गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 174वीं बोर्ड बैठक
का निर्णय

एक सुन्दर शहर, हमारा संकल्प...

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 174वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 24.09.2026 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 174वीं बोर्ड बैठक दिनाँक 24.09.2026 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 रविन्द्र कुमार माँदड़, जिलाधिकारी, गाजियाबाद।	सदस्य
4.	श्रीमती कविता मीना, जिलाधिकारी, हापुड़।	सदस्य
5.	श्री विक्रमादित्य सिंह मलिक, नगर आयुक्त, गाजियाबाद	सदस्य
6.	श्री सतीश कुमार, अपर निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
7.	श्री विशाल भारती, प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उ0प्र0 लखनऊ।	सदस्य
8.	श्री विशाल भारती, चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	सदस्य
9.	श्री प्रदीप कुमार सत्यार्थी, प्रबन्धक, यूपीसीडा, सी0–2, महालक्ष्मी मॉल, चतुर्थ तल, आर0डी0सी0,. राजनगर, गाजियाबाद	सदस्य
10.	डॉ 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 : 174/1/प्रशासन

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 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 21.08.2026 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 : 174/2/प्रशासन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।

प्राधिकरण की 172 वीं बोर्ड बैठक में 171 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या प्रस्तुत की गयी थी, जिसमें मा0 बोर्ड द्वारा निम्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या पर निम्न निर्देश दिये गये थे **(A)**

मद सं0	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
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।	मा० 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। **<u>अनुपालन–</u>** इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विभिन्न निर्माण / विकास कार्यों की गुणवत्ता की जॉच वर्तमान में थर्ड पार्टी मै० राईट्स लि० द्वारा की जा रही है। नई एजेन्सी के चयन हेतु आर०एफ०पी० आमंत्रित की गई, जिसमें मात्र कुल 02 प्रतिभागी द्वारा प्रतिभाग किया गया है। आर0एफ0पी0 में अर्ह आवेदन प्राप्त न होने के कारण पुनः आर0एफ0पी0 आमंत्रित की गयी है। तदानुसार अवलोकित होना चाहें।	**लंबित**
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।	प्रकरण विषयक वर्तमान प्रगति से मा0 बोर्ड को अवगत कराया गया। निर्देशित किया कि आगामी बोर्ड में अद्यतन स्थिति से अवगत कराया जाये। **<u>अनुपालन–</u>** मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में वर्तमान में उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति–2026, के प्रावधानों के अनुरूप सार्वजनिक–निजी–सहभागिता (पी0पी0पी0) मॉडल के माध्यम से ऑफर आमंत्रित किये जाने हेतु कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित होना चाहें।	**इस निर्देश के साथ अवलोकित किया गया कि उत्तर प्रदेश शहरी पुनर्विकास नीति–2026 के प्राविधानों के अनुरूप ई–नीलामी के माध्यम से उक्त कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।**
172/5/ प्रशासन	श्री महेश चन्द वर्मा, वर्कमेट गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की पत्नी स्व0 श्रीमती सुशीला	मा0 बोर्ड द्वारा इस निर्देश के साथ अवलोकित कि प्रकरण विषयक शासन को पत्र प्रेषित कर जानकारी प्राप्त कर ली जाये। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में शासन को	**अवलोकित**

	वर्मा के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।	पत्र प्रेषित किया गया है। शासन से उत्तर प्राप्त होने पर तद्नुसार प्रस्ताव पृथक से प्रस्तुत किया जायेगा। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
172 / 6 / भू–अर्जन	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।	मा0 बोर्ड द्वारा इस निर्देश के साथ अवलोकित कि प्रकरण विषयक वर्तमान प्रगति से मा0 बोर्ड को अवगत कराया गया। निर्देशित किया कि आगामी बोर्ड में अद्यतन स्थिति से अवगत कराया जाये। मा0 बोर्ड के निर्देश के क्रम में आख्या निम्नवत् है :– 1. शासनादेशों व वित्तीय नियमों का अनुपालन किया जा रहा है। 2. आवासीय योजना हरनन्दीपुरम 08 ग्रामों की भूमि पर प्रस्तावित है तथा उक्त ग्रामों में भूमि संग्रहण का कार्य किया जा रहा है। अब तक कुल 165.9500हे0 भूमि क्रय / पुनर्ग्रहण की जा चुकी है, लेकिन वर्तमान में मुख्य फोकस 03 ग्रामों शाहपुर निजमोरटा, भोवापुर व मोरटा में पैच बनाकर क्रय किया जा रहा है। वर्तमान तक इन 03 ग्रामों में 62.4052हे0 भूमि क्रय की जा चुकी है। प्रथम फेज में लगभग 49हे0 का ले–आउट मा0 बोर्ड के समक्ष पृथक से प्रस्तुत किया जा रहा है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**प्रकरण विषयक वर्तमान प्रगति से मा0 बोर्ड को अवगत कराया गया। निर्देशित किया गया कि आगामी बोर्ड बैठक में कुल प्राप्त सहमति, कुल क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल व म्यूटेशन की प्रगति का विवरण प्रस्तुत किया जाये।**
172 / 8 / भू–अर्जन	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।	मा0 बोर्ड द्वारा इस निर्देश के साथ अवलोकित कि आगामी बोर्ड में प्रगति आख्या प्रस्तुत की जाये। तद्क्रम मा0 बोर्ड के समक्ष परियोजना का MOU एवं फिजीबिलिटी रिपोर्ट पृथक से प्रस्ताव के माध्यम से प्रस्तुत की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

(B)

मद सं0	विषय	अनुपालन आख्या	निर्णय
173/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173/2 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या।	उक्त का अवलोकन कॉलम **(A)** पर अवलोकित किया गया है तथा अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173/3/ मास्टर प्लान	इण्टीग्रेटिड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत विकसित की जा रही सुशान्त एक्वापॉलिस टाउनशिप में विकसित/ विकासशील ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी0एच0–1 के सम्बन्ध में मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में निस्तारित प्रत्यावेदन का अनुमोदन किये जाने का परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव अवलोकित किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अवलोकित करते हुए अनुमोदन प्रदान किया गया। मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में अवगत कराना है कि आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या– जी0एच0–1 का मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके परीक्षण की कार्यवाही गतिमान है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 प्रार्थना पत्र के निस्तारण हेतु दिनांक 28.09.2026 को बैठक आयोजित की गयी है। सम्बन्धित विभागों की अनापत्ति प्राप्त होने के उपरान्त नियमानुसार मानचित्र निस्तारण किया जायेगा। तदनुसार प्रगति आख्या मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173/4/ अभियन्त्रण	जनपद गाजियाबाद के शहरी क्षेत्र(अर्बन चैलेन्ज फण्ड) के अन्तर्गत जी0टी0 रोड पर घंटाघर रामलीला मैदान के सामने से चौधरी मोड होते हुए भाटिया मोड आधार सेवा केन्द्र तक 04 लेन ऐलिवेटेड रोड (02 कि0मी0 लम्बाई में) में जी0टी0 रोड ट्रान्सपोर्ट कॉरीडोर (ब्रिज के निर्माण से सम्बन्धित कार्य) के वित्त पोषण के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि– 1. समस्त Stakeholder's के साथ बैठक कर सुझाव प्राप्त कर लिये जायें एवं सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया जाये।'' मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में अवगत कराना है सम्बन्धित लोक निर्माण विभाग, उ0प्र0 पावर कॉरपोरेशन लि0 एवं नगर निगम, गाजियाबाद से अनापत्ति प्राप्त करने तथा कन्सल्टेन्ट नियुक्त करने की कार्यवाही की जा रही है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**इस निर्देश के साथ अवलोकित किया गया कि फ्लाईओवर के डिजाईन का एन0एच0ए0आई0 से एप्रवूल करा लिया जाये।**
173/5/ अभियन्त्रण	प्राधिकरण की महत्वपूर्ण योजना हरनन्दीपुरम, अन्तराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम तथा एयरोसिटी आदि को बाढ़ से बचाव हेतु हिण्डन नदी के दाहिने तट पर बन्धा निर्माण कराये जाने हेतु वित्त पोषण के	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि– 1. UCF के अन्तर्गत स्वीकृत धनराशि की सीमा तक लोन लिए जाने की अनुमति प्रदान की जाती है। 2. परियोजना का संरेखण डिजाईन	**अवलोकित**

	सम्बन्ध में।	एवं विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट(DPR) पृथक से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। 3. सिंचाई विभाग से बन्धा निर्माण कराये जाने हेतु पत्राचार कर लिया जाये।'' मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में अवगत कराना है कि सिंचाई विभाग से बन्धा निर्माण कराये जाने हेतु मुख्य अभियंता द्वारा दिनांक 01.09.2026 को अधिशासी अभियंता, सिंचाई निर्माण खण्ड, शास्त्री नगर, गाजियाबाद एवं उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 02.09.2026 को प्रमुख सचिव, सिंचाई एवं जल संसाधन विभाग उ०प्र० शासन, लखनऊ को प्रेषित किया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
173/6/ भू-अर्जन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अधिसूचित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित क्रिकेट स्टेडियम के आस-पास के ग्राम मोरटी, अटौर एवं मेवला अगरी की 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 प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति के सम्बन्ध में।	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. परियोजना के सुगम यातायात हेतु एयरोसिटी परियोजना को हिण्डन सिविल टर्मिनल से जोड़ने हेतु मार्ग निर्माण का सर्वे करा लिया जाये। '' मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में आख्या निम्नवत् है :- परियोजना के सुगम यातायात हेतु एयरोसिटी परियोजना को हिण्डन सिविल टर्मिनल से जोड़ने हेतु सर्वे कराये जाने विषयक कन्सलटैण्ट के चयन की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**इस निर्देश के साथ अवलोकित किया गया कि आगामी बोर्ड बैठक में प्रगति रिपोर्ट प्रस्तुत की जाये।**
173/7/ नियोजन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना ''हरनन्दीपुरम'' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू-अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0 भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का भू-उपयोग ''कृषि'' से ''आवासीय'' में परिवर्तन किये जाने'' के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में समस्त कार्यवाही करते हुए प्रस्ताव अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष पृथक से प्रस्तुत है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

173/8 / मास्टर प्लान	मै० सामग कन्सट्रक्शन लि० द्वारा प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से क्रियाशील इन्टीग्रेटेड टाउनशिप –सागा क्रसेन्ट पार्क हेतु परियोजनावधि विस्तार की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि शाासनादेश के अनुसार शुल्कों की सही गणना करते हुए समुचित धनराशि जमा करायी जाये। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये आदेशों के क्रम में शासनादेश में निहित प्राविधानों के अनुसार वांछित शुल्कों की गणना करते हुए मै० सामग कन्सट्रक्शन लि० को विभागीय पत्र संख्या–424/एम.पी./जोन–5/26 दिनांक 03.09.2026 द्वारा मांग पत्र जारी किया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173/9/ मास्टर प्लान	मै० यूटिलिटी एस्टेट प्रा० लि० द्वारा प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से क्रियाशील इन्टीग्रेटेड टाउनशिप–पार्क टाउन हेतु परियोजनावधि विस्तार की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि शासनादेश के अनुसार शुल्कों की सही गणना करते हुए समुचित धनराशि जमा करायी जाये। मा० बोर्ड द्वारा दिये गये आदेशों के क्रम में शासनादेश में निहित प्राविधानों के अनुसार वांछित शुल्कों की गणना करते हुए मै0 यूटिलिटी एस्टेट प्रा0लि0 को विभागीय पत्र संख्या–449/ए.पी./जोन–5/26 दिनांक 15.09.2026 द्वारा मांग पत्र जारी किया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173/10/ नियोजन	प्राधिकरण की राजनगर योजना के ब्लॉक–5 में नियोजित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, राजनगर, गाजियाबाद (राजनगर बाल कल्याण समिति), क्षेत्रफल 3815.65 वर्ग मीटर का प्राइमरी स्कूल भूखण्ड (सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं) क्रिया से "आवासीय (न्यून घनत्व)" भूखण्ड क्रिया में परिवर्तन करने एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन करने के सम्बन्ध में।	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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में राजनगर योजना के ब्लॉक–5 में प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, राजनगर, गाजियाबाद (राजनगर बाल कल्याण समिति), क्षेत्रफल 3815.65 वर्ग मीटर को "प्राइमरी स्कूल" से "आवासीय (न्यून घनत्व)" में परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत 15 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से	**अवलोकित**

		आपत्ति / सुझाव अमंत्रित किये, जिसका प्रकाशन दिनांक 28.08.2026 से 11.09.2026 तक समाचार पत्र हिन्दुस्तान एवं नई दिल्ली राजधानी में कराया गया। उक्त निर्धारित अवधि में 01 आपत्ति / सुझाव प्राप्त हुआ है, जिसका निस्तारण किया जा रहा है। निस्तारण उपरान्त प्रस्ताव अन्तिम अनुमोदन हेतु आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
173 / 11 / नियोजन	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।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अन्तिम रूप से अनुमोदित किया गया कि सम्बन्धित शासनादेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन करते हुए शुल्क इत्यादि जमा करा लिये जाये। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में मैसर्स यू०एच० रियलकॉन प्राईवेट लिमिटेड, को भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आगणित शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने हेतु मांग पत्र संख्या–497 / नियोजन अनुभाग / 2026 दिनांक 15.09.2026 प्रेषित किया गया। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173 / 12 / मास्टर प्लान	मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0 लि0 द्वारा प्रदेश में सुनियोजित नगरीय विकास हेतु निजी पूंजी निवेश के माध्यम से टाउनशिप के विकास के लिए उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति–2023 के अन्तर्गत राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा के कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 80.7424 एकड़ के सापेक्ष 78.77 एकड़ भूमि पर टाउनशिप विकसित हेतु डी.पी.आर. / तलपट मानचित्र अनुमोदन के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त डी0पी0आर0 को स्वीकृति प्रदान की गयी तथा तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में सैद्धान्तिक अनुमोदन इस निर्देश के साथ दिया जाता है कि विकासकर्ता द्वारा फास्टपास पोर्टल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र को उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 एवं मॉडल भवन एवं निर्माण उपविधि–2025 का अनुपालन कराते हुए निर्गत किया जाये और तदोपरान्त तलपट मानचित्र मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत किया जाये। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्णय के अनुपालन में विकासकर्ता मैसर्स यू0एच0 रियलकॉन प्रा0लि0 से परियोजना के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराये जाने की कार्यवाही की जा रही है। वांछित शुल्क जमा होने के उपरान्त मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदित डी.पी.आर. निर्गत करते हुए आवेदित तलपट मानचित्र का उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 एवं मॉडल भवन एवं निर्माण उपविधि–2025	**अवलोकित**

		में निहित प्रावधानों के अनुसार परीक्षण करते हुए स्वीकृति / विकास अनुबन्ध निष्पादन / तलपट मानचित्र निर्गत किये जाने की कार्यवाही की जायेगी। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	
173 / 13 / मास्टर प्लान	मैसर्स फिजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा॰लि॰ द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में योजित याचिका सं॰–33964 / 2023 फिजेन्ट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा॰लि॰ बनाम स्टेट ऑफ यू॰पी॰ व अन्य में पारित आदेश दिनांक 07.08.2025 के अनुपालन में खसरा सं॰–915मि॰, 921, 923मि॰, 924मि॰, 925मि॰, 926मि॰, 927मि॰, 928मि॰ 930मि॰, 937मि॰, 939मि॰, 947मि॰ एवं 945मि॰ ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर स्वीकृत मानचित्र संख्या–1430 / ईएचए / जीएच / 06 दिनांक 06.10.2006 अनुमोदित दिनांक 12.10.2006 के मानचित्र निर्गत किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि– 1. पुनरीक्षित किये जा रहे जोनल डवलपमेन्ट प्लान मे यह नोट अंकित किया जाये कि प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग सम्बन्धित मानचित्र की सीमा तक आवासीय किया जाता है। 2. यदि भविष्य में विकासकर्ता द्वारा उपर्युक्त मानचित्र में संशोधन / परिवर्तन किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया जाता है, तो वर्तमान प्रभावी महायोजना / जोनल प्लान / प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के नियम लागू होंगे। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 04.08.2026 को पत्र निर्गत कर शुल्क जमा कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173 / 14 / नियोजन	गाजियाबाद महायोजना 2021 के अर्न्तगत ग्राम शाहपुर बम्हैटा, परगना डासना, तहसील व जिला–गाजियाबाद में स्थित पुलिस सिटी सहकारी आवास समिति लि0 खसरा संख्या 2694 से 2714, 2715मि0, 2716मि0, 2717, 2718, 2719, 2722, 2723, 2725, 2726, 2730, 2731, 2732, 2734, 2735, 2736, 2739 से 2745, 2802, 2803, 2804, 2807, 2809, 2812 से 2820, 2837 से 2849, 2851 एवं 2852, राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा क्षेत्रफल 16.933 हे0 भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। मा॰ बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में पुलिस सिटी सहकारी आवास समिति लि॰ को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क तीन माह में जमा कराये जाने हेतु दिये गये अतिरिक्त समय के सम्बंध में कार्यालय पत्र संख्या–57 / नियोजन अनु0 / 2026 दि0 08.09.2026 के माध्यम से सूचित कर दिया गया है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

173 / 15 / नियोजन	प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के होटल भूखंड संख्या SK-IV-01, शक्तिखण्ड–4, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'होटल (व्यवसायिक)' से 'आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)' में परिवर्तन करने एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किए जाने के सम्बन्ध में।	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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में इन्दिरापुरम योजना के शक्ति खण्ड–4 में होटल भूखंड संख्या SK-IV-01 (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का प्रस्ताव अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष पृथक से प्रस्तुत किया जा रहा है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173 / 16 / नियोजन	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।	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। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में इन्दिरापुरम योजना के शक्तिखण्ड–2 में स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 (क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग ''व्यवसायिक'' से ''आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)श भू–उपयोग तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण के मा० बोर्ड के अन्तिम अनुमोदन के क्रम में इन्दिरापुरम योजना में शक्तिखण्ड–2 के अन्तर्गत पूर्व नियोजित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 (क्षेत्रफल 6959.586 वर्ग मीटर) के स्थान पर आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भूखण्ड में परिवर्तन / संशोधन किये जाने की अन्तिम सूचना का प्रकाशन दिनांक 06.09.2026 को 'देशबन्धु' और 'हिन्दुस्तान' में करा दिया गया। संशोधित साईट प्लान सक्षम स्तर से अनुमोदित कराते हुए, पत्र संख्या–484 / नियोजन अनुभाग / 2026 दिनांक 08.09.2026 के साथ साईट प्लान की छायाप्रति संलग्न कर व्यवसायिक अनुभाग को व्यवसायिक से आवासीय में परिवर्तन होने के दृष्टिगत संशोधित डीड निष्पादित किये जाने हेतु नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

173 / 17 / नियोजन	गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के संबंध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अवलोकित किया गया कि– 1. परियोजनान्तर्गत विकास कार्यों को निर्धारित समयावधि में पूर्ण कराया जाये। 2. विकासकर्ता से टाउनशिप में प्रस्तावित आवासीय ईकाईयों के सापेक्ष प्रस्तावित ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 भवनों का समयबद्ध निर्माण एवं आवंटन सुनिश्चित कराया जाये। मा0 बोर्ड के निर्देशों के क्रम में अनुपालन कराया जा रहा है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**
173 / 18 / नियोजन	उ0प्र0 सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत ग्राम–हसनपुर लोढ़ा, तहसील– धौलाना, जिला–हापुड़ के खसरा संख्या 104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126मि, 127मि0, 131मि, 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135, 136, 139, 151मि0, 229मि0, व 229 कुल क्षेत्रफल 13.1568 हे0 भूमि को 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि समस्त शर्तों का अनुपालन कराते हुए आगामी बोर्ड बैठक में पुनः प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये। मा० बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव पृथक से प्रस्तुत किया जा रहा है। तदानुसार अवलोकित करना चाहें।	**अवलोकित**

<u>प्रस्ताव –</u>

अतः उपरोक्तानुसार –

''गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या''

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>निर्णय–</u>

''मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई।

मद संख्या : 174/3/नियोजन

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू–अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0 भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का भू–उपयोग "कृषि" से "आवासीय" में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

शासनादेश संख्या–1/1169492/2025/8–3099/ 310/2025 दि0 10.12.2025 के अनुसार उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 51 की उपधारा(1) में प्रदत्त शक्तियों के अधीन मा० मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना हेतु विकास प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि को महायोजना में दर्शित 'कृषि' भू–उपयोग से 'आवासीय' में भू–उपयोग परिवर्तन के लिए उ0प्र0 नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 के अन्तर्गत महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में भू–उपयोग परिवर्तन की शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन विकास प्राधिकरण बोर्ड के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू–अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0 भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में 'कृषि' भू–उपयोग से 'आवासीय' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 को प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्नवत् निर्णय **(संलग्नक–1)** लिया गया :–

"मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त 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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये"

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू–अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0 भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में 'कृषि' भू–उपयोग से 'आवासीय' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत 15 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव अमंत्रित किये जाने हेतु सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 26.08.2026 को दैनिक जागरण एवं देशबन्धु समाचार पत्रों में कराया गया **(संलग्नक–2)**। प्रकाशन की तिथि दिनांक 26.08.2026 से 09.09.2026 तक की निर्धारित अवधि में कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राधिकरण में प्राप्त नहीं हुए। यहां यह भी अवगत कराना है कि

वित्तीय शासनादेशों के नियमों के अनुपालन में भू–उपयोग परिवर्तन नियमावली–2014 **(संलग्नक–3)** (अधिसूचना संख्या– 2281/8–3–14–194 विविध/14 दिनांक 11.12.2014) यथासंशोधित का शुल्क का उद्ग्रहण में उल्लेखित है कि– *''भू–उपयोग परिवर्तन अधिनियम की धारा–13 के अधीन महायोजना अथवा परिक्षेत्रीय विकास योजना में संशोधन के फलस्वरूप किया जाता है, तो प्राधिकरण संबंधित भू–स्वामी से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, विहित प्रक्रिया के अनुसार और नियम–4 में उल्लिखित रेट पर उद्गृहित करने का हकदार होगा:*

परन्तु यह कि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क निम्न परिस्थितियों में उद्गृहित नहीं किया जायेगा:–
(दो) जहां भूमि केन्द्र सरकार, राज्य सरकार अथवा किसी स्थानीय निकाय की हो।'

उपरोक्त शासनादेशानुसार प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं है एवं मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय का अनुपालन करा लिया गया है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

''गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू–अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0 भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में 'कृषि' भू–उपयोग से 'आवासीय' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने एवं महायोजना–2031 में संशोधन हेतु अन्तिम अनुमोदन किये जाने''

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष 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।''

मद सं0: 174/04/नियोजन अनुभाग

विषयः—गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण हेतु चिन्हांकित भूमि (क्षेत्रफल—49.62 हे0*) के तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के विकास क्षेत्र के कतिपय ग्रामों की भूमि को सम्मिलित कर सुनियोजित विकास किये जाने हेतु नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" के सम्बन्ध में निम्न प्रस्ताव भू—अर्जन अनुभाग द्वारा प्राधिकरण के मा० बोर्ड की 165वीं बैठक दिनांक 05.08.2024 **(संलग्नक—1)** में प्रस्तुत किया गया था :—

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय एवं व्यावसायिक योजना हेतु उत्तर दिशा में पाईप लाईन रोड, पूर्व दिशा में एन०पी०आर० रोड, पश्चिम दिशा में हिण्डन नदी क्षेत्र व दक्षिण में ग्राम मोरटी से एन०पी०आर० रोड को जाने वाली 45मी० रोड के मध्य उपरोक्तानुसार प्रस्तावित ग्रामों के क्षेत्रफल पर नई आवासीय योजना विकसित किये जाने हेतु प्रस्तावित लगभग 541.00 हे० भूमि, शासनादेश सं0—385/8—3—16—309 विविध/15 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—03 लखनऊ, दिनांक 21.03.2016 के अन्तर्गत भू—धारकों से आपसी सहमति के आधार पर सीधे भूमि क्रय किये जाने तथा उपरोक्तानुसार भूमि दर निर्धारण हेतु समिति के गठन किये जाने हेतु"

उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया थाः—

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

प्रमुख सचिव महोदय, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग—1 के पत्र संख्या—19/2025/271/003—1748303 दिनांक 11 मार्च 2025 **(संलग्नक—2)** द्वारा मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना के अन्तर्गत नये शहरो का समग्र एवं समुचित विकास योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को "हरनन्दीपुरम योजना" का अनुमोदन प्रदान किया गया।

उपरोक्तनुक्रम में शासनादेश संख्या—1/1169492/2025/8—3099/310/2025 दि0 10.12.2025 के अनुसार उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा 51 की उपधारा (1) में प्रदत्त शक्तियों के अधीन मा० मुख्यमंत्री शहरी विस्तारीकरण/नये शहर प्रोत्साहन योजना हेतु विकास प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि को महायोजना में दर्शित 'कृषि' भू—उपयोग से 'आवासीय' भू—उपयोग में परिवर्तन के लिए उ0प्र0 नगर नियोजनएवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा—13 के अन्तर्गत महायोजना/क्षेत्रीय विकास योजना में भू—उपयोग परिवर्तन की शासन की शक्तियों का प्रतिनिधायन विकास प्राधिकरण बोर्ड के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू—अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना—2031 में 'कृषि' भू—उपयोग से 'आवासीय' भू—उपयोग में परिवर्तन किये जानेका प्रस्ताव प्राधिकरण की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 मेंमद संख्या—173/07 पर मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया :—

मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त 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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना 'हरनन्दीपुरम' में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण के तलपट मानचित्र की कार्यवाही हेतु ग्राम भोवापुर एवं शाहपुर निज मोरटा की भू–अर्जन अनुभाग द्वारा अधिग्रहीत की गयी 47.1612 हे0भूमि में से 24.1213 हे0 भूमि का गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में 'कृषि' भू–उपयोग से 'आवासीय' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत 15 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव अमंत्रित किये, जिसका प्रकाशन दिनांक 26.08.2026 से 09.09.2026 तक समाचार पत्र दैनिक जागरण एवं देश बन्धु में कराया गया। निर्धारित समयावधि में कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए। अतः भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित प्रस्ताव अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुतहै।

प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही हरनन्दीपुरम आवासीय योजना विकसित करने के लिये फेस–1 हेतु चिन्हांकित भूमि(क्षेत्रफल–49.62 हे0*) का प्राधिकरण द्वारा तलपट मानचित्र तैयार किया गया है। इसे नियोजन अनुभाग द्वारा परीक्षण किया गया है, जो मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगूलेशन्स–2025, मानकों के अनुसार है।

***नोटः**–अवगत कराना है कि प्राधिकरण के भू–अर्जन अनुभाग द्वारा राजस्व विभाग में उपलब्ध रिकोर्ड अनुसार प्रस्तावित योजना हरनन्दीपुरम के फेस–1 का क्षेत्रफल 47.1612 हे0 है जबकि कन्सल्टेंट मैसर्स ट्रैक्टेबल इन्जी0 प्रा0लि0 द्वारा पत्र दिनांक 19.09.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि तलपट मानचित्र का खसरा मानचित्र को जी0आई0एस0 पर डिजीटाईजेशन के माध्यम से तैयार किया गया है। तद्नुसार डिजीटाईज्ड मानचित्र के आधार पर योजना का कुल क्षेत्रफल 49.62 हे0 है। इस सम्बन्ध में कन्सल्टेंट से शपथ पत्र भी लिया गया है।*

तलपट मानचित्र एवं निम्न तालिका के अनुसार प्राधिकरण की प्रस्तावित हरनन्दीपुरम योजना का कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल 49.62 हे0 है, जिसके अन्तर्गत रोड वाईडनिंग, जोनल रोड़ एवं क्षेत्रीय मनोरंजन की भूमि को छोडने के उपरान्त नेट स्कीम क्षेत्रफल 25.40 हे0 है, जिसमें आवासीय 50.18 प्रतिशत, व्यवसायिक 6.30 प्रतिशत, सामुदायिक सुविधाएं 5.46 प्रतिशत, क्षेत्रीय मनोरंजन/ग्रीन 7.42 प्रतिशत, यातायात 30.66 प्रतिशत है, जिसका विवरण निम्नवत हैः–

	Acres	HA
Site Area	122.63	49.62
Road widening area of ORR	1.41	0.57
Area under Road as per Zonal plan	4.66	1.88
Area under Recreational Green	53.80	21.77
Net site area	62.76	25.40

S. No.	Landuse	Area sqm	Area Ha	%
1	**Residential**	**1,27,436**	**12.74**	**50.18**
i	Plotted Housing	28,140	2.81	11.08
ii	Group Housing	93,915	9.39	36.98
iii	EWS & LIG (for Plotted housing)	5,381	0.54	2.12
2	**Commercial**	**15,999**	**1.60**	**6.30**
i	Convenient shopping, commercial & vending zone	5,424	0.54	2.14
ii	Hotel	10,575	1.06	4.16
3	**Community Facility/ PSP**	**13,862**	**1.39**	**5.46**
i	Social Facilities and amenities	7,221	0.72	2.84
ii	Utilities	6,641	0.66	2.61
4	**Recreational Green**	**18,846**	**1.88**	**7.42**
v	Other Green	18,846	1.88	7.42
5	**Transportation**	**77,825**	**7.78**	**30.64**
	Total	**2,53,968**	**25.40**	**100.00**

योजना का कुल क्षेत्रफल 49.62 हे0 (नेट क्षेत्रफल 25.40 हे0) है, जो कि 25 एकड़ से अधिक है। शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–4165/आठ–1–05–29विविध/98 दिनांक 07.07.2006 एवं शासनादेश संख्या–6113/आठ–1–06–26जी0डी0ए0/04 दिनांक 18.08.2006 के अनुसार 25 एकड से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं को बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही उसका क्रियान्वयन किये जाने का निर्देश दिया गया है।

उक्त शासनादेश के क्रम में मा0 बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

"गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नई आवासीय योजना "हरनन्दीपुरम" में प्रस्तावित 501.2173 हे0 में से प्रथम चरण हेतु चिन्हांकित भूमि (क्षेत्रफल–49.62 हे0*) के तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने"

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

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

मद संख्या : 174/5/मास्टर प्लान

विषयः प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के होटल भूखंड संख्या SK-IV-01, शक्तिखण्ड–4, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'होटल (व्यवसायिक)' से 'आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)' में परिवर्तन करने एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किए जाने के सम्बन्ध में।

श्री अनरूिद्ध पसबोला (प्राधिकृत प्रतिनिधि), के0 डब्लू0 डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड के पत्र दिनांक 31.07.2026 द्वारा शक्ति खण्ड–4, इन्दिरापुरम, गाजियाबाद, उ.प्र. स्थित आवंटित होटल भूख़ंड संख्या SK-IV/01 (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) को ग्रुप–हाउसिंग भूखण्ड में परिवर्तन किये जाने हेतु अनुरोध के क्रम में ''प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के शक्ति खण्ड–4 में होटल भूखंड संख्या SK-IV-01 (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'होटल भूखण्ड (व्यवसायिक)' से ' आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)' में परिवर्तन एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने से पूर्व शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 के क्रम में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13 की कार्यवाही किये जाने'' का प्रस्ताव प्राधिकरण के मा0 बोर्ड की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के मद संख्या–15 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्नवत निर्णय लिया गया :–

''मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त 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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अन्तिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये''

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में इन्दिरापुरम योजना के शक्ति खण्ड–4 में होटल भूखंड संख्या SK-IV-01 (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'होटल भूखण्ड (व्यवसायिक)' से 'आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)' में परिवर्तन एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत 15 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव अमंत्रित किये जाने हेतु सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 28.08.2026 को अमर उजाला एवं उदय भूमि समाचार पत्रों में कराया गया। प्रकाशन की तिथि दिनांक 28.08.2026 से 11.09.2026 तक की निर्धारित अवधि में कोई भी आपत्ति/सुझाव प्राधिकरण में प्राप्त नहीं हुए।

<u>प्रस्तावः–</u>

अतः उपरोक्तानुसार –

"प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के शक्ति खण्ड–4 में होटल भूखंड संख्या SK-IV-01 (क्षेत्रफल 5965.29 वर्ग मीटर) का भू–उपयोग तलपट मानचित्र में 'होटल भूखण्ड (व्यवसायिक)' से 'आवासीय (ग्रुप–हाउसिंग)' में परिवर्तन एवं तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन हेतु अन्तिम अनुमोदन प्रदान किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

<u>निर्णय–</u>

"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।"

मद संख्या :174 / 6 / नियोजन

विषयः कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-04 (क्षेत्रफल 12868.88 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेंट (एकल/बहु–आवासीय इकाइयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

मैसर्स ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रोपराईटर श्री संजय कुमार, पुत्र श्री बालक राम द्वारा पत्र दिनांक 02.09.2026 ***(संलग्नक–1)*** के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना के अर्न्तगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–GH-08 (क्षेत्रफल 4353.00 वर्ग मीटर) प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया है। आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाईयों) क्रिया अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है।

आवेदक द्वारा किये गये आवेदन के क्रम में अवगत कराना है कि योजना के तलपट मानचित्र के अनुसार सन्दर्भित भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु आवंटित/नियोजित है। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा रही है। इस तरह आवासीय भू–उपयोग में ग्रुप–हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाइयों) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

<u>व्यवसायिक अनुभाग की आख्या :–</u>

व्यवसायिक अनुभाग के पत्र संख्या–836/व्यव0अनु0/2026 दिनांक 10.09.2026 द्वारा अवगत कराया है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ संख्या जीएच–8, पाकेट–डी, इन्द्रप्रस्थ, गाजियाबाद, जो मै० ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्रोपराईटर श्री संजय कुमार पुत्र श्री बालक राम के नाम आवंटित है। आवंटी मै० ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ के कुल मूल्य के विरुद्ध 25 प्रतिशत धनराशि जमा की जा चुकी है। आवंटी द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ का अनुबन्ध विलेख दिनाँक 03.07.2026 को अपने पक्ष में निष्पादित कराकर उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ का कब्जा दिनांक 10.07.2026 को प्राप्त किया जा चुका है।

वर्तमान में आवंटन/भुगतान विवरण पत्र दिनांक 05.02.2026 के अनुसार प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ के विरुद्ध कुल मूल्य की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की देय आगामी 14 छः माही किश्तें आवंटी की ओर दिनाँक 05.08.2026 से 05.02.2033 तक देय बकाया हैं, जो नियत तिथि में जमा करानी होगी। वर्णित दशा में मानचित्र स्वीकृति हेतु इस अनुभाग को कोई आपत्ति नहीं है। यह अनापत्ति पत्र जारी होने की तिथि से तीन माह तक ही वैध होगा।

विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।

उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड को भूखण्डीय विकास क्रिया (एकल/बहु–आवासीय इकाई की अनुमन्यता के साथ) में परिवर्तित किये जाने पर निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जा सकता है:–

- ग्रुप हाउसिंग क्रिया उच्च जनसंख्या घनत्व की क्रिया है, जबकि प्लॉटेड डवलपमेन्ट निम्न जनसंख्या घनत्व की क्रिया है। उक्त भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेन्ट क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप उक्त योजना पर जनसंख्या का दबाव कम ही होगा, जिसके कारण योजना की अवस्थापना सुविधाओं पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।
- यह भूखण्ड हिण्डन हवाई अड्डे के निकट स्थित है एवं प्रभाव क्षेत्र/फनल जोन में आता है। विमानों के उड़ानों की बढ़ती संख्या के कारण ग्रुप हाउसिंग परियोजना से सम्बन्धित ऊँची इमारतों का निर्माण के प्रतिबन्ध के फलस्वरूप व्यावहारिक रूप से बाधित है। प्लॉटेड डवलपमेंट भूखण्डों का विकास, जो डिज़ाइन के अनुसार कम ऊंचाई वाला है, तकनीकी और परिचालन के दृष्टि से अधिक उपयुक्त है।
- प्राधिकरण द्वारा विकसित आसपास के क्षेत्रों में बने ग्रुप हाउसिंग के फ्लैट्स का एक बड़ा हिस्सा रिक्त एवं अविक्रीत है। दूसरी ओर उस क्षेत्र के प्लॉटेड डवलपमेंट के आवासीय भूखण्डों का विकास, वर्तमान बाजार की मांग को दर्शाता है।
- ग्रुप हाउसिंग क्रिया का न्यूनतम आरक्षित मूल्य प्लॉटेड डवलपमेन्ट क्रिया के न्यूनतम आरक्षित मूल्य से डेढ़ गुना अधिक निर्धारित होता है। आवासीय भू–उपयोग में ग्रुप–हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

उपरोक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) क्रिया अनुमन्य किये जाने हेतु योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन नियमानुसार किया जाना होगा। चूँकि संदर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र में संशोधन से सम्बन्धित है, जिस हेतु शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3– 98–60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 ***(संलग्नक–2)*** के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। परिवर्तन उपरान्त एकल/बहु–इकाईयों की स्वीकृति के समय उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के तदनुसार शासनादेश संख्या–1811/8–3–14– 211विविध/13 दिनांक 17.11.2014 ***(संलग्नक–3)*** यथासंशोधित के प्राविधानों के अनुसार वाहय विकास शुल्क एवं शासनादेशों के क्रम में नियमानुसार शुल्क देय होगा, जिसका उपयोग योजना की अवस्थापना सुविधाओं के विस्तार/सुदृढीकरण हेतु किया जायेगा। इसके अतिरिक्त प्रकरण से सम्बन्धित शर्तें निम्न है–

1. विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।

2. भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।

प्रस्तावः—

अतः उपरोक्तानुसार —

1. ''कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-04 (क्षेत्रफल 12868.88 वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से प्लाटेड डवलपमेन्ट क्रिया (एकल/बहु—आवासीय इकाई) की अनुमन्यता में परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना।''

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

निर्णय—

''मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि —

1. **विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जाय।**
2. **विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय—विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।**
3. **भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।''**

मद संख्या :174/7/नियोजन

विषयः कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या GH-12C (क्षेत्रफल 2020.00 वर्ग मीटर) के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेंट (एकल/बहु-आवासीय इकाइयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

M/S RUNGTA HOMES LLP द्वारा श्री आशीष रूंगटा पुत्र श्री एस0के0 रूंगटा के पत्र दिनांक 14.09.2026 ***(संलग्नक-1)*** के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की कोयल एनक्लेव आवासीय योजना के अर्न्तगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-12C (क्षेत्रफल 2020.00 वर्ग मीटर) प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया है। उक्त भूखण्ड क्रय करने के उपरान्त संज्ञान में आया है कि प्रश्नगत भूखण्ड हिण्डन एयरपोर्ट के समीप होने के कारण भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग भवनों पर निर्माण की ऊंचाई निर्धारित है एवं निर्धारित ऊंचाई की सीमा के उपरान्त निर्माण किया जाना प्रतिबंधित है। आस-पास के क्षेत्र में GDA ने पहले ही कई रिहायशी यूनिट्स बनाई हैं जो अभी तक बिकी नहीं हैं, जिसके दृष्टिगत इस क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग भवनों की मांग कम है। अतः ग्रुप हाउसिंग के सापेक्ष भूखण्डीय विकास किया जाना अधिक उपयुक्त है। उपरोक्त के दृष्टिगत आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लॉटेड डवलपमेन्ट (एकल/बहु- आवासीय इकाइयों) क्रिया अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है।

आवेदक द्वारा किये गए आवेदन के क्रम में अवगत कराना है कि योजना के तलपट मानचित्र के अनुसार सन्दर्भित भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु आवंटित/नियोजित है। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा रही है। इस तरह आवासीय भू-उपयोग में ग्रुप-हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल/बहु-आवासीय इकाइयों) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

<u>व्यसायिक अनुभाग की आख्या :-</u>

व्यवसायिक अनुभाग की आख्या दिनांक 18.09.2026 द्वारा अवगत कराया गया है कि कोयल एन्कलेव योजना, गाजियाबाद में स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-GH-12C, नीलामी के माध्यम से मैसर्स रूंगटा होम्स एल०एल०पी० द्वारा श्री आशीष. रूंगटा के पक्ष में आवंटन पत्र संख्या-GDA/AL-20260217154909360/2026 दिनांक 25-02-2026 द्वारा आवंटित किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु, आवंटित किया गया है। आवंटन पत्र के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के कुल मूल्य रू0 14,36,00,184.00 मात्र के सापेक्ष देय 25 प्रतिशत धनराशि रू0 3,59,00,046.00 जमा कराते हुए भूखण्ड का अनुबन्ध विलेख दिनांक 11-05-2026 एवं कब्जा दिनांक 18-05-2026 को निर्गत किया जा चुका है। अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रू0 10,77,00,138.00 का भुगतान 14 छिमाही किश्तों में किया जाना है, जिसकी अंतिम किश्त दिनांक 25-02-2033 को देय है।

उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड को प्लॉटेड डवलपमेन्ट क्रिया (एकल/बहु–आवासीय इकाई की अनुमन्यता के साथ) में परिवर्तित किये जाने पर निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जा सकता हैः–

- ग्रुप हाउसिंग क्रिया उच्च जनसंख्या घनत्व की क्रिया है, जबकि प्लॉटेड डवलपमेन्ट निम्न जनसंख्या घनत्व की क्रिया है। उक्त भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेन्ट क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप उक्त योजना पर जनसंख्या का दबाव कम ही होगा, जिसके कारण योजना की अवस्थापना सुविधाओं पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।
- यह भूखण्ड हिण्डन हवाई अड्डे के निकट स्थित है एवं प्रभाव क्षेत्र/फनल जोन में आता है। विमानों के उड़ानों की बढ़ती संख्या के कारण ग्रुप हाउसिंग परियोजना से सम्बन्धित ऊँची इमारतों का निर्माण के प्रतिबन्ध के फलस्वरूप व्यावहारिक रूप से बाधित है। प्लॉटेड डवलपमेंट भूखण्डों का विकास, जो डिज़ाइन के अनुसार कम ऊंचाई वाला है, तकनीकी और परिचालन के दृष्टि से अधिक उपयुक्त है।
- प्राधिकरण द्वारा विकसित आसपास के क्षेत्रों में बने ग्रुप हाउसिंग के फ्लैट्स का एक बड़ा हिस्सा रिक्त एवं अविक्रीत है। दूसरी ओर उस क्षेत्र के प्लॉटेड डवलपमेंट के आवासीय भूखण्डों का विकास, वर्तमान बाजार की मांग को दर्शाता है।
- ग्रुप हाउसिंग क्रिया का न्यूनतम आरक्षित मूल्य प्लॉटेड डवलपमेन्ट क्रिया के न्यूनतम आरक्षित मूल्य से डेढ़ गुना अधिक निर्धारित होता है। आवासीय भू–उपयोग में ग्रुप–हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

उपरोक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) क्रिया अनुमन्य किये जाने हेतु योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन नियमानुसार किया जाना होगा। चूँकि संदर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र में संशोधन से सम्बन्धित है, जिस हेतु शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3– 98–60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 ***(संलग्नक–2)*** के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। परिवर्तन उपरान्त एकल/बहु–इकाईयों की स्वीकृति के समय उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के तदनुसार शासनादेश संख्या–1811/8–3–14– 211विविध/13 दिनांक 17.11.2014 ***(संलग्नक–3)*** यथासंशोधित के प्राविधानों के अनुसार वाहय विकास शुल्क एवं शासनादेशों के क्रम में नियमानुसार शुल्क देय होगा, जिसका उपयोग योजना की अवस्थापना सुविधाओं के विस्तार/सुदृढीकरण हेतु किया जायेगा। इसके अतिरिक्त प्रकरण से सम्बन्धित शर्तें निम्न है–

1. विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।
2. भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

1. कोयल एनक्लेव योजना के भूखण्ड संख्या GH-12C (क्षेत्रफल 2020.00वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास क्रिया (एकल/ बहु–आवासीय इकाई) की अनुमन्यता में परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने।

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

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि –

1. **विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जाय।**
2. **विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।**
3. **भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।"**

मद संख्या :174 / 8 / नियोजन

विषयः इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में पॉकेट–डी के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–GH-08 (क्षेत्रफल 4353.00 वर्ग मीटर) के स्थान पर भूखण्डीय विकास (एकल / बहु–आवासीय इकाईयों) अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

मैसर्स ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी प्रोपराईटर श्री संजय कुमार, पुत्र श्री बालक राम द्वारा पत्र दिनांक 02.09.2026 ***(संलग्नक–1)*** के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना के अर्न्तगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–GH-08 (क्षेत्रफल 4353.00 वर्ग मीटर) प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया है। आवेदक द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर भूखण्डीय विकास (एकल / बहु–आवासीय इकाईयों) क्रिया अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है।

आवेदक द्वारा किये गये आवेदन के क्रम में अवगत कराना है कि योजना के तलपट मानचित्र के अनुसार सन्दर्भित भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग क्रिया हेतु आवंटित / नियोजित है। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जा रही है। इस तरह आवासीय भू–उपयोग में ग्रुप–हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल / बहु–आवासीय इकाइयों) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

<u>व्यवसायिक अनुभाग की आख्या :–</u>

व्यवसायिक अनुभाग के पत्र संख्या–836 / व्यव0अनु0 / 2026 दिनांक 10.09.2026 द्वारा अवगत कराया है कि ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ संख्या जीएच–8, पाकेट–डी, इन्द्रप्रस्थ, गाजियाबाद, जो मै० ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्रोपराईटर श्री संजय कुमार पुत्र श्री बालक राम के नाम आवंटित है। आवंटी मै० ऋषभ कन्सट्रक्शन कम्पनी द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ के कुल मूल्य के विरुद्ध 25 प्रतिशत धनराशि जमा की जा चुकी है। आवंटी द्वारा प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ का अनुबन्ध विलेख दिनॉंक 03.07.2026 को अपने पक्ष में निष्पादित कराकर उक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ का कब्जा दिनांक 10.07.2026 को प्राप्त किया जा चुका है।

वर्तमान में आवंटन / भुगतान विवरण पत्र दिनांक 05.02.2026 के अनुसार प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड़ के विरुद्ध कुल मूल्य की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की देय आगामी 14 छः माही किश्तें आवंटी की ओर दिनॉंक 05.08.2026 से 05.02.2033 तक देय बकाया हैं, जो नियत तिथि में जमा करानी होगी। वर्णित दशा में मानचित्र स्वीकृति हेतु इस अनुभाग को कोई आपत्ति नहीं है। यह अनापत्ति पत्र जारी होने की तिथि से तीन माह तक ही वैध होगा।

उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड को भूखण्डीय विकास क्रिया (एकल / बहु–आवासीय इकाई की अनुमन्यता के साथ) में परिवर्तित किये जाने पर निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जा सकता है:–

- ग्रुप हाउसिंग क्रिया उच्च जनसंख्या घनत्व की क्रिया है, जबकि प्लॉटेड डवलपमेन्ट निम्न जनसंख्या घनत्व की क्रिया है। उक्त भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया के स्थान पर प्लाटेड डवलपमेन्ट क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप उक्त योजना पर जनसंख्या का दबाव कम ही होगा, जिसके कारण योजना की अवस्थापना सुविधाओं पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ेगा।
- यह भूखण्ड हिण्डन हवाई अड्डे के निकट स्थित है एवं प्रभाव क्षेत्र/फनल जोन में आता है। विमानों के उड़ानों की बढ़ती संख्या के कारण ग्रुप हाउसिंग परियोजना से सम्बन्धित ऊँची इमारतों का निर्माण के प्रतिबन्ध के फलस्वरूप व्यावहारिक रूप से बाधित है। प्लॉटेड डवलपमेंट भूखण्डों का विकास, जो डिज़ाइन के अनुसार कम ऊंचाई वाला है, तकनीकी और परिचालन के दृष्टि से अधिक उपयुक्त है।
- प्राधिकरण द्वारा विकसित आसपास के क्षेत्रों में बने ग्रुप हाउसिंग के फ्लैट्स का एक बड़ा हिस्सा रिक्त एवं अविक्रीत है। दूसरी ओर उस क्षेत्र के प्लॉटेड डवलपमेंट के आवासीय भूखण्डों का विकास, वर्तमान बाजार की मांग को दर्शाता है।
- ग्रुप हाउसिंग क्रिया का न्यूनतम आरक्षित मूल्य प्लॉटेड डवलपमेन्ट क्रिया के न्यूनतम आरक्षित मूल्य से डेढ़ गुना अधिक निर्धारित होता है। आवासीय भू–उपयोग में ग्रुप–हाउसिंग क्रिया से भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) न्यून क्रिया में अनुमन्य किये जाने से कोई वित्तीय क्षति नहीं है।

उपरोक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर भूखण्डीय विकास (एकल/बहु–आवासीय इकाई) क्रिया अनुमन्य किये जाने हेतु योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन नियमानुसार किया जाना होगा। चूँकि संदर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र में संशोधन से सम्बन्धित है, जिस हेतु शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3– 98–60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 ***(संलग्नक–2)*** के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। परिवर्तन उपरान्त एकल/बहु–इकाईयों की स्वीकृति के समय उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण उदग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के तदनुसार शासनादेश संख्या–1811/8–3–14– 211विविध/13 दिनांक 17.11.2014 ***(संलग्नक–3)*** यथासंशोधित के प्राविधानों के अनुसार वाहय विकास शुल्क एवं शासनादेशों के क्रम में नियमानुसार शुल्क देय होगा, जिसका उपयोग योजना की अवस्थापना सुविधाओं के विस्तार/सुदृढीकरण हेतु किया जायेगा। इसके अतिरिक्त प्रकरण से सम्बन्धित शर्तें निम्न है–

1. विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।
2. भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

1. इन्द्रप्रस्थ योजना के पॉकेट–डी में नियोजित भूखण्ड संख्या–GH-08 (क्षेत्रफल 4353.00 वर्ग मीटर) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड से प्लाटेड डवलपमेन्ट क्रिया (एकल/बहु–आवासीय इकाई) की अनुमन्यता में परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना।

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

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि –

1. **विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग क्रिया के सापेक्ष ही धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जाय।**
2. **विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड के सापेक्ष समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा किये जाने तथा भूखण्डीय तलपट मानचित्र का सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही नियोजित भूखण्डों का विक्रय–विलेख निष्पादित किया जा सकेगा।**
3. **भूखण्ड मूल्य के भुगतान हेतु 07 वर्ष का समय प्रदान किया गया है, जबकि मानचित्र स्वीकृति की वैद्यता अवधि 05 वर्ष ही है, ऐसी दशा में मानचित्र वैद्यता अवधि के अनुरूप ही भूखण्ड के मूल्य का समस्त भुगतान करना होगा।"**

मद संख्या : 174/ 9/मास्टर प्लान अनुभाग

विषयः मैसर्स उप्पल चड्ढा हाईटेक डबलपर्स प्रा0लि0 द्वारा वेव सिटी के स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या–352/जोन–5/ले–आउट/2024–25 दिनांक–10.10.2024 में नियोजित सेक्टर–1 के अन्तर्गत पी0एस0पी0 भूखण्ड संख्या–1ए क्षेत्रफल 8035.44 वर्गमी0 को कामर्शियल भूखण्ड सं0–1सी के कुल क्षेत्रफल–14756.86 वर्गमी0 मे से आंशिक क्षेत्रफल 8035.44 वर्गमी0 को आपस में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

विकासकर्ता कम्पनी मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डबलपर्स प्रा0लि0 के पत्र दिनांक 23.07.2026 पर उपाध्यक्ष महोदय के पृष्ठांकन का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या–352/जोन–5/ले–आउण्ट/2024–25 दिनांक–10.10.2024 में नियोजित पी0एस0पी0 भूखण्ड संख्या–1ए क्षेत्रफल 8035.44 वर्गमी0 को कामर्शियल भूखण्ड सं0–1सी के कुल क्षेत्रफल–14756.86 वर्गमी0 मे से आंशिक क्षेत्रफल 8035.44 वर्गमी0 को आपस में भू–उपयोग परिवर्तन करते हुए परस्पर प्रतिस्थापन किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

मै0 उप्पल चड्ढा हाईटेक डबलपर्स प्रा0लि0 का तलपट मानचित्र सं0–352/जोन–5/ले–आउण्ट/2024–25 दिनांक–10.10.2024 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद द्वारा स्वीकृत किया गया था, जिसमें भूखण्ड संख्या–1ए क्षेत्रफल–8035.44 वर्गमी0 पी0एस0पी0 (नर्सरी स्कूल, प्राईमरी स्कूल, हाई स्कूल, इण्टरमीडियट कालेज) के रूप में तथा भूखण्ड संख्या–1सी क्षेत्रफल–14756.86 वर्गमी0 व्यवसायिक क्रिया हेतु नियोजित है। विकासकर्ता कम्पनी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में नवीन नियोजित भूखण्डों की स्थिति निम्नवत् है :–

क0सं0	पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार				नवीन प्रस्ताव			
	भूखण्ड संख्या	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमी0)	पहुँच मार्ग की चौड़ाई	भूखण्ड संख्या	भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमी0)	पहुँच मार्ग की चौड़ाई
1	1 ए	पी0एस0पी0	8035.44	57.00 मी0	1 सी(ए)	व्यवसायिक	8035.44	57.00 मी0
2	1 सी	व्यवसायिक	14756.86	57.00 मी0	1 ए	पी0एस0पी0	8035.44	12.00 मी0
					1 सी	व्यवसायिक	6721.42	57.00 मी0

उपरोक्तानुसार भूखण्ड सं0–1 ए के स्थान पर भूखण्ड संख्या–1सी(ए) एवं भूखण्ड सं0–1सी को भूखण्ड सं0–1सी(व्यवसायिक) तथा भूखण्ड सं0–1ए(पी0एस0पी0) के रूप में नियोजित किये जाने पर सामान क्षेत्रफल के भूखण्डों के आपसी प्रतिस्थापन से विभिन्न भू–उपयोग क्षेत्रफल की गणना पूर्ववत ही विद्यमान रहती है, जिससे पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र सं0–352/जोन–5/ले–आउट/2024–25 दिनांक–10.10.2024 के मूल भू–उपयोग पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नही होगा।

हाईटेक टाउनशिप नीति–2003 के बिन्दु संख्या–08 के अनुसार "विकासकर्ता कम्पनी को टाउनशिप के लैण्डयूज में आन्तरिक परिवर्तन की सुविधा इस शर्त सहित अनुमन्य होगी कि किसी भी भू–उपयोग हेतु आरक्षित भूमि परियोजना प्रारम्भ होने के समय प्रचलित मानको एवं गाइडलाईन्स के अन्तर्गत हो।"

उ0प्र0 के विकास प्राधिकरणों हेतु मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा जोनिंग रेगुलेशन्स, 2025 के प्रस्तर सं0–6.2.3 के अनुसार 12मी0 चौड़े पहुँच मार्ग पर नसरी, प्राईमरी एवं माध्यमिक विद्यालय अनुमन्य है।

तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–2438/9–आ–3–98–60 एल0यू0सी0/96 दिनांक–13.10.1998 के अनुसार, भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही, उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–13 में निहित प्रक्रिया के अन्तर्गत आपत्तियाँ एवं सुझाव आमंत्रित करते हुए मा0 प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किया जाय।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार–

"मैसर्स उप्पल चड्ढा हाईटेक डबलपर्स प्रा0लि0 द्वारा वेव सिटी के स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या–352/जोन–5/ले–आउट/2024–25 दिनांक–10.10.2024 में नियोजित सेक्टर–1 के अन्र्तगत पी0एस0पी0 भूखण्ड संख्या–1ए क्षेत्रफल 8035.44 वर्गमी0 को कामर्शियल भूखण्ड सं0–1सी के कुल क्षेत्रफल–14756.86 वर्ग मी0 में से आंशिक क्षेत्रफल 8035.44 वर्ग मी0 को आपस में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव"

मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

<u>निर्णय–</u>

"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 कराकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त अंतिम अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।"

मद संख्या : 174 / 10 / मास्टर प्लान

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में क्रियाशील हाईटेक टाउनशिप 'सनसिटी' के स्वीकृत संशोधित क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ की डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रथम चरण के 590.75 एकड़ क्षेत्रफल पर तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ पर उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदन दिनांक 28.04.2025 के उपरान्त जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किए जाने के उपरान्त प्राप्त आपत्तियों का निस्तारण करते हुए डी.पी.आर. के परीक्षण हेतु दिनांक 30.09.2025 को तत्कालीन उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक आहूत की गई, जिसका कार्यवृत्त दिनांक 10.10.2025 को निर्गत किया गया। बैठक में दिये गये दिशा–निर्देशों के अनुपालन में दिनांक 13.02.2026 को डी.पी.आर. समिति की बैठक आहूत की गयी जिसकी कार्यवृत्त संलग्न अवलोकनीय है। तद्पश्चात डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 13.02.2026 में दिये गये दिशा निर्देशों/सुझाव के निस्तारण के क्रम में प्राधिकरण स्तर पर दिनांक 07.04.2026 एवं 17.04.2026 को समीक्षा बैठक आहूत की गयी। तत्पश्चात् उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन उपरान्त दि0 08.05.2026 को डी.पी.आर. समिति की बैठक आहूत की गयी। समिति की संस्तुति के क्रम में संशोधित डी.पी.आर मा0 प्राधिकरण की 172वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की गयी जिसका अनुमोदन कतिपय शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 14.05.2026 को किया गया। विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत डी.पी.आर. 2420.11 एकड़ के सापेक्ष प्रथम चरण के अन्तर्गत ही पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र क्षेत्रफल को कम करते हुए 590.75 एकड़ पर संशोधित तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु ऑन लाईन पोर्टल फास्टपास के माध्यम से आवेदन संख्या– GDA/BP/LU/2026-27/141053 आवेदित किया गया है, जिसका परीक्षण किया जा रहा है। इस क्रम में अवगत कराना है कि प्रश्नगत स्थल पर पूर्व में तलपट मानचित्र संख्या–9/जोन–5/2014–15 दिनांक 09.09.2014 स्वीकृत किया गया था तथा विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. उपरान्त पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 717.94 एकड़ की सीमाओं में क्षेत्रफल कम किया गया है। उक्त तलपट मानचित्र क्रियाशील है, जिसमें तृतीय पक्ष सृजित है।

उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों का परीक्षण किया गया। प्रस्तुत/आवेदित तलपट मानचित्र का तकनीकी विवरण निम्नवत् हैः–

1. **महायोजना भू–उपयोग**

   विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रस्तावित 590.75 एकड़ में प्रथम चरण के तलपट मानचित्र के अन्तर्गत गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 के अनुसार आंशिक भाग हरित पट्टी, आंशिक भाग 60 मीटर चौड़ा महायोजना मार्ग, नाला, ग्रीन बेल्ट, एवं शेष भाग प्रतीकात्मक हाईटेक के रूप में दर्शित है। अवगत कराना है कि सी0ए0जी0 द्वारा सनसिटी के पूर्व में दिनांक 09.09.2014 स्वीकृत तलपट मानचित्र

क्षेत्रफल 717.94 एकड़ पर भू–उपयोग परिवर्तन की देयता रु0 171.18 करोड़ आरोपित की गयी थी, जिस पर मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक दिनांक 30.01.2024 एवं दिनांक 28.04.2025 में वैध बन्धक–विलेख के रूप में रखते हुए तलपट मानचित्र स्वीकृत करने के निर्देश दिये गये हैं।

2. पहुँच मार्गः

प्रस्तावित डी.पी.आर. के अनुसार प्रश्नगत स्थल एन.एच.–9 पर स्थित है। एन.एच–9 से योजना की कनेक्टीविटी हेतु मानचित्र में 46.0 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है, जो ऑडिट आपत्ति से आच्छादित क्षेत्रफल 717.94 एकड़ के बाहर हाईटेक क्षेत्र में प्रस्तावित है, जो 46.0 मीटर चौड़े कनैक्टिविटी के रूप में दर्शित है, जिसके सम्बन्ध में पृथक से कार्यवाही किया जाना होगा। इसके अतिरिक्त योजना के दक्षिण दिशा में सनसिटी व वेवसिटी टाउनशिप के मध्य प्रस्तावित 60.0 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग से एक्सेस उपलब्ध है। महायोजना मार्ग के उत्तरी भाग जो कि सनसिटी परियोजना का भाग है, को विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा विकसित किया जाना प्रस्तावित है।

3. भू–स्वामित्व

विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराये गये भू–स्वामित्व के अभिलेखों के अनुसार संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के अन्तर्गत शासनादेश संख्या 3872, दिनांक 17.09.2007 के क्रम में प्राविधानित 60 प्रतिशत भूमि प्राप्त करते हुए पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र दिनांक 09.09.2014 पर वर्तमान में तलपट मानचित्र संशोधन करते हुए प्रथम चरण का तलपट मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र के स्थलीय क्षेत्रफल 594.59 एकड़ में से एक्जिस्टंग बिलिडंग 1.27 एकड़, ड्रेन 2.20 एकड़ एवं श्मशान/कब्रिस्तान 0.38 एकड़ की भूमि को घटाते हुए नेट क्षेत्रफल 590.75 एकड़ के सापेक्ष 357.046 (60.44%) एकड भूमि जुटाव (Land Assembly) किया जा चुका है, जिसमें 253.781 एकड़ अर्जन/करार नियामावली के माध्यम से, 36.174 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से एवं 67.092 एकड़ सीधे विक्रय विलेख के माध्यम क्रय की गयी है, जो जिसका परीक्षण अर्जन अनुभाग द्वारा दिनांक 15.06.2026 को किया गया है। इस सम्बन्ध में उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0–2280/8–3–13 विविध/2008टी.सी. दिनांक 11.12.2014 में निहित प्राविधानों के अनुसार डिटेल ले–आउट का अनुमोदन इस शर्त के अधीन किया जायेगा कि विकासकर्ता कन्सोर्शियम द्वारा प्रत्येक चरण में 40 प्रतिशत परन्तु न्यूनतम 200 एकड़ भूमि सीधे क्रय अथवा करार नियमावली द्वारा अर्जित कर लिए जाने पर डिटेल ले–आउट प्लान स्वीकृति हेतु शासकीय अभिकरण के समक्ष प्रस्तुत किये जा सकेंगे। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव निर्धारित मानक के अनुरूप है।

4. लैण्ड यूज एनालिसिस

विकासकर्ता द्वारा योजना की प्रथम चरण के अन्तर्गत तलपट मानचित्र में विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 590.75 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। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 590.75 एकड़ का विवरण निम्नानुसार है :—

क्र0 सं0	भू—उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत प्रथम चरण के ले—आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण	
				प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1.	**आवासीय**				
	भूखण्डीय विकास			182.55	
	ग्रुप हाउसिंग			48.45	
	ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी.			6.09	
	कुल आवासीय	**33—38**	**36.61**	**237.09**	**41.86**
2.	व्यवसायिक / कार्यालय	6—8	9.41	41.44	7.32
3.	सार्व0 / अर्द्ध—सार्व. सुविधाये	8—10	8.29	48.45	8.55
4.	औद्योगिक	8—10	5.96	0.00	0.00
5.	मनोरंजन	3—5	2.92	1.60	0.28
6.	ग्रीन / ओपन स्पेस	15—18	17.61	76.86	13.57
	मास्टर प्लान ग्रीन			15.34	—
7.	मार्ग			160.90	28.41
	महायोजना मार्ग			9.07	
	कुल मार्ग	**18—20**	**19.61**	**169.97**	**28.77**
	योग		**100.00**	**590.75**	

टिप्पणी: 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।

नोट / विचारणीय बिन्दु:—

(1) उपरोक्त तालिका में प्रथम चरण में प्रस्तावित विभिन्न भू—उपयोगों व अवस्थापना सुविधओं का प्रतिशत डी0पी0आर0 में सम्पूर्ण योजना हेतु प्रस्तावित विभिन्न भू—उपयोगों के सापेक्ष कम अथवा ज्यादा हो रहा है जोकि योजना के अन्य चरणों में विकास एवं सम्पूर्ण डी0पी0आर0 योजना क्षेत्रफल के क्रियान्वयन के उपरान्त ही प्राप्त हो सकेगा।

(2) एन.एच—9 से योजना की कनेक्टीविटी हेतु मानचित्र में 46.0 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है, जो ऑडिट आपत्ति से आच्छादित क्षेत्रफल 717.94 एकड़ के बाहर हाईटेक क्षेत्र में प्रस्तावित है, जो 46.0 मीटर चौड़े कनैक्टिविटी के रूप में दर्शित है, जिसके सम्बन्ध में पृथक से कार्यवाही किया जाना होगा।

5. जनसंख्या एवं घनत्व—

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. के अन्तर्गत आवेदित प्रथम चरण के ले—आउट क्षेत्रफल 590.75 एकड़ के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित

किये गये है। प्लाटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत 182.55 एकड क्षेत्रफल एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 48.45 एकड क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 3376 एकल आवासीय इकाईयॉ व ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत 6471 आवासीय इकाईयॉ प्रस्तावित की गयी है जिसके अनुसार प्रस्तुत परियोजना का जनसंख्या घनत्व 418 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आता है, जो निर्धारित मानक 750 के अन्तर्गत है।

6. ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण:

योजनान्तर्गत प्रथम चरण में कुल 99840 जनसंख्या के आधार पर आंकलित सुविधायें यथा स्कूल, कॉलेज, हैल्थ सेंटर, पोस्ट ऑफिस, टेलीफोन एक्सचेंज, पुलिस थाना/चौकी, कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे रिर्जवेशन काउण्टर, विद्युत सब–स्टेशन, कम्यूनिटी सेंटर, नेबरहुड स्पोर्ट सेंटर एवं स्पोर्ट सेंटर आदि के सापेक्ष प्रथम चरण के ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है जिसमें ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. हेतु स्कूल, हेल्थ सेन्टर तथा कम्यूनिटी सेन्टर का प्राविधान सम्मिलित निम्नवत् है :–

Sl. No	Social Faclities	Threshold Population	Min.Area required per unit in Sqm.	Required Nos.	Required Area in Sqm.	Nos. Provided./ Area in Sqm.
1	**Education**					
	Nursary School	2,500	500	39	19500	36
	Primary School	5,000	1,000	19	19000	21
	Jr. High School High School	7,500	2,000	13	26000	16
	Inter College	10,000	2,000	09	18000	10
	Degree/PG College	80000	5,000	01	5000	02
2	**Medical Facility**					
	Health Center	15000	100	06	600	08
	Child and Women Hospital	45,000	300	02	600	07
	above 50 beded hospital	100,000	3000	01	3000	07
3	**Communication Facilities**					
	Police Station With Residential Facility	50,000	4,000	01	4000	02
	Police Chowki With Residential Facility	15,000	1,500	06	9000	08
	Fire Station	400,000	12,400	--	--	--
4	**Electric Sub Stations**					
	11 KVA	15,000	500	06	3000	05
	33 KVA	----------	4047	06	24282	05
5	**Community Facility**					
	Marriage Hall / Community Centre	25,000	750	03	2250	05
6	**Other facility**					
	Garbage collection center	500	15	199	2985	267
	Vending zone	10,000	1000	10	10000	12
7	**Sports facility**					
	Neighbourhood sports center	15,000	15,000.0	06	90000	To be provided in Green & Open Areas
	Residential sports center	5,000	5,000	19	95000	

8	**Recharging ponds**	@ 5% OF 590.75 = 29.54 Acre			(29.54 Acre)	To be provided in Green & Open Areas

नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्रः

योजनान्तर्गत क्रीडा केन्द्र, नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्र हेतु वांछित 90000 वर्गमी0 को ग्रीन एवं ओपन एरिया में प्रस्तावित करने हेतु तालिका 5(7) में अंकित किया गया है।

7. ग्राउन्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड (जलाशय):

भवन उपविधि के अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र (ग्रीन) के अन्तर्गत आवश्यक 5% क्षेत्रफल 29.54 एकड़ भूमि पर भू जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान करने हेतु ले आउट की तालिका 5(8) में ग्रीन एवं ओपन क्षेत्र में प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में दर्शाया गया है।

8. ई.डब्ल्यू.एस / एल.आई.जी.

प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. के अन्तर्गत आवेदित प्रथम चरण के ले–आउट में भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत एकल आवासीय इकाईयों की कुल संख्या 3376 आवासीय इकाईयॉ प्रस्तावित की गयी है, जिसके सापेक्ष 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. के रूप में क्रमशः 338 व 338 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 48.45 एकड़ प्रस्तावित किया गया है। ग्रुप हाउसिंग में कुल 6471 आवासीय इकाईयों प्रस्तावित की गयी है, जिसके सापेक्ष 10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस हेतु 647 इकाईयॉ एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. हेतु 647 इकाईयॉ प्रस्तावित की गयी है। ग्रुप हाउसिंग के सापेक्ष वांछित / आगणित ई.डब्लू.एस. / एल.आई. जी. का निर्माण डी.पी.आर. में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में प्रतिकात्मक रूप में दर्शित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रथम चरण के तलपट मानचित्र क्षेत्रफल के अन्तर्गत नियोजित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में सृजित आवासीय इकाईयों के सापेक्ष वांछित ई.डब्लू. एस. / एल.आई.जी. भवनों के सम्बन्ध में उपलब्ध भूमि जुटाव के आधार पर समानुपातिक रूप से भवनों का निर्माण प्रस्तावित करते हुए योजना के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. / एल.आई. जी. भवनों हेतु आरक्षित भूखण्ड क्षेत्रफल 6.09 एकड़ पर विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर ग्रुप हाउसिंग के रूप में किये जाने हेतु प्रस्तावित है, जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा स्थल पर 532 ई.डब्लू.एस. एवं 532 एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना अनुमन्य है। अवशेष वांछित 453 ई.डब्लू.एस. एवं 453 एल.आई.जी. भवनों का निर्माण ग्रुप हाउसिंग हेतु नियोजित भूखण्डों की भूमि जुटाव करते हुए किये जाने की योजना प्रस्तावित है।

9. **देय शुल्कों का विवरण**

विकासकर्ता को प्रदेश में लागू ऑनलाईन पोर्टल फास्टपास पर आवेदित प्रस्तावित तलपट मानचित्र के सापेक्ष शासनादेश के अनुसार यथा–आवश्यक, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं विन्यास मानचित्र पर नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज इत्यादि अन्य आकलित धनराशि जमा करानी होगी।

10. **नगरीय विकास शुल्क**

शासनादेश संख्या–1735/आठ–1–2010 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 में निहित प्राविधानों के अनुसार नगरीय विकास चार्ज देय नहीं है।

11. **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। मानचित्र निर्गत से पूर्व विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भाग प्राधिकरण के पक्ष में बंधक करते हुए पंजीकृत बन्धक विलेख प्रस्तुत करना होगा।

12. **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% विधुतीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा अवशेष विकास कार्यो को पूर्ण कराये जाने हेतु रोड मैप प्रस्तुत किया गया है।

13. **सी.ए.जी. ऑडिट आपत्ति**

प्रश्नगत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत 4312.99 एकड़ के अन्तर्गत क्षेत्रफल 717.94 पर स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या–09/जोन–5/2014–15 दिनांक 09.09.2014 में 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 विविध/10 दिनांक 23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। उक्त शासनादेश के सम्बन्ध में 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 मैसर्स 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 ऑडिट आपत्ति के दृष्टिगत विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि ऑडिट आपत्ति में उल्लिखित धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा कराये जाने की विधि मान्य गारण्टी के रूप में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि. के वैध स्वामित्व की रु0 171.18 करोड़ की चल/अचल सम्पत्ति को प्राधिकरण के पक्ष में नियमानुसार बन्धक (Mortgage) रखा जाए। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र के अन्तर्गत नियोजित व्यवसायिक 05 भूखण्डों क्षेत्रफल 30175.49 वर्ग मी0 को पंजीकृत बंधक पत्र बही संख्या–1 जिल्द संख्या–23384 के पृष्ठ–399 से 422 क्रमांक 9506 दिनांक 10.08.2026 प्राधिकरण के पक्ष में निष्पादित किया गया है। उक्त गारण्टी नियंत्रक एवं महालेखा परीक्षक की आडिट आपत्ति के अन्तिम निस्तारण में होने वाले निर्णय के अधीन होगी। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि संशोधित डी.पी.आर. 2420.11 एकड़ के सापेक्ष प्रथम चरण के अन्तर्गत प्रस्तावित तलपट मानचित्र 590.75 एकड़ का आंशिक भूमि क्षेत्रफल कनैक्टिविटी के रूप में प्रदर्शित है, जो पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र संख्या–9/जोन–5/ 2014–15 दिनांक 09.09.2014 का भाग नहीं है। कनैक्टिविटी के रूप में दर्शित भूमि क्षेत्रफल के सम्बन्ध में डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 29.01.2020 की संस्तुति पर प्राधिकरण बोर्ड की 156वीं बैठक दिनांक 06.08.2020 के मद संख्या–05 पर लिये गये निर्णय के क्रम में अग्रेतर नियमानुसार कार्यवाही की जानी होगी (छायाप्रति संलग्न)।

14. <u>अनापत्तियाँ</u>

विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण डी.पी.आर. पर जिलाधिकारी गाजियाबाद, सिचाई विभाग, भू–गर्भ जल दोहन, पर्यावरण, भारतीय राष्ट्रीय राज मार्ग, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड, आई.ओ.सी.एल. व विद्युत विभाग की अनापत्तियाँ प्रस्तुत की गयी है।

15. <u>शर्तें/प्रतिबन्ध</u>

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत सशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के सापेक्ष प्रथम चरण के अन्तर्गत प्रस्तावित तलपट मानचित्र 590.75 एकड़ पर निम्न शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत किया गया :–

1. पूर्व स्वीकृत ले–आउट प्लान (717.94 एकड़) दिनांक 09.09.2014 की स्वीकृति निष्प्रभावी मानी जायेगी।
2. विकासकर्ता को समय विस्तार शुल्क के रूप में निर्धारित किश्तों का भुगतान समय से प्राधिकरण कोष में जमा कराकर जमा रसीद की प्रति उपलब्ध करानी होगी।

3. पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र दिनांक 09.09.2014 के क्षेत्रफल 717.94 एकड़, जो वर्तमान में क्रियाशील है, की सीमाओं में विकासकर्ता द्वारा परिवर्तन किया गया है। भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के सम्बन्ध में सी.ए.जी. की आपत्ति 717.94 एकड़ पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र से आच्छादित है, जिसके सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा 171.18 करोड़ का बन्धक विलेख प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा उक्त तलपट मानचित्र की सीमाओं से अन्दर सीमाओं का विचलन कर प्रथम चरण में क्षेत्रफल लगभग 590.75 एकड़ पर तलपट मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता को कनैक्टिविटी के रूप में प्रदर्शित भूमि क्षेत्रफल के सम्बन्ध में निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
4. विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. क्षेत्र के अन्तर्गत वांछित ग्रीन एवं अवस्थापना सुविधा एवं सामुदायिक सुविधाएं अनिवार्य रूप से मानको के अनुसार विकसित करनी होगी।
5. 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।
6. विकासकर्ता को टाउनशिप के विकास कार्यो को निर्धारित अवधि में पूर्ण करना होगा।
7. योजना के विकास कार्यो को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से टाउनशिप के अन्तर्गत कुल विक्रय योग्य भूमि के अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन 25% समानुपातिक परचेज्ड भूमि का बंधक विलेख मानचित्र निर्गत से पूर्व निष्पादित कराना होगा।
8. विकासकर्ता को अपने स्वामित्वधीन भूमि पर विकास कार्य किये जाने का अधिकार होगा।
9. 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।
10. योजना में प्रस्तावित विद्युत सब स्टेशन हेतु पश्मिांचल विद्युत वितरण निगम लि0 से विद्युत आपूर्ति कें सम्बन्ध में प्राप्त अनापत्ति की शर्तो का अनुपालन करना होगा।
11. प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को लीज पर हस्तगत भूमि से सम्बन्धित लीज शर्तो का अनुपालन करना होगा।
12. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ई.डब्लूएस./एल.आई.जी. भवनों एवं समस्त अवस्थावना/सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य विन्यास मानचित्र में नियोजित आवासीय इकाईयों के समानुपातिक रूप से पूर्ण करने के उपरान्त सम्पूर्ति प्रमाण पत्र निर्गत किया जायेगा।
13. योजना के अन्तर्गत मूलभूत सुविधाओं विशेषकर बिजली घर तथा एस.टी.पी. का स्वामित्व समानुपातिक रूप से हो, विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित करना होगा।
14. 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 प्राप्त अनापत्ति की शर्तो का अनुपालन करना होगा।

15. रेरा के प्राविधानों के उल्लंघन के सम्बन्ध में विकासकर्ता सीधे उत्तरदायी होगें। किसी कार्यवाही के सम्बन्ध में प्राधिकरण की जिम्मेदारी नही होगी।

16. हाईटेक टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को पूर्ण रूप में करना होगा।

17. भू–स्वामित्व तथा भूमि वाद–विवाद के सम्बन्ध मे हर प्रकार की जिम्मेदारी स्वंय विकासकर्ता की होगी।

18. योजनान्तर्गत स्थित विद्यमान मार्गों को वैकल्पिक मार्ग की व्यवस्था होने तक बाधित नहीं किया जायेगा।

19. 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।

20. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, पुलिस थाना, फायर स्टेशन एवं इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी।

21. 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 वर्गों के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।

22. पूर्व स्वीकृति तलपट मानचित्र संख्या–9/जोन–5/2014–15 दिनांक 09.09.2014 के आंशिक भाग पर विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/ विक्रय/ विकास किया गया है जिसे प्रस्तावित तलपट मानचित्र मे भूखण्डों की स्थिति यथावत रखना होगा, जिसकी समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।

23. हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के सम्बन्ध में समय–समय पर निर्गत नीतियों, शासनादेश एवं यथासंशोधित भवन उपविधि के अनुसार वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।

24. 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।

25. 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।

26. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य बाहय 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।

27. 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।

28. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य के साथ समस्त अवस्थापना सुविधाओं (ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. सहित) को पूर्ण हो जाने के पश्चात, विकास प्राधिकरण से नियमानुसार पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना आवश्यक होगा। इसके उपरान्त ही विकसित भूखण्डों का निबंधन/अध्यासन किया जाना होगा।

29. योजनान्तर्गत भूमि के सम्बन्ध में विभिन्न मा0 न्यायालयों में विचाराधीन वादों में मा0 न्यायालय पारित आदेशों एवं शासन द्वारा दिये गये निर्देशों का अनुपालन करना होगा।

30. उपरोक्त समस्त शर्तों का अनुपालन करने के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रथम चरण के अन्तर्गत आवेदित तलपट मानचित्र क्षेत्रफल 590.75 एकड़ पर आवेदित प्रस्ताव का भू–स्वामित्व, विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत एवं जनसंख्या घनत्व हाईटेक टाउनशिप नीति में निहित प्राविधानों के अनुरूप है।

प्रस्तावः

अतः उपरोक्तानुसार –

"मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के स्वीकृत डी.पी.आर. क्षेत्रफल 2420.11 एकड़ के प्रथम चरण के अन्तर्गत 590.75 एकड़ पर तलपट मानचित्र के सैद्धान्तिक अनुमोदन"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि :–

1. उत्तर प्रदेश मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 के प्राविधानों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए फॉस्टपास पोर्टल के माध्यम से नियमानुसार तलपट मानचित्र निर्गत किया जाये।

2. ले–आउट के सम्पूर्ण डवलपमेंट का उत्तरदायित्व मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 का स्वयं का होगा तथा अनिवार्य सेवाओं को विकसित करने हेतु किसी भी दशा में किसी अन्य विकासकर्ता को किसी भी प्रकार के अधिकार हस्तान्तरित नहीं किये जा सकेंगे।

3. प्राधिकरण यह सुनिश्चित करेगा कि किसी भी दशा में विकास कार्य पूर्ण कराये बिना पूर्णता प्रमाण पत्र निर्गत न किया जाये।

4. प्रस्तुत तलपट मानचित्र की स्वीकृति के पूर्व चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन०सी०आर० सेल, गाजियाबाद/सहयुक्त नियोजक, संभागीय नियोजन खण्ड, मेरठ से भी तलपट मानचित्र का परीक्षण कराकर आख्या प्राप्त कर ली जाये।"

मद संख्या : 174/11/नियोजन

विषयः उ0प्र0 सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अन्तर्गत ग्राम–हसनपुर लोढ़ा, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खसरा संख्या 104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126मि, 127मि0, 131मि, 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135, 136, 139, 151मि0, 229मि0, व 229 कुल क्षेत्रफल 13.1568 हे0 भूमि को 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

मैसर्स कैण्डिसैन्ट इन्फ्राटेक एल.एल.पी. द्वारा दिनांक 02.05.2026 को किये गये अनुरोध के क्रम में *उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गत उ0प्र0 सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अनुसार ग्राम–हसनपुर लोढ़ा, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खसरा संख्या 104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126मि, 127मि0, 131मि, 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135, 136, 139, 151मि0, 229मि0, व 229 कुल क्षेत्रफल 13.1568 हे0 भूमि को गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में दर्शित 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव*प्राधिकरण के मा0 बोर्ड की 173वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के अतिरिक्त मद पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्नवत निर्णय लिया गयाः–

> *मा० बोर्ड द्वारा सम्यक विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि समस्त शर्तो का अनुपालन कराते हुए आगामी बोर्ड बैठक में पुनः प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।*

मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में आवेदक द्वारा समस्त शर्तों को पूर्ण करते हुए वांछित प्रपत्र/अभिलेख उपलब्ध करा दिये गये है, जिसका विवरण निम्नवत है :–

<u>प्रस्ताव में अंकित शर्तेः–</u>

1. नाली/चकमार्ग, ग्राम समाज(खसरा संख्या–126, 127, 131मि, 132, 133, 137, 138 व 151मि, 229मि आदि) की भूमि एवं अन्य कोई सरकारी भूमि सन्दर्भित प्लेज पार्क की सीमा के अन्तर्गत आती है तो उसे एकजाई करते हुए विनिमय/पुनर्ग्रहण कराना होगा तथा राजस्व विभाग से अनापत्ति लेनी होगी।

अनुपालनः–

आवदेक द्वारा अपना पत्र दिनांक 18.09.2026 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें जिलाधिकारी कार्यालय का पत्र/आख्या संलग्न की गयी है। जिलाधिकारी हापुड कार्यालय पत्र संख्या–1213/एस0टी0–ए0डी0एम0 –हापुड/2025 दिनांक 16.09.2026 के माध्यम से जिला हापुड़ के खसरा संख्या–104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126 मि0, 127 मि०, 131 मि०, 132, 133, 134, 134ख, 134 135, 136, 139, 151 मि0, 229मि० आदि भूमि का स्थलीय निरीक्षण व अभिलेखीय परीक्षण किया गया। पत्र में अंकित भूमि प्रार्थी की निजी कम्पनी की संक्रमणीय भूमिधर की भूमि है। जिस पर प्रार्थीगण संक्रमणीय भूमिधर मालिक काबिज है। वर्तमान में प्रार्थी अपनी भूमि पर (स्वीकृत) प्रस्तावित इंडस्ट्रीयल प्लेज पार्क के लिए भूमि को प्रयोजन करना चाहते है, जिस पर आने–जाने खसरा संख्या 126/0.1960 चकमार्ग व 127/0.0130 नाली व 132/0.0250 नाली 137/0.072 नाली 138/0.0510 चकमार्ग व 131 मि०/0.0630 नाली की भूमि स्थित है व उक्त नाली चकमार्ग की भूमि सार्वजनिक उपयोग की भूमि है, जो मौके पर खाली व अतिक्रमण मुक्त है। सार्वजनिक उपयोग की उक्त भूमि (नाली व चकमार्ग) का उसके मूल स्वरूप में परिवर्तित किये बिना/क्षति पहुँचाए बिना आवेदक, आम जन–मानस की भांति उपयोग कर सकता है।

विभागीय आख्याः–

आवेदक द्वारा प्रस्तुत तलपट मानचित्र/विवरण में समस्त नाली, चकरोड़ आदि सरकारी भूमि प्रस्ताव में सम्मिलित नहीं की गयी है। आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि उक्त सरकारी भूमि का नियमानुसार विनिमय कराने के उपरान्त ही उपयोग किया जायेगा।

2. प्रस्तावित स्थल पर विद्यमान पहुंच मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति लेना होगा एवं प्रस्तावित भूमि के खण्डों पर पहुँच मार्ग अनिवार्य रूप से सुनिश्चित किया जाना होगा।

अनुपालनः–

आवदेक द्वारा अपना पत्र दिनांक 18.09.2026 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें तहसीलदार, धौलाना के कार्यालय पत्रांक 1114/र0का0/2026 दिनांक 21.08.2026 के साथ संलग्न आख्या द्वारा अवगत कराया गया है कि ग्राम हसनपुर लोढ़ा परगना डासना तहसील धौलाना जिला हापुड़ के खसरा संख्या–104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126मि, 127मि., 131 मि., 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135,136,139,151 मि. 229मि., आदि भूमि का स्थलीय निरीक्षण किया गया उपरोक्त भूमि पर आने जाने हेतु ग्राम को जाने वाली 21 मीटर चौड़ी काली सड़क स्थित है जो मौके पर चल रही है जो खसरा संख्या 151 से भी सटी हुई है जो प्रार्थी की भूमि है।

विभागीय आख्याः–

प्राप्त आख्या अनुसार स्थल पर वांछित पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

3. आवेदक द्वारा उपलब्ध कराये गये तलपट मानचित्र में हाईटेंशन लाईन हेतु बफर छोडा गया है परन्तु हाईटेंशन बफर हेतु चौड़ाई दर्शित नहीं की गयी है। अतः विद्युत विभाग द्वारा पत्र संख्या–उ0क्षै0–1 /दादरी/ टी0एल0एम0/DDR-MNR/Pledge park/104 दिनांक 12.05.2026 के क्रम में प्रस्तावित स्थल पर आवेदक द्वारा नियमानुसार हाईटेंशन लाईन हेतु छोडे गये बफर की चौडाई को दर्शित करना होगा।

अनुपालनः–

आवदेक द्वारा अपना पत्र दिनांक 18.09.2026 के साथ तलपट मानचित्र संलग्न कर प्रस्तुत किया गया है, जिसमें सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्राप्त कर वांछित बफर छोडा गया है।

विभागीय आख्याः–

आवेदक द्वारा सम्बन्धित विभाग की आख्या अनुसार कार्यवाही पूर्ण की गयी है।

4. आवेदक द्वारा दिये गये आवेदन पत्र में उल्लेखित खसरा नम्बरान एवं भू–अर्जन अनुभाग द्वारा दी गयी आख्या में कतिपय खसरा नम्बरानों के क्षेत्रफल में भिन्नता है, जिसका सक्षम स्तर से परीक्षण करा कर स्पष्ट आख्या आवेदक द्वारा उपलब्ध कराना होगा।

अनुपालनः–

आवदेक द्वारा अपना पत्र दिनांक 18.09.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि आवेदक द्वारा दिए गए आवेदन पत्र / प्रस्ताव में उल्लिखित खसरा नम्बरान व उसके रकबे में कोई भिन्नता नहीं है। आवेदक द्वारा प्रस्ताव में दिए गए सभी खसरा नम्बरान का कुल रकबा 13.1568 हैक्टेयर है, जोकि सही है। इसके सन्दर्भ में शपथपत्र दिया जा रहा है।

विभागीय आख्याः–

स्थल के स्वामित्व के सम्बन्ध में अर्जन अनुभाग से पुष्टि के उपरान्त प्राप्त आख्या में विभिन्न खसरा नम्बरों में अंकित क्षेत्रफल से कम/समान क्षेत्रफल पर आवेदक द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है एवं भू–अर्जन अनुभाग के पत्रांक–171/12/भू0अ0अ0/2026 दि0 21.09.2026 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये राजस्व अभिलेख खतौनी व तहसील धौलाना की आख्या दिनांक 06.06.2025 में क्रमांक 11 पर उल्लेख किया गया था कि खसरा सं० 125 रकबा 0. 7220 हे0 है, जिसमें खतौनी व तहसीलदार की आख्या में भिन्नता होने के कारण तहसीलदार धौलाना द्वारा सत्यापित रकबा (0.7220) उसी के आधार पर पूर्व में भू–अर्जन अनुभाग द्वारा आख्या प्रस्तुत की गयी थी, परन्तु बाद में आवेदक द्वारा वर्तमान खतौनी व तहसीलदार धौलाना की रकबे के सम्बन्ध में

स्पष्ट आख्या उपलब्ध करायी गयी, जिसके अनुसार खसरा सं० 125 रकबा 0.7270 हे0 है, जिसकी खतौनी की प्रति व तहसील की आख्या दिनांक 19.08.2026 संलग्न है।

5. प्रस्तावित स्थल को सजरा मानचित्र पर सुपर इम्पोज एवं आख्या सहित सक्षम स्तर से सत्यापित कर आवेदक द्वारा उपलब्ध कराना होगा।

अनुपालनः–

आवदेक द्वारा अपना पत्र दिनांक 18.09.2026 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें तहसीलदार, धौलाना के कार्यालय पत्रांक 1114/र0का0/2026 दिनांक 21.08.2026 के साथ संलग्न सजरा सुपर इम्पोज मानचित्र प्रस्तुत है।

विभागीय आख्याः–

आवेदक द्वारा अनुपालन किया गया है।

मा0 बोर्ड की 173वीं पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 21.08.2026 के अतिरिक्त मद पर पूर्व में प्रस्तुत प्रस्ताव का विवरण निम्नवत् है :–

भू–स्वामित्व

भू–अर्जन अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या दिनांक 20.08.2026 के अनुसार **ग्राम–हसनपुर लोढ़ा, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खसरा संख्या 104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126मि, 127मि0, 131मि, 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135, 136, 139, 151मि0, 229मि0, व 229 कुल क्षेत्रफल 13.1568 हे0 भूमि** का स्वामित्व मैसर्स कैण्डिसैन्ट इन्फ्राटेक एल.एल.पी. व अन्य के नाम होना पाया गया है। स्वामित्व सम्बन्धी विस्तृत आख्या संलग्न है **(संलग्नक–2)**।

भू–उपयोग

आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 18.09.2026 **(संलग्नक–3)**के माध्यम से प्रश्नगत स्थल के मध्य विद्यमान खसरा नम्बरान एवं पुनरीक्षित स्वामित्व में भूमि का क्षेत्रफल सम्बन्धी विवरण उपलब्ध कराया गया है, जिसके आधार पर भू–उपयोग का परीक्षण किया गया। भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी विवरण निम्न तालिका में अंकित है :–

क्र. सं.	खसरा संख्या	ग्राम	तहसील	आवेदक के स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल (हे0)	महायोजना–2031 के अनुसार भू–उपयोग	प्रस्तावित भू–उपयोग
1	104	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.5040	कृषि	औद्योगिक
2	105	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.3940	कृषि	औद्योगिक
3	108	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.5780	कृषि	औद्योगिक
4	109	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	1.412	कृषि	औद्योगिक
5	111	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.4200	कृषि	औद्योगिक
6	120	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	1.4390	कृषि	औद्योगिक
7	121	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.5080	कृषि	औद्योगिक
8	123	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	1.4940	कृषि	औद्योगिक
9	124	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.1840	कृषि	औद्योगिक
10	125	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.7270	कृषि	औद्योगिक
11	126मि0	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.0150	कृषि	औद्योगिक
12	127मि0	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.5440	कृषि	औद्योगिक
13	131मि0	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	1.3160	कृषि	औद्योगिक
14	132	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.24	कृषि	औद्योगिक
15	133	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.127	कृषि	औद्योगिक
16	134क	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.004	कृषि	औद्योगिक

17	134ख	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.1406	कृषि	औद्योगिक
18	135	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.0703	कृषि	औद्योगिक
19	136	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.8860	कृषि	औद्योगिक
20	139	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	1.2950	कृषि	औद्योगिक
21	151मि0	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.2530	कृषि	औद्योगिक
22	229मि0	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.5060	कृषि	औद्योगिक
23	229	हसनपुर लोढ़ा	धौलाना	0.1000	कृषि	औद्योगिक
			कुल क्षेत्रफल	**13.1568 हे0**		

आवेदक द्वारा दिये गये स्वामित्व सम्बन्धी विवरण व अर्जन अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या के कतिपय खसरा नम्बरों के क्षेत्रफल में भिन्नता है। आवेदक द्वारा उक्त खसरा नम्बरानों में अर्जन अनुभाग द्वारा सत्यापति स्वामित्व क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल पर भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

अनापत्ति

1. **लोक निर्माण विभाग–** अधिशासी अभियन्ता, प्रान्तीय खण्ड, लोक निर्माण विभाग, हापुड़ के पत्रांक 1701/1 सी0 दिनांक 19.09.2025 में उल्लेख किया गया है कि प्लेज पार्क लोक निर्माण विभाग स्वामित्व के ग्रामीण श्रेणी के मार्ग खिचरा से हसनपुर मार्ग के कि0मी0–4 के बांयी ओर मार्ग के मध्य से 30 मीटर की दूरी पर प्रस्तावित है। मार्ग के केन्द्र से 30 मीटर की दूरी पर प्रस्तावित निर्माण हेतु लोक निर्माण विभाग को कोई आपत्ति नहीं है **(संलग्नक–4)**
2. **विद्युत विभाग–**विद्युत विभाग द्वारा पत्र संख्या–उ0क्षै0–1/दादरी/टी0एल0एम0/DDR-MNR/Pledge park/104 दिनांक 12.05.2026 के माध्यम से सशर्त अनापत्ति प्रदान की गयी है, जिसकी छायाप्रति संलग्न है **(संलग्नक–5)**
3. **आवेदक द्वारा तहसीलदार–धौलाना कार्यालय से दिनांक 19.08.2026 स्वामित्व सम्बन्धी आख्या प्राप्त कर प्रस्तुत की गयी है जो कि संलग्न है (संलग्नक–6)।**

स्थलीय निरीक्षण आख्याः–

भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि का स्थलीय निरीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा संयुक्त रूप से किया गया **(संलग्नक–7)** जिसकी आख्या निम्नवत् है

1. प्रश्नगत स्थल के सम्मुख लगभग 12 मीटर चौड़ी सड़क एवं शेष भाग पर कच्ची सड़क विद्यमान है।
2. प्रस्तावित भूमि वर्तमान में मौके पर रिक्त है।
3. प्रश्नगत स्थल के मध्य से हाईटेंशन लाईन गुजर रही है जिस हेतु प्रस्ताव में आवश्यक भूमि छोड़े जाने के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्राप्त की गयी, जिसकी छायाप्रति संलग्नक–2 पर संलग्न है। उक्त आख्या अनुसार हाईटेंशन लाईन के दोनों ओर मध्य से विद्युत अनुभाग की गाईडलाईन्स के अनुसार आरक्षित भूमि सुरक्षा की दृष्टि से छोड़ा जाना होगा।
4. स्थल के आस–पास यू0पी0एस0आई0डी0सी0 का औद्योगिक क्षेत्र प्रस्तावित/निर्मित है। साथ ही स्थल के आस–पास के कुछ अन्य भाग में औद्योगिक इकाई स्थापित है।

उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित ''कृषि'' भू–उपयोग से औद्योगिक'' भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने पर निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जा सकता हैः–

- उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा इन्वेस्टर्स सम्मिट के माध्यम से क्षेत्रों में औद्योगिक निवेश को बढाने के लगातार प्रयास किये जा रहे हैं। इसी क्रम में शासन द्वारा निर्गत नवीन भवन उपविधि में भी कृषि क्षेत्रों में औद्योगिक इकाईयों को स्थापित किये जाने हेतु कई मानकों में शिथिलता दी गयी है। सरकार की औद्योगिक नीति के अनुसार उद्योगों को प्रोत्साहन देने को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत भू–उपयोग परविर्तन के प्रस्ताव पर विचार किया जा सकता है।
- प्रस्तावित औद्योगिक भू–उपयोग से क्षेत्र में सुनियोजित विकास एवं औद्योगिक गतिविधियों को बढ़ावा मिलेगा तथा उत्तर प्रदेश सरकार की अर्थव्यवस्था को वन ट्रिलीयन डॉलर किये जाने के लक्ष्य में योगदान मिलेगा।
- औद्योगिक विकास से प्रत्यक्ष एवं अप्रत्यक्ष रूप से रोजगार के अवसर उत्पन्न होंगे तथा स्थानीय जनसंख्या के लिए आजीविका के नए साधन विकसित होने की सम्भावना है।
- गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 के अन्तर्गत प्रमुख सड़क, परिवहन corridors तथा Delhi-Meerut Expresswayएवं Eastern PeripheralExpressway के निकट औद्योगिक विकास को नियोजित किये गये हैं। प्रश्नगत भूखण्ड इस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के समीप होने के कारण स्थल की कनेक्टीविटी अच्छी होने से औद्योगिक क्षेत्र इन परिवहन अवसंरचनाओं का बेहतर उपयोग कर सकते हैं।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार

"उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अन्तर्गतउ0प्र0 सूक्ष्म, लघु एवं मध्यम उद्यम प्रोत्साहन नीति–2022 के अनुसार ग्राम–हसनपुर लोढ़ा, तहसील–धौलाना, जिला–हापुड़ के खसरा संख्या 104, 105, 108, 109, 111, 120, 121, 123, 124, 125, 126मि, 127मि0, 131मि, 132, 133, 134क, 134ख, 134, 135, 136, 139, 151मि0, 229मि0, व 229 कुल क्षेत्रफल 13.1568 हे0 भूमि को गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 में दर्शित 'कृषि' भू–उपयोग से 'औद्योगिक' भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने"

का प्रस्ताव अनुमोदन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

निर्णय–

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

1. **विकासकर्ता द्वारा सार्वजनिक भू–उपयोग की भूमि (नाली व चकमार्ग) के मूल स्वरूप में न तो कोई परिवर्तन/क्षति पहुंचाई जायेगी और न ही उसे चाहरदीवारी से कवर्ड किया जायेगा।**
2. **आम जनमानस उक्त सार्वजनिक भूमि का उपयोग पूर्व की भांति कर सकेंगे। उसमें विकासकर्ता द्वारा कोई अवरोध उत्पन्न नहीं किया जायेगा।"**

मद संख्या : 174/12/नियोजन

विषयः मैसर्स एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0 द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद में पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. क्षेत्रफल 300.00 एकड़ को कम करते हुए 252.32 एकड़ पर संशोधित डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत क्रियाशील इन्टीग्रेटेड टाउनशिप परियोजनाओं के अन्तर्गत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005 एवं 2014 के अधीन स्वीकृत एवं अब तक निष्क्रिय परियोजनाओं के निरस्तीकरण तथा क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु इनके स्वीकृत डी.पी.आर. सशोधन एवं परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ द्वारा शासनादेश संख्या–आई/1169487/2025/8–3099/74/2023 दिनांक 10.12.2025 (छायाप्रति संलग्न) निर्गत किया गया है। जिसके क्रम में सम्बन्धित विकासकर्ताओं को विभागीय पत्र संख्या– 2098/एम.पी./जैड–5 दिनांक 16.12.2025 के माध्यम से अवगत कराते हुए संशोधित डी.पी.आर. एवं परियोजनावधि विस्तार हेतु आवेदन करने की अपेक्षा की गयी थी। उक्त के क्रम में विकासकर्ता मै0 एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0 द्वारा विकसित की जा रही जयपुरिया सनराईज ग्रीन इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का संशोधित डी.पी.आर. क्षेत्रफल 252.32 एकड़ हेतु पत्र दिनांक 17.09.2026 प्रस्तुत किया गया है।

अवगत कराना है कि पूर्व में विकासकर्ता द्वारा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अर्न्तगत ग्राम शाहपुर बम्हैटा में 300.00 एकड़ भूमि क्रय/असैबली एवं विकास हेतु दिनांक 13.07.2007 को लाईसेंस प्राप्त किया गया था। तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा लाइसेंस क्षेत्रफल 300.00 एकड़ भूमि पर योजना की संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी। जिसका डवलपमेंट–एग्रीमेंट दिनांक–13.02.2007 को निष्पादित हुआ। विकासकर्ता द्वारा क्षेत्रफल 300.00 एकड़ के लिए डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी। जिस पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 13.09.2006 की संस्तुति के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 18.11.2006 को अनुमोदनोपरान्त डी0पी0आर0 दि0 29.11.2006 को निर्गत की गई। जिसके अनुसार योजना को पूर्ण करने की अवधि, पूर्व में निष्पादित डवलमेंट एग्रीमेंट की दिनांक 13.02.2007 से पाँच वर्ष अर्थात् दिनांक 12.02.2012 तक थी। विकासकर्ता के अनुरोध पर दो वर्ष की समयवृद्धि दी जा चुकी है, जिसके अनुसार दिनांक 12.02.2014 को उक्त परियोजना की समयवृद्धि समाप्त हो चुकी है। वर्ष 2014 में संशोधित डी.पी.आर को अनुमोदन दिनांक 04.03.2014 प्रदान किया गया, जिसके अनुसार परियोजना का समायावधि दिनांक 12.02.2019 को समाप्त हो चुकी है।

शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–1169487/2025/8-3099/74/2023 दि0 10.12.2025 में इंटीग्रेटिड टाउनशिप नीति–2005 एवं 2014 के अधीन स्वीकृत एवं अब तक निष्क्रिय परियोजनाओं के क्रियाशील परियोजनाओं को पूर्ण कराने हेतु इनके स्वीकृत डी.पी.आर. संशोधन एवं परियोजनावधि में विस्तार के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण किया गया है। उक्त नीति के बिन्दु संख्या 2.5(2) के क्रम मै० एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 17.09.2026 को

संशोधित डी.पी.आर. स्वीकृति हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। उक्त नीति के बिन्दु संख्या–2.6(2) में उल्लिखित है :–

"...........ऐसी परियोजनाएं, जिनकी अवधि समाप्त हो चुकी हैं, उन्हें पूर्ण किये जाने हेतु 'केस–टू–केस' आधार पर रु0 80,000/– प्रति एकड़ (अविकसित क्षेत्रफल पर) की दर से संशोधित डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय विस्तार शुल्क आरोपित करते हुए शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा समयवृद्धि प्रदान की जा सकेगी। परन्तु जिन प्रकरणों में डी.पी.आर. का पुनरीक्षण आवश्यक नहीं है, बल्कि परियोजनावधि में विस्तार वांछित है, ऐसे प्रकरणों में ले–आउट प्लान की स्वीकृति समय विस्तार शुल्क देय होगा ..."

अवगत कराना है कि विकासकर्ता द्वारा विकसित की जा रही इंटीग्रेटेड टाउनशिप **'जयपुरिया सनराईज ग्रीन'** प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13.02.2007 को स्वीकृत की गयी। मै0 एस. एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0 की परियोजना का इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के अन्तर्गत मूलभूत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के विकास के उपरान्त किसी भी क्षेत्र को विकसित निर्धारित करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति द्वारा परियोजना का स्थल निरीक्षण किया गया।

स्थल निरीक्षण उपरान्त भौतिक स्थिति के अनुसार परियोजना का ग्रेडिंग सिस्टम निम्न प्रकार है:–

विकासकर्ता का नाम: मै0 एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0						
क्र0 सं0	अवस्थाना सुविधा का विवरण		आवश्यकता (यूनिट/संख्या)	विकसित (यूनिट/संख्या)	पूर्णांक	प्राप्तांक
1	भौतिक अवस्थापना					
	(i)	सड़क निर्माण।	27.96 km	21.87 km	22	17.21
	(ii)	विद्युतिकरण (स्ट्रीट लाईट व ट्रान्सफारमर्स इत्यादि सहित)	Total Transformer capacity required 43276 kva	1- 10 mva 2- 1000 kva x 3 3- 800 kva x 5 4- 500 kva x3 5- 400 kva x 7 6- 100 kva x 1 total purchased = 21400 HT WORK COMPLETED	20	15.00
	(iii)	सीवरेज का कार्य	50.56 km	39.53 km	10	7.82
	(iv)	पार्क एवं क्रीडा स्थल (रेनवाटर हार्वेस्टिंग सहित)	146265 Sq. Mtr	83950 Sq. Mtr	8	4.56
	(v)	जलापूर्ति (टयूबवेल एवं ओवर हेड टेंक सहित)	2490kld Nos. of bore well 12	2115kld Nos. of bore well 8	8	6.00
	(vi)	ड्रेनेज	50.56 km	39.53 km	5	3.91
	(vii)	ग्राम विकास		1-village road 2- temple 4 nos 3- 15 mtr approach road from highway 1.9 KM	2	2.00

2	सामाजिक अवस्थापना (भूखण्ड के रूप में)					
	(i)	नर्सरी / प्राईमरी / जूनियर / हाईस्कूल	10	9.50	2	1.90
	(ii)	कम्यूनिटी सेण्टर	01	1	2	2.00
	(iii)	सुविधाजनक दुकाने	56	6.50	2	1.30
	(iv)	स्वास्थ्य केन्द्रॅ / नर्सिंग होम	01	1	2	2.00
	(v)	पुलिस चौकी	01	3	1	1.00
	(vi)	उप डाकघर	02	0	1	1.00
3	सामानुपातिक ई.डबलू.एस. एवं एल. आई.जी. भवनों का निर्माण		1180	516	5	2.15
4	उच्च स्तरीय अवस्थापना सुविधाए (योजना स्तर)					
	(i)	एस.टी.पी. का निर्माण	3980	2221	2	1.10
	(ii)	विद्युत सबस्टेशन का निर्माण	1	1	2	2.00
	(iii)	इण्टर कालेज / उच्च स्तरीय शैक्षणिक संस्थाएं	5	5	2	2.00
	(iv)	सेक्टोरल शापिंग सेन्टर	1	1	2	2.00
	(v)	पुलिस स्टेशन	0	0	1	1
	(vi)	फायर स्टेशन	0	0	1	1
					100	76.95

उपरोक्तानुसार विकसित क्षेत्र पूर्णांक 100 मे सें 76.95 प्राप्तांक आया (उक्त शासनादेश के अनुसार कोई भी क्षेत्र तभी विकसित श्रेणी में माना जायेगा, जब उपयुर्क्त ग्रेडिंग सिस्टम के अनुसार न्यूनतम अंक 65 प्राप्त हो) जिसके सापेक्ष परियोजना का कुल क्षेत्रफल 279.415 एकड़ के समतुल्य 215.009 एकड विकसित हुआ तथा परियोजना का 64.406 एकड़ अविकसित है। **उक्त प्रस्तावित परियोजना क्षेत्रफल 252.32 एकड़ पर विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. का प्रस्ताव दिनांक 17.09.2026 उपलब्ध कराया गया है। जिसमें विकसित 76.95 प्रतिशत के अनुसार विकसित क्षेत्रफल 194.16 एकड़ एवं 58.16 एकड़ अविकसित है।**

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों के अनुसार पूर्व में डी.पी.आर. स्वीकृति के समय 180 एकड़ भूमि का स्वामित्व का परीक्षण अर्जन अनुभाग द्वारा कराया गया था, जिसकी छायाप्रति संलग्न है। वर्तमान में भी विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. के पूर्व क्षेत्रफल 279.415 में से 252.32 एकड़ किया गया है जिसमें मुख्य रूप से स्वामित्व की भूमि को समान रखा गया है। मात्र 2.32 एकड़ नई भूमि क्रय की गयी है, जो कि टाउनशिप निरन्तरता में है। उक्त भूमि का विक्रय विलेख प्रस्तुत किया गया है, साथ ही विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र दिनांक 23.09.2026 प्रस्तुत किया गया है जिसमें उनके द्वारा स्पष्ट किया गया है कि योजना की अवशेष भूमि शीघ्र ही क्रय

कर विकास कार्य किये जाएगें। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भूस्वामित्व का विस्तृत परीक्षण ले–आउट स्वीकृति के समय पृथक से किया जायेगा।

प्रस्तुत डी.पी.आर. में अंकित क्षेत्रफल के भू–उपयोग का परीक्षण गाजियाबाद महायोजना–2031 के अनुसार किया गया है जिसमें पाया गया है कि स्थल का भू–उपयोग मास्टर प्लान ग्रीन, मास्टर प्लान मार्गो की भूमि छोडने के उपरान्त आवासीय (न्यून घनत्व) है।

उपरोक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि वर्तमान में आवेदक द्वारा अपना पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत किया गया है जिसका भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2025 के मानकों पर परीक्षण किया गया। प्रस्ताव में निम्न विवरण दिये गये हैः–

क्र०सं०	भू–उपयोग		स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत	नीति 2025 के अनुसार क्षेत्रफल	प्रतिशत
1	आवासीय	भूखण्डीय विकास ग्रुप हाउसिंग	136.35	48.79	120.12	49.94
2	व्यवसायिक		15.00	5.36	12.01	4.99
3	सार्वजनिक सुविधाएं/ सामुदायिक सुविधाएं/संस्थागत		35.47	12.69	24.25	10.09
4	प्ले ग्राउण्ड एण्ड वाटर बॉडी पार्क, ओपन स्पेस, इत्यादि		38.93	13.93	36.11	15.02
5	ट्रेफिक, ट्रास्पोर्टेशन एण्ड पार्किंग स्पेस/मास्टर प्लान रोड		74.25	26.57	48.01	19.96
	कुल		300.00		240.50	100.00
	अतिक्रमण से प्रभावित भूमि (–)		20.588	-7.36	--	--
	नेट भूमि		**279.415**	**100.00**	**--**	--

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि पूर्व प्रस्ताव की तुलना में वर्तमान प्रस्ताव में आवासीय विकास में लगभग 1% की वृद्धि की गयी है। व्यवसायिक में प्रस्ताव को कम किया गया है एवं हरित क्षेत्रों में प्रतिशत को बढाया गया है। इसके अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि वर्तमान प्रस्ताव में अतिक्रमण से प्रभावित समस्त भूमि प्रस्ताव से बहार कर दिया गया है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव उपविधि के अनुरूप है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव निम्न शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जा सकता है।

<u>शर्ते/प्रतिबन्ध</u>

1. विकासकर्ता को होम बायर्स के हितो का ध्यान रखते हुए परियोजना क्षेत्र के अन्तर्गत प्लाट/भवन के खरीदारों की समस्याओं के सुनवाई व निस्तारण हेतु उपभोक्ता शिकायत निवारण सैल का गठन करना अनिवार्य होगा।
2. परियोजना से सम्बन्धित किसी भी तृतीय पक्ष की शिकायतों/वादों का निस्तारण विकासकर्ता को स्वयं अपने स्तर से करना होगा, जिसका प्राधिकरण में प्रत्येक माह विवरण प्रस्तुत करना होगा।

3. डी.पी.आर. स्वीकृति से पूर्व आम जन–मानास से परियोजना के सम्बन्ध में आपत्ति/सुझाव दो प्रचलित राष्ट्रीय स्तर के सामाचार पत्रों में प्रकाशित करना होगा, जिसमें प्राप्त आपत्तियॉ/सुझावों के निस्तारण के उपरान्त ही स्वीकृति सम्बन्धी कार्यवाही की जायेगी।
4. समय विस्तार शुल्क, विकास परमिट शुल्क, निरीक्षण शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क आदि नियमानुसार प्राधिकरण कोष में जमा कराना होगा।
5. पूर्व के स्वीकृत परियोजना में उल्लेखित समस्त शर्तो/प्रतिबन्धों का पालन करना अनिवार्य होगा।
6. विकासकर्ता द्वारा योजना में प्रस्तावित समस्त मार्गों का विकास हेतु भूमि अर्जन एवं निर्माण स्वयं के प्रयासों से किया जायेगा। अपरिहार्य परिस्थितियों में यदि आवश्यक हो तो शासनादेश दिनांक 10.12.2025 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही करनी होगी।
7. भविष्य में उ0प्र0 शासन अथवा विभिन्न न्यायालयों द्वारा नीतिगत अधिरोपित शुल्क के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो उसे प्राधिकरण कोष में जमा करने की वचनवद्धता प्रस्तुत करनी होगी।
8. परियोजना को पूर्ण करने हेतु अन्य प्राविधान/व्यवस्थाएं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, 2005/2014 एवं 2025 के अनुसार यथावत रहेंगे।
9. अनुमोदित परियोजना के समय विस्तार अवधि में विकासकर्ता द्वारा यदि टाउनशिप के विकास कार्य पूर्ण नहीं किये जाते हैं, तो उसका लाइसेंस निरस्त कर दिया जायेगा तथा बन्धक रखी भूमि को विक्रय कर/बैंक गारन्टी को जब्त कर योजना के अवशेष कार्यों को प्राधिकरण द्वारा पूर्ण कराया जायेगा। इसके अतिरिक्त सम्बन्धित विकासकर्ता को ब्लैकलिस्ट भी किया जायेगा।
10. लाइसेंस निरस्तीकरण की दशा में राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त विभिन्न छूटें यथा– राजस्व संहिता के अधीन 12.50 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट, आदि की वापसी हेतु सम्बन्धित विभागों के नियमों एवं शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।
11. यदि भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क में छूट प्रदान की गयी है, तो लाइसेंस निरस्तीकरण की दशा में 'परिवर्तित भू–उपयोग' को महायोजना के 'मूल उपयोग' में प्रत्यावर्तित कर दिया जाएगा तथा विकासकर्ता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में जमा की गयी धनराशि जब्त कर ली जाएगी।
12. विकासकर्ता द्वारा यदि नगरीय विकास शुल्क अथवा अन्य देय शुल्कों का भुगतान नहीं किया जाता है, तो उनकी वसूली अधिनियम में निहित व्यवस्थानुसार भू–राजस्व के बकाये की भांति की जायेगी।
13. परियोजनान्तर्गत निर्मित ई.डब्ल्यू.एस एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के पात्र लाभार्थियों को शासनादेश दिनांक 26.8.2014 के अधीन गठित समिति द्वारा पारदर्शी लाटरी प्रक्रिया के माध्यम से प्रचलित नियमों के अनुसार किए जाने की व्यवस्था है। परन्तु ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. के निर्मित भवन जो 3 वर्ष या उससे

अधिक समय से अनावंटित पड़े हैं अथवा आवंटियों द्वारा किस्तों का भुगतान न करने के कारण विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटन निरस्त किया जा चुका है, ऐसे भवनों को राज्य सरकार द्वारा निर्धारित सीलिंग कॉस्ट एवं निर्धारित प्रक्रियानुसार पात्र लाभार्थियों को सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण की अनापत्ति प्राप्त कर पुनः आवंटित किया जा सकेगा।

14. शासनादेश दिनांक 24.10.2016 द्वारा ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के 'बिल्ट–अप एरिया' के मानकों में संशोधन किया गया है, जिसके कारण डी.पी.आर./ले–आउट प्लान संशेधन के समय पूर्व मानकों के अनुसार नियोजित/स्वीकृत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के मानकों से विसंगति होने की सम्भावना है। उक्त विसंगति के निराकरण हेतु परियोजना के ''विकसित''/''अविकसित'' क्षेत्रों को परिभाषित किये जाने हेतु निर्धारित मैट्रिक्स के अनुसार चिन्हित ''विकसित क्षेत्र'' के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए पूर्व में तत्समय प्रभावी मानकों का अनुपालन किया जाएगा तथा परियोजना के ''अविकसित क्षेत्र'' के लिए संशोधित मानक लागू होंगे।
15. योजना में प्रस्तावित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों का निर्माण समानुपातिक रूप से किया जाना होगा।
16. विकासकर्ता को रेरा के समस्त मानाकों/प्रतिबन्धों/शर्तो का अनुपालन करना होगा।
17. नियमानुसार पर्यावरण एवं प्रदूषण विभाग की अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी।
18. परियोजनाओं के समयबद्ध क्रियान्वयन हेतु सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा संशोधित डी.पी.आर. स्वीकृति के समय परियोजना पूर्ण करने हेतु समय–सारिणी/बार चार्ट' उपलब्ध कराया गया है, जिसके आधार पर प्रत्येक माह विकास कार्यों की प्रगति समीक्षा की जाएगी। इसके अतिरिक्त शासन स्तर पर भी विकास कार्यों की त्रैमासिक समीक्षा की जाएगी।
19. उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 एवं शासनादेश संख्या– आई/1169487/2025/8–3099/74/2023 दिनांक 10.12.2025 में निहित प्राविधानों का पालन करना अनिवार्य होगा।
20. स्वामित्व अथवा अन्य किसी कारण से कोई वाद–विवाद पाया जाता है, तो उत्तर प्रदेश शहरी योजना और विकास अधिनियम 1973 की धारा–15.9 के तहत डी.पी.आर. निरस्त करने की कार्यवाही की जाएगी।
21. कठिनाईयों के निवारण व्यवस्था हेतु उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के प्रभावी क्रियान्वयन में उत्पन्न व्यवहारिक कठिनाईयों के निराकरण हेतु स्थानीय स्तर पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जायेगी, जबकि नीति से सम्बन्धित विषयों पर मार्गदर्शन प्रदान किये जाने, कन्सोर्शियम के लीड मेम्बर के परिवर्तन के संबंध में विचार किये जाने एवं अन्य कठिनाईयों के निवारण हेतु अपर मुख्य सचिव/प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जाएगी।

22. परियोजना के डिफाल्ट की स्थिति में विकासकर्ता के विरूद्ध उत्तर प्रदेश टाउनशिप नीति, 2023 के प्रस्तर 3.16 के तहत कार्यवाही की जाएगी।

प्रस्ताव–

अतः उपरोक्तानुसार–

"मै० एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0 द्वारा प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से क्रियाशील इन्टीग्रेटेड टाउनशिप–जयपुरिया सनराईज ग्रीन शासनादेश संख्या– आई/1169487/2025/8–3099/74/2023 दिनांक 10.12.2025 में निहित प्राविधानों के क्रम में टाउनशिप का विकास किये जाने हेतु संशोधित डी.पी.आर. पर अनुमोदन प्रदान करने एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु डी.पी.आर. शासन को प्रेषित किये जाने का प्रस्ताव"

मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

मद संख्या : 174 / 13 / नियोजन

विषयः—प्राधिकरण की नियोजित एवं विकसित मधुबन बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र मा0 बोर्ड की बोर्ड बैठक दिनांक 14.05.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में पूर्व में प्रस्तावित योजना के पॉकेट—ई में आंशिक संशोधन की स्वीकृति किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद द्वारा वर्ष—2004 में मधुबन बापूधाम योजना नियोजित की गयी थी, जिसका क्षेत्रफल लगभग 1375 एकड़ है। यह योजना दिल्ली—मेरठ रोड़ पर स्थित है एवं आर0आर0टी0एस0 कोरिडोर से सेवित है। परियोजना के अन्तर्गत आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत, मनोरंजन एवं सामुदायिक भू—उपयोग के भूखण्ड नियोजित किये गए थे। उक्त के सम्बन्ध में मधुबन बापूधाम योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के मा0 बोर्ड की 172वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.05.2026 में मद संख्या—172 / 9 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर

> *"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारा—विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रकरण से सम्बन्धित शासनादेशों एव 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"*

मा0 बोर्ड के उक्त निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण की नियोजित एवं विकसित मधुबन आवासीय योजना के संशोधित तलपट मानचित्र को प्रभावी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रगुलेशन्स—2025 के मानको को पूर्ण कर मधुबन बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम—1973 की धारा—13 के अन्तर्गत 30 दिवस की अवधि हेतु जनसामान्य से आपत्ति / सुझाव अमंत्रित किये, जिसका प्रकाशन दिनांक 30.05.2026 से 29.06.2026 तक समाचार पत्र अमर उजाला एवं दैनिक जागरण में कराया गया। उक्त अवधि में प्राप्त आपत्ति एवं सुझावों का निस्तारण किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के आदेशानुसार गठित समिति द्वारा दिनांक 10.08.2026 को अपरान्ह् 03.00 बजे बैठक आहूत कर आपत्ति / सुझावकर्ताओं को आमंत्रित कर विस्तृत विचार—विमर्श उपरान्त आपत्ति / सुझावों को निक्षेपित किया गया।

तलपट मानचित्र के अन्तर्गत मधुबन बापूधाम के पॉकेट—ई के अन्तर्गत विभिन्न आय वर्गों के लिए सुनियोजित एवं अफोर्डेबल आवासीय भवनों की परिकल्पना की गयी थी। मधुबन बापूधाम योजना के पॉकेट—ई के अन्तर्गत योजन में 61 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक को नियोजित किया गया था परन्तु स्थल पर 48 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉकों के भवनों का ही निर्माण सम्भव हो पाया एवं 13 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक का निर्माण किया जाना शेष था। योजना के अन्तर्गत पॉकेट—ई में उक्त शेष प्रस्तावित 13 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक की भूमि एवं तलपट मानचित्र में कई स्थानों पर पूर्व में मा0 न्यायालय द्वारा योजित वादों में स्थगन आदेश से प्रभावी एवं भूमि पर अन्य कारणों से उक्त सृजित परिसम्पत्तियों पर विकास कार्य बाधित रहा। वर्तमान में ऐसी परिसम्पत्तियों / भूमि के सम्बन्ध में प्रभावी पैरवी सुनिश्चित करते हुए प्राधिकरण द्वारा इनका कब्जा प्राप्त कर लिया गया

है, जो कि स्थलानुसार पूर्व नियोजित एवं रिक्त है। योजना में अवसंरचनाओं के विकास होने के कारण एवं शहरीकरण तथा जनसंख्या वृद्धि के कारण आवासीय ईकाईयों की मांग निरंतर बढ रही है।

उक्त 13 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक की भूमि पर आवासीय इकाईयों की मांग के दृष्टिगत प्राधिकरण द्वारा चयनित मैसर्स एरिनेम कन्सल्टेंसी सर्विसेज प्रा0लि0 द्वारा उक्त भूमि पर मल्टीस्टोरी ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण किये जाने का प्रस्ताव/सुझाव दिया गया, जिसके अन्तर्गत 13 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक के आस–पास पूर्व में नियोजित भूखण्डों, पार्कों एवं मार्गों को पुनः नियोजित करते हुए एवं प्रस्तावित मल्टीस्टोरी ब्लॉको को 12 मीटर पहुँच मार्ग से सेवित किया गया तथा वर्तमान में प्रभावी मॉडल भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा मॉडल जोनिंग रेगुलेशन्स–2025 में उल्लेखित प्राविधानों के अनुसार नियोजित किया गया है। पूर्व में नियोजित 13 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक्स एवं प्रस्तावित मल्टीस्टोरी ब्लाकों का तुलनात्मक विवरण निम्नवत है :–

क्र0 सं0	विवरण	पूर्व नियोजित ब्लॉक	पूर्व नियोजित यूनिट	प्रस्तावित नियोजित ब्लॉक	प्रस्तावित नियोजित यूनिट	पूर्व से अतिरिक्त प्रस्तावित	
		जी0+3		स्टिल्ट+10		आवासीय इकाईयां	व्यवसायिक दुकान
1.	ई0डब्लू0एस0 (साईट–1)	02	128	01	160	**+32**	**+02**
2.	ई0डब्लू0एस0 (साईट–2)	03	192	02	320	**+128**	**+04**
3.	ई0डब्लू0एस0 (साईट–3)	03	192	02	320	**+128**	**+04**
4.	ई0डब्लू0एस0 (साईट–4)	04	256	01	160	**–96**	**+02**
5.	ई0डब्लू0एस ब्लॉक	01	64	–	–	**–**	**–**
	कुल	**13**	**832**	**06**	**960**	**+128**	**+12**

नोटः– उक्त 04 साईट के अतिरिक्त पूर्व में 01 ई0डब्लू0एस0 ब्लॉक प्रस्तावित था, जिसके अन्तर्गत 64 इकाईयों प्रस्तावित थी।

वर्तमान में प्रस्तावित ई–ब्लॉक के आंशिक तलपट मानचित्र के अनुसार 832 ई0डब्लू0एस0 भवनों के सापेक्ष 960 ई0डब्लू0एस0 भवन एवं 12 व्यवसायिक दुकान प्रस्तावित की गयी है। इसके साथ ही 02 स्थलों को भविष्य की आवश्यकताओं के दृष्टिगत आरक्षित (Future Proposal) किया गया है, जो दुर्बल आय वर्ग की आवास की बढती हुई प्रभावी मांग को पूर्ण करता है। उक्त के संशोधन के साथ समाहित करते हुए एवं सुविधाओं की क्रियाओं को निर्धारित करते हुए संशोधित तलपट मानचित्र तैयार किया गया है, जो कि संलग्न है।

उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–2438/9–आ–3–98–60एल.यू.सी./96, दिनांक 13.10.1998 में प्राधिकरण की आवासीय कालोनियों नियंत्रित क्षेत्रों के ले–आउट प्लान

संशोधित किये जाने का प्रावधान एवं प्रक्रिया का उल्लेख किया गया है। तद्नुसार ही शासनादेश में दिये गये प्रावधानों के अनुसार प्रश्नगत प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष निम्नवत् है :–

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार–

"प्राधिकरण की नियोजित एवं विकसित मधुबन बापूधाम योजना के संशोधित तलपट मानचित्र मा0 बोर्ड की बोर्ड बैठक दिनांक 14.05.2026 में लिये गये निर्णय के क्रम में पूर्व में प्रस्तावित योजना के पॉकेट–ई में आंशिक संशोधन की स्वीकृति किये जाने के पूर्व शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.1998 के अनुसार उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–13 की कार्यवाही किये जाने एंव जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव सम्बन्धी उपरोक्त प्रक्रिया पूर्ण होने के फलस्वरूप तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

मद संख्या : 174/14/सम्पत्ति

विषयः– मधुबन बापूधाम योजना के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या–जी.एच.–2 पार्ट पर निर्माणाधीन 198 2–बी.एच.के. भवनो हेतु ग्रुप हाउसिंग परियोजना को 'जैसा है जहां है' के आधार पर नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने के स्वीकृति के सम्बंध में।

कृपया अवगत कराना है कि मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के अन्र्तगत बहुमंजिला भवनों के निर्माण की परियोजना हेतु ग्रुप हाउसिंग ग्रुप संख्या–2 के लिए रू0 118.46 करोड़ की एक परियोजना 17.08.2010 को स्वीकृत की गयी थी। अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि ग्रुप हाउसिंग ग्रुप संख्या–2 के कार्य 04 ग्रुपो में विभक्त कर निविदा आमंत्रित करने की कार्यवाही दिनांक 06.01.2011 को गयी थी। इन 04 ग्रुपों मे से एक ग्रुप–2डी (मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में 198 बहु मंजिला भवनों का निर्माण कार्य) के लिए मैसर्स बाबा कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 की निविदा रू0 44,88,90,817.00 की स्वीकृति दिनांक 12.05.2011 को प्रदान करते हुएं कार्य का अनुबंध संख्या 67/एफसी/ईई4/11 दिनांक 25.06.2011 निष्पादित किया गया था। उक्त अनुबंध के अन्तर्गत टाइप–ए (सुपर बिल्ट–अप क्षेत्रफल 126.78 वर्गमीटर) के 102 फ्लैट तथा टाइप–बी (सुपर बिल्ट–अप क्षेत्रफल 131.78 वर्गमीटर) के 96 फ्लैटों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित था। दिनांक 25.07.2015 को तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा प्रश्नगत बहुमंजिला निर्माण के सम्बन्ध में, न्यूनतम स्ट्रक्चर का कार्य पूर्ण करा लिया जाये तथा मै०बाबा कन्सं०प्रा०लि० की स्वीकृत संशोधित धनराशि रु0 48,90,19,728.64 तक के सैद्धांतिक स्वीकृति, शेष 35 प्रतिशत कार्य, जो अनुबन्ध के अतिरिक्त पूर्ण कराये जाने हेतु वॉछित होगा, को तत्समय भवनों की मांग के अनुसार निविदा आमंत्रित कर पूर्ण करा लिये जाये की स्वीकृति प्रदान की गयी थी। ठेकेदार/फर्म द्वारा वर्ष 2017 में निर्माण कार्य को बन्द कर दिया गया था। अनुबन्ध के अनुसार कार्य पूर्ण नहीं किया गया था। आर्बिट्रेशन वाद सं० 77/2017 मै० बाबा कन्सं० प्रा०लि० बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में मा० आबिट्रेटर द्वारा घोषित अवार्ड दिनांक 10.02.2020 के क्रम में मै० बाबा कन्सं० प्रा०लि० को दिनांक 15.10.2020 को अंतिम भुगतान कर दिया गया था। भवन का स्ट्रक्चर(भूतल से 16वीं मंजिल तक) निर्मित है तथा सीमित क्षेत्र में ईंट चिनाई(Brick Work) का कार्य किया गया है, किन्तु फिनिशिंग सहित अन्य शेष कार्य पूर्ण नहीं किए गए हैं, भवन के उक्त अर्धनिर्मित निर्माण पर प्राधिकरण द्वारा कुल रू0 41,48,13,828.55 की धनराशि व्यय की जा चुकी है। उक्त परियोजना में अवषेश निर्माणों कार्यो को पूर्ण कर भवनों का विक्रय किये जाने हेतु प्राधिकरण के कन्सलटेन्सी फर्म मैसर्स एरिनेम द्वारा रू0 66.75 करोड़ का आगणन/डीपीआर प्रस्तुत किया गया है। उक्त आगणन/डीपीआर का तकनीकी परीक्षण पी.ए.(टी) द्वारा कर लिया गया है। प्राधिकरण को वित्तीय हितो को ध्यान में रखते हुए व अवषेश निर्माण का कार्य दिनांक 31.12.2027 तक पूरा हो जायेगा का आधार मानते हुए, निविदा आमंत्रित किये जाने से पूर्व वर्तमान में प्रभावी उत्तर प्रदेश शासन, आवास एव शहरी नियोजन अनुभाग–1 के पत्र संख्या–1512/आठ–1–25/ ई–1820505 दिनांक 25.12.2025 द्वारा विकास प्राधिकरणों की संपत्तियों के मूल्यांकन हेतु आदर्श कॉस्टिंग गाइडलाइन्स (मूलभूत सिद्धांत), 2025 के अनुसार भवनों पर हुए के कुल व्यय का मूल्यांकन अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा किया गया, जिसका कुल आगणन रू0 131.97 करोड़ आंकलित किया गया है।(**आगणन शीट संलग्न–01**) उक्त मूल्यांकन में अपूर्ण बहुमंजिला भवन पर प्राधिकरण द्वारा पूर्व में किए गए कुल व्यय रू0 41,48,13,828.55 पर स्टेट बैंक ऑफ इण्डिया के MCLR+1 प्रतिशत की दर से ब्याज धनराशि रू0 48,07,15,883.93 भी सम्मिलित है। यदि प्राधिकरण द्वारा इस ग्रुप हाउसिंग परियोजना का निर्माण पूर्ण कराया

जाता है, तो वर्तमान दरों पर परियोजना की कुल लागत 218.76 करोड़ होगी।(**गणना शीट संलग्न–02**) प्राधिकरण द्वारा उक्त परियोजना को पूर्ण कराने पर भवनों का उपरोक्त आंकलित मूल्य पर फ्लैटों के मूल्य बाजार मूल्य से अधिक होने के कारण फ्लैटों के विक्रय होने में कठिनाई आने की प्रबल सम्भावना है, जिससे प्राधिकरण पर अनावश्यक रूप से वित्तीय भार पड़ेगा, जबकि परियोजना पर अब तक व्यय की गयी आंकलित धनराशि की प्रतिपूर्ति नही हुई है। उक्त परियोजना में प्राधिकरण की 7337.45 वर्ग मीटर भूमि भी अवरूद्ध हो रही है। समय व्यतीत होने के साथ–साथ बिल्डिंग की स्थिति भी खराब होगी, भविष्य में ब्याज में वृद्धि होगी। उक्त अपूर्ण बहुमंजिला भवन के सम्मुख प्राधिकरण के नवीन कार्यालय भवन का निर्माण कार्य प्रगति पर है, जिसे मार्च–2027 तक पूर्ण किए जाने का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। नवीन कार्यालय का उपयोग होने के उपरान्त उसके सम्मुख अपूर्ण भवन का यथावत बने रहना न केवल प्राधिकरण की कार्य प्रणाली एवं छवि पर प्रतिकूल प्रभाव डालेगा, बल्कि आमजन में भी नकारात्मक संदेश जाएगा तथा उक्त परियोजना मधुबन बापूधाम योजना के मध्य स्थित है तथा अपूर्ण स्थिति में प्राधिकरण द्वारा किये जा रहे विकास कार्यों पर प्रश्न वाचक चिन्ह प्रदर्शित करती है। अतः नवीन कार्यालय के संचालन से पूर्व उक्त परियोजना का समुचित एवं प्राधिकरण के वित्तीय हितों का संरक्षण करते हुए निस्तारण कराया जाना उचित प्रतीत होता है।

उरोक्त परिस्थितियों में सक्षम स्तर से मत स्थिर किया गया है कि उक्त अपूर्ण परियोजना को **"जैसा है जहां है"** के आधार पर E-Auction के माध्यम से विक्रय किया जाना उचित प्रतीत होता है। यदि उक्त अपूर्ण परियोजना को नीलामी के माध्यम से कराया जाता है तो उक्त ग्रुपर हाउसिंग परियोजना का आंकलित मूल्य 131.97 करोड़ की धनराशि की प्रतिपूर्ति हो जायेगी तथा प्राधिकरण पर कोई अतिरिक्त वित्तीय भार भी नहीं आयेगा।

<u>प्रस्तावः–</u>

अतः उपरोक्तानुसार –

"मधुबन बापूधाम योजना के अन्तर्गत भूखण्ड संख्या–जी.एच.–2 पार्ट पर निर्माणाधीन 198 2 बी.एच.के. भवनो हेतु ग्रुप हाउसिंग परियोजना को "जैसा है जहां है" के आधार पर E-Auction के माध्यम से विक्रय किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

<u>निर्णय–</u>

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव इस निर्देश के साथ अनुमोदित किया गया कि आदर्श कॉस्टिंग गाइडलाइन्स (मूलभूत सिद्धांत), 2025 के अनुसार व्यय का आगणन करते हुए भूखण्ड संख्या–जी.एच.–2 पार्ट पर निर्माणाधीन 198 2–बी.एच.के. भवनों हेतु ग्रुप हाउसिंग परियोजना को "जैसा है जहां है" के आधार पर E-Auction के माध्यम से विक्रय किया जाये।"

मद संख्या : 174/15/भू–अर्जन

विषय–अन्तराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के निर्माण हेतु उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के स्वामित्व की भूमि को लैण्डपूलिंग के माध्यम से प्राप्त किये जाने, ड्राफ्ट MOU तथा फिजीबिलिटी रिपोर्ट के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि राजनगर एक्स0 योजना में अन्तराष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण कराये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 171वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.02.2026 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया, जिसका विवरण निम्नवत् है–

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

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 जाये।**
- **सक्षम स्तर से वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त की जाये।**
- **परियोजना का यातायात परीक्षण यातायात निदेशालय से कराया जाये।**

मा0 बोर्ड द्वारा निर्गत निर्देशानुसार अग्रेत्तर कार्यवाही करते हुए प्राधिकरण की 172वीं बोर्ड बैठक में परियोजना का प्रस्ताव प्राधिकरण की 172वीं बोर्ड बैठक दिनांक 14.05.2026 में प्रस्तुत किया गया, जिसका विवरण निम्नवत् है–

"अतः उपर्युक्त के क्रम में मा० प्राधिकरण बोर्ड से निम्न बिन्दुओं पर–

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 हेतु।''

मा० प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अपनी 172वीं बैठक दिनांक 14.05.2026 में मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्देशों के साथ प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गयी–(**संलग्नक–02**)

1. **प्रकरण से सम्बनिधत शासनदेशों एवं वित्तीय नियमों का अनुपालन सुनिश्चित करते हुए कार्य किया जाये।**
2. **क्रिकेट स्टेडियम एवं एयरोसिटी चुंकि दोनों परियोजना एक ही भौगोलिक स्थिति में स्थित हैं, अतः दोनों परियोजनाओं को इण्टीग्रेटिड प्रोजेक्ट के रूप में विकसित किया जाये। 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।**

कृत कार्यवाही

मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में परियोजना की फिजीबिलिटी रिपोर्ट तैयार कराते हुए मा0 बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रस्तुत है(संलग्नक–03) तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उ0प्र0 क्रिकेट एसोसिएशन के मध्य निष्पादित **MOU** की कार्यवाही कराते हुए **MOU** की प्रति मा0 बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रेषित है।(**संलग्नक–04**) इसके अतिरिक्त मा0 बोर्ड के निर्देशों ''**क्रिकेट स्टेडियम एवं एयरोसिटी चुंकि दोनों परियोजना एक ही भौगोलिक स्थिति में स्थित हैं, अतः दोनों परियोजनाओं को इण्टीग्रेटिड प्रोजेक्ट के रूप में विकसित किया जाये। क्रिकेट स्टेडियम का निर्माण इस प्रकार से किया जाये कि इसमें आने वाला वित्तीय भार एयरोसिटी परियोजना पर अनिवार्यरूपेण भारित हो।''** के क्रम में अग्रेत्तर कार्यवाही प्रक्रियाधीन है। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 10.09.2026 के माध्यम से UPCA की भूमि को लैण्ड पूलिंग के माध्यम से प्राधिकरण को उपलब्ध कराते हुए स्टेडियम निर्माण हेतु प्रस्ताव/MOU को स्वीकृति UPCA के अपेक्स काउसिंल एवं बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा दी जा चुकी है।(संलग्नक–05)

प्रस्तावना

मा0 बोर्ड द्वारा परियोजना विषयक पूर्व बैठकों में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में कार्यवाही करते हुए अन्तराष्ट्रीय स्टेडियम के निर्माण हेतु चिन्हित कुल भूमि क्षेत्रफल 14.0255है0 में से प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि क्षेत्रफल 0.6190है0 को पृथक करते हुए उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के स्वामित्व की भूमि कुल क्षेत्रफल 13.4065है0 में से क्षेत्रफल 6.3938है0 भूमि पर प्राधिकरण का स्वामित्व स्थापित किया जाना है, जिससे प्राधिकरण एवं उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के पक्ष में भूमि का समान स्वामित्व स्थापित हो जायेगा। तद्नुसार उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के स्वामित्व की भूमि, जो प्राधिकरण के स्वामित्व में आयेगी, को वर्तमान प्रभावी लैण्ड पूलिंग स्कीम में दिये

गये प्राविधानों के अनुरूप (कुल भूमि के सापेक्ष 25 प्रतिशत विकसित भूमि) अन्तर्राष्ट्रीय क्रिकेट स्टेडियम के साथ विकसित की जा रही ''एयरोसिटी'' परियोजना में दिया जाना प्रस्तावित है।

प्रस्ताव–

अतः उपर्युक्त के क्रम में मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष–

1- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के मध्य संयुक्त उपक्रम/साझेदारी के आधार पर 50:50 प्रतिशत वित्त पोषण सुनिश्चित कराते हुए उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के स्वामित्व की भूमि 13.4065 हे0 में से 6.3938 हे0 भूमि लैण्ड पूलिंग के आधार पर संग्रहीत करते हुए उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या–239/8–3–19–152 विविध/17 दिनांक 20.02.2019 में विहित प्राविधानों के अनुसार उक्त भूमि को प्राधिकरण की प्रस्तावित ''एयरोसिटी'' योजना का भाग बनाते हुए लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत भूमि संग्रहण किये जाने का प्रस्ताव।

2- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उ0प्र0 क्रिकेट एसो0 के मध्य हस्ताक्षरित किये जाने वाला प्रस्तावित MOU के ड्राफ्ट का प्रस्ताव।

3- क्रिकेट स्टेडियम की फिजीबिलिटी रिपोर्ट का प्रस्ताव। ''

मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

निर्णय–

''मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।''

मद संख्या : 174/16/नियोजन

विषयः **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में विशेष सुख–सुविधा शुल्क घोषित किये जाने के सम्बन्ध में।**

उ0प्र0 शासन की अधिसूचना संख्या 366/2025–8–3099/356/2023 पार्ट–1 दिनांक 28 फरवरी, 2025 के क्रम में दिनांक 19.08.2025 को विशेष सुख–सुविधा शुल्क के सम्बन्ध में हुई ऑनलाईन समीक्षा बैठक में दिये गये निर्देशानुसार गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत विशेष सुख–सुविधा शुल्क परियोजनाओं को अधिसूचित किये जाने एवं आच्छादित परियोजनाओं की आख्या चाही गयी है।

उपरोक्त के क्रम में अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास क्षेत्र में एलीवेटिड रोड एवं मेट्रो रेल की परियोजना संचालित है, जिस हेतु एलीवेटिड रोड सेस, मेट्रो स्टेशन शुल्क एवं मेट्रो सेस मानचित्र स्वीकृति के समय अतिरिक्त विकास शुल्क के रूप में अधिरोपित किये जा रहे है, जिनका विवरण निम्नवत् है :–

1. **हिण्डन एलीवेटिड रोड सेस शुल्क**

अवगत कराना है कि प्राधिकरण के वित्तीय स्त्रोतों से हिण्डन एलीवेटिड मार्ग का निर्माण यू0पी0 गेट से प्रारम्भ कर हिण्डन कैनाल के किनारे होते हुए नूरनगर तक किया गया है, जिसकी कुल लम्बाई लगभग 10.300 किमी0 है। एलीवेटिड रोड के निर्माण में हुए व्यय रु0 1400.00 करोड़ की क्षतिपूर्ति के दृष्टिगत इन्फ्लूएन्स क्षेत्र जोन–1 में मानचित्र स्वीकृति के समय रु0 500.00 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया। उक्त शुल्क को प्राधिकरण बोर्ड की 136वीं बैठक दिनांक 20.09.2013 के मद संख्या–15 में अनुमोदित किया गया है। उक्त शुल्क वर्ष 2013 से अधिरोपित किया जा रहा है। एलीवेटिड रोड सेस शुल्क को प्रति वर्ष कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर बढ़ोत्तरी करते हुए वर्तमान वित्तीय वर्ष में रु0 834.40 प्रति वर्ग मीटर की दर से अधिरोपित किये जा रहे हैं।

2. **(ए) मेट्रो सेस (बैटरमेंट चार्ज)**

अवगत कराना है कि दिलशाद गार्डन मेट्रो स्टेशन (दिल्ली) से शहीद स्थल मेट्रो स्टेशन (न्यू बस अड्डा, गाजियाबाद) तक कुल 9.71 किमी0 लम्बाई में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अन्य विभागों की सहभागिता से विकसित की गयी है, जिसमें प्राधिकरण द्वारा रु0 800.00 करोड़ धनराशि का वहन किया गया है। उक्त धनराशि की क्षतिपूर्ति हेतु प्राधिकरण बोर्ड की 136वीं बैठक दिनांक 20.09.2013 के मद संख्या–20 में निर्णय लिया गया कि बैटरमेंट चार्ज के रूप में लाभान्वित होने वाले क्षेत्र से वर्ष 2012–13 में हुई सर्किल रेट में बढ़ोत्तरी की 15 प्रतिशत धनराशि वसूल की जाये। उक्त शुल्क वर्ष 2013 से अधिरोपित किया जा रहा है। दिलशाद गार्डन मेट्रो स्टेशन (दिल्ली) से शहीद स्थल मेट्रो स्टेशन (न्यू बस अड्डा, गाजियाबाद) तक प्राप्त होने वाले मानचित्रों में प्रति वर्ष कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर बढ़ोत्तरी करते हुए क्षेत्रानुसार सर्किल दर के अनुसार वर्तमान में रु0 1128.00 से रु0 3384.00 के मध्य अधिरोपित किया जा रहा है।

(बी) मेट्रो स्टेशन शुल्क

प्राधिकरण द्वारा राजनगर एक्सटेंशन में जनसामान्य को मेट्रो रूट का लाभ दिये जाने के उद्देश्य से हिण्डन रिवर मेट्रो स्टेशन का निर्माण किया गया, जिस हेतु जोन–1 जोनल प्लान परिक्षेत्र पर लगभग रु0 50.00 करोड़ की लागत अतिरिक्त विकास शुल्क के रूप में निर्धारित की गयी एवं अतिरिक्त वाह्य विकास शुल्क के रूप में उक्त क्षेत्र से रु0 250.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रस्तावित मानचित्रों पर शुल्क आरोपित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 141वीं बोर्ड बैठक दिनांक 17.10.2014 के मद संख्या–26 में अनुमोदित किया गया है। उक्त शुल्क वर्ष 2014 से अधिरोपित किया जा रहा है, जिसको कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर प्रत्येक वर्ष बढ़ोत्तरी करने पर वर्तमान में प्राप्त होने वाले मानचित्रों पर वर्तमान वित्ती वर्ष में रु0 435.60 प्रति वर्ग मीटर की दर से अधिरोपित किया जा रहा है।

नोटः उक्त अधिरोपित शुल्कों के विरूद्ध राजनगर एक्सटेंशन डवलपर्स एसोसिएशन द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका संख्या 25643/2017, राजनगर एक्सटेंशन डवलपर्स एसोसिएशन व अन्य बनाम स्टेट ऑफ यू0पी0 दायर की गयी। उक्त याचिका में मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18.02.2020 का कार्यकारी अंश निम्नवत् हैः –

> " ....Accordingly, the demands of external development fee under the head elevated road and metro station; fee for the increased F.A.R. from 1.5 to 2.5; and security for rainwater harvesting are held to be illegal and without jurisdiction. The said demands are hereby quashed in so far as they relate to the members of the petitioner society"

3. गाजियाबाद नमो भारत रीजनल रैपिड ट्रांजिट प्रणाली (RRTS)

उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि एन.सी.आर.टी.सी. (नमो भारत) नई दिल्ली द्वारा दिल्ली–गाजियाबाद–मेरठ कॉरीडोर के रूप में निर्मित/विकसित की गयी है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र में उक्त कॉरीडोर विकसित किये जाने हेतु **गाजियाबाद स्टेशन** के निर्माण के लिए विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2022 में रु0 328.44 करोड़ की 24017.00 वर्ग मीटर भूमि को रु0 1.00 की वार्षिक दर से 99 वर्ष के पट्टे पर हस्तान्तरित कीगयी है। रैपिड रेल प्रणाली विकसित किये जाने हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम लि0 के पत्र NCRTC/LVCF/53-2025 दिनांक 03.04.2025 के साथ संलग्न, संलग्नक–1 के अनुसार Special Amenities Development Fees के रूप में प्राधिकरण द्वारा एकत्रित की जानी है, जिसको प्राधिकरण एवं Project Implanting Agency के मध्य समान रूप से विभाजित किया जाना है। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा उक्त मद में कोई शुल्क अधिरोपित नहीं किया जा रहा है तथा Special Amenities Development Fees की दर निर्धारण उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियिम–1973 की धारा 20–क के (3) में गठित बोर्ड द्वारा किया जाना है।

उक्त प्रस्ताव शासन स्तर पर भी बैठक दिनांक 19.08.2025 के क्रम में तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा पत्र संख्या–750, दिनांक 22.08.2025 के माध्यम से शासन को प्रेषित किया गया था। प्रकरण में दिनांक 16.09.2026 सचिव, डिपार्टमेंट ऑफ कैपिटल डवलपमेंट, भारत सरकार की अध्यक्षता में टी.ओ.डी. के सम्बन्ध में बैठक सम्पन्न हुई, जिसमें निर्देश दिये गये कि उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन कराते हुए शासन को प्रेषित किया जाय।

प्रस्तावः—

अतः उपरोक्तानुसार –

"उ0प्र0 शासन की अधिसूचना संख्या 366/2025–8–3099/356/2023 पार्ट–1 दिनांक 28 फरवरी, 2025 के क्रम में हिण्डन एलीवेटिड रोड सेस शुल्क, मेट्रो सेस (बैटरमेंट चार्ज), मेट्रो स्टेशन शुल्क एवं गाजियाबाद नमो भारत रीजनल रैपिड ट्रांजिट प्रणाली (RRTS) को विशेष सुख–सुविधा शुल्क घोषित किए जाने हेतु शासन को पूर्व में दिनांक 20.08.2025 को प्रेषित प्रस्ताव को शासन के निर्देश के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त पुनः शासन को प्रेषित किए जाने"

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

निर्णय—

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

अतिरिक्त मद संख्या : 174/17/अभियन्त्रण अनुभाग

विषयः नगरीय अवस्थापना मद से नया गाजियाबाद रेलवे स्टेशन एवं ए0एल0टी0 क्रासिंग के मध्य स्थित रेलवे सम्पार "बीच वाला फाटक" LC-3C at Km 27/3 to KM 27/5 under ADEN/GZB **को बन्द कर अण्डरपास के निर्माण हेतु रेलवे विभाग को धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।**

मा0 प्राधिकरण बोर्ड की 174वीं बैठक दिनांक 24.09.2026 में नगरीय अवस्थापना मद से सम्बन्धित विषय पर विचारोपरान्त मा0 मण्डल आयुक्त, मेरठ मण्डल/अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत अण्डरपास के निर्माण से सम्बन्धित कार्य को बोर्ड की "अतिरिक्त मद" के रूप में प्रस्तुत करने तथा नगरीय अवस्थापना मद से आवश्यक धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव तैयार करने के निर्देश प्रदान किये गये।

प्रश्नगत कार्य रेलवे विभाग की भूमि पर रेलवे विभाग द्वारा ही कराया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत कार्य के लिए रेलवे विभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये आगणन के अनुसार कुल लागत रू0 26.46 करोड़ (रू0 2646.56 लाख) आंकलित है।

1. परियोजना का विवरण

प्रश्नगत परियोजना नया गाजियाबाद रेलवे स्टेशन एवं ए0एल0टी0 क्रासिंग के मध्य स्थित रेलवे सम्पार "बीच वाला फाटक" LC-3C at Km 27/3 to KM 27/5 under ADEN/GZB को बन्द कर अण्डरपास के निर्माण से सम्बन्धित है। यह रेलवे क्रासिंग राजनगर योजना गाजियाबाद एवं लोहिया नगर इण्डस्ट्रियल एरिया को जोड़ती है तथा इस मार्ग पर स्थानीय यातायात का अत्यधिक संचालन होता है।

उक्त रेलवे फाटक पर स्थानीय यातायात में कारें, छोटे माल वाहन, दुपहिया वाहन, रिक्शा इत्यादि का आना-जाना होता है, साथ ही लोहिया नगर इण्डस्ट्रियल एरिया में डी0पी0एस0जी0 स्कूल की बसे भी इसी मार्ग से आती-जाती हैं। रेलवे विभाग द्वारा प्रश्नगत स्थल का ट्रेफिक सर्वे कराया गया है, जिसके अनुसार ट्रैफिक वाल्यूम 22993 वाहन (19580 पी0सी0यू0) पाया गया है। ट्रैफिक जाम की समस्या के स्थायी समाधान हेतु उक्त रेलवे क्रासिंग पर अण्डरपास का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। प्रश्नगत कार्य रेलवे की भूमि पर रेलवे विभाग द्वारा किया जाना है।

2. औचित्य

राजनगर योजना गाजियाबाद एवं लोहिया नगर इण्डस्ट्रियल एरिया को जोडने वाले मार्ग पर रेलवे क्रासिंग पर ट्रेनों की बढ़ती संख्या के कारण अक्सर जाम की स्थिति उत्पन्न हो जाती है। रेलवे फाटक के बन्द होने पर स्थानीय वाहनों का आवागमन प्रभावित होता है तथा समय की क्षति के साथ-साथ सड़क यातायात पर अतिरिक्त दबाव उत्पन्न होता है।

प्रश्नगत अण्डरपास के निर्माण से रेलवे क्रासिंग पर वाहनों के आवागमन को सुगम बनाया जा सकेगा तथा रेलवे फाटक पर होने वाले जाम को कम करने में सहायता मिलेगी। इससे

स्थानीय जनता, स्कूल बसों, औद्योगिक क्षेत्र के कर्मचारियों तथा अन्य यातायात को सुविधा मिलने की संभावना है।

3. रेलवे विभाग से प्राप्त आगणन एवं पूर्व कार्यवाही

रेलवे विभाग द्वारा अपने पत्र संख्या–262-W/136/61/26-27/GZB/W-II के माध्यम से प्रश्नगत स्थल पर आर0यू0बी0 का निर्माण फिजीबल पाते हुए आर0यू0बी0 की जी0ए0डी0 प्रिपरेशन से पूर्व जिला प्रशासन से प्रश्नगत लेविल क्रासिंग संख्या– LC-3C at Km 27/3 to KM 27/5 under ADEN/GZB को बन्द करने हेतु एन0ओ0सी0 शर्त के साथ आगणन प्रस्तुत किया गया था। उक्त आगणन में कार्य हेतु धनराशि रू0 26,46,56,505.00 आंकलित दर्शायी गयी है।

रेलवे विभाग द्वारा स्थल का ट्रेफिक वैल्यूम सर्वे एवं एनालिसिस भी उपलब्ध कराया गया है। प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या–1035/4/ई0ई0जोन–3/2026 दिनांक 24.07.2026 के माध्यम से रू0 12.00 करोड़ की धनराशि रेलवे विभाग को उपलब्ध कराने की सहमति प्रेषित की गयी थी तथा आवश्यक अग्रिम कार्यवाही करने का अनुरोध किया गया था।

4. वित्तीय विवरण एवं धनराशि का स्थानान्तरण

प्रश्नगत परियोजना की रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत कुल अनुमानित लागत रू0 26.46 करोड़ (रू0 2646.56 लाख) है। नगरीय अवस्थापना मद से प्राधिकरण द्वारा अंशदान के रूप में रू0 12.00 करोड़ की धनराशि उपलब्ध कराये जाने की पूर्व सहमति प्रेषित की जा चुकी है। नगरीय अवस्थापना निधि की बैठक दिनांक 24.09.2026 के मद संख्या–4 के अन्तर्गत प्रश्नगत कार्य हेतु धनाराशि रू0 1200.00 लाख की स्वीकृत प्रस्तावित की गयी है। मा0 मण्डल आयुक्त, मेरठ मण्डल/अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के निर्देशानुसार स्वीकृत धनराशि को नगरीय अवस्थापना मद से रेलवे विभाग को स्थानान्तरित/भुगतान किये जाने की कार्यवाही प्रस्तावित है।

प्रश्नगत निर्माण कार्य रेलवे की भूमि पर रेलवे विभाग द्वारा अपने विभागीय नियमों, तकनीकी मानकों एवं प्रचलित प्रक्रिया के अनुसार कराया जायेगा। प्राधिकरण की धनराशि केवल स्वीकृत अंशदान/सहभागिता के रूप में रेलवे विभाग को उपलब्ध कराये जाने का प्रस्ताव है।

5. प्राधिकरण हेतु अपेक्षित कार्यवाही

1. नगरीय अवस्थापना मद से रू0 1200.00 लाख की प्रस्तावित स्वीकृत धनराशि रेलवे विभाग को प्रश्नगत अण्डरपास के निर्माण हेतु प्राधिकरण के अंशदान के रूप में उपलब्ध कराये जाने की स्वीकृति प्रदान किये जाने,
2. स्वीकृत धनराशि को नगरीय अवस्थापना मद से निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार रेलवे विभाग को स्थानान्तरित/भुगतान करने की स्वीकृति प्रदान किये जाने,
3. रेलवे विभाग द्वारा रेलवे की भूमि पर कार्यदायी संस्था के रूप में प्राधिकरण अंश 12.00 करोड़ के अतिरिक्त समस्त प्राकलित धनराशि का व्यय अपने संसाधनों से किये जाने एवं
4. धनराशि का उपयोग केवल प्रश्नगत अण्डरपास के निर्माण से सम्बन्धित स्वीकृत कार्य पर करने, कार्य निर्धारित समय–सीमा में पूर्ण करने तथा वित्तीय नियमों एवं शासनादेशों का अनुपालन सुनिश्चित किये जाने हेतु निम्नवत् प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाता हैः–

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार –

"नया गाजियाबाद रेलवे स्टेशन एवं ए0एल0टी0 क्रासिंग के मध्य स्थित रेलवे सम्पार "बीच वाला फाटक" LC-3C at Km 27/3 to KM 27/5 under ADEN/GZB **को बन्द कर अण्डरपास के निर्माण हेतु रेलवे विभाग द्वारा रेलवे की भूमि पर कार्यदायी संस्था के रूप में कार्य सम्पादन करने एवं नगरीय अवस्थापना मद से रू0 12.00 करोड़ की प्रस्तावित स्वीकृत धनराशि रेलवे विभाग को प्राधिकरण के अंशदान के रूप में स्थानान्तरित/भुगतान किये जाने"**

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

अतिरिक्त मद संख्या : 174 / 18 / मास्टर प्लान अनुभाग

विषयः संचार मंत्रालय, दूरसंचार विभाग, भारत सरकार दूर संचार (मार्ग के अधिकार) नियम–2024 हेतु अधिसूचना दिनांक 17.09.2024 को अंगीकार कराने के सम्बन्ध में।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के आदेश संख्या–।/1472604/2026 दिनांक 24.09.2026 के द्वारा संचार मंत्रालय, दूरसंचार विभाग, भारत सरकार दूरसंचार (मार्ग के अधिकार) नियम–2024 हेतु अधिसूचना दिनांक 17.09.2024 का अनुपालन कराये जाने सम्बन्धी आई.टी. एवं इलेक्ट्रानिक्स अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या–1791/78–1–2024–1099–419/2019 दिनांक 19.11.2024 एवं उसके साथ संलग्न दूरसंचार विभाग, भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2024 (छायाप्रति संलग्न) द्वारा की गयी व्यवस्थाा को अंगीकार किया जाना है।

प्रस्तावः–

अतः उपरोक्तानुसार–

"आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के आदेश संख्या–।/1472604/2026 दिनांक 24.09.2026 के द्वारा संचार मंत्रालय, दूरसंचार विभाग, भारत सरकार दूरसंचार (मार्ग के अधिकार) नियम–2024 हेतु अधिसूचना दिनांक 17.09.2024 का अनुपालन कराये जाने सम्बन्धी आई.टी. एवं इलेक्ट्रानिक्स अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या–1791/78–1–2024–1099–419/2019 दिनांक 19.11.2024 एवं उसके साथ संलग्न दूरसंचार विभाग, भारत सरकार की अधिसूचना दिनांक 17.09.2024 द्वारा की गयी व्यवस्थाा को अंगीकृत किये जाने"

का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय–

"मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उपरोक्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।"

(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