गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 172वीं बोर्ड बैठक

का निर्णय

एक सुन्दर शहर, हमारा संकल्प...

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 172वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 14.05.2026 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 172वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 14.05.2026 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया:–		
1.	श्री भानु चन्द्र गोस्वामी, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्री नन्द किशोर कलाल, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्री विक्रमादित्य सिंह मलिक, नगर आयुक्त, गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री अवनीश कुमार सिंह, अपर जिलाधिकारी (भू0/अ0), गाजियाबाद	सदस्य
5.	श्री उमेश शुक्ला, प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0 लखनऊ	सदस्य
6.	श्री सतीश कुमार, अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
7.	श्री रोहित डबास, सहायक वास्तुविद नियोजक, प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उ0प्र0 लखनऊ।	सदस्य
8.	श्री शिवम कसाना, सहायक अभियन्ता प्रतिनिधि चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन0सी0आर0सेल, गाजियाबाद	सदस्य
9.	श्री अनिल कुमार, उप आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, मेरठ जोन, मेरठ।	सदस्य
10.	डॉ0 केशव त्यागी	गैर सरकारी सदस्य
11	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 गयेः–

मद संख्या : 172/1/प्रशासन

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 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 19.02.2026 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 : 172/2/प्रशासन

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

मद सं0	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
171/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	विचार–विमर्श उपरान्त प्राधिकरण 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या प्राधिकरण की मा0 बोर्ड बैठक 171 में अवलोकित कर ली गई थी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/03/ सम्पत्ति	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के कम में शासनादेश अनुसार कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/04/ मास्टर प्लान	प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–आई/ 1150135 /2025/8–3099/208 /2025 दिनांक 21.11. 2025 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के कम में शासनादेश अनुसार कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/05/ मास्टर प्लान	प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, द्वारा निर्गत	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में शासनादेश अनुसार कार्यवाही की जा	**अवलोकित।**

	शासनादेश संख्या– आई / 1192555 / 2026–8–3099 / 408 / 2025 लखनऊ दिनांक 02.01.2026 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।	रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171 / 06 / मुख्य अभियन्ता	प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या– I / 1231214 / 2026 दिनांक 10.02. 2026 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने हेतु।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अंगीकृत किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में शासनादेश के प्राविधानों के अनुरूप प्राधिकरण की तुलसी निकेतन योजना के पुनर्विकास की कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित।
171 / 07 / लेखानुभाग	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2025–26 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2026–27 का प्रस्तावित का अनुमानित आय–व्ययक।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय का	अवलोकित।

		अनुपालन में बजट में सुनिश्चित कर दिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/08/ लेखानुभाग	वित्तीय वर्ष 2024–25 की बैलेन्सशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। कोई कार्यवाही वांछित नहीं है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/09/ लेखानुभाग	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।	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 टुकडों (Piecemeal) में किये जाने के कारण उनका औचित्य पूर्ण नहीं हो पाया। उक्त ऑडिट आपत्ति का नियमानुसार निस्तारण करायें, 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।	**मा0 बोर्ड द्वारा बिन्दु संख्या–3 के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया कि स्वीकृत परियोजनाओं को निर्धारित समय–सीमा के अन्तर्गत पूर्ण किया जाये और यदि उनमें समय विस्तार किया जाता है तो निर्धारित दंड के साथ ही समय–सीमा विस्तार दिया जाये।** **मा0 बोर्ड द्वारा बिन्दु संख्या–5 के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया कि नगर निगम, गाजियाबाद के साथ अथवा पृथक रूप से थर्ड पार्टी इंस्पेक्शन एजेंसी का चयन कर लिया जाये।**

		मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में अनुपालन करते हुए समस्त ऑडिट पैरा का समुचित उत्तर तैयार कर आख्या प्रधान महालेखाकार (ऑडिट प्रथम) को भेजी जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/10/ सम्पत्ति	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अनिस्तारित रिक्त भवनों को शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0 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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। • उक्त सम्पत्तियों का निस्तारण पहले आओ पहले पाओ योजना के आधार पर किया जा रहा है। इस हेतु प्राधिकरण द्वारा दिनांक 10/04/2026 को विभिन्न समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कराकर व्यापक प्रचार प्रसार भी किया जा रहा है। • प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक में विभिन्न योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों का मूल्य दिनांक 31/03/2027 तक फ्रीज कर दिया गया है। • शासन द्वारा निर्गत आदर्श कॉस्टिंग गाईड लाईन्स दिनांक 25/12/2025 का प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक से अनुमोदन कराकर अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु एग्रीगेटर नियुक्त किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। • प्राधिकरण की कतिपय योजनाओं के आस–पास सड़क इत्यादि दुरुस्त न होने के कारण सम्पत्तियाँ अनिस्तारित रह गयी है जिसके दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा अपनी योजाओं में सड़क / पहुचमार्ग एवं पार्क इत्यादि का सौन्दर्गीकरण का कार्य कराया जा रहा है जिससे सम्पत्तियों के शीघ्र निस्तारण की	अवलोकित।

		सम्भावना रहेगी। • प्राधिकरण की "पहले आओ पहले पाओ" योजना के माध्यम से दिनांक 20/04/2026 से दिनांक 01/05/2026 तक कुल 97 सम्पत्तियों का विक्रय किया जा चुका है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/11/ सुरक्षा	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 होमगार्डस की सेवाएं लिये जाने के सम्बन्ध में व्यय अनुमोदन विषयक।	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। मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/12/ प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्मिकों की आवश्यकता के दृष्टिगत प्रोजेक्ट मोनिट्रिंग यूनिट (पी0एम0यू0) /एजेन्सी को चयन किये जाने के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा चुकी है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
171/13/ प्रशासन	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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

171/14/ मुख्य अभियन्ता	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कंसल्टेंसी एजेंसी के माध्यम से "विशेषज्ञ कंसल्टेंट्स" को 03 वर्ष की अवधि हेतु रखे जाने का प्रस्ताव।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
171/15/ भू–अर्जन	राजस्व ग्राम अटौर से सटे हिण्डन नदी के दाहिने तट पर बन्धा निर्माण के लिए भूमि अर्जन संबंधी प्रस्ताव।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि दिये गये निर्देशों का अनुपालन कराकर आगामी बोर्ड बैठक में प्रगति रिपोर्ट प्रस्तुत की जाये।
17/16/ भू–अर्जन	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	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/	अवलोकित।

	स्टेडियम के विकास के संबंध में सैद्धान्तिक अनुमोदन।	प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त कर ली जाये। 3. प्रोजेक्ट का यातायात निदेशालय से प्रतिपरीक्षण करा लिया जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/17/ भू-अर्जन	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।	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। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित।**
171/18/ मुख्य अभियन्ता	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उ0प्र0 शहरी पुनर्विकास नीति-2026 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार अग्रेत्तर कार्यवाही किये जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाता है। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में तुलसी निकेतन योजना का पुनर्विकास, उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति 2026 के अनुसार पी0पी0पी0 आधार पर कराये जाने हेतु ऑफर आमंत्रित किये जाने की कार्य योजना तैयार करायी जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि कार्यवाही लंबित है। इस सम्बन्ध में प्रगति आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।**

171/19/ नियोजन	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' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के अनुपालन में अनुसचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के पत्र संख्या I/1120284/2025 दिनांक 17.10. 2025 के क्रम में मा0 बोर्ड का अनुमोदन, शासनादेश, मानचित्र की प्रति एवं चेकलिस्ट की प्रति संलग्न करते हुए प्रस्ताव प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 698/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 09.04.2026 के माध्यम से प्रेषित किया जा चुका है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
171/20/ नियोजन	ख्याः 163 व 164, ग्रामः मोहिउद्दीनपुर–हिसाली परगना– जलालाबाद, तहसील–मोदीनगर, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 13336.00 वर्ग मीटर के 'कृषि' से 'संस्थागत' भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के अनुपालन में अनुसचिव, आवास एवं शहरी नियोजन	अवलोकित

		अनुभाग–8, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के पत्र संख्या I/1127827/2025 दिनांक 30.10.2025 के क्रम में मा0 बोर्ड का अनुमोदन, शासनादेश, मानचित्र की प्रति एवं चेकलिस्ट की प्रति संलग्न करते हुए प्रस्ताव प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 308/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 06.05.2026 के माध्यम से प्रेषित किया जा चुका है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/21/ नियोजन	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।	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। मा0 बोर्ड के अनुपालन में अनुसचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के पत्र संख्या I/1114390/2025 दिनांक 13.10.2025 के क्रम में मा0 बोर्ड का अनुमोदन, शासनादेश, मानचित्र की प्रति एवं चेकलिस्ट की प्रति संलग्न करते हुए प्रस्ताव प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 296/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 28.04.2026 के माध्यम से प्रेषित किया जा चुका है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

12

171/22/ नियोजन	ग्राम–अबूपुर, परगना–जलालाबाद, तहसील–मोदीनगर, जिला– गाजियाबाद के खसरा संख्या 136 एवं 134 (क्षेत्रफल 1.0200 हे0) भूमि का भू–उपयोग 'कृषि' से 'सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं' में परिवर्तन के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड के अनुपालन में अनुसचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ के पत्र संख्या I/872783/2025 दिनांक 07.02.2025 के क्रम में मा0 बोर्ड का अनुमोदन, शासनादेश, मानचित्र की प्रति एवं चेकलिस्ट की प्रति संलग्न करते हुए प्रस्ताव प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 233/नियोजन अनुभाग/2025, दिनांक 10.03.2026 के माध्यम से प्रेषित किया जा चुका है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	अवलोकित
171/23/ नियोजन	कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-05& 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेंट (बहु–आवासीय इकाईयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	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। मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में लोकमहत्व के दो समाचार पत्रों के माध्यम से जनसामान्य से आपत्ति /सुझाव प्राप्त	**उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा0 बोर्ड को अवगत कराया गया कि यू0पी0ओ0बी0पास पोर्टल पर आंशिक मानचित्र निर्गत होने की कोई व्यवस्था नहीं हैं और आंशिक मानचित्र के आधार पर विकासकर्ता द्वारा रेरा रजिस्ट्रेशन कराया जाना भी संभव नहीं होगा।** **उक्त के दृष्टिगत मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक**

		किये जाने हेतु *"दैनिक जागरण"* एवं *"दैनिक युग करवट"* में दिनांक 26.02.2026 को विज्ञप्ति प्रकाशित करायी गयी थी एवं प्रकाशित विज्ञप्ति में दिये गये समयान्तर्गत कोई आपत्ति/सुझाव प्राधिकरण में प्राप्त नहीं हुए। अतः कोयल एन्क्लेव योजना के भूखण्ड संख्या जीएच–05 एवं 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से प्लाटेड डवलपमेंट क्रिया (बहुआवासीय इकाईयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का अनुमोदन प्रदान करते हुए तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि–** **1. कोयल एन्क्लेव योजना के भूखण्ड संख्या जीएच–05 एवं 06 (क्षेत्रफल 24142.86 वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से प्लाटेड डवलपमेंट क्रिया (बहुआवासीय इकाईयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन पर कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ। तद्नुसार मा0 बोर्ड द्वारा अंतिम अनुमोदन प्रदान किया जाता है।** **2. विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र कि "जब तक भूखण्ड की रजिस्ट्री गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता के पक्ष में ना हो जाये तब तक विकासकर्ता किसी क्रेता को भूखण्ड की रजिस्ट्री नहीं करेगा" प्राप्त कर विकासकर्ता के उक्त भूखण्ड का मानचित्र स्वीकृत/ निर्गत कर दिया जाये।**
171/24/ नियोजन	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	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	**अवलोकित**

	गहराई तक भूखण्डों की भूमि में से 07 मीटर सडक के निर्माण सहित 12 मी0 सडक की चौडाई किये जाने के साथ योजना के बी–ब्लॉक में ही भूखण्ड संख्या–1 से 8 हेतु पहुंच मार्ग पृष्ठ भाग में विद्यमान 12 मीटर चौडी सडक दिये जाने के सम्बन्ध में।	मॉंग 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। मा0 बोर्ड के अनुपालन में भूखण्ड संख्या–36 से 45 तक के आवंटियों से सड़क चौडीकरण हेतु उनके भूखण्डों के सम्मुख 07 मी0 गहराई की भूमि निःशुल्क एवं प्रतिपूरक एफ0ए0आर0 (Compensatory FAR) के आधार पर प्राधिकरण को दिये जाने की सहमति का शपथ–पत्र उपलब्ध कराये जाने हेतु अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा पत्र प्रेषित किये गये परन्तु 10 आवंटियों में से भूखण्ड संख्या–39 के आवंटी श्री अमन गोयल द्वारा ही शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। इसके साथ ही इस सम्बन्ध में उद्योग बन्धु की बैठक के अन्तर्गत भी सम्बन्धित आवंटियों द्वारा बोर्ड के निर्णय का काफी विरोध किया गया। अतः उपरोक्त के क्रम में **इन्द्रप्रस्थ योजना में पॉकेट–बी में भूखण्ड संख्या–36 से 45 तक के सम्मुख सड़क चौडीकरण के सम्बन्ध में** प्राधिकरण की मा0 बोर्ड की 171वीं बैठक दिनांक 19.02.2026 के मद संख्या–171/24पर अनुमोदित प्रस्तावका संशोधित प्रस्ताव तैयार कर प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में मा0 बोर्ड के सम्मुख रखा जाना प्रस्तावित है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
171/25/ नियोजन	गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की	1. मा0 बोर्ड के समक्ष रखी गई सूचनाएं अपूर्ण हैं और इसमें वेवसिटी द्वारा आज दिनांक तक विकसित किये गये कॉमन एरिया, फेसिलिटी	अवलोकित

	प्रगति के सम्बन्ध में।	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 "निर्धारित समयावधि" में पूर्ण कर लिये जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में पृथक से प्रगिति रिपोर्ट प्रस्तुत की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	

प्रस्ताव –

अतः उपरोक्तानुसार –

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या के मद संख्या–171/09/लेखा अनुभाग के बिन्दु संख्या–3, मद संख्या–171/09/लेखा अनुभाग के बिन्दु संख्या–5, मद संख्या–171/15/भू–अर्जन, मद संख्या–171/18/मुख्य अभियन्ता, मद संख्या–171/23/नियोजन के सम्बन्ध में दिये गये उक्त निर्देशों के साथ अन्य प्रस्ताव अवलोकित किये गये।

16

मद संख्या : 172/3/मास्टर प्लान

विषयः प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–आई/1306214/2026–8–3099/69/2025 लखनऊ दिनांक 24.04.2026 मा0 बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किये जाने के सम्बंध में।

कृपया 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/1306214/2026–8–3099 /69/2025 लखनऊ दिनांक 24.04.2026 में किये गये संशोधन का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अंगीकृत किया जाना है।

प्रस्ताव :–

अतः उपरोक्तानुसार संलग्न,

"प्रमुख सचिव, उ0प्र0 शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–आई/1306214/2026–8–3099/69/2025लखनऊ दिनांक 24.04.2026 को अंगीकृत करने "

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय–

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

मद संख्या : 172/4 / पूल

विषय–प्रदेश में अग्नि सुरक्षा व्यवस्था को सुदृढ़ किए जाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा हाइड्रोलिक प्लेटफॉर्म क्रय हेतु धनराशि उत्तर प्रदेश अग्निशमन एवं आपात सेवा विभाग को उपलब्ध कराए जाने के संबंध में परिचालन पद्धति से स्वीकृत प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ।

महानिदेशक, उ०प्र० अग्निशमन तथा आपात सेवा, लखनऊ के पत्र संख्या–एफ०एस० (टी)–238–2025 (एच०पी०) लखनऊ दिनांक 25.01.2026 (संलग्नक–01) उक्त पत्र के माध्यम से प्रदेश के विकास प्राधिकरणों एवं औद्योगिक क्षेत्रों में बहुमंजिली इमारतों तथा औद्योगिक परिसरों की बढ़ती संख्या को दृष्टिगत रखते हुए अग्नि एवं जीवन सुरक्षा व्यवस्था को सुदृढ़ करने हेतु हाइड्रोलिक प्लेटफॉर्म (Hydraulic Platform) क्रय/निर्माण कराए जाने की आवश्यकता व्यक्त की गई है। उक्त के माध्यम से प्रदेश के विभिन्न विकास प्राधिकरणों के क्षेत्रान्तर्गत निर्मित बहुमंजिली भवनों के अग्नि सुरक्षा व्यवस्था हेतु उ०प्र० अग्निशमन तथा आपात सेवा के उपयोगार्थ हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 102 मी० ऊँचाई के 02 हाईड्रोलिक प्लेटफार्म क्रय/निर्माण कराये जाने के निर्देश दिये गये हैं। शासन से प्राप्त पत्रों में यह भी उल्लेखित है कि उच्च ऊँचाई वाली इमारतों में प्रभावी अग्निशमन कार्यवाही हेतु हाइड्रोलिक प्लेटफॉर्म अत्यंत आवश्यक उपकरण है, तथा इसे उ०प्र० अग्निशमन एवं आपात सेवा विभाग के उपयोग हेतु उपलब्ध कराया जाना आवश्यक है। उक्त के अतिरिक्त अन्य महत्वपूर्ण बिन्दु निम्नवत् है–

1. गाजियाबाद जनपद में तीव्र शहरीकरण के फलस्वरूप बहुमंजिली आवासीय, वाणिज्यिक एवं औद्योगिक भवनों की संख्या में निरंतर वृद्धि हो रही है।
2. उच्च ऊंचाई (High&rise) भवनों में आग लगने की स्थिति में पारंपरिक अग्निशमन संसाधन पर्याप्त नहीं होते।
3. हाइड्रोलिक प्लेटफॉर्म के माध्यम से उच्च तल (ऊँचाई) तक त्वरित एवं सुरक्षित अग्निशमन, जनहानि से बचाव की कार्यवाही संभव होती है।
4. मा० मुख्यमंत्री जी की प्राथमिकताओं के अंतर्गत प्रदेश में अग्नि सुरक्षा व्यवस्था को सुदृढ़ करना शामिल है।

उपरोक्त प्रकरण में अपर मुख्य सचिव गृह महोदय की अध्यक्षता में वर्चुअल माध्यम में आयोजित बैठक में भी यथावश्यक कार्यवाही कराये जाने के निर्देश दिये गये है। माननीय मुख्यमंत्री जी उत्तर प्रदेश, शासन की अध्यक्षता में दिनांक 02.04.2026 को आयोजित पुलिस विभाग की विभिन्न ईकाईयों की जारी गतिविधियों एवं भावी कार्ययोंजना की समीक्षा बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–4 अग्निशमन एवं आपात सेवा में "सभी प्राधिकरणों में कम से कम 01 नग हाईड्रोलिक फायर टेण्डर अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराया जाये, उक्त के अतिरिक्त एक

तहसील–एक फायर टेण्डर के लक्ष्य हेतु प्राथमिकता के साथ समयबद्ध ढंग से कार्यवाही की जायें।" (संलग्नक–2) बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में महानिदेशक अग्निशमन तथा आपात सेवा, उत्तर प्रदेश, लखनऊ के पत्र संख्या–एफ०एस० (टी)–238–2025 (एच०पी०) लखनऊ दिनांक 21.04.2026 (संलग्नक–3) के साथ संलग्न प्रस्तावित हाईड्रोलिक प्लेटफॉर्म की सूची के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 102 मीटर ऊचाई के 02 नग हाईड्रोलिक प्लेटफॉर्म क्रय/निर्माण हेतु बजट आदि की व्यवस्था करने का उल्लेख किया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त हाईड्रोलिक प्लेटफॉर्म क्रय/निर्माण हेतु कोई बजटीय प्राविधान नहीं है। उक्त के क्रम में संदर्भित धनराशि रू० 100 करोड़ का व्यय / भुगतान किये जाने हेतु धनराशि का मद निर्धारण हेतु प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है।

जनपद गाजियाबाद में वर्तमान जनसंख्या घनत्व स्थित बहुमंजिला ईमारतों की बढ़ती संख्या तथा तापमान में हो रही निरन्तर वृद्धि के दृष्टिगत अत्यन्त आवश्यकता है–

- जनपद गाजियाबाद में उच्च–ऊंचाई भवनों की संख्या अधिक होने के कारण विशेष उपकरणों की आवश्यकता है।
- ग्रीष्मकालीन ऋतु में ऊँची ईमारतों में आगजनी की घटनाओं में तेजी से वृद्धि।
- औद्योगिक क्षेत्रों एवं उच्च घनत्व वाले शहरी क्षेत्रों में आपातकालीन प्रतिक्रिया समय को कम करना आवश्यक है।
- नागरिकों की जीवन एवं संपत्ति की सुरक्षा सुनिश्चित करना प्राधिकरण की प्राथमिक जिम्मेदारी है।
- उ०प्र० शासन के निर्देशों का अनुपालन करना आवश्यक है।

<u>अपेक्षित लाभ</u>–

1. उच्च–ऊंचाई भवनों में अग्निशमन कार्यवाही की क्षमता में वृद्धि।
2. जनपद में अग्नि एवं जीवन सुरक्षा व्यवस्था का सुदृढ़ीकरण।
3. आपातकालीन स्थितियों में त्वरित प्रतिक्रिया एवं जनहानि में कमी।
4. स्मार्ट एवं सुरक्षित शहर की दिशा में महत्वपूर्ण कदम।

<u>प्रस्ताव</u>–

अतः उपरोक्तानुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निम्न बिन्दुओं पर–

- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा हाइड्रोलिक प्लेटफॉर्म क्रय हेतु आवश्यक धनराशि रू0–100.00 करोड़ उ०प्र० अग्निशमन एवं आपात सेवा विभाग को उपलब्ध कराई जाए।
- उपरोक्त धनराशि प्राधिकरण द्वारा "अवस्थापना निधि" अथवा शासन द्वारा दिये गये निर्देशों/मार्गदर्शन के क्रम में धनराशि हस्तान्तरित की जायेगी।
- उपकरणों का क्रय/ स्थापना उ०प्र० अग्निशमन विभाग द्वारा उनके मानकों एवं तकनीकी विशिष्टताओं के अनुरूप किया जाएगा।

- उक्त उपकरणों का उपयोग गाजियाबाद जनपद में अग्नि सुरक्षा एवं आपातकालीन सेवाओं के सुदृढ़ीकरण हेतु किया जाएगा।

उपरोक्तानुसार परिचालन पद्धति से प्रस्तुत प्रस्ताव पर मा0 आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ द्वारा निम्न शर्तों के साथ स्वीकृति प्रदान की गयी है:–

1 समान विशिष्टियों के साथ Detailed DPR प्राप्त करें।
2 UC ससमय प्राप्त करेंगे।
3 उपकरण एवं कार्य की गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु Third Party Quality Assurance किया जाएगा।

प्रस्ताव :–

कृपया उपरोक्तानुसार –

"परिचालन पद्धति से स्वीकृत प्रस्ताव"

मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अवलोकित किया गया।"

मद संख्या : 172/5/प्रशासन

विषयः—श्री महेश चन्द वर्मा, वर्कमेट गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की पत्नी स्व0 श्रीमती सुशीला वर्मा के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि श्री महेश चन्द वर्मा, वर्कमेट के प्रार्थना पत्र दिनांक 08.08.2025 के द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रार्थी की पत्नी के कैंसर का ईलाज मैक्स हास्पिटल, नई दिल्ली एवं धर्मशीला नारायणा हॉस्पिटल, नई दिल्ली में दिनांक 22.09.2023 से 19.05.2025 तक कराया गया है। प्रार्थी की पत्नी का ईलाज के दौरान दिनांक 19.05.2025 को देहान्त हो गया, जिनके ईलाज में कुल रू0 23,75,555/— का व्यय हुआ है, जिसका बिल प्रस्तुत करते हुए भुगतान की मांग की गयी है।

शासन द्वारा जारी उत्तर प्रदेश सरकारी सेवक (चिकित्सा परिचर्या नियमावली 2011 यथासंशोधित अधिसूचना संख्या—474/पांच—6—14—1082/87टी0सी0 दिनांक 04.03.2014 को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 में अंगीकार किया गया है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 08.03.2013 के निर्णयानुसार रू0 4,00,000/— तक की चिकित्सा प्रतिपूर्ति की धनराशि को भुगतान हेतु एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.01.20218 के निर्णयानुसार रू0 5,00,000/— तक की चिकित्सा प्रतिपूर्ति की धनराशि को भुगतान हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत तत्कालीन अधिशासी अभियन्ता श्री राधेश्याम शर्मा की पत्नी के ईलाज में हुए व्यय की धनराशि रू0 18,92,279/— को भुगतान हेतु शासन को पत्र दिनांक 23.01.2015 को प्रेषित किया गया था, जिसके कम में शासन के पत्र दिनांक 20.02.2015 के द्वारा यह कहते हुए कि **उत्तर प्रदेश में स्थापित विकास प्राधिकरण स्वायत्तशासी संस्था है। प्राधिकरण के कार्मिक राज्य कार्मिक नहीं है, इस कारण चिकित्सा विभाग द्वारा दावे स्वीकृत प्रदान किया जाना सम्भव नहीं है। अतः प्रश्नगत चिकित्सा दावे की प्रतिपूर्ति हेतु अपने स्तर से आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।** तदक्रम में श्री राधेश्याम शर्मा की पत्नी श्रीमती चन्द्रकान्ता शर्मा का बिल प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.03.2015 में रखा गया था, जिस पर मा0 बार्ड की स्वीकृति उपरान्त चिकित्सा बिलों का भुगतान किया गया। प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2021 के निर्णयानुसार रू0 5,00,000/—से अधिक चिकित्सा प्रतिपूर्ति की धनराशि का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त ही किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। **(संलग्नक—1)**

इस सम्बंध में अवगत कराना है कि श्री महेश चन्द वर्मा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्कमेट के नियमित पद पर कार्यरत है। इनकी पत्नी श्रीमती सुशीला कैंसर की बीमारी से पीड़ित थी, जिनका दिनांक 19.05.2025 को देहान्त हो चुका है। श्री महेश चन्द वर्मा, वर्कमेट के द्वारा इनके ईजाज में हुए व्यय की धनराशि रू0 23,75,555/— का बिलों प्रस्तुत करते हुए भुगतान की मांग की गयी है। इनके द्वारा प्रस्तुत चिकित्सा बिलों को भुगतान किये जाने से

पूर्व मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद से सत्यापन कराने हेतु मूलरूप में रू0 23,75,555/–के बिल संलग्न कर पत्र संख्या–439/प्रशा0अनु0/2025 दिनांक 18.08.2025 के द्वारा भेजा गया था।

जिसके क्रम में मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद के क्रमशः पत्र संख्या–मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति0/2025/0372615/GHAZIABAD दिनांक 19.11.2025 के द्वारा बिलों का परीक्षण कर रू0 51,932/– के विपरीत रू0 31,581/–की धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु, पत्र संख्या–मु0चि0अ0 /चि0प्र0पूर्ति0/2025/0385525/GHAZIABAD दिनांक 26.11.2025 के द्वारा बिलों का परीक्षण कर रू0 15,44,216/– के विपरीत रू0 9,14,874/–की धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु एवं पत्र संख्या–मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति0/2025/0385514/GHAZIABAD दिनांक 26.11.2025 के द्वारा बिलों का परीक्षण कर रू0 7,79,407/– के विपरीत रू0 4,98,764/–की धनराशि प्रतिपूर्ति हेतु अर्थात कुल धनराशि रू0 14,45,219/– की प्रतिपूर्ति हेतु संस्तुति की गयी है, जिसका भुगतान श्री महेश चन्द वर्मा, वर्कमेट को किया जाना है।

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

प्रस्ताव –

अतः उपरोक्तानुसार–

"प्रस्तुत किये गये चिकित्सा बिल रू0 23,75,555/– के विपरीत मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद द्वारा प्रतिपूर्ति हेतु संस्तुति की धनराशि रू0 14,45,219/– के भुगतान किये जाने की स्वीकृति "

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त उक्त प्रस्ताव निम्न निर्देश के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया :–

यह जानकारी प्राप्त कर ली जाये कि उत्तर प्रदेश सरकारी सेवक (चिकित्सा परिचर्या नियमावली–2011 यथासंशोधित अधिसूचना संख्या–474/पांच–6–14–1082/87टी0सी0 दिनांक 04.03.2014) को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अन्य विकास प्राधिकरणों पर लागू किया गया है अथवा नहीं।

22

मद संख्या : 172/6/भू–अर्जन

विषयः– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही "हरनन्दीपुरम" आवासीय योजना में के द्वितीय चरण में सम्मिलित ग्रामों भोवापुर, मोरटा, शाहपुर निज–मोरटा की भूमि को भी "आपसी सहमति" के आधार पर बैनामें द्वारा क्रय किये जाने हेतु वित्तीय अनुमोदन प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जनपद गाजियाबाद में नई आवासीय "हरनन्दीपुरम" योजना प्रस्तावित की गयी है। योजना के अंतर्गत ग्राम नंगला फिरोज मोहनपुर, मथुरापुर, शमशेर, चम्पतनगर, भनेड़ाखुर्द, शाहपुर निजमोरटा, मोरटा एवं भोवापुर की कुल लगभग 501.2173 हे० भूमि सम्मिलित है।

शासनादेश 2016 के क्रम में प्रथम चरण में सम्मिलित ग्राम–नंगला फिरोज मोहनपुर, मथुरापुर, शमशेर, चम्पतनगर, भनेडाखुर्द की भूमि क्रय करने हेतु जिलाधिकारी महोदय, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 29.03.2025 को निर्धारित प्रतिकर का अनुमोदन प्राधिकरण की 169वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.05.2025 में किया गया, साथ ही भूमि क्रय करने हेतु वित्तीय स्वीकृति भी प्रदान की गयी। प्रथम चरण के कुल 05 ग्रामों में वर्तमान तक कुल 85.32 हेक्टेयर भूमि का प्राधिकरण पक्ष में विक्रय–विलेख निष्पादित कराया जा चुका है।

भूमि क्रय किये जाने की प्रक्रिया में गति लाने के लिए द्वितीय चरण के ग्राम भोवापुर, मोरटा एवं शाहपुर निजमोरटा में भी भूमि क्रय प्रारंभ किया जाए। इससे न केवल शासन से प्राप्त सीड कैप्टिल धनराशि और भविष्य में प्राप्त होने वाली अवशेष सीड कैप्टिल धनराशि का तेजी से उपयोग हो पायेगा, बल्कि संयुक्त भूमि का एकजुट बड़ा भू–खण्ड तैयार हो पायेगा। राजस्व ग्राम भोवापुर में 11.2174हे0 भूमि का लैण्ड बैंक प्राधिकरण के पास पूर्व से उपलब्ध है, जिसके आस–पास एक संयुक्त बड़े भू–खण्ड को क्रय कर हरनन्दीपुरम आवासीय योजना के प्रथम फेज को लांच करना सुगम हो पायेगा।

हरनन्दीपुरम योजना में प्रस्तावित भूमि के क्रय हेतु द्वितीय चरण में आने वाले ग्राम भोवापुर, मोरटा व शाहपुर निजमोरटा की कुल भूमि 125.2874हे0 के दर निर्धारण उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी शासनादेश संख्या–1/2016/385/8–3–16–309 विविध/2015 दिनांक 21.03.2016 में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में समिति द्वारा दिनांक 06.05.2026 को किया गया। शासनादेश के प्रस्तर संख्या–3 के सहप्रस्तर–1 में भूमि की दर निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–

(1) विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू-स्वामियों/कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि पर क्रय किया जायेगा। भूमि की दरों का अनुमोदन सम्बंधित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित् निम्न समिति द्वारा किया जायेगा:-

1	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2	अपर जिलाधिकारी (वि/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बंधित अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
4	सम्बंधित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5	नामित नोडल अधिकारी/सम्बंधित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

सदस्य सचिव द्वारा सुविचारित प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत करने के साथ-साथ समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि क्रय करने का प्रस्ताव /संदर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अंदर क्रय की जाने वाली भूमि की दर का निर्धारण सुनिश्चित किया जायेगा। समिति यह भी परीक्षण करेगी कि भूमि विवरण रहित एवं भार रहित है तथा यथावश्यक किसी भी विभाग/अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथावश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

शासनादेश में विहित शर्तों के अधीन प्रश्नगत भूमि के वर्तमान जिलाधिकारी सर्किल दर ग्राम भोवापुर रू0–4590/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम पंचायत की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **18360**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की जाती है। ग्राम मोरटा रू0–6050/– प्रति वर्ग मी0 के दो–गुने (नगर निगम की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **12100**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की जाती हैं। शाहपुर निजमोरटा रू0–3650/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम पंचायत की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **14600**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की जाती हैं।

इस आधार पर द्वितीय चरण में आने वाले व्यय का विवरण :–

क्र0 सं0	ग्राम का नाम	हरनन्दीपुरम आवासीय योजना के द्वितीय चरण में आने वाली भूमि का क्रय योग्य कुल क्षेत्र (हे0 में)	ग्राम का जिलाधिकारी सर्किल रेट (रू0 में)	प्रतिवर्ग मीटर क्रय दर (रू0 में)	भूमि का कुल अनुमानित व्यय (रू0 में)
1	भोवापुर	53.6546	4590	18360	9,85,09,84,560/–
2	शाहपुर निजमोरटा	66.4818	3650	14600	9,70,63,42,800/–
3	मोरटा	5.1510	6050	12100	62,32,71,000/–
कुल योग		**125.2874**			**20,18,05,98,360/–**

तथा दर निर्धारण पश्चात क्रय की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–

> (3) क्रय की जाने वाली भूमि की दर निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिये भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायगा। 10 एकड़ तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

हरनन्दीपुरम आवासीय योजना के द्वितीय चरण में आने वाले ग्राम भोवापुर, मोरटा, शाहपुर निजमोरटा की 1252874.00 वर्गमी0 भूमि का निम्नानुसार कुल भूमि मूल्य रू0 20,18,05,98,360/– है, इस धनराशि पर 07 प्रतिशत की दर से कुल स्टाम्प मूल्य रू0 1,41,26,41,885/– है, इस धनराशि पर पंजीकरण शुल्क 01 प्रतिशत की दर से कुल मूल्य रू0 20,18,05,984/– होता है। उक्त तीनों मूल्यों को सम्मिलित कर हरनन्दीपुरम आवासीय योजना के द्वितीय चरण में आने वाले ग्रामों की भूमि पर कुल मूल्य व 21,79,50,46,229/– आगणित होता है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा मौजूद परिसम्पत्ति का सर्वे कर सम्बन्धित विभागों से मूल्यांकन कराया जा रहा है। जिससे कृषकों/भू–धारकों को भुगतान किया जायेगा।

<u>प्रस्ताव</u> –

अतः उपरोक्तानुसार–

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" में द्वितीय चरण में सम्मिलित ग्रामों (भोवापुर, मोरटा, शाहपुर निजमोरटा) की भूमि के दर निर्धारण के पश्चात "आपसी–सहमति" से उक्त ग्रामों की भूमि क्रय किये जाने हेतु कुल क्षेत्रफल 125.2874है0 के धनराशि रू0 21,79,50,46,229/– (रूपये इक्कीस अरब, उन्यासी करोड़ पचास लाख छियालिस हजार दो सौ उनतीस मात्र) के व्यय के वित्तीय अनुमोदन"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

<u>निर्णय–</u>

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि –

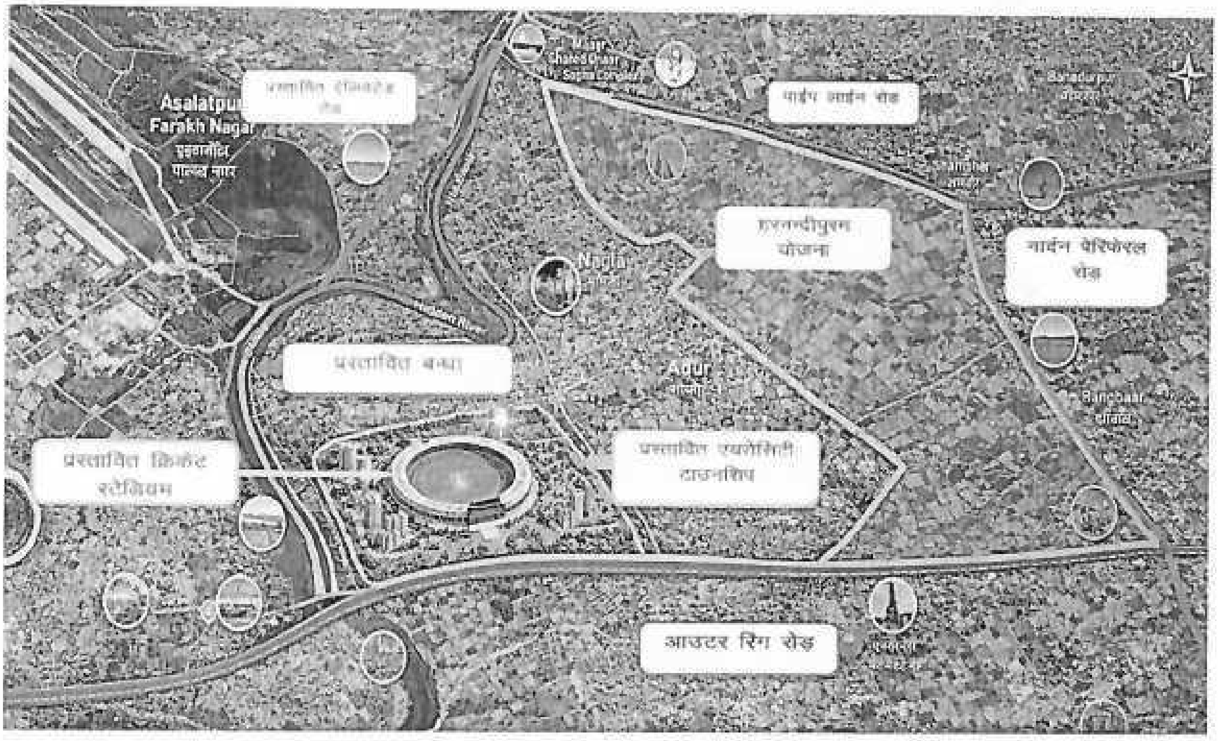
1. **प्रकरण से सम्बन्धित शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।**
2. **आगामी बोर्ड बैठक में उक्त परियोजना के कार्यों की टाईम–लाईन प्रस्तुत की जाये।**
3. **अलग–अलग क्षेत्रों में बिखरे रूप में भूमि का क्रय न कर सर्वप्रथम 125 हेक्टेयर के एक संयुक्त पैच का निर्धारण कर उसी पैच के अंदर नियमानुसार भूमि क्रय की जाये। तत्पश्चात् इसी प्रकार अन्यत्र पैच बनाकर नियमानुसार भूमि क्रय किया जाये।**

मद संख्या : 172/7/भू–अर्जन

विषयः–गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के आस–पास के ग्राम मोरटी, अटौर, मेवला अगरी की लगभग 200.2515 हे0 भूमि पर "एयरोसिटी"/सुनियोजित रूप से विकसित की जानी प्रस्तावित है, जिसके लिए तीनों विकल्प लैंड पूलिंग/आपसी सहमति से क्रय/एक्ट के माध्यम से अर्जन के आधार पर भूमि संग्रहण करने व परियोजना के लिए भूमि क्रय करने हेतु आवश्यक बजटीय अनुमोदन के सम्बन्ध में।

जनपद गाजियाबाद के ग्राम मोरटी में प्रस्तावित अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के विकास के दृष्टिगत उसके आसपास के क्षेत्र को समुचित रूप से विकसित करना आवश्यक है। इस क्रम में ग्राम अटोर, मेवला अगरी एवं मोरटी की लगभग **230.2232** हेक्टेयर भूमि पर एक सुव्यवस्थित एयरोसिटी विकसित किए जाने का प्रस्ताव है, जिससे क्षेत्रीय आर्थिक विकास, रोजगार सृजन एवं शहरी आधारभूत संरचना को बढ़ावा मिलेगा।

एयरोसिटी परियोजना के माध्यम से आधुनिक शहरी सुविधाओं, वाणिज्यिक केंद्रों, होटल, आवासीय परिसरों एवं अन्य सहायक अवसंरचना का विकास करना, जिससे अंतरराष्ट्रीय स्तर की सुविधाएं उपलब्ध कराई जा सकें। इस क्षेत्र में मार्किट पोटेन्शियल अधिक है और नियोजित विकास की सम्भावनाएं बहुत अधिक हैं। क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण जनपद को अन्तराष्ट्रीय पहचान दिलायेगा, अतः स्टेडियम के आस–पास के ग्रामों की भूमि का सुनियोजित विकास किया जाना आवश्यक है। स्टेडियम के आस–पास के ग्रामों की भूमि का सुनियोजित विकास नहीं किया जाता है तो स्टेडियम के आस–पास खाली भूमि पर अवैध/अनाधिकृत कच्ची कालोनियों के विकसित होने की सम्भावना प्रबल है।



प्राधिकरण द्वारा गठित टास्क फोर्स रिपोर्ट :–

प्रस्तावित योजना हेतु चिन्हित क्षेत्र के स्थलीय निरीक्षण हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 27.02.2026 को एक 11 सदस्यीय टास्क फोर्स का गठन सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में किया गया।

तद्क्रम में गठित टास्क फोर्स द्वारा क्रिकेट स्टेडियम हेतु प्रस्तावित भूमि तथा हरनन्दीपुरम एवं आस–पास के क्षेत्र का निरीक्षण किया गया, जिसमें पाया गया कि अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के निर्माण हेतु वांछित स्वीकृतियां प्रक्रियाधीन है। उक्त स्टेडियम के निर्माण की स्वीकृति उपरान्त सपोर्टिंग क्रियाओं की आवश्यकता हेतु स्टेडियम के आस–पास व्यवसायिक टाउनशिप विकसित किया जाना आवश्यक है। टास्क फोर्स द्वारा चयनित स्थल का सजरा मानचित्र, महायोजना–2031 के भू–उपयोगों, विद्यमान मार्गो को मानचित्र पर अंकित करते हुए अपना मत/आख्या निम्नवत् स्थिर की गयी–

1. *मानचित्र में चयनित स्थल प्रस्तावित अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के तीन तरफ प्रस्तावित किया गया है। उक्त स्थल हिण्डन एयरपोर्ट एवं प्राधिकरण की महत्वपूर्ण हरनन्दीपुरम योजना के समीप है। चयनित स्थल का भू–उपयोग महायोजना–2031 में कृषि एवं आंशिक मनोरंजन में दर्शित है। मनोरंजन भू–उपयोग को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2025 एवं सुसंगत शासनादेशों के क्रम में सम्मिलित किया जायेगा। वांछित मनोरंजन भू–उपयोग क्षेत्रफल का सीमांकन प्रोजेक्ट प्लानिंग एवं विस्तृत डी.पी.आर तैयार किये जाने के समय फिजिबिल्टी के आधार पर किया जायेगा।*
2. *यह टाउनशिप एक मिश्रित वाणिज्यिक हब के रूप में प्रस्तावित है, जिसमें होटल, कार्यालय, बिजनेस पार्क, रिटेल, हॉस्पिटैलिटी, कन्वेंशन सुविधाएँ, मनोरंजन एवं सेवा क्षेत्र की गतिविधियों शामिल होंगी, जिससे आर्थिक गतिविधियों की सम्भावना बनी रहेंगी।*
3. *प्रस्तावित अंतरराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम विकास एवं सिटी फॉरेस्ट की संयुक्त उपस्थिति घरेलू एवं अंतरराष्ट्रीय पर्यटकों को आकर्षित करेगा, जिससे यह क्षेत्र केवल एक ट्रांजिट कॉरिडोर न रहकर एक प्रमुख गंतव्य के रूप में विकसित हो सकता है। व्यवसायिक गतिविधियों के कारण राजस्व एवं रोजगार का सृजन होगा।*
4. *उक्त चयनित स्थल 45.00 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग से सेवित किया जाना होगा, जो मनोरंजन ग्रीन से प्रस्तावित किया जा सकता है।*
5. *प्रस्तावित स्थल के दक्षिण–पश्चिम दिशा में हिण्डन नदी प्रवाहित है, महायोजना में बाढ़ प्रभावित क्षेत्र को छोड़ते हुए चयनित स्थल के बाहर बन्धा का निर्माण किया जाना उचित होगा।*
6. *चयनित स्थल हेतु पहुँच मार्ग 45.00 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग से है, परन्तु उक्त मार्ग पर हिण्डन एयरपोर्ट से जोड़ने वाले मार्ग पर पुल का निर्माण नहीं है, जिसके कारण स्थल को एयरपोर्ट से कनैक्टीविटी प्राप्त नहीं है। पुल के निर्माण के सम्बन्ध में विचार किया जाना होगा।*
7. *प्रस्तावित स्थल पर उच्च वोल्टेज की लाईनें विद्यमान हैं, जिनके विस्थापन पर विचार किया जाना होगा।*

8. प्रस्तावित स्थल का नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराया जाना होगा।
9. प्रस्तावित स्थल हिण्डन नदी के समीप स्थित है, जिस कारण भी पर्यावरणीय अनापत्ति (Environmental Clearance) लिया जाना आवश्यक होगा।
10. प्रस्तावित व्यवसायिक टाउनशिप एवं क्रिकेट स्टेडियम हेतु पहुँच मार्गों के संरेखण एवं प्रस्तावित महायोजना मार्ग यथा एन.पी.आर. रोड इत्यादि के निर्माण, कनैक्टिविटी तथा भविष्य के यातायात के दृष्टिगत यातायात सर्वे एवं प्रबन्धन हेतु आवश्यक व्यवस्था किया जाना उचित होगा।
11. प्रस्तावित स्थल पर योजना लाने के फलस्वरूप अनधिकृत निर्माण पर नियंत्रण होगा।

प्रस्तावित क्षेत्र में व्यवसायिक टाउनशिप योजना के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में उपर्युक्त उल्लेखित चुनौतियों का निराकरण करते हुए योजना के क्रियान्वयन से पूर्व किसी निजी कन्सल्टेंट से समन्वय करते हुए प्रस्तावित क्षेत्र का विस्तृत अध्ययन कर डी०पी०आर० तैयार कराना होगा।

उक्त परियोजना हेतु लगभग **200.2515** हेक्टेयर भूमि का संग्रहण प्रस्तावित है,

ग्राम का नाम	परियोजना हेतु कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे0 में)	प्राधिकरण द्वारा पूर्व में कय भूमि का क्षे0 (हे0 में)	योजना में बंजर भूमि का क्षेत्रफल (हे0 में)	योजना में पडने वाली झील की भूमि का क्षेत्रफल (हे0 में)	योजना हेतु कय/अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि (हे0 में)
मोरटी	52.4304	0.4550	—	—	51.9754
मेवला अगरी	40.0157	—	—	—	40.0157
अटौर	137.7771	3.1427	16.2960	10.0780	108.2604
कुल योग (क्रय/पुनर्ग्रहण किया जाने वाला प्रस्तावित क्षे0	**230.2232**				**200.2515**

उपरोक्त क्षेत्रफल सिचांई विभाग, गाजियाबाद से पुश्ते का संरेखण प्राप्त होने के उपरान्त घट–बढ़ सकता है। प्रस्तावित भूमि का ग्रामवार, खसरा व रकबा सहित विवरण निम्न है–

क्र0सं0	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	योजना हेतु क्रय/अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि
1	अटौर	1144ख	0.2020
2	अटौर	1145	2.5370
3	अटौर	1146	2.1120
4	अटौर	1147	0.8480
5	अटौर	1148	0.1150
6	अटौर	1301	0.0510
7	अटौर	1302	0.0380
8	अटौर	1303	0.0130
9	अटौर	1304	0.0130

10	अटौर	1305	0.1520
11	अटौर	1306	0.0510
12	अटौर	1307	0.0250
13	अटौर	1308	0.0880
14	अटौर	1309	0.0380
15	अटौर	1310	0.0190
16	अटौर	1311	0.0760
17	अटौर	1312	0.1520
18	अटौर	1313	0.1390
19	अटौर	1314	2.8450
20	अटौर	1315	1.1060
21	अटौर	1316	2.9970
22	अटौर	1317	3.3640
23	अटौर	1319	0.0510
24	अटौर	1320	0.0630
25	अटौर	1321	0.0130
26	अटौर	1322	0.0130
27	अटौर	1323	0.0130
28	अटौर	1325	0.0250
29	अटौर	1326	0.0890
30	अटौर	1327	0.0630
31	अटौर	1329	0.0060
32	अटौर	1330	0.0250
33	अटौर	1331	0.0380
34	अटौर	1332	0.0760
35	अटौर	1333	0.0630
36	अटौर	1334	0.0380
37	अटौर	1336	0.0250
38	अटौर	1337	0.0130
39	अटौर	1338	0.0380
40	अटौर	1339	0.0510
41	अटौर	1340	0.0250
42	अटौर	1341	0.0130
43	अटौर	1343	1.3110
44	अटौर	1345	1.5340
45	अटौर	1346	1.6520
46	अटौर	1347/1	0.8860
47	अटौर	1347/2	0.8810
48	अटौर	1348	1.4660
49	अटौर	1349	1.4710

50	अटौर	1350	1.9880
51	अटौर	1351	0.1860
52	अटौर	1352	0.1340
53	अटौर	1353	0.2710
54	अटौर	1354	0.2700
55	अटौर	1355	0.1010
56	अटौर	1356	0.0890
57	अटौर	1357	0.0890
58	अटौर	1358	0.0570
59	अटौर	1360	0.0250
60	अटौर	1361	0.0130
61	अटौर	1362	0.0520
62	अटौर	1363	0.0250
63	अटौर	1365	0.0130
64	अटौर	1366	0.0250
65	अटौर	1367	0.0250
66	अटौर	1369	0.0510
67	अटौर	1370	0.0510
68	अटौर	1371	0.0130
69	अटौर	1372	0.0250
70	अटौर	1373	0.4680
71	अटौर	1374	0.0130
72	अटौर	1376	0.0130
73	अटौर	1377	0.0630
74	अटौर	1378	0.0760
75	अटौर	1380	2.0070
76	अटौर	1381	1.3700
77	अटौर	1382	1.4960
78	अटौर	1384	0.1200
79	अटौर	1385	0.1260
80	अटौर	1386	0.0130
81	अटौर	1390	3.5530
82	अटौर	1391	3.5320
83	अटौर	1392	4.1490
84	अटौर	1393	1.1020
85	अटौर	1394	0.1260
86	अटौर	1395	0.0630
87	अटौर	1396	1.2140
88	अटौर	1397	1.1250
89	अटौर	1398	1.8860

31

90	अटौर	1399	0.8660
91	अटौर	1400	0.8650
92	अटौर	1401	0.6890
93	अटौर	1403	2.8000
94	अटौर	1404	1.9410
95	अटौर	1405	1.3030
96	अटौर	1406	1.2760
97	अटौर	1407	1.6520
98	अटौर	1408	1.0130
99	अटौर	1409	1.6520
100	अटौर	1410	0.5970
101	अटौर	1411	0.5010
102	अटौर	1412	0.2530
103	अटौर	1413	1.5480
104	अटौर	1414	0.1390
105	अटौर	1415	0.1440
106	अटौर	1416	0.1010
107	अटौर	1417	0.1010
108	अटौर	1418/1	0.3790
109	अटौर	1418/2	1.8730
110	अटौर	1418/4	0.3420
111	अटौर	1419	0.0250
112	अटौर	1420	0.1770
113	अटौर	1421/1	0.4170
114	अटौर	1421/2	0.1640
115	अटौर	1422/1	0.1260
116	अटौर	1422/2	0.1900
117	अटौर	1423	1.9257
118	अटौर	1424	3.9180
119	अटौर	1425	4.3500
120	अटौर	1426	2.3260
121	अटौर	1428ख	1.5180
122	अटौर	1429क	1.2650
123	अटौर	1430	0.7590
124	अटौर	1433/1	1.3030
125	अटौर	1433/2	0.5940
126	अटौर	1433/3	0.3540
127	अटौर	1434मि0	1.4956
128	अटौर	1436	0.0380
129	अटौर	1437	0.0380

130	अटौर	1439	0.3350
131	अटौर	1441	0.1520
132	अटौर	1442	0.0630
133	अटौर	1448	0.5690
134	अटौर	1449	0.1460
135	अटौर	1453	0.0380
136	अटौर	1454	0.0380
137	अटौर	1458	0.0380
138	अटौर	1461	0.0250
139	अटौर	1462	0.0250
140	अटौर	1463	0.0250
141	अटौर	1464	0.0380
142	अटौर	1465	0.0190
143	अटौर	1466	0.0440
144	अटौर	1470	0.0250
145	अटौर	1471	0.1390
146	अटौर	1472	0.0630
147	अटौर	1475	0.0250
148	अटौर	1477	0.0130
149	अटौर	1478	0.0130
150	अटौर	1479	0.0380
151	अटौर	1480	0.0380
152	अटौर	1481	0.0380
153	अटौर	1482	0.0250
154	अटौर	1483	0.0130
155	अटौर	1484	1.2760
156	अटौर	1486	1.6710
157	अटौर	1487	1.3740
158	अटौर	1488	1.9510
159	अटौर	1489	1.9340
160	अटौर	1490	0.2530
161	अटौर	1491	0.0510
162	अटौर	1493	0.2660
163	अटौर	1494	0.1390
164	अटौर	1495	0.0380
165	अटौर	1496	0.0380
166	अटौर	1497	0.0760
167	अटौर	1498	0.0760
168	अटौर	1499	0.0760
169	अटौर	1500	0.2530

170	अटौर	1501	0.3290
171	अटौर	186/1502	1.0220
172	अटौर	660/1504	0.1260
173	अटौर	498/1505	0.0630
174	अटौर	1380/1506	0.0630
175	अटौर	370/1506	0.6910
176	अटौर	117/1507	0.0010
कुल योग			**108.7113**

क्र0सं0	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	योजना हेतु क्रय/अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि
1	मोरटी	696	0.1700
2	मोरटी	697	0.0630
3	मोरटी	698	0.0540
4	मोरटी	699	0.1640
5	मोरटी	700	0.0760
6	मोरटी	701	0.0380
7	मोरटी	702	0.0890
8	मोरटी	703	0.1200
9	मोरटी	704	0.0510
10	मोरटी	705	0.0630
11	मोरटी	709	0.0510
12	मोरटी	710	0.0510
13	मोरटी	711	0.0380
14	मोरटी	712	0.0760
15	मोरटी	713	0.0380
16	मोरटी	714	0.0380
17	मोरटी	715	0.0250
18	मोरटी	717	0.0890
19	मोरटी	718	0.0890
20	मोरटी	719	0.0760
21	मोरटी	720	0.0260
22	मोरटी	721	0.0510
23	मोरटी	722	0.0760
24	मोरटी	724	0.1140
25	मोरटी	725	0.0760
26	मोरटी	726	0.0260
27	मोरटी	727	0.1390
28	मोरटी	728	0.0630
29	मोरटी	729	0.0630

30	मोरटी	730	0.0510
31	मोरटी	731	0.0510
32	मोरटी	732	0.0760
33	मोरटी	733	0.0630
34	मोरटी	734	0.1140
35	मोरटी	735	0.0510
36	मोरटी	736	0.1010
37	मोरटी	737	0.0250
38	मोरटी	738	0.0380
39	मोरटी	739	0.0760
40	मोरटी	740	0.0760
41	मोरटी	741	0.0250
42	मोरटी	742	0.0510
43	मोरटी	743	0.0380
44	मोरटी	744	0.1140
45	मोरटी	745	0.0250
46	मोरटी	746	0.0250
47	मोरटी	747	0.0380
48	मोरटी	748	0.0510
49	मोरटी	749	0.0380
50	मोरटी	750	0.0510
51	मोरटी	751	0.0630
52	मोरटी	752	0.0250
53	मोरटी	753	0.1010
54	मोरटी	755	0.0630
55	मोरटी	756	0.0250
56	मोरटी	757	0.0250
57	मोरटी	758	0.1010
58	मोरटी	759	0.0630
59	मोरटी	760	0.0380
60	मोरटी	761	0.0380
61	मोरटी	762	0.0630
62	मोरटी	763	0.0510
63	मोरटी	764	0.0760
64	मोरटी	765	0.0760
65	मोरटी	766	0.0630
66	मोरटी	767	0.0250
67	मोरटी	768	0.2400
68	मोरटी	769	0.0380
69	मोरटी	770	0.1140

34

70	मोरटी	771	0.1010
71	मोरटी	772	0.0760
72	मोरटी	773	0.0890
73	मोरटी	774	0.0380
74	मोरटी	775	0.0760
75	मोरटी	776	0.0510
76	मोरटी	777	0.0630
77	मोरटी	778	0.0510
78	मोरटी	779	0.0130
79	मोरटी	780	0.0510
80	मोरटी	781	0.0380
81	मोरटी	782	0.0380
82	मोरटी	783	0.0510
83	मोरटी	784	0.0760
84	मोरटी	785	0.0760
85	मोरटी	786	0.0440
86	मोरटी	787	0.0510
87	मोरटी	788	0.0630
88	मोरटी	789	0.0760
89	मोरटी	790	0.0760
90	मोरटी	791	0.0250
91	मोरटी	792	0.1010
92	मोरटी	793	0.1640
93	मोरटी	794	0.0510
94	मोरटी	795	0.0380
95	मोरटी	796	0.0380
96	मोरटी	797	0.0250
97	मोरटी	798	0.0380
98	मोरटी	799	0.0380
99	मोरटी	800	0.0760
100	मोरटी	801	0.0380
101	मोरटी	802	0.0760
102	मोरटी	803	0.0510
103	मोरटी	804	0.1520
104	मोरटी	805	0.1260
105	मोरटी	806	2.4650
106	मोरटी	807	2.2530
107	मोरटी	809	0.7900
108	मोरटी	810	0.9810
109	मोरटी	811	1.6230

110	मोरटी	813	0.0950
111	मोरटी	814	1.0860
112	मोरटी	815	0.1020
113	मोरटी	818	0.0260
114	मोरटी	819	0.2830
115	मोरटी	820	0.3530
116	मोरटी	821	1.4080
117	मोरटी	823	0.4932
118	मोरटी	824	0.5310
119	मोरटी	825	0.9850
120	मोरटी	826	0.0020
121	मोरटी	827	0.6305
122	मोरटी	828	0.1260
123	मोरटी	829	0.1520
124	मोरटी	830	0.0380
125	मोरटी	831	0.0760
126	मोरटी	832	0.0250
127	मोरटी	833	0.0510
128	मोरटी	834	0.1010
129	मोरटी	838	0.0630
130	मोरटी	839	0.1030
131	मोरटी	840	0.1390
132	मोरटी	841	0.0510
133	मोरटी	842	0.0760
134	मोरटी	843	0.9170
135	मोरटी	844	0.0250
136	मोरटी	845	0.0380
137	मोरटी	846	0.0380
138	मोरटी	847	0.0510
139	मोरटी	848	0.0890
140	मोरटी	849	0.0250
141	मोरटी	850	0.0380
142	मोरटी	851	0.0250
143	मोरटी	852	0.0250
144	मोरटी	853	0.0280
145	मोरटी	854	0.0630
146	मोरटी	855	0.0380
147	मोरटी	856	0.0510
148	मोरटी	868	0.0230
149	मोरटी	869	0.0250

150	मोरटी	870	0.0630
151	मोरटी	871	0.0598
152	मोरटी	935	0.0380
153	मोरटी	936	0.0250
154	मोरटी	937	0.0890
155	मोरटी	938	0.0380
156	मोरटी	939	0.0760
157	मोरटी	940	0.0187
158	मोरटी	941	0.0890
159	मोरटी	942	0.1000
160	मोरटी	943	0.0380
161	मोरटी	944	0.2910
162	मोरटी	945	0.0760
163	मोरटी	946	0.1140
164	मोरटी	947	0.5630
165	मोरटी	948	0.1260
166	मोरटी	949	0.0130
167	मोरटी	950	0.0075
168	मोरटी	952	0.0630
169	मोरटी	1100	0.0380
170	मोरटी	1101	0.0130
171	मोरटी	1102	0.0890
172	मोरटी	1103	0.1260
173	मोरटी	1104	0.0760
174	मोरटी	1105	0.0250
175	मोरटी	1106	0.0890
176	मोरटी	1107	0.1010
177	मोरटी	1108	0.0250
178	मोरटी	1109	0.0380
179	मोरटी	1110	0.0510
180	मोरटी	1111	0.0380
181	मोरटी	1112	0.0760
182	मोरटी	1113	0.0380
183	मोरटी	1114	5.3815
184	मोरटी	1115	3.1010
185	मोरटी	1124	0.1640
186	मोरटी	1125	0.1770
187	मोरटी	1126	0.1770
188	मोरटी	1128	0.1140
189	मोरटी	1130	0.3160

190	मोरटी	1131	0.0630
191	मोरटी	1132	0.2370
192	मोरटी	1133	0.0630
193	मोरटी	1134	0.1010
194	मोरटी	1136	0.0380
195	मोरटी	1137	0.0890
196	मोरटी	1138	0.0630
197	मोरटी	1139	0.2020
198	मोरटी	1140	0.0760
199	मोरटी	1141	0.0760
200	मोरटी	1142	0.0250
201	मोरटी	1143	0.0890
202	मोरटी	1144	0.0890
203	मोरटी	1145	0.2020
204	मोरटी	1146	0.1010
205	मोरटी	1147	0.1260
206	मोरटी	1148	0.1520
207	मोरटी	1149	0.1390
208	मोरटी	1150	0.1010
209	मोरटी	1151	0.0510
210	मोरटी	1152	0.0380
211	मोरटी	1153	0.1390
212	मोरटी	1154	0.0130
213	मोरटी	1155	0.3040
214	मोरटी	1156	0.0250
215	मोरटी	1157	0.0380
216	मोरटी	1158	0.0510
217	मोरटी	1159	0.2150
218	मोरटी	1160	0.0380
219	मोरटी	1161	0.0130
220	मोरटी	1163	0.0250
221	मोरटी	1164	0.0250
222	मोरटी	1165	0.1010
223	मोरटी	1167	0.0760
224	मोरटी	1169	0.0630
225	मोरटी	1170	0.0760
226	मोरटी	1171	0.1010
227	मोरटी	1172	0.0380
228	मोरटी	1173	0.0630
229	मोरटी	1174	0.1520

230	मोरटी	1175	0.1140
231	मोरटी	1176	0.1260
232	मोरटी	1177	0.0890
233	मोरटी	1178	0.0890
234	मोरटी	1179	0.0890
235	मोरटी	1180	0.1010
236	मोरटी	1181	0.1260
237	मोरटी	1182	0.2020
238	मोरटी	1183	0.1010
239	मोरटी	1184	0.1260
240	मोरटी	1185	0.1150
241	मोरटी	1186	0.0760
242	मोरटी	1187	0.0510
243	मोरटी	1188	0.1510
244	मोरटी	1189	0.0510
245	मोरटी	1190	0.0130
246	मोरटी	1191	0.0760
247	मोरटी	1192	0.0510
248	मोरटी	1193	0.0630
249	मोरटी	1194	0.0630
250	मोरटी	1195	0.1260
251	मोरटी	1196	0.0510
252	मोरटी	1197	0.0760
253	मोरटी	1198	0.0890
254	मोरटी	1199	0.0760
255	मोरटी	1200	0.0380
256	मोरटी	1201	0.0760
257	मोरटी	1202	0.0380
258	मोरटी	1203	0.2150
259	मोरटी	1204	0.2150
260	मोरटी	1205	0.0630
261	मोरटी	1206	0.1010
262	मोरटी	1256	0.1390
263	मोरटी	1278	0.2786
264	मोरटी	1296	0.3540
265	मोरटी	1297	0.1140
266	मोरटी	1298	0.1770
267	मोरटी	1299	0.1390
268	मोरटी	1300	0.0760
269	मोरटी	1301	0.0890

270	मोरटी	1302	0.2270
271	मोरटी	1303	0.2530
272	मोरटी	1304	0.0890
273	मोरटी	1305	0.0760
274	मोरटी	1306	0.1900
275	मोरटी	1307	0.1520
276	मोरटी	1308	0.0380
277	मोरटी	1309	0.0510
278	मोरटी	1310	0.1900
279	मोरटी	1311	0.1010
280	मोरटी	1312	0.0760
281	मोरटी	1332	2.3296
282	मोरटी	1333	0.4863
283	मोरटी	1334	2.6000
284	मोरटी	1335	1.5090
	कुल योग		**51.9754**

क्र0सं0	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	योजना हेतु क्रय/अर्जन हेतु प्रस्तावित भूमि
1	मेवला अगरी	794	0.8246
2	मेवला अगरी	797	2.3930
3	मेवला अगरी	798	0.6019
4	मेवला अगरी	799	0.5100
5	मेवला अगरी	800	0.0528
6	मेवला अगरी	826	0.0004
7	मेवला अगरी	827	0.2737
8	मेवला अगरी	828	0.3659
9	मेवला अगरी	829	1.3500
10	मेवला अगरी	831	1.0660
11	मेवला अगरी	832	0.3786
12	मेवला अगरी	834	0.0789
13	मेवला अगरी	879	0.0131
14	मेवला अगरी	880	0.0000
15	मेवला अगरी	886	0.0326
16	मेवला अगरी	887	1.5232
17	मेवला अगरी	888	1.9763
18	मेवला अगरी	889	1.4449
19	मेवला अगरी	890	0.7079
20	मेवला अगरी	891	0.5478
21	मेवला अगरी	892	0.1235

22	मेवला अगरी	893	1.1916
23	मेवला अगरी	894	4.0642
24	मेवला अगरी	894	5.9587
25	मेवला अगरी	895	0.2100
26	मेवला अगरी	896	1.2527
27	मेवला अगरी	897	0.7508
28	मेवला अगरी	898	0.2808
29	मेवला अगरी	899	0.8508
30	मेवला अगरी	900	0.8165
31	मेवला अगरी	901	0.4750
32	मेवला अगरी	902	2.6058
33	मेवला अगरी	903	0.9852
34	मेवला अगरी	904	0.5615
35	मेवला अगरी	905	1.0195
36	मेवला अगरी	906	0.3707
37	मेवला अगरी	907	0.2877
38	मेवला अगरी	907	4.0624
39	मेवला अगरी	793/918	0.0066
Grand Total(In Ha)			**40.0157**

विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू–स्वामी एवं कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि को क्रय किये जाने से सम्बन्धित शासनादेश संख्या–1/2016/385/8–3–16–309 विविध/2015 दिनांक 21.03.2016 के प्रस्तर संख्या–3 के सहप्रस्तर–1 में भूमि की दर निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–(संलग्नक–....)

(1) विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू-स्वामियों/कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि पर क्रय किया जायेगा। भूमि की दरों का अनुमोदन सम्बंधित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित निम्न समिति द्वारा किया जायेगा।-

1	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2	अपर जिलाधिकारी (वि/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बंधित अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
4	सम्बंधित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5	नामित नोडल अधिकारी/सम्बंधित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

सदस्य सचिव द्वारा सुविचारित प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत करने के साथ-साथ समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि क्रय करने का प्रस्ताव/संदर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अंदर क्रय की जाने वाली भूमि की दर का निर्धारण सुनिश्चित किया जायेगा। समिति यह भी परीक्षण करेगी कि भूमि विवरण रहित एवं भार रहित है तथा यथावश्यक किसी भी विभाग/अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथावश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

उक्त के अनुपालन में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 06.05.2026 को भूमि का दर निर्धारण किया गया। जिलाधिकारी की अध्यक्षता मे गठित समिति द्वारा शासनादेश में विहित शर्तों के अधीन प्रश्नगत भूमि के वर्तमान जिलाधिकारी सर्किल दर ग्राम अटोर रू0–3630/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम पंचायत की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **14520**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की गयी है। ग्राम मेवला अगरी रू0–800/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम गैर आबाद सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **3200**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की गयी है। ग्राम मोरटी रू0–4350/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम पंचायत की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **17400**/– प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की गयी है।

इस आधार पर प्रस्तावित एयरोसिटी के विकास हेतु आने वाले व्यय का विवरण निम्नवत् है :–

क्र0 सं0	ग्राम का नाम	एयरोसिटी विकास हेतु आने वाली क्रय योग्य भूमि का कुल क्षेत्र (हे0 में)	ग्राम का जिलाधिकारी सर्किल रेट (रू0 में)	प्रतिवर्ग मीटर क्रय दर (रू0 में)	भूमि का कुल अनुमानित व्यय (रू0 में)
1	अटोर	108.2604	3630	14520	15,71,94,10,080/-
2	मेवला अगरी	40.0157	800	3200	1,28,05,02,400/-
3	मोरटी	51.9754	4350	17400	9,04,37,19,600/-
कुल योग		200.2515			26,04,36,32,080/-

उपरोक्त शासनादेश में दर निर्धारण पश्चात क्रय की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–

(3) **क्रय की जाने वाली भूमि की दर निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिये भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा। 10 एकड तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन करेंगे। 10 एकड भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।**

भूमि संग्रहण के लिए मुख्यतः लैण्ड पूलिंग की प्रक्रिया को अपनाया जायेगा, चूंकि अधिनियम के अधीन भूमि का अर्जन न केवल जटिल एवं समयकारक है, बल्कि भूमि अर्जन के लिए एक मुश्त धनराशि की भी आवश्यकता होती है। इसलिए विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा आपने सीमित संसाधनों से अधिनियम के अधीन भूमि अर्जन अथवा भू–स्वामी से सीधे क्रय किया जाना कठिन होता जा रहा है। परिणाम स्वरूप

भूमि के अनाधिकृत विकास की प्रवृत्ति को बढ़ावा मिलता है। 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' सुनियोजित शहरी विकास हेतु एक व्यवहारिक पद्धति है, जिसके अधीन शासकीय अभिकरणों द्वारा भूमि को क्रय अथवा अर्जित किए बिना भू-स्वामियों से उनकी सहमति एवं स्वेच्छा से भूमि का विकास सुनिश्चित किया जा सकता है और उन्हें विकास की प्रक्रिया में भागीदार बनाया जा सकता है। लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि को प्राप्त करने में समय की बचत होती है, क्योंकि अर्जन की प्रक्रिया पूरी होने में काफी समय लगता है। लैण्ड पूलिंग के माध्यम से भूमि प्राप्त करने में प्राधिकरण पर वित्तीय भार न्यूनतम रहता है। अर्जन की प्रक्रिया में प्रायः कानूनी विवाद उत्पन्न होते है, जो वर्षो तक विभिन्न न्यायालयों में चलते है, वही लैण्ड पूलिंग में कानूनी विवाद की सम्भावना नगणय रहती है। इस माध्यम से भूमि जुटाव करने पर प्राधिकरण को बिना भू-स्वामी को भुगतान किये 25 प्रतिशत सेलेबल एरिया प्राप्त होगा। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि एयरोसिटी/सुनियोजित परियोजना के समुचित किवास हेतु लैण्ड पूलिंग के माध्यम से जुटाई गयी भूमि का विकसित भाग, जो भूमि के भू-स्वामियों को दिया जायेगा/हस्तान्तारित किया जायेगा, उसका निर्धारण लैण्ड पूलिंग पॉलिसी में निर्धारित प्रावधानों के अनुरूप ही दिया जायेगा। यदि इसमें किसी भी प्रकार का संशोधन होता है, तो उसे मा0 बोर्ड प्राधिकरण के अनुमोदन उपरान्त ही किया जायेगा। लैण्ड पूलिंग के अतिरिक्त आपसी सहमति से क्रय तथा अधिनियम के माध्यम से अर्जन के विकल्प भी उपलब्ध रहेंगे।

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

1. उ०प्र० शासन के शासनादेश सं0-385/8-3-16-309 विविध/15 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-03 लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अन्तर्गत भू-धारकों से "आपसी-सहमति" के आधार पर दरें निर्धारित करते हुए भूमि का क्रय किया जा सकता है।
2. नई भू-अर्जन नीति भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम-2013 के अन्तर्गत भूमि सरकार के माध्यम से अधिग्रहीत करायी जा सकती है।
3. उ०प्र० शासन के शासनादेश सं0-239/8-3-19-152 विविध/17 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-03 लखनऊ, दिनांक 20.02.2019 व शासनादेश सं0-904/आ0ब0-1/निदेशक/2024 दिनांक 23 अप्रैल 2024 में संशोधित लैण्ड पूलिंग स्कीम नीति 2024 के अन्तर्गत समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराकर, भू-स्वामियों से निगोसियेशन करते हुए डेवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित कर भूमि जुटाव किया जा सकता है तथा भविष्य में आवश्यकता होने पर भू-धारकों से वार्ता कर उक्त का भी प्रयास किया जा सकता है।

प्रस्तावः–

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के आस–पास के ग्राम मोरटी, अटौर, मेवला अगरी की लगभग 200.2515 हे0 भूमि पर "एयरोसिटी"/सुनियोजित रूप से विकसित की जानी प्रस्तावित है, जिसके लिए उपरोक्त तीनों विकल्प लैंड पूलिंग/आपसी सहमति से क्रय/भूमि अधिग्रहण के माध्यम से भूमि संग्रहण करने, परियोजना के लिए भूमि संग्रहण करने हेतु आवश्यक बजटीय मूल्य 28,12,71,22,647/– के वित्तीय अनुमोदन तथा परियोजना को मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण एवं नये शहर प्रोत्साहन योजना से वित्त पोषित कराये जाने"

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

निर्णय–

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि–

1. **प्रकरण से सम्बन्धित शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।**
2. **क्रिकेट स्टेडियम एवं एयरोसिटी चूंकि दोनों परियोजना एक ही भौगोलिक स्थिति में स्थित हैं, अतः दोनों परियोजनाओं को इण्टीग्रटिड प्रोजेक्ट के रूप में विकसित किया जाना उचित होगा।**
3. **क्रिकेट स्टेडियम व एयरोसिटी को विकसित किये जाने का वित्तीय भार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण पर न्यूनतम हो, इस दृष्टि से कन्शेसनेयर मॉडल पर भी विचार कर लिया जाये। इससे प्राधिकरण पर किसी प्रकार का प्रत्यक्ष वित्तीय भार शून्य रहेगा।**

उपरोक्तानुसार ही प्राधिकरण फिजीबिलिटी रिपोर्ट तैयार कराते हुए आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त किया जाये।

45

मद संख्या : 172/8/भू-अर्जन

विषय–राजनगर एक्सटेंशन (ग्राम मोरटी एवं अटौर) स्थित उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन (जिसे प्रस्ताव में UPCA के नाम से उद्धृत किया गया है) एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भूमि पर अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का संयुक्त उपक्रम (Joint Venture)/ भागीदारी (Partnership) मॉडल के आधार पर विकसित किये जाने का प्रशासनिक एवं वित्तीय अनुमोदन।

राजनगर एक्सटेंशन क्षेत्र में अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के विकास का प्रस्ताव पूर्व में वर्ष 2014 से विचाराधीन रहा है, जिसमें गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सुविधा प्रदाता(Facilitator) के रूप में कार्य करते हुए ग्राम मोरटी एव अटौर में लगभग 34 एकड भूमि का क्रय/बैनामा उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) के पक्ष में कराया गया था। उक्त परियोजना विभिन्न कारणों से लंबित रही। दिनांक 26.06.2025 को मा० मुख्यमंत्री, उत्तर प्रदेश द्वारा जनपद गाजियाबाद की विकास परियोजनाओं की समीक्षा के दौरान उक्त परियोजना को प्राथमिकता के आधार पर पुनः क्रियान्वित करने हेतु निर्देशित किया गया।

मा० प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अपनी 171वीं बैठक दिनांक 19.02.2026 में इस परियोजना को सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की जा चुकी है **(संलग्नक–01)**, इस शर्त के साथ कि–

- समस्त प्रासंगिक शासनादेशों/नीतियों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाए।
- सक्षम स्तर से वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त की जाए।
- परियोजना का यातायात परीक्षण यातायात निदेशालय से कराया जाए।

कृत कार्यवाही–

मा० बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में परियोजना से सम्बन्धित बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन करते हुए उ०प्र० सरकार की सम्बन्धित नीतियों एवं शासनादेशों का परिशीलन किया गया तथा नियमों का परीक्षण किया गया तथा प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) के पदाधिकारियों के मध्य कई दौर की बैठक आयोजित की गयी। उपरोक्त बैठकों में निम्न बिन्दुओं पर सहमति बनी–

1. किसी एक्सपर्ट एजेन्सी के द्वारा स्थलीय परीक्षण(Site Analysis) और मृदा परीक्षण करा लिया जाये।
2. प्राधिकरण के सनदी लेखाकार के द्वारा CASH FLOW Analysis करा लिया जाये।
3. किसी एक्सपर्ट एजेन्सी के द्वारा प्रोजेक्ट का तकनीकी परीक्षण एवं Financial Viability तैयार करा लिया जाये।
4. स्थल का अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा परीक्षण कराते हुए परियोजना का यातायात प्लान तैयार करा लिया जाये।

5. मास्टर प्लान अनुभाग द्वारा स्थलीय परीक्षण कराते हुए प्रभावी महायोजना–2031 के अनुसार भू–उपयोग एवं उक्त भू–उपयोग में वर्तमान प्रभावी भवन निर्माण उपविधि–2025 के अनुसार क्रिकेट स्टेडियम की अनुमन्यता का परीक्षण करा लिया जाये।
6. मास्टर प्लान अनुभाग क्रिकेट स्टेडियम से लगी भूमि को टाउनशिप के रूप में विकसित किये जाने का खाका भी प्रस्तुत करे।
7. भू–अर्जन अनुभाग स्थल पर प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल का चिन्हाकन कर क्षेत्रफल का स्पष्ट विवरण उपलब्ध कराये।
8. वित्त अनुभाग UPCA तथा सनदी लेखाकार के साथ समन्वय स्थापित करते हुए उक्त परियोजना के वित्त पोषण हेतु क्या–क्या विकल्प अथवा मॉडल सम्भव हैं, के सम्बन्ध में एक विस्तृत रिपोर्ट प्रस्तुत करें।
9. विधि अनुभाग सम्बन्धित विधि उपविधि, नीतियों एवं शासनदेशों का परीक्षण कर कौन–कौन से प्राविधान उक्त परियोजना से आच्छादित हैं, के सम्बन्ध में स्पष्ट अभिगत उपलब्ध करायें।

जिसके क्रम में सभी अनुभागों के द्वारा अपना अनुभागीय अभिमत उपलब्ध कराया गया।

परियोजना का विवरण–

- स्थान–राजनगर एक्सटेशन (ग्राम मोरटी)
- भूमि लगभग 33.052 एकड़ (UPCA स्वामित्व), प्राधिकरण की भूमि 1.1242 एकड़ तथा ग्राम समाज की भूमि 0.1556 एकड(ग्राम समाज की भूमि प्राधिकरण के पक्ष में पुर्नग्रहण की कार्यवाही प्रस्तावित है)।
- निर्माण का मॉडल–सयुक्त उपक्रम/भागीदारी

परियोजना को पारदर्शी एवं व्यवहार्य बनाने हेतु वित्तीय मॉडल (वित्त पोषण हेतु) प्रस्तावित–

मॉडल <u>(Joint Venture/Partnership Model)</u>

- भूमि + निर्माण + मानचित्र स्वीकृति शुल्क + कन्सलटैन्सी + भौतिक सुविधाओं का स्थानान्तरण (Utility Shifting) व अन्य में 50 : 50 प्रतिशत की भागीदारी के भागीदारी/साझेदारी/संयुक्त उपक्रम मॉडल पर क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण।

परियोजना में प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि(मूल्यांकन) उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) की भूमि(मूल्यांकन) मानचित्र स्वीकृति का व्यय एवं स्टेडियम के निर्माण पर होने वाले व्यय एवं परियोजना के सफल क्रियान्वयन हेतु अनिवार्य अन्य व्यय(विधिक परामर्श शुल्क, वित्तीय परामर्श शुल्क, कन्सलटैन्सी इत्यादि) को सम्मिलित करते हुए प्राधिकरण एवं UPCA के मध्य 50:50 प्रतिशत स्वामित्व पर प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) द्वारा संयुक्त उपक्रम के माध्यम से स्टेडियम का निर्माण किया जायेगा।

46

चूंकि स्थल पर उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) की 33.052 एकड़ भूमि है, अतः परियोजना हेतु आवश्यक कुल भूमि पर प्राधिकरण का 50 प्रतिशत स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु मा0 बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण(GDA) द्वारा उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) के साथ विक्रय–विलेख की कार्यवाही सम्पादित की जायेगी। चूंकि प्रकरण में भूमि स्वामित्व निर्धारण हेतु भी निर्णय अपेक्षित है, जिस हेतु शासनादेश संख्या–1/2016/385/8–3–16–309विविध/15 दिनांक 21.03.2016 के प्रस्तर संख्या–3 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुरूप कार्यवाही की जा रही है।(संलग्नक–02)

विकास प्राधिकरणों एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू–स्वामी एवं कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि को क्रय किये जाने से सम्बन्धित शासनादेश संख्या–1/2016/385/8–3–16–309 विविध/2015 दिनांक 21.03.2016 के प्रस्तर संख्या–3 के सहप्रस्तर–1 में भूमि की दर निर्धारण के सम्बन्ध में निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–

(1) विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू-स्वामियों/कृषकों से आपसी सहमति के आधार पर भूमि पर क्रय किया जायेगा। भूमि की दरों का अनुमोदन सम्बंधित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित् निम्न समिति द्वारा किया जायेगा:-

1	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2	अपर जिलाधिकारी (वि/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बंधित अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)/विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
4	सम्बंधित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5	नामित नोडल अधिकारी/सम्बंधित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

सदस्य सचिव द्वारा सुविचारित प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत करने के साथ-साथ समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि क्रय करने का प्रस्ताव/संदर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अंदर क्रय की जाने वाली भूमि की दर का निर्धारण सुनिश्चित किया जायेगा। समिति यह भी परीक्षण करेगी कि भूमि विवरण रहित एवं भार रहित है तथा यथावश्यक किसी भी विभाग/अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथावश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

उक्त के अनुपालन में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 06.05.2026 को भूमि का दर निर्धारण किया गया। जिलाधिकारी की अध्यक्षता मे गठित समिति द्वारा शासनादेश में विहित शर्तों के अधीन प्रश्नगत भूमि के वर्तमान जिलाधिकारी सर्किल दर ग्राम मोरटी रू0–4350/– प्रति वर्ग मी0 के चार–गुने (ग्राम पंचायत की सीमा में होने के कारण) यानी रू0 **17400/–** प्रति वर्ग मी0 दर निर्धारित की गयी है।

उपरोक्त शासनादेश में दर निर्धारण पश्चात क्रय की जाने वाली भूमि के क्षेत्रफल के अनुसार निम्न व्यवस्था प्रदत्त है–

(3) क्रय की जाने वाली भूमि की दर निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिये भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा। 10 एकड़ तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

स्टेडियम का निर्माण अन्तराष्ट्रीय मानको के अनुरूप किया जायेगा तथा उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) एवं प्राधिकरण के मध्य एक विस्तृत MOU हस्ताक्षरित किया जायेगा, जिसमें परियोजना के स्वामित्व, निर्माण, यूटिलिटी शिफ्टिंग, वैधानिक व्यय, कन्सलटेन्सी व्यय, संचालन, रख–रखाव, Revenue Sharing Monitoring तथा क्रिकेट मैचों का आयोजन इत्यादि से सम्बन्धित समस्त पहलुओं को सम्मिलित किया जायेगा एवं वह MOU मा० बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रभावी होगा।

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि उक्त परियोजना का वित्त पोषण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा UPCA के साथ संयुक्त उपक्रम के माध्यम से किया जायेगा। उक्त परियोजना हेतु शासन स्तर से किसी वित्तीय सहायता एवं ग्रांट की माँग किया जाना अपेक्षित नहीं है।

इसके अतिरिक्त परियोजना हेतु जुटायी गयी भूमि(UPCA के स्वामित्व की भूमि, प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि) का विवरण निम्नवत् है–

क्र0 सं0	स्वामित्व	भूमि का क्षेत्रफल	समिति द्वारा निर्धारित दर = सामान्य कृषि दर X 4
	UPCA की भूमि (X)	33.0540 एकड़	232.72 करोड़
	प्राधिकरण की भूमि (Y)	1.1242 एकड़	7.91 करोड़
	ग्राम समाज की भूमि (Z)	0.2495 एकड़	1.76 करोड़
	कुल भूमि	**34.4277 एकड़**	**242.39 करोड़**

नोट–ग्राम समाज की भूमि(z) को प्राधिकरण के पक्ष में पुर्नग्रहण की कार्यवाही प्रस्तावित है।

स्टेडियम के निर्माण हेतु जुटायी गयी भूमि का खसरावार विवरण–

1. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भूमि–0.4550 है0 अथवा 1.1242 एकड़।
   प्राधिकरण की भूमि का खसरावार विवरण निम्नवत् है–

क्र0सं0	खसरा सं0	क्रय किया गया क्षे0
1	1258 मि0	0.3160
2	1271	0.1390

2. पुर्नग्रहण के माध्यम से प्रस्तावित भूमि–0.1010 है0 अथवा 0.2495 एकड़

उक्त भूमि का खसरावार विवरण निम्नवत् है–

क्र0सं0	खसरा सं0	क्रय किया गया क्षे0
1	1259 मि0	0.0380
2	1261 मि0	0.0380
3	1262	0.0250

3. उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) की भूमि–13.375025 है0 अथवा 33.0540 एकड़

उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) भूमि का खसरावार विवरण निम्नवत् है–

क्र0सं0	खसरा सं0	क्रय किया गया क्षे0
1	1015मि0	0.3413
2	1296मि0	0.0250
3	1239क मि0 1248मि0 1278क मि0 1278ख मि0	0.1175
4	1272/2 1263मि0 1272/1मि0 1258क मि0 1286मि0 1294ग	0.1900 मे से 0.1700
5	1232मि0 1265मि0	0.1140 0.1010 कुल 0.2150 मे से 0.0806
6	1232मि0 1265मि0 1219मि0 1257मि0 1270मि0 1289ख मि0 1273मि0	0.1140 0.1010 0.1010 0.1010 0.0630 0.1640 0.0760 0.0380 कुल 0.6570 मे से 0.1976

7	1246मि0 1247मि0 1259क 1260	0.0250 0.0630 0.0380 0.1140 कुल 0.2400 मे से 0.1515
8	1209मि0 1231मि0 1233मि0 1299मि0 1229क मि0 1217मि0 1291क मि0 1235मि0 1267 मि0	0.0630 0.0510 0.0510 0.1390 0.1390 0.1010 0.1390 0.2150 0.1260 कुल 1.0240 मे से 0.3712
9	1216	0.101
10	1258क	0.139
11	1220 1258ख	0.0380 0.0815 कुल 0.1195
12	1276मि0 1283मि0 1287मि0 1291मि0 1280क मि0 1218मि0 1218मि0 1280मि0 1214मि0	0.0630 0.1770 0.0130 0.0510 0.0127 0.0506 0.0253 0.0315 0.0255 कुल 0.4496
13	1213मि0 1215मि0 1245मि0	0.0380 0.0510 0.0380 कुल 0.1270
14	1255 1256मि0 1258मि0	0.1010 0.9870 1.4100 कुल 2.4980
15	1239क मि0 1248मि0 1278क मि0 1278ख मि0	0.0773 0.0148 0.0126 0.0126 कुल 0.1173

16	1222 1223	0.0630 0.0630 कुल 0.1260
17	1237मि0	0.0315
18	1268मि0	0.425
19	1280क मि0	0.0762
20	1225क मि0 1226 मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274	0.0510 0.0250 0.1390 0.0380 0.1140 कुल 0.3670 मे से 0.3065
21	1208मि0 1210ख मि0 1241 ख मि0 1243	0.0126 0.0510 0.0760 0.0510 कुल 0.1906
22	1244मि0	0.054
23	1244मि0	0.009
24	1268क मि0	0.0168
25	1214मि0	0.0255
26	1235मि0 1267मि0	0.0358 0.02010 कुल 0.0568
27	1250मि0 1266मि0	0.0717 0.0337
28	1250मि0 1266मि0	0.1076 0.0504 कुल 0.1580
29	1250मि0 1266मि0 कुल	0.1075 0.0505 0.1580
30	1250मि0 1266मि0	0.1074 0.0506 कुल 0.1580

31	1256मि0 1280मि0 1281मि0	0.0695 0.0190 0.0190 कुल 0.1075
32	1209मि0 1231मि0 1233मि0 1251मि0 1252मि0	0.0090 0.0073 0.0073 0.0144 0.0198 कुल 0.0578
33	1256मि0 1280मि0 1281मि0	0.0695 0.0190 0.0191 कुल 0.1075
34	1269	0.114
35	1218मि0 1288मि0	0.0380 0.0190 कुल 0.0570
36	1258	0.19
37	1268मि0 1263मि0 1264मि0	0.2710 0.1260 0.1010 कुल 0.4980
38	1208मि0	0.0084
39	1242मि0 1241क मि0 1282मि0 1210मि0 1212मि0 1236मि0 1238मि0	0.0047 0.0126 0.0048 0.0085 0.0231 0.0380 0.0127 कुल 0.1044
40	1277ख मि0	0.063
41	1277ख मि0	0.035
42	1225क मि0 1226मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274मि0	0.0009 0.0005 0.0026 0.0007 0.0021 कुल 0.0068

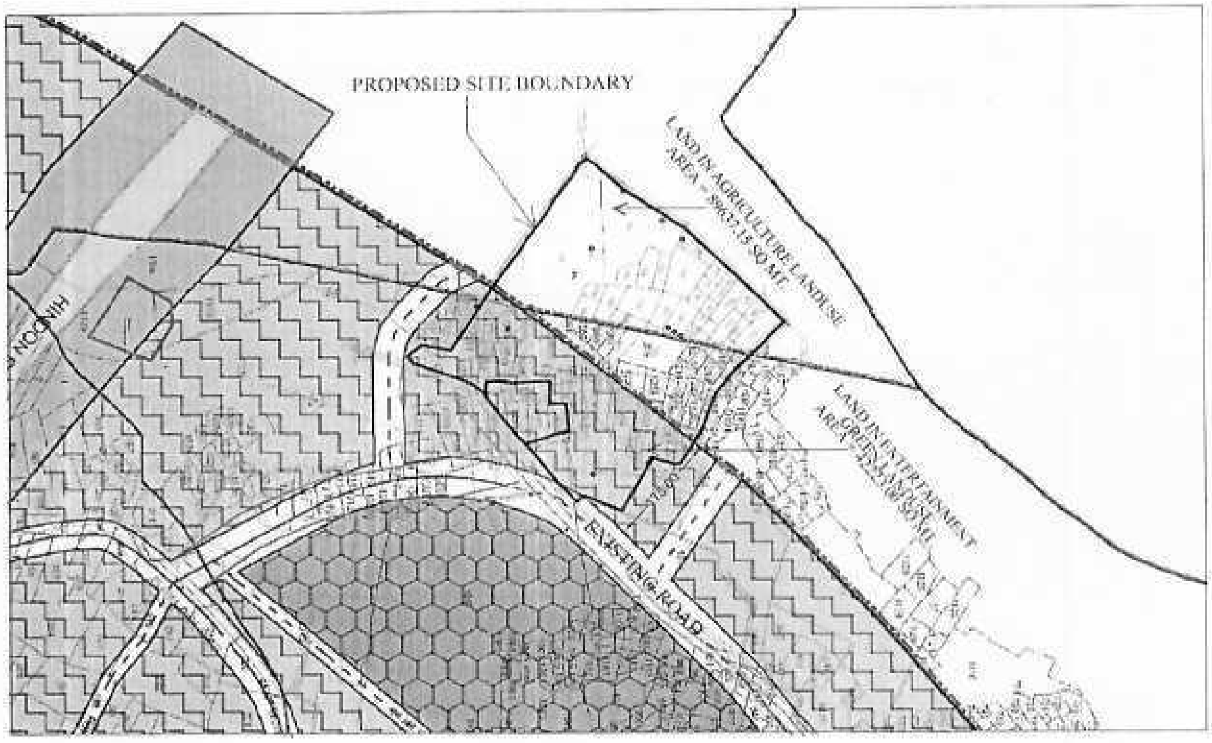
43	1221 1240	0.0380 0.0510 कुल 0.0890
44	1290ख	0.025
45	1241क मि0 1242मि0 1282मि0	0.02525 0.0095 0.0095 कुल 0.04425
46	1209मि0 1231मि0 1233मि0 1251मि0 1252मि0	0.007875 0.006375 0.006375 0.016833 0.023166 कुल 0.060624
47	1284 1277ख मि0	0.1520 0.0280 कुल 0.1800
48	1210मि0 1212मि0 1236मि0 1238मि0 1239मि0 1248मि0 1278क मि0 1278ख मि0 1241क मि0 1242मि0 1282मि0	0.0340 0.092666 0.1520 0.050666 0.309333 0.059333 0.050666 0.050666 0.0505 0.0190 0.0190 कुल 0.887830
49	1219मि0 1257मि0 1270मि0 1289ख मि0	0.01893 0.01181 0.03075 0.01425 कुल 0.07574
50	1219मि0 1257मि0 1270मि0 1289ख मि0	0.02525 0.01575 0.0410 0.0190 कुल 0.1010
51	1227मि0 1230मि0 1234मि0	0.01575 0.00325 0.0410 कुल 0.0600

52	1227मि0 1230मि0 1234मि0	0.01575 0.00325 0.0410 कुल 0.0600
53	1210मि0 1212मि0 1236मि0 1238मि0 1241क मि0 1242मि0 1282मि0	0.0085 0.0232 0.0380 0.0126 0.01265 0.0048 0.0047 कुल 0.104450
54	1229ख मि0	0.0356
55	1229 ख मि0	0.0178
56	1229ख मि0	0.0178
57	1229ख मि0	0.0178
58	1207मि0 1225ख मि0 1253मि0 1227मि0	0.02525 0.001625 0.0095 0.01262 कुल 0.48995
59	1207मि0 1225ख मि0 1253मि0 1227मि0	0.07575 0.004825 0.0285 0.037875 कुल 0.1470
60	1207मि0 1225ख मि0 1253मि0 1227मि0	0.1010 0.0065 0.0380 0.0505 कुल 0.1960
61	1272/2	0.02
62	1250मि0 1266मि0	0.0359 0.0168 कुल 0.0527
63	1249	0.126
64	1280मि0	0.0315
65	1229क मि0 1235मि0 1267मि0	0.0695 0.026875 0.01575 कुल 0.112125

66	1209मि0 1231मि0 1233मि0 1251मि0 1252मि0	0.01575 0.01275 0.01275 0.033666 0.046333 कुल 0.121249
67	1228 1230	0.1010 0.1390 कुल 0.2400
68	1219मि0 1257मि0 1270मि0 1289ख मि0 1260मि0	0.0505 0.0315 0.0820 0.0380 0.0570 कुल 0.2590
69	1227मि0 1230मि0 1234मि0	0.0315 0.0065 0.0820 कुल 0.1200
70	1279	0.063
71	1211	0.076
72	1225क मि0 1226मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274मि0	0.00094 0.00046 0.00257 0.00070 0.00210 कुल 0.006770
73	1251मि0 1252मि0	0.03366 0.04633 कुल 0.07999
74	1225क मि0 1226मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274मि0	0.00094 0.00046 0.00257 0.00070 0.00210 कुल 0.006770
75	1217मि0	0.012625

76	1209मि0 1231मि0 1233मि0	0.007875 0.006375 0.006375 कुल 0.020625
77	1208मि0	0.007875
78	1235मि0 1267मि0	0.035833 0.021000 कुल 0.056833
79	1225क मि0 1226मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274मि0	0.00376 0.00184 0.01028 0.028 0.0084 कुल 0.02708
80	1239मि0	0.1832
81	1239ख मि0	0.010777
82	1246मि0 1247मि0 1259क	0.0125 0.0315 0.0190
83	1258क मि0 1289ग मि0	0.0380 0.0315 कुल 0.0695
84	1114मि	0.33733
85	1114मि	0.33733
86	1114मि0	0.337333
87	1225क मि0 1226मि0 1254मि0 1258ग मि0 1274मि0	0.00188 0.0092 0.00514 0.0014 0.0042 कुल 0.01354
88	1258क मि0 1289ग मि0	0.0315 0.0315 कुल 0.0695
89	1261क मि0 1268क मि0	0.034

90	1261क मि0 1268क मि0	0.02426
91	1261क मि0	0.0167
92	1268क मि0	0.0167
योग		**13.375025 Hec. or 33.0540 ACRE**



<u>कार्यान्वयन व्यवस्था</u>–

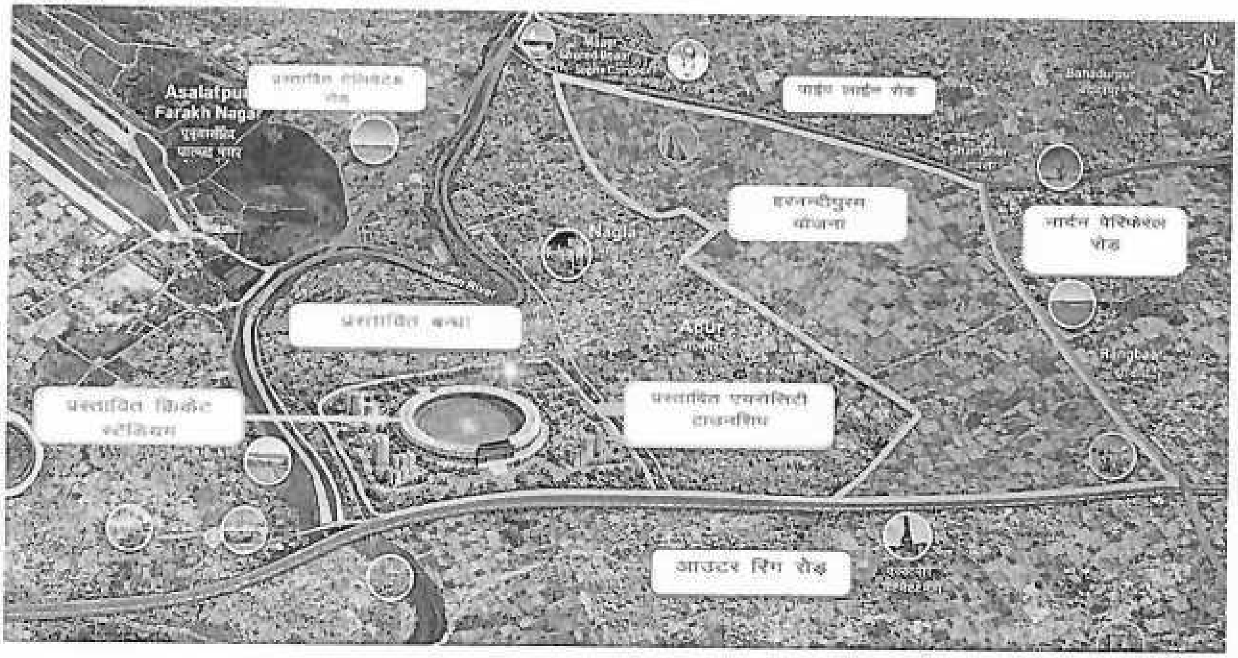
- क्रियान्चयन टेण्डरिंग प्रक्रिया (Engineering, Procurement & Construction) के माध्यम से कराया जायेगा, DPR, Drawing व Tender की RFP तैयार कराने हेतु Transaction Advisor का चयन Tendering प्रक्रिया से किया जायेगा। Transaction Advisor की Report के आधर पर परियोजना को पूर्ण कराया जायेगा।(विस्तृत विवरण MOU में वर्णित)
- निर्माता फर्म/कम्पनी का चयन ई–टेंडरिंग प्रक्रिया द्वारा किया जाएगा।
- निर्माण BCCI/ICC मानकों के अनुरूप किया जाएगा।

<u>कनेक्टिविटी एवं अवसंरचना</u>–

परियोजना स्थल की कनेक्टिविटी अत्यंत सुदृढ़ है–

- आउटर रिंग रोड (45 मीटर चौड़ी) से सीधा संपर्क।

- बधा रोड एवं प्रस्तावित नॉर्दर्न पेरिफेरल रोड से जुडाव।
- प्रस्तावित्त 24 मीटर बंधा मार्ग द्वारा ईस्टर्न पेरिफेरल रोड से कनेक्टिविटी।
- हिंडन एलिवेटेड रोड के माध्यम से दिल्ली एवं नोएडा से संपर्क।
- हिडन सिविल एयरपोर्ट से लगभग 10 मिनट की दूरी।



बाजार संभाव्यता(Market Potential)–

- भारत का स्पोर्ट्स मार्केट तीव्र गति से बढ़ रहा है (18,000+ करोड)।
- क्रिकेट का योगदान 85%।
- NCR में बड़े अंतर्राष्ट्रीय स्टेडियमों की कमी।
- NCR जनसंख्या 3 करोड़ उच्च Demand– Supply Gap ।

अतः परियोजना व्यावसायिक रूप से व्यवहार्य एवं दीर्घकालिक राजस्व राजन हेतु उपयुक्त है।

विधिक एवं नीतिगत आधार–

उत्तर प्रदेश शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 7 विकास कार्यों एवं JV मे भागीदारी का अधिकार धारा–7 के प्रस्तर–2 के सहप्रस्तर–7(**संलग्नक–03**) में उल्लेखित व्यवस्थानुसार–

"THE OBJECTS OF THE [LOCAL DEVELOPMENT AUTHORITY]

1. shall be to promote and secure the development of the development area according to plan and for that purpose the Authority shall have the power to acquire, hold, manage and dispose of land and other property, to carry out building, engineering, mining and other operations] to execute works in connection with the supply of water and electricity to dispose of sewage and to provide and maintain

other services and amenities and generally to do anything necessary or expedient for purposes of such development and for purposes incidental thereto: Provided that save as provided in this Act nothing contained in this Act shall be construed as authorizing the disregard by the Authority of any law for the time being in force-

2. Functions of the State Development Authority 7&A The State Development Authority shall have the following powers-
   i. To assess the necessity of declaring /notifying any areas in the State as development area and thereupon give recommendation to the State Government in this regard- and recommend constitution of local development authorities for the said areas.
   ii. To prepare Master Plans/Zonal Plans through Town and Country Planning Department or through outsourcing for planned development of notified development areas in the State and get them implemented through the local development authorities.
   iii. To examine the proposals received from the local development authorities for amendment in the old Master Plan and give its recommendations to the State Government in this regard.
   iv. To review the works of various development authorities of the State and Town and Country Planning Department and issue necessary directions to them.
   v. To give recommendation to the State Government regarding distribution of works/ determination of jurisdiction amongst local development authorities, Urban Local Bodies and Gram Panchayats in respect of plan sanctioning and enforcement in various notified areas.
   vi. To grant permission for the plans in the notified/development areas as per the limit/norms prescribed by the State Government and to do supervision/enforcement of such projects through local development authorities/Local bodies.
   vii. To conceptualize and formulate projects of infrastructure development having inter regional benefits in the State] mobilize funds for such projects from State/Central Government or through private investment and implement the project by itself or through local development authorities.
   viii. To acquire/collect land for the development of residential projects and use such land for the project developed by itself or by local development authorities or based on Public Private Partnership.

धारा 12 मास्टर प्लान आधारित विकास।

धारा 35 वित्तीय संसाधन सुदृढीकरण।

<u>उत्तर प्रदेश खेल नीति, 2023</u>– Public Association Partnership GDA & UPCA.(संलग्नक–04)

"खेलों तक पहुंच को बढ़ावा देने के लिए शहरी और ग्रामीण दोनों क्षेत्रों में पर्याप्त खेल बुनियादी ढांचे का विकास, उन्नयन, उपयोग और रखरखाव करना और आयोजनों की मेजबानी के लिए बुनियादी ढांचे सहित स्पोर्ट्स इको सिस्टम को मजबूत करना।

सार्वजनिक निजी भागीदारी (पीपीपी)/पब्लिक एसोसिएशन पार्टनरशिप (पीएपी)/पब्लिक फेडरेशन पार्टनरशिप (पीएफपी) के जरिए बुनियादी ढांचे सहित खेल इको सिस्टम को मजबूत करना। निजी क्षेत्र के खेल अकादमियों/सुविधाओं को वित्तीय/तकनीकी सहायता उपलब्ध कराकर प्रदेश में अधिक से अधिक खेल सुविधाएं सृजित करना"

उपरोक्त से स्पष्ट है कि विकास प्राधिकरण NCR क्षेत्र में खेल अवसंरचना के समुचित विकास एवं उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन(UPCA) के साथ संयुक्त उपक्रम मॉडल पर अन्तराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के निर्माण हेतु विधिक एवं नीतिगत रूप से सक्षम है तथा उक्त परियोजना उ०प्र० शहरी

विकास एवं नियोजन अधिनियम तथा उ०प्र० खेल नीति–2023 के भावना एवं प्राविधानों के अनुरूप है।

समान उदाहरण–

- इकाना स्टेडियम, लखनऊ।
- गोरखपुर प्रस्तावित स्टेडियम।
- अन्य PPP आधारित खेल अवसंरचना परियोजनाएं।

अपेक्षित लाभ–

- पश्चिमी उत्तर प्रदेश में अंतर्राष्ट्रीय क्रिकेट मैचों का आयोजन।
- खेल पर्यटन एवं रोजगार सृजन।
- युवाओ के लिए प्रशिक्षण एवं अवसर।
- गाजियाबाद को स्पोर्ट्स हब के रूप में स्थापित करना।
- प्राधिकरण की आय में वृद्धि।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार –

1. प्रस्तुत परियोजना के वित्त पोषण हेतु मॉडल का अनुमोदन।
2. परियोजना में प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश क्रिकेट एसोसिएशन (UPCA) के 50:50 प्रतिशत स्वामित्व(भूमि, निर्माण एवं संचालन) निर्धारण हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने का अनुमोदन।
3. क्रिकेट स्टेडियम हेतु चिन्हित भूमि में प्राधिकरण का 50 प्रतिशत स्वामित्व सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक भूमि का क्रय किये जाने हेतु आवश्यक धनराशि का वित्तीय अनुमोदन।
4. उपरोक्त मॉडल के अनुसार समस्त शासनादेशों एवं वित्तीय प्रक्रियाओं का अनुपालन करते हुए परियोजना को अनुमोदित किये जाने का प्रस्ताव शासन को प्रेषित करने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने।

का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि–

1. **प्रकरण से सम्बन्धित शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।"**
2. **क्रिकेट स्टेडियम एवं एयरोसिटी चूंकि दोनों परियोजना एक ही भौगोलिक स्थिति में स्थित हैं, अतः दोनों परियोजनाओं को इण्टीग्रटिड प्रोजेक्ट के रूप में विकसित किया जाय। क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण इस प्रकार से किया जाये कि इसमें आने वाला वित्तीय भार एयरोसिटी परियोजना पर अनिवार्यरूपेण भारित हो।**
3. **फिजीबिलिटी रिपोर्ट तैयार कराते हुए आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किया जाये।**
4. **एम0ओ0यू0 के प्रारूप पर पृथक से अनुमोदन प्राप्त किया जाये।**

मद संख्या : 172/9/नियोजन अनुभाग

विषयः प्राधिकरण की नियोजित एवं विकसित मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र दिनांक 02.09.2025 में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

मधुबन बापूधाम आवासीय योजना प्राधिकरण द्वारा वर्ष–2004 में लायी गयी थी परन्तु भूमि जुटाव में आ रही समस्याएं यथा किसानों के परस्पर विरोध मा0 न्यायालयों में भू–धारकों द्वारा दाखिल विभिन्न वादों आदि के कारण योजना का पूर्ण रूप से क्रियान्वयन नहीं हो सका एवं पॉकेट–ई में स्थित श्मशान के निकट नियोजित 373 आवासीय भूखण्डों को अन्यत्र शिफ्ट करने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 170वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.09.2025 के मद संख्या–170/7 पर लिये गये निर्णय के क्रम में तलपट मानचित्र संशोधित किया गया था।

वर्तमान में कार्यालय आदेश संख्या–22/1/2026 दिनांक 07.04.2026 के माध्यम से मधुबन बापूधाम योजना के तलपट मानचित्र में रिक्त सम्पत्तियों का किस प्रकार निस्तारण कर प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति को सुदृढ किया जा सकता है, पर विचार–विमर्श किये जाने एवं मैसर्स एरिनम कन्सल्टेंसी सर्विसेज प्रा0लि0 द्वारा तैयार किये गये संशोधित तलपट मानचित्र के प्रतिपरीक्षण हेतु समिति का गठन किया गया है। गठित समिति द्वारा मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र एवं वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र का परस्पर अध्ययन किया गया जिसमें पाया गया कि वर्तमान में कतिपय सामुदायिक सुविधाओं के भूखण्डों को परिवर्तित करते हुए ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड नियोजित किये गये हैं, जिसका मुख्य आधार क्षेत्र में आवासीय मांगों में बढ़ोत्तरी होना है। इसके अतिरिक्त अन्य भू–उपयोगों में भी परिवर्तन है, जिसका विवरण निम्न तालिका में अंकित है :–

MADHUBAN BAPUDHAM REVISED PLOTS					
S.NO.	POCKET	OLD PLANNING	AREA(SQ.M)	REVISED PLANNING	AREA(SQ.M.)
1	A	FACILTY-(AF-2)	3118	GROUP HOUSING-(A/GH-6)	5877
		FACILTY-(AF-3)	2763		
		FACILTY-(AF-4)	3865	GROUP HOUSING-(A/GH-7)	8736
		FACILTY-(AF-5)	4130		
		FACILTY-(AF-6)	2283	FACILTY-(AF-2)	1541
		MIXED USE-(AM-2)	5510	GROUP HOUSING-(A/GH-8)	5510
		MIXED USE-(AM-3)	4775		
2	B	MIXED USE-(BM-3)	10437	GROUP HOUSING-(B/GH-1)	10437
3	C	COMMERCIAL-(CC-3)	10545	GROUP HOUSING-(C/GH-5)	10545
		COMMERCIAL-(CC-4)	8786	GROUP HOUSING-(C/GH-6)	8786
		FACILTY-(CF-6)	6150	GROUP HOUSING-(C/GH-7) FACILITY-(CF-7)	13951 3036
		FACILTY-(CF-7)	5995		
		FACILTY-(CF-8)	4842		
		FACILTY-(CF-9)	5637	GROUP HOUSING-(C/GH-8)	10738
		FACILTY-(CF-10)	5278		

		FACILTY-(CF-11)	4078	GROUP HOUSING-(C/GH-9)	10900
		FACILTY-(CF-12)	3427		
		FACILTY-(CF-13)	3394		
4	D	FACILTY-(DF-1)	43070	FACILTY-(DF-1)	4739
				GROUP HOUSING-(D/GH-2)	12954
				GROUP HOUSING-(D/GH-3)	15177
				GROUP HOUSING-(D/GH-4)	10200
		MIXED USE-(DM-1)	19462	COMMERCIAL-(DC-2)	19462
5	E	FACILTY-(EF-3)	2484	GREEN UNDER SCHEME	2484
		FACILTY-(EF-6)	1595	COMMERCIAL-(EC-4)	1595
		FACILTY-(EF-7)	1942	COMMERCIAL-(EC-5)	1942
		FACILTY-(EF-10)	2010	COMMERCIAL-(EC-6)	2010
6	F	FACILTY-(FF-13A)	29077	GROUP HOUSING-(F/GH-4)	29077
		FACILTY-(FF-2)	19602	GROUP HOUSING-(F/GH-2)	12873
				COMMERCIAL-(FC-5)	1461
				FACILITY-(FF-18)	5254
		GROUP HOUSING-(F/GH-5)	15117	COMMERCIAL-(FC-3)	15117
		GROUP HOUSING-(F/GH-3)	9320	FACILITY-(FF-15)	9320
		FACILITY-(FF-1)	1557	COMMERCIAL-(FC-4)	1557
		GROUP HOUSING-(F/GH-1)	21585	FACILITY-(FF-08)	21585
		GROUP HOUSING-(F/GH-2)	19955	FACILITY-(FF-09)	19955
		FACILITY-(FF-10)	5089	COMMERCIAL-(FC-2)	5089

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि योजना में प्रस्तावित अर्बन भू–उपयोगों के पूर्व एवं वर्तमान क्षेत्रफलों का विवरण निम्न तालिका में अंकित है :—

क्र0 सं0	विवरण	पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार		प्रस्तावित संशोधित तलपट मानचित्र के अनुसार		प्रतिशत में अन्तर (B-A)
		क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रतिशत (A)	क्षेत्रफल (वर्ग मी0)	प्रतिशत (B)	
1.	Residential (Plotted)	8,43,498.00	22.43%	826587.00	22.96%	-0.53%
2.	Residential (G.H., EWS, LIG, MIG)	448190.00	12.45%	590962.00	16.41%	+3.96%
3.	Mixed Used	113722.00	3.16%	73915.00	2.05%	-1.11%
4.	Commercial (Plotted)	113739.00	03.15%	115065.00	3.20%	+0.05%
5.	Commercial (Above 500 sqm)	48006.00	01.33%	72262.00	2.01%	+0.68%
6.	Facilities Under Scheme	320230.2	08.89%	224284.00	6.23%	-2.66%
7.	Green Under Scheme	542108.00	15.06%	542320.00	15.06%	00.00%
8.	Roads	1171247.80	32.53%	1155346.00	32.08%	-0.45%

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि कंसलटेंट द्वारा तैयार किये गये संशोधित तलपट मानचित्र में मुख्य रूप से आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) उपयोग में बढ़ोत्तरी की गयी है, जो कि लगभग 3.96 प्रतिशत है। साथ ही आंशिक रूप से व्यवसायिक उपयोग में 0.73 प्रतिशत की बढ़ोत्तरी हुई है। इसके अतिरिक्त सामुदायिक सुविधाओं सम्बन्धी भू–उपयोग में 2.66 प्रतिशत की

कमी हुई है, जिसका मुख्य कारण जनसंख्या में कमी व पूर्व में इस उपयोग में अधिक प्रस्ताव का दिया जाना है। यहां यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान में संशोधित तलपट मानचित्र में सामुदायिक सुविधाओं का प्रतिशत 6.23 है। इसके अतिरिक्त योजना में महायोजना में प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाएं भी सम्मिलित हैं। समेकित रूप से योजना में सामुदायिक सुविधाएं पर्याप्त रूप से प्रस्तावित की गयी हैं। संशोधित तलपट मानचित्र में सामुदायिक सुविधाओं हेतु की गयी गणना निम्न तालिका में अंकित है :–

CALCULATION OF COMMUNITY FACILITIES

S.NO	CATEGORY	SUB CATEGORY	NO. OF FACILITIES	MINIMUM AREA REQUIRED	TOTAL AREA
1	EDUCATIONAL FACILITIES	NURSERY SCHOOL	26	500	13000.00
		PRIMARY SCHOOL	0	1000	0.00
		JUNIOR HIGH SCHOOL	21	2000	42000.00
		INTER COLLEGE	16	2000	32000.00
		DEGREE COLLEGE/ PG COLLEGE	2	5000	10000.00
		ANGANBARI		0	0.00
2	MEDICAL FACILITIES	Non-Bedded Medical Establishments (Diagnostic Centre / OPD clinics / dispensary / Pathology Lab / Veterinary Clinics)	11	100	1100.00
		Nursing Homes / Maternity Hospitals/ Small Hospitals/ (Up to 50 beds)/ Veterinary Hospitals	4	300	1200.00
		HOSPITAL(>50 beds)	2	3000	6000.00
3	OTHER FACILITIES	Police Station (including staff accommodation)	3	4000	12000.00
		Police post (including staff quarters)	11	1500	16500.00
		ELE. SUBSTATION 11 KVA	11	500	5500.00
		Fire station (including staff accommodation)	2	6000	12000.00
4	OCIAL & CULTURAL FACILITIE	Marriage Hall/ Community centre	7	750	5250.00
6	PORTS FACILITIES (Green Are	NEIGHBOURHOOD SPORTS CENTER	11	15000	165000.00
		Sports centres in residential units	32	5000	160000.00
7	Waste segregation space	Waste segregation space	313	15	4695.00
		Public Toilet - WC seat	3125	0.675	2109.38
		Public Toilet - Urinal Unit	781	0.3	234.30
		City Bus Stop	4	50.4	201.60
		Foot Over Bridge			0.00
		Vending Zone	16	1000	16000.00
		Solid Waste Transfer Station	1	5000	5000.00
		Sanitary Landfill Site	2	10000	20000
	TOTAL AREA				204790.275

कार्यालय आदेश दिनांक 03.03.2026 के माध्यम से मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में नियोजित सम्पत्तियों के सम्बन्ध में समीक्षा बैठक की गयी, जिसके कार्यवृत्त पत्र संख्या–78/1/2026 दिनांक 06.03.2026 एवं कार्यालय आदेश संख्या– संख्या–22/1/2026 दिनांक 07.04.2026 द्वारा गठित समिति द्वारा दी गयी परीक्षण आख्या दिनांक 11.05.2026 एवं मैसर्स एरिनम कन्सल्टेंसी सर्विसेज प्रा0लि0 द्वारा तैयार किये गये संशोधित तलपट मानचित्र पर सक्षम स्तर से स्वीकृति प्राप्त किये जाने की आवश्यकता है। उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998 में प्राधिकरण की योजनाओं में होने वाले संशोधनों जिनमें योजना में होने वाले भू–उपयोग परिवर्तन भी सम्मिलित हैं, के स्वीकृति के सम्बन्ध में प्रावधान एवं प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

"मधुबन बापूधाम योजना के अन्तर्गत उल्लेखित तालिका अनुसार नियोजित ग्रुप–हाउसिंग, व्यवसायिक, मिक्स यूज एवं सामुदायिक सुविधाओं के भूखण्डों को प्रभावी मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 के मानकों को पूर्ण करते हुए अतिरिक्त क्रियाओं के क्षेत्रफल को परिवर्तन कर एवं शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98– 60एल.यू.सी/96, दिनांक 13.10.1998 के क्रम में तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने"

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

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। उक्त भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव का नियमानुसार प्रकाशन करवाकर एवं उस पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।"

64

मद संख्या : 172/10/नियोजन

विषयः मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023 के अन्तर्गत राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ (32.675 हे0) भूमि पर टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा निर्गत लाईसेंस में से कन्सोर्सियम/लैण्ड पूलिंग से प्राप्त कुल 54.6520 एकड़ (22.1174 हे0) भूमि का भू–उपयोग 'कृषि' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 द्वारा उ0प्र0 टाउनशिप नीति–2023 के अन्तर्गत राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ भूमि पर टाउनशिप विकसित किये जाने के प्रस्ताव पर नीति के अन्तर्गत सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा की गयी संस्तुति के आधार पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा पत्र संख्या–2058/एम0पी0/जोन–5/2026 दिनांक 29.10.2025 के माध्यम से लाईसेंस निर्गत किया गया है। निर्गत लाईसेंस के सापेक्ष आवेदक द्वारा दिनांक 29.09.2025 को चालान संख्या 16971/16743 से रु0 2,05,89,151.00 प्राधिकरण कोष में जमा कराया गया। मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 के पंजीकृत कंसोर्सियम में सदस्य निम्नवत् हैं :–

1. लीड मेम्बर मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0
2. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स शुभहोम्स रियलकॉन प्रा0लि0
3. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स ऐज कॉनबिल्ड प्रा0लि0
4. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स एडीक्ट कॉनबिल्ड प्रा0लि0
5. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स एलेक्सर कॉनबिल्ड प्रा0लि0
6. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स ऐलवर कॉनबिल्ड प्रा0लि0
7. कन्सोर्शियम मेम्बर मैसर्स एस्टूअरी कॉनबिल्ड प्रा0लि0

मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 द्वारा लाईसेंस क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ (32.675 हे0) भूमि में से 54.65 एकड़ (22.1174 हे0) भूमि का भू–उपयोग 'कृषि' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने का आवेदन दिनांक 23.04.2026 को प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। नई टाउनशिप नीति–2023 के प्रस्तर 3.5(3) में भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियां प्राधिकरण बोर्ड में निहित की गयी हैं, जिसका कार्यकारी अंश निम्नवत् है :–

> *".........भू–उपयोग परिवर्तन की समयबद्ध कार्यवाही हेतु उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम की धारा–51 (1) के अन्तर्गत निहित शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन प्राधिकरण बोर्ड को किया जायेगा।"*

भू–स्वामित्व :–

मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 द्वारा लाईसेंस क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ में से कन्सोर्सियम के माध्यम से क्रय की गयी 39.2257 एकड़ भूमि एवं नीति–2023 के बिन्दु 3.5(2) के अनुसार लैण्ड पूलिंग अनुबन्धों से प्राप्त 15.4263 एकड़ भूमि कुल क्षेत्रफल 54.6520 एकड़ भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिया गया है, जिसके अभिलेखों/दस्तावेजों का परीक्षण कर प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा अपनी आख्या दिनांक 12.05.2026 को उपलब्ध करायी गयी है, जिसका खसरावार भू–स्वामित्व आख्या निम्नवत् है :–

क्र.सं.	खाता संख्या	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्टेयर)
1	01063	1872 Mil	0.0300
2	02178	1872 Mil	0.0630
3	02962	1874	0.2674
4	03262	1877 Mil	0.0119
5	02039	1893 East	0.1000
6	02039	1894	0.4997
7	00912	1896 Mil	0.2660
8	02039	1897	0.2756
9	02039	1900	0.2020
10	02007	1902	0.2910
11	02039	1903	0.5820
12	02007	1904/2 East	0.4080
13	02039	1905	0.3040
14	02039	1907	0.2400
15	02178	1908	0.0852
16	02178	1908	0.1705
17	02007	1909	0.3580
18	02262	2296	0.1408
19	02178	2297	0.2780
20	02032	2298	0.1440
21	01050	2299	0.0356
22	03057	2301	0.1750
23	03057	2302	0.2910
24	03057	2303	0.1770
25	02032	2305 Mil	0.1010
26	00790	2306	0.0935
27	0763	2307	0.1010
28	01050	2308	0.3480

29	03767 03761	2309	0.1390
30	00790	2310	0.1759
31	02039	2311	0.3790
32	00790 01050	2317	0.1603
33	00790	2318/1	0.1407
34	03598	2318/2	0.3160
35	03598	2319	0.4430
36	02219	2320	0.5060
37	02178	2321	0.1270
38	02219	2321	0.1770
39	02179	2322	0.2280
40	03768 03762	2323	0.1900
41	02032	2324	0.1640
42	02032	2326	0.3040
43	02219	2328	0.2940
44	01051 03057	2329	0.0742
45	02219	2330	0.2780
46	03057	2331	0.2280
47	03764 03769	2332	0.2150
48	00790	2333	0.2926
49	01050	2334	0.0929
50	01050	2335	0.2553
51	03770 3765	2336	0.2660
52	02178	2337	0.2780
53	02219	2338	0.2150
54	01028	2340	0.2150
55	02033	2341	0.2150
56	02219	2341	0.0630
57	02033	2342	0.2738
58	02033	2343	0.2085
59	02132	2344	0.2975

60	02220	2345	0.2020
61	02033	2346	0.1520
62	02220	2349	0.2910
63	01028	2350	0.2150
64	02033	2351	0.2780
65	02033	2352	0.4810
66	02033	2353	0.2410
67	03112	2357	0.0890
68	02029	2358	0.2280
69	01233 02029	2359	0.0932
70	02029 03164	2360	0.0816
71	01095	2361	0.1265
72	03262	2362	0.3120
73	2028	2419	0.4050
74	02028	2420	0.3160
75	02028	2421	0.2720
76	02028	2423	0.2340
77	02028	2424	0.2340
78	02825	2425	0.1850
79	02029	2428	0.4050
80	02029	2429	0.3410
81	01028	2430	0.3257
82	02029	2431	0.1630
83	02219	2432	0.1605
84	02029	2433	0.7710
85	02987	2433	0.1770
86	02028	2442 Mil	0.2020
87	02028	2442/4	0.6960
88	02028	2442/2	0.6830
89	02601	2442/3 Mil	0.5060
Total			22.1174

उपरोक्त से स्पष्ट है कि विकासकर्ता कम्पनी मै0 यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 व उनकी सहयोगी कम्पनियों द्वारा जिस भूमि पर आवेदन किया गया है, उसमें से कुछ भूमि उनके भू–स्वामित्व की है तथा कुछ भूमि उनके द्वारा लैण्ड पूलिंग के माध्यम प्राप्त करने हेतु अनुबन्ध किया गया है। लैण्ड पूलिंग व अन्य सम्बन्धी वाद–विवाद या लैण्ड पूलिंग करने में कोई बाधा आती है तो उसकी समस्त जिम्मेदारी आवेदक कम्पनी की होगी। अनुबन्ध पत्र व शपथ पत्र पत्रावली की दांयी ओर संलग्न है।

1. स्वामित्व के सम्बन्ध में आवेदक द्वारा 10 रूपये के स्टाम्प पेपर पर एक नोटेरी से सत्यापित शपथ पत्र भी संलग्न किया गया है, जिसके प्रस्तर–03 में उल्लेख किया गया है कि उपरोक्त कम्पनी टाउनशिप की भूमि के स्वामित्व पर किसी न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन नही है। यदि भविष्य में उपरोक्त कम्पनी के भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में कोई वाद–विवाद संज्ञान में आता है तो उसका सम्पूर्ण उत्तरदायित्व विकासकर्ता कम्पनी का होगा तथा बिन्दु सं0 04 में यह उल्लेख किया गया है कि सम्बन्धित खसरा नम्बरों में कोई भी सरकारी भूमि नही है, बिन्दु सं0 05 में यह उल्लेख किया गया है कि सम्बन्धित शपथकर्ता कम्पनी द्वारा प्रस्तुत आवेदन में उल्लिखित खसरा नम्बरानों में कोई भी भूमि अनुसूचित जाति व अनुसूचित जनजाति की भूमि नही है।
2. स्वामित्व के सम्बन्ध में सम्पूर्ण दायित्व आवेदक/भू–स्वामियों का होगा तथा किसी विवाद की स्थिति मे मानचित्र का निरस्तीकरण मान्य होगा।
3. आवेदक द्वारा अपने कब्जे की भूमि को तहसीलदार सदर गाजियाबाद से सत्यापित कराकर आख्या सहित दिनांक 23.03.2026 दाखिल किया गया है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि "ग्राम शाहपुर बम्हैटा परगना डासना तहसील व जिला गाजियाबाद के में यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 कम्पनी उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अन्तर्गत राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा में 80. 7424 एकड भूमि पर टाउनशिप के विकास के लिए शजरा प्लान के अनुसार स्थलीय निरीक्षण किया गया। जिसमें निम्न ख0नं0 1871मि0, 1872, 1873 व 1874 आदि के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पत्रांक 1580 दिनांक 26.12.2024 द्वारा जारी पत्र भी साथ में संलग्न है।"
4. पक्ष द्वारा जोत चकबन्दी आकार पत्र 41 व 45 के सम्बन्ध मे राजस्व अभिलेखागार कलेक्ट्रेट गाजियाबाद की आख्या प्राप्त कर दाखिल की गयी है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि "कार्यालय में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार प्रश्नगत अभिलेख का राजस्व अभिलेखागार में दाखिल होना नही पाया गया है।" जो पत्रावली की दॉयी ओर संलग्न है।
5. आवेदक कम्पनी द्वारा उपरोक्त खसरा नम्बरानों के फसली वर्ष 1359 की सत्यापित प्रति उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में राजस्व अभिलेखागार कलेक्ट्रेट, गाजियाबाद की आख्या दिनांक 12.05.2026 दाखिल की गयी है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि खतौनी 1359 फसली खाता सं0 02,03,09,10 (महाल मुदालयम कलां) जीर्ण–शीर्ण अवस्था में होने के कारण नकल दिया जाना सम्भव नही है, आख्या की मूलप्रति पत्रावली की दायीं ओर संलग्न है।
6. आवेदक कम्पनी द्वारा उपरोक्त खसरा नम्बरानों में से खसरा सं0 1900, 1902, 1909, 2299, 2301, 2302, 2303, 2305मि0, 2337, 2338, 2340, 2341, 2343, 2344, 2345, 2346, 2349, 2352, 2357, 2428, 2429, 2430 की फसली वर्ष 1361–1362 की सत्यापित प्रति दाखिल की गयी है, जो पत्रावली की दांयी ओर संलग्न है।
7. यहा यह भी उल्लेखनीय है कि उ0प्र0 शासन द्वारा जारी शासनादेश/पॉलिसी दिनांक 05.07. 2023 के बिन्दु सं0 3.4 (5) में उल्लेख किया गया है कि विकासकर्ता/कन्सोर्सियम द्वारा लाईसेन्स प्राप्त करने के उपरान्त 12.50 एकड से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 के अधीन प्रचलित नियमों (समय–समय पर यथासंशोधित) के अनुसार छूट देय होगी, का अनुपालन विकासकर्ता कम्पनी द्वारा करना होगा। (पॉलिसी की छायाप्रति पत्रावली की दांयी ओर संलग्न है)।
8. पक्ष द्वारा सर्च सर्टिफिकेट/बारहसाला दाखिल किया गया है, जो दॉयी ओर संलग्न है।

9. राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद के उपरोक्त तालिका में अंकित क्रमांक 01 से 89 तक के खसरा नम्बरानों की भूमि का अर्जन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आज दिनांक तक अधिग्रहण नहीं किया गया है।

भू–उपयोग

आवेदक द्वारा अधिसूचना संख्या 2281/8-3-14-194 विविध/14, दिनांक 11 दिसम्बर, 2014 के माध्यम से निर्गत उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली-2014 तदोपरान्त संशोधन 857/8-3-16-194 विविध/14, दिनांक 16 दिसम्बर 2016, शासनादेश संख्या 1329/आठ-8-17/60एल.यू.सी., दिनांक 29 दिसम्बर 2017, शासनादेश संख्या 712/आठ-8-2019-28एल.यू.सी./2019, दिनांक 03.01.2020, अधिसूचना संख्या 1/2020/1259/आठ-8-2020-04विविध/2020 दिनांक 10 नवम्बर, 2020 एवं शासनादेश संख्या विविध-160/आठ-8-2025-22विविध/2025 दिनांक 27 नवम्बर 2025 के क्रम में हस्ताक्षरित मानचित्र/अभिलेख उपलब्ध कराये गये हैं, जिनके परीक्षणोंपरान्त भू-उपयोग आख्या निम्नवत् है :-

'कृषि' भू-उपयोग से 'आवासीय' भू-उपयोग

क्र.सं.	गाटा संख्या	क्षेत्रफल (हे0 में)	प्रभावी गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 के अनुसार भू-उपयोग	प्रस्तावित भू-उपयोग
1	1872मि0	0.0300	कृषि	आवासीय
2	1872मि0	0.0630	कृषि	आवासीय
3	1874	0.2674	कृषि	आवासीय
4	1877मि0	0.0119	कृषि	आवासीय
5	1893 पूर्व	0.1000	कृषि	आवासीय
6	1894	0.4997	कृषि	आवासीय
7	1896मि0	0.2660	कृषि	आवासीय
8	1897	0.2756	कृषि	आवासीय
9	1900	0.2020	कृषि	आवासीय
10	1902	0.2910	कृषि	आवासीय
11	1903	0.5820	कृषि	आवासीय
12	1904द2पूर्व	0.4080	कृषि	आवासीय
13	1905	0.3040	कृषि	आवासीय
14	1907	0.2400	कृषि	आवासीय
15	1908	0.0852	कृषि	आवासीय
16	1908	0.1705	कृषि	आवासीय
17	1909	0.3580	कृषि	आवासीय
18	2296	0.1408	कृषि	आवासीय
19	2297	0.2780	कृषि	आवासीय
20	2298	0.1440	कृषि	आवासीय
21	2299	0.0356	कृषि	आवासीय
22	2301	0.1750	कृषि	आवासीय

23	2302	0.2910	कृषि	आवासीय
24	2303	0.1770	कृषि	आवासीय
25	2305मि0	0.1010	कृषि	आवासीय
26	2306	0.0935	कृषि	आवासीय
27	2307	0.1010	कृषि	आवासीय
28	2308	0.3480	कृषि	आवासीय
29	2309	0.1390	कृषि	आवासीय
30	2310	0.1759	कृषि	आवासीय
31	2311	0.3790	कृषि	आवासीय
32	2317	0.1603	कृषि	आवासीय
33	2318/1	0.1407	कृषि	आवासीय
34	2318/2	0.3160	कृषि	आवासीय
35	2319	0.4430	कृषि	आवासीय
36	2320	0.5060	कृषि	आवासीय
37	2321	0.1270	कृषि	आवासीय
38	2321	0.1770	कृषि	आवासीय
39	2322	0.2280	कृषि	आवासीय
40	2323	0.1900	कृषि	आवासीय
41	2324	0.1640	कृषि	आवासीय
42	2326	0.3040	कृषि	आवासीय
43	2328	0.2940	कृषि	आवासीय
44	2329	0.0742	कृषि	आवासीय
45	2330	0.2780	कृषि	आवासीय
46	2331	0.2280	कृषि	आवासीय
47	2332	0.2150	कृषि	आवासीय
48	2333	0.2926	कृषि	आवासीय
49	2334	0.0929	कृषि	आवासीय
50	2335	0.2553	कृषि	आवासीय
51	2336	0.2660	कृषि	आवासीय
52	2337	0.2780	कृषि	आवासीय
53	2338	0.2150	कृषि	आवासीय
54	2340	0.2150	कृषि	आवासीय
55	2341	0.2150	कृषि	आवासीय
56	2341	0.0630	कृषि	आवासीय
57	2342	0.2738	कृषि	आवासीय
58	2343	0.2085	कृषि	आवासीय
59	2344	0.2975	कृषि	आवासीय
60	2345	0.2020	कृषि	आवासीय
61	2346	0.1520	कृषि	आवासीय
62	2349	0.2910	कृषि	आवासीय

63	2350	0.2150	कृषि	आवासीय
64	2351	0.2780	कृषि	आवासीय
65	2352	0.4810	कृषि	आवासीय
66	2353	0.2410	कृषि	आवासीय
67	2357	0.0890	कृषि	आवासीय
68	2358	0.2280	कृषि	आवासीय
69	2359	0.0932	कृषि	आवासीय
70	2360	0.0816	कृषि	आवासीय
71	2361	0.1265	कृषि	आवासीय
72	2362	0.3120	कृषि	आवासीय
73	2419	0.4050	कृषि	आवासीय
74	2420	0.3160	कृषि	आवासीय
75	2421	0.2720	कृषि	आवासीय
76	2423	0.2340	कृषि	आवासीय
77	2424	0.2340	कृषि	आवासीय
78	2425	0.1850	कृषि	आवासीय
79	2428	0.4050	कृषि	आवासीय
80	2429	0.3410	कृषि	आवासीय
81	2430	0.3257	कृषि	आवासीय
82	2431	0.1630	कृषि	आवासीय
83	2432	0.1605	कृषि	आवासीय
84	2433	0.7710	कृषि	आवासीय
85	2433	0.1770	कृषि	आवासीय
86	2442मि0	0.2020	कृषि	आवासीय
87	2442/4	0.6960	कृषि	आवासीय
88	2442/2	0.6830	कृषि	आवासीय
89	2442/3मि0	0.5060	कृषि	आवासीय
	Total	22.1174		

स्थलीय निरीक्षण आख्याः–

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का संयुक्त स्थलीय निरीक्षण किया गया (संलग्नक–'क'), जिसका कार्यकारी अंश निम्नवत् है :–

"प्रस्तावित भूमि के उत्तर पूर्वी दिशा में वेवसिटी की डी.पी.आर. के अन्तर्गत 24.0 मीटर रोड दर्शित है। दक्षिण–पश्चिम दिशा में महायोजना–2031 के अनुसार 30 मीटर चौड़ी महायोजना मार्ग प्रस्तावित है एवं वर्तमान में स्थल पर लगभग 3.0 मीटर चौड़ा कच्चा मार्ग निर्मित है। पूर्वी एवं दक्षिण–पूर्वी दिशा में महायोजना–2031 के अनुसार 30 मीटर चौड़े ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए नाला प्रवाहित है तथा उत्तर–पश्चिम दिशा में 45.0 मीटर महायोजना मार्ग प्रदर्शित है। स्थल पर अस्थाई निर्माण एवं बम्हैटा स्टेडियम के नाम से भवन निर्मित है।"

अनापत्ति

प्रश्नगत स्थल के समीप दक्षिण–पूर्वी दिशा में नाला (डासना ड्रेन) प्रवाहित हो रहा है। विकासकर्ता को डी.पी.आर. स्वीकृति से पूर्व सिंचाई विभाग से अनापत्ति लेना अनिवार्य होगा। प्रवाहित नाले के उपरान्त मास्टर प्लान ग्रीन भू–उपयोग को यथावत् रखा जाना होगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023 के प्रस्तर संख्या–3.5 के बिन्दु संख्या–3 में निम्न प्रावधान दिये गये हैं :–

"...... नगर के आकार के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में निम्नानुसार छूट अनुमन्य होगी:–

	नगर का आकार (जनगणना, 2011)	अधिकतम छूट
(क)	5 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख से कम–आबादी के नगर	25 प्रतिशत छूट
(ख)	5 लाख से कम आबादी के नगर	50 प्रतिशत छूट "

गाजियाबाद शहर की जनसंख्या उपरोक्त तालिका में दर्शित बिन्दु संख्या–'क' एवं 'ख' के किसी भी श्रेणी में नहीं आता है, जिस कारण से प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट अनुमन्य नहीं है।

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 तदोपरान्त अधिसूचना संख्या 1/2020/1259/आठ–8–2020–04विविध/2020 दिनांक 10 नवम्बर, 2020 के अनुसार विद्यमान भू–उपयोग "कृषि" से "आवासीय" परिवर्तन में शुल्क निम्नानुसार देय है :–

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

उपरोक्तानुक्रम में नियमानुसार गणना की जायेगी।

इसके अतिरिक्त मा0 बोर्ड के समक्ष उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी अध्यक्षता में गठित समिति की यह आख्या प्रस्तुत की गई है कि उक्त टाउनशिप में भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु शासन द्वारा निर्धारित समस्त अर्हताएं पूर्ण की गई है। इसका सम्यक ढंग से परीक्षण कर लिया गया है।

प्रस्तावः-

अतः उपरोक्तानुसार-

"मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0 लि0 द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति-2023 के प्रस्तर संख्या 3.5(3) में भू-उपयोग परिवर्तन की शक्ति उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-51(1) से प्राधिकरण बोर्ड को प्रतिनिधायन की गयी है। आवेदक द्वारा राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद के कुल क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ भूमि पर टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु निर्गत लाईसेंस क्षेत्र में से टाउनशिप की सीमा के अन्तर्गत नाले के उपरान्त 30 मीटर चौड़े ग्रीन बेल्ट का भाग/महायोजना मार्ग छोड़ने के उपरान्त खसरा संख्या 1872मि0, 1872मि0, 1874, 1877मि0, 1893पूर्व, 1894, 1896मि0, 1897, 1900, 1902, 1903, 1904/2 पूर्व, 1905, 1907, 1908, 1908, 1909, 2296, 2297, 2298, 2299, 2301, 2302, 2303, 2305मि0, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311,2317, 2318/1, 2318/2, 2319, 2320, 2321, 2321, 2322, 2323, 2324, 2326, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2340, 2341, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2419, 2420, 2421, 2423, 2424, 2425, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2433, 2442मि0, 2442/4, 2442/2, 2442/3मि0 ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद के क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ (32.675 हे0) भूमि में से कन्सोर्सियम के माध्यम से 39.2257 एकड़ एवं लैण्ड पूलिंग से प्राप्त 15.4263 एकड़, कुल 54.6520 एकड़ (22.1174 हे0) भूमि का भू-उपयोग 'कृषि' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने"

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

निर्णय-

"मा0 बोर्ड के समक्ष उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित समिति की यह आख्या प्रस्तुत की गई है कि उक्त टाउनशिप में भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु शासन द्वारा निर्धारित समस्त अर्हताएं पूर्ण की गई है। इसका सम्यक ढंग से परीक्षण कर लिया गया है। इस आख्या के आधार पर मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। उक्त भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव का नियमानुसार प्रकाशन करवाकर एवं उस पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।"

74

मद संख्या : 172/11/नियोजन

विषयः **प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के शक्तिखण्ड–2 में नियोजित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 (क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग "व्यवसायिक" से "आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)" में परिवर्तन एवं तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।**

प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या सी–01, शक्तिखण्ड–2 इन्दिरापुरम कुल क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर मैसर्स सॉलिड प्रोपर्टीज प्रा0लि0 को फ्री–होल्ड आवंटित किया गया है, जो जिल्द संख्या 5640, पृष्ठ सं0 1/20, दस्तावेज संख्या 12020 पर दर्ज है, पर श्री जे0बी0 गोयल, डयरेक्टर, मैसर्स सॉलिड प्रोपर्टीज प्रा0लि0 द्वारा व्यवसायिक मानचित्र संख्या 52/THA/Zone-3/Com/05-06 दिनांक 23.07.2005 को स्वीकृत कराते हुए स्थल पर निर्माण किया गया है।

मैसर्स सॉलिड प्रोपर्टीज प्रा0लि0 द्वारा अपने संशोधित पत्र दिनांक 06.04.2026 (**संलग्नक–1**) के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर निर्मित व्यवसायिक प्रतिष्ठान में फिजिबिलिटी प्राप्त न होने के कारण आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या सी–1, शक्तिखण्ड–2, इन्दिरापुरम का भू–उपयोग व्यवसायिक से आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) में परिवर्तन का अनुरोध किया गया है, जो निम्नवत् है :–

"कृपया निवेदन सहित अवगत कराना है कि हम प्रार्थी मैसर्स सॉलिड प्रॉपर्टीज प्रा0लि0 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना में शक्ति खण्ड के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या सी–1 (क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर) का फ्री–होल्ड विक्रय विलेख दिनांक 04.06.2005 को सम्पादित किया गया है, जो जिल्द संख्या 5640, पृष्ठ संख्या–1/20, दस्तावेज संख्या 12020 पर दर्ज है (छायाप्रति संलग्न)। उपरोक्त भूखण्ड पर हमारे द्वारा व्यवसायिक मानचित्र संख्या 52/THA/Zone-3/Com/05-06 दिनांक 15.09.2025 स्वीकृत कराया गया है, जिसके उपरान्त स्थल पर भूतल + तृतीय तल पर निर्माण कार्य कराया गया।

अवगत कराना है कि इन्दिरापुरम योजना में व्यवसायिक गतिविधि एवं मॉल शॉपिंग कॉम्पलैक्स इत्यादि की संख्या अधिक होने के कारण व्यवसायिक में फिजिबिलिटी प्राप्त नहीं हो रही है, जिस कारण हम लोग उक्त भूखण्ड का उपयोग व्यवसायिक से ग्रुप हाउसिंग में करना चाहते हैं। यद्यपि उ0प्र0 शासन आवास एवं शहरी नियोजन विभाग ने मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि एवं आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 जुलाई 2025 में लागू की गयी है। जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार व्यवसायिक भू–उपयोग में ग्रुप हाउसिंग क्रिया इस शर्त से अनुमन्य है कि सम्पूर्ण भूतल पर व्यवसायिक निर्माण किया जायेगा।

हम प्रार्थी मैसर्स सॉलिड प्रॉपर्टीज प्राईवेट लिमिटेड ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत सम्पूर्ण भूतल पर व्यवसायिक प्रस्ताव को सम्मिलित नहीं करना चाहते हैं तथा सम्पूर्ण भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग के निर्माण हेतु भूखण्ड संख्या सी–1 का भू–उपयोग व्यवसायिक से ग्रुप हाउसिंग में कराना चाहते हैं। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ग्रुप हाउसिंग भू–उपयोग की अनुमति

प्रदान किये जाने के उपरान्त हमारे द्वारा ग्रुप हाउसिंग के भवन उपविधि में प्रचलित नियमों/मानकों के अनुसार निर्मित भवन को ध्वस्त करते हुए प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत किये जाने की प्रस्तावना प्रस्तुत की जायेगी। उक्त स्वीकृति हेतु नियमानुसार वांछित शुल्क हम देने के लिए बाध्य हैं।

अतः अनुरोध है कि उक्त भूखण्ड संख्या सी–1, शक्तिखण्ड–2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग में परिवर्तन करने का कष्ट करें। प्रार्थी आपका सदैव आभारी रहेगा।"

आवेदक के अनुरोध पत्र दिनांक 06.04.2026 के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा सचिव, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है, जो निम्नवत् हैः–

1. सचिव	–	अध्यक्ष
2. अपर सचिव	–	सदस्य
3. प्रभारी मुख्य नगर नियोजक	–	सदस्य
4. प्रभारी मुख्य अभियन्ता	–	सदस्य
5. विधि अधिकारी	–	सदस्य
6. प्रभारी व्यवसायिक	–	सदस्य
7. सहायक नगर नियोजक	–	सदस्य संयोजक

उपरोक्त गठित समिति की बैठक दिनांक 17.04.2026 को सम्पन्न हुई, जिसमें समिति द्वाराभूखण्ड संख्या सी–1, शक्तिखण्ड–2, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'व्यवसायिक' से 'आवासीय'भू–उपयोग में परिवर्तन करने तथा तलपट मानचित्र संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 21.04. 2026 को अनुमोदन प्रदान किया गया। समिति की संस्तुति निम्नवत् है :–

1. *प्राधिकरण की योजनाओं में मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 प्रभावी हैं, जिसके अनुसार व्यवसायिक के अन्तर्गत ग्रुप–हाउसिंग (अनिर्मित क्षेत्र) की क्रिया सशर्त अनुमन्य है। आवेदक द्वारा किये गये अनुरोध पर स्वीकृत तलपट मानिचत्र में भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन एवं संशोधन किये जाने का अधिकार शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998 के अनुसार मा0 प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 तदोपरान्त अधिसूचना संख्या 1/2020/1259/आठ–8–2020–04विविध/2020 दिनांक 10 नवम्बर, 2020 के अनुसार 'व्यवसायिक' भू–उपयोग से 'आवासीय' (ग्रुप हाउसिंग) भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नही है।*
2. *उक्त तलपट मानचित्र में भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन प्रदान किये जाने के उपरान्त तलपट मानचित्र में संशोधित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर आवेदक द्वारा स्थल पर किये गये निर्माण को ध्वस्त करते हुए ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्तुत किये जाने पर प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में दिये गये प्रावधानों/मानकों के अनुसार स्वीकृति प्रदान की जाये। उक्त स्वकृतियों हेतु*

नियमानुसार वांछित शुल्क आवेदक देने के लिए बाध्य हैं, जिसे आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र में भी उल्लेखित किया गया है।

3. व्यवसायिक अनुभाग द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या सी–01 पर इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज की देयता रु0 86,40,318.00 पत्र दिनांक 04.01.2024 के माध्यम से आरोपित किये गये, जो मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका संख्या 24807/2023 मैसर्स सॉलिड प्रोपर्टीज प्रा0लि0 बनाम उ0प्र0 सरकार व अन्य में मा0 न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित है।

उक्त याचिका मा0 न्यायालय में विचाराधीन है जो दिनांक 27.01.2026 को सुनवाई हेतु सूचीबद्ध थी। मा0 न्यायालय द्वारा पारित होने वाले अन्तिम आदेश आवेदक पर बाध्य होंगे।

जोनिंग रेगुलेशन

अवगत कराना है कि शासन द्वारा निर्गत मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि एवं जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 के प्रस्तर संख्या **1.3** में उल्लेख है कि प्रचलित जोनिंग रेगुलेशन प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं अथवा प्राधिकरण की योजनाओं में समान रूप से लागू होंगी। मॉडल जोनिंग रेगुलेशन के प्रस्तर संख्या 15.3.2-1.2(b) के अनुसार अनिर्मित क्षेत्र में व्यवसायिक भूखण्ड में ग्रुप हाउसिंग क्रिया भूतल पर व्यवसायिक निर्माण के साथ अनुमन्य की गयी है, परन्तु क्षेत्र में व्यवसायिक की मांग न होने के कारण आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन व्यवसायिक से ग्रुप हाउसिंग में किये जाने का अनुरोध किया गया है, ताकि ग्रुप हाउसिंग का निर्माण भूतल पर भी कर सकें।

स्थलीय आख्या

उक्त भूखण्ड संख्या सी–1, शक्तिखण्ड–2, इन्दिरापुरम प्राधिकरण की योजना का भूखण्ड है, जिसका हस्ताक्षरित साइट प्लान के अनुसार चौहद्दी निम्नवत् है :–

उत्तर दिशा	– 100 फीट चौड़ा मार्ग (30.48 मीटर)
पश्चिम दिशा	– 100 फीट चौड़ा मार्ग (30.48 मीटर)
दक्षिण दिशा	– 33 के0वी0ए0 सब स्टेशन
पूर्व दिशा में	– केम्ब्रिज स्कूल

स्थल पर भूतल+तृतीय पर निर्माण कार्य कराया गया है।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत **'व्यवसायिक'** भू–उपयोग से **'आवासीय' (ग्रुप हाउसिंग)** भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 तदोपरान्त **अधिसूचना संख्या 1/2020/1259/ आठ–8–2020–04विविध /2020 दिनांक 10 नवम्बर, 2020(संलग्नक)** के अनुसार विद्यमान भू–उपयोग 'व्यवसायिक' से 'आवासीय' परिवर्तन में शुल्क देय नहीं है।

तालिका निम्नवत् है :–

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

अवगत कराना है कि तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का अधिकार शासनादेश सं0 2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998के माध्यम से प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। अतः आवेदक के अनुरोध पर गठितसमिति द्वारा विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त संस्तुति पर उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन दिनांक 21.04.2026 के क्रम में तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्रस्ताव निम्नवत् है :–

प्रस्तावः–

"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 इन्दिरापुरम योजना के शक्तिखण्ड–2 में स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 (क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग 'व्यवसायिक' से 'आवासीय' भू–उपयोग तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि भू–स्वामित्व, महायोजना से सम्बन्धित समस्त अभिलेखों के परीक्षण/सत्यता की जिम्मेदारी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की होगी। भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृति के समय विकास शुल्क, एफ0ए0आर0 आदि के सम्बन्ध में अधिरोपित होने वाला शुल्क वाणिज्यिक दर से लिया जायेगा अथवा आवासीय, इस सम्बन्ध में शासन से स्पष्ट मार्गदर्शन प्राप्त कर लिया जाये। उक्त भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव का नियमानुसार प्रकाशन करवाकर एवं उस पर आपत्ति/ सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। "

मद संख्या : 172/12/मास्टरप्लान

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में क्रियाशील हाईटेक टाउनशिप सनसिटी का संशोधित डी.पी.आर. (क्षे0 2420.11 एकड) स्वीकृति के सम्बन्ध में।

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा वर्ष 2005 में चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी। शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2812.99 एकड पर दिनांक 11.03.2011 को अनुमति प्रदान की गई। योजना अन्तर्गत प्रस्तावित इर्स्टन पैरिफेरल एक्सप्रेस्वे के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं व योजना को प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी0पी0आर0 एवं प्रथम चरण में कुल 717.94 एकड़ पर ले–आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.2011 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.2011 को डी.पी.आर. निर्गत की गयी तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में 717.94 एकड़ का ले–आउट दिनांक 05.11.11 को निर्गत किया गया। योजना की प्लानिंग में आंशिक परिवर्तन करते हुए विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड के विकास हेतु वर्ष 2013 में पुनरीक्षित डी.पी.आर. बोर्ड द्वारा अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गयी जिसका अनुमोदन बोर्ड बैठक में दिनांक 20.09.2013 में प्रदान किया गया तथा अनुमोदन उपरान्त दिनांक 03.10.2013 को निर्गत की गयी। डी.पी.आर. के अनुमोदन उपरान्त विकासकर्ता द्वारा 717.94 एकड़ भूमि क्षेत्रफल पर स्वीकृति हेतु संशोधित पुनरीक्षित ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है जिसका अनुमोदन बोर्ड बैठक दिनांक 07.10.2013 में किया गया तथा अनुमोदन उपरान्त दिनांक 02.11.2013 को निर्गत किया गया। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों व भूखण्डीय क्षेत्रफल में आंशिक संशोधन प्रस्तावित करते हुए पुनः संशोधित तलपट मानचित्र प्रस्तुत किया गया। जिसका अनुमोदन तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 09.09.2014 को किया गया। स्वीकृति उपरान्त विकासकर्ता द्वारा स्थल पर विकास कार्य आरम्भ कर दिया गया। पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. /ले–आउट के अनुसार योजना की समयावधि प्रथम विकास अनुबन्ध से 5 वर्ष अर्थात दिनांक 04.11.2016 तक थी तदोपरान्त मुख्य सचिव उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के दिनांक 20.10.2016 को सम्पन्न बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार 5 वर्ष अर्थात दिनांक 04.11.2021 तक समयवृद्धि प्रदान की गयी। इस प्रकार पूर्व स्वीकृत योजना हेतु प्रथम विकास अनुबन्ध दिनांक 05.11.2011 की तिथि से 10 वर्ष की अवधि अर्थात दिनांक 04.11.2021 तक सम्पूर्ण विकास कार्य पूर्ण किया जाना प्रस्तावित था। विकासकर्ता द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति के शासनादेश संख्या 1128/आठ–3–21–227/विविध/2011टी.सी. दिनांक 07.04.2021 के क्रम में 827.99 एकड़ का डी.पी.आर प्रस्तुत किया गया था, विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी. आर. पर डी.पी.आर. समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त दि0 08.09.21 को शासन को उच्च स्तरीय समिति के समक्ष समयवृद्धि/क्षेत्रफल निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर हाईटेक

टाउनशिप नीति के अनुसार मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति बैठक दिनांक 06, 07 एवं 08 जनवरी, 2022 में मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 गाजियाबाद की हाईटेक टाउनशिप परियोजना के पुर्न निर्धारित क्षेत्रफल 827.99 एकड़ पर उ0प्र0 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 उ0प्र0 शासन लखनऊ के शासनादेश संख्या–93/आठ–3–22–227 विविध/2011 दिनांक 11.01.2022 के माध्यम से अनुमोदन प्रदान किया गया।

प्राधिकरण की 162वीं बैठक दिनांक 29.09.2023 में मद संख्या 05 पर संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत किया गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिया गयाः–

"विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह तथ्य संज्ञान में लाया गया कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के हाईटेक नीति–2007 के सम्बंध में शासनादेश संख्या–3872/आठ–1–07–34 विविध/03 दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर–15 के अंश भाग में यह उद्धृत है कि भूमि अध्याप्ति अधिनियम–1894 अथवा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम–1965 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण किये जाने वाली ऐसी भूमि, हाईटेक टाऊनशिप हेतु जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 कुल क्षेत्रफल 827.99 एकड़ का है जिसमें अधिग्रहण के माध्यम से 316.79 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से 55.434 एकड़ अर्थात अर्जन/पुर्नग्रहण के माध्यम से विकसकर्ता को कुल 372.224 एकड भूमि उपलब्ध करायी गयी है। जो सम्पूर्ण परियोजना 827.99 एकड़ का लगभग 45 प्रतिशत है। जो हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 में निर्धारित मानक 25 प्रतिशत से अधिक है। उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेश की शर्तों का अनुपालन न करने के कारण प्रस्तुत किया गया। संशोधित डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु उपयुक्त नहीं पाया गया। तदनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित परियोजना डी0पी0आर0 प्रस्ताव को निरस्त किया जाता है।

मा0 उच्च न्यायालय में रिट संख्या सी–29456/2023, आनन्द कुमार बनाम स्टेट ऑफ यूपी एण्ड अदर्स में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.08. 2023 में निम्न निर्देश दिये गये हैं :–

All objections/suggestions received within time would be duly considered at the time of finalization of D.P.R.

उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण सन्दर्भित आपत्ति की सुनवाई कर उसका निस्तारण करें। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि विकासकर्ता के विरूद्ध अद्यतन अवशेष देयता की नियमानुसार वसूली की जाए।"

मा0 बोर्ड द्वारा डीपीआर को निरस्त किये जाने के विरूद्ध विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा शासन में अपना प्रत्यावेदन दिनांक 12.10.2023 प्रस्तुत किया गया, जिसके क्रम में मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की

बैठक दिनांक 30.01.2024 को सम्पन्न हुई, जिसका कार्यवृत्त आवास शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या– आई/ 487275/2024–8–3099/249/2023 दिनांक 06.02.2024 द्वारा निर्गत की गयी।

विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत उच्च स्तरीय समिति की बैठक में दिये गये निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण में पुनः 2420.11 एकड़ का संशोधित डीपीआर प्रस्तुत किया गया। विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों के अनुसार डी.पी.आर. क्षेत्र में अधिग्रहण एवं करार नियमावली के माध्यम से अर्जित 420.508 एकड़ व पुर्नग्रहण के माध्यम से 93.823 एकड़ कुल 514.331 एकड़ भूमि उपलब्ध करायी गयी भूमि भी सम्मिलित है। प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्यानुसार अधिग्रहण/पुर्नग्रहण द्वारा विकासकर्ता को उपलब्ध करायी गयी भूमि सम्पूर्ण परियोजना के लिए जुटाई जाने वाली भूमि क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ भूमि का लगभग 21.25 प्रतिशत होता है, जो हाईटेक टाउनशिप नीति में निर्धारित 25 प्रतिशत की सीमा के अन्तर्गत है।

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के पुनरीक्षित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 को सम्पन्न हुई, जिसका कार्यवृत्त आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–03, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या– आई/963792/2025/8–3099/249/2023 पार्ट–1 दिनांक 16.05.2025 निर्गत किया गया, जिसके बिन्दु संख्या–08 पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा निम्नवत् मत स्थित किया गया (**संलग्नक–01**) :–

(1) उक्त प्रस्ताव पर विचार–विमर्श के उपरान्त मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 की जनपद गाजियाबाद स्थित हाईटेक टाउनशिप परियोजना के संशोधित क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर अनुमोदन प्रदान किया गया।

(2) परियोजना को समयान्तर्गत पूर्ण कराये जाने हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति के सुसंगत प्राविधानों, कार्यशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने की नीति सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 07.04.2021 एवं 16.12.2021 एवं उच्च स्तरीय समिति की दिनांक 06, 07 एवं 08 जनवरी, 2022, दिनांक 04.09.2023 एवं दिनांक 30.01.2024 में लिये गये शेष निर्णयों का अनुपालन सुनिश्चित कराया जाए।

प्रस्तुत संशोधित डीपीआर क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर जनसामान्य से दिनांक 05.06.2025 से 04.07.2025 तक आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसमें विभिन्न पटलों से कुल 211 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए। उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–11(1) की व्यवस्थानुसार सुनवाई हेतु शासनादेश संख्या 4816/।।।/9–आ–3–2003 –महा0/2002 दिनांक 20.12.2003 के अनुसार गठन करते हुए प्राप्त आपत्ति/सुझाव का निस्तारण किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति की बैठक दिनांक 12.08.2025 को सम्पन्न हुई। समिति द्वारा सुनवाई कर प्राप्त आपत्ति/सुझावों का परीक्षण करते हुय सम्यक विचारोपरान्त सभी आपत्तिया निक्षेपित किये जाने की संस्तुति किये जाने के साथ–साथ समिति की संस्तुतियों

को मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने की संस्तुति की गयी है। प्राप्त आपत्ति/सुझाव के निस्तारण के उपरान्त विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. क्षेत्रफल–2420.11 एकड़ पर शासनादेश संख्या–2258/आठ–1–06–53विविध/03 दिनांक 27.04.2006 के अनुपालन में तत्कालीन उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 की अध्यक्षता में गठित डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 30.09.2025 को सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवृत्त दिनांक 10.10.2025 निर्गत किया गया। बैठक में दिये गये दिशा–निर्देशों के अनुपालन में दिनांक 13.02.2026 को डी.पी.आर. समिति की बैठक पुनः आहूत की गयी। बैठक में दिये गये दिशा निर्देशों/सुझाव के क्रम में प्राधिकरण के सम्बन्धित अनुभागों आख्या प्राप्त की गयी साथ ही विकासकर्ता द्वारा उनसे सम्बन्धित बिन्दुओं पर वांछित अभिलेख एवं संशोधित मानचित्र प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया। इस प्रकार प्राप्त आख्याओं एवं संशोधित डी.पी.आर. के परीक्षण के साथ पूर्व डी.पी.आर. समिति के बिन्दुओं के निस्तारण आख्या के साथ पुनः डी.पी.आर. समिति की बैठक आहूत किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये। प्रदत्त निर्देशों के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन उपरान्त दिनांक 08.05.2026 को डी.पी.आर. समिति की बैठक आहूत की गयी। शासनादेश संख्या–2258/आठ–06–53विविध–03 दिनांक 27 अप्रैल, 2006 के अनुपालन में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 08.05.2026 में निम्नलिखित सदस्य उपस्थित थे :–

1. श्री नन्द किशोर कलाल, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण – अध्यक्ष
2. श्री जे0के0 कपूर, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक संगठन, भारत सरकार (वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) – सदस्य
3. श्री कृष्ण मोहन, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ (वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम से) – सदस्य
4. श्री अशोक कुमार वाजपेयी, वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद – सदस्य
5. श्री आलोक रंजन, प्रभारी मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद – सदस्य

उक्त बैठक में हाईटेक टाउनशिप का डी0पी0आर0 निर्गत करने हेतु आवश्यक अर्हताओं के संबंध में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का सम्यक ढंग से परीक्षण किया गया और डी0पी0आर0 निर्गत करने की संस्तुति हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव अग्रसारित करने का निर्णय लिया गया। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का तकनीकी परीक्षण/विस्तृत विवरण निम्नवत् है:–

1. कुल योजना क्षेत्रफल

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के पुनरीक्षित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 28.04.2025 को सम्पन्न हुई, जिसका कार्यवृत्त आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–03,

उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या–आई/963792/2025/8–3099/249/2023 पार्ट–1 दिनांक 16.05.2025 निर्गत किया गया। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. में कुल स्थलीय क्षेत्रफल 2906.02 एकड़ होने का उल्लेख किया गया है। डी.पी.आर. में से ग्रामीण आबादी–202.28 एकड़, विद्यमान निर्माण–37.87 एकड़, नहर–13.02 एकड़, नाला–6.90 एकड़, तालाब–15.12 एकड़, श्मशान/क्रब्रिस्तान–13.25 एकड़ एवं ई.पी.एच.–197.47 एकड़, भूमि अर्थात 485.91 एकड़ भूमि घटाते हुए अवशेष 2420.11 एकड़ पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।(**संलग्नक–02**)

2. भू–उपयोग

नियोजन अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्यानुसार प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद, लानी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 के अनुसार आंशिक भाग हरित पट्टी, आंशिक भाग महायोजना मार्ग (45.00 मी, 60.00 मी0, 100.00 मी0 चौड़ा इस्टर्न परिफेरेल एक्सप्रेस–वे) आंशिक भाग कृषि एवं शेष भाग प्रतीकात्मक हाईटेक के रूप में दर्शित होने का उल्लेख किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर महायोजना भू–उपयोगों के प्रस्तावों के साथ–साथ अर्बन लैण्डयूज दर्शित/प्रस्तावित किये गये है, जिनमें आवश्यकतानुसार ले–आउट स्वीकृति के समय भू–उपयोग परिवर्तन कराना होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त से सहमत होते हुए इस आशय का शपथ पत्र दिनांक 13.05.202 प्रस्तुत किया गया है।

3. पहुँच मार्गः

प्रस्तावित डी.पी.आर. के अनुसार प्रश्नगत स्थल दिल्ली–मुरादाबाद मुख्य मार्ग एन.एच.–24 पर स्थित है। एन.एच.–24 से योजना की कनेक्टीविटी हेतु मानचित्र में 45.00 मी0 चौडा मार्ग प्रस्तावित किया गया है इसके अतिरिक्त योजना के दाहिनी ओर सनसिटी व वेब सिटी टाउनशिप के मध्य प्रस्तावित 60 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से एक्सेस उपलब्ध है।

4. भू–स्वामित्व

विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के सापेक्ष 675.521 (27-91%) एकड भूमि जुटाव (Land Assembly) किया जा चुका है। जिसमें 420.518 एकड़ अर्जन/करार नियामावली के माध्यम से, 93.823 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से कुल 514.341 एकड़ (21.25 प्रतिशत) एवं 161.189 एकड़ सीधे क्रय की गयी है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये विवरण का सत्यापन प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग से दिनांक 07.05.2024 को करा लिया गया है।

5. **लैण्ड यूज एनालिसिस**

विकासकर्ता द्वारा योजना की डी0पी0आर0 में विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत एवं धनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 2420.11 एकड के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न

उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दिनांक 02.12.2008 व मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन, 2025 के मानकों के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. में हाई–वे फैसिलिटी जोन के अन्तर्गत अनुमन्य सुविधाओं को दर्शित किया गया है। उक्त की अनुमन्यता के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से स्थित स्पष्ट किये जाने हेतु अनुरोध किया गया, जिसमें उनके द्वारा हाई–वे फैसिलिटी जोन में अनुमन्य क्रियाओं को जोन में हाई–वे फैसिलिटी जोन के स्थान पर दर्शित किये जाने व उक्त के क्षेत्रफल को अर्बन लैण्डयूज की गणना में सम्मिलित किये जाने पर सहमति व्यक्त की गयी। पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 क्षेत्रफल 4312.99 एकड एवं वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है :–

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ के सोपक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण				प्रस्तावित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के सोपक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण			
			पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. क्षेत्रफल 4312.99 एकड के सोपक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण		महयोजना ग्रीन एवं महायोजना मार्ग को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4231.63 के सापेक्ष विभिन्न उपायोगों का विवरण		प्रस्तावित डी.पी. आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के सोपक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण		महयोजना ग्रीन/सडक को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 2332.32 के सापेक्ष विभिन्न उपायोगों का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत
1.	आवासीय									
अ	भूखण्डीय विकास		201.09		201.09		356.66		356.66	
ब	ग्रुप हाउसिंग (EWS/LIG सहित)		1400.73		1400.73		523.40		523.40	
स	भूखण्डीय विकास (EWS/LIG सहित)		5.80		5.80		6.09		6.09	
	कुल आवासीय	**33–38**	**1607.63**	**37.27**	**1607.63**	**37.99**	**886.15**	**36.61**	**886.15**	**37.99**
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6–8	418.58	9.71	418.58	9.88	227.74	9.41	227.74	9.76
3.	सार्वजनिक/अर्द्ध– सार्वजनिक सुविधायें	8–10	428.77	9.94	428.77	10.13	200.62	8.29	200.62	8.60
4.	औद्योगिक (प्रदूषण मुक्त)	8–10	258.87	6.00	258.87	6.12	144.13	5.96	144.13	6.18

5.	मनोरंजन	3–5	129.40	3.00	129.40	3.06	70.77	2.92	70.77	3.03
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस	15–18	638.91		638.91	15.10	365.22		365.22	
	मास्टर प्लान ग्रीन		54.36				60.98			
	कुल ग्रीन	15–18	693.27	16.07			426.20	17.61	365.22	15.53
	मार्ग	18–20	749.28		749.28	17.71	447.68		447.68	
	महायोजना मार्ग		27.00				26.80			
	कुल मार्ग	18–20	776.28	18.00			474.48	19.61	447.68	19.19
	योग		**4312.99**	**100**	**4231.63**	**100**	**2420.11**		**2332.32**	

टिप्पणीः– हाईटेक टाउनशिप नीति के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।

6. जनसंख्या एवं घनत्व–

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. ले–आउट क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। प्लाटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत 356.66 एकड क्षेत्रफल एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 523.40 एकड क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग पर प्रस्तावित कुल जनसंख्या 3,85,760 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 394 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर दर्शित है।

7. ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी.–

प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर में एकल आवासीय भूखण्डों की कुल संख्या 5896 इकाईयॉ प्रस्तावित की गयी है, जिसके सापेक्ष 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. के रूप में क्रमशः 590 व 590 भवनों का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। उक्त निर्माण हेतु योजना में ई. डब्लू.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड पृथक से नियोजित किया गया है। ग्रुप हाउसिग भूखण्डों के अन्तर्गत कुल क्षेत्रफल 211.815 हे0 प्रस्तावित किया गया है। 200 यूनिट प्रति हे0 के मानक से ग्रुप हाउसिंग में कुल 52954 आवासीय इकाईयों प्रस्तावित की गयी है, जिसके सापेक्ष 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस हेतु 5295 इकाईयॉ एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु 5295 इकाईयॉ प्रस्तावित की गयी है। ग्रुप हाउसिंग के सापेक्ष वांछित/अगणित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. का निर्माण वर्तमान में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में प्रतिकात्मक रूप में दर्शित किया गया है। ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. हेतु वांछित भूमि का वास्तविक प्रस्ताव/चिन्हिकरण, स्वामित्व परीक्षण, ले–आउट स्वीकृति के समय शासन द्वारा निर्गत शासनादेशों, नीतियों/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2025 के प्राविधानों के अनुरूप किया जायेगा। इस आशय का शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।

8. देय शुल्कों का विवरण

विकासकर्ता को डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व शासनादेश के अनुसार समय विस्तार शुल्क, यथा–आवश्यक, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं विन्यास मानचित्र निर्गत से पूर्व नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज इत्यादि अन्य धनराशि जमा करानी होगी।

9. परफारमेन्स गारण्टी

हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार विकासकर्ता को योजना के आन्तरिक विकास कार्यो हेतु योजना की विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भाग प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखना अनिवार्य है। विकासकर्ता द्वारा उक्त का पालन करने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

10. विकास कार्यो की प्रगति

प्रश्नगत योजना में पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र एवं विकास अनुबन्ध के अनुसार विकास कार्य पूर्ण करने की समयावधि दिनांक 04.11.2021 को समाप्त हो चुकी है, जिसके कारण वर्तमान में स्थल पर विकास कार्य बन्द है। विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्यानुसार वर्तमान तक योजना में लगभग 15% सड़क, 10% वाटर सप्लाई, 15% सीवरेज, 15% ड्रेनेज एवं 10% विद्युतीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।

11. सी.ए.जी. ऑडिट आपत्ति

प्रश्नगत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू–उपयोग महायोजना–2021 में हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के शासनादेश सं0–1735/आठ–1–2010 विधि/10 दिनांक 23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। उक्त शासनादेश के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की रिपोर्ट शासन को दिनांक 07.06.2022 को प्रस्तुत की गयी है, जिस पर मा0 मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की सम्पन्न बैठक दिनांक 30.01.2024 का कार्यवृत्त पत्र संख्या–आई–487275/2024–8–3099/249/ 2023 दिनांक 06.02.2024 में लिये गये निर्णय के अनुसार –

शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की व्यवस्था के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना–2021 में प्रतीकात्मक भू–उपयोग को आवासीय माने जाने एवं उस पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता से मे० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. की हाईटेक टाउनशिप परियोजना को छूट प्रदान किये जाने से प्राधिकरण को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में 171.18 करोड़ रुपये की क्षति होने के संबंध में महालेखाकार द्वारा की गयी आडिट आपत्ति के दृष्टिगत विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप

परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. के वैध स्वामित्व की रू0 171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक (Mortgage) रखा जाए। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की आडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी।

महालेखाकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में लगाये गये ऑडिट आपत्ति के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. क्षेत्र के अन्तर्गत नियोजित व्यवसायिक 05 भूखण्डों क्षेत्रफल 30175.49 वर्ग मी0 को बन्धक रखे जाने हेतु सहमति प्रदान की गयी है। बन्धक–विलेख अभी निष्पादित नहीं किया गया है। विकासकर्ता द्वारा अवगत कराया गया है कि "डी0पी0आर0 निर्गत होने से पूर्व बंधक विलेख निष्पादित किये जाने की कार्यवाही पूर्ण करा दी जायेगी।" साथ ही अवगत कराया गया है कि विकासकर्ता द्वारा इस हेतु जो भी भूमि बंधक रखी गयी है उसका पूर्ण स्वामित्व उसे प्राप्त है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत सशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर डी.पी.आर. समिति द्वारा की गयी संस्तुति के साथ–साथ डी.पी.आर. निम्न शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत हैः–

1. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. (4312.99 एकड़) दिनांक 20.09.2013 एवं ले–आउट प्लान (717.94 एकड़) दिनांक 09.09.2014 की स्वीकृति निष्प्रभावी हो जायेगी।
2. विकासकर्ता को नियमानुसार तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क व अन्य वांछित शुल्क की अन्तर धनराशि जमा करानी होगी।
3. विकासकर्ता को टाउनशिप के विकास कार्यो की भौतिक प्रगति बढ़ाते हुए निर्धारित अवधि में पूर्ण करना होगा।
4. विकासकर्ता द्वारा अपने स्वयं के प्रयासों से क्रय की गयी एवं प्राधिकरण के माध्यम से अर्जित एवं पुर्नग्रहीत भूमि को अलग–अलग रंग से दर्शित करते हुए लैण्ड असेम्बली, सजरा प्लान प्रस्तुत करना होगा एवं भूमि का सत्यापन भू–अर्जन अनुभाग से कराकर डी. पी.आर. निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
5. योजना के विकास कार्यो को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से टाउनशिप के अन्तर्गत कुल विक्रय योग्य भूमि की 25% समानुपातिक परचेज्ड भूमि का बंधक विलेख निष्पादित कराना होगा।
6. विकासकर्ता को टाउनशिप के अन्तर्गत वेस्ट जेनरेशन की मात्रा पर्याप्त होने से पूर्व ही स्थाई एस.टी.पी. का निर्माण कराना होगा तथा उ0प्र0 जल निगम के मानकों के आधार पर सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन के अनुसार स्थापित करना होगा।
7. योजना में प्रस्तावित विद्युत सब स्टेशन के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश पॉवर कारपोरेशन लि0 से जानकारी प्राप्त कर उनकी सहमति प्राप्त करते हुए विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में अनापत्ति डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।

8. प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को लीज पर हस्तगत भूमि से सम्बन्धित लीज शर्त के अनुसार लीज रेन्ट के भुगतान के सम्बन्ध में प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
9. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ई.डब्लूएस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य विन्यास मानचित्र में नियोजित इकाईयों के समानुपातिक रूप से पूर्ण करना होगा।
10. योजना के अन्तर्गत मूलभूत सुविधाओं विशेषकर बिजली घर तथा एस.टी.पी. का स्वामित्व समानुपातिक रूप से हो, विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित करना होगा।
13. संशोधित डी.पी.आर. के सम्बन्ध में संशोधित पर्यावरणीय स्वीकृति तथा सिचाई विभाग, एन.एच.ए.आई, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।
14. परियोजना के अन्तर्गत आने वाली सरकारी भूमि की देयता/अदेयता के सम्बन्ध में जिलाधिकारी, गाजियाबाद से अनापत्ति डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।
15. रेरा के प्राविधानों के उल्लंघन के सम्बन्ध में विकासकर्ता सीधे उत्तरदायी होगें। किसी कार्यवाही के सम्बन्ध में प्राधिकरण की जिम्मेदारी नही होगी।
16. पूर्व निर्धारित शर्त के अनुरूप नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को इस्टर्न पेरीफेरियल एक्सप्रेस–वे से जोड़ने हेतु 60 मी0 चौड़ी सड़क के संरेखण में यदि कोई परिवर्तन आवश्यक होता है तो उसके अनुरूप विकासकर्ता को आवश्यक संशोधन करना होगा।
17. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को पूर्ण रूप में करना होगा।
18. भू–स्वामित्व तथा भूमि वाद–विवाद के सम्बन्ध मे हर प्रकार की जिम्मेदारी स्वंय विकासकर्ता की होगी। माननीय उच्चतम न्यायालय, उच्च न्यायालय, अन्य किसी सक्षम न्यायालय के आदेशों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त का पालन किये जाने हेतु शपथ पत्र दिनांक 13.05.202 प्रस्तुत किया गया है।
19. योजनान्तर्गत स्थित विद्यमान मार्गों को वैकल्पिक मार्ग की व्यवस्था होने तक बाधित नहीं किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त का पालन किये जाने हेतु शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।
20. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत निहित ग्राम समाज/सरकारी भूमि का जब तक विधिवत पुर्नग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/सिंचाई विभाग/जिलाधिकारी गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा। विकासकर्ता द्वारा उक्त का पालन किये जाने हेतु शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।
21. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, पुलिस थाना, फायर स्टेशन एवं इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन करना होगा।

22. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जायेगें। इन भूखण्डों/भवनो का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।
23. पूर्व स्वीकृति के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/विकास किया गया है एवं संशोधित डी.पी.आर. मानचित्र मे भूखण्डों की स्थिति यथावत रखना होगा एवं स्थल पर तृतीय पक्ष की भूमिका होने पर समस्त सम्बन्धित से सहमति पत्र प्राप्त कर डी.पी.आर. निर्गत सें पूर्व प्रस्तुत करना होगा। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा 440 भवन भूखण्ड आवंटित किये जाने हे सूचना दी गयी है, जिसके सापेक्ष 331 आवंटियों की अनापत्ति प्रस्तुत की गयी है, जो कि कुल आवंटित भवन/भूखण्ड का 75.23 प्रतिशत है। प्रस्तुत सूचना/ आख्या सही होने के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।
24. हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के सम्बन्ध में समय–समय पर निर्गत नीतियों, शासनादेश एवं यथासंशोधित भवन उपविधि के अनुसार वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
25. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्ल.डी., यू.पी.पी.सी. एल., भवन उपविधि–2025, एन.बी.सी एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होगें। समस्त विकास/निर्माण कार्यो की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
26. विकासकर्ता को योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामो की विकास योजना बनाकर अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ डी0पी0आर0 के साथ संलग्न चार्ट में अंकित टाइम शेडयूल एवं शासनादेश के अनुसार करना होगा।
27. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाहृय विकास यथा महायोजना मार्गो आदि का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य/विकास शुल्क, शासन/गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माँगे जाने पर प्राधिकरण को देय होगा।
28. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य किसी अवशेष शुल्क की माँग की जाती है तो वह विकासकर्ता को जमा करानी होगी। इस आशय का शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।
29. हाई–वे फैसिलिटी जोन के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाओं के अन्तर्गत प्रस्तावित निर्माणों की स्वीकृति प्रचलित भवन उपविधि में निहित प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य होगी।
30. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
31. संशोधित डी.पी.आर. के सम्बन्ध में डी.पी.आर. समिति की निर्देशों/संस्तुतियों का अनुपालन करना होगा।

उपरोक्त समस्त शर्तों का अनुपालन करने के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र दिनांक 13.05.2026 प्रस्तुत किया गया है।

प्रस्तावः

अतः उपरोक्तानुसार –

"मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ को अनुमोदित/स्वीकृति किये जाने"

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

निर्णय–

"मा0 बोर्ड के समक्ष उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में गठित डी0पी0आर0 समिति की यह आख्या प्रस्तुत की गई है कि उक्त हाईटेक टाउनशिप में डी0पी0आर0 स्वीकृत करने हेतु शासन द्वारा निर्धारित समस्त अर्हताएं पूर्ण की गईं है। इसका सम्यक ढंग से परीक्षण कर लिया गया है। इस आख्या के आधार पर मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

९०

मद संख्या : 172/13/मास्टर प्लान

विषयः <u>गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के संबंध में।</u>

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 है कि–

"सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण बोर्ड के प्रत्येक बोर्ड बैठक में हाईटेक टाउनशिप परियोजना की समस्याओं एवं प्राधिकरण स्तर पर लम्बित मामलों की समीक्षा कर त्वरित निर्णय लिये जाये तथा प्रत्येक छः माह में 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– वेव सिटी एवं सनसिटी परियोजना विकसित की जा रही है, जिनका विवरण निम्नवत् हैः–

1. <u>हाईटेक टाउनशिप– वेव सिटी</u>

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।
- स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार "milestones and deliverables" के क्रम में विकासकर्ता द्वारा किये जा रहे विकास कार्यो का प्रगति विवरण निम्नवत् हैः–

क्र. सं	कार्यो का विवरण	पूर्ण किये जाने वाले कार्य स्वीकृत डी0पी0आर0 के अनुसार	माह सितम्बर–24 (तलपट मानचित्र स्वीकृत दिनांक 20.09.2024) तक पूर्ण कार्य	तलपट मानचित्र स्वीकृत दिनांक 20.09.2024 के समय अवशेष कार्यो का विवरण	रोड मैप के क्रम में अवशेष कार्यो को पूर्ण करने की समयावधि	रोड मैप के अनुसार अप्रैल–26 तक पूर्ण किये जाने वाले कार्यो का निर्धारित लक्ष्य	अप्रैल– 26 तक सम्पादित सम्पूर्ण कार्य
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	स्वीकृत डी0पी0आर0 क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ के सापेक्ष स्वीकृत ले–आउट प्लान (एकड़)	4196.30	3786.79	409.51			
2.	स्वीकृत तलपट मानचित्र के क्रम में क्रय की जाने भूमि (एकड़)	3584.89	2681.94	902.95	1393 Days (04.01.24 - 27.10.27)	2974	2697.55
3	ग्राम समाज की भूमि के पुर्नग्रहण की स्थिति (एकड़)	201.90	184.50	17.40	1393 Days (04.01.24 - 27.10.27)	188	184.50
4	विकास कार्यो की प्रगति						
	सड़क (प्रतिशत में)	100	50	50	1161 Days (09.02.24 - 06.10.28)	66	60
	वाटर सप्लाई (प्रतिशत में)	100	46	54	1004 Days (20.07.24 - 06.11.27)	64	59
	सीवरेज (प्रतिशत में)	100	53	47	1161 Days (09.02.24 - 26.10.28)	68	64

	ड्रेनेज (प्रतिशत में)	100	50	50	1364 Day (16.02.24 - 10.11.27)	66	62
	विद्युत आपूर्ति (प्रतिशत में)	100	46	54	1491 Day (27.03.24 - 25.04.28)	63	57
5	कम्यूनिटी फैसिलिटीज (प्रतिशत में)	593	166	427	1478 Day (15.07.24 - 29.05.28)	51	5
6	ग्रामीण आबादी का विकास						
	सड़क (प्रतिशत में)	100	10	90	1161 Days (09.02.24 - 06.10.28)	39	60
	ड्रेनेज (प्रतिशत में)	100	8	92	1364 Day (16.02.24 - 10.11.27)	38	61
	सीवरेज (प्रतिशत में)	100	10	90	1161 Days (09.02.24 - 26.10.28)	39	61
	विद्युत आपूर्ति (प्रतिशत में)	100	13	87	1491 Day (27.03.24 - 25.04.28)	39	41
7	डेवलपमेन्ट एग्रिमेन्ट के सापेक्ष	ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवन					
	दुर्बल आय वर्ग (संख्या) प्रगति	10442	1260	9182	1478 Day (06.05.24 - 22.05.28)	4167	2448
	अल्प आय वर्ग (संख्या) प्रगति	10442	1180	9262	1478 Day (06.05.24 - 22.05.28)	4167	2372

- टाउनशिप के स्वीकृत डी.पी.आर./ले–आउट के अन्तर्गत निर्गत मांग पत्र के सापेक्ष रोपित शुल्कों को प्राधिकरण में जमा करा दिया गया है।
- विकास कार्यो के सापेक्ष परफोरमेन्स गारण्टी के रूप में 379.90 एकड भूमि एवं सी.ए.जी. आडिट आपत्ति के क्रम में विकासकर्ता द्वारा 05 व्यवसायिक भूखण्ड क्षेत्रफल 81832.93 वर्ग मी0 भूमि प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी गयी है। विकासकर्ता द्वारा पंजीकृत बन्धक विलेखों का निष्पादन दिनांक 26.09.2024 किया गया है।
- स्थल पर विकास कार्यो की प्रगति धीमी होने के कारण विकासकर्ता को प्रगति बढ़ाते निर्धारित समयावधि में विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु विभागीय पत्र संख्या–183/एम.पी/जोन–5/2026 दिनांक 05.05.2026 के माध्यम से निर्देशित किया गया है।

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 –04.11.2021 को समाप्त हो जाने के कारण स्थल पर विकास कार्य बन्द है। वर्तमान तक लगभग 15% सड़क, 10% वाटर सप्लाई, 15% सीवरेज, 15% ड्रेनेज एवं 10% विधुतीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका 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 अनुमोदनोपरान्त निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 16.05.2025 द्वारा प्रदान किया गया, तद्क्रम में जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर उनके निस्तारण के उपरान्त उपाध्यक्ष, गा0विप्रा0 की अध्यक्षता में गठित डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 08.05.2026 को सम्पन्न हुई, जिसमें समिति द्वारा दिये गये निदेशों/सुझावों के आधार पर संशोधित डी.पी.आर. मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रक्रियाधीन है।

93

प्रस्ताव –

अतः उपरोक्तानुसार–

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

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय –

उक्त प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्देश दिये गये कि :–

1. विकासकर्ता को नोटिस निर्गत कर दिया जाये कि परियोजनान्तर्गत विकास कार्यों को "निर्धारित समयावधि" में पूर्ण न करने के कारण क्यों ना लाईसेंस की शर्तो के अन्तर्गत दंडात्मक कार्यवाही की जाये।
2. जिस सेक्टर में कम्प्लीशन सर्टिफिकेट निर्गत किया गया है उनका परीक्षण कर लिया जाये कि उस सेक्टर में विकास कार्य पूर्ण हो गया है अथवा नहीं। विकास कार्यों को पूर्ण कराने के लिए प्रभावी कार्यवाही की जाये।
3. यह भी परीक्षण कर लिया जाये कि विकासकर्ता द्वारा जितने प्रतिशत आवासीय भूखण्ड विक्रय किये गये हैं, क्या उसके समानुपातिक व्यवसायिक, फैसेलिटी इत्यादि भूखण्ड भी विक्रय किये गये हैं ?
4. यह भी सत्यापन कर लिया जाये कि विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप में प्रस्तावित आवासीय इकाईयों के सापेक्ष ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण किया गया है अथवा नहीं ?

(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