 रु0 4000 से 4500 करोड़ रुपये 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 की 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के मद संख्या 14 पर निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया:-

“मधुबन बापूधाम योजना में अर्जित भूमि के सापेक्ष 800 एकड़ (करार से प्राप्त भूमि) व 281 एकड़ (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”

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

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा मधुबन-बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र पर सम्बन्धित अनुभागों अर्जन, अभियंत्रण, सम्पत्ति, नियोजन/मास्टर प्लान के अधिकारियों के हस्ताक्षर उपरान्त उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13

RK

3

के अन्तर्गत लोक महत्व के दो समाचार पत्रों यथा 'दैनिक भास्कर' एवं 'अमर उजाला' में सूचना का प्रकाशन कराते हुए तथा मधुबन बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र को जनसाधारण के अवलोकनार्थ मधुबन बापूधाम के स्थल कार्यालय एवं स्वागत कक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रदर्शित करते हुए दिनांक 29.05.2025 से 28.06.2025 तक जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त निर्धारित अवधि में जनसामान्य से कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं।

प्राधिकरण के मा0 169वीं बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुपालन में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने के उपरान्त संशोधित तलपट मानचित्र पर मा0 बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्तुत है। (संलग्नक-संशोधित तलपट मानचित्र की प्रति)

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार

"मधुबन बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र को प्रदर्शित करते हुए उस पर उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत दिनांक 29.05.2025 से 28.06.2025 तक जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त न होने के दृष्टिगत योजना का संशोधित तलपट मानचित्र अनुमोदित किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

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

प्रस्ताव
03/9/25

/

8/

मद संख्या : 170/8/ नियोजन अनुभाग

विषय: सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसाइटी, ग्राम-डासना, तहसील व जनपद-गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 8.9313हे० भूमि को 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

श्री महेन्द्र अग्रवाल, अध्यक्ष, सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसाइटी, गाजियाबाद द्वारा ग्राम- डासना, गाजियाबाद के खसरा संख्या 2460/0.0630हे०, 2461/0.0538हे०, 2462/0.0578हे०, 2463/0.0642हे०, 2464/0.1010हे०, 2465/0.1140हे०, 2466/0.0346हे०, 2467/0.0640हे०, 2468/0.0630हे०, 2469/0.0890हे०, 2470/0.1065हे०, 2471/0.0890हे०, 2472क/0.0860हे०, 2473/0.1262हे०, 2474/0.2094हे०, 2475/0.1770हे०, 2476/0.3540हे०, 2477/0.2910हे०, 2478/0.0710हे०, 2479/0.2940हे०, 2480/0.3110हे०, 2481/1.2740हे०, 2482क/0.0130हे०, 2486मि०/0.4050हे०, 2489/1.5150हे०, 2490/0.3410हे०, 2491/0.2660हे०, 2492/0.2530हे०, 2493मि०/1.3017हे०, 2494/0.7430हे०के कुल क्षेत्रफल 8.9313हे० पर आवेदक द्वारा 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग परिवर्तन हेतु शासन के निर्धारित चेक लिस्ट एवं मानचित्रसहित दिनांक 29.08.2024 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है(संलग्नक-1)। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/गाटा संख्याओं का विवरण निम्न प्रकार है:-

क्र० स०	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे० में)	भू-उपयोग महायोजना-2021	भू-उपयोगमहायोजना-2031	प्रस्तावित भू-उपयोग
1.	2460	डासना	0.0630	कृषि		संस्थागत
2.	2461	डासना	0.0538	कृषि		संस्थागत
3.	2462	डासना	0.0578	कृषि		संस्थागत
4.	2463	डासना	0.0642	कृषि		संस्थागत
5.	2464	डासना	0.1010	कृषि		संस्थागत
6.	2465	डासना	0.1140	कृषि		संस्थागत
7.	2466	डासना	0.0346	कृषि		संस्थागत
8.	2467	डासना	0.0640	कृषि		संस्थागत
9.	2468	डासना	0.0630	कृषि		संस्थागत
10.	2469	डासना	0.0890	कृषि		संस्थागत
11.	2470	डासना	0.1065	कृषि		संस्थागत
12.	2471	डासना	0.0890	कृषि		संस्थागत
13.	2472क	डासना	0.0860	कृषि		संस्थागत
14.	2473	डासना	0.1262	कृषि		संस्थागत
15.	2474	डासना	0.2094	कृषि		संस्थागत
16.	2475	डासना	0.1770	कृषि		संस्थागत

क्र० स०	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे० में)	भू-उपयोग महायोजना-2021	भू-उपयोगमहायोजना-2031	प्रस्तावित भू-उपयोग
17.	2476	डासना	0.3540	कृषि		संस्थागत
18.	2477	डासना	0.2910	कृषि		संस्थागत
19.	2478	डासना	0.0710	कृषि		संस्थागत

RK Singh

N

3

20.	2479	डासना	0.2940	कृषि		संस्थागत
21.	2480	डासना	0.3110	कृषि		संस्थागत
22.	2481	डासना	1.2740	कृषि		संस्थागत
23.	2482क	डासना	0.0130	कृषि		संस्थागत
24.	2486मि0	डासना	0.4050	कृषि		संस्थागत
25.	2489	डासना	1.5150	कृषि		संस्थागत
26.	2490	डासना	0.3410	कृषि		संस्थागत
27.	2491	डासना	0.2660	कृषि		संस्थागत
28.	2492	डासना	0.2530	कृषि		संस्थागत
29.	2493मि0	डासना	1.3017	कृषि		संस्थागत
30.	2494	डासना	0.7430	कृषि		संस्थागत
कुल क्षेत्रफल			8.9313			

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 आवेदक द्वारा फर्द खतौनी की फसली वर्ष 1428-1433 प्रति व तहसीलदार सदर गाजियाबाद की आख्या दिनांक 30.06.2021 की सत्यापित प्रति के अनुसार स्वामित्व विवरण निम्न प्रकार है:-

खाता नं०	खसरा नं०	क्षेत्र (हे०मे)	राजस्व अभिलेखों के अनुसार भू-स्वामी
05464	2460	0.0630	सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसायटी, 35 नयागंज गाजियाबाद द्वारा महेन्द्र अग्रवाल पुत्र दीप चन्द अग्रवाल/सी-47, माडल टाऊन, गाजियाबाद एव द्वारा मनोज गुप्ता पुत्र सुन्दर लाल 35, नया गंज, गाजियाबाद
	2461	0.0538	
	2464	0.1010	
	2466	0.0346	
	2467	0.0640	
	2468	0.0630	
	2470	0.1070	
	2472क	0.0860	
	2473	0.1262	
	2474	0.2094	
	2476	0.3540	
	2477	0.2910	
	2478	0.0710	
	2479	0.2940	
	2480	0.3110	
	2481	1.2740	
	2475	0.1770	
	2490	0.3410	
	2491	0.2660	
	2492	0.2530	
	2493म	0.7307	
5465	2462	0.0578	
5466	2489	1.5150	
	2494	0.7430	
2906	2486मि0	0.1786	
	2463	0.0642	
1194	2469	0.0890	
	2471	0.0890	

R. K. Singh

3

2482क	0.0130	
2465	0.1140	
2486	0.4050	
2493	1.3017	

उपरोक्त खतौनी के अनुसार आवेदक का स्वामित्व सिद्ध होता है तथा आवेदक द्वारा उपरोक्त खसरा नम्बरान के भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में दिनांक 04.11.2024 को प्राधिकरण में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लिखित है कि उपरोक्त खसरा नम्बरान उनके स्वामित्व की भूमि है, जिसमें कोई सरकारी भूमि, एल.एम.सी., नगर निगम, नगर पालिका, ग्राम समाज की भूमि नहीं है। यदि किसी सरकारी भूमि का होना पाया जाता है तो समस्त जिम्मेदारी आवेदक की होगी।

मानचित्र स्वीकृति:-

प्रश्नगत भूमि में से कुछ खसरा नम्बरान पर आवेदक द्वारा पूर्व में दिनांक 08.02.2007 को कृषि भू-उपयोग में निर्मित कॉलेज का शमन मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त स्वीकृत किया गया। आवेदक द्वारा कॉलेज के निर्मित भवन के खसरा संख्या को भी सम्मिलित करते हुए कुल 8.9313 हे० वर्ग मीटर पर भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिया 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, जिसकी आख्या निम्नवत् है :-

"प्रस्तावित भूमि के पश्चिम दिशा में सुन्दरदीप कॉलेज का भवन विद्यमान है। उत्तर दिशा में राष्ट्रीय राजमार्ग-09 (पूर्व में एन.एच.-24), पूरब दिशा में सिंचाई विभाग का कैनल, दक्षिण दिशा में हाईटेक सिटी की भूमि स्थित है तथा पश्चिम दिशा में अन्य भूमि/ईस्टर्न पेरीफेरल लूप है। आवेदक द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग-09 को ही अपनी भूमि का पहुँच मार्ग मानते हुए भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।"

अनापत्ति

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 के डीपीआर का क्षेत्रफल का निर्धारण मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 में किया गया है, जिसका कार्यवृत्त शासन द्वारा दिनांक 16.05.2025 निर्गत किया गया है। ग्राम-डासना के खसरा संख्या 2460, 2481, 2489, 2493 मि०, 2494 मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा 2420.11 एकड़ की प्रस्तुत संशोधित डीपीआर क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं है। मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा भी उक्त खसरा नम्बरान का भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में अपनी अनापत्ति दिनांक 30.05.2025 प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी है, जो निम्नवत् है:-

"..... पत्र दिनांक 03.03.2025 में सदर्भित खसरा नम्बरानों में से खसरा नम्बर 2460, 2489, 2481, 2493 व 2494 ग्राम-डासना मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के 4312.99 एकड़ के डीपीआर में नोटीफाईड थे परन्तु वर्तमान में प्रस्तावित संशोधित 2420.11 एकड़ के डीपीआर उच्च स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 28.04.2025 की बैठक का कार्यवृत्त दिनांक 16.05.2025 द्वारा अनुमोदित हो चुका है, का भाग नहीं है। अतः प्राधिकरण द्वारा अग्रिम कार्यवाही किये जाने में विकासकर्ता को कोई आपत्ति नहीं है।"

भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क

आवेदक द्वारा 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, जिसमें उ०प्र० नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 में दिये गये अनुसूची-'क' (नियम-4) (संलग्नक-2) के अनुसार विद्यमान भू-उपयोग 'कृषि' से 'संस्थागत' (सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं) भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु लागू सर्किल

DR

13

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 अर्द्धसार्वजनिक 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

नोट:

(एक) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना टेलिस्कोपिक पद्धति के आधार पर की जायेगी अर्थात् 15.0 हेक्टेयर के भूखण्ड के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना निम्नवत् की जायेगी :-

$((0.25 \times 1) + (1 - 0.25) \times 0.9 + (5 - 1) \times 0.8 + (10 - 5) \times 0.7 + (15 - 10) \times 0.6) \times \text{सर्किल रेट} \times \text{लागू प्रतिशत}$

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार

"ग्राम-डासना, तहसील व जिला-गाजियाबाद के खसरा संख्या 2460/0.0630हे0, 2461/0.0538हे0, 2462/0.0578हे0, 2463/0.0642हे0, 2464/0.1010हे0, 2465/0.1140हे0, 2466/0.0346हे0, 2467/0.0640हे0, 2468/0.0630हे0, 2469/0.0890हे0, 2470/0.1065हे0, 2471/0.0890हे0, 2472क/0.0860हे0, 2473/0.1262हे0, 2474/0.2094हे0, 2475/0.1770हे0, 2476/0.3540हे0, 2477/0.2910हे0, 2478/0.0710हे0, 2479/0.2940हे0, 2480/0.3110हे0, 2481/1.2740हे0, 2482क/0.0130हे0, 2486मि0/0.4050हे0, 2489/1.5150हे0, 2490/0.3410हे0, 2491/0.2660हे0, 2492/0.2530हे0, 2493मि0/1.3017हे0, 2494/0.7430हे0 के कुल क्षेत्रफल 8.9313हे0 भूमि को 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

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

Dr. L. L.
03/9/25

मद संख्या : 170/9/ नियोजन अनुभाग

विषय:- आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या-1/961333/2025 दिनांक 14.05.2025 के प्रस्तर संख्या-03 में उल्लिखित व्यवस्था के अनुपालन में महायोजना-2031 के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जोनल प्लान तैयार किये जाने के सम्बन्ध में।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र सं0 आई/728007/2024/8-3099/1590/2020 दिनांक 29.08.2024 (संलग्नक:-1) द्वारा जारी शासनादेश के अनुसार विकास प्राधिकरणों की प्रभावी महायोजना के अन्तर्गत निजी विशेषज्ञ कन्सल्टेन्ट के सहयोग से जी0आई0एस0 आधारित जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। तत्क्रम में शासनादेश सं0-1034/8-3-18-170विविध/ 2017टी0सी0 दिनांक 04.07.2018 (संलग्नक:-2)के अनुपालन में "पुनरीक्षित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अन्तर्गत विभाजित 15 जोन्स में स्वीकृत डी0पी0आर0, तलपट मानचित्रों के अतिरिक्त निर्माण (बिल्टअप) क्षेत्र एवं प्रस्तावित भू-उपयोगों का सर्वे कराकर न्यूनतम 2-2 जोन्स को सम्मिलित कर क्लस्टर बनाते हुए जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु कन्सल्टेन्ट्स का 'ई-निविदा' के माध्यम से नियमानुसार चयन करने तथा एक कन्सल्टेन्ट को अधिकतम 2 क्लस्टर ही आवंटित किये जाने पर विचार करने" का प्रस्ताव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 में प्रस्तुत किया गया। उक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श के उपरान्त अनुमोदित किया गया।

मा0 बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्राधिकरण में कार्यरत कन्सल्टेन्ट फर्म M/s. Ernst & Young LLP द्वारा प्रथम फेज के अन्तर्गत जोन जी-1 एवं जी-2 (गाजियाबाद क्षेत्र) का आर.एफ.पी. तैयार किया गया, जिसके Scope of work, Important Terms and Conditions, Detailed Qualification for Manpower, Deliverable Timelines, Payment Terms and Schedule, Eligibility Criteria एवं Method of Selection Process की स्वीकृति सक्षम स्तर से प्राप्त करते हुए प्राधिकरण स्तर पर कन्सल्टेन्ट चयन हेतु दिनांक 28.04.2025 से 26.05.2025 तक निविदा आमंत्रित की गयी।

इसी क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र सं0-1/961333/2025 दिनांक 14.05.2025 (संलग्नक:-3) द्वारा निम्न निर्देश निर्गत किये गये हैं:-

3-उक्त के आलोक में शासन द्वारा जोनल प्लान तैयार किये जाने संबंधी उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 04.07.2018 एवं कार्यालय आदेश दिनांक 29.08.2024 को अवक्रमित करते हुए तत्काल प्रभाव से निम्नवत व्यवस्था लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है:-

(क) उत्तर प्रदेश के समस्त विकास क्षेत्रों एवं विशेष विकास क्षेत्रों की महायोजना के जोनल डेवलपमेंट प्लान निजी विशेषज्ञ/कन्सल्टेंट्स के सहयोग से जी.आई.एस. तकनीक पर तत्काल तैयार कराया जाए।



(ख) जोनल प्लान तैयार किये जाने में अमृत योजना के अन्तर्गत प्रदेश स्तर पर तैयार की जा रही महायोजनाओं के अनुरूप ही टर्न ओवर, तकनीकी टीम एवं विशेषज्ञता की शर्तों को दृष्टिगत रखते हुए आर.एफ.पी. तैयार की जाए। इस सम्बन्ध में व्यय विभाग, वित्त मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी 'मॉडल टेण्डर डॉक्यूमेंट फॉर प्राक्वोरमेंट ऑफ कन्सेलटेंट्स सर्विसेस' (छायाप्रति संलग्न) में कन्सेलटेंट के चयन हेतु दिये गये प्राविधानों (विशेष रूप से तकनीकी एवं वित्तीय अर्हताओं) का आर.एफ.पी. तैयार किये जाने में विशेष ध्यान रखा जाए। आर.एफ.पी. का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से कराने के उपरान्त निविदा की कार्यवाही की जाए।

(ग) महायोजनाओं के जोनल प्लान नगर एवं ग्राम नियोजन संगठन (टी.सी.पी.ओ.) भारत सरकार, नई दिल्ली द्वारा जारी डिजाइन एण्ड स्टैंडर्स फॉर एप्लिकेशन ऑफ ड्रोन/यू.ए.वी. तकनीक (छायाप्रति संलग्न) के आधार पर तैयार किया जायेगा। उक्त तकनीक के माध्यम से तैयार ड्रोन इमेज के अपग्रेडेशन/अद्यतन किये जाने में प्राधिकरणों में उपलब्ध महायोजना का जी.आई.एस. डेटा/सुसंगत डाटा का इष्टतम उपयोग किया जायेगा ताकि प्राधिकरणों को अनावश्यक धनराशि व्यय न करनी पड़े तथा कार्यों की डुप्लीकेसी न हो। जोनल प्लान यथा सम्भव भारत सरकार की अमृत योजनान्तर्गत तैयार कराई जा रही महायोजनाओं के साथ डवटेल किया जाए। उक्त के उपरान्त ही आर.एफ.पी. कम आर.एफ.क्यू. को अन्तिम रूप दिया जाए।

(घ) जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु ई-निविदा के माध्यम से कन्सेलटेंट्स का चयन करने के लिए उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में कन्सेलटेंट्स चयन एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.आर.सी.) निम्नवत् गठित की जाती है:-

कन्सेलटेंट्स चयन एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.आर.सी.)

1	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2	जनपद के जिलाधिकारी अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य
3	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग अथवा उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि	सदस्य
4	वित्त नियन्त्रक, विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य
5	मुख्य अभियन्ता, विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य
6	मुख्य नगर नियोजक/प्रभारी नियोजन, विकास प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण	सदस्य

(ङ) जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु तैयार आर.एफ.पी. कम आर.एफ.क्यू. का परीक्षण सी.एस.आर.सी. से कराने के उपरान्त ही निविदा आमंत्रण एवं कन्सेलटेंट चयन की कार्यवाही की जाए।

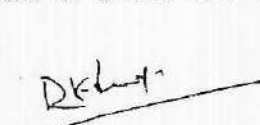
उपर्युक्त शासनादेश दिनांक 14.05.2025 के अनुपालन में प्रथम फेज के अन्तर्गत जोन जी-1 एवं जी-2 (गाजियाबाद क्षेत्र) के आर.एफ.पी. हेतु पूर्व आमंत्रित निविदा को निरस्त करते हुए शासनादेश में उल्लेखित नियम व शर्तों के अनुरूप आर0एफ0पी0 (प्रारूप) को संशोधित कर कन्सल्टेन्ट्स चयन एवं अनुश्रवण समिति(सी0एस0आर0सी0) की बैठक दिनांक 05.06.2025 में प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा आर0एफ0पी0(प्रारूप) का अवलोकन कर निम्न संस्तुति की गयी:-







- (i) गाजियाबाद क्लस्टर में जोन जी-1 हेतु पूर्व में तैयार किये गये जोनल डेवलपमेंट प्लान का Revised Zonal Plan तैयार किया जाना, जिसको Geo-Reference करते हुए मार्गों के संरक्षण, सजरा सुपरइम्पोजिशन एवं महायोजना-2031 (प्रारूप) के भू-उपयोग के अनुसार संशोधित किया जाये।
- (ii) जोन जी-2 में प्राधिकरण की हरनन्दीपुरम योजना प्रस्तावित है। महायोजना-2031 (प्रारूप) के अनुसार जोन जी-2 में अधिकांश भाग में कृषि तथा आंशिक भाग में टी.ओ.डी. मिश्रित भू-उपयोग प्रस्तावित है। चूंकि प्राधिकरण द्वारा जोन जी-2 में हरनन्दीपुरम योजना के ले-आउट तैयार किये जाने हेतु कन्सल्टेंट की चयन प्रक्रिया प्रगति में है, अतः भविष्य में हरनन्दीपुरम योजना के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए जोन जी-2 में अतिरिक्त क्षेत्र का Road Circulation Plan तैयार किया जाए। यह सुनिश्चित किया जाये कि जोन जी-2 में केवल हरनन्दीपुरम योजना की सीमा के बाहर पड़ने वाले क्षेत्र को ही Road Circulation Plan में सम्मिलित किया जाए।
- (iii) महायोजना-2031 (प्रारूप) में गाजियाबाद क्षेत्र में विभक्त किये गये जोन्स यथा जी-3, जी-4, जी-5 व जी-6 जोन्स का अधिकांश भाग निर्मित/विकसित है, जिस कारण से इन जोन्स का जोनल डेवलपमेंट प्लान बनाया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है।
- (iv) लोनी क्लस्टर के अन्तर्गत तीन जोन्स (L-1, L-2, L-3) के अधिकांश भाग में अत्यधिक अवैध निर्माण एवं आवास एवं विकास परिषद की विकसित योजना है, जिस कारण से खुले स्थान के अभाव में इस क्लस्टर में जोनल डेवलपमेंट प्लान वर्तमान में तैयार कराया जाना उचित प्रतीत नहीं होता है। प्राधिकरण द्वारा लोनी क्लस्टर का भविष्य में Road Circulation Plan बनाए जाने पर विचार किया जा सकता है।
- (v) जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार किये जाने की अधिक लागत के दृष्टिगत समिति द्वारा यह मत स्थिर किया गया कि केवल उन्हीं जोन्स का जोनल प्लान तैयार किया जाए जिनमें महायोजना-2031 (प्रारूप) के अनुसार Urban Land-use (कृषि भू-उपयोग को छोड़कर) का क्षेत्रफल अधिक हो तथा ऐसे जोन्स जो विकसित नहीं हैं (अर्थात् ऐसे जोन्स जिनका % planned urban area अत्यधिक है)।
- अतः प्रस्तावित महायोजना-2031 (प्रारूप) में मोदीनगर क्लस्टर में जोन्स एम-1, एम-2, एम-3, एम-4, एम-5 व एम-6 में महायोजना-2031 (प्रारूप) के अनुसार Urban Land-use (कृषि भू-उपयोग को छोड़कर) का जोनल डेवलपमेंट प्लान तैयार करते हुए शेष क्षेत्र (अर्थात् कृषि भू-उपयोग) का Road Circulation Plan तैयार किये जाने हेतु आर.एफ.पी. में उपयुक्त संशोधन किया जाना।
- (vi) विशेष रूप से यह भी इंगित किया जाता है कि प्रस्तावित समस्त संस्तुतियाँ शासन द्वारा गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) की स्वीकृति उपरान्त ही मान्य होंगी एवं जोनल डेवलपमेंट प्लान हेतु कंसल्टेंट चयन की प्रक्रिया शासन द्वारा महायोजना-2031 (प्रारूप) पर अन्तिम निर्णय से आच्छादित होगी।
- (vii) जोन जी-1 के Revised Zonal Plan एवं मोदीनगर क्लस्टर हेतु तैयार किये जाने वाले जोनल डेवलपमेंट प्लान व Road Circulation Plan के कार्य हेतु पृथक-पृथक कंसल्टेंट्स का चयन किया जाए एवं प्राधिकरण की 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 में अनुमोदित प्रस्ताव में संशोधन करते हुए समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों को सम्मिलित करते हुए नवीन प्रस्ताव को मा0 बोर्ड की आगामी बैठक में अनुमोदित कराया जाना।







यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या- 1/961333/2025 दिनांक 14.05.2025 के प्रस्तर-3(च) के अनुसार कंसलटेंट द्वारा तैयार जोनल प्लान प्रारूप का तकनीकी परीक्षण टेक्निकल इवेलुऐशन कमेटी(टी.ई.सी.) के द्वारा किया जायेगा। टी.ई.सी. के परीक्षणोंपरान्त पुनः जोनल प्लान प्रारूप शासकीय समिति/प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार

“आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या- 1/961333/2025 दिनांक 14.05.2025 के अनुपालन में कन्सल्टेन्ट्स चयन एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.आर.सी.) की बैठक दिनांक 05.06.2025 में की गयी संस्तुति के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 167वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.01.2025 में पूर्व में अनुमोदित प्रस्ताव में संशोधन करते हुए जोन जी-1(गाजियाबाद क्लस्टर) के Revised Zonal Plan एवं मोदीनगर क्लस्टर(जोन्स एम-1, एम-2, एम-3, एम-4, एम-5 व एम-6) में गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अनुसार Urban Land use (कृषि भू-उपयोग को छोड़कर) का जोनल डेवलपमेंट प्लान व मोदीनगर क्लस्टर में शेष क्षेत्र (अर्थात् कृषि भू-उपयोग) का Road Circulation Plan तैयार किये जाने के कार्य हेतु पृथक-पृथक कंसलटेंट्स का चयन किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि मोदीनगर क्लस्टर(जोन्स एम-1, एम-2, एम-3, एम-4, एम-5 व एम-6) के साथ, लोनी क्लस्टर(L-1, L-2, L-3) को भी सम्मिलित करते हुए अग्रेत्तर कार्यवाही की जाये।”


03/9/25



मद संख्या : 170/10/भू-अर्जन

विषय:- लैण्ड बैंक हेतु ग्राम सैदपुर हुसैनपुर डीलना तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद की भूमि को "औद्योगिक टाउनशिप-सह-लॉजिस्टिक पार्क" के रूप में सुनियोजित विकास किये जाने हेतु अर्जन/लैण्ड पूलिंग के आधार पर भूमि-जुटावकरने के सम्बन्ध में।

जनपद गाजियाबाद, प्रदेश का दूसरा सबसे बड़ा औद्योगिक नगर है। यह सन्-1865 में रेल नेटवर्क से जुड़ा था तथा यहां आधुनिक उद्योग की स्थापना आजादी के तत्काल बाद प्रारम्भ हो गयी थी। प्रमुख औद्योगिक विकास में 1947 में रावलपिंडी (पाकिस्तान) से नेशनल एब्रेसिक्स, नामक बड़ी कम्पनी का गाजियाबाद स्थानान्तरण, 1949 मोहन मिकिन्स बेवेंजिस की स्थापना आदि शामिल हैं। वर्तमान में गाजियाबाद इंजीनियरिंग उत्पाद, ऑटोमोबाईल पार्ट्स, मशीनरी, स्टील ट्यूब, फार्मास्यूटिकल, होम फिनिशिंग, प्लास्टिक फर्नीचर आदि उद्योगों का केन्द्र बन गया है। "एक जनपद-एक उत्पाद" (One District One Product- ODOP) में भी "अभियांत्रिकी सामग्री" चिन्हित है। ग्लोबल इन्वेस्टर्स समिट में वर्ष 2023 में गाजियाबाद में उद्योग स्थापित करने हेतु इच्छुक 3700 उद्यमियों द्वारा लगभग ₹ 1,37,000 करोड़ का निवेश करने का एमओओयू (Memorandum-of-Understanding) हस्ताक्षरित किया था। मा0 प्रभारी मंत्री की जनपद में की जाने वाली समीक्षा बैठकों व मा0 सांसद जी की अध्यक्षता में गठित DISHA बैठक में भी गाजियाबाद में औद्योगिक भूखण्ड उपलब्ध न होने का विषय प्रमुखता से उठाया जाता रहा है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लगभग 16-17 वर्ष पूर्व "मधुवन-बापूधाम" योजना के नाम से 559.00 हे० (1384 एकड़) की एक आवासीय योजना लायी गयी थी। इसी योजना में लगभग 7.30 हे० का नियोजन औद्योगिक पॉकेट (Industrial Pocket) के रूप में किया गया था। इस औद्योगिक पॉकेट में 82 भूखण्ड नियोजित किये गये थे तथा वर्तमान में समस्त भूखण्ड विक्रीत हो चुके हैं।

प्राधिकरण के अधिसूचित एवं विकास क्षेत्र में अनाधिकृत एवं अवैध औद्योगिक ईकाईयों के बनाये जाने के प्रकरणों की सूचना प्राधिकरण को लगातार प्राप्त होती रहती है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा अतिक्रमण विरोधी अभियान चलाकर इनका ध्वस्तीकरण तथा जो प्रकरण शमन योग्य (Compoundable) होते हैं, उनका नियमानुसार शमन किया जाता है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण के नियोजित क्षेत्रों के बाहर भी औद्योगिक यूनिट बनाये जाने की सूचना प्राप्त होती है। इससे यह स्पष्ट है कि प्राधिकरण क्षेत्र में सुनियोजित विकास के माध्यम से छोटे-बड़े औद्योगिक भूखण्ड एवं अन्य प्रकार के औद्योगिक/व्यावसायिक भूखण्डीय विकास की मांग उपलब्ध है। प्राधिकरण द्वारा यदि अपनी औद्योगिक-सह-व्यवसायिक योजना लायी जाती है तो महायोजना के सुनियोजित विकास के उद्देश्य की भी अन्तः पूर्ति होती है।

RK

3

प्राप्त सूचना के अनुसार एन०सी०आर० क्षेत्र में मुख्य तौर पर यमुना विकास प्राधिकरण एवं कतिपय प्राईवेट योजनाओं में ही औद्योगिक भूखण्ड उपलब्ध है। ट्रांसपोर्ट के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का रैपिड रेल नेटवर्क एक तरफ-दिल्ली से होते हुए गुरुग्राम तक, दूसरी तरफ मेरठ तक, तीसरी तरफ-नोएडा एवं ग्रेटर-नोएडा होते हुए यमुना और तदन्तर हरियाणा तक विस्तारित हो रहा है। रेल के तेज गति के साधन आने से भविष्य में उद्योग आदि के लिए स्थल का चयन करने में आम नागरिक को 30-40 कि०मी० की दूरी बाधा बनती नहीं दिख रही है। यदि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपने क्षेत्र में रेल नेटवर्क/रोड नेटवर्क के समीप कोई योजना लेकर आता है तो उस योजना के सफल होने की पूर्ण सम्भावना है।

उत्तर प्रदेश आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की मासिक समीक्षा बैठकों में बार-बार यह निर्देशित किया गया है कि प्राधिकरण अपने विकास क्षेत्र में लैण्ड बैंक सृजित करे। पिछले 2-3 वर्षों से सम्पत्ति के मूल्य में जो वृद्धि हुई है, उसके दृष्टिगत भी "लैण्ड बैंक" सृजित करना आर्थिक दृष्टि से लाभकारी है। यहां यह भी उल्लिखित करना समीचीन होगा कि प्राधिकरणों का सृजन इस उद्देश्य से भी किया गया है कि वे अपने विकास क्षेत्र के अन्दर आवासीय/व्यावसायिक/औद्योगिक/संस्थागत आदि क्रियाकलापों के लिए योजनाएं लाये और आम जनता को सम्यक मूल्य पर भूखण्ड एवं रोजगार सृजन के अवसर उपलब्ध कराये।

उ०प्र० की औद्योगिक नीति का मुख्य उद्देश्य प्रदेश को निवेश व उद्योग के लिए अग्रणी गन्तव्य बनाना, रोजगार सृजन करना और निर्यात को बढ़ावा देना है। मा० मुख्यमंत्री जी के द्वारा निर्धारित किये गये ०1 ट्रिलियन डॉलर की अर्थव्यवस्था और वैश्विक निवेशकों को आकर्षित करने हेतु औद्योगिक टाउनशिप व लॉजिस्टिक पार्क की स्थापना आवश्यक है।

औद्योगिक विकास और पर्यावरण का संतुलन बनाना आज की सबसे बड़ी चुनौतियों में से एक है। औद्योगिक विकास से आर्थिक प्रगति और रोजगार बढ़ता है, परन्तु अनियोजित औद्योगिक विकास वायु, जल, मृदा प्रदूषण, संसाधनों की अधिक खपत आदि जैसी पर्यावरणीय समस्याएँ भी उत्पन्न करता है। उक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा चिन्हित किये गये "भूमि-बैंक" की परिस्थिति शहर की बसावट से दूर, दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेस-वे के निकटतम है। इस प्रकार की सुनियोजित औद्योगिक टाउनशिप से न केवल गाजियाबाद मुख्य शहर में संचालित औद्योगिक ईकाईयों को शहर से बाहर स्थापित होने का अवसर प्राप्त होगा, अपितु मुख्य शहर की बहुमूल्य भूमि को आवासीय उपयोग में लाने पर इसका potential unlock हो सकेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र के जोन-2 के अन्तर्गत ग्राम "सैदपुर हुसैनपुर डीलना" तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के भूमि पर औद्योगिक टाउनशिप नियोजित करने हेतु उपरोक्त ग्राम की भूमि को Google Earth की सहायता और भौतिक सर्वे द्वारा चिन्हित किया गया है। जिला प्रशासन द्वारा जून माह में उपरोक्त ग्राम की लगभग 500 बीघा सरकारी भूमि पर अभियान चलाते हुए अतिक्रमण मुक्त कराया गया था, यदि इस भूमि पर औद्योगिक टाउनशिप व लॉजिस्टिक पार्क की प्रस्तावना की जाती है तो भविष्य में भी भूमि को किसी प्रकार के अतिक्रमण से बचाया जा सकेगा।







चिन्हित भूमि के सम्बन्ध में सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पत्रांक 108/2/2025 दिनांक 06.08.2025 के माध्यम से निर्देशित किया गया कि "औद्योगिक टाउनशिप-सह-लॉजिस्टिक पार्क के लिए प्रस्तावित भूमि के सम्बन्ध में नियोजन अनुभाग व मुख्य अभियन्ता, अभियन्त्रण खण्ड से भूमि की आवश्यकता, उपयोगिता व पहुंच मार्ग व भू-उपयोग के सम्बन्ध में आख्या प्राप्त कर ली जाये, जिसके अनुपालन में भू-अर्जन अनुभाग द्वारा प्रभारी मुख्य नगर नियोजक, प्रभारी मुख्य अभियन्ता व कन्सलटैन्ट फर्म E&Y टीम से आख्या प्राप्त करने हेतु पत्र सं० 491/12/भू0अ0अ0/2025 दिनांक 11.08.2025 प्रेषित किया गया। अभियन्त्रण खण्ड द्वारा अपने पत्रांक 292/4/ई0ई0/जोन-1/2025 दिनांक 20.08.2025 के माध्यम से अवगत कराया गया कि :-

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र के ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना, तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद का आज दिनांक 12.08.2025 को संयुक्त टीम श्री प्रमोद कुमार शर्मा, अधिशासी अभियन्ता, जोन-1, श्री बी०एन० गुप्ता अधिशासी अभियन्ता, जोन-1 एवं श्री राकेश कुमार श्रीवास्तव, अवर अभियन्ता जोन-1 द्वारा संयुक्त रूप से स्थल निरीक्षण किया गया। स्थल निरीक्षण आख्या निम्नानुसार है:-

1. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क हेतु चिन्हित ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद का उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार क्षेत्रफल लगभग 250 है० है।

क्रम सं०	भूमि का विवरण	हेक्टेयर में
1	सम्पूर्ण सरकारी भूमि	59.2610
2	सम्पूर्ण निजी भूमि	187.9741
	कुल योग-	247.2351

2. नॉर्दन एक्सप्रेसवे एन०ई०-3 (दिल्ली मेरठ एक्सप्रेसवे) पर परतापुर बाईपास मेरठ से प्रश्नगत प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क स्थल की दूरी लगभग 7.00 कि०मी० है।
3. प्रश्नगत स्थल दिल्ली मेरठ मार्ग-एन०एच०-58 (निकट मेरठ साउथ मेट्रो स्टेशन), ग्राम मौहिदीनपुर शुगर मिल के पास से खरखौदा की ओर जाने वाले मार्ग, जिसकी चौड़ाई लगभग 20.00 मी० है, से 4.00 कि०मी० की दूरी पर स्थित है।
4. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप की दूरी दिल्ली मेरठ एक्सप्रेसवे एन०ई०-3 से लगभग 0.00 कि०मी० से लगभग 4.00 कि०मी० है, परन्तु स्थल पर जाने हेतु एन०ई०-3 से कोई सीधा सम्पर्क मार्ग नहीं है।
5. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क स्थल के समीप, दिल्ली-मेरठ मार्ग एन०एच०-58, दिल्ली-मेरठ इस्टर्न पेरीफेरल रोड़ (एन०ई०-3) की कनेक्टिविटी होने के कारण प्रश्नगत स्थल न केवल सम्पूर्ण राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र बल्कि हरियाणा, राजस्थान,

PK

[Signature]

[Signature]

- उत्तराखण्ड आदि निकटवर्ती राज्यों से परिवहन की दृष्टि से सुगम एवं द्रुतगामी बनाता है। साथ ही साथ इस क्षेत्र से डी0एफ0सी0(Dedicated Freight Corridor)भी गुजरता है।
6. ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद में रेलवे स्टेशन होने के कारण प्रश्नगत टाउनशिप की कनैक्टिविटी ट्रांसपोर्ट की दृष्टिकोण से निकटतम राज्य ही नहीं, अपितु समस्त भारत वर्ष में हो जायेगी।
 7. ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना की भूमि लगभग समतल होने के कारण अभियन्त्रिकी दृष्टिकोण से मूलभूत सुविधाओं को प्रदान करने में सुगमता होगी एवं आर्थिक रूप से भी कम व्ययभार आने की सम्भावना होगी।

उ0प्र0 की औद्योगिक नीति का मुख्य उद्देश्य प्रदेश व उद्योग के लिए अग्रणी गन्तव्य बनाना, रोजगार सृजन करना और निर्यात को बढ़ावा देना है। मा0 मुख्यमंत्री जी के द्वारा निर्धारित किये गये 01 ट्रिलियन डॉलर की अर्थव्यवस्था और वैश्विक निवेशकों को आकर्षित करने हेतु औद्योगिक टाउनशिप व लॉजिस्टिक पार्क की स्थापना हेतु प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप की महत्वपूर्ण भूमिका रहेगी। उक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा चिन्हित किये गये प्रस्तावित भूमि-बैंक की परिस्थिति शहर की बसावट से दूर, दिल्ली-मेरठ मार्ग (एन0एच0-58), दिल्ली मेरठ नॉर्दन एक्सप्रेसवे(एन0ई0-3) के निकटतम एवं ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना में रेलवे स्टेशन तथा राजस्थान, हरियाणा, पंजाब एवं उत्तराखण्ड से सम्पर्क मार्गों की सीधी कनैक्टिविटी होने के कारण, इस प्रकार की सुनियोजित औद्योगिक टाउनशिप न केवल गाजियाबाद मुख्य शहर में संचालित औद्योगिक ईकाईयों को शहर से बाहर स्थापित हाने का अवसर प्राप्त होगा, अपितु मुख्य शहर की बहुमूल्य भूमि को आवासीय उपयोग में लाने पर इसका Potential Unlock हो सकेगा तथा भविष्य में, नवीन प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क की औद्योगिक/लॉजिस्टिक ईकाईयों के स्थापन/प्रतिस्थापन के रूप में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत अहम भूमिका होगी।"

नियोजन अनुभाग के पत्र सं0 463/नियोजन अनुभाग/2025 दिनांक 20.08.2025 के माध्यम से अवगत कराया गया कि "उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि भू-अर्जन अनुभाग द्वारा ग्राम सैदपुर हुसैनपुर ढीलना में लगभग 250 है० भूमि पर औद्योगिक टाउनशिप-सह-लॉजिस्टिक पार्क विकसित किये जाने हेतु उपलब्ध कराये गये सजरा सुपर इम्पोज मानचित्र के अनुसार प्रथम दृष्टया नियोजन अनुभाग की आख्या निम्नवत है-

1. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप क्षेत्र के दो महत्वपूर्ण मार्गों यथा दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेस-वे एवं मेरठ रोड के समीप है। इसके अतिरिक्त प्रस्तावित टाउनशिप के निकट आर.आर.टी. एस. मेरठ साऊथ एवं मोहिउद्दीनपुर रेलवे स्टेशन स्थित है।
2. प्रस्तावित साईट के निकट गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अनुसार कोई भी जल निकाय/जलाशय स्थित नहीं है, जिससे ऐसे स्रोतों के दूषित होने की संभावना कम हो जाती है।

Signature

Signature

Signature

3. प्रस्तावित साईट Inland Container Depot (ICD), Modinagar के समीप होने के दृष्टिगत शहरी यातायात पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की कम सम्भावना है एवं ICD से निकटता प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप के विकास हेतु लाभदायक साबित होगी।
4. यहाँ यह भी अवगत कराना है कि मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार उक्त ग्राम दर्शित नहीं है। परन्तु उत्तर प्रदेश के आवास अनुभाग-3 की अधिसूचना सं०-427/37-3-85-182/एन० केवी०/74 लखनऊ दिनांक 21/12/1983 के अनुसार ग्राम सैदपुर, हुसैनपुर डीलना, मोदीनगर गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत सम्मिलित है। प्रस्तावित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अनुसार प्रस्तावित टाउनशिप "कृषि भू-उपयोग" हेतु प्रदर्शित है, जिसके दृष्टिगत भूमि की कृषि उत्पादकता के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से जानकारी प्राप्त कर ली जाए, ताकि उक्त क्षेत्र में होने वाले औद्योगिक विकास से कृषि उत्पादकता पर न्यूनतम प्रभाव पड़े।
5. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप क्षेत्रान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादी से उपयुक्त Buffer प्रस्तावित किया जाना होगा।
6. अभियन्त्रण अनुभाग से प्रस्तावित टाउनशिप क्षेत्रान्तर्गत जल एवं विद्युत सुविधाओं के सम्बन्ध में स्पष्ट आख्या प्राप्त कर ली जाए। प्रस्तावित क्षेत्र में हाईटेंशन लाईन (यदि हो तो) के निकट उपयुक्त Buffer Zone बनाकर रखा जाए।
7. प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप में अपशिष्ट प्रबन्धन, सीवेज डिस्पोजल इत्यादि के सम्बन्ध में पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्राप्त करना उचित होगा।
8. प्रश्नगत स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग-24 (दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेस-वे) से सटा हुआ है। यथावश्यकता दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेस-वे से पहुंच मार्ग हेतु अनापत्ति प्राप्त किया जाना होगा।
9. औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क की स्थापना हेतु लागू शासनादेशों का अनुपालन करना होगा।

शासन द्वारा शासनादेश दिनांक 04.07.2025 के माध्यम से आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 लागू किया गया है, जिनका अनुपालन किया जाना होगा। साथ ही औद्योगिक टाउनशिप-सह लॉजिस्टिक पार्क स्थापना हेतु नियमानुसार अन्य वांछित अनापत्तियां/स्वीकृतियां प्राप्त करना होगा।

प्राधिकरण में नियुक्त कन्सल्टेंट फर्म E&Y टीम द्वारा भी सर्वे किया गया है तथा उनकी आख्या भी प्राप्त हुई है, जिसमें उन्होंने औद्योगिक टाउनशिप की उपयोगिता पर बल दिया है।

चिन्हित भूमि की अवस्थिति मोदीनगर से ग्राम-खरखौदा, मेरठ जाने वाले मार्ग (20 मी० चौड़ी) के निकट है। प्रस्तावित इंडस्ट्रियल टाउनशिप दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेसवे के पॉकेट-05 से 2-3 कि०मी० की दूरी पर है, जो मेरठ बाई-पास होते हुये जनपद बिजनौर की ओर जाता है, जो गंगा एक्सप्रेसवे को भी जोड़ता है साथ ही यह टाउनशिप डेडीकेटेड फ्रेट कॉरिडोर से भी मात्र 2-3 कि०मी० की दूरी पर है। दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेसवे एन०ई०-3 के भोजपुर कट से उक्त टाउनशिप की दूरी 18 कि०मी० है, जो दिल्ली-मेरठ एक्सप्रेसवे व ईस्टर्न पेरिफेरल एक्सप्रेसवे से लिंक है, जो प्रस्तावित इंडस्ट्रियल टाउन की कनेक्टिविटी को न केवल सम्पूर्ण राष्ट्रीय राजधानी

D. K. Singh

13

क्षेत्र बल्कि हरियाणा, राजस्थान जैसे निकटवर्ती राज्यों से परिवहन को सुगम और द्रुतगामी बनाता है। अवगत कराना है कि ग्राम सैदपुर हुसैनपुर डीलना में रेलवे स्टेशन भी है, जो प्रस्तावित इंडस्ट्रियल टाउन की अंतरक्षेत्रीय सम्पर्क को सुनिश्चित करता है।

इंडस्ट्रियल टाउन के लिए चिह्नित स्थान पर पर्याप्त मात्रा में ग्रामसभा एवं निजी भूमिधरों की भूमि रिक्त पड़ी है। ऐसे में अर्जन/पुनर्गठन/लैंड पूल के माध्यम से उक्त भूमि को प्राप्त करना सुगम है। उक्त परियोजना हेतु आच्छादित खसरा नम्बरानों की भूमि का मिलान राजस्व अभिलेखों से किया गया, जिसके अनुसार विवरण निम्नलिखित है-

प्रथम चरण

क्र०सं०	भूमि का विवरण	हेक्टेयर में
1	सम्पूर्ण योजना से आच्छादित सरकारी भूमि	56.5807
2	सम्पूर्ण योजना से आच्छादित निजी भूमि	139.9644
	कुल	196.5451
	लगभग	197.00 हे०

द्वितीय चरण

क्र०सं०	भूमि का विवरण	हेक्टेयर में
1	सम्पूर्ण योजना से आच्छादित सरकारी भूमि	5.2650
2	सम्पूर्ण योजना से आच्छादित निजी भूमि	49.2834
	कुल	54.5484
	लगभग	55.00 हे०

प्रस्तावित औद्योगिक टाउनशिप हेतु भूमि का कुल क्षेत्रफल लगभग 251 हेक्टेयर है। भू-अर्जन अनुभाग की आख्या संलग्न की गयी है। (संलग्नक-1)

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के पत्र संख्या-39/2023/384/ आठ-1-2023-1450/2022 टी०सी०-1 दिनांक 06 अप्रैल, 2023 द्वारा मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत नये शहरों के समग्र एवं समुचित विकास हेतु दिशा-निर्देश निर्गत किये गये हैं। उपर्युक्त शासनादेश के प्रस्तर-2.6 में निम्न व्यवस्था है-

(2.6) सीड कैपिटल की धनराशि-

योजना के अन्तर्गत नई टाउनशिप के विकास/पूर्व विकसित टाउनशिप के विस्तारीकरण करने हेतु भूमि अर्जन की लागत में आने वाले व्यय का 50 प्रतिशत तक राज्य सरकार द्वारा सीड कैपिटल के रूप में अधिकतम 20 वर्ष की अवधि के लिए उपलब्ध करायी जायेगी तथा शेष धनराशि उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों द्वारा स्वयं वहन किया जायेगा। शासन द्वारा इस मद में देय धनराशि 02 किशतों में अवमुक्त की जायेगी। द्वितीय किशत की धनराशि प्रथम किशत के 75 प्रतिशत उपभोग के पश्चात् उपलब्ध करायी जायेगी।







यहां यह भी अवगत कराना है कि मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत केवल आवासीय योजनाएं विकसित किये जाने हेतु धनराशि उपलब्ध करायी जाती है, परन्तु बुलन्दशहर-खुर्जा विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित किरा औद्योगिक योजना विकसित की गयी है, जिसे उपरोक्त योजना से ही वित्त पोषित किया गया है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भी उपरोक्तानुसार ही प्रयास किया जा रहा है।

उपर्युक्त ग्राम की उल्लेखित भूमि को अर्जित/क्रय करने हेतु 03 विकल्प हैं-

1. उ०प्र० शासन के शासनादेश सं०-385/8-3-16-309 विविध/15 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-03 लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अन्तर्गत भू-धारकों से "आपसी-सहमति" के आधार पर दरें निर्धारित करते हुए भूमि का क्रय किया जा सकता है।
2. नई भू-अर्जन नीति भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013 के अन्तर्गत भूमि सरकार के माध्यम से अधिग्रहीत करायी जा सकती है।
3. उ०प्र० शासन के शासनादेश सं०-239/8-3-19-152 विविध/17 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-03 लखनऊ, दिनांक 20.02.2019 के अन्तर्गत समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराकर, भू-स्वामियों से निगोसियेशन करते हुए डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित कर भूमि जुटाव किया जा सकता है तथा भविष्य में आवश्यकता होने पर भू-धारकों से वार्ता कर उक्त का भी प्रयास किया जा सकता है।

इस योजना में लगभग 25 प्रतिशत शासकीय भूमि उपलब्ध है, अतः जनहित एवं प्राधिकरण हित में यह उचित होगा कि उपरोक्तानुसार विकल्प 02 व 03 के आधार पर भूमि अधिग्रहण/जुटाव करते हुए औद्योगिक टाउनशिप-सह-लॉजिस्टिक पार्क (Industrial Township cum Logistic Park) की योजना शीघ्र लायी जा सकती है।

प्रस्ताव-

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिसूचित क्षेत्र ग्राम सैदपुर हुसैनपुर डीलना, तहसील मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद की लगभग 251 हेक्टेयर भूमि (आवश्यकतानुसार टाउनशिप क्षेत्रफल के विस्तार के साथ) पर औद्योगिक टाउनशिप-सह-लॉजिस्टिक पार्क (Industrial Township cum Logistic Park) की स्थापना तथा उपरोक्तानुसार विकल्प 02 (दो) व 03 (तीन) के आधार पर भूमि अधिग्रहण/जुटाव किये जाने के अनुमोदन"

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

निर्णय-

"मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा यह निर्देशित किया गया कि भूमि-जुटाव को प्रस्तावानुसार तीनों विकल्पों द्वारा करने का प्रयास किया जाये।"

RK Lohar
3/9/15

मद संख्या : 170/11/भू-अर्जन

विषय:- सुनियोजित विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित "हरनन्दीपुरम" आवासीय योजना हेतु प्रस्तावित ग्राम नंगला फिरोज मोहनपुर, मथुरापुर, शमशेर, चम्पतनगर, भनेडाखुर्द, शाहपुर निजमोरटा, मोरटा व भोवापुर की भूमि में से आपसी सहमति से क्रय की गई भूमि के अतिरिक्त भूमि का अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" में आपसी सहमति से क्रय के माध्यम से भूमि जुटाव के प्रगति की उच्चाधिकारियों द्वारा की गई समीक्षा में देखा गया कि योजना हेतु भूमि के जुटाव की प्रगति धीमी है। हरनन्दीपुरम योजना मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण से पोषित योजना है। इसमें प्रथम चरण में ₹0 400.00 करोड़ की धनराशि उत्तर प्रदेश आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से प्राप्त हुई है। इसके साथ ही प्राधिकरण की लगभग ₹0 400-800 करोड़ की धनराशि अपने स्रोतों से व्यय होने के उपरान्त शासन से आगामी किश्तें प्राप्त होंगी। प्राधिकरण द्वारा इस योजना में अब तक लगभग 60 करोड़ की धनराशि का व्यय किया गया है। यह अत्यंत कम है। मा0 मुख्यमंत्री विस्तारीकरण योजना से पोषित होने के कारण हरनन्दीपुरम योजना की प्रगति समीक्षा शासन स्तर पर भी की जा रही है।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद क्षेत्र में नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" लाये जाने हेतु एक प्रस्ताव मा0 बोर्ड की 165वीं बैठक दिनांक 05.08.2024 में प्रस्तुत किया गया था। सन्दर्भित प्रस्ताव एवं मा0 बोर्ड का निर्णय निम्न है :-

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय एवं व्यावसायिक योजना हेतु उत्तर दिशा में पाईप लाईन रोड, पूर्व दिशा में एन0पी0आर0 रोड, पश्चिम दिशा में हिण्डन नदी क्षेत्र व दक्षिण में ग्राम मोरटी से एन0पी0आर0 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 हे0 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।"

उपर्युक्त प्रस्ताव के अनुपालन में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 29.03.2025 की बैठक के द्वारा हरनन्दीपुरम योजना के प्रथम चरण में सम्मिलित पांच ग्रामों के खातेदारों से "आपसी-सहमति" से भूमि क्रय करने हेतु भूमि की दरें तय की थीं।

 R. K. Sharma





तदोपरान्त उपर्युक्त भूमि के क्रय में होने वाले संभावित व्यय का अनुमोदन प्राधिकरण के मा0 बोर्ड की 169वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 को प्रस्तुत किया गया है। बोर्ड का प्रस्ताव एवं निर्णय निम्न है:-

“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 पश्चात् भूमि क्रय पर कुल धनराशि रू0 23,84,01,63,907.20 (तेईस अरब चौरासी करोड़ एक लाख तिरसठ हजार नौ सौ सात रुपये) एवं आंकलित परिसम्पत्ति के मूल्य पर आने वाले व्यय के अनुमोदन”

उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया था :-

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”

प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त के अनुपालन में हरनन्दीपुरम योजना में अब तक कुल 14 हेक्टेयर भूमि आपसी सहमति से क्रय की जा चुकी है, लगभग 06 हेक्टेयर के प्रस्ताव क्रय की प्रक्रिया में है। इस योजना में भूमि जुटाव का विवरण निम्न है :-

क्र0 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
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	भनैडाखुर्द	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
6	भोवापुर	—	11.2174	53.6546	4.0285	68.9005	57.6831	68.9005
7	शाहपुर निजमोरटा	7.5642	—	66.4818	3.3885	77.4345	69.8703	69.8703
8	मोरटा	—	—	5.1510	0.2533	5.4043	5.4043	5.4043
	कुल योग	19.4974	11.2174	462.1318	27.8681	520.7147	489.9999	501.2173

उपर्युक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि हरनन्दीपुरम योजना हेतु अभी भी लगभग 470 हेक्टेयर भूमि का जुटाव किया जाना अपेक्षित है।

25/5/25

3

अतः योजना को शीघ्र/समय लांच करने के लिए यह उचित होगा कि इस योजना में कृषकों से "आपसी-सहमति" से भूमि क्रय करने के साथ-साथ अवशेष भूमि के जुटाव हेतु भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारम्भ कर ली जाये। कार्यवाही में निम्न चरण हैं-

Step	Stage	Description	Min./Probable Time
1	प्रारंभिक चरण (Preliminary Stage)	धारा 4-9 : सामाजिक प्रभाव आकलन (Social Impact Assessment - SIA) किसी भी भूमि अधिग्रहण से पहले Social Impact Assessment अनिवार्य है। इसमें प्रभावित परिवारों, पर्यावरण, आजीविका आदि पर असर का अध्ययन होता है। धारा 5: जन-सुनवाई (Public Hearing) आवश्यक है। धारा 7: Expert Group द्वारा अनुमोदन। धारा 8-9: वैकल्पिक उपायों की समीक्षा और SIA की रिपोर्ट का प्रकाशन।	लगभग 06 से 09 माह
2	भूमि अधिग्रहण की अधिसूचना (Notification)	धारा 11 : अधिग्रहण हेतु प्रारंभिक अधिसूचना (Preliminary Notification) जारी। धारा 12 : अधिसूचना का प्रकाशन और जन जानकारी। धारा 14 : Collector को भूमि सर्वेक्षण और सीमांकन का अधिकार। धारा 15 : आपत्तियों की सुनवाई (Hearing of objections)।	लगभग 02 से 03 माह
3	घोषणा और अधिग्रहण की प्रक्रिया	धारा 19 : सरकार द्वारा अधिग्रहण की घोषणा (Declaration of Acquisition)। धारा 20 : घोषणा का प्रकाशन। धारा 21 : Collector को भूमि का मूल्यांकन करने का आदेश। धारा 23-24 : प्रभावित पक्षों की सुनवाई और दावों का निपटारा।	लगभग 02 से 03 माह
4	मुआवज़ा निर्धारण (Determination of Compensation)	धारा 26 : बाज़ार मूल्य निर्धारण की विधि। धारा 27-28 : अतिरिक्त गुणक (Multiplier) और सोलातियम (Solatium - 100% तक अतिरिक्त)। धारा 30-31 : Rehabilitation & Resettlement Award की घोषणा।	लगभग 05 से 06 माह
5	अभिनिर्णय (Award) और कब्ज़ा (Possession)	धारा 30-38 : Award घोषित होने के बाद मुआवज़ा वितरण। धारा 37 : Collector का Award अंतिम होगा। धारा 38 : सरकार भूमि पर कब्ज़ा ले सकती है, लेकिन तभी जब मुआवज़ा दे दिया गया हो।	लगभग 03 माह
6	पुनर्वास और पुनर्स्थापन (R&R)	धारा 39-44 : R&R के प्रावधान - पुनर्वास योजना, सुविधाएँ, रोजगार/आवास इत्यादि।	लगभग 06 माह से 01 वर्ष
7	विशेष प्रावधान (Special Provisions)	धारा 46 : सार्वजनिक-निजी भागीदारी (PPP) परियोजनाएँ। धारा 48-50 : पुनः अधिग्रहण या भूमि वापसी की स्थिति। धारा 74-75 : शिकायत निवारण प्राधिकरण।	**

25/10/20

1

13

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

"नई आवासीय योजना हरनन्दीपुरम में सम्मिलित ग्राम मथुरापुर, नंगला फिरोज मोहनपुर, शमशेर, चम्पतनगर, भनेड़ा खुर्द, शाहपुर निज मोरटा, भोवापुर एवं मोरटा में आपसी सहमति से क्रय की जाने वाली भूमि 489.9999 हेक्टेयर में से जो भूमि "आपसी-सहमति" से क्रय किये जाने से अवशेष है, उस भूमि को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण किये जाने"

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

निर्णय-

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

Rechnant
03/9/15

/

R
4

मद संख्या : 170/12/अभियन्त्रण

विषय-गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं में जनसामान्य को सामुदायिक सुविधाओं उपलब्ध कराने हेतु "उत्सव भवन" का निर्माण एवं संचालन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में जनसामान्य के सामाजिक एवं पारिवारिक कार्यक्रमों के आयोजन हेतु "सामुदायिक-केन्द्र" का नियोजन, निर्माण एवं संचालन किया जाता है। इन भवनों का निर्माण प्राधिकरण द्वारा अपने वित्तीय स्रोत से कराया जाता रहा है। इनका संचालन एवं अनुरक्षण प्राधिकरण द्वारा स्वयं अथवा निजी अनुबन्धकर्ताओं से अनुबन्ध के आधार पर कराया जाता है।

प्राधिकरण द्वारा निर्मित सामुदायिक केन्द्र के अतिरिक्त निजी क्षेत्र द्वारा भी बैंक्वेट हॉल, लॉन एवं विवाह भवन का निर्माण कर संचालित किया जा रहा है। प्रायः निजी क्षेत्र के द्वारा निर्मित एवं संचालित इन भवनों का किराया अधिक होने के कारण समाज का दुर्बल आय वर्ग इनका उपयोग करने से वंचित रह जाता है।

इस क्रम में यह उल्लेखनीय है कि दिनांक 26.05.2025 को माननीय मुख्यमंत्री जी, उत्तर प्रदेश द्वारा जनपद गाजियाबाद के विकास कार्यों की समीक्षा बैठक में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को जनसामान्य के सामाजिक एवं पारिवारिक, मांगलिक व अन्य कार्यक्रमों के उचित दर पर सुगम आयोजन हेतु आधुनिक सुविधाओं से युक्त सामुदायिक केन्द्र "उत्सव भवन" का निर्माण एवं संचालन कराये जाने के निर्देश दिये गये थे। (संलग्नक-01 व 02) माननीय मुख्यमंत्री जी के उपरोक्त संदर्भित जनहितकारी निर्देश के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण के द्वारा नियोजित सामुदायिक केन्द्र के भूखण्डों पर "उत्सव भवन" को विकसित किये जाने की कार्ययोजना तैयार की जा रही है।

इस क्रम में "उत्सव भवन" का डिजाइन अत्याधुनिक एवं जनोन्मुखी बनाये जाने के उद्देश्य से Council of Architecture, New Delhi के सहयोग से "ARCHITECTURAL IDEAS" नामक डिजाइन प्रतियोगिता भी आयोजित की गयी है, जिसमें सफल प्रतिभागियों को पुरस्कृत करते हुए उनके द्वारा प्रस्तुत डिजाइन/प्लान को सम्मिलित किया जायेगा। (संलग्नक-02) यह प्रतियोगिता दिनांक 8 जुलाई, 2025 से दिनांक 31 जुलाई 2025 तक संचालित है। प्रस्तावित "उत्सव भवन" परिसर में कार्यक्रम हॉल के साथ-साथ समस्त आवश्यक सुविधाएं अन्य आवासीय कक्ष, किचन, जलापूर्ति, जनसुविधाओं के साथ-साथ समुचित वाहन पार्किंग का भी प्राविधान किया जायेगा। भवन में आवश्यक विद्युत एवं अग्नि सुरक्षा मानकों का अनुपालन सुनिश्चित किया जायेगा।

उत्सव भवन / Modern Convention Centers किसी भी प्रकार के राष्ट्रीय और अन्तराष्ट्रीय स्तर के सांस्कृतिक, राजनीतिक, व्यावसायिक कार्यक्रम आदि का आयोजन करने में सक्षम होंगे। इनका उपयोग जनसामान्य के समस्त सामाजिक-पारिवारिक मांगलिक कार्यक्रमों यथा-जन्मोत्सव, विवाह आदि के साथ-साथ अन्य सामाजिक उत्सव, अनुष्ठान एवं सभा के आयोजन हेतु किया जा सकेगा, जिस हेतु ऑडिटोरियम, मल्टीपल हॉल, बैठक कक्ष, फूडकोर्ट, लॉन आदि सुविधाएं उपलब्ध होंगी। प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति पर अधिक भार न आये एवं प्रस्तावित उत्सव भवन

RKJ

RJ

का दीर्घकालीन संतोषजनक संचालन एवं अनुरक्षण सुनिश्चित करने के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा इन भवनों को Public Private Partnership (पी०पी०पी०) मॉडल पर निजी क्षेत्र की वित्तीय निवेश के आधार पर भी निर्मित कराया जाना प्रस्तावित है।

“उत्सव भवन” के निर्माण में प्राधिकरण स्वामित्व की भूमि के प्रयोग के दृष्टिगत इसके संचालन से प्राप्त राजस्व में प्राधिकरण की आंशिक भागीदारी भी सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा 02 स्थल का चयन “उत्सव भवन” के निर्माण हेतु किया गया है—

1. कविनगर योजना में प्राधिकरण गेस्ट हाउस, शूटिंग रेंज जो जर्जर अवस्था में है को Re-develop कर उत्सव भवन का निर्माण किया जाना। इसमें प्राधिकरण द्वारा लीज पर दिये गये कविनगर सामुदायिक भवन की भूमि को भी शामिल किया जायेगा।
2. वैशाली योजनान्तर्गत सैक्टर-3 अन्तर्गत उपलब्ध सामुदायिक केन्द्र का भूखण्ड।

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार—

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं में जनसामान्य हेतु “उत्सव भवन(Modern Convention Center)” का निर्माण एवं संचालन कराये जाने” का प्रस्तावमा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय—

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”

DLA
03/9/20



मद संख्या : 170/13/अभियन्त्रण अनुभाग

विषय: ग्राम हसनपुर, भोवापुर तहसील लोनी जनपद गाजियाबाद के खसरा संख्या 361, 362, 363 एवं 364 की अधिक्रमित भूमि पर जनहित याचिका संख्या 1185/2020 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.10.2020 के अनुपालन में Rehabilitation Plan प्रस्तुत किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि ग्राम भोवापुर तहसील-लोनी, जनपद-गाजियाबाद के खसरा संख्या 361, 362, 363 व 364 प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि है, जिस पर कतिपय तत्वों द्वारा अतिक्रमण कर लिया गया है। प्राधिकरण द्वारा जिला प्रशासन एवं पुलिस बल के सहयोग से विभिन्न तिथियों में यथा- 19.01.2016, 07.09.2016, 25.05.2017, 28.03.2018, 22.09.2020 एवं 29.09.2020 को जिला प्रशासन व पुलिस बल के सहयोग से अतिक्रमण हटाया गया परन्तु इन खसरा नम्बरों पर सृजित सम्पत्तियों के निस्तारण/विक्रय न हो पाने के कारण अतिक्रमणकारी बार-बार काबिज होते रहे। इसी मध्य श्री देवपाल द्वारा माननीय उच्च न्यायालय जनहित याचिका संख्या 1185/2020 (देवपाल बनाम उत्तर प्रदेश राज्य योजित की गयी, जिस पर मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 21.10.2020 (संलग्नक-1) को पारित निर्णय का कार्यकारी अंश निम्नवत् है:-

- (i) *The Ghaziabad Development Authority shall not proceed with demolition of the houses situate in Bhovapur Basti till further orders;*
- (ii) *The District Administration, Ghaziabad shall provide temporary shelter to the residents of Bhovapur Basti whose houses have already been demolished;*
- (iii) *The Development Authority and the State shall see to the viability of providing houses under the Pradhan Mantri Avas Yojna;*
- (iv) *All necessary arrangements shall be made as a temporary measure by the Ghaziabad Development Authority to provide essential amenities including light and water to the residents of Bhovapur Basti till further orders;*
- (v) *All necessary medical facilities are also required to be extended to the residents of Bhovapur Basti.*

On the next date of listing of the writ petition, the Ghaziabad Development Authority shall propose a complete plan for rehabilitation of the residents of Bhovapur Basti.

Let this writ petition be listed on 18 November, 2020.

Refut

[Signature]

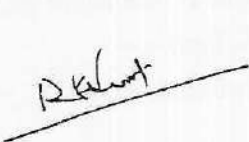
*The counsel for the Ghaziabad Development Authority
shall communicate this order to the respondents immediately.*

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 21.08.2024 को Rehabilitation Plan प्रस्तुत किये जाने हेतु समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा दिनांक 24.07.2025 को Rehabilitation Plan हेतु की गयी संस्तुति (संलग्नक-2) का विवरण निम्नवत् है।

“दुर्बल आय वर्ग के आवेदकों को आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने हेतु केन्द्र सरकार व राज्य सरकार द्वारा प्रधानमंत्री आवासीय योजना (शहरी) संचालित की जा रही है, प्रथम दृष्टया स्थल पर काबिज व्यक्ति/परिवार दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के हैं, अतः उन्हें शासन द्वारा दुर्बल आय वर्ग हेतु संचालित आवास योजनाओं में Preferential Allotment (वरियता के आधार पर आवंटन) किये जाने पर विचार किया जाये।

वर्तमान में संचालित प्रधानमंत्री आवास योजना में पात्रता हेतु निम्नांकित शर्तें निर्धारित की गयी हैं।

1. पात्रता की शर्तें
 - (ए) आवेदक भारत का नागरिक एवं गाजियाबाद के नगरीय क्षेत्र का निवासी होना चाहिए।
 - (बी) आवेदक की उम्र 18 वर्ष से कम नहीं होनी चाहिए।
 - (सी) आवेदक का पास उसके नाम से अथवा उसके परिवार (पति/पत्नी एवं अविवाहित बच्चे) के किसी सदस्य के नाम से भारत के किसी भाग में पक्का मकान नहीं होना चाहिए।
 - (डी) दुर्बल आय वर्ग श्रेणी हेतु ₹0 3,00,000/- (रु0 तीन लाख मात्र) तक की वार्षिक आय वाले परिवार ही पात्र होंगे। इस हेतु आवेदनकर्ता को राज्य सरकार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी से निर्गत आय प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
2. इस हेतु प्रत्येक आवंटी को दुर्बल आय वर्ग की आय सीमा हेतु ₹0 3,00,000/- वार्षिक का सक्षम स्तर से निर्गत आय प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
3. सर्वे उपरान्त काबिज व्यक्तियों की Identity(पहचान) का सत्यापन जिलाधिकारी कार्यालय से कराना होगा।
4. प्रभावित व्यक्तियों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित भवन, जो रिक्त हैं अथवा जिनकी लॉटरी अभी नहीं हुई है, उन भवनों को इन परिवारों के मध्य मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय दिनांक 21.10.2010 के क्रम में विस्थापित व्यक्तियों के Rehabilitation हेतु पात्रता के शर्तें अनिवार्य रूप से पूर्ण करने पर लॉटरी द्वारा आरक्षण/आवंटन कर दिया जाये।
5. भवन का कब्जा दिये जाने के पश्चात आवंटी को सात दिवस के अन्दर अवैध कब्जा हटाना होगा।
6. यदि भविष्य में विस्थापित व्यक्तियों द्वारा किसी शासकीय भूमि पर अवैध कब्जा किया जाता है तो यह आवंटन स्वतः निरस्त माना जायेगा।







7(ए) प्राधिकरण द्वारा निर्मित प्रधानमंत्री आवास योजना में उपलब्ध भवन:-

क्र०	योजना का नाम	रिक्त भवन	पंजीकरण अवधि	प्राप्त आवेदनों की संख्या	आरक्षित भवनों की संख्या	अवशेष आवंटन हेतु उपलब्ध भवनों की संख्या
1.	प्रताप विहार (PMAY)	480	16.07.2024 से 16.08.2024	8688	161	319

7(बी) निजी विकासकर्ता द्वारा निर्मित प्रधानमंत्री आवास योजना में उपलब्ध भवन:-

क्र०	निजी विकासकर्ता का नाम	कुल निर्मित भवन	पंजीकरण अवधि	प्राप्त आवेदनों की संख्या	आरक्षित भवनों की संख्या	अवशेष आवंटन हेतु उपलब्ध भवनों की संख्या
1.	मै० आराध्यम बिल्डर्स-1 ख०सं० 290, 291, 294, 332, 337, 338, 339, 358, 462, 493 राजस्व ग्राम पसौंडा गा०बाद।	251	01.01.2025 से 31.01.2025	1028	-	-
2.	मै० आराध्यम बिल्डर्स-2 ख०सं० 945, 946, 954 ग्राम-डासना, गा०बाद	312	01.01.2025 से 31.01.2025	1041	-	-

यदि विस्थापितों द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्मित भवन के स्थान पर अपने व्यवसाय के संचालन हेतु किसी अन्य स्थान की मांग की जाती है तो पात्रता पूर्ण करने पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा निर्मित भवनों के आवंटन का विकल्प दिया जा सकता है।

विस्थापितों को आवंटन उपरान्त भुगतान के लिए नीचे दिये गये तालिका अनुसार भुगतान विवरण निर्धारित किया जायेगा-

क्र० सं०	भवन का मूल्य	केन्द्रयांश एवं राज्यांश की धनराशि	अवशेष धनराशि	पंजीकरण धनराशि	10.50 प्रतिशत ब्याज के साथ 15 वर्ष की समान मासिक किस्तों की धनराशि
1.	6,00,000.00	2,50,000.00	3,50,000.00	5,000.00	3814.00

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि अतिक्रमित भूमि पर भूखण्ड संख्या जी०एच०-2, (क्षेत्रफल 10960 वर्गमी०) Pre School भूखण्ड (क्षेत्रफल 1200 वर्गमी०) एवं High School भूखण्ड (क्षेत्रफल 3300 वर्गमी०) कुल क्षेत्रफल 15460 वर्गमी० है, जबकि वर्तमान में स्थल

PKL

1

3

पर अतिक्रमणकारियों द्वारा अवैध रूप से कबाड़ का व्यवसाय किया जा रहा है, पूर्व में भी Environment Pollution (Prevention and Control) Authority के तत्कालीन अध्यक्ष माननीय श्री भूरेलाल द्वारा स्थल से कूड़ा-कचरा एवं अपशिष्ट आदि को हटाने के निर्देश दिये गये थे।

यदि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा Rehabilitation Plan स्वीकार कर लिया जाता है तो प्राधिकरण जन सामान्य हेतु आवासीय सुविधा हेतु भूखण्डों का नियोजन किया जायेगा।

अतः समिति उपरोक्तानुसार Rehabilitation Plan के प्रस्ताव की संस्तुति करती है।”

प्रस्ताव:-

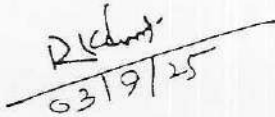
अतः उपरोक्तानुसार

“ग्राम हसनपुर भोवापुर तहसील लोनी जनपद गाजियाबाद के खसरा नं०-361, 362, 363, एवं 364 की अतिक्रमित भूमि पर जनहित याचिका सं०-1185/2020 में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 21.10.2020 के अनुपालन में Re-habilitation Plan प्रस्तुत किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, प्राधिकरण द्वारा गाठित समिति की संस्तुतियों दिनांक 24.07.2025 के आधार पर प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) में योजना की पात्रता के आधार पर प्रश्नगत स्थल पर काबिज परिवारों को वरीयता (Preferential Allotment) के आधार पर भवन आवंटित किये जाने”

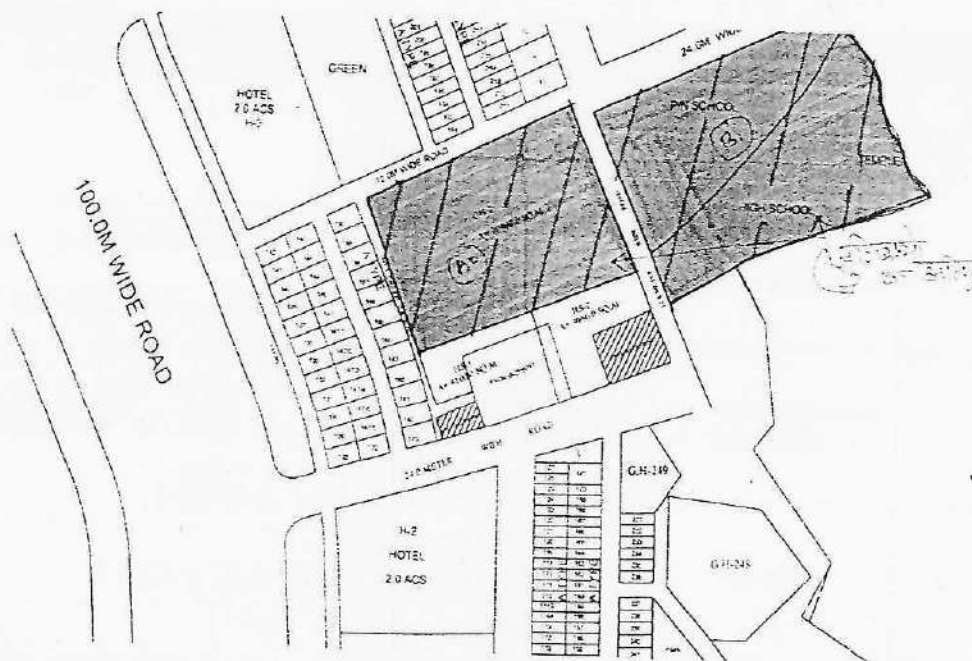
का प्रस्ताव मा० बोर्ड के सम्मुख अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”


03/9/25





Rehmat

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

मद संख्या : 170 / 14 / सम्पत्ति अनुभाग

विषय:- मा० एन०सी०एल०टी०, नई दिल्ली में IA-3686/2022 in Company Petition No. (IB)-652(PB)/2019, In the matter of: M/s. Jones Lang Lasalle Building Operations Pvt. Ltd Versus M/s. Celebration City Projects Pvt. Ltd. AND Ghaziabad Development Authority Versus Mr. Amit Agarwal(RP)में Prospective Resolution Applicants (PRAs)क्रमशः NBCC India Limited व Sakshi Fincap Private Limited के द्वारा Proposed Resolution Plan के चयन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि मा० एन०सी०एल०टी०, नई दिल्ली में दायर Company Petition No. (IB)-652(PB)/2019 में Corporate Insolvency Resolution Process(CIRP) के अन्तर्गत प्राधिकरण को Interim Resolution Professional(IRP) के समक्ष Proposed Resolution Plan का चयन करना है। मा० एन०सी०एल०टी० में Corporate Insolvency Resolution Process(CIRP) की प्रक्रिया निम्नानुसार है-

1. सर्वप्रथम a financial creditor, an operational creditor, or the corporate debtor NCLT में CIRP शुरू करने के लिए आवेदन करता है। NCLT इस आवेदन की समीक्षा करता है तथा यदि आवेदन सही है और सभी शर्तें पूरी हो गयी हैं (जैसे कि न्यूनतम ₹० 1 करोड़ का default), तो NCLT इसे स्वीकार करते हुए CIRP को प्रारम्भ करने का आदेश देता है। इसके बाद ही moratorium (temporary freeze-अस्थायी रोक) लागू होती है और Interim Resolution Professional (IRP) की नियुक्ति होती है।
2. CIRP की process इस प्रकार है-

Step	Stage	Description
1	आवेदन (Initiation)	कौन कर सकता है? Insolvency and Bankruptcy Code-2016 के अन्तर्गत Financial Creditor (Sec. 7) Operational Creditor (Sec. 9) Corporate Applicant (Sec. 10)
2	NCLT द्वारा Admission	NCLT जाँच करता है कि default व दस्तावेज सही हैं या नहीं। 14 दिनों में आवेदन Admit/Reject Admit होते ही Insolvency Commencement Date (ICD) मानी जाती है।
3	Admission के तुरंत बाद तीन अहम बातें	1. Moratorium (Sec. 14): सभी रिकवरी, कोर्ट केस, एन्फोर्समेंट रुक जाते हैं। 2. IRP (Interim Resolution Professional) की नियुक्ति शुरू में 30 दिन के लिए। 3. Public Announcement (Sec. 15): अखबार/वेबसाइट पर नोटिसए सभी Creditors को अपने दावे दाखिल करने का बुलावा।
4	IRP के कार्य	Corporate Debtor का मैनेजमेंट अपने पास ले लेता है। Claims आमंत्रित और Verify करता है। Assets और Financial Records अपने नियंत्रण में लेता है। Going Concern की तरह बिजनेस चलाता है।
5	Committee of Creditors (CoC) का गठन	Financial Creditors के Verified Claims के आधार पर CoC बनती है। पहली CoC मीटिंग 7 दिनों के भीतर होती है। CoC IRP को Confirm या Replace कर सकती है, इसके बाद वही RP (Resolution Professional) कहलाता है।

[Signature]

[Signature]

[Signature]

6	Resolution Professional के कार्य	कंपनी के Assets की Valuation करवाना (दो Registered Valuers से)।
		Information Memorandum (IM) तैयार करना।
		Expression of Interest (EOI) बुलाना (Form-G जारी करके)।
		Resolution Applicants को Invite करना और Evaluation Matrix बनाना।
7	Resolution Plans का आना और जाँच	Eligible Applicants (Sec. 29A के अनुसार) Resolution Plan सबमिट करते हैं।
		RP प्राप्त हुए Plans की Preliminary Scrutiny करता है।
8	CoC का निर्णय	CoC के सामने Evaluation Matrix के अनुसार रखता है।
		CoC Resolution Plan को कम से कम 66% वोट से मंजूर करती है।
9	NCLT की मंजूरी	अगर मंजूर हो जाता है तो Plan NCLT को भेजा जाता है।
		NCLT Resolution Plan को जाँचता है और मंजूर करता है (Sec.31)।
10	अगर Plan न मिले तो Liquidation	मंजूर होते ही Plan कंपनी, उसके Employees, Shareholders, Creditors सब पर Binding हो जाता है।
		अगर समयसीमा (180+90 दिन, अधिकतम 330 दिन) में Resolution Plan पास न होने पाए।
		या CoC 66% वोट से Liquidation चाहे।
		या NCLT Resolution Plan Reject करदे।
11	withdrawal का प्राविधान (Sec. 12A)	तो कंपनी Liquidation में जाती है (Sec. 33) और Assets की Sale करने पैसा Waterfall Mechanism (Sec. 53) के अनुसार बांटा जा सकता है।
		यदि CoC के 90% वोट से सहमति हो, तो Admission के बाद भी CIRP को वापस लिया जा सकता है।
12	समय सीमा	180 दिन → सामान्य अवधि
		90 दिन एक्सटेंशन → NCLT की मंजूरी से
		अधिकतम 330 दिन (Litigation समेत)
13	CIRP की पूरी यात्रा इस प्रकार है:	Application → Admission → Moratorium/IRP/Public Announcement → Claims & CoC → RP/IM/Valuation → EOI & Resolution Plans → CoC Approval (66%) → NCLT Approval → (Fail) Liquidation/(Exit) Withdrawal (12A)

उपरोक्त के क्रम में प्रकरण की समय-सारिणी इस प्रकार है-

क्र. सं.	दिनांक	विवरण
1	12.01.1988	जी०टी० रोड स्थित नये बस अड्डे के पास "नेहरू परिवहन केन्द्र" की स्थापना हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नगर निगम के स्वामित्व की संक्रमणीय भूमि खसरा संख्या-352, 353, 354, 355, 358, 371 व 372 आदि स्थित ग्राम बौझा क्षेत्रफल 45,936 वर्ग मी० भूमि नगर निगम से रु० 13.15 करोड़ भुगतान कर प्राप्त की गयी थी।
2	07.04.2006	प्राधिकरण द्वारा इस भूमि पर नेहरू विकास मीनार कॉमर्शियल काम्प्लेक्स का निर्माण कराया गया। कालान्तर में परियोजना असफल रहने पर इसे निर्मित क्षेत्र सहित विक्रय करने का निर्णय लिया गया। तदक्रम में दिनांक 12.07.2006 को प्रश्नगत सम्पत्ति को <u>नीलामी</u> के माध्यम से विक्रय किया गया।

Dr. S. K. Singh

[Signature]

[Signature]

3	12.07.2006	नीलामी में सफल बिडदाता मै0 सेलीब्रेशन सिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 (earlier known as मै0 वृद्धि मर्चेन्ट प्रा0 लि0) को प्रश्नगत भूमि का आवंटन रू0 100.00 करोड़ में किया गया।
4	11.10.2006	भूखण्ड के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि धनांक रू0 25.00 करोड़ जमा कराकर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रू0 75.00 करोड़ की 16 तिमाही किश्ते, 12 प्रतिशत साधारण ब्याज के साथ जमा करने हेतु भुगतान विवरण जारी किया गया।
5	06.07.2007	आवंटी द्वारा 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने के उपरान्त अनुबन्ध-विलेख(agreement to sale) निष्पादित कराया गया।
6	08.07.2007	आवंटी को भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया गया।
7	04.08.2008	आवंटी द्वारा प्राधिकरण से मानचित्र संख्या-139/टी0एच0ए0/2008 दिनांक 04.08.2008 स्वीकृत कराते हुए स्थल पर निर्माण कार्य किया गया।
8	23.03.2018	आवंटी के द्वारा देय किश्तों की धनराशि समय पर जमा न कराकर आंशिक धनराशि जमा करायी गयी तथा आवंटी के अनुरोध पर क्रमशः दिनांक 25.09.2009, दिनांक 25.09.2010, दिनांक 12.12.2013 व दिनांक 23.03.2018 रिवाईज्ड किश्ते(revised payment schedule) जारी की गयी। दिनांक 23.03.2018 को जारी अन्तिम revised payment scheduleमें आवंटी की देयता रू0 115.82 करोड़ थी, जिसमें मूल रू0 75.00 करोड़ तथा ब्याज की देयता रू0 40.82 करोड़ थी। वर्ष 2018 आवंटी द्वारा प्राधिकरण में रू0 135.13 करोड़ जमा कराये जा चुके हैं।
9	2019	मै0 सेलीब्रेशन सिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 द्वारा "Property Management Services- including security, housekeeping, horticulture, facade cleaning etc." हेतु service provider M/S Jones Lang Lasalle Building Operations Pvt. Ltd. रखे गये। सेलीब्रेशन सिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 द्वारा payment default करने पर मा0 National Company Law Tribunal(NCLT) में Company Petition No. (IB)-652(PB)/2019 दाखिल की गयी, जिसे H'ble NCLT द्वारा admit कर Corporate Insolvency Resolution Process(CIRP) प्रारम्भ की गयी।
10	29.07.2022	तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा H'ble NCLT में Ghaziabad Development Authority vs Mr. Amit Agarwal(RP)वाद दायर किया गया, जिसमें प्राधिकरण द्वारा मा0एन0सी0एल0टी0 में दिनांक 28.02.2022 तक रू0 217.18 करोड़ का क्लेम दाखिल किया गया। यहां यह उल्लेखनीय है कि क्रमांक-7 पर उल्लेखित देयता रू0 115.82 करोड़ पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 28.02.2022 तक ब्याज आंकलित करते हुए क्लेम दाखिल किया गया।
11	22.01.2025	H'ble NCLT द्वारा आदेश दिनांक 22.01.2025 पारित करते हुए जी0डी0ए0 को CIRP में Secured Financial Creditor घोषित करते हुए Committee of Creditors(CoC) में 27.36 प्रतिशत के "Voting Share" प्रदान किये गये।

DK

1

3

12	16.05.2025	02 Prospective Resolution Applicants (PRAs) क्रमशः NBCC India Limited व Consortium- M/s Sakshi Fincap Private Limited, M/s Boulder Infratech Private Limited & M/s Mauve Star Developers Private Limited के द्वारा Resolution Plan दाखिल किये गये। Resolution Plan का अग्रेत्तर विस्तृत उल्लेख है।
13	18.07.2025	पुनः दोनों PRAs द्वारा revised resolution plan दाखिल किये गये, जिसमें NBCC द्वारा प्रथम बार दाखिल किये गये resolution plan को ही Final Resolution Plan treat करने का अनुरोध किया गया। M/s Sakshi Fincap द्वारा revised resolution plan दाखिल करते हुए प्राधिकरण को दी जाने वाली प्रस्तावित धनराशि को ₹0 108.6 करोड़ से बढ़ाकर ₹0 115 करोड़ करते हुए अन्य भुगतान सारिणी में भी बदलाव किया गया।
14	08.08.2025 से 11.08.2025	CoC की बैठक में प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय व मा0 एन0सी0एल0टी0 के वरिष्ठ अधिकता द्वारा दिये गये विधिक परामर्श के क्रम में वोटिंग से abstain किया गया। CoC की बैठक में प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि "The Committee of Creditors (CoC) has stipulated the voting be concluded on the plans by August 11, 2025 and GDA has sought time to seek approval from Competent Authority, which was declined in the CoC meeting. It is pertinent to mention that as the resolution plans does not propose payment of the entire claim amount and the Competent Authority to take a decision on the "haircut", lies with government which is after recommendation from the Authority's Board, it will be difficult for GDA to take a decision by August 11, 2025 on any of the resolution plans which are proposing haircut, without any approval from the State Government. Hence GDA is unable to exercise its vote for both plans due to time constraints of approval from competent levels, which is NOT to be treated as any type of dissent for both plans or absenteeism. It is clarified that as and when the decision from Competent Authority comes, the same shall be conveyed."

1. उक्त प्रकरण में CoC की मीटिंग में क्रमशः दिनांक 16.05.2025 व 23.05.2025 को निम्न 02 Prospective Resolution Applicants (PRAs) द्वारा प्रस्तुतीकरण दिया गया है:-

क्र0 सं0	Prospective Resolution Applicants (PRAs)	प्राधिकरण को दिये जाने वाले प्रस्तावित धनराशि	Proposed Structure
1	Sakshi Fincap Private Limited	108,59,33,204.00	4% (four percent) of amount (Upfront Amount) shall be paid upfront within 90 days of Effective Date. - Remaining 96% amount shall be paid in 12 quarterly instalments without interest commencing after 24 months of Effective Date in the following manner: ➤ amount in first four quarters: 4% ➤ amount in next four quarters: 8%

Debut

[Signature]

			➤ amount in last four quarters: 12%	
2	NBCC India Limited	94.02 करोड़	Phase 1 Allotees (Financial Creditors in a class)	Handover of units
			Phase 2 Allotees (Financial Creditors in a class)	Refund (without interest)
			Double Booking	Refund (without interest)
			Promoter Group	Nil

उक्त दोनों Prospective Resolution Applicants (PRAs) द्वारा दिनांक 05.07.2025 को प्राधिकरण में प्रस्तुतीकरण किया गया। प्रस्तुतीकरण के समय Revised Proposed Payment प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देश दिये गये थे, जिसमें NBCC India Limited द्वारा कोई Revised Proposed Payment प्रस्तुत नहीं किया गया है। केवल Sakshi Fincap Private Limited द्वारा Revised Proposed Payment प्रस्तुत किया गया है, जिसका विवरण निम्न है:-

नम 6.-

क्र०	Prospective Resolution Applicants (PRAs)	प्राधिकरण को दिये जाने वाले प्रस्तावित धनराशि	Proposed Structure																					
1	Sakshi Fincap Private Limited	1,15,10,89,196.00	Payment Structure vii. Upfront Payment - To Be paid within 90 days from the Effective Date and before the Handover Date. - GDA: ₹ 16.11 Cr (~14%) - Sakshi Fincap: ₹ 17.92 Cr (~13.28%) viii. Deferrd Instalment (Interest-Free) – After Two Quarters <table><thead><tr><th>Quarter</th><th>GDA (Amt in ₹ Cr.)</th><th>Sakshi (Amt in ₹ Cr.)</th></tr></thead><tbody><tr><td>Q3-Q8</td><td>8.5*6 = 51</td><td>6.5*6=39</td></tr><tr><td>Q9-Q14</td><td>8*6 = 48</td><td>7*6 = 42</td></tr><tr><td>Q15</td><td>--</td><td>15</td></tr><tr><td>Q16</td><td>--</td><td>12</td></tr><tr><td>Q17</td><td>--</td><td>9</td></tr><tr><td>Total</td><td>99</td><td>117</td></tr></tbody></table> A 6-Month grace period is allowed beyond the scheduled timeline, with 10% per annum interest on delayed payment.	Quarter	GDA (Amt in ₹ Cr.)	Sakshi (Amt in ₹ Cr.)	Q3-Q8	8.5*6 = 51	6.5*6=39	Q9-Q14	8*6 = 48	7*6 = 42	Q15	--	15	Q16	--	12	Q17	--	9	Total	99	117
Quarter	GDA (Amt in ₹ Cr.)	Sakshi (Amt in ₹ Cr.)																						
Q3-Q8	8.5*6 = 51	6.5*6=39																						
Q9-Q14	8*6 = 48	7*6 = 42																						
Q15	--	15																						
Q16	--	12																						
Q17	--	9																						
Total	99	117																						

COC की 12वीं मीटिंग के कार्यवृत्त के अनुसार Financial Creditors की निम्न प्रकार वोटिंग प्रतिशत है:-

क्र०	Name of the Financial Creditors	Voting %
1	Sakshi Fincap Private Limited	32.04

DEB

2	Boulder Builders Private Limited	0.26
3	Ghaziabad Development Authority	27.33
4	Mr. Pradeep Kumar Ray, Authorised Representative of Real Estate Allottees (Financial Creditors of the Class)	40.37
		100.00

उक्त प्रकरण में मा० उच्चतम न्यायालय व मा० एन०सी०एल०टी० के वरिष्ठ अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी, जिसे संलग्न किया गया है।(संलग्नक-) विधिक राय में यह उल्लेखित किया गया है कि-

" If CoC Approves Sakshi Fincap's Plan - Future Course

K. By securing recognition as a Secured Financial Creditor, GDA enjoys priority in the resolution waterfall under Section 53 IBC (in liquidation) and participates in CoC voting under Section 30(4). This significantly improves bargaining power and ensures proportionate distribution in resolution.

L. Once the CoC approves Sakshi Fincap's revised plan, the RP will submit it to the NCLT under Section 30(6). At that stage, GDA may support the Plan - If the State Government accords approval, given that:

- Liquidation value is estimated at only ₹63 crore for GDA (as per voting rights and property valuation);
- Sakshi's plan offers 115.10 crore - higher than liquidation and higher than the Amitabh Kant Committee indexed value (~₹75 crore with MCLR+1% from 2019 to 2022).

This is commercially more beneficial.

M. The GDA may oppose the Plan, if the Government withholds approval. However, opposing the plan carries the risk that (i) CoC's approval which crosses the 66% threshold will stand unless NCLT finds any statutory violation (ii) in liquidation, recovery will drop significantly; and (iii) The SFC status could be challenged by other stakeholders during distribution disputes.

Summary of the Commercial Assessment

- Liquidation Scenario - GDA recovery-263 crore (Section 53 priority).
 - Amitabh Kant Committee Hypothetical - ~275 crore with interest if implemented for stalled real estate projects.
 - Sakshi Plan - 115.10 crore with partial upfront and deferred instalments; better than both above.
 - NBCC Plan - 294.02 crore with longer timelines and more execution risk.
- N. From a purely economic perspective, Sakshi's plan is materially superior to liquidation or NBCC's proposal, even without meeting GDA's ideal terms (230 crore upfront + MCLR+1% on deferred). Thus, it may be in the best interest of GDA to consent to the approval of the Resolution Plan submitted by Sakshi Fincap before the Hon'ble NCLT -in case the same is approved by the CoC after its abstention."

Prospective Resolution Applicants (PRAs) के प्रस्तुतीकरण के सम्बन्ध में प्राधिकरण को प्राप्त होने वाले प्रस्तावित धनराशि के दृष्टिगत Resolution Planके चयन हेतु समिति का गठन किया गया। समिति की संस्तुति निम्नवत है:-







“प्राधिकरण द्वारा मा0एन0सी0एल0टी0 में दिनांक 28.02.2022 तक रू0 2,17,18,66,493.00 का क्लेम किया गया था। प्रकरण के सम्बन्ध में मा0एन0सी0एल0टी0 द्वारा दिये गये निर्णय दिनांक 22.01.2025 के क्रम में प्राधिकरण को Secured Financial Creditor घोषित किया गया। प्रकरण के सम्बन्ध में RP द्वारा करायी गयी बिड में Prospective Resolution Applicants (PRAs) में NBCC India Limited द्वारा रू0 94.02 करोड़ व Sakshi Fincap Private Limited द्वारा रिवाइज्ड Proposed Payment में प्राधिकरण को रू0 115.10 करोड़ दिये जाने का प्रस्ताव किया गया है। उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय व मा0 एन0सी0एल0टी0 के वरिष्ठ अधिवक्ता से अलग-अलग विधिक राय प्राप्त की गयी। प्रथम विधिक परामर्श में यह राय दी गयी कि M/s Sakshi Fincap Private Limited के प्रस्ताव में धनराशि रू0 115.10 करोड़ पर विचार करते हुए अग्रेतर कार्यवाही की जाये क्योंकि यह प्रस्ताव NBCC India Limited के प्रस्ताव रू0 94.02 करोड़ न केवल बेहतर है बल्कि श्री अमिताभ कान्त की रिपोर्ट (Report of the Expert Committee on Rehabilitation of Legacy Stalled Real Estate Projects) को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली धनराशि रू0 75.00 करोड़ से अधिक है तथा यह भी मत व्यक्त किया गया कि यदि प्रकरण Liquidation में जाता है तो प्राधिकरण को रू0 63.00 करोड़ ही प्राप्त होगा। द्वितीय विधिक परामर्श में यह राय दी गयी कि Sakshi Fincap Private Limited Revised Proposed Payment रू0 115.10 करोड़ के आधार पर कार्यवाही की जाये। यद्यपि प्रश्नगत सम्पत्ति का प्राधिकरण द्वारा रू0 100.00 करोड़ में विक्रय किया गया था, परन्तु इसके सापेक्ष रू0 135.13 करोड़ प्राप्त हो चुके हैं, जो कि विक्रय मूल्य से अधिक है। प्राधिकरण का दण्ड ब्याज का प्रतिशत लगभग 19.75% होने के कारण दिनांक 23.03.2018 को देय मूलधन रू0 115.82 करोड़ मा0 एन0सी0एल0टी0 में प्रकरण के प्रारम्भ होने तक रू0 217.18 करोड़ (मूल रू0 115.82 करोड़ तथा ब्याज रू0— 101.36 करोड़) हो गया। यदि इस पर श्री अमिताभ कान्त की रिपोर्ट अनुसार ब्याज आगणित किया जाता तो यह केवल रू0 75 करोड़ आगणित होता। इसके उपरान्त चूंकि प्राधिकरण द्वारा मा0 एन0सी0एल0टी0 में रू0 217.18 करोड़ का क्लेम किया गया है, अतः उससे कम किसी धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अपनी सहमति, प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति एवं शासन की स्वीकृति के पश्चात ही प्रदान किया जाना समीचीन होगा।

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत अब प्राधिकरण द्वारा Resolution Plan के चयन की प्रक्रिया करनी है। प्राधिकरण को CIRP में Secured Financial Creditor घोषित किया गया है, परन्तु उसके उपरान्त भी प्राधिकरण के क्लेम रू0 217.18 करोड़ के सापेक्ष अधिकाधिक रू0 115.10 करोड़ प्राप्त होने का प्रस्ताव है। चूंकि प्राधिकरण का Voting %— 27.33 है, अतः यदि प्राधिकरण दोनों Resolution Plans के विरुद्ध भी वोट करता है तो भी majority वोट से (>2/3rd) PRA का चयन हो जायेगा, जो कि M/s Sakshi Fincap Private Limited के पक्ष में होना अवगत कराया गया है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के पास दोनों Resolution Plans को मा0 एन0सी0एल0टी0 में oppose करने का भी विकल्प है, परन्तु ऐसा करने पर प्राधिकरण का Secured Financial Creditor status भी under challenge होगा, और जैसा कि ऊपर विधिक

12/4/25

13/4

राय में उल्लेखित है कि यदि प्रकरण Liquidation में जाता है तो प्राधिकरण को केवल रु0 63.00 करोड़ ही प्राप्त होगा। चूंकि प्राधिकरण द्वारा मा0 एन0सी0एल0टी0 में रु0 217.18 करोड़ (दिनांक 24.03.2018 तक Capitalized amount रु0 115.82 + साधारण ब्याज रु0 17.16 करोड़+ दण्डात्मक ब्याज रु0-84.20 करोड़) के क्लेम के विरुद्ध अधिकतम रु0 115.10 करोड़ प्राप्त होने का प्रस्ताव है, अतः उससे कम किसी धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा अपनी सहमति, प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति एवं शासन की स्वीकृति के उपरान्त ही प्रदान की जा सकेगी।

प्रस्ताव—

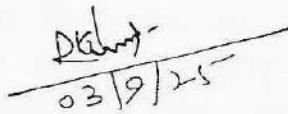
अतः उपरोक्तानुसार—

“मा0 एन0सी0एल0टी0, नई दिल्ली में IA-3686/2022 in Company Petition No. (IB)-652(PB)/2019, In the matter of: M/s. Jones Lang Lasalle Building Operations Pvt. Ltd Versus M/s. Celebration City Projects Pvt. Ltd. AND Ghaziabad Development Authority Versus Mr. Amit Agarwal(RP) में Prospective Resolution Applicants (PRAs) क्रमशः NBCC India Limited व M/s Sakshi Fincap Private Limited के द्वारा Proposed Resolution Plans के चयन में M/s Sakshi Fincap Private Limited Consortium के Resolution Plan को चयनित करने हेतु शासन को अनुमोदन ”

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

निर्णय—

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”


03/9/25



मद संख्या : 170/15/प्रवर्तन अनुभाग

विषय: मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा भूखण्ड संख्या एसएल-2 मोहिउद्दीनपुर कनावनी, जोन-06, गाजियाबाद के शमन मानचित्र को निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण के जोन-06 क्षेत्र में मै0 सर्वोत्तम रियल कॉन् प्रा०लि० द्वारा एक ग्रुप हाउसिंग योजना लायी गयी थी। विकासकर्ता द्वारा योजना समयान्तर्गत पूर्ण कर कब्जा न दिये जाने तथा विकासकर्ता के bankrupt होने के कारण Insolvency and Bankruptcy Code-2016 की धारा-7 के अन्तर्गत H'ble NCLT, New Delhi में वर्ष 2020 में Company Petition No. IB 901(ND)/2020 दायर की गयी, जिसे स्वीकार करते हुए H'ble NCLT द्वारा Corporate Insolvency Resolution Process (CIRP) की कार्यवाही प्रारम्भ की गयी। इस कार्यवाही में मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा प्रस्तुत Proposed Resolution Plan का चयन Committee of Creditors (CoC) द्वारा दिनांक 24.12.2022 को स्वीकृत किया गया। H'ble NCLT, New Delhi में प्राधिकरण द्वारा रू0 52.18 करोड़ का क्लेम प्रस्तुत किया गया, जिस पर Resolution Professional (RP) द्वारा रू0 15.22 करोड़ का भुगतान करने की संस्तुति की गयी, जिसे H'ble NCLT, New Delhi द्वारा अपने आदेश दिनांक 30.07.2024 को अनुमोदित किया गया।

अनु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उत्तर प्रदेश शासन लखनऊ के पत्र दिनांक 06.12.2024 (संलग्नक-1) द्वारा Company Petition No. IB 901(ND)/2020 सूरज कुमार कौशल एवं अन्य बनाम मैसर्स सर्वोत्तम रियल कॉन् प्रा०लि० में मा० राष्ट्रीय कम्पनी निधि न्यायाधिकरण, नई दिल्ली (NCLT, New Delhi) द्वारा पारित आदेश के अनुपालन में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को परियोजना के मानचित्र आदि के सम्बन्ध में कार्यवाही करने के अनुरोध सम्बन्धी पत्र दिनांक 12.08.2024 के सम्बन्ध में परीक्षणोपरान्त आख्या शासन को तत्काल उपलब्ध कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया है। उपरोक्त के क्रम में पत्र दिनांक 03.01.2025 (संलग्नक-2) के माध्यम से वस्तुस्थिति का उल्लेख करते हुए शासन से मार्गदर्शन का अनुरोध किया गया था। तदक्रम में शासन द्वारा पत्र संख्या-219/2025-8-3099/458/2024 दिनांक 28.02.2025 (संलग्नक-3) प्रेषित करते हुए Company Petition में मा० एन.सी.एल.टी. द्वारा पारित निर्णय दिनांक 30.07.2024 के अनुपालन में अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु किये गये अनुरोध पर यथाशीघ्र प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव रखते हुए बोर्ड के निर्णय उपरान्त अग्रेतर आवश्यक कार्यवाही कर कृत कार्यवाही से शासन को अविलम्ब अवगत कराने के निर्देश दिये गये हैं। इसी बीच मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा मा० उच्च न्यायालय में अवमानना याचिका संख्या-3437/2025 दाखिल की गई, जिसमें मा० न्यायालय द्वारा H'ble NCLT के आदेश के क्रम में विकासकर्ता के रिवाइज्ड मानचित्र पर कार्यवाही करने अथवा दिनांक 11.09.2025 को व्यक्तिगत उपस्थिति के निर्देश दिये गये हैं।

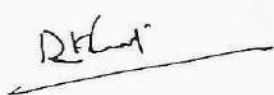
प्रकरण के तथ्य संक्षिप्त में इस प्रकार हैं-

1. मै0 ए०एल०टी० सहकारी आवास समिति द्वारा भूखण्ड संख्या एसएल-2 मोहिउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद पर "ग्रुप-हाउसिंग" हेतु प्रस्तुत मानचित्र प्राधिकरण द्वारा दिनांक 12.02.2013 को स्वीकृति प्रदान किया गया। मै0 ए०एल०टी० सहकारी आवास समिति द्वारा दिनांक 09.01.2018 को क्रय-योग्य एफ०ए०आर० प्रदान करने हेतु आवेदन किया गया। उक्त आवेदन के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या-120/मा०प्लान/जोन-6/2018 दिनांक 23.02.2018 के माध्यम से मै0 ए०एल०टी० सहकारी आवास समिति को सूचित किया गया कि मानचित्र स्वीकृति अन्य

Dehman

3

- शुल्कों के मद में ब्याज सहित दिनांक 28.02.2018 तक बकाया धनराशि रु0 34.00 करोड़ जमा करने के उपरान्त ही 2.50 से 3.75 एफ०ए०आर० प्रदान किये जाने पर विचार किया जा सकता है।
2. प्राधिकरण के पत्र दिनांक 23.02.2018 के विरुद्ध समिति द्वारा मा0 उच्च न्यायालय के समक्ष याचिका संख्या-13812/2018 योजित की गई। उक्त याचिका में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.09.2018 को पारित आदेश के अनुपालन में तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा समिति के पक्षों की सुनवाई की गयी तथा सुनवाई उपरांत दिनांक 23.02.2018 के मांगपत्र को उचित ठहराते हुए निर्णय पारित कर दिया गया।
 3. तत्कालीन उपाध्यक्ष के उक्त निर्णय के विरुद्ध मै0 ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में याचिका संख्या-5884/2019 के माध्यम से चुनौती दी गई, जो वर्तमान में विचाराधीन है।
 4. मै0 ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति द्वारा उक्त धनराशि जमा न किये जाने पर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.08.2019 को समिति के निर्माण को सील कर दिया गया, जिसके विरुद्ध याचिका संख्या-29551/2019 प्रस्तुत की गई, जिसमें दिनांक 22.10.2019 को मा0 उच्च न्यायालय द्वारा "आगे कोई और उत्पीड़नात्मक कार्यवाही न किये जाने, स्थल पर कोई भी निर्माण कार्य न किये जाने तथा प्राधिकरण की बकाया धनराशि का भुगतान किये जाने के सम्बंध में आदेश पारित किये गये।"
 5. उक्त ग्रुपहाउसिंग के आवंटियों/सर्वोत्तम श्री वेलफेयर सोसाइटी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में याचिका संख्या-22104/2020 योजित किया गया और उक्त ग्रुपहाउसिंग योजना को पूर्ण किये जाने हेतु सम्बंधित पक्षों को निर्देश दिये जाने का अनुरोध किया गया।
 6. विकासकर्ताओं द्वारा उक्त ग्रुपहाउसिंग योजना को समय से पूर्ण कर कब्जा न दिये जाने तथा विकासकर्ता के bankrupt होने पर आवंटियों द्वारा Insolvency and Bankruptcy Code-2016 की धारा-7 के अन्तर्गत H'ble NCLT में Company Petition No. IB 901(ND)/2020 सूरज कुमार कौशल व अन्य बनाम मै0 सर्वोत्तम रियल कॉन प्रा0 लि0 दाखिल की गई, जिसे स्वीकार करते हुए H'ble NCLT द्वारा Corporate Insolvency Resolution Process की कार्यवाही प्रारम्भ की गई। Corporate Insolvency की कार्यवाही में मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा प्रस्तुत Resolution Plan को Committee of Creditors (CoC) द्वारा दिनांक 24.12.2022 को स्वीकृत किया गया।
 7. H'ble NCLT, New Delhi में प्राधिकरण द्वारा रु0 52.18 करोड़ का क्लेम प्रस्तुत किया गया, जिस पर Resolution Professional (RP) द्वारा रु0 15.22 करोड़ का भुगतान करने की संस्तुति की गयी, जिसे H'ble NCLT, New Delhi द्वारा अपने आदेश दिनांक 21.04.2025 को अनुमोदित किया गया।
 8. H'ble NCLT, New Delhi के उक्त आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा H'ble NCLAT, Principal Bench, New Delhi के समक्ष अपील (AT) (Ins) No. 777 of 2025 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम सूरज कुमार कौशल प्रस्तुत की गई, जो दिनांक 23.05.2025 को खारिज कर दी गई।
 9. इसके पश्चात प्राधिकरण द्वारा H'ble Supreme Court, New Delhi में अपील संख्या-7464/2025 के दाखिल की गई, जिसे H'ble Supreme Court द्वारा दिनांक 11.07.2025 को खारिज कर दिया गया। (संलग्नक-4)







10. H'ble NCLT, New Delhi द्वारा पारित आदेश दिनांक 30.07.2024 के अनुपालन हेतु मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष याचिका संख्या 11991/2025 दाखिल की गई उक्त याचिका मा0 उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 22.04.2025 को आदेश पारित किये गये जिसका आपरेटिव अंश निम्नवत है :-

4. "Having regard to the facts of the case and prayer made, we dispose of the instant petition with direction to respondent no.2 to take decision on the revised compounding plan submitted by the petitioner on 04.12.2024 within six weeks from the date of communication of the instant order."

11. मा0 उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के अनुपालन निर्धारित समय में न किये जाने पर मै0 अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में अवमानना याचिका संख्या-3437/2025 दाखिल की गई, जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा दिनांक 21.07.2025 को आदेश पारित किये गये, जिसका मुख्य अंश निम्न है :-

"Issue notice to the opposite party no. 3 fixing 11.09.2025 on which date the opposite party shall either file a compliance affidavit indicating full compliance of the order passed by the Writ Court or shall be personally present in the Court.

Learned counsel for the applicant is directed to supply the copy of this application to contempt section within a week."

उपरोक्त के क्रम में अग्रिम कार्यवाही हेतु मै0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली के अधिवक्ता-आन-रिकार्ड श्री मलक मनीष भट्ट से विधिक राय प्राप्त की गई। अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत विधिक राय दिनांक 21.07.2025 का निष्कर्ष निम्नवत् है :-

"However, even on the merits of the Appeal, the Hon'ble Court orally observed that the treatment of the Appellant as an Operational Creditor is in line with the settled position of law as per IBC. Accordingly, the entire Appeal in toto has been dismissed - on merits and on delay. Since now the Hon'ble Supreme Court has dismissed the Civil Appeal of the Appellant on merits as well, the Appellant has to abide by the order dated 30.07.2024 passed by the Hon'ble National Company Law Tribunal ['NCLT'], wherein the resolution plan was approved by the NCLT for being compliant of Sections 30 and 31 of IBC."

"Therefore, I am of the opinion that Ghaziabad Development Authority should comply with the terms of the Resolution Plan and shall immediately submit revised compounding plan so that amount of Rs. 3,22,94,383/- can be realised and thereafter submit the revised compounding maps for release of the outstanding amount."

प्रश्नगत प्रकरण में मा0 उच्चतम न्यायालय, नई दिल्ली के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री आर० पी० भट्ट से भी विधिक राय प्राप्त की गई। वरिष्ठ अधिवक्ता के विधिक राय दिनांक 29.07.2025 का निष्कर्ष निम्नवत् है :-

"In view of the Hon'ble Supreme Court's judgment in Essar Steels (Supra), the treatment offered to Ghaziabad Development Authority under the Resolution Plan as approved by the NCLT is compliant with Sub-Section (2) of Section 30 of the IBC. Accordingly, the Ghaziabad Development Authority, in its capacity as an Operational Creditor, has received a fair treatment as the same exceeds the legal requirement"

"Therefore, in my opinion Ghaziabad Development Authority shall submit revised compounding plan so that amount of Rs. 3,22,94,384/- can be paid to Ghaziabad Development Authority. The balance payment of Rs. 12 Crores will be paid in four equal installments payable every six months, along with interest at the rate of 12% per annum to the Ghaziabad Development Authority when revised compounding maps will be submitted as per the building by laws of the Ghaziabad Development Authority."

जैसा कि ऊपर विधिक राय में उल्लेखित किया गया है, प्राधिकरण के पास मा० सर्वोच्च न्यायालय में विपरित आदेश के उपरान्त अपने समस्त legal recourse exhaust कर लिये गये थे तथा उपरोक्त H'ble NCLT के आदेश दिनांक 30.07.2024 के अनुपालन के अतिरिक्त अन्य कोई विकल्प उपलब्ध नहीं था। अतः मा० उच्च न्यायालय में योजित याचिका संख्या 11991/2025 एवं अवमानना याचिका संख्या 3437/2025 में पारित आदेशों के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा मै० अनुग्रहम बिल्डर्स का शमन मानचित्र स्वीकृत करते हुए निर्गत कर दिया गया है, प्रकरण तदानुसार मा० बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार-

"मै० अनुग्रहम बिल्डर्स द्वारा भूखण्ड संख्या एसएल-2 मोहिउद्दीनपुर कनावनी, जोन-06, गाजियाबाद के शमन मानचित्र को मा० न्यायालयों के आदेशान्तर्गत निर्गत किये जाने"

मा० बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

"मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।"

RKLM
03/9/25





मद संख्या : 170/16/नियोजन अनुभाग

विषय: शासनादेश संख्या 2438/9-आ-3-98-60एल.यूसी./96, दिनांक 13.10.1998 के क्रम में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अनुसार कौशाम्बी योजना में भूखण्ड संख्या-E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद (क्षेत्रफल 4840.00 वर्ग मीटर) के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

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 विरुद्ध देय धनराशि ब्याज सहित जमा कराये जाने की मांग की जा रही है, जो उचित नहीं है। उक्त भूखण्ड के विरुद्ध 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 विरुद्ध समायोजन कर लिया जाये।”

आवंटी द्वारा पूर्व में भी प्रकरण सम्बन्धी 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 है:-

“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 हैं, जिन्हे निम्नलिखित दो बिन्दुओं में विरचित किया गया है:-

DKL

3

(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।

भूखण्ड संख्या-E/GH-1, कौशाम्बी का निरीक्षण किये जाने हेतु गठित समिति का मत:-

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-39/37-1-93 लखनऊ 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 नहीं कर पाते/नहीं 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।"

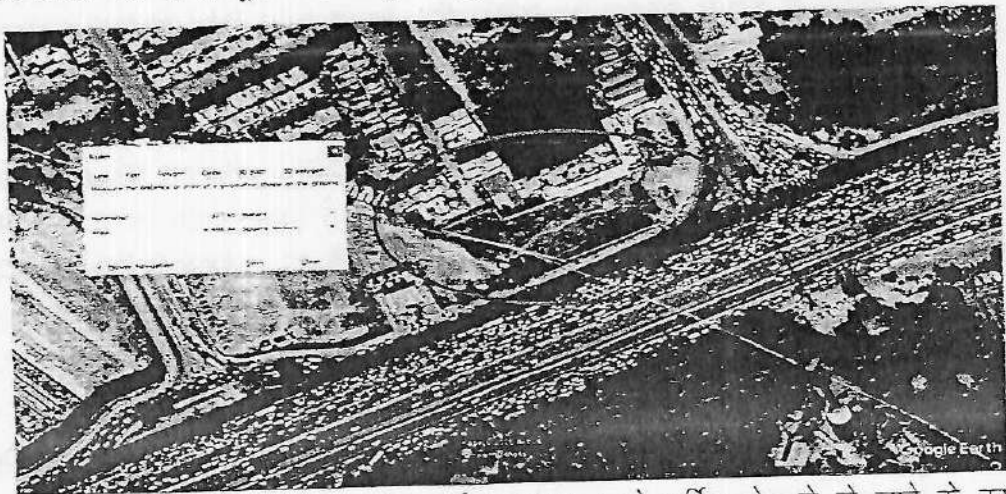
DKL

3

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 पश्चात् 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 धनराशि 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 पहुँच 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 पहुँच 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।

DK

[Signature]

अतः उपरोक्तानुसार 168वीं बोर्ड-बैठक दिनांक 18.03.2025 के मद संख्या-05 (संलग्नक-1) पर निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था-

"आवंटी मै0 पंचशील बिल्डटैक प्रा0लि0 द्वारा जमा धनराशि पर कोई ब्याज की देयता नहीं बनती है। यदि आवंटी चाहे तो इस शर्त कि उसके द्वारा भविष्य में प्राधिकरण के विरुद्ध किसी भी न्यायालय में, किसी भी प्रकार का कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा, वर्तमान समस्त वाद not-press किये जायेंगे के साथ, मूखण्ड 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।

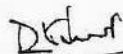
उपरोक्त निर्देशों के अनुपालन में अनुभाग द्वारा मा0 सर्वोच्च न्यायालय के वरिष्ठ अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी, जिसे संलग्न किया गया है। विधिक राय के कार्यकारी अंश निम्नवत् है :-

"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."

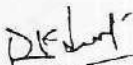
उपरोक्तानुक्रम में "आवंटी मै0 पंचशील बिल्डटैक प्रा0 लि0 द्वारा जमा धनराशि पर कोई ब्याज की देयता नहीं बनती है। यदि आवंटी चाहे तो इस शर्त कि उसके द्वारा भविष्य में प्राधिकरण के विरुद्ध किसी भी न्यायालय में, किसी भी प्रकार का कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा, वर्तमान समस्त वाद not-press किये जायेंगे के साथ, भूखण्ड प्राधिकरण को समर्पित करते हुए बिना किसी कटौती के उपरान्त अपनी जमा धनराशि प्राप्त कर सकता है" का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की 169वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 (संलग्नक-2) में प्रस्तुत किया गया। इसी क्रम में मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त उक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मा0 बोर्ड के निर्देशों के अनुपालन में आवंटी संस्था से भूखण्ड का कब्जा वापिस लेने हेतु सम्पत्ति अनुभाग द्वारा दिनांक 03.06.2025 को पत्र प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में आवंटी संस्था द्वारा दिनांक 13.06.2025 को प्राधिकरण को भूखण्ड सं0 E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद का कब्जा वापिस सौंप दिया गया है एवं मा0 सिविल जज, सीनियर डिवीजन, गाजियाबाद के समक्ष दायर वाद सं0 4/2018 वापिस लिये जाने हेतु आवंटी संस्था द्वारा प्रार्थना-पत्र एवं क्षतिपूर्ति बन्ध प्रस्तुत कर दिया गया है। इसी क्रम में भूखण्ड सं0 E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद के सापेक्ष जमा धनराशि रु0 17,58,06,387.00 मात्र ब्याज रहित दिनांक 24.06.2025 को प्राधिकरण द्वारा आवंटी संस्था मैसर्स पंचशील बिल्डटैक प्रा0 लि0 को वापिस की जा चुकी है। वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है एवं प्राधिकरण के कब्जे में है।

प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा दिनांक 06.03.2025 को किये गये स्थल निरीक्षण उपरान्त प्रस्तुत आख्या से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड की वर्तमान लोकेशन (अवस्थिति) बेहतर है। यदि भूखण्ड संख्या E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद को गुप हाउसिंग के स्थान पर व्यवसायिक भूखण्ड में परिवर्तित कर खुली नीलामी के माध्यम से विक्रय किया जाता है तो प्राधिकरण को अधिक आय प्राप्त होने की सम्भावना है।

तदोपरान्त उक्त भूखण्ड का गुप हाउसिंग से व्यवसायिक भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर विशेषकार्याधिकारी(प्रथम) की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया, जिसमें प्रभारी मुख्य नगर नियोजक, सम्बन्धित अधिशासी अभियन्ता, सम्बन्धित सहायक अभियन्ता-मास्टर प्लान एवं विधि अधिकारी को सदस्य नामित किया गया। गठित समिति की बैठक दिनांक 08.07.2025 (संलग्नक-3) में की गयी संस्तुति का कार्यकारी अंश निम्नवत् है :-

".....अतः उपरोक्तानुसार प्राधिकरण के वित्तीय हितों को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्ड संख्या E/GH-1, कौशाम्बी को योजना में नियोजित गुप हाउसिंग भूखण्ड के स्थान पर व्यवसायिक भूखण्ड में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव नियोजन अनुभाग द्वारा मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के साथ-साथ अनुमोदन उपरान्त उक्त भूखण्ड को गुप हाउसिंग भूखण्ड से व्यवसायिक भूखण्ड में





नियमानुसार परिवर्तित करने की प्रक्रिया उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत निहित प्राविधानों का पालन किया जायेगा, की समिति द्वारा संस्तुति की जाती है।”

यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया के पूर्ण हाने के उपरान्त नीलामी ब्रोशर में उल्लिखित शर्त के अनुसार भूखण्ड का आवंटन “जहाँ है जैसा है” के आधार पर होगा एवं भविष्य में आवंटी को “जहाँ है जैसा है” के आधार पर दिया जायेगा, जिस पर बाद में कोई भी आपत्ति मान्य नहीं होगी। इसके अतिरिक्त मानचित्र स्वीकृति के समय आवंटी को उक्त भूखण्ड हेतु विभिन्न विभागों/अनुभागों से समस्त औपचारिक अनापत्तियाँ प्राप्त करनी होंगी।

प्रस्ताव :-

अतः उपरोक्तानुसार

“शासनादेश संख्या 2438/9-आ-3-98-60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998 (संलग्नक-1) के क्रम में उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 में निहित प्रक्रिया के अनुसार कौशाम्बी योजना में भूखण्ड संख्या-E/GH-1, कौशाम्बी, गाजियाबाद (क्षेत्रफल 4840.00 वर्ग मीटर) का ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से व्यवसायिक भूखण्ड में भू-उपयोग परिवर्तन एवं तत्समय प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि व अन्य शर्तों/शासनादेश के अन्तर्गत निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”

Dr. ...
03/9/23

मद संख्या : 170/अतिरिक्त-01/मास्टर प्लान

विषय: गाजियाबाद महायोजना क्षेत्रान्तर्गत तैयार किये गये जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-1 में प्रश्नगत मार्गों (18 मीटर, 24 मीटर, 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़े) का डिमार्केशन करते हुए भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने के उपरान्त उन सड़कों पर मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

अध्यक्ष महोदय की अनुमति से यह अतिरिक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित जोन-1 में जोनल डेवलपमेंट 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 डेवलपमेंट प्लान जोन-1 के अन्तर्गत आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक, कार्यालय, सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं, सार्वजनिक उपयोगिताएं, थोक व्यवसाय, मिश्रित उपयोग, पार्क एवं खुले क्षेत्र इत्यादि प्रमुख भू-उपयोग दर्शित है।

गाजियाबाद जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-1 के अन्तर्गत 18 मीटर, 24 मीटर, 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़े जोनल मार्ग प्रस्तावित है, जिनका निर्माण कार्य प्राधिकरण द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में सड़कों के निर्माण हेतु भूमि क्रय किये जाने एवं सड़कों का निर्माण किये जाने की प्रक्रिया प्रगति पर है। जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-1 के अन्तर्गत दर्शित 18 मीटर, 24 मीटर, 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़ी सड़कों पर स्थित विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आवेदकों/विकासकर्ताओं द्वारा आवासीय, होटल, व्यवसायिक, ग्रुप हाउसिंग आदि के मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जा रहे हैं, परन्तु वर्तमान में प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार "विद्यमान सड़कों" पर ही मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रावधान है, जिसके कारण प्राप्त उक्त आवेदनों पर स्वीकृति की कार्यवाही किया जाना सम्भव नहीं है।

वर्तमान परिप्रेक्ष्य में सड़क का निर्माण कराये जाने के उपरान्त मानचित्र स्वीकृत किये जाते हैं, तो सड़क हेतु भूमि क्रय किये जाने में अत्यधिक व्यय होने के कारण सड़क निर्माण में विलम्ब होता है, जिससे जनसामान्य 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 स्वीकृति से आय तभी प्राप्त होती है जब भौतिक रूप से सड़क का निर्माण हो जाता है। गाजियाबाद जोनल डेवलपमेंट प्लान जोन-1 के अन्तर्गत दर्शित 18 मीटर, 24 मीटर, 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़े जोनल मार्गों, 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 प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक

दिनांक 20.05.2025 के मद संख्या-13 पर उक्त प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

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

मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में गाजियाबाद जोनल प्लान-1 के अन्तर्गत प्राथमिकता के आधार पर निर्मित किये जाने वाले जोनल प्लान मार्गों के सम्बन्ध में अन्तर्विभागीय विचार-विमर्श कर प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है।"

मा0 बोर्ड के उक्त निर्णय के अनुपलान में गाजियाबाद महायोजना क्षेत्रान्तर्गत तैयार किये गये जोनल डवलपमेंट प्लान जोन-1 में प्राथमिकता के आधार पर निर्मित किये जाने वाले जोनल मार्गों की सूची अभियंत्रण अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी है, जो निम्नवत् है :-

क्र. सं.	मार्ग का नाम	मार्ग की चौड़ाई (मी0)	मार्ग की लम्बाई (मी0)	वर्तमान स्थिति
1	A-6, सिकरोड़ (4.553 किमी0)	45.0	900.00 (अवशेष)	कार्य की निविदा निष्पादित हो चुकी है एवं कार्यादेश जारी हो चुका है परन्तु भूमि अर्जित न होने के कारण मार्ग का निर्माण लम्बित है।
2	A-6, सिकरोड़	45.0	1680.00	डीपीआर तैयार कर वित्त पोषण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, उ0प्र0 शासन को पत्र प्रेषित किया जा चुका है। भूमि का अर्जन अवशेष है।
3	A-7, सिकरोड़ से मेरठ रोड को जोड़ने वाली सड़क (1.855 किमी0)	45.0	517.00 (अवशेष)	भूमि अर्जित न होने के कारण सड़क निर्माण का कार्य अवशेष है।
4	B-2, अग्रवाल हाईट्स से भट्टा रोड नं0-5 तक (3.265 किमी0)	30.0	1590.00 (अवशेष)	कार्य की निविदा निष्पादित हो चुकी है एवं कार्यादेश जारी हो चुका है परन्तु भूमि अर्जित न होने के कारण मार्ग का निर्माण लम्बित है।
5	C-4, कमिशनरेट सड़क	24.0	465.00 (अवशेष)	200 मीटर लम्बाई में भूमि का अर्जन किया जा चुका है। शेष 265 मीटर लम्बाई में भूमि का अर्जन अवशेष है।
6	C-24, हम-तुम रोड (आउटर रिंग रोड से मेरठ रोड को जोड़ने वाली सड़क)	24.0	2700.00	कार्य की निविदा निष्पादित हो चुकी है परन्तु भूमि अर्जित न होने के कारण मार्ग का निर्माण लम्बित है।
7	एन.पी.आर. रोड (8.60 किमी0)	45.0	5905.00 (अवशेष)	सड़क के अधिकांश भाग का निर्माण पूर्ण हो चुका है, लेकिन अवशेष मार्ग का निर्माण कार्य भूमि अर्जित न होने के कारण लम्बित है।

Rohit

3

8	आउटर रिंग रोड (7.45 किमी०)	45.0	3623.00 (अवशेष)	सड़क के अधिकांश भाग का निर्माण पूर्ण हो चुका है, लेकिन अवशेष मार्ग का निर्माण कार्य भूमि अर्जित न होने के कारण लम्बित है।
---	-------------------------------	------	--------------------	---

उपरोक्त चिन्हित प्रस्तावित मार्गों की भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने के उपरान्त अर्जन अनुभाग से अर्जन की आख्या प्राप्त कर उन मार्गों पर मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही किये जाने का प्रस्ताव है, जिससे जोन-1 में प्राप्त मानचित्रों की स्वीकृति से प्राप्त आय से उस क्षेत्र के विकास कार्यों में मदद मिलेगी।

प्रस्ताव:-

अतः उपरोक्तानुसार

“गाजियाबाद महायोजना क्षेत्रान्तर्गत तैयार किये गये जोनल डवलपमेंट प्लान जोन-1 में प्रश्नगत मार्गों (18 मीटर, 24 मीटर, 30 मीटर एवं 45 मीटर चौड़े) का डिमार्केशन करते हुए भूमि क्रय किये जाने की कार्यवाही प्रारम्भ किये जाने के उपरान्त उन सड़कों पर मानचित्र स्वीकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।”

Rajesh Kumar Singh
03/09/2025
(राजेश कुमार सिंह)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(अतुल वत्स)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

Harish Kumar
(हरिशंकर भास्कर यशोद)
अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण /
आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।