

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 171वीं बोर्ड बैठक

का निर्णय



एक सुन्दर शहर, हमारा संकल्प...

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा प्रतिभाग किया गया-		
1.	श्री भानु चन्द्र गोस्वामी, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्री नन्द किशोर कलाल, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्री रविन्द्र कुमार माँदड़, जिलाधिकारी, गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री विक्रमादित्य सिंह मलिक, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद	सदस्य
5.	श्रीमती प्रियंका, अपर जिलाधिकारी (न्यायिक), गौतमबुद्धनगर प्रतिनिधि जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर	सदस्य
6.	श्री सतीश कुमार, अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
7.	श्री उन्मेश शुक्ला, अधिशासी अभियन्ता (जल निगम), प्रतिनिधि, प्रबन्ध निदेशक, जल निगम, लखनऊ, उ०प्र०।	सदस्य
8.	श्री शिवम कसाना, चीफ कोऑर्डिनेटर प्लानर, एन०सी०आर० सेल, गाजियाबाद एवं प्रतिनिधि नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, मेरठ- प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ/	सदस्य
9.	श्री पवन गोयल	गैर सरकारी सदस्य

बैठक प्रारम्भ होने से पूर्व मा0 बोर्ड के 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 : 171/1/प्रशासन

विषय-प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी। कार्यवृत्त पर कोई आपत्ति/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु”

प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

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



मद संख्या : 171/2/प्रशासन

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

मद सं०	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
170/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा० बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
170/2 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	विचार-विमर्श उपरान्त प्राधिकरण 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या प्राधिकरण की मा० बोर्ड बैठक 170 में अवलोकित कर ली गई थी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
170/03/ नियोजन	उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2025 लागू किये जाने के सम्बन्ध में। (परिचालन से अनुमोदित)	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
170/04/ नियोजन	उ०प्र० विकास प्राधिकरण आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स-2025 लागू किये जाने के सम्बन्ध में। (परिचालन से अनुमोदित)	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
170/05/ नियोजन	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (पुनरीक्षित) की स्वीकृति से सम्बन्धित "सार्वजनिक सूचना" का प्रकाशन दिनांक 01.10.2025 को राष्ट्रीय स्तर के समाचार पत्रों में कराया गया। तदुपरान्त गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 दिनांक 01.10.2025 से प्रभावी है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।

170/06/
नियोजन

गाजियाबाद में सूर्यनगर, ए-ब्लॉक स्थित कामकाजी महिला छात्रावास के निर्माण हेतु उ०प्र० 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।

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

मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में 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 एफ.ए.आर. 1.50 से अधिकतम एफ.ए.आर. 3.00 पर शुल्कों को छूट प्रदान किये जाने की शक्तियाँ उ०प्र० शासन में निहित होने के कारण प्रस्ताव प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन को पत्र संख्या 436/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 31.07.2025 के माध्यम से प्रेषित किया गया, जिसमें क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ०प्र० शासन की अधिसूचना संख्या आई/1208723/2026/60-3099/192-2025, दिनांक 19 जनवरी, 2026 के माध्यम से उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धार 53 में वर्णित छूट सम्बन्धी प्राविधान के अधीन शक्तियों का प्रयोग करते हुए श्री राज्यपाल, जनपद गाजियाबाद के सूर्यनगर में कामकाजी महिला छात्रावास के निर्माण हेतु उ०प्र० विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ तथा आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम क्रय योग्य एफ.ए.आर. 3.0 की अनुमन्यता हेतु आरोपित किये जाने वाले क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क में छूट प्रदान करने की सहर्ष स्वीकृति प्रदान की गयी है।

अवलोकित।

तदनुसार अवलोकित करना चाहें।

170/07/
नियोजन

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

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

मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में अनुमोदित तलपट मानचित्र के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।

तदनुसार अवलोकित करना चाहें।

अवलोकित।

4

4

4

	करने तथा उपरोक्त परिवर्तनों के दृष्टिगत योजना के संशोधित तलपट मानचित्र को अनुमोदित किये जाने के सम्बन्ध में		
170/08/ नियोजन	सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसाइटी, ग्राम-डासना, तहसील व जनपद-गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 8.9313 हे० भूमि को 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। शासन के पत्र संख्या-।/1114390/2025 दिनांक 13.10.2025 के माध्यम से महायोजना-2031 के अनुसार सुस्पष्ट पूर्व (बोर्ड बैठक के अनुमोदन उपरान्त) शासन को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त के क्रम में पुनः प्रस्ताव तैयार कर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/09/ नियोजन	आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ०प्र० शासन के पत्र संख्या-।/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।	मा० 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। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में जोनल डवलमेंट प्लान की निविदा आमंत्रित किये जाने की कार्यवाही प्रक्रिया में है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/10/ भू-अर्जन	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-जुटाव करने के सम्बन्ध में।	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। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही सम्पादित की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/11/ भू-अर्जन	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।	मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा० बोर्ड द्वारा दिये गये अनुमोदन के क्रम में आपसी सहमति प्राप्त कर भूमि कय की कार्यवाही संचलित है। तत्पश्चात् अवशेष भूमि को भूमि अर्जन, पुर्नवासन, पुर्नव्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम-2013 के अन्तर्गत अधिग्रहण की कार्यवाही सम्पादित की जायेगी। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

170/12/ अभियन्त्रण	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं में जनसामान्य को सामुदायिक सुविधाओं उपलब्ध कराने हेतु "उत्सव भवन" का निर्माण एवं संचालन के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण की वैशाली योजना के सै0-03 के अन्तर्गत सामुदायिक केन्द्र हेतु नियोजित भूमि पर उत्सव भवन के निर्माण हेतु डी0पी0आर0 तैयार कराये जाने के लिए कन्सल्टेंट के चयन हेतु दिनांक 06.01.2026 से 16.01.2026 तक जेम पोर्टल के माध्यम से ऑफर आमंत्रित किये जा चुके हैं। प्राप्त ऑफर का तकनीकी परीक्षण करा लिया गया है जोकि स्वीकृति की प्रक्रिया में है। तकनीकी बिड की स्वीकृति के उपरान्त वित्तीय बिड खोलते हुए कन्सल्टेंट का चयन कर उत्सव 'भवन' का निर्माण हेतु डी0पी0आर0 तैयार करायी जानी है। कृपया उपरोक्तानुसार अवगत होने के कष्ट करें। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/13/ अभियन्त्रण	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत स्थल पर कराये गये भौतिक सर्वेक्षण में स्थल पर अध्यासित व्यक्तियों द्वारा उपलब्ध कराये गये पहचान पत्रों के विवरण के सत्यापन हेतु सूची जिलाधिकारी, गाजियाबाद को पत्र संख्या-365/4/ई0ई0जोन-6/2025 दिनांक 15.10.2025 प्रेषित की गई है। अध्यासितों के सत्यापन के उपरान्त पी0एम0वाई0 योजना में भवनों के आवंटन हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जानी है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/14/ सम्पत्ति	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 Sakshi Fincap Private Limited के द्वारा Proposed Resolution Plan के	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन को पत्र संख्या-1277/व्यव0अनु0/2025 दिनांक 25.09.2025 को प्रेषित किया जा चुका है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

9

6

	चयन के सम्बन्ध में।		
170/15/ प्रवर्तन	मै0 अनुग्रह बिल्डर्स द्वारा भूखण्ड संख्या एसएल-2 मोहिउद्दीनपुर कनावनी, जोन-06, गाजियाबाद के शमन मानचित्र को निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा शमन आवेदन प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त शमन शुल्क रु0 8,41,38,725.00 प्राधिकरण कोष में जमा कराने के उपरान्त शमन मानचित्र निर्गत किये गये तथा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के आदेशानुसार रु0 12.00 करोड 04 छमाही किशतों जमा करने के आदेशों उपरान्त आवेदक द्वारा प्रथम किशत ब्याज सहित रु0 3,22,94,384.00 प्राधिकरण कोष में दिनांक 22.08.2025 को जमा करा दिये गये थे। आवेदक के पक्ष में द्वितीय किशत आरोपित है। कृपया आख्या सादर अवलोकनार्थ प्रेषित। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
170/16/ नियोजन	शासनादेश संख्या 2438/9-आ-3-98-60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998 के क्रम में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम -1973 की धारा-13 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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कौशाम्बी योजना के तलपट मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड संख्या-E/GH-1(क्षेत्रफल 4840.00 वर्ग मीटर) के संशोधन किये जाने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत 30 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव अमंत्रित किये, जिसका प्रकाशन दिनांक 14.09.2025 से 13.10.2025 तक समाचार पत्र नव भारत टाइम्स एवं राष्ट्रीय हिन्दी दैनिक में कराया गया। अबगत कराना है कि निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है। अतः कौशाम्बी योजना के तलपट मानचित्र में गुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या E/GH-1 को व्यवसायिक भूखण्ड संख्या EC-1 में संशोधित किये जाने की कार्यवाही की जा रही है। तदनुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित

9

10

11

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय—

“मा0 बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरान्त 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी।”



मद संख्या : 177/3/सम्पत्ति अनुभाग

विषय-प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1512/आठ-1-25/ई1820505 दिनांक 25/12/2025 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।

अवगत कराना है कि प्रस्ताव के साथ संलग्न प्रमुख सचिव उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1512/आठ-1-25/ई1820505 दिनांक 25/12/2025 का अवलोकन करने का कष्ट करें। उक्त शासनादेश के माध्यम से आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग के अधीन आवास एवं विकास परिषद व विभिन्न विकास प्राधिकरणों की परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण एवं अनिस्तारित सम्पत्तियों परिसम्पत्तियों के निस्तारण के लिए वर्तमान में प्रभावी शासनादेशों में समाधान उपलब्ध न होने के कारण अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के लिए नीतिगत एकरूपता बनाये रखने हेतु शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998 दिनांक 20/11/1999, शासनादेश संख्या-780/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 27/02/2009 एवं शासनादेश संख्या-1762/आठ-1-9-16 समिति/98 दिनांक 18/06/2009 द्वारा पूर्व में निर्गत गाईडलाईन्स को अवक्रमित करते हुए आदर्श कॉस्टिंग गाईडलाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025, दिनांक 25/12/2025 को निर्गत किया गया है। (संलग्नक-1)

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“प्रमुख सचिव उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1512/आठ-1-25/ई 1820505 दिनांक 25/12/2025 आदर्श कॉस्टिंग गाईडलाईन्स (मूलभूत सिद्धान्त) 2025 अंगीकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

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

मद संख्या : 171 / 4 / मास्टर प्लान अनुभाग

विषय: प्रमुख सचिव, उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-आई/1150135/2025/8-3099/208/2025 दिनांक 21.11.2025 मा० बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।

अवगत कराना है कि प्रस्ताव के साथ संलग्न प्रमुख सचिव, उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-आई/1150135/2025/8-3099/208/2025 दिनांक 21.11.2025 के द्वारा राज्यपाल उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद् अधिनियम-1965 की धारा-92 की उपधारा-(2) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 की उपधारा-(1) में प्रदत्त शक्तियों के अन्तर्गत विकास प्राधिकरणों को उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधियाँ-2025 में किये गये संशोधनों का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। (संलग्नक-1)

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“प्रमुख सचिव, उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-आई/1150135/2025/8-3099/208/2025 दिनांक 21.11.2025 को अंगीकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

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



मद संख्या : 17 / 5 / मास्टर प्लान अनुभाग

विषय: प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-आई/1192555/2026-8-3099 /408/2025 लखनऊ दिनांक 02.01.2026 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।

अवगत कराना है कि प्रस्ताव के साथ संलग्न प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 में शासनादेश संख्या-आई/1192555/2026-8-3099 /408/2025 लखनऊ दिनांक 02.01.2026 में संशोधन का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। (संलग्नक-1)

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

"प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-आई/1192555/2026-8-3099 /408/2025 लखनऊ दिनांक 02.01.2026 को अंगीकृत किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

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



विषय-प्रमुख सचिव, उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1/1231214/2026 दिनांक 10.02.2026 मा० बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।

अवगत कराना है कि प्रस्ताव के साथ संलग्न प्रमुख सचिव उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1/1231214/2026 दिनांक 10.02.2026 का अवलोकन करने का कष्ट करें। उक्त शासनादेश के माध्यम से उ०प्र० शहरी पुर्नविकास नीति-2026 के प्राविधानों को तत्काल प्रभाव से लागू किये जाने की अपेक्षा की गयी है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“प्रमुख सचिव उ०प्र० शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-1/1231214/2026 दिनांक 10.02.2026 उ०प्र० शहरी पुर्नविकास नीति-2026 के प्राविधानों को अंगीकृत किये जाने” का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय-

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

4

As

मद संख्या : 171/7/ लेखा अनुभाग

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2025-26 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 का प्रस्तावित का अनुमानित आय-व्ययक।

अवगत कराना है कि वित्तीय वर्ष 2025-26 में प्राप्ति के विभिन्न मानक मदों के अन्तर्गत रुपये 262342.00 लाख की आय का प्राविधान था जिसके सापेक्ष माह जनवरी 2026 तक रुपये 209319.69 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदनुसार वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु पुनरीक्षित आय रुपये 271771.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 में रुपये 349640.00 लाख की आय का प्राविधान प्रस्तावित है।

वित्तीय वर्ष 2025-26 में रुपये 213223.00 लाख व्यय का प्राविधान था जिसके सापेक्ष माह जनवरी 2026 तक रुपये 102280.37 लाख व्यय किया गया है। तदनुसार वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु पुनरीक्षित व्यय रुपये 197695.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 में रुपये 328700.00 लाख व्यय का प्राविधान प्रस्तावित है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2025-26 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 का प्रस्तावित का अनुमानित आय-व्ययक-

1. वित्तीय वर्ष 2025-26 की पुनरीक्षित आय रुपये 271771.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 में रुपये 349640.00 लाख की आय का प्राविधान।
2. वित्तीय वर्ष 2025-26 की पुनरीक्षित व्यय रुपये 197695.00 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2026-27 में रुपये 328700.00 लाख व्यय का प्राविधान।”

**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY
INCOME & EXPENDITURE STATEMENT AT A GLANCE**

(Rs. In Lacs)

S.No.	Details	Actual F.Y. 2024- 25	Proposed/ Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
A	Opening Balance	47844.88	119008.04	119008.04	119008.04	193084.04
B	Revenue Receipts	93036.23	154529.00	165857.63	176808.00	186827.00

C	Capital Receipts	72304.61	107813.00	43462.06	94963.00	162813.00
D	Total (B+C)	165340.84	262342.00	209319.69	271771.00	349640.00
E	Total(A+D)	213185.72	381350.04	328327.73	390779.04	542724.04
F	Revenue Expenditures	26720.51	35150.00	22812.19	30187.00	50392.00
G	Capital Expenditure	67457.17	178073.00	79468.18	167508.00	278308.00
H	Total (F+G)	94177.68	213223.00	102280.37	197695.00	328700.00
I	Closing Balance (E-H)	119008.04	168127.04	226047.36	193084.04	214024.04

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY REVENUE RECEIPT

Rs. In
Lacs

S No.	Code	Head	Actual F.Y. 2024-25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
1	2	3	4	5	6	7	8
1	01	Income from Lease Rent & Others					
	01010	Lease Rent	219.92	300.00	236.50	280.00	400.00
	01020	Building Rent	17.67	30.00	19.54	25.00	30.00
	01030	Rent of Shop	16.99	30.00	9.70	20.00	30.00
	01040	Income From Community Center/Conference Hall	400.38	350.00	274.99	320.00	400.00
	01050	Others	47.90	50.00	85.47	100.00	100.00
		Total Rs.	702.86	760.00	626.20	745.00	960.00
2	02	Share of Registration Charges on Transfer/Sales of Properties (2% Stamp Duty)	10771.38	20000.00	7976.55	8500.00	25000.00
		Total Rs.	10771.38	20000.00	7976.55	8500.00	25000.00
3	03	Maintenance Charges					
		Water Fee/Road Cutting/Roller etc.	2172.21	2500.00	376.89	500.00	1000.00
		Total Rs.	2172.21	2500.00	376.89	500.00	1000.00
4	04	Interest Income					
	04010	Interest on Installments	208.37	500.00	0.00	250.00	500.00
	04020	Penal Intt. on Instalments	18.30	50.00	0.00	20.00	50.00
	04030	Interest on Investments	1527.08	1500.00	1027.14	1500.00	3000.00
	04040	Interest on SB/Flexi A/C	4876.44	4000.00	1935.18	2500.00	5000.00
	04050	Others	0.00	10.00	0.00	10.00	10.00
		Total Rs.	6630.19	6060.00	2962.32	4280.00	8560.00
5	05	Development Charges and Levies					
	05010	Building Plan Application Fee	1000.68	1000.00	571.63	700.00	1000.00
	05020	Compound Charges	3939.01	5000.00	4697.86	5000.00	10000.00
	05030	Surveyor's License Fee	0.11	1.00	205.89	210.00	210.00
	05040	Penalty by GDA (Non-Conforming Charges)	2.62	10.00	3.55	6.00	10.00

[Signature]

[Signature]

[Signature]

	05050	Development Fee	22896.69	24000.00	10584.47	11000.00	29100.00
	05055	Shelter Fees	3682.01	4000.00	4611.49	5000.00	5000.00
	05060	Betterment Charges/Strengthening Charges	823.28	800.00	935.89	1100.00	1200.00
	05070	Stacking Fee	296.78	300.00	287.55	320.00	400.00
	05080	Land Use Conversion Charges	0.15	5000.00	1056.55	1100.00	5000.00
	05085	Supervision Charges	2039.65	2200.00	670.05	800.00	1200.00
	05090	Completion Charges	0.25	1.00	0.28	1.00	1.00
	05091	Sale of F.A.R.	9169.09	10000.00	10229.25	12000.00	18000.00
	05092	Impact Fee	148.70	200.00	504.22	600.00	1500.00
	05093	Processing Fee	5.83	10.00	6.44	10.00	10.00
	05095	Others	1125.51	650.00	1490.34	1600.00	2500.00
	05096	Labour Cess	671.05	1000.00	0.00	200.00	1000.00
	05097	Connectivity Charges	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	05098	Service Charges	0.00	1.00	0.09	1.00	1.00
	05099	Sub division/Amalgamation Charges	1801.83	2000.00	930.72	1050.00	2000.00
		Total Rs.	47603.24	56174.00	36786.27	40699.00	78133.00
6	06	Other Incomes					
	06010	Sales of Master Plan Book/tender Form	14.30	15.00	45.58	50.00	60.00
	06030	Brochure/Other Form	12.92	20.00	15.65	20.00	20.00
	06040	Registration of Contractors/Suppliers/Architects	11.74	15.00	3.09	10.00	15.00
	06050	Scrape Sale	1.72	1.00	0.00	1.00	1.00
		Total Rs.	40.68	51.00	64.32	81.00	96.00

7	07	Income by Deduction (Refund)					
	07010	Plot	22.56	30.00	3.47	10.00	25.00
	07020	Building	48.02	50.00	35.88	40.00	50.00
		Total Rs.	70.58	80.00	39.35	50.00	75.00
8	08	Income from Levy					
		Levy on Non-Construction	388.51	400.00	14.32	30.00	100.00
		Total Rs.	388.51	400.00	14.32	30.00	100.00
9	09	Transfer/Mutation fee					
		Transfer Fee (Mutation Fee)	1108.58	1100.00	1091.16	1200.00	1500.00
		Total Rs.	1108.58	1100.00	1091.16	1200.00	1500.00
10	10	Penalty by Court					
		Penalty by Court	0.00	100.00	0.00	20.00	100.00
		Total Rs.	0.00	100.00	0.00	20.00	100.00
11	11	Earnest/Registration Money					
	11010	Security Deducted-Contractors	513.76	600.00	440.42	550.00	800.00
	11020	Security From Employees	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	11030	Regn. Money-Plots/Building/Others	240.18	600.00	2189.99	2400.00	3500.00
	11050	Registration of Shop/Kiosks/EMD	18891.87	17000.00	45023.46	47000.00	50000.00
		Total Rs.	19645.81	18201.00	47653.87	49951.00	54301.00
12	12	Other Incomes					

		Others (R.T.I., Maint. Service Restoration Charges & Sale of Plants)	961.65	1103.00	204.83	252.00	502.00
		Total Rs.	961.65	1103.00	204.83	252.00	502.00
13	13	Free Hold Charges	355.75	500.00	204.55	250.00	500.00
		Total Rs.	355.75	500.00	204.55	250.00	500.00
14	70-A	Land Payment (Income)	2584.79	2500.00	200.00	250.00	1000.00
		Total Rs.	2584.79	2500.00	200.00	250.00	1000.00
15	15	Income Tax Refund received	0.00	45000.00	67657.00	70000.00	15000.00
		Total Rs.	0.00	45000.00	67657.00	70000.00	15000.00
		Grand Total Rs.	93036.23	154529.00	165857.63	176808.00	186827.00

राजस्व आय के प्रस्तावों पर संक्षिप्त टिप्पणियाँ

1. लीज रेंट एवं अन्य आय (01)

इस शीर्षक के अन्तर्गत किराये से प्राप्त होने वाली पांच मदों के अन्तर्गत वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित आय रु0 760.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 626.20 लाख प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 745.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 960.00 लाख की आय अनुमानित है।

2. स्टाम्प ड्यूटी से आय : (02)

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण क्षेत्र/नगर निगम के अन्तर्गत आने वाले भूखण्डों/भवनों की रजिस्ट्री के समय देय 2 प्रतिशत स्टाम्प ड्यूटी का 1/3 भाग प्राप्त होता है। इस मद में प्राविधानित रु0 20000.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 7976.55 लाख की प्राप्त हुई है। स्टाम्प ड्यूटी में बकाया धनराशि मिलने की सम्भावना को दृष्टिगत रखते हुए वित्तीय वर्ष 2025-26 के लिये पुनरीक्षित अनुमान रु0 8500.00 लाख एवं आगामी वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 25000.00 लाख की आय का अनुमान प्रस्तावित है।

3. प्राधिकरण क्षेत्र की कालोनियों से जल सम्पूर्ति/रख-रखाव

शुल्क (03)

प्राधिकरण की वह कालोनियां जो अभी नगर निगम को हस्तान्तरित नहीं हुई, उनमें जल सम्पूर्ति, सीवरज, सफाई आदि की व्यवस्था प्राधिकरण द्वारा की जाती है। वहां के निवासियों से जल सम्पूर्ति हेतु निर्धारित शुल्क प्राधिकरण द्वारा लिया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 के प्राविधानित रु0 2500.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 376.89 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 500.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1000.00 लाख की आय अनुमानित है।

4

4. ब्याज से आय (04)

इस मद में कुल मिलाकर 5 शीर्षक हैं जिसमें वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 6060.00 लाख के प्राविधान के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 2962.32 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 4280.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 8560.00 लाख की आय अनुमानित है।

5. भवन नियन्त्रण विभाग की मदों से आय (05)

मानचित्र शुल्क से आय (05010)

प्राधिकरण सीमा क्षेत्र में किए जाने वाले निर्माण कार्यों को 'बिल्डिंग बाइलाज' के अनुसार सुनियोजित निर्माण हेतु मानचित्र प्राधिकरण द्वारा पास किए जाते हैं। इस हेतु जो राशि प्राधिकरण को प्राप्त होती है। वह इस शीर्षक में दर्शायी जाती है। वर्ष 2025-26 में प्राविधानित राशि रु0 1000.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 571.63 लाख की धनराशि प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 700.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1000.00 लाख की आय अनुमानित है।

शमन समाधान शुल्क : (05020)

ऐसे भवनों जो स्वीकृत मानचित्र के अनुसार नहीं बनाए जाते, उनमें बिल्डिंग बाइलाज में निहित विचलन से जो राशि प्राप्त की जाती है इस मद में दर्शायी जाती है। वर्ष 2025-26 में प्राविधानित राशि रु0 5000.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 4697.86 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 5000.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 10000.00 लाख की आय अनुमानित है।

विकास शुल्क : (05050)

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण क्षेत्र में निजी बिल्डर्स द्वारा विकसित की जा रही योजनाओं व प्राईवेट कालोनियों के भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत करने से पूर्व नियमानुसार विकास शुल्क लिया जाता है। वर्ष 2025-26 आय अनुमान रु0 24000.00 के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 10584.47 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 11000.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 29100.00 लाख की आय अनुमानित है।

इस प्रकार उक्त शीर्षक के अन्तर्गत सभी मदों को मिलाकर वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 56174.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 36786.27 लाख आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 40699.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 78133.00 लाख की आय अनुमानित है।

6. अन्य/ब्रोशर्स इत्यादि की बिक्री (06)

इस मद के अन्तर्गत आवासीय भवन/भूखण्डों तथा व्यवसायिक योजना प्रसारण के समय ब्रोशर्स, आवेदन पत्रों की बिक्री, टेण्डर फार्मस आदि के प्रपत्र की बिक्री से प्राप्त धनराशि को दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित अनुमान रु0 51.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 64.32 लाख आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 81.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 96.00 लाख की आय अनुमानित है।

7. जमा किश्तों की वापसी पर कटौती से आय (07)

आवटित सम्पत्ति के विरुद्ध जमा धनराशि को आवंटियों की प्रार्थना पर प्राधिकरण के नियम के अन्तर्गत निरस्तीकरण के समय रिफण्ड की दशा में जमा धनराशि में से कटौती की जाने वाली धनराशि को इस मद में दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित अनुमान रु0 80.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 39.35 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 50.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 75.00 लाख की आय अनुमानित है।

8. लेवी से आय : (08)

आवटित भूखण्डों पर नियमानुसार निर्माणावधि अन्तर्गत निर्माण कार्य सम्पन्न न कराने पर आवंटियों से नियमानुसार प्रति वर्ष लेवी वसूल की जाती है। इस मद में रु0 400.00 लाख की आय का अनुमान रखा गया था। जिसके विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 14.32 लाख की प्राप्ति हुई। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 30.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 100.00 लाख की आय अनुमानित है।

9. हस्तान्तरण शुल्क/नामान्तरण : (09)

शासन की नीति के अनुसार सम्पत्ति का विक्रय फ्रीहोल्ड/लीजहोल्ड के आधार पर किया जा रहा है। यदि कोई व्यक्ति प्राधिकरण की विक्रीत सम्पत्ति को बाजार से खरीदता है और वह प्राधिकरण के रिकॉर्ड में अपना नाम दर्ज कराना चाहता है, इस हेतु प्राधिकरण द्वारा नाम दर्ज शुल्क वसूल किया जाता है। इस मद के रु0 1100.00 लाख प्राविधान के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 1091.16 लाख की प्राप्ति हुई। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 1200.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1500.00 लाख की आय अनुमानित है।

10. न्यायालय से प्राप्त दण्ड से आय (10)

अनाधिकृत निर्माणों को रोकने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा चालान करने पर कुछ निर्माणकर्ता न्यायालय की शरण में चले जाते हैं। न्यायालय द्वारा जो पैनल्टी निर्माणकर्ताओं पर लगायी जाती है, वह इस मद में दर्शायी जाती है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित अनुमान रु0 100.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 0.00 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 20.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 100.00 लाख की आय अनुमानित है।

11. जमानत/पंजीकरण से आय (11)

इस शीर्षक के अन्तर्गत ठेकेदारों के बिलों से काटी गयी नकद जमानत धनराशि/प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में आवेदन पत्र के साथ मांगी गयी पंजीकरण राशि को दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 18201.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 47653.87 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 49951.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 54301.00 लाख की आय अनुमानित है।

12. अन्य आय (12)

इस मद के अन्तर्गत ऐसी प्राप्तियों को दर्शाया जाता है जिनका सही वर्गीकरण नहीं हो पाता है जैसे सीवर कनेक्शन चार्जिज, पुराने, अनुपयोगी सामान इत्यादि की बिक्री से प्राप्त होती है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित रु0 1103.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 204.83 लाख की आय प्राप्त हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 252.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 502.00 लाख की आय अनुमानित है।

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY CAPITAL RECEIPT

Rs. In Lacs

S. No.	Code	Head	Actual F.Y. 2024-25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
1	2	3	4	5	6	7	8
1	50-51	Sales of Plot/Land/Building/Shop					
	50010	Sale of Plots-Residential	8635.01	35000.00	21862.53	28000.00	60000.00
	50020	Sale of Plots-Commercial	13811.94	20000.00	6567.91	8000.00	40000.00
	50030	Sale of Plots-Bulk	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	51010	Sale of Building-	8909.92	10000.00	7745.87	10000.00	10000.00

9

19

2

		Residential					
	51030	Sale of BIG-Shops/Commercial	10.68	200.00	178.29	300.00	300.00
	51040	Other/Bulk Sale (Commercial)	0.00	100.00	4518.71	5500.00	8000.00
	51050	Sale of Rented Properties	80.06	500.00	356.61	500.00	500.00
		Total Rs.	31447.61	65801.00	41229.92	52301.00	118801.00
	51060	PMAY	857.00	1500.00	1086.00	1250.00	1500.00
		Total Rs.	857.00	1500.00	1086.00	1250.00	1500.00
2	54	Loan Receipts					
	54010	Debentures & Bonds	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	54020	State Government	40000.00	40000.00	0.00	40000.00	40000.00
	54030	Financial Institution & Banks	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	54040	Other/NCRPB	0.00	7.00	0.00	7.00	7.00
		Total Rs.	40000.00	40009.00	0.00	40009.00	40009.00
3	55	Recovery of Loans					
	55010	Housing Loan	0.00	1.00	0.02	1.00	1.00
	55020	Vehicle Loan	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	55030	HPDA	0.00	500.00	0.00	200.00	500.00
		Total Rs.	0.00	502.00	0.02	202.00	502.00
4	56	Government Grants	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
		Total Rs.	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
5	58	Deposit Works	0.00	0.00	1146.12	1200.00	2000.00
		Total Rs.	0.00	0.00	1146.12	1200.00	2000.00
		Grand Total Rs.	72304.61	107813.00	43462.06	94963.00	162813.00

SUMMARY

	Actual F.Y. 2024- 25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
Revenue Receipt	93036.23	154529.00	165857.63	176808.00	186827.00
Capital Receipt	72304.61	107813.00	43462.06	94963.00	162813.00
Total	165340.84	262342.00	209319.69	271771.00	349640.00

पूँजीगत आय के प्रस्तावों पर संक्षिप्त टिप्पणियाँ

1. सम्पत्ति की बिक्री से आय (50-51)

इस मद के अन्तर्गत विक्रय की गई सम्पत्ति से मूल्य के विरुद्ध प्राप्त राशि को दर्शाया जाता है। वर्ष 2025-26 हेतु रु0 65801.00 लाख प्राविधानित थी, जिसके विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 41229.92 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रुपये 52301.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 के लिये रु0 118801.00 लाख की आय अनुमानित है। प्रधानमंत्री आवासीय योजना (51060) – वित्तीय वर्ष 2025-26 में लेखा सुविधा की दृष्टि से प्रधानमंत्री आवास योजना के तहत मिलने वाले केन्द्रांश/राज्यांश राशि को पृथक दिखाने हेतु अतिरिक्त मद खोला गया है। वित्तीय वर्ष 2025-26 में केन्द्रांश/राज्यांश के रूप में माह जनवरी 2026 तक रु0

9

10

11

1086.00 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 1250.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 में रु0 1500.00 लाख की आय अनुमानित है।

2. ऋण प्राप्ति (54)

इस मद के अन्तर्गत ऋण से प्राप्त राशि को दर्शाया जाता है। प्राधिकरण द्वारा इस मद में वर्ष 2025-26 के लिए रु0 40009.00 लाख का प्राविधान किया गया था, जिसके विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक एन.सी.आर. एवं विभिन्न बैंकों से रु0 0.00 लाख ऋण प्राप्त किया गया है। वित्तीय वर्ष 2026-27 के लिए रु0 40009.00 लाख के ऋण अनुमानित है।

3. ऋण वसूली (55)

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने कर्मचारियों/अधिकारियों को दिए गए भवन निर्माण अग्रिम/वाहन अग्रिम की वसूली के रूप में प्राप्त होने वाली राशि का दर्शाया जाता है। प्राविधानित राशि रु0 502.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 0.02 लाख की वसूली की गई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 202.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 502.00 लाख की वसूली का प्राविधान अनुमानित है।

4. राजकीय अनुदान (56)

इस मद के अन्तर्गत राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान की राशि को दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित रु0 1.00 लाख के विरुद्ध कोई राशि प्राप्त नहीं हुई है। जिसके विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 0.00 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 1.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1.00 लाख की आय अनुमानित है।

5. डिपोजिट कार्य (58)

इस मद के अन्तर्गत शासन द्वारा शासकीय कार्य कराये जाने हेतु जो धनराशि प्राधिकरण को विभिन्न शासनादेशों के अन्तर्गत उपलब्ध करायी जाती है वह धनराशि दर्शायी जाती है। उक्त मद में माह जनवरी 2026 तक रु0 1146.12 लाख की प्राप्ति हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 1200.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 2000.00 लाख की आय अनुमानित है।

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY REVENUE EXPENDITURE

Rs. In
Lacs

S.No.	Code	Head	Actual F.Y. 2024-25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
1	2	3	4	5	6	7	8
1	24	Establishment Cost					
	24140	Salary	4262.86	5000.00	3331.05	4000.00	4000.00
	24150	Wages	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	24160	Pension Fund	860.50	1000.00	778.59	1000.00	1000.00

4

21

4

	24170	C.P.F (Contribution)	3834.91	4120.00	56.03	2000.00	5000.00
	24180	G.I.S.	3.48	5.00	1.67	3.00	4.00
	24190	Medical Reimbursement	99.83	150.00	38.38	100.00	150.00
	24210	Honorarium	27.28	200.00	108.51	150.00	300.00
	24220	Bonus	39.49	50.00	34.67	40.00	50.00
	24230	Leave Encashment	699.68	750.00	274.96	500.00	500.00
	24250	G.P.F./Others	11.18	20.00	8.01	10.00	15.00
	24270	Gratuity	991.32	1000.00	306.82	500.00	600.00
		Total Rs.	10830.53	12296.00	4938.69	8304.00	11620.00
2	25	Training, Work Shop & Consultancy	234.95	300.00	236.05	300.00	500.00
		Total Rs.	234.95	300.00	236.05	300.00	500.00
3	26	Vehicle Running					
	26010	Repair & Maintenance	161.37	220.00	200.92	220.00	250.00
	26020	P.O.L/Others	87.51	150.00	75.67	100.00	100.00
		Total Rs.	248.88	370.00	276.59	320.00	350.00
4	27	Administration Cost					
	27010	Legal Expenses (Court)	253.06	1000.00	739.19	1000.00	1000.00
	27020	Stationery Expenses	15.93	30.00	19.60	30.00	35.00
	27030	Printing	18.64	50.00	25.23	50.00	50.00
	27040	Uniform	0.06	1.00	0.00	1.00	10.00
	27050	Telephone	9.90	20.00	7.00	10.00	15.00
	27060	Electricity	42.50	80.00	36.37	60.00	80.00
	27080	House & Water Tax	250.00	300.00	0.00	300.00	300.00
	27090	Postage	4.39	6.00	5.47	6.00	6.00
	27100	Entertainment, Refreshment & Meeting	15.09	20.00	11.07	20.00	20.00
	27110	Audit Fee	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	27120	Library News Paper Etc.	0.31	1.00	0.22	1.00	1.00
	27130	Purchase of Revenue Stamps	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	27150	Sports	0.50	5.00	0.00	5.00	5.00
	27160	Travelling Charges	15.42	20.00	9.97	15.00	20.00
	27180	Computer Software & Other	17.15	30.00	3.91	10.00	20.00
	27190	Publicity of Various Schemes	220.95	500.00	243.78	500.00	1000.00
	27200	Awas Bandhu U.P. Govt.	50.42	55.00	50.00	55.00	55.00
	27210	Function, Inaugurations & Welcome/Farewell	3.99	15.00	3.52	15.00	15.00
	27220	Miscellaneous Expenses	16.29	65.00	44.52	65.00	150.00
	28	Office Equipments	27.87	55.00	49.22	55.00	60.00
		Total Rs.	962.47	2255.00	1249.07	2200.00	2844.00
5	29	Repair & Maintenance (Civil, Elect. Etc.)					
	29010	Office Building	307.13	400.00	227.18	300.00	300.00
	29020	Residential Building	40.71	50.00	18.70	50.00	50.00
	29030	Drainage	116.71	100.00	25.51	100.00	100.00
	29040	Sewage	394.45	300.00	110.59	300.00	300.00
	29045	Water Supply	900.57	1000.00	799.12	1000.00	1000.00
	29050	Electrical Maintenance	75.31	50.00	21.82	40.00	50.00

	29060	Computer Maintenance	356.45	400.00	339.80	400.00	500.00
	29080	Horticulture Maintenance etc.	687.65	700.00	217.08	400.00	1000.00
	29090	Other Big. Community Centres Hostel etc.	13.55	25.00	12.00	20.00	25.00
	29095	Colonies of Dev. Authority Area	1084.53	750.00	632.73	750.00	750.00
		Total Rs.	3977.06	3775.00	2404.53	3360.00	4075.00
6	31	Survey Expenses	5.24	100.00	8.65	50.00	100.00
		Total Rs.	5.24	100.00	8.65	50.00	100.00
7	34	Refund of Security/Regn. Amount					
	34010	Refund of Security of Contractors	918.08	1000.00	456.29	550.00	800.00
	34020	Refund of Security of Employees	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	34030	Registration Amount of Building	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	34040	Registration/Earnest Money	9543.30	15000.00	13171.28	15000.00	30000.00
	34050	Refund of Security on Community Center/G.House	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
		Total Rs.	10461.38	16003.00	13627.57	15553.00	30803.00
8		Tax Paid/T.D.S./G.S.T./Bank Charge	0.00	51.00	71.04	100.00	100.00
		Total Rs.	0.00	51.00	71.04	100.00	100.00
		Grand Total	26720.51	35150.00	22812.19	30187.00	50392.00

राजस्व व्यय के प्रस्तावों पर संक्षिप्त टिप्पणियाँ

1. अधिष्ठान के वेतन भत्ते : (24)

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण के नियमित, दैनिक वेतन/अनुबन्ध पर कार्यरत समस्त कर्मचारियों/अधिकारियों के वेतन एवं महंगाई भत्ता आदि के व्यय को दर्शाया जाता है। वेतन के अतिरिक्त चिकित्सा-व्यय, मानदेय, बोनस, अवकाश नकदीकरण, अवकाश वेतन, पेंशन अंशदान आदि अधिष्ठान सम्बन्धी व्यय इसी मद में आते हैं। इस मद में कुल रु0 12296.00 लाख का प्राविधान के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 4938.69 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 8304.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 11620.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

2. ट्रेनिंग, कार्यशाला एवं परामर्श शुल्क : (25)

प्राधिकरण की विभिन्न परियोजनाओं पर बाहरी एजेन्सियों से परामर्श, कार्यशाला एवं बैलेन्स शीट बनवाने पर चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट को किया गया भुगतान तथा प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कर्मचारियों को आवश्यक प्रशिक्षण पर भेजे जाने पर किये गये व्ययों को इस मद में दर्शाया जाता है।

इस वर्ष व्यय अनुमान रु0 300.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 236.05 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 300.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 500.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

3. मशीनरी, संयंत्र, जीप व स्टाफ कार आदि पर व्यय : (26)

प्राधिकरण के वाहनों, पम्प सैट तथा जनरेटर की मरम्मत एवं पेट्रोल, डीजल आदि के व्ययों को उपरोक्त मद में शामिल किया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 में व्यय प्राविधान रु0 370.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 276.59 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 320.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 350.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

4. अन्य प्रशासनिक व्यय : (27)

इस लेखा शीर्षक के अन्तर्गत कार्यालय के सामान्य कार्यकलापों के संचालन हेतु आवर्तक व्यय का प्राविधान किया जाता है। व्यय के सही वर्गीकरण के उद्देश्य से लेखन सामग्री, मुद्रण, यात्रा भत्ता, कर्मचारियों को वर्दी, दूरभाष, कार्यालय के विद्युत बिलों के भुगतान, कम्प्यूटर, सोफ्टवेयर डाक व रसीदी टिकट पर व्यय, सम्परीक्षा शुल्क, खेलकूद, पुस्तकालय पत्रिका एवं समाचार पत्रों पर व्यय, गृहकर एवं जलकर, विज्ञापन तथा विधि व्यय आदि का प्राविधान किया जाता है। उपरोक्त के अतिरिक्त जलपान एवं अतिथि स्वागत पर व्यय तथा राष्ट्रीय पर्वों पर होने वाले व्ययों के लिये प्राविधान किया जाता है। शासनादेश सं. 2713/9-आ-11 विविध/97 दिनांक 07.06.97 के तहत प्रतिवर्ष भुगतान आवास बन्धु उ.प्र. शासन को किया जाना है। सुविधा की दृष्टि से इस शीर्षक में दर्शाया जाता है।

वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु विधिक व्यय मद संख्या (27010) हेतु रु0 1000.00 लाख का प्राविधान किया गया, जिसके विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 739.19 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 1000.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1000.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

कार्यालय लेखन सामग्री मद संख्या (27020) हेतु रु0 30.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया था जिसके विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 19.60 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 30.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 के लिए रु0 35.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

बिजली आपूर्ति के मद संख्या (27060) हेतु रु0 80.00 लाख के प्राविधान के विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 36.37 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 60.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 के लिए रु0 80.00 लाख का व्यय अनुमानित है।



वित्तीय वर्ष 2025-26 में योजनाओं के प्रसारण हेतु मद संख्या (27190) में रु0 500.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया, जिसके विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 243.78 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 500.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 1000.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

इस प्रकार प्रकीर्ण व्यय मद के अन्तर्गत समस्त मदों को मिलाकर कुल रु0 2255.00 लाख के प्राविधान के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 1249.07 लाख का व्यय किया गया है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 2200 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 2844.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

5. रख-रखाव पर व्यय : (29)

इस मद के अन्तर्गत विभिन्न उपमदें सम्मिलित हैं, जिसमें कार्यालय भवन, स्टाफ आवासीय भवन रख-रखाव, जलोत्सारण, सीवरेज, जल सम्पूर्ति, विद्युत रख रखाव, पार्क आदि के रख रखाव के व्यय को अलग-अलग दर्शाया गया है। इन समस्त उप मदों को मिलाकर रखरखाव मद पर कुल रु0 3775.00 लाख के व्यय का प्राविधान के विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 2404.53 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 3360.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 4075.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

6. सर्वे : (31)

नई योजनाओं के क्रियान्वयन से पूर्व भूमि तथा क्षेत्र के सर्वे पर किया जाने वाला व्यय इस मद में दर्शाया जाता है। व्यय प्राविधान रु0 100.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 8.65 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 50.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 100.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

7. जमानत/पंजीकरण की वापसी : (34)

इस मद के अन्तर्गत विभिन्न योजनाओं में आवेदन पत्र के साथ प्राप्त पंजीकरण राशि का 'झा' उपरान्त असफल आवेदकों को वापस किए जाने के साथ-साथ प्राधिकरण में कार्यरत ठेकेदारों के चालू बिलों से काटी गई नकद जमानत राशि के कार्य सन्तोषजनक रूप सम्पूर्ण होने के उपरान्त अनुबन्ध शर्तों के अधीन जमा राशि को अवमुक्त किया जाता है। चालू वर्ष 2025-26 हेतु इस मद में शामिल 5 उपमदों में कुल रु0 16003.00 लाख प्राविधानित था, जिसके विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 13627.57 लाख की वापसी हुई है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 15553.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 30803.00 लाख का व्यय अनुमानित है।



GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

CAPITAL EXPENDITURE

Rs. In Lacs

S.No.	Code	Head	Actual F.Y. 2024-25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
1	2	3	4	5	6	7	8
1	70	Land Payments	3664.94	111800.00	40899.30	104000.00	150000.00
		Total Rs.	3664.94	111800.00	40899.30	104000.00	150000.00
2	71	Purchase of Fixed Assets					
	71010	Mechanical Equipments	148.50	175.00	15.73	175.00	200.00
	71020	Purchase of Jeep/Car	55.57	75.00	28.09	75.00	100.00
		Total Rs.	204.07	250.00	43.82	250.00	300.00
3	72-74	Construction/Development Work					
	72,73,74	Development/Construction /Store/Metro	7179.17	26000.00	8546.28	18000.00	100000.00
	74-A	PMAY	4653.91	4000.00	3218.06	3800.00	4000.00
		Total Rs.	11833.08	30000.00	11764.34	21800.00	104000.00
4	75	Loans & Advances					
	75	Employees-Loans	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
	76	Employees-Advances	17.90	20.00	0.00	5.00	5.00
	76010	Advance to Metro/Contractor/Supp/ Other Dept.	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
		Total Rs.	17.90	22.00	0.00	7.00	7.00
5	78	Repayment of Loans	31283.00	26200.00	20140.13	26200.00	8500.00
	78-A	Interest on Loan	4097.00	1700.00	795.18	1700.00	600.00
		Total Rs.	35380.00	27900.00	20935.31	27900.00	9100.00
6	79	Refund of Deposits					
	79010	Refund on Cancel/ Surrender-Plots	372.50	2000.00	1892.44	2000.00	2000.00
	79020	Refund on Cancel/ Surrender-Buildings- Commercial	557.26	600.00	355.62	400.00	500.00
	79030	Refund as per Court Order	427.42	500.00	77.35	150.00	400.00
		Total Rs.	1357.18	3100.00	2325.41	2550.00	2900.00
7	80	Future Maintenance (Facilitation Services paid to Nagar Nigam)	15000.00	5000.00	3500.00	10000.00	10000.00
		Total Rs.	15000.00	5000.00	3500.00	10000.00	10000.00
8	81	Deposit Works	0.00	0.00	0.00	1000.00	2000.00
		Total Rs.	0.00	0.00	0.00	1000.00	2000.00
9	82	Contribution to U.P. Infra Dev. Fund	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
		Total Rs.	0.00	1.00	0.00	1.00	1.00
		Grand Total Rs.	67457.17	178073.00	79468.18	167508.00	278308.00

4

SUMMARY

	Actual F.Y. 2024-25	Proposed/Approved 2025-26	Actual April 2025 to Jan. 2026	Revised Budget 2025-26	Proposed 2026-27
Revenue Expenditure	26720.51	35150.00	22812.19	30187.00	50392.00
Capital Expenditure	67457.17	178073.00	79468.18	167508.00	278308.00
Total	94177.68	213223.00	102280.37	197695.00	328700.00

पूँजीगत व्यय के प्रस्तावों पर संक्षिप्त टिप्पणियाँ

1. भूमि अर्जन व्यय : (70)

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु भूमि अर्जन व्यय का प्राविधान इस मद में किया जाता है। व्यय प्राविधान रु0 111800.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 40899.30 लाख का व्यय किया गया है। प्रस्तावित योजनाओं के अधिग्रहण की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 104000.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 150000.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

2. मशीनरी, संयंत्र तथा स्टाफ कार का क्रय : (71)

इस मद में रु0 250.00 लाख के व्यय प्राविधान के विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 43.82 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 250.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 300.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

3. विकास कार्य/निर्माण : (72,73,74)/अवस्थापना (82)

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं के विकास निर्माण से सम्बन्धित कार्यों का व्यय दर्शाया जाता है, जिसमें भवन निर्माण, सड़कों का निर्माण, जल सम्पूर्ति, जलोत्सारण, वर्षा जल निकासी, विद्युतीकरण, प्रकाश व्यवस्था, वृक्षारोपण, हरित पट्टी एवं पार्क निर्माण एवं अवस्थापना आदि के व्यय सम्मिलित है। वर्ष 2025-26 में योजनाओं के विकास/निर्माण/पी.एम.ए.वाई. कार्यों हेतु रु0 30000.00 लाख प्राविधान था, जिसके विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 11764.34 लाख का व्यय हुआ है। प्राधिकरण के क्षेत्र में पड़ने वाले कार्य एवं अवस्थापना के कार्यों को दृष्टिगत रखते हुए पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 21800.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 104000.00 लाख का व्यय अनुमानित है। इस व्यय में पी.एम.ए.वाई. से सम्बन्धित राशि रु0 4000.00 लाख भी शामिल है।

4





4. ऋण एवं अग्रिम

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने नियमित कर्मचारियों/अधिकारियों को शासनादेश अनुसार दिए जाने वाले भवन निर्माण/वाहन क्रय अग्रिम की राशि के साथ-साथ विभिन्न कार्यों को विभागीय पद्धति से कराये जाने पर सम्बन्धित कर्मचारी/अधिकारी का कार्य अग्रिम के रूप में दी गई राशि को दर्शाया जाता है। वर्ष 2025-26 हेतु प्राविधानित रु0 22.00 लाख के विरुद्ध माह जनवरी 2026 तक रु0 0.00 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 7.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 7.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

5. ऋण वापसी

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपनी विभिन्न योजनाओं के क्रियान्वन हेतु लिए गए ऋण की राशि का प्रतिदान दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2025-26 के लिए रु0 27900.00 लाख का प्राविधान किया गया था जिसके विरुद्ध ऋण पर मूलधन/ब्याज के रूप में रु0 20935.31 लाख का व्यय माह जनवरी 2026 तक किया गया है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 27900.00 एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 में ऐलीवेटेड रोड पर लिये गये ऋण पर ब्याज एवं मूलधन वापिस किये जाने को दृष्टिगत रखते हुये इस हेतु रु0 9100.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

6. जमा किश्तों की वापसी, निरस्त व परित्याग पर : (79)

उक्त मदों के अन्तर्गत भूखण्डों/भवनों के आवंटन के पश्चात् जो आवंटी भवनों/भूखण्ड का परित्याग करते हैं अथवा प्राधिकरण द्वारा आवंटन अनियमित होने पर निरस्त किया जाता है, निरस्तीकरण उपरांत वापसी योग्य राशि इस मद के अन्तर्गत दर्शायी जाती है। कई मामलों में रिफण्ड के साथ-साथ न्यायालय के आदेश होने पर क्षतिपूर्ति भी करनी पड़ती है। इस क्षतिपूर्ति के भुगतान को अलग उपमद में इसी मद में दर्शाया जाता है। इस मद में कुल रु0 3100.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया था, जिसके विपरीत माह जनवरी 2026 तक रु0 2325.41 लाख का व्यय हुआ है। तदक्रम में पुनरीक्षित अनुमान वित्तीय वर्ष 2025-26 हेतु रु0 2550.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2026-27 हेतु रु0 2900.00 लाख का व्यय अनुमानित है।

7. नगर निगम को हस्तान्तरित कॉलोनी के हेतु : (80)

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा जो कॉलोनियों को पूर्ण रूप से विकसित करने के उपरान्त नगर निगम को हस्तान्तरित की जाती है, उनमें हस्तान्तरण के समय नगर निगम द्वारा मांगी जाने वाली राशि को दर्शाया जाता है।

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



निर्णय-

1. मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि बजट के Revenue Reciept में उल्लेखित कोड संख्या-58010(Corona Govt. Relif Fund), कोड संख्या-58020(Corona Govt. Relif Fund-other than Govt.) तथा Capital Reciept में उल्लिखित कोड संख्या-52(Recovery from Projects- like Cement, Steel etc.) को विलोपित करते हुए सन्दर्भित धनराशि का समायोजन बजट में उल्लिखित अन्य मद में कर संशोधित कर लिया जाये।
2. यह अनुमोदन विभिन्न मदों हेतु सैद्धान्तिक अनुमोदन है, बजट विवरण में उल्लिखित किसी विशिष्ट कार्य को कराने की स्वीकृति नहीं है। किसी भी विशिष्ट कार्य को कराने से पूर्व उसकी वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति नियमानुसार सक्षम स्तर से पृथक से प्राप्त की जायेगी।



मद संख्या : 171 / 8 / लेखा अनुभाग

विषय :- वित्तीय वर्ष 2024-25 की बैलेन्सशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2024-25 की बैलेन्सशीट मैसर्स साहनी बंसल एण्ड एसोसियेट्स, सनदी लेखाकार द्वारा तैयार की गयी है, जिसका ऑडिट मैसर्स मनीष पाण्डेय एण्ड एसोसियेट्स, सनदी लेखाकार द्वारा किया गया है। दिनांक 10.12.2025 को ऑडिटेड बैलेन्सशीट आयकर विभाग में जमा करा दी गयी है जिसका अनुमोदन प्राधिकरण के माननीय बोर्ड से कराया जाना है। (संलग्नक-1)

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“वित्तीय वर्ष 2024-25 की बैलेन्सशीट” का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

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



विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2021-22 से 2024-25 तक की सी.ए.जी. ऑडिट रिपोर्ट का अवलोकन किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि कार्यालय प्रधान महालेखाकार (ऑडिट-प्रथम) उत्तर प्रदेश, प्रयागराज द्वारा वित्तीय वर्ष 2021-22 से 2024-25 तक का नियमित (Compliance) ऑडिट वर्तमान में किया जा चुका है। प्रधान महालेखाकार (ऑडिट-प्रथम) उत्तर प्रदेश, प्रयागराज से प्राप्त ऑडिट रिपोर्ट मा0 बोर्ड से अवलोकन कराया जाना है। (संलग्नक-1)

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“प्रधान महालेखाकार (ऑडिट-प्रथम) उत्तर प्रदेश, प्रयागराज से प्राप्त सी0ए0जी0 ऑडिट रिपोर्ट (वित्तीय वर्ष 2021-22 से 2024-25 तक)”

मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निम्न निर्देशों के साथ-

1. समस्त ऑडिट पैरा का नियमानुसार समुचित उत्तर तैयार कर इन पर आवश्यक कार्यवाही की जाये।
2. प्रस्ताव के अवलोकन से स्पष्ट है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कतिपय कार्यों को टुकड़ों (Piecemeal) में किये जाने के कारण उनका औचित्य पूर्ण नहीं हो पाया। उक्त ऑडिट आपत्ति का नियमानुसार निस्तारण कराये, यदि उक्त हेतु कोई कार्मिक उत्तरदायी है, तो उसका उत्तरदायित्व निर्धारित करते हुए बोर्ड को अवगत कराया जाये।
3. प्राधिकरण द्वारा जिन परियोजनाओं में निवेश किया जाये, उसे निर्धारित समय-सीमा में पूर्ण कर जनोपयोगी बना लिया जाये।
4. वित्तीय नियमों एवं प्रक्योरमेन्ट गाईडलाईन का कठोरता से अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्यों के निष्पादन में पूर्णतया पारदर्शिता बरती जाये।
5. निर्माण/विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु “थर्ड पार्टी इन्सपेक्शन एजेन्सी(TPIA)” का सहयोग लिया जाये।

अवलोकित किया गया।



विषय प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित रिक्त भवनों को शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं० 1512/आठ-1-25/ई 1820505 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 दिनांक 25 दिसम्बर-2025 में दिये गये निर्देश के क्रम में वित्तीय वर्ष 2026-27 में "सेल पर विक्रय हेतु घोषित किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विगत वर्षों में विभिन्न श्रेणी के निर्मित भवनों का विक्रय न हो पाने के कारण शासनादेश संख्या 440/9-आ-1-96 आवास अनुभाग 1 लखनऊ दिनांक 05 फरवरी 1996 में निम्नानुसार निर्देश दिये गये कि अलोकप्रिय सम्पत्ति का मूल्य निर्माण वर्ष की मूल लागत के स्तर पर "फ्रीज" कर दिया जायेगा और लागत आंकलन में ब्याज का भार नहीं डाला जायेगा तथा अलोकप्रिय सम्पत्तियां तथा अल्प आय वर्ग, मध्यम आय वर्ग तथा उच्च आय वर्गीय भवनों को नीलामी के माध्यम से निस्तारण किया जायेगा, यदि नीलामी द्वारा भवनों का निस्तारण न होने की दशा में आवेदन आमन्त्रित करके इनका निस्तारण/आवंटन के द्वारा सुनिश्चित किया जा सकता है।

तत्पश्चात शासन द्वारा सृजित सम्पत्तियों के निस्तारण न होने के कारण उनके निस्तारण हेतु दिशा निर्देश दिनांक 04 नवम्बर, 1999 को शासनादेश संख्या 4912/9-आ-1-99/32हुडको/97पी0सी0 आवास अनुभाग-1 जारी किया गया, जिसमें अनिस्तारित सम्पत्तियों को "अलोकप्रिय" घोषित कर "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विक्रय किये जाने हेतु निर्देश जारी किये गये उपरोक्त शासनदेशों में निहित प्राविधानों के अन्तर्गत अनिस्तारित/रिक्त भवनों/सम्पत्तियों को अलोकप्रिय घोषित कर "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर पूर्व स्वीकृत मूल्य पर दिनांक 31.03.2026 तक फ्रीज करने हेतु माननीय बोर्ड की 168वीं बोर्ड बैठक के मद सं०-168/04 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। शासनादेश वर्ष 1996 के बिन्दु संख्या-4 में मूल्य फ्रीज करने हेतु निम्नवत प्रावधान किया गया है :-

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

उक्त के क्रम में रखे गये प्रस्ताव पर प्राधिकरण की 168 वीं बोर्ड बैठक में दिनांक 18.03.2025 को पारित निर्णय के अनुसार अनिस्तारित सम्पत्तियों को पूर्व स्वीकृत मूल्य पर दिनांक 31 मार्च 2026 तक मूल्य फ्रीज करते हुए विक्रय किये जाने की अनुमति दी गयी थी। माननीय प्राधिकरण बोर्ड में लिये गये निर्णय के क्रम में अनिस्तारित अलोकप्रिय सम्पत्तियों को "पहले आओ-पहले पाओ" के आधार पर वित्तीय वर्ष 2025-26



के लिए पूर्व फ्रीज मूल्य पर ही विक्रय किया गया है। वर्तमान में दिनांक 26.01.2026 तक अवशेष/अनिस्तारित/अलोकप्रिय सम्पत्तियों को विवरण निम्नवत् है :-

क्र० सं०	योजना का नाम	भवनों का प्रकार	निर्माण वर्ष	क्षेत्रफल (वर्ग मीटर में) (अनुमानित)	165वीं बोर्ड बैठक में फ्रीज किया गया मूल्य (रु० लाख में)	कुल रिक्त भवनों की संख्या	वित्तीय वर्ष 2025-26 के अन्तर्गत दिनांक 20.02.2025 से 26.01.2026 तक विक्रय की गयी सम्पत्तियों का विवरण	पहले आओ पहले पाओ के आधार पर वित्तीय वर्ष 2026-27 के अन्तर्गत रिक्त सम्पत्तियों का विवरण (7-8)	निरस्त / रिफण्ड / रिक्त से रिक्त सम्पत्तियों की संख्या	माननीय बोर्ड के समक्ष फ्रीज की जाने वाली सम्पत्तियों की संख्या (9+10)	अनुमानित मूल्य (6*11)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	मधुबन बापूधाम योजना पोकेट-सी०	2 बी०एच०के० टाईप ए	2010	126.78	50.58	131	63	68	3	71	3591.18
		2 बी०एच०के० टाईप बी	2010	131.78	52.58	95	59	36	5	41	2155.78
		3 बी०एच०के० टाईप ए	2010	152.62	60.89	36	36	0	18	18	1096.02
		3 बी०एच०के० टाईप बी	2010	156.88	62.59	35	35	0	20	20	1251.80
		3 बी०एच०के०+स्टेड 1 टाईप ए	2010	169.2	67.5	11	11	0	6	6	405.00
		3 बी०एच०के० + स्टेडी टाईप बी	2010	174	69.42	4	04	0	1	1	69.42
2	मधुबन बापूधाम योजना पोकेट-एफ 0 समाजवादी आवासीय योजना	2 बी०एच०के०	2019	77.51	33.79	231	41	190	2	192	6487.68
3	कोयल एन्कलेव योजना	1 बी०एच०के०	2015	34.78	24.37	155	0	155	0	155	3777.35
		2 बी०एच०के०	2015	51.27	34.22	466	4	462	0	462	15809.64
4	इन्द्रप्रस्थ योजना	1 बी०एच०के०	2015	44.96	20	83	15	68	2	70	1400.00
		2 बी०एच०के० टाईप 1	2015	59.28	26.7	159	63	96	5	101	2696.70
		2 बी०एच०के० टाईप 2	2015	61.83	28.1	100	31	69	2	71	1995.10
5	संजयपुरी, मोदीनगर योजना	ई०डब्लू०एस०	2015	29.7	5.72	25	25	0	20	20	114.40
		कुल भवनों की संख्या				1531	387	1144	84	1228	40850.07

अवगत कराना है कि शासन द्वारा वर्तमान में अवशेष व्यवसायिक/आवासीय सम्पत्ति/फ्लैट्स के विक्रय हेतु शासनादेश सं० 1512/आठ-1-25/ई 1820505 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 दिनांक 25 दिसम्बर-2025 जारी किया गया है। (संलग्नक-1) जिसके प्रस्तर 09 में अवशेष सम्पत्तियों को सेल पर विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में निम्नवत् प्रावधान किया गया है :-

9.1.1 निर्मित आवासीय सम्पत्ति/फ्लैट्स

ऐसी सम्पत्तियां जो उपयोग के उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात तीन वर्षों में न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हों (संलग्नक-2) अथवा प्रथम आगत प्रथम प्रदत्त (पहले आओ, पहले पाओ) पद्धति पर न्यूनतम 03 वर्ष तक निरन्तर आवंटन हेतु उपलब्ध रही हो एवं प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षों में 50 प्रतिशत तक इकाईयां बिक पायीं हों अथवा 04 वर्षों में 60 प्रतिशत इकाईयां बिक पायीं हों अथवा 05 वर्षों के उपरान्त अवशेष सभी अनिस्तारित सम्पत्तियों को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त सेल पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

9.1.2 निर्मित व्यवसायिक सम्पत्ति

ऐसी व्यवसायिक सम्पत्तियां, जासे उपयोग के लिए उपयुक्त हो तथा अवस्थापना सुविधाएं पूर्ण होने के पश्चात न्यूनतम 05 बार विज्ञापित हो चुकी हों एवं प्रथम विज्ञापन जारी किये जाने के 03 वर्षों में नहीं बिक पायीं हैं, को बोर्ड स्तर से अनुमोदन के उपरान्त 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित किया जा सकता है।

स्पष्टीकरण :- 'सेल' पर घोषित होने की तिथि पर योजना में जो सम्पत्तियां रिक्त हैं, वही 'सेल' पर विक्रय हेतु मानी जायेगी। कोई भी आवंटित सम्पत्ति 'सेल' पर विक्रय नहीं की जायेगी।

9.2 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित सम्पत्तियों का मूल्यांकन

सम्पत्तियों के 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने के उपरान्त उसका मूल्य 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित होने की तिथि के मूल्य पर फ्रीज करते हुये उक्त सम्पत्ति के मूल्यांकन का विश्लेषण कर, केस टू केस बेसिस पर अधिकतम 25 प्रतिशत तक सम्पत्ति का मूल्य कम किये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक के माध्यम से निर्णय लिया जा सकता है किन्तु किसी भी दशा में निर्धारित संशोधित मूल्य सम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नहीं होना चाहिए।

9.3 'सेल' की सम्पत्तियों को किराया क्रय पद्धति पर आवंटन हेतु व्याज दर

9.3.1 'सेल' की सम्पत्तियों हेतु व्याज दर रेरा के प्राविधानों के अनुसार सम्बन्धित वित्तीय वर्ष के अप्रैल माह की प्रथम तिथि को भारतीय स्टेट बैंक के एक वर्ष की MCLR+1 प्रतिशत दर रखी जा सकती है परन्तु दुर्बल आय वर्ग भवनों हेतु उक्त दर 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी तथा दुर्बल आय वर्ग के व्यक्ति द्वारा किश्त जमा करने में डिफाल्ट होने पर चक्रवृद्धि व्याज नहीं लिया जायेगा।

9.3.2 केन्द्र सरकार, राज्य सरकार, स्थानीय निकाय, बैंक, सार्वजनिक उपक्रमों, जल संस्थान एवं समस्त प्रकार के सरकारी/अर्द्धसरकारी विभाग के कार्मिकों को 'पहले आओ पहले पाओ' योजना के अन्तर्गत वरीयता प्रदान की जायेगी तथा सेवारत कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों को फ्लैट्स के कुल मूल्य की 50 प्रतिशत धनराशि का एकमुश्त भुगतान करने पर हायर परचेज एग्रीमेन्ट निष्पादित करते हुए कब्जा प्रदान किया जायेगा। फ्लैट्स के मूल्य की अवशेष धनराशि का भुगतान सेवारत कार्मिकों द्वारा अधिकतम 07 वर्षों एवं सेवानिवृत्त कार्मिकों द्वारा अधिकतम 05 वर्षों की मासिक किश्तों में नियमानुसार देय व्याज सहित किया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत नियम एवं शर्तें सम्बन्धित अभिकरण द्वारा निर्धारित की जायेंगी।

9.4 'सेल' की सम्पत्तियों के मूल्य का पूर्ण भुगतान किये जाने पर छूट

'सेल' की सम्पत्ति का आवंटन पत्र निर्गत होने के पश्चात पंजीकरण धनराशि को समायोजित करने के उपरान्त अवशेष धनराशि के पूर्ण भुगतान किये जाने की स्थिति में निम्नवत् छूट प्रदान की जा सकती है : -

(1) 45 दिवस में जमा करने पर 6 प्रतिशत की छूट

(2) 60 दिवस में जमा करने पर 5 प्रतिशत की छूट

(3) 90 दिवस में जमा करने पर 4 प्रतिशत की छूट

स्पष्टीकरण: आवंटी द्वारा जिस दिवस को पूर्ण धनराशि जमा की गयी है, उसे उसी दिवस की छूट अनुमन्य होगी।

9.5 'सेल' की सम्पत्तियों को बल्क में क्रय करने पर अनुमन्य छूट

बल्क में 10 से 25 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 5 प्रतिशत, 26 से 50 फ्लैट्स तक खरीदे जाने पर 10 प्रतिशत तथा 50 फ्लैट्स से अधिक खरीदने की स्थिति में 15 प्रतिशत छूट प्रदान की जाये किन्तु किसी भी दशा में छूट के उपरान्त आगणित मूल्य सम्पत्ति के प्रथम विज्ञापित विक्रय मूल्य से कम नहीं होना चाहिए। देय धनराशि का पूर्ण भुगतान 90 दिवस में किया जाना होगा अन्यथा नियमानुसार ब्याज देय होगा। दुर्बल आय वर्ग भवनों का विक्रय बल्क में किया जाना अनुमन्य नहीं होगा।

नोट:- सौसायटी, कम्पनी/फर्म, व्यक्ति विशेष, विकासकर्ता, शासकीय/अर्थशासकीय भाग / सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रम इत्यादि बल्क में सम्पत्ति क्रय करने हेतु पात्र होंगे।

9.6 'सेल' की सम्पत्तियों के विक्रय हेतु आय सीमा व सम्पत्ति संख्या सीमा आदि से छूट

'सेल' की सम्पत्तियों के आवंटन/निस्तारण हेतु ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी की सम्पत्तियों के अतिरिक्त अन्य आय वर्ग की सम्पत्तियों हेतु आय सीमा के प्रतिबन्ध शिथिल रहेंगे। 'सेल' की सम्पत्तियों आवंटन/निस्तारण हेतु समस्त श्रेणी की सम्पत्तियों हेतु एक से अधिक सम्पत्ति क्रय किये जाने का प्रतिबन्ध शिथिल रहेगा तथा समस्त श्रेणियों की सम्पत्तियों हेतु आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नहीं रहेंगे।

9.7 'सेल' की सम्पत्तियों में क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि की उपलब्धता के सम्बन्ध में।

'सेल' पर अनिस्तारित फ्लैट्स में बेसिक सुविधाओं एवं क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि (रेट्रोफिटिंग/रिफर्विशिंग) का गैप एनालिसिस करते हुए उपलब्ध न होने की दशा में आवश्यकतानुसार प्राधिकरण/परिषद बोर्ड से अनुमति प्राप्त कर प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से इनका विकास किया जा सकता है। इस हेतु व्यय धनराशि को इन 'सेल' की सम्पत्तियों की लागत पर भारित नहीं किया जायेगा। तदनुसार प्राधिकरण अवस्थापना निधि को व्यय किये जाने से सम्बन्धित शासनादेश संख्या-948(1)/आठ-1-18-44-विविध/18 दिनांक 26.07.2018 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।

9.8 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर्स की सेवाएं लिया जाना।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर की सेवाओं हेतु 03 माडल्स अपनाये जा सकते हैं :-

माडल-1 (प्रचार-प्रसार)

आन-लाइन एग्रीगेटर के माध्यम से सम्पत्तियों का व्यापक प्रचार-प्रसार।

मॉडल-2 (ब्रोकरेज)

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण के व्यापक प्रचार/प्रसार एवं विक्रय हेतु आन-लाइन एग्रीगेटर/प्रमोटर को आर०एफ०पी०/ई०ओ०आई० के माध्यम से निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार आबद्ध करते हुये सम्पत्तियों की बिक्री का प्रयास किया जाये। इस हेतु फ्लैट की बिक्री के उपरान्त उसके आधार मूल्य (Baseprice) का अधिकतम 1 प्रतिशत (GST सहित) तक भुगतान किया जा सकता है। इस मॉडल के अन्तर्गत ब्रोकरेज के आधार पर सम्पत्तियों की बिक्री की प्रक्रिया में प्राधिकरण/परिषद के किसी कर्मचारी की भूमिका नहीं रखी जायेगी।

मॉडल -3 (अपग्रेडेशन मॉडल)

ऑन-लाइन एग्रीगेटर/प्रमोटर को आर०एफ०पी०/ई०ओ०आई० के माध्यम से प्रक्रिया/शर्त निर्धारित करते हुये आबद्ध किया जायेगा। आन-लाइन एग्रीगेटर को अनिस्तारित फ्लैट्स की संपूर्ण योजना/ब्लॉक इत्यादि "जैसा है जहां है" के आधार पर उपलब्ध कराया जा सकता है, जिसे एग्रीगेटर द्वारा यथा आवश्यक रेट्रोफिट/रिफरिश कर प्राधिकरण/परिषद की तरफ से चयनित आवंटी को विक्रय किया जायेगा। आवंटी द्वारा प्राधिकरण/परिषद द्वारा निर्धारित फ्लैट मूल्य तथा एग्रीगेटर द्वारा व्यय वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान प्राधिकरण/परिषद को किया जायेगा। ऑनलाइन एग्रीगेटर को प्राधिकरण/परिषद द्वारा वैल्यू एडिशन धनराशि का भुगतान रजिस्ट्री के पश्चात किया जायेगा। वैल्यू एडिशन धनराशि पर यदि कोई टैक्स देय होगा तो उसका भुगतान एग्रीगेटर द्वारा किया जायेगा।

नोट: मॉडल-1 का क्रियान्वयन प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/परिषद के आवास आयुक्त तथा मॉडल-2 व मॉडल-3 का क्रियान्वयन प्राधिकरण/परिषद के बोर्ड से अनुमोदन के उपरान्त ही किया जा सकेगा।

9.9 'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु मार्केटिंग सेल का गठन।

'सेल' की सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु सभी विकास प्राधिकरण/उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक डेडिकेटेड मार्केटिंग सेल का गठन करते हुये उसका एक प्रभारी नियुक्त किया जाएगा, जिसके अधीन आवश्यकतानुसार स्टाफ की तैनाती आउटसोर्सिंग से की जाये, जिसके पास अनिस्तारित सम्पत्तियों से सम्बन्धित समस्त सूचनाएं/रियायतों आदि की जानकारी उपलब्ध रहे, जिससे जनसामान्य को फ्लैट देखने एवं क्रय करने के संबंध में निर्णय लेने में सुगमता हो। अवकाश दिवसों में भी उक्त मार्केटिंग सेल कार्य करेगा तथा फ्लैट देखने के इच्छुक क्रेताओं को फ्लैट दिखाए जाने की भी व्यवस्था सुनिश्चित करेगा। मॉडल फ्लैट तथा रिसेशन इत्यादि भी बनाया जायेगा। तैनात कार्मिकों के मोबाइल नम्बर/ई-मेल का विवरण भी उपलब्ध कराया जायेगा।

9.10 'सेल' पर विक्रय हेतु सम्पत्तियों को किराए पर दिया जाना।

- व्यवसायिक 'सेल' की अनिस्तारित सम्पत्तियों को केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों को किराये पर दिये जाने में प्राथमिकता दी जायेगी। इस हेतु पूर्व में जारी शासनादेश संख्या-882/आ-1-2001-72 बैठक दिनांक 16.02.2001 को उक्त सीमा तक संशोधित किया जायेगा।
- 'सेल' की आवासीय सम्पत्तियों को व्यक्तिगत रूप से (Individually) किराए पर नहीं दिया जायेगा बल्कि केन्द्र सरकार/राज्य सरकार के विभाग/अर्द्ध सरकारी विभाग/सार्वजनिक क्षेत्र के उपक्रमों तथा बल्क में प्रक्रिया एवं शर्तें निर्धारित करते हुये एग्रीगेटर्स के माध्यम से किराये पर दिया जा सकता है।

- 'सेल' की व्यवसायिक/आवासीय सम्पत्तियों को किराये पर दिये जाने की स्थिति में उत्तर प्रदेश नगरीय परिसर किरायेदारी विनियमन नियमावली 2021 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुये नियमानुसार किराये का निर्धारण/अनुबन्ध-निष्पादन आदि की कार्यवाही की जायेगी।

9.11 परिषद/प्राधिकरण में रिक्त सेल पर विक्रय की सम्पत्तियों को सेंट्रलाइज्ड पोर्टल पर प्रदर्शित किया जाना।

समस्त विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में उपलब्ध सेल की तथा अन्य शेष सम्पत्तियों को सेंट्रलाइज्ड पोर्टल यथा आवास विभाग एवं आवास बन्धु, की वेबसाइट पर प्रदर्शित किया जायेगा।

9.12 'सेल' पर विक्रय हेतु फ्लैट्स का एकीकरण

यदि 'सेल' पर छोटे फ्लैट्स की विक्री संभव नहीं हो पा रही हो तो मार्केट सर्वेक्षण के आधार पर मांग होने पर दुर्बल आय वर्ग श्रेणी को छोड़कर अन्य श्रेणियों के दो छोटे फ्लैट्स को एकीकृत कर एक बड़े फ्लैट के रूप में उसका विक्रय किया जा सकता है।

उपरोक्त चार्ट में प्रदर्शित प्राधिकरण की अनिस्तारित/अवशेष/अलोकप्रिय आवासीय सम्पत्तियां हैं, जिसको वर्ष 2025-26 तक प्रथम आओ प्रथम पाओ के आधार पर विक्रय किया जा रहा था। नवीन शासनादेश के अन्तर्गत अवशेष सम्पत्तियां अवस्थापना सुविधाओं के पूर्ण होने के पश्चात 03 वर्ष में 05 बार से अधिक विज्ञापित हो चुकी हैं तथा निरन्तर आवंटन हेतु उपलब्ध रही हैं।

अतः इन अवशेष सम्पत्तियों को वर्ष 2026-27 हेतु 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित करने, दिनांक 01.04.2026 से 31.03.2027 तक की अवधि के लिए सेल पर विक्रय हेतु घोषित होने की तिथि पर मूल्य फ्रीज करने, 'सेल' पर अनिस्तारित फ्लैट्स में बेसिक सुविधाओं एवं क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि (रेट्रोफिटिंग/रिफर्बिशिंग) का गैप एनलिसिस करते हुए (मधुबन बापूधाम पॉकेट-सी योजना को छोड़कर) प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से इनका विकास कराये जाने, सेल की सम्पत्तियों का निस्तारण हेतु आन लाईन एग्रीगेटर्स की सेवाएं लिये जाने हेतु माननीय बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

"प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में उपरोक्तानुसार अलोकप्रिय/अनिस्तारित/आवासीय सम्पत्ति/फ्लैट्स/घोषित रिक्त भवनों को वर्ष 2026-27 में शासनादेश सं0 1512/आठ-1-25/ई 1820505 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 दिनांक 25 दिसम्बर-2025 के क्रम में 'सेल' पर विक्रय हेतु घोषित करने, दिनांक 01.04.2026 से 31.03.2027 तक की अवधि के लिए सेल पर विक्रय हेतु घोषित होने की तिथि पर मूल्य फ्रीज करने, 'सेल' पर अनिस्तारित फ्लैट्स में बेसिक सुविधाओं एवं क्लब हाउस/कम्यूनिटी सुविधाएं आदि (रेट्रोफिटिंग/रिफर्बिशिंग) का गैप एनलिसिस करते हुए (मधुबन बापूधाम पॉकेट-सी योजना को छोड़कर) प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से इनका विकास कराये जाने, सेल की सम्पत्तियों का निस्तारण हेतु आन लाईन







एग्रीगेटर्स की सेवाएं नियमानुसंगार लिये जाने व अन्य निर्देश का अनुपालन किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

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



विषय:- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद में प्रवर्तन एवं अर्जित भूमि पर अनाधिकृत निर्माण/कब्जा हटाये जाने के दौरान स्थल पर शान्ति/सुरक्षा व्यवस्था हेतु भूतपूर्व सैनिक एवं होमगार्ड्स की सेवाएं लिये जाने के सम्बन्ध में व्यय अनुमोदन विषयक।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन एवं अर्जित भूमि पर अनाधिकृत निर्माण/कब्जा हटाये जाने हेतु समय-समय पर जिला प्रशासन से पुलिस बल की मांगी की जाती है। कई बार आवश्यकतानुसार पुलिस बल नहीं मिल पाता है जिसके कारण प्रवर्तन/अनाधिकृत कब्जा हटाने सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते हैं। वरिष्ठ पुलिस, अधीक्षक गाजियाबाद द्वारा तत्समय अपने पत्र सं० मीमो/आर-एस०एस०पी०/०६, दिनांक 31.12.2020 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया गया था कि उचित होगा कि अवैध/अनाधिकृत निर्माणों के ध्वस्तीकरण/सीलिंग/अर्जित भूमि से अनाधिकृत/अतिक्रमण अभियान हेतु 100 होमगार्ड जी०डी०ए० के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर ले तथा यदि इसके अतिरिक्त भी आवश्यकता पड़ती है तो समय-समय पर आवश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के उपरोक्त सुझाव के क्रम में प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 165वीं बोर्ड बैठक के अनुसार भूतपूर्व सैनिक, होमगार्ड्स एवं पी०आर०डी० जवानों को रखने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी, जो दिनांक 31.03.2026 को समाप्त हो रही है।

उत्तर प्रदेश पुलिस मुख्यालय द्वारा स्वीकृत पुलिसकर्मियों, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्राधिकरण की 165वीं बोर्ड बैठक में स्वीकृत सुरक्षाकर्मियों एवं वर्तमान आवश्यकताओं के अनुसार वांछित सुरक्षाकर्मियों की आवश्यकता का विवरण निम्नवत् है :-

क्र० सं०	पद नाम	शासन/मा० बोर्ड द्वारा स्वीकृत	कार्यरत	वर्तमान आवश्यकता	टिप्पणी
1	प्रभारी निरीक्षक	1	2	2	पी०आर०डी० जवानों के उपलब्ध न होने और प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्यों की आवश्यकता के दृष्टिगत 21 अतिरिक्त होम गार्ड्स की आवश्यकता है।
2	उपनिरीक्षक	2	1	1	
3	मु० आ०/ आरक्षी	6	0	0	
4	सु० गार्ड/चौकीदार	23	23	23	
5	होम गार्ड	34	34	55	
6	पूर्व सैनिक	14	14	14	
7	पी०आर०डी०	20	0	0	
	योग	100	74	95	

वर्तमान में प्राधिकरण में शासन/पुलिस मुख्यालय द्वारा नियुक्त किये गये 02 प्रभारी निरीक्षक, 01 उपनिरीक्षक एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नियुक्त 23 सुरक्षा गार्ड/चौकीदार कार्यरत हैं। प्राधिकरण कार्य के दृष्टिगत 55 होम गार्ड्स, 14 पूर्व सैनिक अर्थात् कुल 69 अतिरिक्त सुरक्षा कर्मियों की आवश्यकता है। इन पर प्रतिवर्ष आने वाला व्ययभार लगभग रु0 3.00 करोड़ होगा।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम लि0 से 14 पूर्व सैनिक तथा जिला कमांडेंट होमगार्ड्स, गाजियाबाद से 55 होमगार्ड्स की सेवाएं दिनांक 01.04.2026 से 31.03.2027 तक लिए जाने की स्वीकृति के साथ इस पर आने वाला अनुमानित व्ययभार रु0 3.00 करोड़ के अनुमोदन तथा उपरोक्त वर्णित कर्मियों पर आने वाले व्ययभार की सीमा के अन्तर्गत आवश्यकतानुसार सुरक्षाकर्मियों की संख्या कम/अधिक करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद को अधिकृत करने की स्वीकृति”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।



मद संख्या : 171 / 12 / प्रशासन

विषय :- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्मिकों की आवश्यकता के दृष्टिगत प्रोजेक्ट मोनिट्रिंग यूनिट (पी0एम0यू0)/एजेन्सी को चयन किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयत/अकेन्द्रीयत सेवा के अन्तर्गत कार्यरत अधिकारी/कर्मचारियों के सेवानिवृत्त होने तथा कुछ कार्मिकों का स्थानान्तरण अन्यत्र हो जाने के कारण कई पद रिक्त हो गये हैं, उनके स्थान पर शासन द्वारा किसी कार्मिक की तैनाती नहीं की गयी है, जिससे प्राधिकरण के कार्यों के सम्यक संचालन में अत्यन्त कठिनाई आ रही है। इस सम्बन्ध में अधिकारियों/ कर्मचारियों की तैनाती हेतु शासन से बार-बार अनुरोध किया गया है, किन्तु शासन द्वारा किसी अधिकारी/कर्मचारी की तैनाती अभी तक नहीं की गयी है। अतः प्राधिकरण हित एवं तात्कालिक आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए नियत मानदेय पर सेवा निवृत्त कार्मिकों को रखे जाने हेतु प्राधिकरण में रखे प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा दिनांक 05.08.2024 एवं 20.05.2025 को निम्न पदों की स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके सापेक्ष तैनात सेवानिवृत्त कर्मचारियों का विवरण निम्नवत् है:-

क्र० सं०	पदनाम	शासन द्वारा स्वीकृत पद	कार्यरत	रिक्त पद	बोर्ड बैठक दि० 05.08.2024 में सेवा निवृत्त कार्मिकों को रखे जाने हेतु अनुमोदित पदों की संख्या	बोर्ड बैठक दि० 20.05.2025 में सेवा निवृत्त कार्मिकों को रखे जाने हेतु अनुमोदित पदों की संख्या	कुल अनुमोदित सेवानिवृत्त कार्मिकों की संख्या	अनुमोदन के सापेक्ष वर्तमान में कार्यरत सेवानिवृत्त कार्मिकों की संख्या	अधिकतम नियत मानदेय
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	संयुक्त सचिव	03	00	03	01	02	03	03	70000/-
2.	अधिशाली अभि० (सिविल)	08	03	05	03	01	04	03	67000/-
3.	नगर नियोजक	01	01	—	01	—	01	—	67000/-
4.	सहायक अभियन्ता (सिविल)	32	22	10	04	04	08	07	56000/-
5.	अवर अभियन्ता (सिविल)	91	26	65	16	—	16	11	35000/-
6.	अवर अभियन्ता (विद्युत)	21	—	21	04	—	04	—	35000/-
7.	लेखाकार/ए०सी०ए०	04	01	03	03	—	03	01	35000/-
8.	लेखाधिकारी	01	00	01	—	01	01	01	56000/-
9.	मानचित्रक	10	08	02	01	—	01	—	25000/-
10.	उद्यान निरीक्षक	05	01	04	05	—	04	02	21000/-
11.	अमीन	05	02	03	03	—	03	02	19000/-

उपरोक्त स्वीकृत पदों के क्रम में सेवानिवृत्त कार्मिकों की उपलब्धता के आधार पर 30 सेवानिवृत्त कार्मिकों को जैम पोर्टल के माध्यम से नियत मानदेय पर एक वर्ष (दिनांक 14.10.2025 तक) हेतु प्राधिकरण में रखा गया।

मा0 बोर्ड बैठक दिनांक 05.08.2024 के निर्णयानुसार 01 वर्ष हेतु जैम पोर्टल के माध्यम से चयनित एजेन्सी मै0एस0सी0एम0 प्रोटेक्शन प्राइवेट लिमिटेड का चयन किया गया था, जिसका अनुबन्ध संख्या-GEMC-511687772177985 दिनांक 15.10.2024 से 14.10.2025 तक एक वर्ष के लिए सेवा उपलब्ध कराये जाने हेतु रखा गया था, जिसकी समयाविधि दिनांक 14.10.2025 को समाप्त हो चुकी है। तिथि समाप्त होने के अनुबन्धों की शर्तों के अनुसार 03 माह की कार्योत्तर स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की गयी, जिसकी समयाविधि दिनांक 14.01.2026 को समाप्त हो चुकी है। पुनः उपाध्यक्ष महोदय द्वारा उपरोक्त कार्मिकों की सेवा अवधि दिनांक 14.01.2026 से तीन माह अथवा नया टेण्डर होने की तिथि में जो पहले हो, तक स्वीकृति दिनांक 13.02.2026 को प्रदान की गई है।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 08 अभियन्त्रण जोन हैं, जिसमें इन्दिराकुंज, तुलसी निकेतन एवं राजनगर एक्सटेंशन का अनुरक्षण एवं मधुबन बापूधाम योजना, इन्द्रप्रस्थ योजना तथा कोयल एन्कलेव योजना के विकास कार्य प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे हैं। साथ ही मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजनान्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में नई आवासीय योजना हरनन्दीपुरम, ऐयरोसिटी थीम टाउनशिप एवं अन्य विकास कार्य जैसे-बन्धा रोड का निर्माण, क्रिकेट स्टेडियम का पी0पी0पी0/सहभागिता के आधार पर निर्माण कार्य तथा उक्त कार्यों के समुचित विकास हेतु नियोजन सम्बन्धी विभिन्न कार्यों को परिकल्पित किया गया है। प्राधिकरण हित में रखे गये सेवानिवृत्त अधिकारियों/कर्मचारियों के माध्यम से न केवल प्राधिकरण का कार्य सुचारु रूप से सुनिश्चित होगा बल्कि प्राधिकरण की आय में भी वृद्धि हो सकेगी। उक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण में वर्तमान में 01 वरिष्ठ तकनीकी सलाहकार मास्टर प्लान/नियोजन, 03 संयुक्त सचिव, 04 अधिशासी अभियन्ता (सिविल), 08 सहायक अभियन्ता (सिविल), 01 लेखाधिकारी, 16 अवर अभियन्ता (सिविल), 01 लेखाकार/ए0सी0ए0 और 01 मानचित्रक की आवश्यकता है।

उपरोक्त के दृष्टिगत निम्नलिखित सेवानिवृत्त कर्मचारियों को नियत मानदेय (नियत मानदेय अथवा सेवानिवृत्त कार्मिक को प्राप्त अन्तिम मूलवेतन-अन्तिम पेंशन की धनराशि में से जो भी धनराशि कम होगी, देय होगा इसके अतिरिक्त कोई और धनराशि देय नहीं होगी) पर 01 वर्ष (01 अप्रैल, 2026 से 31 मार्च, 2027 तक) की आपूर्ति हेतु एजेन्सी के चयन के लिए अनुमति की आवश्यकता है। पदों का विवरण और प्रस्तावित मानदेय का विवरण निम्नवत् है :-

क्र० सं०	पदनाम	वर्तमान आवश्यकतानुसार पदों की संख्या	प्रस्तावित/ अधिकतम नियत मानदेय	अभ्युक्ति
1	2	3	4	5
1.	वरिष्ठ तकनीकी सलाहकार मास्टर प्लान/नियोजन	01	80000/-	-
2.	संयुक्त सचिव	03	70000/-	-
3.	अधिशासी अभि० (सिविल)	04	67000/-	-
4.	सहायक अभियन्ता (सिविल)	08	56000/-	-
5.	लेखाधिकारी	01	56000/-	-
6.	अवर अभियन्ता (सिविल)	16	35000/-	-
7.	लेखाकार/ए0सी0ए0	01	35000/-	-

9

8	मानचित्रक	01	25000/-	-
9	अमीन	03	19000/-	-

सेवानिवृत्त कार्मिकों की आवश्यकता एवं कार्मिकों की संतोषजनक सेवा होने पर 01-01 वर्ष की अधिकतम 04 वर्ष की अवधि हेतु कार्यकाल उपाध्यक्ष महोदय से प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त कर बढ़ाया जा सकता है। चयनित एजेन्सी को नियमानुसार अन्य देय शुल्क/कर अतिरिक्त व्यय संभावित है। उपरोक्त पदों पर कार्मिकों को सेवा में रखे जाने पर लगभग रु0 2.57 करोड़ वार्षिक व्यय-भार पड़ेगा। यह व्यय-भार, राजस्व व्यय के मानदेय मद से वहन किया जायेगा। उपरोक्तानुसार जैम पोर्टल के माध्यम से चयनित एजेन्सी से सेवानिवृत्त कार्मिकों की आपूर्ति किये जाने की स्वीकृति मा0 बोर्ड से प्राप्त की जानी है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवश्यकता के दृष्टिगत राज्य सरकार या प्राधिकरण/आवास विकास परिषद या राज्य सरकार के नियंत्रणाधीन संस्थानों से सेवानिवृत्त हुए कार्मिकों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यों को सुचारु रूप से सम्पादित कराये जाने हेतु प्रस्तावानुसार निर्धारित नियत मानदेय (Honorarium) पर सेवा में लिए जाने हेतु पी0एम0यू0/एजेन्सी का चयन किये जाने की स्वीकृति”

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

निर्णय-

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।





विषय:- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों के प्रभावी सम्पादन हेतु 15 कन्सल्टेंट इंजीनियर (सिविल) की आउटसोर्सिंग के माध्यम से आपूर्ति किये जाने हेतु एजेंसी का चयन।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कार्यक्षेत्र में विभिन्न आवासीय योजनाएँ, अवस्थापना विकास कार्य, सड़क एवं सीवर/जलापूर्ति कार्य, मानचित्र स्वीकृति, प्रवर्तन जोनों में अवैध निर्माण नियंत्रण आदि कार्य संपादित किये जाते हैं। इन कार्यों के प्रभावी तकनीकी पर्यवेक्षण, गुणवत्तापूर्ण निष्पादन, मापन, परीक्षण एवं अनुश्रवण हेतु अवर अभियंताओं की तैनाती अत्यंत आवश्यक है। वर्तमान में प्राधिकरण केंद्रीकृत सेवा के अंतर्गत अवर अभियंता(सिविल) के शासन द्वारा स्वीकृत 91 पदों के सापेक्ष मात्र 16 अवर अभियंता कार्यरत हैं। स्वीकृत पदों की तुलना में अत्यंत न्यून उपलब्धता के कारण निर्माण कार्यों की निगरानी, गुणवत्ता नियंत्रण एवं समयबद्ध क्रियान्वयन प्रभावित हो रहा है।

औचित्य

- विगत वर्षों से शासन स्तर अवर अभियन्ताओं की तैनाती न होने एवं कार्यरत अभियन्ताओं की निरन्तर सेवानिवृत्ति के कारण अवर अभियन्ताओं की अत्याधि कमी।
- प्राधिकरण क्षेत्र में निरन्तर बढ़ती विकास परियोजनाएँ।
- प्रवर्तन एवं अवैध निर्माण नियंत्रण कार्यों में तकनीकी सहयोग की आवश्यकता।
- निर्माण कार्यों के सुपरविजन, मापन, गुणवत्ता परीक्षण एवं अनुबंध अनुपालन की नियमित मॉनिटरिंग हेतु अतिरिक्त तकनीकी स्टाफ की आवश्यकता।

प्रस्तावित व्यवस्था

15 कन्सल्टेंट इंजीनियर (सिविल) को तीन वर्ष के लिए आउटसोर्सिंग के माध्यम से आपूर्ति हेतु एजेंसी का चयन किये जाने का विचार प्रस्तावित है। उक्त कन्सल्टेंट इंजीनियर को मानदेय रु0 50,000/-प्रतिमाह प्रति कन्सल्टेंट इंजीनियर एवं नियमानुसार अन्य देय शुल्क/कर अतिरिक्त व्यय संभावित है। उक्त व्यय प्राधिकरण के "आनरेरियम बजट मद" से वहन किया जाना प्रस्तावित है। यदि शासन द्वारा पर्याप्त संख्या में नियमित अवर अभियंता (सिविल) की तैनाती की जाती है, तो आउटसोर्सिंग से प्राप्त की जा रही यह व्यवस्था तत्काल समाप्त कर दी जाएगी।



चयन प्रक्रिया

क्र०सं०	पदनाम	न्यूनतम शैक्षिक योग्यता	न्यूनतम अनुभव
1	कन्सल्टेंट इंजीनियर (सिविल)	सिविल इंजीनियर (B-Tech)	ब्रिज / सीवर / रोड / जलापूर्ति / बिल्डिंग आदि कार्यों में 05 वर्ष अनुभव (किसी भी राजकीय / निजी संस्थान में)
	ब्रिज / सेतु		
	निगम / पलाईओवर / ऐलीवेटेड रोड		
	सीवर / जलापूर्ति		
	सड़क		
	बिल्डिंग		

उपरोक्तानुसार एजेंसी एवं कार्मिकों के चयन/साक्षात्कार हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया जायेगा, जिसका विवरण निम्नवत् है :-

- | | | |
|--|---|----------|
| 1. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण | — | अध्यक्ष, |
| 2. मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद | — | सदस्य |
| 3. अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, मेरठ वृत्त | — | सदस्य |
| 4. अधीक्षण अभियन्ता, उ०प्र० जल निगम, गाजियाबाद | — | सदस्य |
| 5. अधीक्षण अभियन्ता, आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद | — | सदस्य |

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 15 कन्सल्टेंट इंजीनियर (सिविल) को तीन वर्ष के लिए आउटसोर्सिंग के माध्यम से आपूर्ति हेतु एजेंसी का चयन किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

निर्णय—

मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।

विषय— गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कंसल्टेंसी एजेंसी के माध्यम से "विशेषज्ञ कंसल्टेंट्स" को 03 वर्ष की अवधि हेतु रखे जाने का प्रस्ताव।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्र में सुव्यवस्थित, समग्र एवं आधुनिक शहरी विकास सुनिश्चित किये जाने हेतु विभिन्न महत्वाकांक्षी इन्फ्रास्ट्रक्चर परियोजनाएँ को क्रियान्वित किया जाता है जिसके अन्तर्गत मुख्य रूप से निम्न कार्य सम्मिलित हैं—

1. शहरी इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सौंदर्यीकरण परियोजनाएँ
2. एलिवेटेड रोड/पुल/फ्लाईओवर निर्माण
3. शहरी परिवहन एवं ट्रैफिक प्रबंधन की परियोजनाएँ
4. लॉजिस्टिक/वाणिज्यिक विकास
5. रि-डेवलपमेंट परियोजनाएँ
6. पीपीपी आधारित परियोजनाएँ

परियोजनाओं की बढ़ती जटिलता, तकनीकी परीक्षण, वित्तीय मॉडलिंग, GIS आधारित नियोजन एवं अनुबंध प्रबंधन आदि की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण में बहु-आयामी परियोजना विशेषज्ञों (Multi disciplinary expertise) की सेवाएँ दीर्घावधि के आधार पर प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

वर्तमान में परियोजना की विशिष्टता के आधार पर पृथक-पृथक कन्सल्टेंट्स फर्मों को नियुक्त किया जाता है, जिसके फलस्वरूप :-

- प्राधिकरण पर अनावश्यक वित्तीय भार पड़ता है,
- समय एवं लागत में वृद्धि (Time & Cost Overrun) की संभावना रहती है,
- समन्वय एवं निगरानी में कठिनाई उत्पन्न होती है,
- कार्यों की गुणवत्ता में एकरूपता का अभाव रहता है।

प्राधिकरण द्वारा कन्सल्टेंट एजेंसी के माध्यम से निम्न विशेषज्ञों की अधिकतम 03 वर्ष की अवधि हेतु सेवाएँ प्राप्त किये जाने का प्रस्ताव है।



क्र० सं०	पदनाम	न्यूनतम अनुभव	शैक्षिक योग्यता
1	वित्तीय प्रोक्योरमेंट एक्सपर्ट	8 - 10 वर्ष (पी०पी०पी०, डी०पी० वित्तीय मॉडलिंग)	CA/ICWA/ MBA (Finance) / PGDM
2	अर्बन प्लानर	8-10 वर्ष	M.Plan
3	ट्रांसपोर्ट इंजीनियर	8-10 वर्ष	M.Tech (Transportation)
4	ब्रिज स्ट्रक्चरल डिजाइन/इंजीनियरिंग एक्सपर्ट	10-15 वर्ष	M.Tech (Structure)
5	अर्बन डिजाइनर/लैंडस्कैप डिजाइनर	07-10 वर्ष	B.Arch/M/Arch(Urban Design/Landscape)

- कन्सलटेंट एजेन्सी का चयन जैम पोर्टल के माध्यम से शासनादेश सं०-57/18-2-2024-97(ल०उ०)/2016, दिनांक 26.11.2024 (संलग्नक-1) के अनुरूप QCBS के आधार पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसके अन्तर्गत 70 प्रतिशत तकनीकी एवं 30 प्रतिशत वित्तीय के अनुपात में प्राथमिकता के आधार पर चयन किया जायेगा।
- अनुबन्ध अवधि एक वर्ष के लिये निर्धारित की जायेगी, एक वर्ष के उपरान्त उपरोक्त विशेषज्ञों की आवश्यकता के अनुसार एक-एक वर्ष के लिये अधिकतम 03 वर्ष की अवधि हेतु स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की जायेगी।
- एक वर्ष के उपरान्त मानदेय में प्रतिवर्ष 5 प्रतिशत की वृद्धि की जानी प्रस्तावित है।

वित्तीय प्रावधान-

कन्सलटेंट के माध्यम से उपरोक्त विशेषज्ञों को प्राधिकरण में रखे जाने पर व्यय का भार प्राधिकरण की कन्सलटेंसी मद से वहन किया जाना प्रस्तावित है।

अपेक्षित लाभ-

- विकास कार्यों का समयबद्ध एवं तीव्र निष्पादन।
- परियोजनाओं में लागत नियंत्रण।
- परियोजनाओं की गुणवत्ता एवं तकनीकी मानकों का अनुपालन।
- परियोजनाओं का एकीकृत एवं समन्वित परियोजना प्रबंधन।
- परियोजनाओं का आधुनिक नगरीकरण सिद्धांतों के अनुरूप विकास।
- परियोजनाओं की समयावधि को नियंत्रित कर शीघ्र कार्य सम्पादित कराना।

उपरोक्तानुसार एजेन्सी द्वारा उपलब्ध कराये गये विशेषज्ञों के चयन हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया जायेगा, जिसका विवरण निम्नवत् है :-





- | | |
|--|-----------|
| 1. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण | - अध्यक्ष |
| 2. मुख्य कोषाधिकारी, गाजियाबाद | - सदस्य |
| 3. मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद | - सदस्य |
| 4. अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, मेरठ वृत्त | - सदस्य |
| 5. अधीक्षण अभियन्ता, आवास एवं विकास परिषद | - सदस्य |
| 6. सी०सी०पी०, एन०सी०आर०सेल, गाजियाबाद | - सदस्य |

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कन्सलटैन्ट एजेंसी नियुक्त किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय-

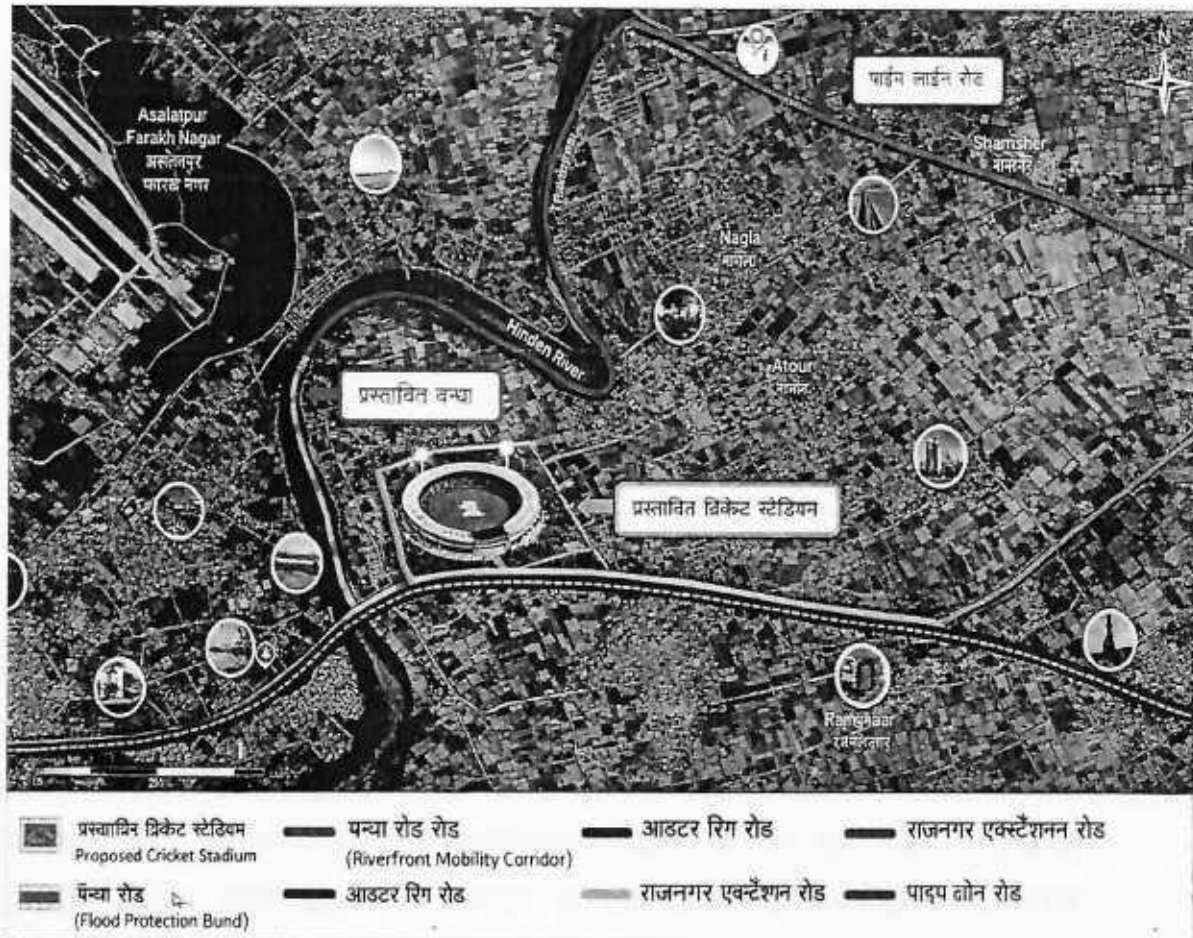
मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।



विषय-राजस्व ग्राम अटौर से सटे हिण्डन नदी के दाहिने तट पर बन्धा निर्माण के लिए भूमि अर्जन संबंधी प्रस्ताव।

अवगत कराना है कि राजनगर एक्स0 क्षेत्रान्तर्गत राजस्व ग्राम अटौर एवं मोरटी की भूमि पर प्रस्तावित "अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम" एवं समीपवर्ती "ऐरोसिटी थीम टाउनशिप" विकास के दृष्टिगत क्षेत्र की भौगोलिक स्थिति का परीक्षण किया गया है। उक्त क्षेत्र हिण्डन नदी के दाहिने तट से सटा हुआ है तथा राजस्व ग्राम अटौर का कुछ भाग डूब क्षेत्र में आता है। चूंकि इसी क्षेत्र में क्रिकेट स्टेडियम एवं ऐरोसिटी टाउनशिप प्रस्तावित है, अतः बाढ़ संरक्षण, संरचनात्मक सुरक्षा एवं सुनियोजित यातायात प्रबंधन की दृष्टि से हिण्डन नदी के दाहिने तट पर एक सुदृढ़ बन्धा (Embankment) निर्मित किया जाना अत्यन्त आवश्यक है। यह बन्धा न केवल बाढ़ से सुरक्षा प्रदान करेगा, बल्कि यदि इसके ऊपर बन्धा रोड का विकास किया जाता है, तो यह क्षेत्रीय यातायात नेटवर्क को सुदृढ़ करने में भी महत्वपूर्ण भूमिका निभाएगा।

राजनगर एक्स्टेंशन - अटौर - मोरटी क्षेत्र समेकित विकास योजना



परियोजना की आवश्यकता एवं औचित्य—

आपदा प्रबन्धन

प्रस्तावित बन्धा राजस्व ग्राम अटौर एवं आसपास की कृषि योग्य भूमि को बाढ़ से संरक्षित करेगा तथा जान-माल की संभावित हानि को रोकेगा। इस प्रकार यह बन्धा जनपद गाजियाबाद की "आपदा प्रबंधन रणनीति" को सुदृढ़ करेगा तथा आपातकालीन निकासी मार्ग (Emergency Evacuation Corridor) के रूप में भी कार्य कर सकेगा।

क्रिकेट स्टेडियम एवं ऐरोसिटी की सुरक्षा

प्रस्तावित अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम एवं ऐरोसिटी टाउनशिप की दीर्घकालिक संरचनात्मक सुरक्षा सुनिश्चित होगी।

यातायात सुदृढ़ीकरण

यदि बन्धा पर बन्धा रोड विकसित किया जाता है, तो यह राजनगर एक्स0 रोड के माध्यम से एयरपोर्ट तक पहुँच को सशक्त करेगा। राजनगर एक्स0 क्षेत्र के आउटर रिंग रोड, पाइपलाइन रोड एवं अन्य आंतरिक मार्गों से जुड़कर एक वैकल्पिक परिधीय मार्ग उपलब्ध कराएगा। क्रिकेट स्टेडियम के "डी-कन्जेशन प्लान" (Decongestion Plan) का अभिन्न अंग बनेगा।

रोड नेटवर्क सर्किट पूर्णता

यदि प्रस्तावित बन्धा रोड को हिण्डन नदी के ऊपर एक एलिवेटेड संरचना के माध्यम से पाइपलाइन रोड से जोड़ा जाता है, तो संपूर्ण क्षेत्र का रोड नेटवर्क सर्किट पूर्ण हो जाएगा, जिससे यातायात का सुचारु एवं संतुलित वितरण संभव होगा।

मल्टी-पर्पज इंफ्रास्ट्रक्चर

प्रस्तावित बन्धा एक बहुउद्देशीय अवसंरचना (Multipurpose Infrastructure) के रूप में विकसित किया जा सकता है, जिसका बहुगुणक प्रभाव (Multiplier Effect) क्षेत्रीय आर्थिक, सामाजिक एवं शहरी विकास पर परिलक्षित होगा।

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

"हिण्डन नदी के दाहिने तट पर राजनगर एक्स0 रोड से पाइपलाइन रोड के मध्य स्थित राजस्व ग्रामों का खसरावार सर्वेक्षण कराते हुए रकबे का आंकलन, जिलाधिकारी से दर का निर्धारण, मा0 एन0जी0टी0 की गाईडलाईन, सिंचाई विभाग के मानक तथा सामाजिक एवं पर्यावरणीय आंकलन प्रभाव एवं सम्बन्धित विभागों से एन0ओ0सी0 प्राप्त कर तकनीकी सर्वेक्षण कराते हुए विस्तृत डी0पी0आर0 मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने"



का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर इस शर्त के साथ सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गयी है कि-

1. सक्षम स्तर से वित्तीय/प्रशासनिक स्वीकृति नियमानुसार प्राप्त करने के उपरान्त कार्य किया जाये।
2. सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र अवश्य प्राप्त कर लिया जाये।
3. प्रोजेक्ट से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों/नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।
4. एन0जी0टी0 गाईडलाईन का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।



विषय-राजनगर एक्स0 क्षेत्रान्तर्गत ग्राम मोरटी एवं अटौर में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं यू०पी० क्रिकेट एसोसिएशन के मध्य संयुक्त उपक्रम (Joint Venture)/पीपीपी मॉडल के माध्यम से अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के विकास के संबंध में सैद्धान्तिक अनुमोदन।

अवगत कराना है कि राजनगर एक्स0 क्षेत्र में प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण किये जाने तथा उक्त स्टेडियम में प्राधिकरण का हित निर्धारण कराये जाने हेतु कई दौर की बैठक आयोजित की गयी तथा दिनांक 31.01.2026 को आयोजित समीक्षा बैठक में यह सहमति व्यक्त की गई कि प्रस्तावित अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण (लव.) एवं यू०पी० क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) के मध्य संयुक्त उपक्रम (Joint Venture) मॉडल पर किया जाएगा। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के निर्माण हेतु सुविधादाता(Facilitator) के रूप में कार्यवाही करते हुए भूमि-क्रय कराया गया था। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा स्टेडियम हेतु पहुँच मार्ग के रूप में 45मी0 आउटर रिंग रोड, ईस्टर्न पेरिफेरल रोड से जुड़ने हेतु 45मी0 नॉर्डन पेरिफेरल रोड का निर्माण कराया जा रहा है तथा स्टेडियम का दिल्ली, नोएडा जैसे महानगरों से कनेक्टिविटी हेतु प्राधिकरण द्वारा "एलिवेटेड रोड" का निर्माण कराया गया है। उपरोक्त विकास कार्यों में प्राधिकरण द्वारा लगभग 3000 करोड़ का व्यय किया गया है तथा वर्तमान में भी प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के आसपास समुचित विकास एवं मूलभूत सुविधाएँ यथा- होटल, रेस्टोरेन्ट, क्लब, पार्किंग तथा शॉपिंग मॉल/कॉम्प्लैक्स जैसी अवसंरचनाओं के सृजन हेतु "एरोसिटी थीम पर आधारित टाउनशिप", बाढ़ प्रभावित क्षेत्र को विलोपित करने के उद्देश्य से हिण्डन नदी के दाहिने तट पर "बन्धा" का निर्माण कराया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त प्रकरण में यू०पी० क्रिकेट एसोसिएशन द्वारा भी पीपीपी मॉडल के आधार पर स्टेडियम निर्माण हेतु औपचारिक अनुरोध प्रस्तुत किया गया है। परियोजना क्षेत्र की भौगोलिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए हिंडन नदी के दाहिने तट पर बन्धा(Embankment) विकसित करने का प्रस्ताव भी रखा गया है, जो स्टेडियम एवं एरोसिटी की संरचनात्मक सुरक्षा हेतु आवश्यक है।

परियोजना का भौगोलिक एवं रणनीतिक महत्व

- प्रस्तावित स्थल राजनगर एक्स0 क्षेत्र में स्थित है, जो हिंडन एयरबेस एवं सिविल टर्मिनल (हिंडन एयरपोर्ट) के समीप है।
- यह क्षेत्र 45 मी० मास्टर प्लान रोड, नॉर्डन पेरिफेरल रोड तथा पाइपलाइन रोड से जुड़ा हुआ है, जिससे दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेसवे एवं NCR क्षेत्र से सीधा संपर्क संभव है
- हिंडन नदी के दाहिने तट पर बन्धा के निर्माण से यह क्षेत्र न केवल बाढ़ से सुरक्षित होगा बल्कि प्रस्तावित स्टेडियम एवं एरोसिटी की संरचनात्मक सुरक्षा हेतु भी आवश्यक है।
- इस प्रकार, यह परियोजना NCR क्षेत्र में रणनीतिक दृष्टि से अत्यंत उपयुक्त स्थान पर प्रस्तावित है।

NCR क्षेत्र में अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम की आवश्यकता

- पश्चिमी उत्तर प्रदेश में वर्तमान में कोई अंतर्राष्ट्रीय स्तर का क्रिकेट स्टेडियम उपलब्ध नहीं है।
- NCR क्षेत्र की विशाल जनसंख्या (दिल्ली, नोएडा, गाजियाबाद, मेरठ, बुलंदशहर आदि) के दृष्टिगत खेल अवसंरचना की मांग निरंतर बढ़ रही है।
- दिल्ली स्थित स्टेडियमों पर अत्यधिक भार है; अतः वैकल्पिक विश्वस्तरीय खेल परिसर की आवश्यकता है।
- प्रस्तावित स्टेडियम में राष्ट्रीय एवं अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट मैच, महिला क्रिकेट, अंडर-19, आईपीएल, कॉर्पोरेट लीग आदि का आयोजन संभव होगा।

बहुउद्देशीय उपयोगिता (Multipurpose Utility)

स्टेडियम का उपयोग निम्न कार्यो हेतु किया जा सकेगा :-

- अंतर्राष्ट्रीय एवं राष्ट्रीय क्रिकेट मैच
- कन्सर्ट, सांस्कृतिक आयोजन, प्रदर्शनी
- क्रिकेट अकादमी संचालन
- कॉर्पोरेट इवेंट
- खेल प्रशिक्षण केंद्र

आर्थिक गुणक प्रभाव (Multiplier Effect)

परियोजना के संभावित आर्थिक प्रभाव

- प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रोजगार सृजन
- जीएसटी, टिकट बिक्री, विज्ञापन, होटल व्यवसाय, परिवहन आदि से राजस्व प्राप्ति
- भूमि मूल्यों में वृद्धि एवं प्राधिकरण के राजस्व में बढ़ोतरी
- स्थानीय व्यापार, पर्यटन एवं सेवा क्षेत्र का विस्तार।
- गाजियाबाद को राष्ट्रीय एवं अंतर्राष्ट्रीय पहचान।

उत्तर प्रदेश पीपीपी नीति के अनुरूपता

उत्तर प्रदेश की पीपीपी नीति के प्रमुख उद्देश्य-

- निजी क्षेत्र की विशेषज्ञता एवं पूंजी का उपयोग।
- जोखिम का समुचित वितरण।
- दीर्घकालिक राजस्व सृजन।
- पारदर्शी साझेदारी (Partnership Deed / MOU)।

समीक्षा बैठक में भी MOU एवं पार्टनरशिप डीड के माध्यम से संयुक्त उपक्रम की कार्यवाही का प्रस्ताव किया गया है यह मॉडल प्राधिकरण के वित्तीय भार को कम करेगा तथा निजी विशेषज्ञता का लाभ देगा।



समान परियोजनाओं के उदाहरण

- नरेंद्र मोदी स्टेडियम, अहमदाबाद— सार्वजनिक—निजी भागीदारी के सहयोग से विकसित विश्वस्तरीय खेल परिसर।
- इकाना इंटरनेशनल स्टेडियम, लखनऊ PPP मॉडल पर विकसित, जिसने लखनऊ को वैश्विक खेल मानचित्र पर स्थापित किया।
- वानखेड़े स्टेडियम(पुनर्विकास)—क्रिकेट संघ एवं सरकारी समन्वय से विकसित।

इन उदाहरणों से स्पष्ट है कि संयुक्त उपक्रम मॉडल पर विकसित स्टेडियम न केवल खेल अवसंरचना को सुदृढ़ करते हैं बल्कि शहरी विकास को भी गति प्रदान करते हैं।

निष्कर्ष :-

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में यह स्पष्ट है कि—

- परियोजना भौगोलिक रूप से उपयुक्त,
- NCR की मांग के अनुरूप,
- एरोसिटी टाउनशिप के साथ समेकित,
- बहुउद्देशीय एवं राजस्व सृजनकारी,
- उत्तर प्रदेश पीपीपी नीति के अनुरूप,
- दीर्घकालिक आर्थिक एवं सामाजिक लाभ प्रदान करने वाली है।

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“राजनगर एक्स0 क्षेत्रान्तर्गत ग्राम मोरटी एवं अटौर में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं यू०पी० क्रिकेट एसोसिएशन के मध्य संयुक्त उपक्रम (Joint Venture)/पीपीपी मॉडल के माध्यम से अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के निर्माण हेतु आवश्यक एम०ओ०यू०/ पार्टनरशिप डीड तैयार कराने, विस्तृत परियोजना प्रतिवेदन (DPR) तैयार कराने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय—

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार—विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर इस शर्त के साथ सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई है कि —

1. प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों/नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।
2. सक्षम स्तर से वित्तीय/प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त कर ली जाये।
3. प्रोजेक्ट का यातायात निदेशालय से प्रतिपरीक्षण करा लिया जाये।

54

विषय-राजनगर एक्स0 क्षेत्र में प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के आस-पास क्षेत्रान्तर्गत "ऐरोसिटी थीम" पर टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु प्रक्रिया प्रारम्भ किये जाने की सैद्धान्तिक स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि राजनगर एक्स0 क्षेत्र में राजस्व ग्राम अटौर एवं मोरटी की भूमि पर लगभग 38.00 एकड़ पर अन्तराष्ट्रीय क्रिकेट का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। इसके समीप ही हिण्डन एयरबेस एवं सिविल टर्मिनल स्थित है। उक्त क्षेत्र की भौगोलिक परिस्थिति एवं भविष्य की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए एक कॉमर्शियल/आवासीय/मिश्रित भू-उपयोग योजना की अत्यन्त आवश्यकता है। इस टाउनशिप को विकसित किये जाने से जो अवसंरचना सृजित होगी, उसका गुणात्मक प्रभाव गाजियाबाद की अर्थव्यवस्था पर भी परिलक्षित होगा, जिसके निम्न लाभ सम्भावित हैं-

1. गाजियाबाद की पर्यटन सम्भाव्यता में वृद्धि।
2. जनपद के यातायात व्यवस्था में सुधार।
3. एयरपोर्ट का उपयोग करने वाले यात्रियों को एयरपोर्ट के समीप ही स्टे करने की सुविधा।
4. प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम में होने वाले आयोजनों यथा-क्रिकेट मैच, कॉन्सर्ट इत्यादि के लिए होटल, रेस्टोरेन्ट, क्लब, पार्किंग तथा शॉपिंग मॉल/कॉम्प्लैक्स जैसी अवसंरचनाओं की उपलब्धता।
5. उपरोक्त योजना राजनगर एक्स0 क्षेत्र में विकसित की जा रही प्राधिकरण की "हरनन्दीपुरम आवासीय योजना" की एक पूरक योजना के रूप में भी लाभकारी होगी।
6. योजना के विकसित होने से उक्त क्षेत्र में नये निवेश एवं रोजगारों का सृजन होगा।
7. प्राधिकरण राजस्व में वृद्धि होगी।
8. सुनियोजित शहरी विकास/शहरी अवसंरचना को बल मिलेगा।
9. यह क्षेत्र स्पोर्ट्स एवं पर्यटन के "हब" के रूप में विकसित होगा।

हिण्डन क्लस्टर - ऐरोसिटी - स्पोर्ट्स सिटी समेकित विकास योजना
(मोरटी-अटौर-नगला-क्षेत्र क्षेत्र)



4

55

5

यहाँ यह भी अवगत कराना समीचीन है कि उपरोक्त प्रस्तावित योजना 45मी0 मास्टर प्लान रोड पर स्थित होगी, जिसका सम्पर्क प्राधिकरण द्वारा विकसित किये जा रहे 45मी0 नार्दन पेरिफेरल रोड के माध्यम से ईस्टर्न पेरिफेरल एक्सप्रेस-वे तथा हरनन्दीपुरम योजना के माध्यम से "पाईप लाईन रोड" होते हुए सीधे दिल्ली-देहरादून एक्सप्रेस-वे से जुड़ेगा। अतः इस योजना तक समीपस्थ नगरों से पहुँच भी सुलभ होगी। यह भी उल्लेखनीय है कि यह योजना "हिण्डन ऐलीवेटिड रोड" के अत्यन्त समीप होने के कारण दिल्ली एवं नोएडा जैसे महानगरों के समीप होने का रणनीतिक लाभ भी मिलेगा।

मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण एवं नये शहर प्रोत्साहन योजना के प्रासंगिक दिशा निर्देश तथा उत्तर प्रदेश शासन, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्गत शासनादेश (दिनांक 06 अप्रैल 2023) के अनुसार—

योजना का उद्देश्य—

- प्रदेश में नये नियोजित शहरों/टाउनशिप का विकास।
- शहरी विस्तार को सुव्यवस्थित एवं समुचित आधारभूत संरचना से युक्त बनाना।

वित्तीय प्रावधान(सीड कैपिटल)

- भूमि अर्जन लागत का अधिकतम 50% तक सीड कैपिटल।
- अधिकतम 20 वर्ष की अवधि हेतु।
- धनराशि दो किश्तों में अवमुक्त।

टाउनशिप का क्षेत्रफल—

- न्यूनतम 25 एकड़ (विशेष परिस्थितियों में 12.5 एकड़)।

भूमि अर्जन प्रक्रिया—

- वैधानिक प्रावधानों के अनुरूप।
- सीड कैपिटल का उपयोग एक ही स्थान पर संगठित रूप से भूमि अर्जन हेतु।
- उपरोक्त प्रावधानों के आलोक में प्रस्तावित एरोसिटी थीम टाउनशिप योजना पूर्णतः उपयुक्त है।

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“राजस्व ग्राम-अटौर एवं मोरटी की भूमि चिन्हीकरण करते हुए प्रभावी महायोजना के अनुरूप गाटों/खसरो का विवरण संकलित करते हुए प्रस्तावित क्षेत्रफल पर भूमि-क्रय/अर्जन हेतु भूमि दर निर्धारण एवं मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण एवं नये शहर प्रोत्साहन योजना में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप



एक विस्तृत प्रस्ताव तैयार करते हुए आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय—

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर इस शर्त के साथ सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गई है कि —

1. प्रकरण से सम्बन्धित समस्त शासनादेशों/नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।
2. सक्षम स्तर से वित्तीय/प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त कर ली जाये।



विषय: तुलसी निकेतन योजना में 288 एल0आई0जी0 भवनों, 2004 ई0डब्लू0एस0 भवनों तथा 60 दुकानों के जर्जर होने के कारण उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति- 2026 के अनुसार योजना का पी0पी0पी आधार पर Re-development किये जाने का प्रस्ताव।

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

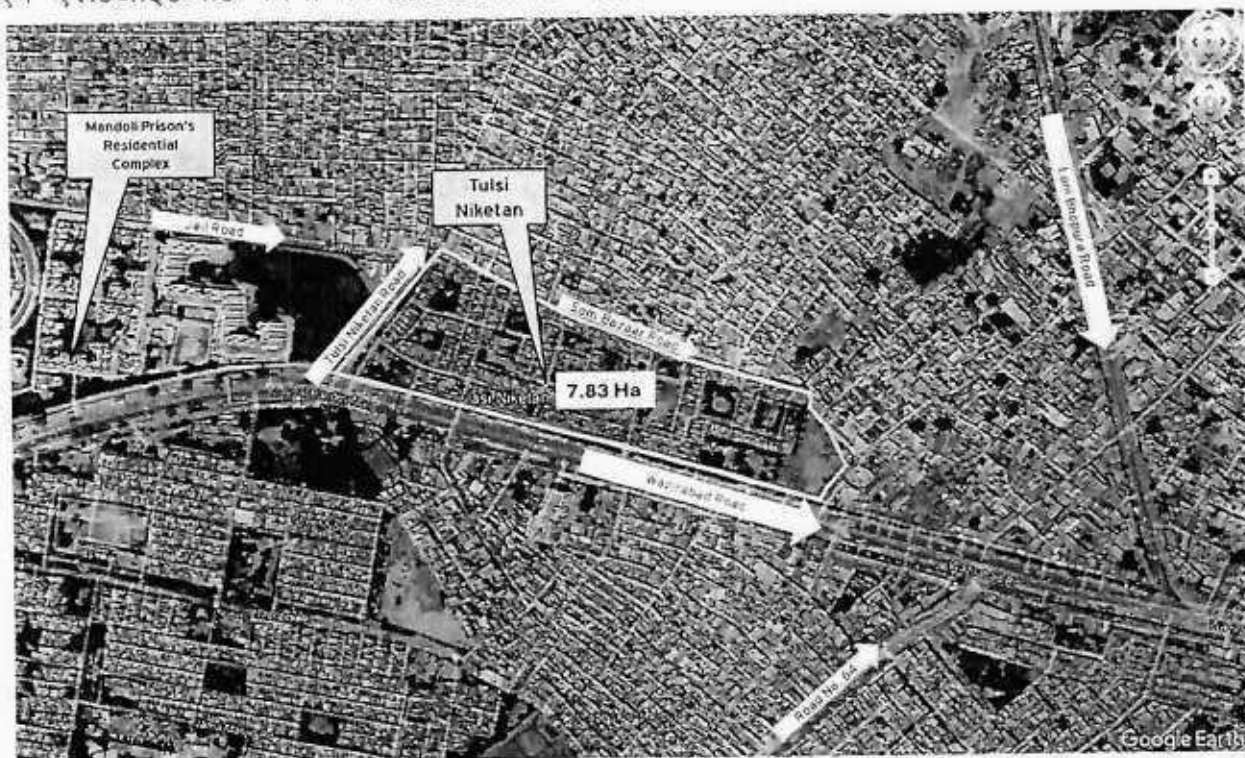


Figure 1: Location map of Tulsi Niketan

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

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

4

58

58

भवन बनाये जायें। आई0आई0टी0 रुडकी के विशेषज्ञों (प्रो0 वी0 के0 गुप्ता एवं प्रो0 उमेश कुमार शर्मा) की रिपोर्ट (संलग्नक-01) के मुख्य अंश निम्न प्रकार है :-

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

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



इस सम्बन्ध में अध्यासियों की शिकायतों पर वर्ष 2018 में प्राधिकरण द्वारा योजना में निर्मित 2004 ई0डब्लू0एस0, 288 एल0आई0जी0 एवं 60 दुकानों की संरचनात्मक दृढ़ता एवं स्थायित्व का परीक्षण जामिया मिलिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, नई दिल्ली से कराया गया। प्रोफेसर डा0 खालिद मोईन, जामिया मिलिया इस्लामिया विश्वविद्यालय, नई दिल्ली के द्वारा तुलसी निकेतन योजना में पूर्व निर्मित 288 एल0आई0जी0 तथा 2004 ई0डब्लू0एस0 एवं 60

4

दुकानों के सम्बन्ध में "Structural Stability Assessment" रिपोर्ट (संलग्नक-02) दिनांक 20.02.2019 को उपलब्ध करायी गयी है, परीक्षण रिपोर्ट के मुख्य अंश निम्नानुसार है :-

CONCLUSION

The following recommendations are made :-

1. 288 LIG Flats:

Based upon the analytical study, it is clearly observed that the **units are not safe under seismic loads**. Furthermore based on the visual observations and NDT test of individual units of each block, it is clearly observed that these units are deficient with seismic resistant features like lintel bands and corner reinforcement. Based on the RVS, the units are falling under G3 and G4 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such units as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**

2. 2004 EWS Flats:

Based on the visual observations and NDT test of individual units of each block, it is clearly observed that these units are deficient with seismic resistant features like lintel bands, corner reinforcement and additional construction of one floor at roof level. Based on the RVS, the units are falling under G4 and G5 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such units as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**

3. 60 Shops:

Based on the visual observations and NDT test of individual shop of each site, it is clearly observed that these shops are deficient with seismic resistant features like lintel bands and corner reinforcement. Based on the RVS, the shops are falling under G4 and G5 category indicating substantial to heavy damages and distresses. **Hence, it is recommended to dismantle such shops as they have distorted to such an extent that there retrofitting and rehabilitation could be costlier than new construction.**

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

वर्तमान स्थिति

उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत "उ0प्र0 शहरी पुर्नविकास नीति-2026 से उपरोक्त "तुलसी निकेतन योजना" आच्छादित है, जिसका जीर्णोद्धार उ0प्र0 शहरी पुर्नविकास नीति-2026 उल्लेखित प्राविधानों के अनुरूप किया जा सकता है।



प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“उ०प्र० शहरी पुनर्विकास नीति-2026 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार “तुलसी निकेतन योजना” का पुनर्विकास किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय—

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उ०प्र० शहरी पुनर्विकास नीति-2026 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार अग्रेत्तर कार्यवाही किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाता है।”



मद संख्या : 171/19/नियोजन अनुभाग

विषय: 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 गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031/जोनल डवलपमेंट प्लान-2021 (जोन-1) में 'कार्यालय' भू-उपयोग से 'आवासीय' भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा० लि० द्वारा खसरा संख्या 343, क्षेत्रफल 0.3700 हे० एवं खसरा संख्या 345, क्षेत्रफल 1.2050 हे० कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे० की भूमि पर गुप-हाउसिंग प्रयोजन हेतु भू-उपयोग 'कार्यालय' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा० प्राधिकरण बोर्ड की 169वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 (संलग्नक-1) के मद संख्या 18 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा० बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

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

मा० बोर्ड द्वारा अनुमोदित उक्त प्रस्ताव को संलग्नक सहित शासन को प्राधिकरण के पत्रांक 357/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 31.05.2025 प्रेषित किया गया, जिस पर शासन द्वारा पत्र संख्या आई/1077962/2025, दिनांक 03.09.2025 के माध्यम से निर्देशित किया गया है कि अनुमोदित गाजियाबाद महायोजना-2031 के अनुसार परीक्षण कर आख्या शासन को उपलब्ध कराये। शासन द्वारा दिनांक 22.08.2025 को अनुमोदित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अनुसार परीक्षण कर आख्या पत्रांक 501/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 25.09.2025 से शासन को प्रेषित की गयी, जिस पर शासन द्वारा पुनः पत्र संख्या आई/1120284/2025, दिनांक 17.10.2025 के माध्यम से गाजियाबाद महायोजना-2031 के अनुसार सुस्पष्ट पूर्ण प्रस्ताव (बोर्ड बैठक से अनुमोदन उपरान्त) शासन को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त पत्र में दिये गये निर्देशानुसार आवेदक मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा० लि० द्वारा शासन के निर्धारित प्रारूप पर दिनांक 10.11.2025 को महायोजना-2031 के अनुसार आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/खसरा संख्या का भू-उपयोग विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र. सं.	खसरा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे० में)	गाजियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के अनुसार भू-उपयोग	भू-उपयोग (शासन द्वारा दिनांक 06.02.2015 को अधिसूचित जोनल डवलपमेंट प्लान जोन-1 गाजियाबाद के अनुसार)	प्रस्तावित भू-उपयोग
1	343	मोरटा	0.3700	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय	आवासीय
2	345	मोरटा	1.2050	कार्यालय	कार्यालय	कार्यालय	आवासीय
			1.5750				

नोट:-स्वीकृत गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 में जोनल डवलपमेंट प्लान-2021(जोन-1) को यथावत् रखा गया है।

1-जोनिंग रेगुलेशन्स की अनुमन्यता :-

ग्राम मोरटा, तहसील-गाजियाबाद की भूमि पर जोनल डवलपमेंट जोन-1 गाजियाबाद प्रभावी है, जिसके अनुसार "कार्यालय" भू-उपयोग में "गुप-हाउसिंग" की क्रिया सशर्त अनुमन्य है, जिसके अन्तर्गत "भू-तल को छोड़कर अनवर्ती तलों में तल के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत अथवा भू-विन्यास मानचित्र का 10 प्रतिशत केवल सम्बन्धित कर्मचारियों हेतु"।





उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन, 2025 के अनुसार "कार्यालय" भू-उपयोग में "ग्रुप-हाउसिंग" की क्रिया सशर्त अनुमत्य है, जिसके अन्तर्गत "कुल अनुमत्य एफ0ए0आर0 का 10 प्रतिशत तक"।

अतः मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन, 2025 के अनुसार "ग्रुप-हाउसिंग" क्रिया आवासीय भू-उपयोग में समान्यतः अनुमत्य है। तदनुसार आवेदक द्वारा अपनी भूमि का भू-उपयोग कार्यालय से आवासीय में परिवर्तित किये जाने का अनुरोध किया गया है। भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवश्यक अभिलेखों/प्रपत्रों का विवरण (संलग्नक-2) में अंकित है।

2-भू-स्वामित्व

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

" 1-भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में पक्ष द्वारा बैनामों की छायाप्रति दिनांक 12.03.2025 उपलब्ध करायी गयी है, जिसके अनुसार स्वामित्व विवरण निम्नवत् है :-

ग्राम का नाम	खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हे० मे०)	विक्रेता	क्रेता
मोरटा	00007	343	0.3700	श्री अजय कुमार, श्री पवन, श्री सोनू पुत्रगण श्री रमेश, निवासी, ग्राम मोरटा, परगना-जलालाबाद, तहसील व जिला-गाजियाबाद।	मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा०लि० बी-15, प्रथम तल, पाण्डव नगर, दिल्ली-110092
मोरटा	00094	345	1.2050	श्री अमित कुमार, श्री सौरभ कुमार पुत्रगण स्व० दयानन्द त्यागी एवं श्रीमती विमलेश पत्नी स्व० दयानन्द त्यागी, निवासी, ग्राम मोरटा, परगना-जलालाबाद, तहसील व जिला-गाजियाबाद।	मैसर्स ए.टी.एन.टी. प्रमोटर्स प्रा०लि० बी-15, प्रथम तल, पाण्डव नगर, दिल्ली-110092

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

3-यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू-अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित नहीं है।"

आवेदक द्वारा उक्त खसरा नम्बरान को खतौनी में नाम दर्ज करा कर के प्राधिकरण में उपलब्ध करा दिया गया है।

3-स्थलीय निरीक्षण आख्या:-

- पहुँच मार्ग :-उपविधि-2025 के मानकों के अनुसार ग्रुप हाउसिंग क्रिया न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान मार्ग (अनिर्मित क्षेत्र) पर अनुमत्य है। स्थल 45 मीटर चौड़े जोनल मार्ग पर स्थित है।
- अन्य विवरण:-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 दक्षिण दिशा में जोन-1 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्मित 45 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग तथा आशिक भाग में चकरोड़ है। उत्तर एवं पश्चिम दिशा में अन्य भूमि तथा पूरब दिशा में भी चकरोड़ विद्यमान है, जिसको उपलब्ध कराये गये मानचित्र पर अंकित कर दिया गया है। प्रश्नगत स्थल मौके पर रिक्त है। प्रस्तावित भूमि निर्मित 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग से सेवित है।"

4-भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क:-

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 तथा यथासंशोधित शासनादेशों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आवेदक द्वारा देय होंगे।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“खसरा संख्या 343, क्षेत्रफल 0.3700 हे0 एवं खसरा संख्या 345, क्षेत्रफल 1.2050 हे0ग्राम-मोरटा, परगना-जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 1.5750 हे0 भूमि का भू-उपयोग गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031/जोनल डवलपमेंट प्लान-2021 (जोन-1) में 'कार्यालय' भू-उपयोग से 'आवासीय' (ग्रुप-हाउसिंग) भू-उपयोग में उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा 13 के अन्तर्गत परिवर्तन किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू-स्वामित्व, महायोजना से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों के परीक्षण/सत्यता की जिम्मेदारी उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की होगी।”



मद संख्या : 171/20/नियोजन अनुभाग

विषय: खसरा संख्या: 163 व 164, ग्राम: मोहिउद्दीनपुर-हिसाली परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 13336.00 वर्ग मीटर के 'कृषि' से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्री सुनील पी० गुप्ता, जनरल सेक्रेटरी, अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता मै० कृष्णा चैरीटेबल सोसायटी, गाजियाबाद के द्वारा खसरा संख्या: 163 व 164, ग्राम: मोहिउद्दीनपुर-हिसाली, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद के क्षेत्रफल 1.3336 हे० भूमि पर "शैक्षिक संस्थान (लॉ कॉलेज)" हेतु 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा० प्राधिकरण बोर्ड की 169वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 (संलग्नक-1) के मद संख्या 17 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा० बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

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

मा० बोर्ड द्वारा अनुमोदित उक्त प्रस्ताव को संलग्नक सहित शासन को प्राधिकरण के पत्रांक 460/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 14.08.2025 (संलग्नक-2) प्रेषित किया गया, जिस पर शासन द्वारा पत्र संख्या आई/1127827/2025, दिनांक 30.10.2025 (संलग्नक-3) के माध्यम से मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० लखनऊ के संदर्भित पत्र दिनांक 21.10.2025 (संलग्नक-4) के बिन्दु संख्या 2.2, 2.3 एवं 2.4 के सम्बन्ध में की गयी अपेक्षानुसार गाजियाबाद महायोजना-2031 के आलोक में प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में नियमानुसार सुस्पष्ट प्रस्ताव अभिलेखी साक्ष्यों सहित शासन को उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये हैं।

उक्त निर्देश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा कार्यालय पत्रांक 542/नियो०अनु०/2025, दिनांक 06.11.2025 के माध्यम से आवेदक श्री सुनील पी० गुप्ता, जनरल सैक्रेटरी, कृष्णा चैरीटेबल सोसाइटी को प्रश्नगत स्थल की स्थिति गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 के मानचित्र व गूगल मानचित्र पर स्थल, टोटल स्टेशन सर्वे एवं तहसीलदार द्वारा सत्यापित सजरा प्लान स्थिति अंकित कर उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया है, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा पत्रांक काईट/प्रशा०/2025-26/039, दिनांक 11.11.2025 द्वारा समस्त प्रपत्र/अभिलेख उपलब्ध करा दिये गये हैं। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/अभिलेखों/खसरा संख्याओं का विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र० सं०	खसरा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे० में)	गाजियाबाद मुरादनगर महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	प्रभावी गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 के अनुसार भू-उपयोग	प्रस्तावित भू-उपयोग
1.	163	मोहिउद्दीनपुर हिसाली	0.7215	कृषि	कृषि	संस्थागत
2.	164	मोहिउद्दीनपुर हिसाली	0.6121	कृषि	कृषि	संस्थागत

9

12

13

1-जोनिंग रेगुलेशन्स की अनुमन्यता :-

उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के अनुसार "कृषि" भू-उपयोग में "शैक्षिक संस्थान (लॉ कॉलेज)" की क्रिया निषिद्ध है। अतः मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के अनुसार "शैक्षिक संस्थान (लॉ कॉलेज)" की क्रिया "संस्थागत" में अनुमन्य प्रदर्शित है। भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवश्यक अभिलेखों/प्रपत्रों का विवरण (संलग्नक-5) में अंकित है।

2-भू-स्वामित्व

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

खसरा नं०	क्षेत्र (हे० में)	विक्रेता का नाम	क्रेता का नाम	खतौनी में नाम
163	0.7215	श्री बृजमोहन त्यागी पुत्र स्व० श्री कालीचरण त्यागी निवासी म०न० 80 नजदीक शिवमूर्ति ग्राम मोरटी, तहसील य जिला गाजियाबाद, प्रदीप त्यागी पुत्र श्री गजेन्द्र त्यागी निवासी एन०एच०-59 के ग्राम-कनौजा तहसील य जिला गाजियाबाद।	मै० कृष्णा चेरिटेबल सोसायटी, 13 के०एम० स्टोन गाजियाबाद मेरठ रोड, गाजियाबाद द्वारा हस्ताक्षरी श्री सुनील कुमार गुप्ता पुत्र श्री कृष्ण चन्द्र गुप्ता नि०-के०डी०-61, कविनगर, गाजियाबाद।	क्रेता का नाम अंकित है।
164	0.6121	श्री सत्यप्रकाश पुत्र श्री शादीराम निवासी ग्राम-पुसी परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर, गाजियाबाद, श्री लोकेश कुमार पुत्र, श्री राज सिंह नि०-मोहम्मदपुर धेदा तहसील मोदीनगर, गाजियाबाद।	मै० कृष्णा चेरिटेबल सोसायटी, 13 के०एम० स्टोन गाजियाबाद मेरठ रोड, गाजियाबाद द्वारा हस्ताक्षरी श्री सुनील कुमार गुप्ता पुत्र श्री कृष्ण चन्द्र गुप्ता नि०-के०डी०-61, कविनगर, गाजियाबाद।	क्रेता का नाम अंकित है।

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

3-स्थलीय निरीक्षण आख्या:-

- पहुंच मार्ग :-उपविधि-2025 के मानकों के अनुसार "शैक्षिक संस्थान (लॉ कॉलेज)" किया न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान मार्ग (अनिर्मित क्षेत्र) पर अनुमन्य है। स्थल 12.57 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित है।
- अन्य विवरण:-प्रश्नगत स्थल के सम्मुख पूरब दिशा में विद्यमान पहुंच मार्ग की चौड़ाई लगभग 9.28 मी० है। पश्चिम में अन्य भूमि/नाला, उत्तर व दक्षिण में अन्य कृषको की भूमि विद्यमान है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है। प्राधिकरण के पत्र सं०-120/नियोजन अनुभाग/2024 दिनांक 01.01.2025 के क्रम में अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-2, लोक निर्माण विभाग, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्रांक-182/IC दिनांक 18.01.2025 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि खसरा सं०-163 व 164 के सामने, राजस्व विभाग से प्राप्त अभिलेखों के अनुसार जो कि ग्राम मोहिउद्दीनपुर हिसाली में आता है, लो०नि०वि० की स्थाई भूमि 41.25" फुट अर्थात् 12.57 मीटर है।







4-भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 तथा यथासंशोधित शासनादेशों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आवेदक द्वारा देय होंगे।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“प्रश्नगत स्थल खसरा संख्या: 163 व 164, ग्राम-मोहिउद्दीनपुर हिसाली क्षेत्रफल 1.3336 हे० की भूमि का भू-उपयोग ‘कृषि’ से ‘संस्थागत’ (शैक्षिक संस्थान-लॉ कॉलेज) में परिवर्तन हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू-स्वामित्व, महायोजना से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों के परीक्षण/सत्यता की जिम्मेदारी उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की होगी।”



मद संख्या : 171/21/नियोजन अनुभाग

विषय: ग्राम-डासना, तहसील व जिला-गाजियाबाद के खसरा संख्या 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472क, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482क, 2486मि0, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493मि0, 2494 के कुल क्षेत्रफल 8.3982हे0 भूमि को 'हाई-वे फैसिलिटी/कृषि भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्री महेन्द्र अग्रवाल, अध्यक्ष, सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसाइटी, गाजियाबाद द्वारा ग्राम-डासना, 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, 2470/0.10653हे0, 2471/0.0890हे0, 2472क/0.0860हे0, 2473/0.1262हे0, 2474/0.20944हे0, 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 पर आवेदक द्वारा 'कृषि' भू-उपयोग से 'संस्थागत' भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत प्राधिकरण में प्राप्त प्रस्ताव को मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 170वीं बैठक दिनांक 02.09.2025 के मद संख्या 08 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

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

मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित उक्त प्रस्ताव को संलग्नक सहित शासन को प्राधिकरण के पत्रांक 504/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 27.09.2025 प्रेषित किया गया, जिस पर शासन द्वारा पुनः पत्र संख्या आई/1114390/2025, दिनांक 13.10.2025 के माध्यम से गाजियाबाद महायोजना-2031 के अनुसार सुस्पष्ट पूर्ण प्रस्ताव (बोर्ड बैठक से अनुमोदन उपरान्त) शासन को उपलब्ध कराने हेतु निर्देशित किया गया है। उक्त पत्र में दिये गये निर्देशानुसार आवेदक द्वारा शासन के निर्धारित प्रारूप पर दिनांक 24.10.2025 (संलग्नक-1) को महायोजना-2031 के अनुसार आवेदनप्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये हस्ताक्षरित प्रपत्रों/ अभिलेखों/खसरा संख्या का भू-उपयोग विवरण निम्न प्रकार है :-

क्र0 स0	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे0 में)	गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	प्रभावी गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 के अनुसार भू-उपयोग	क्षेत्रफल (ग्रीन बेल्ट को छोडते हुए)	प्रस्तावित भू-उपयोग
1.	2460	डासना	0.0630	कृषि	हाईवे फैसिलिटी/कृषि	0.0630	संस्थागत
2.	2461	डासना	0.0538	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0538	संस्थागत
3.	2462	डासना	0.0578	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0578	संस्थागत
4.	2463	डासना	0.0642	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0642	संस्थागत

5.	2464	डासना	0.1010	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.1010	संस्थागत
6.	2465	डासना	0.1140	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.1140	संस्थागत
7.	2466	डासना	0.0346	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0346	संस्थागत
8.	2467	डासना	0.0640	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0640	संस्थागत
9.	2468	डासना	0.0630	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0630	संस्थागत
10.	2469	डासना	0.0890	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0890	संस्थागत
11.	2470	डासना	0.10653	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.10653	संस्थागत
12.	2471	डासना	0.0890	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0890	संस्थागत
13.	2472क	डासना	0.0860	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0860	संस्थागत
14.	2473	डासना	0.1262	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.1262	संस्थागत
15.	2474	डासना	0.20944	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.20944	संस्थागत
16.	2475	डासना	0.1770	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.1770	संस्थागत
17.	2476	डासना	0.3540	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.3540	संस्थागत
18.	2477	डासना	0.2910	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.2910	संस्थागत
19.	2478	डासना	0.0710	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.0710	संस्थागत
20.	2479	डासना	0.2940	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.2940	संस्थागत
21.	2480	डासना	0.3110	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.3110	संस्थागत
22.	2481	डासना	1.2740	कृषि	कृषि/हाईवे फैसिलिटी (ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए)	1.1760	संस्थागत
23.	2482क	डासना	0.0130	कृषि	कृषि (ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए)	0.0028726	संस्थागत
24.	2486मि0	डासना	0.4050	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.4050	संस्थागत
25.	2489	डासना	1.5150	कृषि	कृषि/हाईवे फैसिलिटी (ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए)	1.3373	संस्थागत
26.	2490	डासना	0.3410	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.3410	संस्थागत
27.	2491	डासना	0.2660	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.2660	संस्थागत
28.	2492	डासना	0.2530	कृषि	हाईवे फैसिलिटी	0.2530	संस्थागत
29.	2493मि0	डासना	1.3017	कृषि	कृषि/आंशिक भाग हाईवे फैसिलिटी	1.3017	संस्थागत
30.	2494	डासना	0.7430	कृषि	कृषि (ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए)	0.4956	संस्थागत
कुल क्षेत्रफल			8.9313			8.3982	

अवगत कराना है कि उपरोक्त खसरा नम्बरान प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत हाईटेक टाउनशिप सनसिटी की डी.पी.आर. से अवमुक्त है। कुल क्षेत्रफल 8.9313 में से खसरा संख्या-2481, 2489 एवं 2494 में आंशिक ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग क्षेत्रफल घटाते हुए शेष क्षेत्रफल (8.3982 हे०) पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

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 असत्यापित 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 एवं द्वारा मनोज गुप्ता पुत्र
	2461	0.0538	
	2464	0.1010	

१

२

३

	2466	0.0346	सुन्दर लाल 35, नया गज, गाजियाबाद
	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	
	2482क	0.0130	
	2465	0.1140	
	2486	0.4050	
	2493	1.3017	

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, एलएम.सी., नगर निगम, नगर पालिका, ग्राम समाज की भूमि नहीं है। यदि 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 निर्मित भवन के खसरा नम्बरान की भूमि को सम्मिलित करते हुए कुल 8.9313 हे० पर भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिया गया है।

1-जोनिंग रेगुलेशन्स की अनुमन्यता :-

उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के अनुसार "कृषि एवं हाईवे फैसेलिटी जोन" भू-उपयोग में







“शैक्षिक संस्थान (यूनीवर्सिटी)” की क्रिया निषिद्ध है। जबकि उक्त क्रिया “संस्थागत” भू-उपयोग में सामान्यतः अनुमन्य है। उक्त के दृष्टिगत ही आवेदक द्वारा भू-उपयोग का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवश्यक अभिलेखों/प्रपत्रों का विवरण (संलग्नक-2) में अंकित है।

2-स्थलीय निरीक्षण आख्या:-

- पहुँच मार्ग :-उपविधि-2025 के मानकों के अनुसार “शैक्षिक संस्थान (यूनीवर्सिटी)” किया न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान मार्ग (अनिर्मित क्षेत्र) पर अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल एन0एच0-24 के सम्मुख महायोजना मार्ग 100 मीटर चौड़ा पर सेवित है।
- अन्य विवरण:-भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थलीय निरीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किया गया (संलग्नक-3), 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 (सनसिटी) की भूमि स्थित है तथा पश्चिम दिशा में अन्य भूमि/ईस्टर्न पैरीफेरल लूप है। आवेदक द्वारा राष्ट्रीय राजमार्ग-09 को ही अपनी भूमि का पहुँच मार्ग मानते हुए भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।”

3-भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 तथा यथासंशोधित शासनादेशों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आवेदक द्वारा देय होंगे।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“ग्राम-डासना, तहसील व जिला-गाजियाबाद के खसरा संख्या 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472क, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482क, 2486मि0, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493मि0, 2494 के कुल क्षेत्रफल 8.9313हे0में से खसरा संख्या-2481, 2489, 2482क एवं 2494 में आंशिक ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग क्षेत्रफल छोड़ते हुए शेष क्षेत्रफल (8.3982 हे0) पर ‘हाई-वे फ़ैसिलिटी एवं कृषि’ भू-उपयोग से ‘संस्थागत’ भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

“मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू-स्वामित्व, महायोजना से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों के परीक्षण/सत्यता की जिम्मेदारी उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की होगी।”

+

मद संख्या : 171/22/नियोजन अनुभाग

विषय: ग्राम-अबूपुर, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद के खसरा संख्या 136 एवं 134 (क्षेत्रफल 1.0200 हे०) भूमि का भू-उपयोग 'कृषि' से 'सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं' में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्री अवधेश कुमार अधिकृत मैसर्स डिवाइन लाईट मिशनद्वारा खसरा संख्या-136 एवं 134, ग्राम-अबूपुर, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 1.0200 हे० की भूमि पर "विद्यालय और धर्मशाला/आश्रम" हेतु भू-उपयोग गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 में 'कृषि' से 'सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं' में परिवर्तन कराने हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गत शासन के निर्धारित प्रारूप में दिनांक 29.11.2025 को प्राधिकरण में आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेख तथा प्रश्नगत स्थल का टोटल स्टेशन सर्वे, सजरा सुपरइम्पोज का परीक्षण किया गया, जिसके अनुसार खसरा संख्या-136 एवं 134, ग्राम-अबूपुर, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, गाजियाबाद क्षेत्रफल 1.0200 हे० का भू-उपयोग गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 के अनुसार निम्न प्रकार है :-

भू-उपयोग गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 के अनुसार

क्र. सं.	गाटा संख्या	ग्राम	क्षेत्रफल (हे० में)	महायोजना-2021 के अनुसार भू-उपयोग	महायोजना-2031 के अनुसार भू-उपयोग	प्रस्तावित भू-उपयोग
1	136	अबूपुर	0.4230	कृषि	कृषि	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं
2	134	अबूपुर	0.5970	कृषि	कृषि	सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं
कुल			1.0200			

1-जोनिंग रेगुलेशन्स की अनुमन्यता :-

उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के अनुसार कृषि भू-उपयोग में "विद्यालय और धर्मशाला/आश्रम" की क्रिया अनुमन्य नहीं है अपितु "विद्यालय और धर्मशाला/आश्रम" की क्रिया जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 में 'सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं' के अन्तर्गत अनुमन्य है। भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित आवश्यक अभिलेखों/प्रपत्रों का विवरण (संलग्नक-1) में अंकित है।

2-भू-स्वामित्व :-

अर्जन अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी प्रश्नगत स्थल के स्वामित्व सम्बन्धी आख्या निम्नवत् है :-

खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हे० में)	राजस्व अभिलेखों के अनुसार भू-स्वामित्व
136	0.4230	डिवाइन लाईट मिशन, मुरादनगर/द्वारा प्रबन्धक बसंतलाल शिष्य/हंशजी महाराज

134	0.5970	धर्मपाल सिंह, प्रेमपाल सिंह, महीपाल सिंह, सतपाल सिंह पुत्रगण हंसराज सिंह, मुरादनगर सतलोक आश्रम
-----	--------	--

“खसरा संख्या 136 रकबा 0.4230 हे० व खसरा संख्या 134 रकबा 0.5970 हे० भूमि स्थित ग्राम-अबूपुर, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद की भूमि का अधिग्रहण आज दिनांक तक गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नहीं किया गया है तथा यह भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वर्तमान में गतिमान किसी भू-अर्जन प्रस्ताव में भी सम्मिलित नहीं है।”

3-स्थल निरीक्षण आख्या:-

- पहुँच मार्ग :-उपविधि-2025 के मानकों के अनुसार “विद्यालय और धर्मशाला/आश्रम”किया न्यूनतम 12 मीटर विद्यमान मार्ग (अनिर्मित क्षेत्र) पर अनुमन्य है। स्थल 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित है।
- अन्य विवरण:-आवेदक द्वारा प्रश्नगत स्थल के टोटल स्टेशन सर्वे पर सजरा सुपरइम्पोज कर हस्ताक्षरित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार प्रवर्तन एवं नियोजन अनुभाग द्वारा संयुक्त निरीक्षण किया गया। प्रस्तावित भूमि के उत्तर दिशा में अपर गंगा नहर के बन्धा रोड के उपरान्त ग्रीन बेल्ट दर्शित है तथा दक्षिण, पश्चिम एवं पूर्व दिशा में आवेदक एवं अन्य की भूमि विद्यमान है। प्रश्नगत स्थल आवेदक द्वारा स्वयं की भूमि में निर्मित 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित है। उक्त मार्ग अपर गंगा नहर के साथ स्थित मार्ग से सम्बद्ध है।

4-भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क

उ०प्र० नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 तथा यथासंशोधित शासनादेशों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आवेदक द्वारा देय होंगे।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13 के अन्तर्गतग्राम-अबूपुर, परगना-जलालाबाद, तहसील-मोदीनगर, जिला-गाजियाबाद के खसरा संख्या-136 एवं 134, कुल क्षेत्रफल 1.0200 हे० ‘कृषि’ से ‘सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक सुविधाएं (विद्यालय और धर्मशाला/आश्रम)में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने”

का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

“मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू-स्वामित्व, महायोजना से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों के परीक्षण/सत्यता की जिम्मेदारी उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की होगी।”

मद संख्या : 171/23/नियोजन अनुभाग

विषय: कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-05 & 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेंट (बहु-आवासीय इकाईयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि मैसर्स कदम्ब इस्टेट प्रा० लि० द्वारा अपने पत्र दिनांक 06.02.2026 (संलग्नक-1) के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-05 & 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया है। प्राधिकरण के व्यवसायिक अनुभाग द्वारा पत्रांक 1684/व्यव०अनु०/2026 दिनांक 05.02.2026 (संलग्नक-2) के माध्यम से रु० 163,32,56,782.00 आरोपित किया गया है। आरोपित धनराशि का 25% रु० 40,83,14,196.00 के सापेक्ष धरोहर राशि रु० 14,48,61,000.00 को समायोजित करते हुए शेष धनराशि रु० 26,34,53,196.00 को आवंटी द्वारा दिनांक 05.03.2026 तक प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। तदक्रम में आवंटी द्वारा दिनांक 12.02.2026 को अनुबन्ध-विलेख निष्पादित करा ली गयी है।

आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेंट (मल्टीपल यूनिट) क्रिया अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है। योजना के तलपट मानचित्र के अनुसार सन्दर्भित भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु नियोजित है। प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड नीलामी के माध्यम से ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु आवंटित है, विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा रही है। इस तरह आवासीय भू-उपयोग में ग्रुप-हाउसिंग से बहु-आवासीय इकाई न्यून किया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड को प्लॉटेड डवलपमेंट क्रिया (एकल आवासीय भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाई की अनुमन्यता के साथ) में परिवर्तित किये जाने पर निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जा सकता है:-

- ग्रुप हाउसिंग क्रिया उच्च जनसंख्या घनत्व की क्रिया है, जबकि प्लॉटेड डवलपमेंट निम्न जनसंख्या घनत्व की क्रिया है। उक्त भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेंट क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप उक्त योजना पर जनसंख्या का दबाव कम ही होगा, जिसके कारण योजना की अवस्थापना सुविधाओं पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।
- यह भूखण्ड हिण्डन हवाई अड्डे के निकट स्थित है एवं प्रभाव क्षेत्र/फनल जोन में आता है। विमानों के उड़ानों की बढ़ती संख्या के कारण ग्रुप हाउसिंग परियोजना से सम्बन्धित ऊँची इमारतों का निर्माण के प्रतिबन्ध के फलस्वरूप व्यावहारिक रूप से बाधित है।



प्लॉटेड डवलपमेंट भूखण्डों का विकास, जो डिजाइन के अनुसार कम ऊंचाई वाला है, तकनीकी और परिचालन के दृष्टि से अधिक उपयुक्त है।

- प्राधिकरण द्वारा विकसित आसपास के क्षेत्रों में बने ग्रुप हाउसिंग के प्लॉट्स का एक बड़ा हिस्सा रिक्त एवं अविक्रीत है। दूसरी ओर उस क्षेत्र के प्लॉटेड डवलपमेंट के आवासीय भूखण्डों का विकास, वर्तमान बाजार की मांग को दर्शाता है।
- ग्रुप हाउसिंग क्रिया का न्यूनतम आरक्षित मूल्य प्लॉटेड डवलपमेंट क्रिया के न्यूनतम आरक्षित मूल्य से डेढ़ गुना अधिक निर्धारित होता है। आवासीय भू-उपयोग में ग्रुप-हाउसिंग से बहु-आवासीय इकाई न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

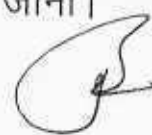
उपरोक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर प्लॉटेड डवलपमेंट (बहु-आवासीय इकाई) क्रिया अनुमन्य किये जाने हेतु योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन नियमानुसार किया जाना होगा। तलपट मानचित्र में संशोधन के उपरान्त संशोधित साईट प्लान तैयार किया जायेगा। तदोपरान्त उक्त भूखण्ड के विक्रय विलेख को उक्त सीमा तक संशोधित कराया जाना होगा। चूंकि संदर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र में संशोधन से सम्बन्धित है। इस हेतु शासनादेश संख्या 2438/9-आ-3-98-60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 (संलग्नक-3) के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। परिवर्तन उपरान्त बहु-इकाईयों की स्वीकृति के समय उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 के तदनुसार शासनादेश संख्या-1811/8-3-14-211 विविध/13 दिनांक 17.11.2014 (संलग्नक-4) के प्राविधानों के अनुसार वाहय विकास शुल्क इत्यादि देय होगा, जिसका उपयोग योजना की अवस्थापना सुविधाओं के विस्तार/सुदृढीकरण हेतु किया जायेगा।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

"कोयल एन्क्लेव योजनान्तर्गत स्थित भूखण्ड संख्या-GH-05 & 06 के सम्बन्ध में निम्न बिन्दुओं-

1. कोयल एन्क्लेव योजना के भूखण्ड संख्या GH-05 & 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से प्लॉटेड डवलपमेंट क्रिया (बहु-आवासीय इकाई) की अनुमन्यता में परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना।



2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

'मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भूखण्ड का मानचित्र स्वीकृत करते समय यह सुनिश्चित किया जाये कि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड मूल्य के सापेक्ष जितनी धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की गयी है, तत्समय उतने भू-भाग पर ही मानचित्र निर्गत किया जाये।



मद संख्या : 171/24/नियोजन अनुभाग

विषय: इन्द्रप्रस्थ योजना में पॉकेट-बी के पार्ट तलपट मानचित्र में भूखण्ड संख्या-36 से 45 के सम्मुख निर्मित 05 मीटर चौड़े सड़क में भूखण्डों की 07 मीटर गहराई तक भूखण्डों की भूमि में से 07 मीटर सड़क के निर्माण सहित 12 मी0 सड़क की चौड़ाई किये जाने के साथ योजना के बी-ब्लॉक में ही भूखण्ड संख्या-1 से 8 हेतु पहुंच मार्ग पृष्ठ भाग में विद्यमान 12 मीटर चौड़ी सड़क दिये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ योजना 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग पर स्थित है। उक्त इण्डस्ट्रीयल योजना के पॉकेट-बी के पार्ट ले-आउट प्लान (संलग्नक-1) के अन्तर्गत कुल 45 भूखण्ड नियोजित है, जिसमें भूखण्ड संख्या-36 से 45 एवं भूखण्ड संख्या-01 से 08 तक के भूखण्ड का फ्रन्ट 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग की ओर है। महायोजना मार्ग पर दिल्ली जल बोर्ड की 3250 मि.मि. एवं 2800 मि.मी. व्यास की दो जलापूर्ति लाईन स्थित है, जोकि इन भूखण्ड की सीमा से 6-7 मीटर दूरी पर स्थित होने के कारण इन भूखण्डों के सम्मुख 45 मीटर महायोजना मार्ग में मात्र 5 मीटर चौड़ाई की सड़क ही निर्मित करायी जा सकी है, जबकि सम्बन्धित भूखण्डों के आवंटियों द्वारा भूखण्ड के सम्मुख सड़क के चौड़ीकरण हेतु निरन्तर मांग की जा रही है, परन्तु 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग पर दिल्ली जलबोर्ड की 02 भूमिगत जलापूर्ति लाईने स्थित होने तथा 01 अतिरिक्त पाईप लाईन प्रस्तावित होने के कारण महायोजना रोड पर सड़क का चौड़ीकरण सम्भव नहीं हो पा रहा है।

उक्त के सम्बन्ध में भूमिगत पाईप लाईन के ऊपर आर.सी.सी. रिटेनिंग वॉल एवं कॉलम की सहायता से स्लैब डालते हुये सड़क चौड़ीकरण हेतु अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा प्रस्ताव तैयार कराया गया, परन्तु अधिशासी अभियन्ता दिल्ली जल बोर्ड द्वारा मौखिक रूप से यह भी अवगत कराया गया है कि वर्तमान में दिल्ली की जल आपूर्ति हेतु प्रश्नगत् स्थल पर एक तीसरी जलापूर्ति लाईन भी बिछायी जानी प्रस्तावित है। इस कारण आर.सी.सी. फ्रेम स्ट्रक्चर के माध्यम से भी दिल्ली जलबोर्ड की जलापूर्ति लाईन के ऊपर सड़क का निर्माण कार्य कराया जाना संभव नहीं हो सकेगा। यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत् स्थल पर रिटेनिंग वॉल निर्मित कराकर सड़क चौड़ीकरण हेतु स्लैब के निर्माण कार्य हेतु तैयार करायी गयी परियोजना की लागत धनराशि लगभग ₹0 19,35,70,000/आ रही है, जो कि अत्यधिक है। (संलग्नक-2) भूखण्ड संख्या-36 से 45 तक में 07 मीटर गहराई की भूमि सड़क के निर्माण के कार्य में उपयोग में लाये जाने पर कुल 1115.00 वर्गमीटर भूमि की आवश्यकता है। यह भी उल्लेखनीय है कि भूखण्ड संख्या-36 से 45 तक के आवंटियों के पक्ष में निबन्धन की कार्यवाही अभी नहीं की गयी है।

जिलाधिकारी महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 30.10.2025 को सम्पन्न जिला उद्योग बन्धु की बैठक के कार्यवृत्त में निम्न निर्देश दिये गये हैं:-

"योजना के ब्रोशर में निर्धारित शर्तों के अनुसार इन्द्रप्रस्थ योजना पाकेट-बी समतलीकरण एवं अवस्थापना सम्बन्धी कार्य 03 माह के अन्दर पूर्ण कराते हुये अनुपालन आख्या



प्रस्तुत करें अथवा यह मानते हुये कि प्राधिकरण के द्वारा निर्धारित समयावधि से अधिक समय व्यतीत होने जाने के बाद भी औद्योगिक क्षेत्र विकसित न किये जाने की वजह से औद्योगिक इकाईयों की स्थापना नहीं हो पा रही है, इंगित करते हुये शासन को पत्र प्रेषित किया जायेगा। साथ ही निर्देशित किया गया कि ऐसे भूखण्ड जिनका भुगतान उद्यमियों को वापिस किया जाना के सम्बन्ध में ब्याज आदि का आंकलन करते हुये निर्धारित मानक के अनुसार प्रस्ताव तैयार कर बोर्ड बैठक में रखा जाये।”

उपरोक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 17.02.2026 को प्रदान की गयी स्वीकृति के क्रम में इन्द्रप्रस्थ योजना पाकेट-बी में औद्योगिक भूखण्ड संख्या-36 से 45 तक आवंटियों से 7.00 मीटर गहराई की भूमि वापस लिये जाने तथा 45 मीटर महायोजना मार्ग के अन्तर्गत निर्मित 05 मीटर मार्ग के साथ प्रस्तावित 7.00 मीटर मार्ग चौड़ीकरण के उपरान्त भूखण्डों के सम्मुख 12 मीटर मार्ग प्राप्त हो सकेगा। उक्त 07 मीटर गहराई की भूमि सड़क के निर्माण के कार्य में उपयोग में लाये जाने पर कुल 1115.00 वर्गमीटर भूमि के सापेक्ष आवंटियों से सहमति लेने के साथ उन्हें इस भूमि के मद में कोई भुगतान न करते हुए उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के नियमानुसार **Compensatory FAR** दिया जाना प्रस्तावित है।
(संलग्नक-3)

योजना के पॉकेट-बी के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या-1 से 8 के सम्मुख 45.00 मी० चौड़े महायोजना मार्ग पर सड़क निर्माण हेतु मात्र 5.00 मी० चौड़ी भूमि उपलब्ध है, जबकि भूखण्ड के पृष्ठ भाग में पूर्व में ही 12.00 मी० चौड़ा मार्ग उपलब्ध होने के दृष्टिगत ले-आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड का पृष्ठ भाग को फ्रन्ट सेटबैक में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार शासनादेश संख्या-2438/9-आ-3-98-60 एल०यू०सी० दिनांक 13.10.1998 (संलग्नक-4) में दिये गये प्राविधानों के अनुसार उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु मा० प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन अपेक्षित है।

प्रस्ताव-

अतः उपरोक्तानुसार-

“इन्द्रप्रस्थ योजना में पॉकेट-बी में भूखण्ड संख्या-36 से 45 तक के सम्मुख भूखण्डों की लम्बाई में से 07 मीटर गहराई (कुल 1115.00 वर्गमीटर भूमि) तक भूमि वापिस लेते हुए 12 मी० सड़क निर्मित कराये जाने एवं उक्त 1115.00 वर्गमीटर भूमि के सापेक्ष आवंटियों से सहमति लेने के साथ उन्हें इस भूमि के मद में कोई भुगतान न करते हुए उत्तर प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के नियमानुसार **Compensatory FAR** दिया जाना तथा पॉकेट-बी के अन्तर्गत







भूखण्ड संख्या-1 से 8 हेतु पहुंच मार्ग 45 मीटर चौड़ी महायोजना मार्ग से प्राप्त न होने के दृष्टिगत भूखण्डों के पृष्ठ भाग में निर्मित 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग से पहुंच दिये जाने सम्बन्धी पार्ट-ले-आउट प्लान में संशोधन किये जाने हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 के अन्तर्गत धारा-13 के अनुसार कार्यवाही किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय-

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि "सम्बन्धित भूखण्ड धारकों से इस आशय का शपथ-पत्र प्राप्त कर कार्यवाही प्रारम्भ की जाये, कि सन्दर्भित भूखण्ड धारकों द्वारा उनके भूखण्ड से सड़क निर्माण हेतु ली जा रही भूमि के एवज में उनके द्वारा कोई धनराशि की माँग नहीं की जायेगी बल्कि कम्पनसेटरी एफ0ए0आर0 को स्वीकार करते हुए वह अपनी 7मी0 गहराई (कुल 1115 वर्गमी0 भूमि) सड़क निर्माण हेतु देने के लिए सहमत हैं।" इस आशय का शपथ प्राप्त कर सम्बन्धित भूस्वामियों को कम्पनसेटरी एफ0ए0आर0 का सर्टिफिकेट निर्गत करते हुए उतने भू भाग का स्वामित्व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पक्ष में प्राप्त कर लिया जायेगा, तदोपरान्त ही ले-आउट में संशोधन हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने की प्रक्रिया आरंभ की जायेगी।



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

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

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

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

1. हाईटेक टाउनशिप- वेब सिटी

विकासकर्ता :-मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0

- विस्तारित योजना सहित योजना का कुल क्षेत्रफल 4196.31 एकड़ की पुनरीक्षित डी.पी. आर. पर दिनांक 11.03.2024 को स्वीकृति के उपरान्त 3786.79 एकड़ क्षेत्रफल का तलपट मानचित्र दिनांक 20.09.2024 को स्वीकृत किया गया। योजना पूर्ण करने की समयावधि दिनांक-20.09.2024 से 19.09.2029 तक (05 वर्ष) है।
- स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार "milestones and deliverables" के क्रम में विकासकर्ता द्वारा किये जा रहे विकास कार्यों का प्रगति का विवरण संलग्न है (संलग्नक-1)

2. हाईटेक टाउनशिप- सनसिटी

विकासकर्ता :-मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0

- विस्तारित योजना सहित योजना का कुल क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ की डी.पी.आर. एवं पुनरीक्षित तलपट मानचित्र 717.94 एकड़ दिनांक 12.07.2011 स्वीकृत। योजना पूर्ण करने की समयावधि दिनांक -14.11.2021 को समाप्त हो जाने के कारण स्थल पर विकास कार्य बन्द है।

विकासकर्ता द्वारा पुनरीक्षित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत किया गया है। उक्त प्रस्ताव पर मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक

दिनांक 28.04.2025 को सम्पन्न हुई, जिसमें मा0 उच्च स्तरीय समिति द्वारा डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ का अनुमोदन दिनांक 16.05.2025 द्वारा प्रदान किया गया, तदक्रम में जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर उनके निस्तारण के उपरान्त उपाध्यक्ष, गा0विप्रा0 की अध्यक्षता में गठित डी.पी.आर. दिनांक 13.02.2026 को सम्पन्न हुई, जिसमें समिति द्वारा कतिपय बिन्दुओं का अनुपालन कराने हेतु निर्देश दिये गये, जिसके क्रम में कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

प्रस्ताव—

अतः उपरोक्तानुसार—

“गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति विवरण जाने”

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

निर्णय—

1. मा0 बोर्ड के समक्ष रखी गई सूचनाएं अपूर्ण हैं और इसमें वेवसिटी द्वारा आज दिनांक तक विकसित किये गये कॉमन एरिया, फेसिलिटी इत्यादि का सम्पूर्ण विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया है। साथ ही अब तक विभिन्न चरणों में स्वीकृत किये गये डी0पी0आर0 एवं मानचित्रों के सापेक्ष प्राधिकरण के पक्ष में यथावश्यक सम्पूर्ण धनराशि जमा करवा दी गई है अथवा नहीं, निर्धारित भूखण्ड को बंधक के रूप में रख लिया गया है अथवा नहीं, इत्यादि का विवरण भी उपलब्ध नहीं कराया गया है।
2. विकासकर्ता को नोटिस निर्गत कर दिया जाये कि परियोजनान्तर्गत विकास कार्यों के निष्पादन हेतु निर्धारित लक्ष्य को “निर्धारितसमयावधि” में पूर्ण कर लिये जाये।



(विवेक कुमार मिश्र)

सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण



(नन्द किशोर कलाल)

उपाध्यक्ष

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित



(भानु चन्द्र गोस्वामी)

अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।