गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 103 वीं बैठक

दिनांक	:	13–1–2006
समय	:	12–00 बजे
स्थान	:	विलो कान्फ्रेन्स हाल इण्डिया हैविटेड सेन्टर लोधी रोड नई दिल्ली

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–01–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–11–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–11–2005 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	2–7
3–	कविनगर योजना के अन्तर्गत गातिजयाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।	08
4–	गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत ग्राम शाहपुर बम्हैटा में प्रस्तावित नगरीकरण विस्तार क्षेत्र तथा हाईटैक सिटी के क्षेत्र में संशोधन के सम्बन्ध में ।	09
5–	लोनी रोड के भूखण्ड सं0–95 कटोरी मिल गाजियाबाद के भू–उपयोग को औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	10
6–	गाजियाबाद महायोजना 2021 में 110 जी0टी0रोड दौलतपुरा की भूमि का भू–उपयोग विस्तृत एवं मध्यम उद्योग से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	11
7–	पट्रोल पम्प के मानचित्रों की स्वीकृति में व्यवसायिक दरें लिये जाने के सम्बन्ध में ।	12
8–	गाजियाबाद महायोजना 2021 में संस्थागत भू–उपयोग को आंशिक रूप से परिवर्तन करने के सम्बन्ध में ।	13
9–	मैसर्स स्काईटेक कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 को आवंटित भूखण्ड सं0 11/2 वैशाली में 2.5 एफ0ए0आर0 दिये जाने के सम्बन्ध में ।	14–17
10–	इन्दिरापुरम योजना में ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड सं0 जी0एच0ए0–न्याय खण्ड–। तथा इससे लगे भाग में नियोजित किये गये भूखण्ड के पुर्ननियोजन के सम्बन्ध में ।	18
11–	ग्राम बौझा, परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद स्थित खसरा नं0–714 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा श्री कृपाल सिंह सचदेवा के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	19–21
12–	गाजियाबाद शहर में ट्रान्सपोर्टनगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में ।	22
13–	गाजियाबाद शहर में कैटिल कालोनी स्थापित किये जाने के सम्बन्ध में ।	23
14–	इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गयी अनअर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	24
15–	प्राधिकरण की अनर्जित खसरा नं0 278 ग्राम हसनपुर, भोवापुर, (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू–स्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में ।	25–32
16–	डूंडाहेड़ा में होलसेल मार्केट में भूखण्डों का आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में ।	33
17–	आकांक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति लि0 को आवंटित अतिरिक्त भूमि के सेक्टर दर के सम्बन्ध में ।	34
18–	प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय के सम्बन्ध में ।	35–38
19–	शिरडी मन्दिर पटेलनगर में आवंटित भूखण्ड पर ब्याजमाफी के सम्बन्ध में ।	39

20–	माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका सं0 46705/99 वीरेन्द्र कुमार त्यागी बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पारित आदेश दिनांक 27–10–05 के क्रम में नामदर्ज (Mutation)शुल्क विनियम बनाये जाने के विषय में ।	40–62
21–	केनिलवर्थ चौराहे पर फ्लाई ओवर के निर्माण हेतु पूर्व स्वीकृत लागत रू0 1312.00 लाख के विरूद्ध 1590.85 लाख की संशोधित वित्तीय स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	63–67
22–	श्री प्रवीन सब्बरवाल को भूखण्ड आवंटित किये जाने विषयक ।	68–69
23–	ब्याज माफ किये जाने विषयक ।	70–72
24–	उत्तर प्रदेश विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	73
25–	नेहरूनगर भूखण्ड संख्या द्वितीय ई/ 105 पर उ0प्र0 पुलिस कान्सटेबिल द्वारा अवैध अध्यासन के कारण मूल आवंटी को कब्जा न दिये जाने के फलस्वरूप इन्दिरापुरम में भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में ।	74
26–	इन्दिरापुरम योजना ज्ञान खण्ड–4, एम0आई0जी0 भवनों की बढ़ी कीमत (एकमुश्त)जमा कराने पर छूट 10 प्रतिशत व बिना ब्याज के जमा कराने हेतु समय अवधि 31–12–2005 तक बढ़ाने के सम्बन्ध में ।	75
27–	इन्दिरापुरम आवासीय योजना अभय खण्ड–1 व ज्ञान खण्ड–4 के एच0आई0जी0 भवनों के मूल्यांकन व ब्याज में छूट के सम्बन्ध में ।	76
28–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 9–9–2005 में आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किये गये प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।	77–78
29–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	
29–	एन0एच0–58 मेरठ रोड तिराहे से एन0एच0–24 बाईपास को जोड़ने वाली 6 लेन सड़क के निर्माण के सम्बन्ध में ।	79–84

मद संख्या : 1

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–11–05 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–11–2005 का कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर किसी सदस्य से कोई टीका प्राप्त नही हुई है । अतः बोर्ड बैठक दिनांक 17–11–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

21.12.05

2

मद संख्या : 2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 की अनुपालन आख्या

कम सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 09–9–2005 व 24–9–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 09–9–2005 व 24–9–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
2–	बी0ओ0टी0 रोड के निर्माण हेतु नगर निगम से ली जाने वाली भूमि के मूल्य के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
3–	हिण्डन नदी के किनारे बॉध एवं सडक बनाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।
4–	इन्दिरापुरम को एक नवीन मॉडल टाउनशिप के रूप में विकसित किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ । तदुपरान्त प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन द्वारा मत व्यक्त किया गया कि इस प्रस्ताव पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 व मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 उनसे विस्तृत विचार विमर्श करने के उपरान्त प्रस्ताव को पुनः बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु निर्णय लिया गया । इसी के साथ बोर्ड को अवगत कराया गया कि इन्दिरापुरम योजना में विद्युत की समस्या दिन प्रतिदिन जटिल होती जा रही है क्योंकि यू0पी0पी0सी0एल0 द्वारा निर्मित भवनों हेतु विद्युत कनैक्शन नहीं दिये जा रहे हैं । इस सम्बन्ध में पूर्व में भी प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष	बोर्ड निर्णय अनुसार रू0 694.35 लाख की धनराशि वैशाली में बने 132 के0वी0 विद्युत उपस्थान, महाराजपुर में बने 220 के0वी0 विद्युत उपस्थान के क्षमता बृद्धि के सन्दर्भ में उक्त धनराशि अधिशासी अभियन्ता–विद्युत नगरीय पारेषण खण्ड प्रथम लालकुआं बुलन्दशहर रोड गाजियाबाद को दिनांक 5–12–2005 को उपलब्ध करा दिया गया है । शेष पर निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

			रखा गया था जिसमें निर्णय लिया गया था कि यू0पी0पी0सी0एल0 के अधिकारियों की शासन स्तर पर बैठक करायी जाये जिसमें इस नीति विषयक प्रकरण का निस्तारण हो सके । चूँकि यह समस्या दीर्घकालीन है, इसलिए यह निर्णय लिया गया कि फिलहाल पूर्व निर्मित बिजली घरों के सुदृढ़ीकरण हेतु बोर्ड के पूर्व प्रस्ताव के कम में फिलहाल रू0 694.35 लाख यू0पी0पी0सी0एल0 को भुगतान कर दिया जाए जिससे विद्युत की तुरन्त की आवश्यकता को पूर्ण किया जाना सम्भव हो सके ।		
5–		इन्दिरापुरम विस्तार एवं मधुबन आवासीय योजना के विन्यास/ तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया एवं यह निर्देश दिये गये कि मधुबन आवासीय योजना के अर्न्तगत आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्ग के लिए ई0डब्लू0एस0 भवनों के लिए प्राविधान कर लिया जाए तथा जिन ई0डब्लू0एस0 भवनों हेतु आवेदन प्राप्त हुए हैं, उनका ड्रा शीघ्र कर दिया जाये । यह भी निर्देश दिया गया कि जहॉ तक सम्भव हो अधिकॉश ग्रुप हाऊसिंग के प्लाट Integrated योजना के अन्तर्गत बनाये जाएं ।		कार्यवाही की जा रही है ।
6–		दिल्ली मेट्रो का गाजियाबाद तक विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत रूप से विचार विमर्श हुआ । बोर्ड का मत था कि मैट्रो रेल के शाहदरा से गाजियाबाद तक के विस्तार की योजना ही व्यवहारिक रहेगी, अतः बोर्ड के उक्त मनतव्य से उत्तर प्रदेश शासन व एन0सी0आर0 / भारत सरकार		कार्यवाही की जा रही है ।

				को अवगत कराया जाए । साथ ही आनन्द विहार टर्मिनल तथा नोएडा सैक्टर–62 से गाजियाबाद विस्तार के सम्बन्ध में वायबिलिटी अध्ययन / डी0पी0आर0 तैयार करने हेतु भी स्वीकृति प्रदान की गई ।		
7–		प्राधिकरण द्वारा डूॅडाहेडा में प्रस्तावित होलसेल मार्केट में भूखण्डों के आवंटन हेतु आरक्षण धनराशि जमा किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।		कार्यवाही की जा रही है ।
8–		नन्दग्राम योजना में श्री अनिल स्वामी के खसरा नं0–85–86 ग्राम सिहानी जिला गाजियाबाद की बिना अर्जन किये प्रयोग कर ली गई भूमि के बदले अवशेष 132.57 वर्ग मीटर भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।		यह प्रस्ताव बोर्ड सदस्य श्री अनिल स्वामी से सम्बन्धित व्यक्तिगत प्रस्ताव था, इसलिए इस प्रस्ताव पर उनसे कोई टिप्पणी न दिये जाने की अपेक्षा की गई । अन्य दो गैर सरकारी सदस्यों द्वारा विकल्प में व्यवसायिक भूखण्ड दिये जाने पर आपत्ति दर्ज करायी गयी । विचार विमर्श के दौरान यह तथ्य प्रकाश में आया कि नन्दग्राम योजना में चूॅकि भूखण्ड उपलब्ध नहीं है, जिसे दिया जा सके, इसलिए यह निर्णय लिया गया कि अवशेष भूमि इन्दिरापुरम आवासीय योजना में आवासीय प्रयोजन हेतु भूस्वामी की सहमति के उपरान्त दिये जाने का निर्णय लिया गया ।		बोर्ड के निर्णय के अनुसार इन्दिरापुरम में आवासीय प्रयोजन हेतु उपलब्ध भूखण्ड को ज्ञात कर भू–स्वामी की सहमति प्राप्त किये जाने की कार्यवाही प्रगति पर है । सहमति उपरान्त आवंटन पत्र जारी किया जायेगा ।
9–		पूर्व बोर्ड निर्णय दिनॉक 29–6–01 के अनुसार श्री सुरेन्द्र कुमार को वैशाली योजना में आरक्षित भूखण्ड जिसकी पूरी धनराशि जमा है, को		विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

5

		वैशाली योजना में भूखण्ड उपलब्ध न होने के कारण इन्दिापुरम योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।				
10–		प्रताप विहार योजना में हेल्थ सैन्टर हेतु आरक्षित भूमि मुस्लिम कल्चर सोसायटी गाजियाबाद को राम रहीम चैरिटेबिल डिसपेन्सरी खोले जाने हेतु आवंटन के सम्बन्ध में ।		विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
11–		अनाधिकृत कालोनियों के नियमितिकरण के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्देश दिए गए कि शासन स्तर पर इस सम्बन्ध में बैठक कर निर्णय लिया जाए ।		कार्यवाही की जा रही है ।
12–		बोर्ड बैठक दिनॉक 09–9–05 व 24–9–2005 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।		दोनों बैठकों के कार्यवृत्त का बोर्ड द्वारा संज्ञान लिया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
13–		उ0प्र0 विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।		कार्यवाही की जा रही है ।
14–		प्राधिकरण की गोविन्दपुरम ब्लाक डी में महर्षि दयानन्द शिक्षा प्रचार समिति को आवंटित स्कूल भूखण्ड की किश्तों में विस्तार के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । यह भी निर्देश दिए गए कि अन्तिम निर्णय लिए जाने हेतु पूर्ण औचित्य के साथ बोर्ड द्वारा स्वीकृत प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाए ।		प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जा चुका है ।
15–		श्री मुकेश कुमार त्यागी को नेहरूनगर में आवंटित		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		भूखण्ड के विकल्प में स्वर्णजयन्तीपुरम योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।		
16–		प्राधिकरण की विभिन्न सम्पत्तियों के मूल्यॉकन के सम्बन्ध में ।	बोर्ड ने संज्ञान लिया कि प्रश्नगत प्रकरण में विलम्ब हो चुका है । निर्देश दिया गया कि अपर जिलाधिकारी (वित्त) से भूमि की स्वीकृत दर प्राप्त कर ली जाए । निर्माण लागत के प्रचलित नियमों के अन्तर्गत मुख्य अभियन्ता की अध्यक्षता में लागत मूल्य एवं भूमि मूल्य का समावेश विक्रयशीलता को दृष्टिगत रखते हुए आंकलन कर लिया जाय । हुडको द्वारा मूल्यॉकित मूल्य एवं समिति द्वारा आंकलित वर्तमान मूल्यों में जो मूल्य अधिक हो, उसे आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए नीलामी की जाए तथा कौशाम्बी योजना के अवशेष रिक्त प्रोफेशनल चैम्बर्स की नीलामी भी इसी आधार पर निर्धारित मूल्यों पर की जाये ।	कौशाम्बी योजना की दरों हेतु पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है । अन्य स्थलों हेतु विक्रय के प्रयास की कार्यवाही की जा रही है ।
17–		गाजियाबाद महायोजना 2021 के अनुसार बाहय सर्विसिस जैंसे सीवर, नाला, जलापूर्ति आदि के मास्टर प्लान बनाने हेतु उत्तर प्रदेश जल निगम के एक खण्ड को प्राधिकरण व्यय पर योजना तैयार करने हेतु तैनात किये जाने के सम्बन्ध में ।	मूल प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ और यह निर्णय लिया गया कि पूर्ण विवरण के साथ आगामी बैठक में प्रस्ताव रखा जाये । प्रस्ताव पर चर्चा के दौरान बोर्ड के संज्ञान में यह भी लाया गया कि प्राधिकरण में लेखा कार्यों की अधिकता के कारण तथा लेखा संवर्ग के अधिकारियों की कमी के दृष्टिगत रखते हुए एक वरिष्ठ वित्त एवं लेखाधिकारी स्तर के अधिकारी की गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में आवश्यकता है । बोर्ड द्वारा यह प्रस्ताव स्वीकृत किया गया कि ऐसे एक अधिकारी	इस सम्बन्ध में अ0शा0 पत्र द्वारा प्रमुख सचिव वित्त उत्तर प्रदेश शासन से एक अधिकारी की तैनाती हेतु अनुरोध किया गया है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

7

				जिसका Background Finance का हो, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर ले लिया जाए । प्रतिनियुक्ति हेतु औपचारिक अनुरोध उ0प्र0शासन के वित्त विभाग से भी कर लिया जाय क्योंकि पूर्व में तैनाती वित्त विभाग से ही होती रही है ।		

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 3

विषय : कविनगर योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।

कविनगर योजना में स्थित ग्रीनवेल्ट की भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का गेस्ट हाउस, कम्युनिटी सेन्टर तथा क्लब बना हुआ है । इसी क्रम में बोर्ड बैठक दिनांक 31–3–05 में मद सं0–4 में निर्णय लिया गया था कि इस भूमि पर जो लगभग 4.5 एकड़ है बी0ओ0टी0 के आधार पर गाजियाबाद क्लब का निर्माण करा लिया जाये । साथ ही यह भी निर्णय लिया गया था कि लीज की धनराशि की नीलामी की जायेगी तथा प्रस्तावित लीजरेन्ट की बढोत्तरी प्रति दस वर्ष के स्थान पर 5 वर्ष रखी जाये ।

इस प्रकरण पर स्टाफ बैठक में विचार विमर्श के दौरान यह तय किया गया कि यह क्लब सोसल क्लब सोसायटी क्लब तथा आफीसर्स क्लब है । इसलिये इस क्लब को बनाने का दायित्व किसी प्राईवेट बिल्डर्स को दे दिया जाता है तो वह इस भूमि पर निर्माण के उपरान्त अपना स्वामित्व दर्शाने की कोशिश करेगा एवं भविष्य में कभी भी इस भूमि को खाली नहीं करेगा । प्राधिकरण की यह कीमती भूमि जिसकी कीमत लगभग 8.00 करोड़ है, का उपयोग प्राईवेट बिल्डर्स द्वारा किया जा सकता है, इसलिये विचार विमर्श के दौरान यह निर्णय लिया गया कि इस भूमि पर प्राधिकरण द्वारा क्लब के निर्माण हेतु डिजाईन, ड्राईंग प्राधिकरण के प्लानिंग अनुभाग द्वारा अथवा बाहरी विशेषज्ञ से तैयार कराकर प्राधिकरण के अभियन्त्रण खण्ड द्वारा इसका निर्माण कराया जाये । तदोपरान्त क्लब संचालन हेतु लीज पर दिया जाना उचित होगा ।

अतः प्रस्ताव है कि क्लब का नियोजन प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग अथवा किसी विशेषज्ञ से कराकर इसका निर्माण प्राधिकरण के अभियन्त्रण खण्ड द्वारा कराया जाये । क्लब को लीज पर देनें हेतु संस्था का चयन सील्ड आफर्स के आधार पर किया जायेगा एवं प्रथम बार कम से कम 5 वर्ष की लीज रखी जाये ताकि लीज पर लेने वाली संस्था द्वारा संचालन हेतु प्राथमिक व्यवस्था आदि पर होनें वाले व्यय की रिकवरी की जा सके ।

अतः उक्त प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

(एस0 के0 जमान)
सी0 ए0 टी0 पी0

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : ५

विषय : गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत ग्राम शाहपुर बम्हैटा में प्रस्तावित नगरीकरण विस्तार क्षेत्र तथा हाईटैक सिटी के क्षेत्र में संशोधन के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद महायोजना 2021 शासनादेश सं0 2891/ आठ–3–2005–14महा/ 05 दिनांक 14–7–05 द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी थी । गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत नवीन क्षेत्रों के विकास को दृषित रखते हुए राष्ट्रीय राजमार्ग–24 पर नगरीयकरण विस्तार हेतु ग्राम–शाहपुर बम्हैटा में आवासीय एवं अन्य भू–उपयोगों की प्रस्तावना की गयी थी तथा इसी के उत्तर पूर्व दिशा में हाईटैक सिटी हेतु भूमि को प्रतीकात्मक रूप से प्रदर्शित किया गया है । ग्राम शाहपुर बम्हैटा के अन्तर्गत नगरीकरण विस्तार हेतु प्रदर्शित क्षेत्र के दक्षिण भाग में एक ड्रेन भौतिक सीमा के रूप में स्थित है । अतः नगरीकरण विस्तार हेतु प्रदर्शित भूमि को आवासीय भू–उपयोग रखते हुए ही उक्त सीमा तक बढाया जा सकता है । चूंकि वर्तमान में यह भूमि हाईटैक हेतु प्रदर्शित भूमि के अन्तर्गत आती है । अतः सन्दर्भित हाईटैक सिटी क्षेत्र से निकालकर नगरीकरण विस्तार हेतु प्रदर्शित भूमि में सम्मिलत की जा सकती है तथा उक्त अनुक्रम में ही हाईटैक सिटी हेतु प्रदर्शित क्षेत्र उतना ही रखने के उद्देश्य से लगभग समतुल्य भूमि ग्राम कचैड़ा, वारसाबाद, दुजाना तथा तालबपुर, हाथीपुर में बढाये जाने की प्रस्तावना है । उल्लेखनीय है कि इसके अतिरिक्त हाईटैक सिटी की भूमि में सादकपुर इकला, इनायतपुर तथा ग्राम आरिफपुर की भूमि जो बड़ी ड्रेन तक है, को भी हाईटैक सिटी में सम्मिलित किये जाने की प्रस्तावना है। नगर में कार्यरत मुख्य बिल्डर्स तथा हाईटैक सिटी के विकास हेतु शासन स्तर पर चयनित निजी निर्माताओं द्वारा उपरोक्त का अनुरोध किया गया है । साथ ही ग्राम शाहपुर–बम्हैटा में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र को न्यून घनत्व के स्थान पर मध्यम घनत्व के अन्तर्गत रखे जाने का अनुरोध किया गया है, जो नगरीय विकास हेतु उपयुक्त प्रतीत होता है तथा उपर्युक्त प्रस्ताव के कारण योजना पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ता है ।

उपरोक्तानुसार नगरीकरण विस्तार हेतु ग्राम शाहपुर बम्हैटा के अन्तर्गत प्रस्तावित क्षेत्र को आवासीय भू–उपयोग रखते हुए भौतिक सीमा के रूप में उपलब्ध ड्रेन तक बढ़ाये जाने, उक्त क्षेत्र में प्रस्तावित आवासीय न्यून घनत्व क्षेत्र को आवासीय मध्यम घनत्व किये जाने, नगरीकरण विस्तार में जोड़े जाने वाले क्षेत्रफल के लगभग समतुल्य क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शित हाईटैक सिटी में जोड़े जाने एवं हाईटैक सिटी की भूमि में सादिकपुर इकला, इनायतपुर तथा ग्राम आरिफपुर की भूमि जो बड़ी ड्रेन तक है, को भी हाईटैक सिटी में सम्मिलित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 5

विषय : लोनी रोड के भूखण्ड सं0–95 कटोरी मिल गाजियाबाद के भू–उपयोग को औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

ग्राम करहेड़ा परगना लोनी जिला– गजियाबाद में म्यूनिसपल सीमा के अन्तर्गत 22.438 एकड़ भूमि को गाजियाबाद महायोजना 2001 में "हल्का उद्योग" उपयोग में आवासीय परिवर्तन हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 की विज्ञप्ति सं0 1871/9–आ–3–2003–61 एल0यू0सी0/2002, दिनांक 29–4–03 प्रकाशित करते हुए जन सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये थे । तदोपरान्त शासन के पत्र सं0 4696/9–आ–3–03–61 एल0यू0सी0/2002, दिनांक 22–10–2003 द्वारा अन्तिम अधिसूचना जारी करने से पूर्व भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क रू0 97,05,572.00 जमा कराये जाने की सूचना शासन को प्राधिकरण के पत्र सं0 462/ नियोजन अनुभाग / 04 दिनांक 5–8–04 द्वारा प्रेषित की गयी थी ।

उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि गाजियाबाद महायोजना– 2021 के अन्तर्गत निम्न भू–उपयोग से उच्चीकृत किये गये भू–उपयोग के सम्बन्ध में निम्न प्राविधान किया गया है ।

महायोजना 2001 के ऐसे क्षेत्र जो महायोजना 2021 में उच्चीकृत किये गये हैं, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा तथा इन चिन्हित क्षेत्रों का भू–प्रयोग यू0पी0अर्बन प्लानिंग एक्ट 1973 के अनुसार कराया जाना होगा, जिसके बिना भू–प्रयोग महायोजना 2001 के अनुसार मान्य होंगे ।

अतः उपरोक्त के क्रम में सन्दर्भित भूमि का भू–प्रयोग औद्योगिक से आवासीय किये जाने हेतु उपरोक्त प्रक्रिया अपनाते हुए पुनः प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ प्रेषित है ।

एस0 के0 जमान
सी0 ए0 टी0 पी0

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 6

विषय : गाजियाबाद महायोजना 2021 में 110 जी0टी0 रोड़ दौलतपुरा की भूमि का भू–उपयोग विस्तृत एवं मध्यम उद्योग से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

फ्रेन्डस् इन्फ्रास्ट्रेक्चर प्रा0 लि0 की तरफ से डायरेक्टर श्री पवन जिन्दल द्वारा 110 दौलतपुरा जी0टी0 रोड़ की कुल 1,46,660 वर्ग मीटर (36.24 एकड़) भूमि का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 में ''विस्तृत एवं मध्यम उद्योग'' से ''आवासीय'' में परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। उल्लेखनीय है कि वर्तमान में औद्योगिक इकाई कार्यशील नहीं है तथा स्थल मुख्यतः रिक्त भूमि के रूप में स्थिति है। संस्था द्वारा स्थल पर अनाधिकृत रूप से न्यू पंचवटी नामक आवासीय कालोनी का विकास किया जा रहा था जिसे स्थल पर ध्वस्तीकरण की कार्यवाही करते हुए रूकवाया गया है।

प्रार्थी द्वारा अनुरोध किया गया है कि गाजियाबाद महायोजना 2021 तैयार करते समय वर्तमान भू–उपयोग सर्वेक्षण (वर्ष 2003) में प्रश्नगत स्थल के आंशिक भाग का वर्तमान उपयोग आवासीय दर्शित था तथा रेलवे लाइन के दूसरी तरफ गगन एन्क्लेव नामक कालोनी, भू–उपयोग परिवर्तन के उपरान्त, विकसित की जा चुकी है। अतः स्थल की स्थिति एवं संस्था द्वारा नियोजित कालोनी के विकास हेतु किये गये अनुरोध को दृष्टिगत रखते हुए 110 दौलतपुरा जी0टी0 रोड़ (पुरानी हिन्दुस्तान लीवर लि0 इकाई) की भूमि 1,46,660 वर्ग मीटर का भू–उपयेाग गाजियाबाद महायोजना 2021 में ''विस्तृत एवं मध्यम उद्योग'' से ''आवासीय'' किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर विचार किये जाने पर शासनादेश के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता होगी तथा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा–13 के अन्तर्गत दिये गये प्राविधानों के अनुसार शासन की स्वीकृति के उपरान्त जन–सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रित किये जाने की कार्यवाही की जायेगी।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 7

विषय : पट्रोल पम्प के मानचित्रों की स्वीकृति में व्यवसायिक दरें लिये जाने के सम्बन्ध में ।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत पेट्रोल पम्पस की मांग दिन प्रतिदिन बढ़ती जा रही है । मांग को दृष्टिगत रखते हुए शासन द्वारा एक शासनादेश सं0 2844/9/आ/1/96–190डी0ए0/95 दिनांक 3 जून 2005 को जारी किया गया है, जिसमें पेट्रोल पम्प के मानचित्रों की स्वीकृति एवं भूमि के आवंटन को आवासीय दरों पर लिये जाने के निर्देश दिये गये हैं । वस्तुतः यह सुविधा होनें के साथ साथ ही व्यवसायिक क्रिया भी है । इसकी स्वीकृति व्यवसायिक भू–उपयोग में भी अनुमन्य है । प्राधिकरण द्वारा अपनी योजनाओं में जितने भूखण्ड पेट्रोल पम्प हेतु निर्धारित किये गये हैं, उनको व्यवसायिक दरों पर नीलामी के माध्यम से विक्रय किया जा रहा है ।

यह भी अवगत कराना है कि पेट्रोल पम्पस/ फीलिंग स्टेशन की बढ़ती हुई मांग को देखते हुए सभी आयल कम्पनियों द्वारा जगह जगह फीलिंग स्टेशन्स की मांग की जाती है तथा कई स्थानों पर पास पास कई फीलिंग स्टेशन्स बन जाते हैं, जो उचित प्रतीत नहीं होता है । दो फीलिंग स्टेशन्स के मध्य एक न्यूनतम दूरी होना भी आवश्यक है ।

अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्ताव है कि अनुमन्य भू–उपयोगों में पेट्रोल पम्पस की मानचित्र की स्वीकृति में ही व्यवसायिक प्रक्रिया मानते हुए सभी शुल्क व्यवसायिक दरों पर लिये जायें । इसके अतिरिक्त प्रत्येक पेट्रोल पम्प के मध्य न्यूनतम 500 मीटर की दूरी होनी चाहिये ।

उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रेषित है ।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

प्रद सं० 8

विषय :– गाजियाबाद महायोजना–2021 में संस्थागत भू–उपयोग को आंशिक रूप से परिवर्तन करने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद दिल्ली के समीप होने एवं विकास की गति के दृष्टिगत, नगर एक एजुकेशन सैन्टर का स्वरूप ले रहा है । विगत वर्षो में दिल्ली–मेरठ रोड तथा दिल्ली–मुरादाबाद रोड पर निजी संस्थाओं द्वारा लगभग 15 शिक्षण संस्थायें विभिन्न पाठयक्रमों में खोली गयी है । ये शिक्षण संस्थाएं इंजीनियरिंग कालेज, डेन्टल कालेज, मैनेजमेंट कालेज, बी0एड0 कालेज आदि है जिसमें अधिक भूमि की आवश्यकता पडती है, इसलिए अधिकतर शिक्षण संस्थाएं कृषि भू–उपयोग के अंतर्गत खोली गयी हैं, क्योंकि कृषि भू–उपयोग की भूमि सस्ती दरों पर उपलब्ध हो जाती है ।

महायोजना–2021 के प्रस्तावना के समय उपरोक्त तथ्य सामने आये थे कि अधिकतर शिक्षण संस्थाएं कृषि भू–उपयोग में चल रही है । परन्तु चूंकि उक्त शिक्षण संस्थाएं स्थल पर कार्यरत थी, इसलिए इन स्थलों को महायोजना–2021 में संस्थागत भू–उपयोग के अंतर्गत ही प्रस्तावित किया गया है । यदि इन संस्थाओं को कृषि भू–उपयोग में ही रखा जाता है तो न्यायोचित नहीं होता । अतः वर्तमान में शिक्षण संस्थाओं द्वारा संस्थागत भू–उपयोग के अंतर्गत निर्धारित कवरेज एवं एफ0ए0आर0 की प्रस्तावना करते हुए मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जा रहें हैं जो वर्तमान में लागू जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार ग्राउण्ड कवरेज 30 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 1 है । यदि इसके अनुसार मानचित्रों की स्वीकृति की जाती है तो कृषि हरित पटटी क्षेत्रों का स्वरूप ही बदल जाने की सम्भावना है । अतः प्रस्तावना है कि ऐसे संस्थागत भू–उपयोग जो कृषि भू–उपयोग से संस्थागत भू–उपयोग में परिवर्तित किये गये हैं, उनपर लाल रंग से एक चिन्ह लगा दिया जाए तथा ऐसे क्षेत्रों में पूर्व के अनुसार ही 10 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज तथा 15 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किया जाए । उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या 9

विषयः **मै० स्काईटेक कन्सट्रक्शन प्रा०लि० को आवंटित भूखण्ड संख्या 11/2 वैशाली में 2-5 एफएआर दिये जाने के सम्बन्ध में ।**

मै० स्काईटेक कन्सट्रक्शन प्रा०लि० के पत्र दिनांक 8-12-05 के द्वारा फर्म को वैशाली योजना में भूखण्ड संख्या 11/2 सैक्टर-3 वैशाली योजना पर 2.5एफ०ए०आर० दिये जाने का अनुरोध किया गया है । सम्बन्ध में अवगत कराना है कि सन्दर्भित भूखण्ड प्राधिकरण ने श्री रामेन्द्र सिंह व अन्य को खसरा नं० 691 व 692 गांव मकनपुर के बदले में वर्ष 1996 में दिया गया था । श्री रामेन्द्र सिंह द्वारा विक्रय विलेख के माध्यम से यह भूखण्ड श्री जैन को बेचा । श्री जैन से यह भूखण्ड मै० स्काईटैक कन्स० प्रा०लि० द्वारा खरीदा गया । इस भूखण्ड का मानचित्र संख्या 82/THA/Zone-3/GH/04/05 दिनांक 16-3-2005 के द्वारा 2 एफएआरके साथ स्वीकृत किया गया । प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह अनुरोध किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के मानचित्र जो भूखण्ड संख्या 1 से 30 तक हैं, के लिये 2.5 एफएआर के साथ स्वीकृत किये गये हैं । प्राधिकरण द्वारा श्री रामेन्द्र सिंह के साथ की गयी डीड आफ एग्रीमेन्ट में इस भूखण्ड पर वैशाली योजना में दिये जाने वाले एफएआर कवरेज दिये जाने काउल्लेख किया गया है , जो 2.5 है । इसी क्रम में यह भी अवगत कराना है कि शासनादेश वर्ष 1996 में जारी किया गया क्था (प्रतिलिपि संलग्न) के आधार पर प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग स्कीम के भूखण्ड संख्या -5 6A एवं 4/30 वैशाली योजना नीलामी के माध्यम से विक्रय करते हुए 1.5 एफएआर के आधार पर विक्रय किये गये थे परन्तु शासन के पत्र संख्या 26119/9-आ-3-2003 दिनांक 15-2-2003 के आधार पर इन भूखण्डों के मानचित्र 2.5 एफ०ए०आर० पर स्वीकृत किये गये हैं । इस क्षेत्र के सभी भूखण्डों पर 2.5 एफ०ए०आर० दिया जा चुका है । अतः भूखण्ड संख्या 11/2 को भी शासनादेश संख्या 1031/9-आ-3-2001 दिनांक 15-5-2002 के अनुसार अतिरिक्त क्रय योग्य एफ०ए०आर० दिया जाना प्रस्तावित है । शासनादेश में स्पष्ट निदेश दिये गये हैं कि इस प्रकार के अन्य प्रकरणों में बोर्ड से अनुमति लेने के उपरान्त कार्यवाही की जाये ।

अतः उपरोक्त क्रम में मै० स्काईटेक कन्स० प्रा०लि० के भूखण्ड संख्या 11/2 सेक्टर-3 वैशाली योजना पर 2.5 एफ०ए०आर० दिये जाने की अनुमति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

15

संख्या 1031 /9-आ-3-2001(आ.प.) 29 विविध/02

प्रेषक,

श्री अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास अनुभाग-3 लखनऊ : दिनांक 15 मई, 2002

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वैशाली योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य किए जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या 218/नियो/2000 दिनांक 2.7.2000 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा प्राधिकरण की वैशाली योजनान्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों को पूर्व अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य किए जाने के सम्बन्ध में पुनर्विचार हेतु अनुरोध किया गया है। शासन के समक्ष इसी विषय पर गाजियाबाद के कतिपय निजी निर्माताओं द्वारा भी प्रत्यावेदन प्रस्तुत किए गए हैं जिनमें यह तर्क दिया गया है कि वैशाली योजना में प्राधिकरण द्वारा पूर्व में 2.5 एफ.ए.आर. के साथ भूखण्ड विक्रय किए गए थे जिसके स्थान पर 1.5 एफ.ए.आर. दिया जाना न केवल भेदमूलक (Discriminator) है, बल्कि भूमि के बढ़े हुए बाजार मूल्य के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग निर्माण की वायबिलिटी में बाधक है। अतः उन्होंने अनुरोध किया है कि ग्रुप हाउसिंग के अवशेष भूखण्डों हेतु भी 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाए।

2. इस सम्बन्ध में प्राधिकरण तथा निजी निर्माताओं द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के दृष्टिगत शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि वैशाली योजना के अनुमोदित ले-आउट प्लान के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग हेतु नियोजित ऐसे भूखण्ड, जिन्हें वर्तमान में 1.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य है, को निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन 2.5 एफ.ए.आर. दिया जाना औचित्यपूर्ण है :-

(i) ग्रुप हाउसिंग के जो भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा आवंटित/नीलाम किए गए हैं और जिन्हें विक्रय की शर्तों के अनुसार 2.5 एफ.ए.आर. की विधिक बाध्यता (Contractual Obligation) है, को शासनादेश संख्या 2028/9-आ-3-1996-2 आ.नी./89 दिनांक 9 मई, 1996 के जारी होने के पूर्व अनुमन्य 2.5 एफ.ए.आर. की सुविधा प्रदान की जाए।

(ii) ग्रुप हाउसिंग के आवंटित/अनावंटित ऐसे भूखण्ड जिन्हें वर्तमान में 1.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य है और विक्रय की शर्तों के अनुसार 2.5 एफ.ए.आर. देने की विधिक बाध्यता नहीं है, के लिए अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के आधार पर 33 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के स्थान पर अधिकतम 66 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जाए ताकि कुल एफ.ए.आर. 2.5 के अन्तर्गत रहे। परन्तु 66 प्रतिशत की सीमा तक क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किए जाने से पूर्व प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अवस्थापना सुविधाओं विशेष रूप से ड्रेनेज, जलापूर्ति, सीवरेज, आदि की उपलब्धता के सम्बन्ध में विशिष्टियों का प्रमाणीकरण एक स्वतन्त्र संस्था (यथा उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद) से

कराया जाना आवश्यक होगा। यदि संस्था द्वारा यह संस्तुति की जाती है कि आवश्यक सुविधाओं की विशिष्टियों का अभिकल्पन एवं विकास 2.5 एफ.ए.आर. से अपेक्षित है, तो प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस सम्बन्ध में निर्णय लिये जाने की दशा में 00 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 1021 (1)/9-आ-3-2001 (आ.ब.) तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।
2. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. अपर निदेशक, नियोजन, उ. प्र. आवास बन्धु।

आज्ञा से,

(यज्ञवीर सिंह चौहान)
विशेष सचिव

संख्या-3804/9-आ-3-96-[illegible]

17

प्रेषक,

[illegible] प्रसाद वर्मा,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

आवास अनुभाग-3 [illegible] लखनऊ : दिनांक 17 अक्टूबर, 1996

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वैशाली आवासीय योजना में ग्रुप हाउसिंग निर्माण हेतु अनुमन्य किये गये एफ०ए०आर० को जनसंख्या [illegible] से मुक्त किया जाना ।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक आपके पत्र संख्या-619/नियो०अनु०/96 दिनांक 11 अप्रैल, 1996 तथा पत्र संख्या-230/नियो०अनु०/96, दिनांक 16-9-96 के सन्दर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि महायोजना में जनसंख्या घनत्व एक बड़े क्षेत्र के लिए निर्धारित किया जाता है । यदि इस क्षेत्र [illegible] ग्रुप हाउसिंग निर्माण प्रस्तावित किया जाता है तो निर्माण के फलस्वरूप बढ़े हुए जनसंख्या घनत्व को पूरे क्षेत्र में परिप्रेक्ष्य में आंकलित किया जाता है । अतः स्पष्ट है कि वैशाली आवासीय योजना में ग्रुप हाउसिंग निर्माण के लिए अनुमन्य किये गये एफ०ए०आर० का संबंध जनसंख्या घनत्व से नहीं है । [illegible] एफ०ए०आर० के आधार पर इस क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग निर्माण [illegible] मानचित्र स्वीकृत हों । तदनुसार कार्यवाही करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

[illegible]

([illegible])

मद संख्या: 10
विषय : इन्दिरापुरम योजना में ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड सं0 जी0एच0ए0–न्याय खण्ड–। तथा इससे लगे भाग में नियोजित किये गये भूखण्ड के पुर्ननियोजन के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के न्यायखण्ड–। के अन्तर्गत ग्राम मकनपुर खसरा नं0–1137, 1141/1, 1148/1, व 1194 की भूमि 13995 वर्गगज भूमि के बदले श्री उमेश त्यागी को 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31–1–05 के मद सं0 37 पर निर्णय लिया गया था । उपरोक्त के कम में उल्लिखित भूमि के अन्तर्गत 5858.58 वर्गमीटर भूमि के आवंटन की कार्यवाही की गयी तथा शेष भाग पर ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड नियोजित किये गये जिसमें से भूखण्ड सं0 जी0एच0–ए क्षेत्रफल 6073.22 वर्गमीटर को सुपरटैक कन्स0 प्रा0लि0 को नीलामी द्वारा विकय किया गया ।

उल्लेखनीय है कि न्यायखण्ड–। के अन्तर्गत प्रश्नगत भाग में प्राधिकरण के द्वारा चार मंजिले ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों का निर्माण उक्त क्षेत्र में किया गया था तथा ई0डब्ल्यू0एस0 भवन के निवासियों द्वारा भवन के सामने पार्क नियोजित होनें के कारण ग्रुप हाउसिंग के भवन निर्मित होनें पर आपत्ति की गयी । योजना के तलपट मानचित्र में पार्क का क्षेत्रफल 1978 वर्गमीटर था । जिसे प्रस्तावित पार्क ले–आउट प्लान में लगभग 2100 वर्गमीटर प्रस्तावित किया गया है तथा निर्मित ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के सामने पूर्व नियोजित 18 फिट मार्ग को छोड़कर सम्मुख भाग में पार्क का प्राविधान किया गया है । उपरोक्त के उपरान्त प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 3780 वर्गमीटर ग्रुपहाउसिंग हेतु अवशेष बचता है । इस प्रकार विकय किये गये 6073.22 वर्गमीटर क्षेत्रफल में 2293.22 वर्गमीटर क्षेत्रफल की कमी हो जाती है ।

सुपरटैक कन्स0 प्रा0लि0 द्वारा अनुरोध किया गया है कि उन्हें ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 सी–(जी0एच0–सी) जो उनके द्वारा श्री उमेश त्यागी से कय कर लिया गया है तथा इस भूखण्ड के उत्तर दिशा में भूखण्ड सं0 जी0एच0–डी क्षेत्रफल 2431 वर्ग मीटर स्थित है जो अभी विकय नहीं किया गया है । अतः भूखण्ड सं0जी0एच0–ए में उपरोक्त उल्लिखित 2293.22 वर्गमीटर कमी के स्थान पर उन्हें भूखण्ड सं0 जी0एच0–डी क्षेत्रफल 2431 वर्गमीटर को भूखण्ड सं0 जी0एच0–सी के साथ जोड़ते हुए विकय कर दिया जाये ।

उपरोक्तानुसार न्यायखण्ड–। के अन्तर्गत पूर्व में नियोजित ग्रुपहाउसिंग भूखण्ड सं0 जी0एच0–ए से ''डी'' तक के पुर्ननियोजन तथा भूखण्ड सं0 जी0एच0–ए का क्षेत्रफल 3780 वर्गमीटर हो जाने के फलस्वरूप भूखण्ड सं0 जी0एच0–डी को भूखण्ड सं0 जी0एच0–सी के साथ सम्मिलित करते हुए मैसर्स सुपरटैक कन्स0 प्रा0लि0 को विकय किये जाने सम्बन्धित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

सचिव

मद संख्या : 11

विषय : **ग्राम वौहजा, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद स्थित खसरा नंबर 714 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा हेतु श्री कृपाल सिंह सचदेवा के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लोहियानगर आवासीय योजना हेतु भूमि का अर्जन वर्ष 1963 में कराया गया था जिसमें श्री कृपाल सिंह सचदेवा की अनअर्जित भूमि को प्रयोग कर लिया गया था उक्त भूमि के बदले प्रार्थी द्वारा क्षतिपूर्ति हेतु प्रत्यावेदन दिया गया, जिसके सम्बन्ध में दिनांक 10.02.92 को हुई प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के मद संख्या 13 पर प्रस्ताव रखा गया, जिसपर निम्न निर्णय लिया गयाः–

''प्रस्ताव स्वीकार किया गया यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण द्वारा अध्यापित भूमि के बदले भू–स्वामी को विवादित भूमि के निकट उसी उपयोग की भूमि ऑफर की जाये जो उपयोग विवादित भूमि का ले–आउट प्लान में निर्धारित किया गया है।''

दिनांक 11.05.94 की 65 वीं बोर्ड बैठक के अतिरिक्त मद संख्या 1 पर इस प्रकरण पर पुनः प्रस्ताव रखा गया जिसमें निर्णय लिया गया कि विधिक पहलुओं की पूरी छानबीन कर अपेक्षित कार्यवाही की जाये। उक्त प्रकरण में प्रार्थी का आपसी विवाद माननीय न्यायालय में विचाराधीन था तथा प्रार्थी अपना भू–स्वामित्व स्थापित नहीं करा पाये थे जिस कारण प्रकरण का निस्तारण नहीं हो सका। प्रार्थी द्वारा अपने भू–स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करते हुए भूमि दिए जाने सम्बन्धी प्रत्यावेदन दिया गया। जिसको प्राधिकरण की 100 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 की मद संख्या 14 पर रखा गया, जिसपर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि **''पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 10.02.92 में लिये गये निर्णयानुसार कार्यवाही की जाए। यह भी निर्णय लिया गया कि श्री कृपाल सिंह सचदेवा को महायोजना में वर्तमान भू–उपयोग की भूमि प्राधिकरण द्वारा अध्यासित भूमि के बदले आवंटित कर दी जाए।''**

प्रार्थी को बोर्ड बैठक में लिए गये निर्णय से पत्र द्वारा अवगत कराया गया, जिसपर प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में आवासीय भूमि आवंटन किये जाने की मांग की गई। भूमि का साइट प्लान तैयार करने हेतु नियोजन अनुभाग से अनुरोध किया गया। नियोजन अनुभाग द्वारा अवगत कराया कि ''श्री कृपाल सिंह को बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुसार वहीं भूमि दी जानी है जो उपयोग लेआउट प्लान में उस भूमि का है लेआउट में भूमि का भू–उपयोग ग्रीन बैल्ट है। श्री कृपाल सिंह ने अपने आवेदन में आवासीय भूमि के आवंटन के लिए प्रार्थना की है, अतः इन्हें ग्रीन बैल्ट में आवासीय उपयोग हेतु भूमि नहीं दी जा सकती है। प्रार्थी द्वारा आवासीय भूमि के आवंटन की मांग की जा रही है।'' लोहियानगर योजना के अन्तर्गत कोई आवासीय भूमि आवंटन हेतु रिक्त नहीं है।

प्राधिकरण द्वारा कृषकों की अनअर्जित भूमि उपयोग कर लिये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर प्रस्तुत किया गया था। जिसमें आवंटी को दी

1/1/06 04/1/06 04/1/06 04/1/06 04/1

20

जाने वाली भूमि पर वर्तमान दर से वाहय एवमं आन्तरिक विकास शुल्क, नियमानुसार लीजरेन्ट एवं फ्रीहोल्ड चार्ज लिया जाना प्रस्तावित था तथा इस आवंटित भूमि पर वह सभी नियम व शर्ते लागू होंगे जो सामान्य आवंटियों को होते हैं, तथा प्राधिकरण के बिल्डिंग बाईलाज लागू होंगे। प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय प्राधिकरण द्वारा तथा आवंटी को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा तथा पंजीकरण से पूर्व यदि आवंटी का कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है तो वह वापस लेंगे। दिनांक 30.11.02 की बोर्ड बैठक में उक्त प्रस्ताव निर्णय लिया गया कि **"प्रस्ताव के भाग 'ख' काश्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटन की जा सकती है।"**

प्रार्थी श्री कृपाल सिंह सचदेवा द्वारा दिनांक 21.12.05 के प्रत्यावेदन द्वारा अनुरोध किया गया है कि वह अपनी लोहिया नगर की भूमि के बदले इन्दिरापुरम् में 50 प्रतिशत आवासीय भूमि लेने को तैयार हैं, तथा वर्तमान दर से विकास व्यय, लीजरेन्ट, फ्री होल्ड चार्ज तथा इन्दिरापुरम में प्राप्त होने वाली 50 प्रतिशत भूमि का पंजीकरण शुल्क भी वहन करने हेतु भी सहमत हैं। इसके अतिरिक्त प्रार्थी द्वारा इन्दिरापुरम तथा लोहिया नगर के सेक्टर दर का अन्तर जमा कराने हेतु भी सहमति दी गई है। श्री सचदेवा द्वारा अपने पत्र में माननीय न्यायालय की रिट याचिका सेलडीड के उपरान्त वापस लिये जाने का उल्लेख किया गया है। श्री सचदेवा के प्रार्थना पत्र पर निर्णय हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

04/1/06

04/1/06 04/1/06 04/01/06

04/1/06 6.1.06

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

21

WITHOUT PREJUDICE

Wednesday, December 21, 2005

To,
The Secretary,
G.D.A,
Ghaziabad

SUBJECT: ALLOTMENT OF 50% RESIDENTIAL LAND AT INDIRAPURAM AGAINST MY 2722.5 SQ YDS RESIDENTIAL LAND KHASRA NUMBER 714 LOHIA NAGAR VILLAGE BHONJA

Sir,

In continuation of my letter Dt 12-11-05 & 19-11-05 the undersigned requests you to solve litigations from the last 43 yrs for both the parties. Please accept my offer as discussed:

1) 50 % residential land at Indirapuram 1361.25 Sq Yds which equals 1138.17 Sq mtrs against my residential land khasra number 714, (2722.5 Sq yds.)
2) Development charges shall be borne by me.
3) Freehold & Lease rent charges shall be borne by me.
4) Stamp duty on the sale deed of indirapuram residential plot in my favour shall be borne by me on the difference of sector rate & difference of Sector rate between Lohia Nagar & Indirapuram (Rs 1,000/sq mtr approx) shall be borne by me.
5) A withdrawal application shall be filed by the undersigned in the Allahabad High court writ no 30138/95 after the execution of the sale deed of the above-mentioned land by G.D.A in my favour.

I humbly request you to forego any of the above charges at your discretion keeping in mind my matter has been pending since over 43 years.

With a request to make the above charges easier to pay by the undersigned, please allot me smaller plots totalling to the above agreed land size = 1138.17 Sq mtrs.

You are requested to please expedite the above and take necessary steps to get all approvals from the board meeting on 23-12-05.

Thanking You,
Sincerely,

[signature]

Kirpal Singh Sachdeva,
B-4 First Floor Geetanjali Enclave,
New Delhi-17
9911177077

OSD(H) / AE LA / LA-I

21.12.05

AE LA

27/12

27/XII/05

22

मद संख्या : 12

विषय : गाजियाबाद शहर में ट्रान्सपोर्टनगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद शहर में ट्रको के लिए कोई ट्रान्सपोर्टनगर न होने के कारण ट्रान्सपोटरों द्वारा अपने ट्रक अलग–अलग स्थानों पर सड़क के किनारे खड़े किये जाते हैं। जिस कारण गाजियाबाद शहर में आवागमन में असुविधा व दुर्घनाऐं, जाम की स्थित बनी रहती है। जिसको मद्दे नजर रखते हुए महायोजना 2021 में ट्रान्सपोर्ट नगर हेतु चार अलग–अलग स्थल आरक्षित किये गये हैं। उक्त चारों स्थल की भूमि अधिग्रहण किये जाने हेतु एक प्रस्ताव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की दिनांक 09.09.05 को हुई 100 वीं बोर्ड बैठक मद संख्या 11 पर रखा गया था, जिसपर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि "आगामी बोर्ड बैठक में पूर्ण विवरण के साथ प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिए गए।" जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा भी ट्रान्सपोटर्स की मांग पर ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु पत्र गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को प्रेषित किया गया है। जिलाधिकारी के पत्र के साथ माननीय मुख्यमंत्री जी को सम्बोधित पश्चिमी उत्तर प्रदेश उद्योग व्यापार मण्डल रजिस्टर्ड महानगर गाजियाबाद का पत्र संलग्न कर प्रेषित किया गया है। उक्त पत्र में भी ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु ट्रान्सपोटर्स द्वारा मांग की जा रही है। अतः गाजियाबाद शहर में निम्न चार स्थल ट्रान्सपोर्ट नगर स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण प्रस्तावित है जो निम्न प्रकार है :–

1. मेरठ रोड़ पर मुरादनगर से पहले मोरटा ग्राम की लगभग 15.67 हेक्टेयर भूमि ट्रान्सपोर्ट नगर हेतु महायोजना में आरक्षित की गई है।
2. हापुड रोड़ पर रेलवे क्रॉसिंग के बाद डासना की भूमि पर लगभग 18.15 हेक्टेयर भूमि ट्रान्सपोर्ट नगर स्थापना हेतु आरक्षित की गई है।
3. जी0टी0 रोड़ पर समतल कलर पिक्चर ट्यूब के सामने ग्राम चिपयाना खुर्द की लगभग 14.40 हेक्टेयर भूमि आरक्षित की गई है।
4. ग्राम अर्थला की भूमि (मोहन नगर चैकपोस्ट के समीप) 3.99 हेक्टेयर ट्रान्सपोर्ट नगर हेतु महायोजना 2021 में आरक्षित किया गया है, जो पर्याप्त नहीं है, क्योंकि उक्त स्थल पर चैकपोस्ट एवं औद्योगिक क्षेत्र होने के कारण बड़े ट्रान्सपोर्ट नगर की आवश्यकता है यद्यपि दिनांक 31.01.05 की बोर्ड बैठक के मद संख्या 21 में ग्राम अर्थला की लगभग 40 हेक्टेयर (100 एकड़) भूमि को आवासीय प्रयोजन हेतु अर्जित करने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था परन्तु उस समय भूमि का वास्तविक भू–उपयोग महायोजना 2001 के अनुसार कृषि था। अतः प्रस्ताव बोर्ड द्वारा स्थगित कर दिया गया प्रश्नगत भूमि महायोजना 2021 में स्वतः आवासीय हो गई है फिर भी जन समस्या तथा उपयुक्तता को दृष्टिगत रखते हुए ट्रान्सपोर्ट नगर की आवश्यकता/अनिवार्यता है। जन समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए इस भूमि के आवासीय भू–उपयोग को ट्रान्सपोर्ट नगर में परिवर्तित करने हेतु तथा ट्रान्सपोर्ट नगर के स्थापना के लिए भूमि अर्जित किया जाना उचित होगा।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

06/1/06 06/1/06 06/1/06 06/01/06 JE 04/1

06/01/06

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या 18

विषय : गाजियाबाद शहर में कैटिल कालोनी स्थापित किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद शहर में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित विभिन्न आवासीय योजनाओं में आवंटियों द्वारा पशुपालन का कार्य किया जा रहा है, जिससे शहर के सौन्दर्यकरण पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है तथा योजनाओं में सीवर लाइन जाम होने की समस्या, पशुओं का सड़क पर घूमना तथा सड़क पर आये दिन दुर्घटना होने की समस्याएं बनी रहती है। शासन द्वारा भी विकास प्राधिकरणों को कैटिल कालोनी के निर्माण हेतु समय–समय पर निर्देश दिये जाते रहे हैं। तथा इस संदर्भ में जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा शहर के बीच में संचालित अवैध डेरियों को शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में अनुरोध किया गया है। कैटिल कालोनी का निर्माण महायोजना में दर्शित कृषि भू–उपयोग की भूमि पर किया जा सकता है।

अतः उक्त के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा तीन स्थलों पर कैटिल कालोनी प्रस्तावित हैं :–

1. एन0एच–24 रोड़ पर ग्राम डासना में लगभग 100 एकड़ कृषि भूमि का अर्जन प्रस्तावित है।
2. दिल्ली मेरठ रोड़ पर ग्राम दुहाई की कृषि भूमि में लगभग 100 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्तावित है।
3. जी0 टी0 रोड़ से बजीराबाद रोड़ को जोड़ने वाली (अर्थला चैकपोस्ट के साथ) रोड़ पर ग्राम अर्थला एवं करहैडा की लगभग 100 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्तावित है।

उपरोक्त तीनों स्थलों के संबंध में नियोजन विभाग से परीक्षण करा लिया गया है। उक्त स्थालों की भूमि अधिग्रहीत किये जाने के उपरान्त गाजियाबाद शहर, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं से पशुपालन करने वाले परिवारों को विस्थापित कर शहर का सौन्दर्यीकरण बनाये रखना आवश्यक है। शासनादेश के अनुसार स्थल चयन समिति से अनुमोदन प्राप्त कर अर्जन प्रस्ताव तैयार किया जाएगा।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

06/1/06 06/1/006 7/1 06/01/06 6.1.06 06/01/06

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 14

विषय : इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गई अनअर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन्द्रिरापुरम आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की लगभग 1295 एकड़ भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1989 में कराया गया था। उक्त अधिग्रहित भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन कर विकास किया जा चुका है। इस भूमि में खसरा नं0 1892/2642 ग्राम मकनपुर का अधिग्रहण शजरा प्लान पर खसरा नंबर अंकित न होने के कारण नहीं हो सका। उक्त खसरा नम्बर का क्षेत्रफल 1–7–0 बीघा है तथा यह खसरा इन्दिरापुरम् योजना के न्याय खण्ड द्वितीय के अर्न्तगत पड़ता है। इस खसरा नंबर की भूमि पर प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य कर भूखण्ड आवंटित कर दिये गये हैं। खसरा नम्बर 1892/2642 प्राधिकरण की इन्दिरापुरम् योजना के न्याय खण्ड द्वितीय में पार्क एवं रोड मे पड़ता है। परन्तु भू–स्वामियों द्वारा तहसील से कराये गये सर्वे के अनुसार खसरा नम्बर 1892/2642 की भूमि भूखण्ड संख्या एन0 के0 द्वितीय/275 से 281 तथा भूखण्ड संख्या एन0 के0 द्वितीय/304 से 310 के अन्तर्गत पड़ती है। उक्त भूखण्डों को आवंटन कर प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के पक्ष में रजिस्ट्री आदि सम्पादित कराई जा चुकी हैं। खसरा नंबर 1892/2642 के भू–स्वामियों द्वारा स्थल पर प्राधिकरण के आवंटियों को कब्जा नहीं करने दिया जा रहा है तथा मा0 न्यायालय में वाद दायर कर स्थगन आदेश भी प्राप्त किया जा चुका है। प्राधिकरण के आवंटियों द्वारा भूखण्डों के कब्जे दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण पर दबाव बनाया जा रहा है।

इस प्रकार के प्रकरणों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण द्वारा कृषकों की अनअर्जित भूमि उपयोग कर लिये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर रखा गया था जिसमें आवंटी को दी जाने वाली भूमि पर वर्तमान दर से वाहय एवं आन्तरिक विकास शुल्क नियमानुसार लीजरेन्ट एवं फ्री होल्ड चार्ज प्रस्तावित था तथा इस आवंटित भूमि पर वह सभी नियम व शर्तें लागू होंगे जो सामान्य आवंटियों को होते हैं तथा प्राधिकरण के बिल्डिंग बाइलॉज लागू होंगे। प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय प्राधिकरण द्वारा तथा आवंटी को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा। यदि आवंटी का कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है तो वह पंजीकरण से पूर्व वापस लेगा। दिनांक 30.11.02 की बोर्ड बैठक में उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया कि **"प्रस्ताव के भाग 'ख' काश्तकर की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटित की जा सकती है।"**

अतः प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों के भू–स्वामियों की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए खसरा नंबर 1892/2642 के भू–स्वामी को बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर हुए निर्णयानुसार इन्दिरापुरम् योजना में ही भूमि दिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एंव आदेशार्थ प्रस्तुत है।

06/1/06 06/01/06 06/1/006 06/1/06 6.1.06 06/1

6.1.6
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद सं0 15

प्राधिकरण की अनार्जित खसरा सं0 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू–स्वामीगण के भवन ध्वस्त किए जाने उपरांत अनुतोष के संबंध में।

दिनांक 12.12.2004 को उक्त खसरा सं0 278 हसनपुर भोवापुर पर निर्मित 7 अवैध भवनों का ध्वस्तीकरण किया गया था। श्री बाबू राम आदि द्वारा ध्वस्तीकरण की कार्यवाही के विरोध में दि0 20.12.04 को राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग, नई दिल्ली तथा लखनऊ में अनुतोष हेतु प्रार्थना पत्र दाखिल किया गया है। उक्त कम में मा0 राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग, नई दिल्ली द्वारा दि0 16.03.05 को निम्न आदेश पारित किये गये है।

"मा0 सदस्य जी से संबंधित अधिकारियों से चर्चा के पश्चात यह निर्णय लिया गया कि प्रार्थियों को उनके मकान ध्वस्त करने के मामले में अन्याय हुआ है। उनकी क्षतिपूर्ति के लिए सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, पूनर्वास एवं क्षतिपूर्ति की कार्यवाही हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपने बोर्ड को प्रस्ताव एक निश्चित समय में शीघ्र प्रस्तुत करेगें। इसमें इन्हे निर्मित आवास आवंटन की कार्यवाही की जायेगी तथा आयोग को इस चर्चा की अनुयाचना रिर्पोट 3 से 4 महीने की अवधि में भेजी जायेगी तथा प्रार्थी तथा सम्बद्ध अधिकारी इस दिशा में यथा शीघ्र विचार विमर्श करेगें, इस समय अवधि में।" इसी कम में दि0 28.04.05 को आहूत बोर्ड बैठक के समक्ष मद सं0 10 पर अनुतोष के संबंध में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि "विस्तृत विचार विमर्श उपरांत निर्देशित किया गया कि नगर आयुक्त तथा सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रकरण से संबंधित व्यक्तियों/भू स्वामीगण की मींटिग आहूत कर यह ज्ञात करें कि वे क्या अनुतोष चाहते है। संबंधित व्यक्तियों/भू स्वामियों की मांग बोर्ड को अवगत कराया जाये।"

श्री बाबूराम एवं 7 अन्य आवेदकों द्वारा दायर वाद सं0 29/2005 में सिविल जज (सी0डी0) गाजियाबाद द्वारा निम्नलिखित अंतरिम निर्णय दि0 25.02.05 को पारित किया गया है :–

" 6 ग प्रार्थना पत्र इस प्रकार स्वीकार किया जाता है कि विवादित सम्पत्ति जिसका विवरण वाद पत्र के अन्त में दिया गया है, पर प्रतिवादीगण, वादीगण के कब्जा दखल में कोई हस्तक्षेप न करें तथा वादीगण को बेदखल न करें। वादीगण को भी दौरान वाद उक्त विवादित सम्पत्ति पर कोई निर्माण करने की अनुमति न्यायालय द्वारा नही दी जा रही है। पक्षकार यथा स्थिति बनाये रखे। इस आदेश का वाद के गुण–दोष पर कोई असर नही पडेगा।" मा0 आयोग उ0प्र0 अनुसूचित जनजाति आयोग, लखनऊ को

प्रेषित श्री बाबूराम पुत्र श्री माहू व अन्य के प्रार्थना पत्र के संदर्भ में मा0 आयोग के समक्ष दिनांक 07.06.05 को अधोहस्ताक्षरी समस्त अभिलेखों सहित उपस्थित हुए एवं वस्तुस्थिति से मा0 आयोग को अवगत कराया गया। श्री बाबूराम एवं 7 अन्य आवेदकों द्वारा मा0 न्यायालय सिविल जज (सी0डी0) गाजियाबाद में दायर वाद सं0 29/2005 का वाद लम्बित होने एवं उक्त आवेदकों का यही प्रकरण राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग, नई दिल्ली में लम्बित होने का संज्ञान लेते हुए मा0 अध्यक्ष, उ0प्र0 अनुसूचित जाति/जनजाति आयोग, लखनऊ द्वारा दिनांक 07.06.05 को ही श्री बाबूराम एवं अन्य से संबंधित प्रकरण निक्षेपित कर दिया गया है।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28.04.05 द्वारा दिये गये निर्देशों के कम में खसरा सं0 278 के प्रभावित भू स्वामी एवं नगर आयुक्त तथा सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के साथ बैठक दि0 04.05.05 को चर्चा हेतु प्राधिकरण कार्यालय में आहूत की गयी। बैठक में उपस्थित श्री बिन्नूराम, श्री महेश कुमार एवं श्री देवी राम द्वारा प्रश्नगत भूमि खसरा सं0 278 (महायोजना के अनुसार हरित पट्‌टी) पर ही भू उपयोग हरित पट्‌टी से आवासीय में परिवर्तित करते हुए पुनः बनवाये जाने एवं नियमित करने हेतु प्राथमिकता दी गयी तथा अन्य किसी विकल्प पर चर्चा हेतु सहमति नही दी गयी। उक्त कम में भू स्वामियों को यह अवगत कराया गया कि हरित पट्‌टी में आवासीय भवन/निर्माण अनुमन्य नही है तो भू स्वामियों द्वारा अपनी मांग बोर्ड के समक्ष पुनः रखे जाने हेतु अनुरोध किया गया।

उक्त के कम में विषय विचारार्थ एवं आदेशार्थ बोर्ड के समक्ष दिनांक 09.09.05 की बोर्ड बैठक में मद सं0 43 पर प्रस्तुत किया गया था परन्तु समयाभाव के कारण प्रकरण पर चर्चा नही हो सकी। अतः उक्त के कम में विषय विचारार्थ एवं आदेशार्थ बोर्ड के समक्ष पुनः प्रस्तुत है।

सचिव
गा0 वि0 प्रा0
गाजियाबाद

(148) 27

07.06.2005

आवेदक उपस्थित नही ।

श्री देवी शंहर शर्मा, सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद D.M. गाजियाबाद की आख्या के साथ उपस्थित । श्री आर0बी0 मौर्या नगर आयुक्त नगर निगम, गाजियाबाद, श्री सुरेन्द्र वर्मा, विधि अधीक्षक, नगर निगम गाजियाबाद, श्री मनोज मिश्रा, सहायक अभियन्ता गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं श्री के0बी0 सिंह, तहसीलदार आख्याओ के साथ उपस्थित । आख्याओं के अनुसार आवेदक का यही प्रकरण राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग, नई दिल्ली में लम्बित है । यह भी कहा गया कि प्रकरण सिविल जज जू0डि0 के यहॉं भी लम्बित है । यह भी कहा गया कि आवेदक धारा 156(3) द0प्र0सं0 के अन्तर्गत मामला पंजीकृत कराये जाने का आवेदन किया जो न्यायालय द्वारा निरस्त किया जा चुका है जिसके विरुद्ध आवेदक चाहे तो जिला जज के यहॉं रिवीजन अथवा व्यक्तिगत फरियाद पत्र दायर कर सकता है ।

इस आयोग स्तर से प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही अपेक्षित नहीं । प्रकरण निक्षेपित किया जाता है ।

ह0 अस्पष्ट
दि0 07.06.2005
(दीनानाथ भास्कर)
अध्यक्ष
उ0प्र0 अनुसूचित जाति/जनजाति आयोग
लखनऊ ।

True Copy
Attested
7.6.05
सहायक अधिवक्ता

(37) 129 28

दिनांक 04.05.200.5 को खसरा न0 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर में गिराये गये अवैध भवनों के भूस्वामियों से हुई चर्चा का विवरण ।

दिनांक 15.12.2004 को उक्त खसरा नं0 278 हसनपुर भोवापुर पर निर्मित 7 अवैध भवनों का ध्वस्तीकरण किया गया था । उक्त क्रम में माननीय राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग द्वारा दिनांक 16.03.2005 को यह निर्देश दिये गये थे कि " प्रार्थी एवं सम्बन्धित अधिकारी इस दिशा में यथाशीघ्र विचार विमर्श करेंगे ।" इसी क्रम में एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28.04.2005 को दिये गये निर्देशों के क्रम में खसरा न0 278 के प्रभावित भूस्वामियों के साथ बैठक दिनांक 04.05.2005 को चर्चा हेतु प्राधिकरण कार्यालय में आहूत की गयी ।

बैठक में उपस्थित श्री बिन्नू राम, श्री महेश कुमार एवं श्री देवी राम द्वारा प्रश्नगत भूमि खसरा नं0 278 (महायोजना के अनुसार हरित पटटी) पर ही भू–उपयोग हरित पटटी से आवासीय में परिवर्तित करते हुए पुनः भवन बनवाये जाने एवं नियमित करने हेतु प्राथमिकता दी गयी तथा अन्य किसी विकल्प पर चर्चा हेतु सहमति नहीं दी गयी । उक्त क्रम में भूस्वामियों को यह अवगत कराया गया कि हरित पटटी में आवासीय भवन/निर्माण अनुमन्य नहीं है तो भूस्वामियों द्वारा अपनी मांग बोर्ड के समक्ष पुनः रखे जाने हेतु अनुरोध किया गया ।

4.5.5

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद

4.5.05

नगर आयुक्त
नगर निगम,
गाजियाबाद

29

विषय : प्राधिकरण की अनार्जित खसरा नं0 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू–स्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में ।

श्री बाबू राम, श्री बिन्नू राम, श्री राम चन्द्र पुत्रगण श्री माहू तथा श्री बुद्ध प्रकाश, श्री रोहिताश, श्री महेश कुमार, एवं श्री देवीराम पुत्रगण श्री दलीप द्वारा अपने–2 भवन तथा दुकानें उ0 प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–14 एवं 15 उल्लिखित अनुज्ञा के बगैर खसरा नं0 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर जो लिंक रोड के पूर्वी तरफ गाजियाबाद महायोजना 2001 में निर्धारित सडक की चौडाई तथा ग्रीनबैल्ट में बनाये गये थे । उक्त अवैध निर्माणों के विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा अधिनियम की धारा–27 के अन्तर्गत विधिक कार्यवाही पूर्ण करने के उपरान्त विधिवत ध्वस्तीकरण के आदेश पारित किये गये । ध्वस्तीकरण आदेश में उल्लिखित समय सीमा समाप्त हो जाने के उपरान्त भी जब उक्त भू–स्वामीगण द्वारा अवैध निर्माणों को स्वयं नहीं हटाया गया तो प्राधिकरण द्वारा नगर निगम, लोक निर्माण विभाग की उपस्थिति में समस्त विभागों की सहमति उपरान्त दिनांक 15–12–2004 को उपरोक्तवत उल्लेखित अवैध निर्माणों को ध्वस्त कर दिया गया । उसी दिनांक को श्री सुभाष यादव आदि की सडक की चौडाई में आयी दुकानें तथा ग्रीनबैल्ट में श्री वेदराम नागर द्वारा बनाये गये अवैध निर्माण भी ध्वस्त कर दिये गये थे । पुनः दिनांक 14–2–2005 को इसी सडक पर मोती गोयल आदि द्वारा बनाई गयी चार दुकानें विधिवत ध्वस्त कर दी गयी ।

श्री बाबूराम आदि द्वारा प्राधिकरण की ध्वस्तीकरण की कार्यवाही के विरोध में श्री डी0एस0 शर्मा, सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, श्री सी0पी0 पाण्डेय, ए0डी0एम0 सिटी, श्री उमेश श्रीवास्तव ,एस0पी0सिटी तथा श्री एस0पी0दूबे, उप नगर आयुक्त के विरूद्ध माननीय ए0सी0जे0एम0सप्तम के न्यायालय में धारा–156(3) सी0आर0पी0सी0 के अन्तर्गत एफ0आई0आर0 अंकित किये जाने हेतु आवेदन दिनांक 18–12–2004 को किया गया तथा दिनांक 20–12–2004 को राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग नई दिल्ली तथा लखनऊ में अनुतोष हेतु प्रार्थना पत्र दाखिल किया गया है । पुनः श्री बाबूराम एवं अन्य सात आवेदकों द्वारा माननीय न्यायालय सिविल जज सीनियर डिवीजन गाजियाबाद में वाद सं0 29/ 2005 इस आशय से दाखिल किया गया है कि प्रतिवादीगण को वादीगण के स्वामित्व, अधिपत्य, प्रयोग एवं निर्माण में कोई बाधा या हस्तक्षेप करने, वादीगण के मकानात एवं निर्माण को ध्वस्त करने, ढहाने या किसी अन्य प्रकार हानि पहुंचाने और वादीगण को बेदखिल करने से [illegible] जाए ।

[illegible]

[illegible] माननीय अनुसूचित जाति राष्ट्रीय आयोग नई दिल्ली द्वारा दिनांक 16-3-2005 को निम्न आदेश पारित किये गये हैं ।

"माननीय सदस्य जी से सम्बन्धित उपस्थित अधिकारियों से चर्चा के पश्चात यह निर्णय लिया गया कि प्रार्थियों को उनके मकान ध्वस्त करने की मामले में अन्याय हुआ है । उनकी क्षतिपूर्ति के लिए सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण पुर्नवास एवं क्षतिपूर्ति की कार्यवाही हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपने बोर्ड को प्रस्ताव एक निश्चित समय में शीघ्र प्रस्तुत करेंगे इसमें इन्हें निर्मित आवास आवंटन की कार्यवाही भी की जायेगी तथा आयोग को इस चर्चा की अनुपालना रिपोर्ट आयोग को 3 से 4 महीने की अवधि में भेजी जायेगी तथा प्रार्थी तथा सम्बद्ध अधिकारी इस दिशा में यथाशीघ्र विचार विमर्श करेंगे इस समय अवद्धि में ।"

माननीय आयोग के उक्त आदेशों के क्रम में विषय विचारार्थ एवं आदेशार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

सचिव
गा० वि० प्रा०
गाजियाबाद

7-	मोहन नगर के पास स्थित 2 लेन आर0ओ0बी0 को 6 लेन चौड़ा करने हेतु रेलवे विभाग को धनराशि देने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
8-	उत्तर प्रदेश विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में. भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
9-	श्री नीरज गर्ग, निवासी सी–40 महानगर विस्तार, लखनऊ निजी सचिव, प्रमुख सचिव, विधान सचिव, उ0प्र0 को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्देश दिए गए कि श्री गर्ग को किस आधार पर इन्द्रप्रस्थ योजना में भूखण्ड का आवंटन किया गया, से बोर्ड को आगामी बैठक में अवगत कराया जाए ।
10-	प्राधिकरण की अनार्जित खसरा नं0. 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू– स्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्देशित किया गया कि नगर आयुक्त तथा सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रकरण से सम्बन्धित व्यक्तियों/ भू–स्वामीगण की मीटिंग आहूत कर यह ज्ञात करें कि वे क्या अनुतोष चाहते हैं। सम्बन्धित व्यक्तियों/ भू–स्वामीगणों की मांग से बोर्ड को अवगत कराया जाये।
11–	श्री ए0आर0राही, सहायक अभियन्ता की माता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
अध्यक्ष महोदय की अनुमति से		
12–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के निर्माण व विकास कार्यों की प्रगति आख्या ।	बोर्ड द्वारा निर्माण / विकास कार्यों की सराहना की गई एव प्रगति आख्या अवलोकित की गई ।
13-	राजेन्द्र नगर में निर्माणाधीन डा0 राम मनोहर लोहिया पर्यावरण पार्क की प्रगति आख्या ।	बोर्ड द्वारा डा0 राम मनोहर लोहिया पर्यावरण पार्क के निर्माण व विकास कार्य की सराहना की गई एवं प्रगति आख्या अवलोकित की गई ।

	योजना में आवंटित भूखण्ड सं0 9/ 2/ 37 वैशाली पर आरोपित दण्ड ब्याज माफी के सम्बन्ध में।	नहीं हो सका ।
38	वैशाली अपार्टमेन्ट योजना में भवन के आवंटियों से एम0आर0टी0पी0 कमीशन व उपभोक्ता संरक्षण अधिनियम के अन्तर्गत दायर वादों में समझौता करने के विषय में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण के हितों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया जाता है ।
39	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटियों द्वारा बैंकों में जमा की गयी धनराशि के सत्यापन के सम्बन्ध में।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
40	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वर्ष 2003–04 की बैलेन्स शीट के सम्बन्ध में।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
41	श्री वी0एस0 चौहान, सहायक अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
42	श्री जीतपाल सिंह, चपरासी के चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
43	प्राधिकरण की अनार्जित खसरा नं0 278 ग्राम हसनपुर,भौवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भूस्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने के उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
44	इन्दिरापुरम अभय खण्ड–3 में स्थित भूखण्ड सं0 जी0एच0–1 का एफ0ए0आर0 बढाये जाने के सम्बन्ध में।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।
45	इन्दिरापुरम के एन0एच0–24 पर पूर्व में आवंटित पैट्रोल पम्प की भूमि 1147 वर्ग मीटर के अतिरिक्त 518 वर्गमीटर सटी हुई भूमि दिये जाने विषयक।	समयाभाव के कारण प्रस्ताव पर विचार विमर्श नहीं हो सका ।

33

मद संख्याः 16

विषयः— डूडा हैडा में होल सेल मार्केट में भूखण्डों का आवंटन किये जाने के संबंध में।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 9—9—05 में डूडा हैडा(होल सेल मार्केट) में भूखण्डों के आरक्षण हेतु निर्धारित मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि दिनॉक 31—12—05 तक जमा किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी । तदानुसार आवंटियों को सूचना दिये जाने के साथ ही समाचार पत्रों के माध्यम से भी आवेदकों को सूचित किया गया है। इस योजना के मॉग सर्वे के कुल 701 आवेदकों द्वारा रू0 50,000.00 की धनराशि जमा करायी गयी है। आरक्षण धनराशि दस प्रतिशत की दरों पर कुल 422 आवेदकों द्वारा जमा करायी जा चुकी है। कतिपय आवेदकों द्वारा यह अनुरोध किया जा रहा है कि उन्हें घर अथवा प्रदेश से बाहर होने के कारण सूचना नही मिल सकी, उन्हें भी आरक्षण धनराशि जमा करने का अवसर दिया जाये। अतः दिनॉक 31—12—05 के पश्चात आरक्षण धनराशि जमा कराने के इच्छुक आवेदकों से पन्द्रह प्रतिशत ब्याज सहित धनराशि दिनॉक 15—2—06 तक जमा कराये गये आवेदकों को आरक्षण में सम्मिलित किये जाने प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 24—9—05 के मद संख्याः—4 पर लिये गये निर्णय अनुसार आरक्षण कर्ता आवेदकों हेतु शीघ्र भूमि अध्याप्ति की कार्यवाही कराने , योजना का तलपट मानचित्र तैयार कराकर स्वीकृत प्रदान करने एवं लाटरी द्वारा भूखण्डों का आवंटन किये जाने हेतु उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

5/1/06

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्याः 17

ऑकाक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को आवंटित अतिरिक्त भूमि के सैक्टर दर के संबंध में।

आकॉक्षा राजस्व सहकारी समिति के अनुरोध पर समिति के बगल में 7900 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन बोर्ड बैठक दिनॉक 24–9–2005 के निर्णय अनुसार वर्तमान सैक्टर दर एवं समिति द्वारा दायर वाद वापिस लेने की शर्त पर किया गया था । समिति को वर्तमान दर रू0 5000+10 मूल्य प्रतिशत इन्फास्ट्रक्चर चार्जेज कुल रू0 5500.00 के अनुसार उक्त भूमि का मूल्य एवं 12 प्रतिशत फ्री होल्ड चार्जेज जमा कराने हेतु मॉग पत्र जारी किया गया है। समिति द्वारा इस कम में लगातार यह अनुरोध किया जा रहा है कि समिति को सैलेबल एरिया पर भूमि का आवंटन किया जाय एव उसी आधार पर समिति द्वारा मॉगी जा रही 13000 वर्ग मीटर भूमि सैक्टर दरों से आन्तरिक विकास मूल्य घटाते हुए उक्त भूमि का मूल्य लिया जाये। समिति द्वारा लगातार यह भी अनुरोध किया जा रहा है कि आन्तरिक विकास कार्य समिति द्वारा उच्च श्रेणी का विशिष्ट सुविधाओं सहित स्वयं कराया जायेगा। गाजियाबद विकास प्राधिकरण में आन्तरिक विकास दरें रू0 1340 प्रति वर्ग भी निर्धारित है। अतः समिति के अनुरोध अनुसार सैक्टर दरों से आन्तरिक विकास दरें घटाते हुए (रू0 5000–1340) + 10 इन्फास्ट्रक्चर चार्जेज रू0 4026.00 प्रति वर्ग मीटर भूमि मूल्य लिये जाने का विषय प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

3/1/06

3/1/06

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्याः 18

विषयः– प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय के संबंध में।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 24–9–05 के मद संख्याः–5 पर प्राधिकरण की 19 अनिस्तारित सम्पत्तियों का मूल्यॉकन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया था। बोर्ड द्वारा एक समिति का गठन कर कॉस्टिंग को समिति से वैट कराने का निर्णय लिया गया है। तदानुसार समिति के सदस्यों द्वारा विचार–विमर्श के उपरान्त मूल्यॉकन निर्धारित करके इसे आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए उक्त मूल्यॉकनों पर नीलामी किये जाने की संस्तुति की गयी है। समिति के एक सदस्य अपर जिलाधिकारी(वित्त) द्वारा अपनी सहमति अंकित नही की गयी। प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–05 के मद संख्याः 16 में लिये गये निर्णयानुसार अपर जिलाधिकारी(वित्त) को निर्धारित भूमि की दर सूचित किये जाने हेतु पत्र संख्याः 48/व्यव0 अनु0/05 दिनॉक 19–11–05 एवं पत्र संख्या 289/व्यव0 अनु0/05 दिनॉक 26–11–05 द्वारा अनुरोध किया गया तथा लगातार प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा अपर जिलाधिकारी(वित्त) से इनके मूल्यॉकन की गणना की जॉच कराने एवं अपनी टिप्पणी दिये जने का अनुरोध किया जाता रहा है। अपर जिलाधिकारी(वित्त) द्वारा पत्र संख्याः 71/एसटी0/05 दिनॉक 1–12–05 द्वारा भूमि की प्रस्तावित सर्किल रेट के आधार पर गणना की गयी है, जिसमें प्रस्तावित सर्किल दरों का कोई आधार नही दिया गया है। कौशाम्बी योजना की उल्लेखित सम्पत्तियों हेतु यह दरे रू0 33790 प्रति वर्ग मी0 लगायी गयी है इन्हीं दरों को आरक्षित दर मानते हुए भूखण्ड संख्याः सी0–2 की नीलामी दिनॉक 25–7–05 को लगायी गयी थी जिस पर कोई बिडदाता उपस्थित नही हुए । क्योकि भूखण्ड संख्या सी0–2 पीछे की ओर 60 फुट चौडी रोड पर है एवं इस सडक का आगे निकास भी नही है। कौशाम्बी की सम्पत्ति संख्याः 1 एवं 2 को हडको द्वारा निर्धारित मूल्यों पर विक्रय हेतु दिनॉक 27–5–05 एवं 21–6–05 को नीलामी आयोजित की गयी जिसमें कोई बिडदाता उपस्थित नही हुए। कौशाम्बी हेतु अपर जिलाधिकरी(वित्त) द्वारा दी गयी दरे अव्यवहारिक है जिन पर सम्पत्तियों का विक्रय नही हो सकेगा। अतः कौशाम्बी हेतु बोर्ड द्वारा गठित समिति(अपर जिलाधिकारी वित्त के अतिरिक्त) के सदस्यों द्वारा संस्तुति मूल्यॉकन भूमि की सैक्टर दरें आवासीय रू0 10,000.00 एवं व्यवसायिक रू0 20,000.00 प्रति वर्ग मीटर एवं मुख्य अभियंता को समिति द्वारा आकलित डेप्रिसिएटेड निर्माण मूल्यों को सम्मिलित करते हुए सलग्न निर्धारित मूल्यों को आरक्षित मूल्य मानकर नीलामी के माध्यम से विक्रय का प्रयास किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा0वि0प्रा0, गा0

अनिस्तारित सम्पतियों के मूल्यॉकन का विवरण

क0सं0	सम्पत्ति का विवरण	प्राधिकरण द्वारा वर्तमान मूल्यॉकन (रू0 लाख में)	हुडको मूल्यों पर ब्याज जोडते हुए मूल्यॉकन(रू0 लाख में	जिलाधिकारी द्वारा स्वीकृत भूमि दरों के साथ मूल्यॉकन (रू0 लाख में)	अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा भूमि मूल्यों के साथ मूल्यॉकन (रू0 लाख में)				सम्पत्ति के विकय हेतु प्रस्तावित आरक्षित मूल्य रू0 लाख में)	अन्य विवरण
					निर्धारित भूमि मूल्य (रू0 लाख में)	मुख्य अभियंता की समिति द्वारा निर्माण मूल्य रू0 लाख में)	अतिरिक्त एफ0ए0आर0 हेतु भूमि मूल्य रू0 लाख में)	कुल मूल्य (रू0 लाख में)		
01.	कौशाम्बी योजना मे भूखण्ड सख्या 9 पर बना व्यवसायिक भवन।	361.66	381.25	361.66	168.95	261.66	—	430.61	430.61	
02	कौशाम्बी योजना मे भूखण्ड संख्या 21 पर बना व्यवसायिक कॉम्पलैक्स	467.36	467.49	467.36	253.42	317.36	—	570.78	570.78	
03.	वैशाली योजना मे निर्मित 15 मजिल आवासीय टावर	2231.46	2678.93	2231.46	1490.40	1625.98	491.83	3608.31	3608.21	
04	वैशाली योजना मे निर्मित 7 मजिल गगा टावर।	590.81	592.27	590.81	674.24	328.28	222.50	1225.02	1225.02	
05	वैशाली योजना मे आयकर भवन के पीछ अर्द्वनिर्मित व्यवसायिक भवन।	905.95	1348.48	951.53	611.28	611.63	201.72	1424.63	1424.63	
06.	वैशाली योजना मे निर्मित 10 मजिल ब्रहमपुत्र टावर	575.43	635.46	575.43	487.68	377.31	160.93	1025.92	1025.92	
07.	सजयनगर कामर्शियल काम्पलैक्स	626.24	1239.60	626.24	245.00	388.24	80.85	714.09	1320.45	चूंकि 33 प्रतिशत अतिरिक्त एफ0ए0आर0 के साथ हुडको मूल्यॉकन अधिक है अतः रू0 1320.45 लाख प्रस्तावित है।
08.	चन्द्रनगर कामर्शियल काम्पलैक्स	1961.47	2026.44	1881.41	2081.56	920.69	—	3002.25	3002.25	
09.	नेहरू विकास मीनार	9103.55	6787.19	9103.55	7700.00	1403.55	—	9103.55	9103.55	
10.	गोविन्दपुरम के–होम									
	मॉडयूल–1	186.48	—	186.48	165.00	149.16				
	मॉडयूल–2	535.67	—	535.67	357.57	596.63		314.16	314.16	

36

	मॉड्यूल–3 मॉड्यूल–4 मॉड्यूल–5	149.44 149.44 257.06	– – –	149.44 149.44 257.06	105.04 105.04 169.09	149.16 149.16 298.31	– – – –	954.20 254.20 254.20 467.40	954.20 254.20 254.20 467.40	
11.	गोविन्दपुरम जी ब्लॉक में अर्द्वनिर्मित कामर्शिलय कॉम्पलेक्स	335.93	–	310.51	257.47	181.46	–	438.93	438.93	
12.	गोविन्दपुरम एच ब्लाक कामर्शिलय कॉम्पलैक्स(प्रथम व द्वितिय तल)	80.23	–	80.23	74.64	33.72	–	108.36	108.36	
13.	गोविन्दपुरम आई ब्लाक मे अर्द्वनिर्मित कॉमर्शियल कॉम्पलैक्स	261.32	–	261.32	164.23	51.02	–	245.25	245.25	
14.	कौशाम्बी योजना के गंगोत्री एवं नीलकण्ठ टावर के एक कमरे वाले भवन	3.30	1.91 (बल्क सेल हेतु) 2.12 (अलग–2 विकय हेतु)	3.43	–	2.01	–	3.30	3.30	प्रतिभवन अलग–अलग विकय हेतु
15.	वैशाली अपार्टमेंट मे 10 मंजिले मंदाकिनी, अलकनन्दा, भागीरथी एवं झेलम टावर के दो कमरे वाले भवन	8.41	–	8.41	–	4.70	–	13.83	13.83	अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा अन्य टावरों के किये गये भूमि मूल्य के आधार पर समानुपातिक भूमि मूल्य रू0 9.13 लाख जोडते हुए प्रस्तावित है।
16.	वैशाली अर्पाटमेंट के 10 मंजिले यमुना व कृष्णा टावर के तीन कमरे वाले भवन।	14.60	–	14.60	–	8.25	–	23.89	23.89	अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा अन्य टावरों के किये गये भूमि मूल्य के आधार पर समानुपातिक भूमि मूल्य रू0 15.64 लाख जोडते हुए प्रस्तावित है।
17.	वैशाली अर्पाटमेंट के 10 मंजिल सतलज टावर के एक कमरे वाले भवन	5.30	–	5.30	–	2.95	–	8.75	8.75	अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा अन्य टावरों के किये गये भूमि मूल्य के

										आधार पर समानुपातिक भूमि मूल्य रू0 5.80 लाख जोडते हुए प्रस्तावित है।
18.	कौशाम्बी योजना के 14 मंजिले टावरों में 168 प्रोफेशनल चैम्बर के मूल्यॉकन के संबंध में।	3.63 से 7.13	–	4.16 से 5.71	–	2.16 से 3.71	–	4.16 से 5.71	रू0 15,000/– प्रति वर्गमीटर कवर्ड क्षेत्रफल के आधार पर प्रति चैम्बर मूल्य	प्राधिकरण भूमि दरों क आधार पर समानुपातिक भूमि मूल्य रू0 2.0 लाख जोडते हुए प्रस्तावित है।
19.	कौशाम्बी योजना में स्थित भूखण्ड संख्या: सी0–2 की आरक्षित मूल्य के संबंध में।	2395.10	–	2395.80	4047.70	–	–	2395.80	2395.80	प्राधिकरण सैक्टर दर रू0 20.000 प्रति वर्ग मीटर के आधार पर प्रस्तावित है।
20.	वैशाली योजना में 10मंजिल गोदावरी टावर	513.04	663.78	513.04	405.28	348.39	133.75	887.42	887.42	अपर जिलाधिकारी वित्त द्वारा अन्य टावरों के किये गये भूमि मूल्य के आधार पर इस टावर के भूमि मूल्य की गणना की गयी है।

मद संख्याः 19

विषयः– शिरडी मन्दिर पटेलनगर में आवंटित भूखण्ड पर ब्याज मॉफी के संबंध में।

प्राधिकरण की पटेलनगर योजना के ब्लाक "बी" में शिरडी साई दिव्य ज्योति संस्था को मन्दिर के निर्माण हेतु आवासीय सैक्टर दर पर 499.76 वर्ग मीटर का भूखण्ड वर्ष 1987 में आवंटित किया गया था। भूखण्ड का मूल्य रू0 1,31,187.00 व 10 प्रतिशत लीज किराया रू0 13,118.00 एक माह में जमा कराये जाने हेतु आवंटन पत्र में उल्लेख किया गया समय के अन्दर देयता जमा न करने पर नियमानुसार ब्याज भी देय था। अनेको बार सूचना भेजे जाने के बाद भी कोई राशि जमा न किये जाने के कारण भूखण्ड का आवंटन प्राधिकरण द्वारा दिनॉक 27–5–2002 को निरस्त कर दिया गया । संस्था द्वारा भूमि पर साई मन्दिर का निर्माण अस्थायी रूप से पूर्व में ही किया जा चुका था। संस्था के प्रार्थना पत्र पर विवाद निस्तारण किये जाने के उददेश्य से आवंटन बहाल करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनॉक 31–1–2004 में रखा गया। जिस पर बोर्ड द्वारा स्वीकृत किया गया एवं यह निर्देश दिये गये कि बकाया धनराशि की वसूली हेतु प्राधिकरण द्वारा दिये गये भुगतान विवरण के अनुसार भुगतान सुनिश्चित करने का शपथ पत्र संस्था से लेकर भूखण्ड का आवंटन पुर्नजीवित किया जाये। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित मॉग पत्र के उपरान्त संस्था द्वारा वर्ष 1987 की मूल देयता रू0 1,31,187.00 तथा लीज किराया रू0 13,118.00 प्राधिकरण में दिनॉक 25–5–2004 को जमा करा दी गयी है व प्राधिकरण की आवश्यक समस्त धनराशि जमा कराने का शपथ पत्र भी दिया गया था । संस्था द्वारा अपने पत्र दिनॉक 3–1–2006 द्वारा अनुरोध किया गया है कि उक्त भूमि पर मन्दिर बना है, यह किसी की निजि सम्पत्ति नही है तथा धार्मिक संस्था है और दान आदि से मन्दिर का निर्माण किया गया है। यह भी अनुरोध किया गया है उनसे ब्याज नही लिया जाये। यह ब्याज लगभग रू0 3,37,806.00 होता है।

आवंटन उपरान्त संस्था द्वारा मन्दिर का निर्माण किया जा चुका है व मूल राशि जमा हो चुकी है। अतः संस्था द्वारा देय ब्याज माफ किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

सुनिष्ठा सिंह
विधि अधिकारी
गा0वि0प्रा0, गा0बा0

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या :– 20

विषय : माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 46705/99 विरेन्द्र कुमार त्यागी बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पारित आदेश दिनांक 27/10/05 के कम में नाम दर्ज शुल्क विनियम बनाये जाने के विषय में ।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 में वर्ष 1997 में संशोधन कर कुछ प्राविधान सम्मिलित किये गये जिसके अनुसार अधिनियम की धारा–2(H-ii) में म्युटेशन चार्ज को परिभाषित किया गया है तथा अधिनियम की धारा 15(2ए) निम्नानुसार सम्मिलित की गयी है :–

The Authority shall be entitled to levy development fees, mutation charges, stacking fees and water fees in such manner and as such rates as may be prescribed :

शासन द्वारा इस विषय में शासनादेश संख्या–728/9–आ–1–97 लखनऊ दिनांक 6 फरवरी, 1997 जारी किया गया जिसमें हस्तान्तरण की अनुमति के साथ–साथ प्राधिकरण को म्युटेशन हेतु एक फीस निर्धारित करने के निर्देश दिये जो परिसम्पत्ति के मूल्य का 1 प्रतिशत हो सकता है । इस आशय का उल्लेख उक्त शासनादेश में है । शासनादेश की फोटो प्रति संलग्न है ।

उपरोक्त शासनादेश के क्रम में तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा कार्यालय आदेश संख्या–187/1/98 दिनांक 1/4/98 द्वारा शासनादेश के अनुसार परिसम्पत्ति के मूल्य का 1 प्रतिशत म्युटेशन शुल्क निर्धारित करने के आदेश जारी किये, प्रति संलग्न है ।

यह प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12/2/99 में मद संख्या–4 पर रखा गया जिसके अनुसार नाम परिवर्तन पर म्युटेशन चार्ज विक्रय मूल्य का 1 प्रतिशत लिये जाने का प्रस्ताव अनुमोदित हुआ । प्राधिकरण उक्तानुसार म्युटेशन शुल्क चार्ज कर रहा है तथा भूखण्ड संख्या के0एच0–15 कविनगर के विषय में पत्र संख्या 255/सीडीएस–1 दिनांक 20/8/99 द्वारा 24,850/– रूपये म्युटेशन शुल्क की मांग की गयी । उक्त मांग के विरूद्ध श्री विरेन्द्र कुमार त्यागी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 46705/99 प्रस्तुत की जिसमें माननीय न्यायालय द्वारा म्युटेशन शुल्क के विषय में अधिनियम की धारा–55(1) के अन्तर्गत नियम बनाने के निर्देश दिये है जिसकी प्रति संलग्न है । माननीय न्यायालय के आदेश के क्रम में म्युटेशन चार्ज लिये जाने हेतु विनियम बनाये गये हैं जिसका आलेख प्रस्ताव के साथ संलग्न है ।

अतः संलग्न गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भूखण्ड तथा भवन (नाम दर्ज शुल्क) विनियम 2005 अनुमोदन हेतु शासन को प्रस्तुत करने हेतु प्रेषित है ।

R 15/4/8

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

gda@o.o &borard meeting

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भूखण्ड तथा भवन

(नाम दर्ज शुल्क) विनियम 2005
अन्तर्गत धारा 56(2) सपठित धारा 15(2ए)
उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एंव विकास अधिनियम 1973

अधिसूचना संख्या ....
लखनऊ : दिनांक जनवरी, 2005

1— **संक्षिप्त नाम प्रारम्भ तथा प्रसार :—**

(1) यह विनियम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भूखण्ड तथा भवन नाम दर्ज शुल्क विनियम 2005 कहलायेंगे ।

(2) यह विनियम गजट प्रकाशित होने की दिनांक से प्रर्वत्त होंगे ।

(3) यह विनियम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सीमाओं के विकास क्षेत्र में विकास प्राधिकरण की योजनाओं में आवंटित आवासीय व्यवसायिक भूखण्डों एवं भवनों के विक्रय के पश्चात प्राधिकरण अभिलेख में नाम दर्ज कराने पर लागू होंगे ।

2— **परिभाषायें :— (I)** जब तक प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों में :—

(क) अधिनियम का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 से है ।

(ख) नियमावली का तात्पर्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भूखण्ड व भवनों का पंजीकरण एवं आवंटन नियमावली से है ।

(ग) "भूखण्ड" का तात्पर्य प्राधिकरण की किसी योजना में आवंटित आवासीय /व्यवसायिक/अन्य उपयोग हेतु आवंटित भूखण्ड से है ।

(घ) "भवन" का तात्पर्य प्राधिकरण की किसी योजना में आवंटित आवासीय /व्यवसायिक/अन्य उपयोग हेतु आवंटित भवन से है ।

(ड) "आवंटी" का तात्पर्य ऐसे व्यक्ति से है जिसे प्राधिकरण की किसी भी योजना में कोई भूखण्ड अथवा भवन आवंटित किया गया है ।

(च) "रजिस्ट्री" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवन/भूखण्ड का समस्त मूल्य प्राप्त कर निष्पादित पट्टा विलेख/विक्रय विलेख से है ।

(छ) "क्रेता" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवन/भूखण्ड की रजिस्ट्री उपरान्त सद्भावनापूर्ण क्रेता से है जिसने नियमानुसार मूल्य अदा कर अपने पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कराया है ।

(ज–1) "नाम दर्ज" का तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवन/भूखण्ड की प्राधिकरण से रजिस्ट्री करा लेने के पश्चात किसी अन्य विधिक व्यक्ति (जो संविदा करने के लिए सक्षम हो) भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण के आवंटी/उसके विधिक प्रतिनिधि (जिसका प्रतिनिधान तत्समय प्रभावी हो), के पक्ष में निष्पादित विक्रय विलेख के आधार पर नाम दर्ज हेतु आवेदन करने पर इस विनियम में दी गयी प्रक्रिया के अनुसार नाम दर्ज करने से है ।

(ज–2) प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवन/भूखण्ड की प्राधिकरण से रजिस्ट्री करा लेने के पश्चात/पूर्व आवंटी/पंजीकृत व्यक्ति (हिन्दू है तो), मृत्यु हो जाने के पश्चात हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 की धारा–8 के अन्तर्गत पुरूष आवंटी के प्रकरण एवं धारा–10 महिला आवंटी के प्रकरण में, अंकित उत्तराधिकारियों का नाम दर्ज किये जाने से है । यदि व्यक्ति (मुस्लिम है) तो मुस्लिम विधि के अनुसार निर्धारित उत्तराधिकारियों के नाम दर्ज किये जाने से है ।

(झ) "नाम दर्ज शुल्क" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–2 (एच) (II) में परिभाषित नाम दर्ज शुल्क से है अर्थात प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति को रजिस्ट्री उपरान्त किसी अन्य व्यक्ति को विक्रय किये जाने पर उक्त व्यक्ति द्वारा नाम दर्ज कराने हेतु आरोपित किये जाने वाले शुल्क से है ।

(ट) "प्राधिकरण" का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 2(जी) में परिभाषित प्राधिकरण से है अर्थात विकास प्राधिकरण किसी विकास क्षेत्र के लिए अधिनियम की धारा–4 के अन्तर्गत निर्मित प्राधिकरण ।

(II) उर्पयुक्त के अतिरिक्त जो भी शब्द या पद इन विनियमों में प्रयुक्त किये हैं, उनका तात्पर्य वहीं होगा जो उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 में दिया गया है ।

3– नाम दर्ज हेतु आवेदन :–

(1) प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवन/भूखण्ड को प्राधिकरण से रजिस्ट्री करा लेने के पश्चात किसी विधिक व्यक्ति जो संविदा करने के लिए सक्षम हो, भारतीय रजिस्ट्रेशन अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण के आवंटी/उसके विधिक प्रतिनिधि अथवा मुख्त्यारेआम जिसकी मूल स्वामी/पट्टेदार द्वारा शपथ पत्र के माध्यम से पुष्टि की गयी हो अथवा मध्यवर्ती केता जिसका नाम पूर्व से प्राधिकरण अभिलेख में दर्ज हो, द्वारा निष्पादित विकय विलेख के आधार पर नाम दर्ज करने हेतु आवेदन पत्र (विकय विलेख/मुख्त्यारनामे की प्रमाणित प्रति के साथ) प्रस्तुत किया जायेगा । यदि एक से अधिक विकय विलेख हैं तो सभी की प्रमाणित प्रति प्रस्तुत की जायेगी ।

(2) इस नियम के उप विनियम–1 के अनुसार प्राप्त आवेदन पत्र प्राप्त होने पर रजिस्ट्री/विकय विलेख/मुख्त्यारनामे की पुष्टि सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से करायी जायेगी ।

(3) इस नियम के उप विनियम–2 के अनुसार पुष्टि सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से होने के पश्चात भूखण्ड/भवन के विक्रेता को पंजीकृत डाक से विकय की एक सप्ताह में पुष्टि हेतु नोटिस भेजा जायेगा तथा विक्रेता के निवास करने वाले क्षेत्र में प्रकाशित होने वाले समाचार पत्र में भी नोटिस का प्रकाशन कराया जायेगा ।

(4) इस नियम के उप विनियम–3 के अनुसार कार्यवाही पूर्ण होने पर यदि कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है तो विनियम–4 में अंकित नाम दर्ज शुल्क जमा कराकर नाम दर्ज करने का निर्णय लिया जायेगा ।

4– नाम दर्ज शुल्क का निर्धारण :–

(1) विनियम–3 के अनुसार प्राप्त आवेदन पर निर्धारित प्रकिया पूर्ण होने पर नाम दर्ज करने हेतु प्रस्तुत विकय विलेख में निर्धारित सम्पत्ति का मूल्य अथवा प्रस्तुत विकय विलेख पर अदा किया गया स्टाम्प शुल्क जो भी अधिक हो, उक्त राशि का 1% नाम दर्ज शुल्क के रूप में सक्षम अधिकारी से अनुमति प्राप्त कर अधिनियम की धारा–15(2ए) के अनुसार प्राधिकरण कोष मे जमा कराया जायेगा ।

(2) यदि विनियम–3 के अन्तर्गत प्रस्तुत आवेदन पत्र के साथ एक से अधिक विकय पत्र नाम दर्ज करने के आवेदन के साथ प्रस्तुत किये जाते हैं जिनके आधार पर प्राधिकरण अभिलेख में किसी भी केता का नाम दर्ज नहीं है तो इस नियम के उप नियम–1 के अनुसार प्रत्येक विकय पत्र पर अलग–अलग नाम दर्ज शुल्क लिया जायेगा परन्तु कार्यवाही एक साथ ही हो सकती है ।

(3) प्राधिकरण के भवन/भूखण्ड के आवंटी अथवा सद्भावना पूर्ण क्रेता जिसका नाम प्राधिकरण अभिलेख में दर्ज है मृत्यु होने पर वारिसान का नाम दर्ज किये जाने की स्थिति में नाम दर्ज शुल्क देय नहीं होगा ।

5– (1) विनियम–3 व 4 के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया में यदि किसी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त होती है तो उक्त आपत्तियों के विषय में सक्षम प्राधिकारी द्वारा प्रकरण के गुण–दोष के आधार पर सन्तुष्ट होकर नाम दर्ज का आदेश करेंगे, यदि सम्बन्धित पक्ष उक्त निर्णय से सन्तुष्ट नहीं है तो वह निर्णय से 15 दिन के अन्दर उपाध्यक्ष के समक्ष प्रत्यावेदन कर सकेगा तथा उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा ।

(2) यदि सम्पत्ति के स्वामी की बिना किसी वसीयत किये मृत्यु हो जाती है तो मृतक व्यक्ति के हिन्दू उत्तराधिकार अधिनियम 1956 के अन्तर्गत विधिक उत्तराधिकारियों के नाम सहमति का शपथ पत्र प्रस्तुत करने पर दर्ज किये जायेंगे । यदि उत्तराधिकारी किसी एक व्यक्ति का नाम दर्ज कराना चाहते हैं तो वह शपथ पत्र के माध्यम से उस एक व्यक्ति के पक्ष में अपनी सहमति तथा मृतक व्यक्ति का मृत्यु प्रमाण पत्र प्रस्तुत करेंगे और सम्बन्धित सम्पत्ति अधिकारी स्थानीय समाचार पत्रों में सूचना प्रकाशित कराकर गुण–दोष के आधार पर सन्तुष्ट होकर नाम दर्ज करने का आदेश पारित करेंगे । यदि उस आदेश से सम्बन्धित पक्ष सहमत नहीं है तो वह आदेश पारित होने के 15 दिन के अन्दर उपाध्यक्ष को प्रत्यावेदन कर सकेंगे । उत्ताधिकारियों में विवाद होने की स्थिति में सक्षम न्यायालय का निर्णय अन्तिम होगा ।

(3) यदि सम्पत्ति का स्वामी मुस्लिम है तो मुस्लिम विधि के अनुसार निर्धारित उत्तराधिकारियों के नाम विनियम–5 के उप विनियम–2 में अंकित प्रक्रिया के अनुसार नाम दर्ज होगा ।

(4) यदि सम्पत्ति के स्वामी द्वारा अपने जीवन काल में कोई वसीयत निष्पादित की जाती है और उसकी मृत्यु के पश्चात वसीयत के आधार पर हित ग्रहिता अपना नाम दर्ज कराना चाहता है तो उसे सक्षम न्यायालय से प्रोबेट/घोषणात्मक निर्णय सम्पत्ति के स्वामी के विधिक उत्तराधिकारियों के विरूद्ध प्राप्त करना होगा । उक्त निर्णय के आधार पर ही हित ग्रहिता का नाम दर्ज किया जायेगा ।

6– (1) विनियमों के माध्यम से निर्धारित नाम दर्ज शुल्क यदि किसी पक्ष द्वारा अदा नहीं किया जाता है तो अधिनियम की धारा–40 के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार भू–राजस्व के रूप में वसूल करने का अधिकार प्राधिकरण को होगा ।

(2) विनियमों में किये गये प्राविधान के अनुसार नाम दर्ज शुल्क अदा कर नाम दर्ज कराने के पश्चात ही मानचित्र स्वीकृति पर विचार किया जा सकेगा । यदि

किसी पक्ष द्वारा नाम दर्ज कराये बिना ही निमार्ण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया, नाम दर्ज शुल्क जमा होने के पश्चात ही मानचित्र स्वीकृति प्रभावी होगी ।

(3) यदि उत्तर प्रदेश शासन द्वारा प्राधिकरण के आवंटी से भिन्न व्यक्ति के पक्ष में सीधी रजिस्ट्री किये जाने के विषय में तत्समय प्रभावी प्राविधानों के अन्तर्गत कोई निर्णय लिया जाता है तो उक्त प्राविधानों के अन्तर्गत सीधी रजिस्ट्री किये जाने से पूर्व सीधी रजिस्ट्री हेतु निर्धारित मूल्य अथवा स्टाम्प शुल्क जो भी अधिक हो उक्त राशि का 1% अग्रिम रूप से नाम दर्ज शुल्क के रूप में प्राधिकरण कोष में जमा कराने के पश्चात ही सीधी रजिस्ट्री होगी ।

7— उपरोक्त विनियम द्वारा नाम दर्ज किये जाने पर नाम दर्ज पत्र में नाम दर्ज शुल्क का उल्लेख करते हुए आवेदक को पंजीकृत डाक से सूचित किया जायेगा ।

उपाध्यक्ष / अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

46

संख्याः 728/9-आ-1-97

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1 लखनऊः दिनांक 06 फरवरी,1997

महोदय,

विकास प्राधिकरणों द्वारा आवंटित भूखण्डों/भवनों के आवंटियों द्वारा हस्तांतरण के समय विकास प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त करने की परम्परा कुछ विकास प्राधिकरणों में है। इसका उद्देश्य कदाचित यह है कि लीज की धनराशि यदि कोई बाकी है तो उसकी अद्यावधिक वसूली हो जाये तथा नये क्रेता को कोई असुविधा न हो। इस प्रक्रिया को सरल करने के लिये निर्णय लिया गया है कि भविष्य में एकल भूखण्ड या भवन के आवंटी को हस्तांतरण करने के लिये विकास प्राधिकरण की पूर्व अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी। जब हस्तान्तरण और रजिस्ट्रेशन के बाद म्यूटेशन के लिये विकास प्राधिकरण के पास प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जायेगा तो वह, यदि कोई बकाया आदि है तो उसके पूर्व भुगतान की शर्त लगा सकते हैं। विकास प्राधिकरण चाहें तो म्यूटेशन हेतु एक फीस भी निर्धारित कर सकते हैं जो परिसम्पत्ति के मूल्य का एक प्रतिशत हो सकता है।

कृपया उपरोक्त निर्देशों का अनुपालन तात्कालिक प्रभाव से सुनिश्चित करें ।

भवदीय,

अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्र सं0 : /98, दिनांक : 1/4/98

कार्यालय आदेश

मेरे संज्ञान में आया है कि शासनादेश सं0 728/9-आ-1-97, दिनांक 06.02.1997 के क्रम में नीति निर्धारण न होने के कारण कोई मोटेशन फीस नहीं ली जा रही है। यह प्राधिकरण के वित्तीय हितों के प्रतिकूल है। शासनादेश के अनुसार परिसम्पत्ति के मूल्य (आज का विक्रय मूल्य) का 1% (प्रतिशत) निर्धारित की जाती है। यह आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे तथा जो मोटेशन पूर्व में हो गई है उनसे भी उपरोक्तानुसार धनराशि वसूल किया जाना सुनिश्चित कर लिया जाये।

1/4/98

(रीता मेनन)
उपाध्यक्ष

पृष्ठांकन सं0 : 187/1198 /98, दिनांक : 1.4.98

प्रतिलिपि : 1- सभी सम्बन्धित को अनुपालनार्थ प्रेषित।

1/4/98

(रीता मेनन)
उपाध्यक्ष

48

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

CIVIL MISC. WRIT PETITION NO. 46705 of 1999

DISTRICT: GHAZIABAD

VIRENDRA KUMAR TYAGI AGED ABOUT 54 YEARS S/O SHRI TRILOK SINGH TYAGI R/O K/H-10, KAVI NAGAR, GHAZIABAD

.... PETITIONER

VERSUS

1) GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY THROUGH ITS VICE-CHAIRMAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD, DISTT. GHAZIABAD.

2) VICE-CHAIRMAN, GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, HAPUR ROAD, GHAZIABAD.

3) OFFICER ON SPECIAL DUTY, GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, HAPUR ROAD, GHAZIABAD.

4) STATE OF U.P. THROUGH CHIEF SECRETARY, SECRETARIAT, LUCKNOW.

.... OPPOSITE PARTIES

To,

The hon'ble Chief Justice & his other companion Judges of the aforesaid court.

The humble application/petition of the above named petitioner Most Respectfully showeth as under:-

GOVERNMENT

Form No. 1, Chapter- III, Paragraph 26, Financial Hand Book Volume V, Part-I)

49

Receipt No.........................

Date ....

Department and Office ... 55496 ....

Received from ... 11/11/05 ....

... II Rupees ....

on account of

... of

...

Signature of Govt. Servant
Granting the receipt.

Designations.........................

12/- Tilak (VK)

29/11/05

G.D.A.

50

Sri A.K. Mishra
Advocate
High Court Alld.
CH No-22
Dated 11/11/05
Writ No- 46705 of 1999

55496
11-11-05

Date of Application 11-11-05
Date of Ready 29-11-05
Date of Issue 30-11-05
Issuing Clerk [illegible]

FIVE RUPEES
INDIA

IN THE HIGH COURT OF JUDICATURE AT ALLAHABAD

CIVIL SIDE

ORIGINAL JURISDICTION

DATED: ALLAHABAD THE 27.10.2005.

PRESENT

THE HON'BLE R.K.AGRAWAL. . . . . .JUDGE.

THE HON'BLE SAROJ BALA. . . . . .JUDGE.

CIVIL MISC. WRIT PETITION NO. 46705 of 1999.

Order on the petition of Virendra Kumar Tyagi.

Inre

Virendra Kumar Tyagi.

..Petitioner

Vs.

1. Ghaziabad Development Authority and 3 others.

...Respondents

F496
11/11/05

(PHOTO COPY OF THE PARTY NAME ATTACHED)

BY THE COURT

(PHOTO COPY OF THE JUDGEMENT ATTACHED)

KS

Reserved

CIVIL MISC. WRIT PETITIONNO. 46705 OF 1999

Virendra Kumar Tyagi vs. Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad and others.

Hon'ble R.K.Agrawal, J.
Hon'ble Saroj Bala, J.

(Delivered by R.K.Agrawal,J.)

By means of the present writ petition filed under Article 226 of the Constitution of India, the petitioner Virendra Kumar Tyagi seeks the following reliefs:

i. "That a writ of certiorari or any other writ or order or direction may be issued for quashing the order dated 20.8.99 issued by the O.P.No. 2 in so far as the same relates to the demand of a sum of Rs. 24,850 as mutation fee.

ii. That a writ, order or direction in the nature of mandamus be issued commanding the O.P.No. 1 to 3 to show the authority under which the mutation charges have been demanded.

iii. That a writ, order or direction in the nature of mandamus be issued commanding the O.P.No. 1 to 3 to mutate the name of the petitioner in respect of property No. K/H-1-, Kavi Nagar, Ghaziabad.

iv. That any other writ, order or direction which the Hon'ble Court may deem fit and proper in the circumstances of the case be issued.

v. Cost of the writ petition be awarded to the petitioner"

According to the petitioner the Ghaziabad Improvement Trust, a body corporate under the provisions of the Town Improvement Act, 1897 leased out Plot No. K/H-10, situated in Kavi Nagar, Ghaziabad to Smt. Rekha Kapoor, w/o Sri Prakash Kapoor vide registered lease dated 3rd January, 1967. After the enactment of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973 (hereinafter referred to as the Act), the Ghaziabad Improvement Trust became known as Ghaziabad Development Authority (hereinafter referred to as the Authority). Smt. Rekha Kapoor after obtaining permission from the Authority for sale of her lease hold interest in the aforesaid plot transferred it by way of

registered sale deed dated 7th July, 1980 to Sri Sita Ram Jaipuria son of Sri Mangtu Ram Jaipuria. The name of Sri Sita Ram Jaipuria was mutated by the Authority and upon his death the name of Sri Ambrish Jaipuria was mutated by the said Authority. It is alleged that Sri Ambrish Jaipuria obtained permission for raising construction and also built a house on the said plot. He after obtaining permission from the Authority sold the leasehold rights in the plot including the constructions standing thereon in favour of the petitioner vide sale deed dated 19th August, 1997. The petitioner applied for mutation of his name by making an application on 19th March, 1998. The Officer on Special Duty- respondent no.3 vide letter dated 15th May, 1998 demanded a sum of Rs. 24,850/- as mutation fee calculated at the rate of 1% on sale consideration. The petitioner protested and also made inquiries from the office of the Authority as to on what basis the mutation fee is being demanded when he was informed that there is an office order dated 1st April, 1998 issued by the Vice Chairman of the Authority prescribing 1% of the sale consideration to be charged as mutation fee. The demand of mutation fee was reiterated by the respondent vide letter dated 20th August, 1999. The demand of mutation fee is under challenge in the present writ petition on the ground that even though under Section 15 (2A) which was inserted by Act No. 3 of 1997 in the Act, mutation fee could be levied but in the absence of the same having been prescribed by Rules, the demand cannot be made.

In the counter affidavit affirmed by Sri U.N. Thakur, Secretary in the office of the Authority filed on behalf of all the respondents it has been stated that the Act permits imposition of mutation fee which has been fixed at 1% and, therefore, the demand of Rs. 24,850/- as mutation fee is legally valid and does not require interference. The demand is in accordance with the provisions of the Act, Rules, Government Orders etc. and the matter has also been placed before the Board of the Authority which has been approved and in terms of the said approval the demand of mutation charges has been made. As the counter affidavit, referred to above, did not meet the various averments made in the writ petition and it was also very sketchy and vague, this Court vide order dated 4th March, 2004 directed the respondents to

produce the record as also to file a detailed counter affidavit. The order dated 4th March, 2004 is reproduced below:

> "**Honble V.M.Sahai,J.**
> **Hon'ble Krishna Murari,J.**
>
> In the counter affidavit filed by Ghaziabad Development Authority it has been stated that under the Act mutation fee has been fixed at 1% but no material has been filed along with the counter affidavit.
>
> The respondents are directed to produce the entire record including the decision of the Board by which the mutation fee has been fixed at 1%, the provisions under which the mutation fee can be fixed and file a detailed counter affidavit within three weeks from today.
>
> List on 5.4.2004.
>
> In case the records are not produced and a detailed counter affidavit is not filed within the time allowed aforesaid, in that case respondent no.3 shall personally appear before this court on 5.4.2004 and explain as to why a detailed counter affidavit has not been filed."

Pursuant to the direction given by this Court in the order dated 4th March,2004 the respondents have filed a detailed counter affidavit affirmed by Sri Rajendra Kumar Tyagi, Legal Assistant in the office of the Authority on 5th April, 2004. In this counter affidavit it has been stated by the respondents that by the Government Order dated 6th February, 1997 the State Government permitted levy of mutation charges up to 1% of the value of the property in question and the Vice Chairman of the Authority issued the order dated 1st April, 1998 providing for levy of 1% as transfer charges as provided vide Government Order dated 6th February, 1997 which was approved by the Board in its meeting dated 12th February, 1999. Reference has been made to the provisions of Sections 41 and 57 of the Act for having the jurisdiction to issue Government Order dated 6th February, 1997 and the Board's resolution dated 12th February, 1999 fixing the rate of 1% has been justified.

In the rejoinder affidavit filed by the petitioner to the counter affidavit affirmed by Sri U.N.Thakur, it has been stated that the rate of mutation charges can be fixed only by making Rule providing for the rate of the charges in accordance with Section 55 of the Act and, therefore, the fixation of mutation charges as done by the Vice Chairman of the Authority or by the State Government is wholly

55

illegal. In the rejoinder affidavit filed by Sri Devendra Kumar Tyagi, brother of the petitioner to the counter affidavit filed by Sri Rajendra Kumar Tyagi the same plea which has been taken in the writ petition has been again taken.

We have heard Sri N.Lal, learned counsel for the petitioner and Sri A.K.Misra, learned counsel appearing for the respondents.

Learned counsel for the petitioner submitted that under Section 15(2-A) read with Section 2(ii) of the Act the Authority can levy mutation charges but it has to be at such rate as may be prescribed. The word "prescribed" has not been defined in the Act and, therefore one has to fall back on the definition of word "prescribed" as given in Section 4(33A) of the U.P. General Clauses Act, 1904. According to him in view of the provisions of Section 4(33-A) of the General Clauses Act, 1904 "prescribed" has to be given the same meaning which means prescribed by Rules made in the Act in which the word occurs. According to him the rate of mutation charges has not been prescribed by any Rules framed under the Act but on the other hand it has been done by the Government Order dated 6th February, 1997 followed by an order issued by the Vice Chairman on 1st April, 1998 and the resolution of the Board dated 12th February, 1999. This order/resolution does not partake the nature of a Rule and, therefore, the respondent cannot demand any amount as fee/charges towards mutation fee. He has relied upon a decision of this Court in **Shaukat Ali etc. vs. Allahabad Development Authority and another** [2003 (52) ALR 371] wherein this Court has held that there should be a specific statutory provision empowering the authority to impose levy otherwise it will be illegal.

Sri A.K.Misra had made a categorical statement that the mutation charges is being levied by the Authority pursuant to the Government Order dated 6th February, 1997 and not under any Rules framed under the Act. He further submitted that under the Government Order dated 6th February, 1997, order of the Vice Chairman dated 1st April, 1998 and the Borad's resolution dated 12th February, 1999 the respondents were justified in demanding the payment of mutation charges for recording the name of the petitioner as owner/lessee of the plot in

56

question. Deriving strength from the provisions of Section 2(ii) read with Sections15(2-A), 41 and 57 of the Act, he submitted that as the State Government had issued a direction to charge 1% as mutation charges, the Authority was under the obligation to carry out such directions. He further submitted that even though there is no Rule prescribing the rate of mutation charges the respondents are having the executive power and right to realise mutation charges. In support of the aforesaid submissions he has relied upon the following decisions:

(i) **U.P. State Electricity Board, Lucknow vs. City Board, Mussoorie and others** (1985) 2 SCC 19;

(ii) **Surender Singh vs. Central Government and others** (1986) 4 SCC 667 and

(iii) **Orissa State (Prevention & Control of Pollution) Board vs. Orient Paper Mills and another** (2003) 10 SCC 421.

Having given our anxious consideration to the various pleas raised by the learned counsel for the parties, we find that under the Act mutation charges can be levied and demanded as would be clear from the provisions of Sections 2(ii) and 15(2-A) of the Act which are reproduced below for ready reference:

> "2(ii) 'mutation charges' means the charges levied under Section 15 upon the person seeking mutation in his name of a property allotted by the Authority to another person.
>
> 15(2-A) The Authority shall be entitled to levy development fees, mutation charges, stacking fees and water fees in such manner and at such rates as may be prescribed."

From a reading of provisions of Section 15(2-A) of the Act it is seen that the Authority is entitled to levy mutation charges in such manner and at such rate as may be prescribed. In the definition clause of Section 2 of the Act neither the word 'prescribed' has been defined nor there is any other provision under Act which has defined the said word. Thus the meaning to the word 'prescribed' has to be given the same meaning which has been given under the provision of U.P.

General Clauses Act, 1904. Sub-section 33(A) of Section 4 of the U.P. General Clauses Act, 1904 defines the word 'prescribed' as follows:

> "4(33-A) "Prescribed" shall mean prescribed by rules made under the Act in which the word occurs."

Under Section 55 of the Act the State Government has been empowered to make Rules. Under sub-section (1) of Section 55 of the Act the Rules can be made by the State Government by notification in the Gazette. In the present case the order prescribing rate of mutation charges has not be gazetted which is also admitted by Sri A.K.Misra, learned counsel for the respondents. It is simply an order issued by the State Government. It is well settled that if a statute provides that an act that has to be done in a particular manner than it has to be done in that manner alone or not at all. The Apex Court in the case of **Dhanajaya Reddy vs. State of Karnataka** (2001) 4 SCC 9, **Commissioner of Income tax Mumbai vs. Anjum M.H.Gaswala and others** (2002) 1 SCC 633, **Mehsana District Central Cooperative Bank Ltd. and others vs. State of Rujrat and others** (2004) 2 SCC 463 and **Ram Phal Kundu vs. Kamal Sharma** (2004) 2 SCC 759 has held that where a power is given to do a certain thing in a certain way, the thing must be done in that way or not at all. The Apex Court in the case of Ram **Phal Kundu** (supra) has held as follows:

> "The rule laid down in *Taylor vs. Taylor* that where a power is given to do a certain thing in a certain way, the thing must be done in that way or not at all and that other methods of performance are necessarily forbidden, was adopted for the first time in India by the Judicial Committee of the Privy Council in *Nazir Ahmad vs. King Emperor*. The question for consideration was whether the oral evidence of a Magistrate regarding the confession made by an accused, which had not been recorded in accordance with the statutory provisions viz. Section 164 Cr.P.C. would be admissible. The First Class Magistrate made rough notes of the confessional statements of the accused which he made on the spot and thereafter he prepared a memo from the rough notes which was put in evidence. The Magistrate also gave oral evidence of the confession made to him by the accused. The procedure of recording confession in accordance with Section 164 Cr.P.C. had not been followed. It was held that Section 164 Dr.P.C. having made specific provision for recording of the confession, oral evidence of the Magistrate and the memorandum made by him could not be taken into consideration and had to be rejected. In *State of U.P. vs. Singhara Singh* a Second Class Magistrate not specifically empowered, had recorded

confessional statement of the accused under Section 164 Cr.P.C. The said confession being impossible, the prosecution sought to prove the same by the oral evidence of the Magistrate, who deposed about the statement given by the accused. Relying uponthe rule laid down in *Taylor vs. Taylor* and *Nazir Ahmad vs King Emperor* it was held that Section 164 Cr.P.C. which conferred on a Magistrate the power to record statements or confessions, by necessary implication, prohibited a Magistrate from giving oral evidence of the statements or confessions made to him. This principle has been approved by this Court in a series of decisions and the latest being by a Constitution Bench *CIT vs. Anjum M.H.Ghaswala* (SCC para 27)"

As the rate of mutation charges under sub-section (2-A) of Section 15 of the Act has to be prescribed and the word 'prescribed' means prescribed by Rules under the Act in view of the provisions of sub-section (33-A) of Section 4 of the General Clauses Act, 1904 and the Rules to be framed by the State Government under Section 55 of the Act has to be notified in the Gazette which has admittedly not been done in the present case, we are of considered opinion that any demand of mutation charges by the respondents for mutating the name of the petitioner in respect of the plot/house in question is wholly illegal and without the authority of law.

So far as reliance place on Section 41 of the Act to the effect that the respondents are bound to carry out such directions as may be issued to it from time to time by the State Government is concerned, sub-section (1) of Section 41 of the Act provides that the directions which have to be issued by the State government is for the efficient administration of the Act. For ready reference sub-section (1) of Section 41 is reproduced below:

"41(1) The Authority, the Chairman or the Vice Chairman shall carry out such directions as may be issued to it from time to time by the State Government for the efficient administration of this Act."

From a reading of the aforesaid provision it will be seen that only such direction which has been issued by the State Government for the efficient administration of the Act has to be carried by the Authority including its Chairman and Vice Chairman. Here the direction issued by the State Government vide Government Order dated 6th February, 1997 cannot be said to have been issued for the efficient administration

of the Act inasmuch as it has prescribed the mutation charges which, otherwise, is required to be prescribed by Rules to be duly notified in the Gazette in terms of Sections 15(2-A) and 55(1) of the Act read with Section 4(33-A) of the U.P. General Clauses Act, 1904. Likewise reliance placed by the learned counsel for the respondent on the provisions of Section 57 of the Act which empowers the Authority to make bye-laws consistent with the Act and the Rules for carrying out the purposes of the Act is also misplaced. Under the aforesaid provisions there should be specific statutory provision empowering the authority to impose levy otherwise it will be illegal. The order dated 1st April, 1998 and Board's resolution dated 12th February, 1999 even though if they are treated to be bye-laws framed under the Statute the Authority cannot be said to have the authority to levy mutation charges for the simple reason that mutation charges can be prescribed only by making the Rule and not otherwise.

In the case of **Shaukat Ali** (supra) relied upon by the learned counsel for the petitioner this Court has held that there should be a specific statutory provision empowering the authority to impose levy otherwise it will be illegal. In the present case we find that under Section 15(2-A) of the Act the authority has the power to levy mutation charges. Thus the aforesaid decision does not advance the case of the petitioner.

So far as the decisions relied upon by the learned counsel for the respondents is concerned we find that in the case of **U.P.State Electricity Board** (supra) the Apex Court has considered the question as to whether the Board has the power to fix Grid Tarrif under Section 46(1) of the Electricity (Supply) Act, 1948 or not when under Section 79(h) of the said Act the Regulations have not been framed by the Board. Provisions of Section 46(1) of the Electricity (Supply) Act, 1948 provides that the tarrif to be known Grid Tariff shall in accordance with any Regulations made in this behalf be fixed from time to time by the Board in respect of each year for which the scheme is enforced and the tariff fixed may differ for different areas. Under Section 79(h) of the said Act the Electricity Board has been authorised to make make Regulations laying down the principle governing the fixing of Grid Tariff. The Apex Court has held that Section 46(1) of the

said Act does say that no Grid Tariff can be fixed until such Regulations are made and it only provides that the Grid Tariff shall be in accordance with any Regulations made in this behalf which means that if there are Regulations, Grid Tariff should be fixed in accordance with such regulations and nothing more. The Apex Court has further held that framing of Regulations under Section 79(h) of the said Act is not a condition precedent for fixing Grid Tariff. Thus the aforesaid decision of the Apex Court has no application in the facts and circumstances of the present case inasmuch as under Section 15(2-A) of the Act the Authority has been empowered to levy mutation charges in such manner and at such rate as may be prescribed. The rate has to be prescribed in accordance with law before it can be levied.

In the case of **Surinder Singh** (supra) the Apex Court has held that where an authority is empowered by statute to exercise power subject to any Rules but Rules not made, the authority has jurisdiction to exercise that power by issuing administrative instructions subject to any statutory provision to the contrary. In the aforesaid case the Apex Court was considering the question as to whether in the absence of the Rules framed under the provisions of the Displaced Persons (Compensation and Rehabilitation) Act, 1954, the Central Government had an authority in law to provide for disposal of urban agricultural land by auction sale. Section 8 of the said Act provided that a displaced person shall be paid compensation as determined under Section 7 subject to any Rules that may be made under this Act. The Apex Court has held that where a statute confers powers on an authority to do certain acts or exercise power in respect of certain matters, subject to Rules, the exercise of power conferred by the statute does not depend on the existence of Rules unless the statute expressly provides for the same. It has been further held that in other words framing of the Rules is not a condition precedent to the exercise of the power expressly and unconditionally conferred by the statute. The expression "subject to the Rules" only means, in accordance with the Rules, if any. If Rules are framed, the powers so conferred on authority could be exercised in accordance with these Rules but if no Rules are framed there is no void and the authority is not precluded from exercising the power conferred

by the statute. The principle laid down in this case by the Apex Court is not applicable in the facts and circumstances of the present case as the language of Section 15(2-A) of the Act is very clear as the rate of mutation charges are to be prescribed. The word 'prescribed' has to be done by making Rules in accordance with the provisions of Section 4 (33-A) of the U.P. General Clauses Act, 1904 read with Section 55 of the Act.

In the case of **Orissa State (Prevention & Control of Pollution) Board** (supra) the Apex Court has held that once the manner is prescribed under the Rules, undoubtedly, the declaration of the area has to be only in accordance with the manner prescribed but absence of Rules will not render the Act inoperative. The power vested under Section 19 of the Environment Protection and Pollution Control-Air (Prevention and Control of Pollution) Act, 1981 would still be exercisable as provided under the provision i.e. by declaring an area as air pollution control area by publication of notification in the Official Gazette. Non-framing of Rules does not curtail the power of the state Government to declare any area as air pollution control area by means of a notification published in the Official Gazette. The area was notified as air pollution control area by the State Government as authorized and provided by virtue of the powers conferred under Section 19 of the said Act. The declaration is provided to be made by means of a notification published in the Official Gazette. No other manner is prescribed nor exists. The relevant notification issued by the Government cannot be said to be contrary to any Rules in existence as framed by the Government. The aforesaid decision is not applicable in the facts and circumstances of the case as the language of Section 15(2-A) is very clear as the rate of mutation charges are to be prescribed. The word 'prescribed' has to be done by making Rules in accordance with the provisions of Section 4(33-A) of the U.P. General Clauses Act, 1904 read with Section 55 of the Act.

In view of the foregoing discussions we are of the considered opinion that as the rate of mutation charges have not been prescribed by any Rules framed under Section 55(1) of th Act as required by the provisions of Section 4(33-A) of the U.P. General Clauses Act, 1904, the demand of mutation charges by means of letter dated 20th August,

1999 is wholly illegal and without authority of law. The said demand is liable to be and is hereby quashed. As the demand of mutation charges has been quashed, the respondents are directed to mutate the name of the petitioner in respect of the House No. K/H-10, Kavi Nagar, Ghaziabad provided there is no other impediment, within one month from the date a certified copy of this order is produced before the respondent no.1.

In the result the writ petition succeeds and is allowed with costs which we assess at Rs. 2,500/-.

October 27, 2005

samz.

True Copy

Section Officer
Copying (D) Department
High Court

मद संख्याः- 21 63

विषयः-कैनिलवर्थ चौराहे पर फ्लाई ओवर के निर्माण हेतु पूर्व स्वीकृत लागत रू01312.00 लाख के विरूद्ध 1590.85 लाख की संशोधित वित्तीय स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद की यातायात व्यवस्था को सुगम बनाने की दृष्टि से कैनिलवर्थ चौराहे पर फ्लाई ओवर के निर्माण हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.06.03 के मद संख्या-45 पर सैद्धांतिक अनुमति एवं प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 31.01.04 के मद संख्या-10 पर वित्तीय वर्ष 2003-2004 व 2004-2005 में प्राथमिकता पर निर्मित किये जाने हेतु कैनिलवर्थ चौराहे पर फ्लाई ओवर के निर्माण के लिए 15.00 करोड की वित्तीय स्वीकृति प्रदान की गई थी ।

उ0प्र0 राज्य सेतु निगम लि0 उ0 प्र0 सरकार का ही उपक्रम है । वह इस प्रकार के कार्यो के विशेषज्ञ हैं, इनके द्वारा देश के कई प्रदेशों में इस तरह के फ्लाई ओवर/सेतुओं का निर्माण किया गया है, को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24.05.04 में उ0 प्र0 राज्य सेतु निगम से एम0ओ0यू0 करने का निर्णय लिया गया । तत्क्रम में प्राधिकरण व उ0प्र0 राज्य सेतु निगम के मध्य दिनांक 26.05.2004 को एम0ओ0यू0 सम्पादित हुआ । उ0प्र0 राज्य सेतु निगम द्वारा डिजाइन -ड्राईंग तैयार करते हुए पत्र संख्या-796 दिनांक 16.8.2004 द्वारा आगणन धनांक रू01312.00लाख प्रेषित किया गया । उक्त आगणन की जांच आई0आई0टी0 रूड़की से करायी गई । एम0ओ0यू0 के क्लाज् संख्या-7 के अनुसार दिनांक 28.08.04 से कार्य प्रारम्भ कर दिनांक 27.8.06 तक पूर्ण होना है । स्थल पर टेलीफोन शिफ्टिंग एवं अन्य प्रावधानों के कारण कार्य सितम्बर 2005 में प्रारम्भ हुआ । उपाध्यक्ष महोदय के कक्ष में कैनिलवर्थ चौराहे के निर्माण के सम्बन्ध में फ्लाई ओवर के दोनों ओर एक - एक स्पान बनाये जाने हेतु निर्णय लिया गया । तत्क्रम में पत्र संख्या-273/4/ईई-3/2004 दिनांक 1.12.2004 के द्वारा संशोधित आगणन प्रस्तुत करने हेतु पत्र भेजा गया । सेतु निगम द्वारा पुनरीक्षित आगणन रू01590.85 पत्र संख्या-174/कैनिलवर्थ/फ्लाईओवर/2005 दिनांक 13.05.05 जो प्राधिकरण में दिनांक 16.5.2005 को प्राप्त हुआ । आगणन जांच हेतु प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.5.04 में लिये गये निर्णय के अनुसार आई0आई0टी0 रूड़की को भेजा गया जो जांच प्रक्रिया में है तथा शीघ्र प्राप्त होने की सम्भावना है । कैनिलवर्थ चौराहे की लम्बाई 547.20 मीटर तथा चौड़ाई 7.50मीटर × 2 है , चार लेन में बनाया जाना प्रस्तावित है जिसमें अब तक पाईल, पाईल कैप, पीअर, 50 पी.एस.सी. बीम, डैक स्लैब - 5, सौ फिट, रिटेनिंग वाल तथा जीडीए साइड क्रेशबैरियर का कार्य

पूर्ण हो चुका है । स्लिप रोड, अवशेष क्रैशबैरियर, बीम लॉचिंग, डैक स्लैब, बाक्स गर्डर, अप्रोच रोड आदि का कार्य प्रगति पर है । माह दिसम्बर तक कार्य की भौतिक प्रगति 80% है । राज्य सेतु निगम द्वारा मार्च 2006 तक कार्य पूर्ण करने का आश्वासन दिया गया है जिसके लिए सेतु निगम द्वारा पर्ट चार्ट, बार चार्ट प्रस्तुत किये गये है जो साथ में अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

उ0 प्र0 राज्य सेतु निगम द्वारा कार्य की प्रगति बनाये रखने हेतु समय - समय पर उनके कार्यालय द्वारा मांगी गई धनराशि को प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराया जाता है । राज्य सेतु निगम द्वारा कार्य की गुणवत्ता बनाये रखने हेतु समय - समय पर निर्माण सामग्री आदि की जांच करायी जाती है । इस कार्य पर प्राधिकरण द्वारा सेतु निगम को रू01003.50 लाख का भुगतान किया जा चुका है ।

अतः प्रसातव विचारार्थ एवं स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है ।

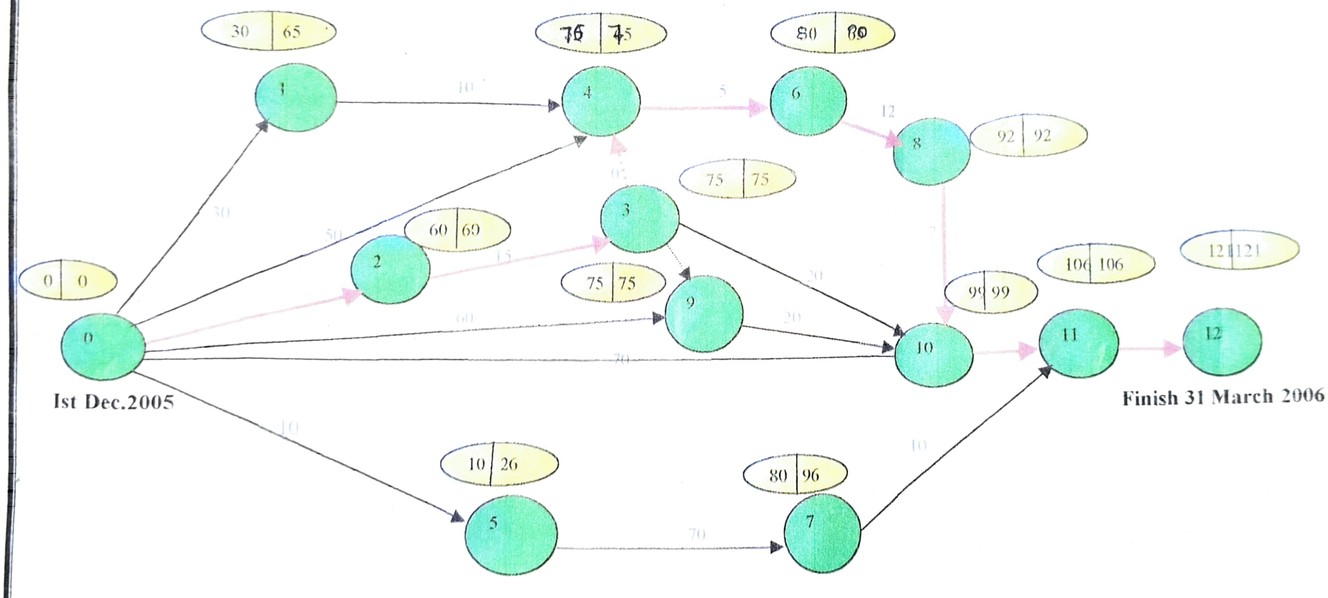
E.E.

6.1.06

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

PROGREMME OF BALANCE WORK AS ON Ist DEC. 2005

KENIL WORTH FLYOVER, GHAZIABAD



CRITICAL ACTIVITIES 0, 2 - 3 - 4 - 6 - 8 - 10 - 11 - 12

(D.K.Gupta)
Sr.A.E

Dy.P.M.

DETAILS OF ACTIVITIES OF BALANCE WORK AS ON 1st DEC. 2005 ON KENIL WORTH FLYOVER

ACTIVITIES	PARTICULARS	DURATION
0-1	Launching of 20 No. Beams for span 1 to 4	30 Days
0-2	Box Girder	60 Days
0-4	Deck slab for beam span No. 10,7,1,2, &3	50 Days
0-5	Back Wall	10 Days
0-9	Slip Road & Footpath	60 Days
0-10	Crash Barrier, Central verge and pipe railing except last span	70 Days
1-4	Deck slab for span no. 4	10 Days
2-3	Pre-stressing of box Girder	15 Days
3-4	Dummy	0 Day
3-9	Dummy	0 Day
3-10	Electric Pole	20 Days
4-6	Beam launching of span 5 &6	5 Days
5-7	Approach road work up to D.B.M & Approach slab	70 Days
6-8	Deck slab of span 5 & 6	12 Days
7-11	Tile work on central verge of approach & B.C on approach portion	10 Days
8-10	Crash Barrier & C.V. of last span	7 Days
9-10	Chennelizer & kerb stone fixing in viaduct portion and B.C. on slip road.	20 Days
10-11	Mestic & B.C. on viaduct portion	7 Days
11-12	Finishing work	15 Days

Sr.A.E.

Dy. Project Manager

Upto - 31.12.2005

67

BRIDGE CONSTRUCTION UNIT, GHAZIABAD

NAME OF WORK :- CONSTRUCTION OF FLY OVER AT KENIL WORTH INTERSECTION AT GHAZIABAD

S.N	Activity	Total Qnty.		Qnty. Upto 11/05		Balance Qnty. After 11/05		PERIOD				Remarks
		No / Rm	Cum	No / Rm	Cum	No / M.	Qnty. M³	12/05	01/06	02/06	03/06	
1	Retaining Wall	488	1190	488	1190	--	--					
2	Piles	78	1939	78	1939	--	--					
3	Pile Caps	12	918	12	918	--	--					
4	Piers	12	301	12	301	--	--					
5	P.S.CBeam	50	784	50	784	--	--					
6	Beam Launching	50N0	--	20N0	--	30N0	--	15 11	5	10		
7	Deck Slab withdiaphragm	10	1200	2	240	8	960	2/240 3/363	2/240	2/240	2/240	
8	Box Girder	50M	567	--	--	50	567	195 154	218			
9	Back Wall	2	33	1	16	1	17	17 6				
10	Approach Road	247				247	-					
	i.E / W	4950				4950		2450	2500			
	ii.GSB 300Th	1176				1176		400	776			
	iii WBM 225 TH	857				857			457	400		
	iv DBM 125	464				464				464		
	v AC 48	149				149					149	
11	Approach Slab	2	45	--	--	2	45		22	23		
12	Crash Barrier	1094M	350	121M	39	973	311	14 40	91	90	90	
13	Central Verge	1094M	127	--	--	1094M	127		27	50	50	
14	Slip/Service Road	1094M	--	700M	--	394M						
15	Electric Pole	22N0	--	--	--	22 N0	--				22 N0	
16	Mastic 6 mm	4500M				4500M				2000	2500	
17	BitumConc.40mm	225				225					22[illegible]	
18	Other Work		31	--	--	31.	--					
	i Bearing	44N0	--	36N0	--	8 N0	--	8				
	ii Ex.Joint	6N0	--	--	--	6N0	--		2	2	2	
	iii Pipe Railing	1094M	--	--	--	1094M	--			547	547	
19	Concrete		7495		5468		2027	646/578	598	403	390	

Target-
Achievement

over-all Physical progress 86%.

A.E.

DY. P.M.

मद संख्या : 22

विषय : श्री प्रवीन सब्बरवाल को भूखण्ड आवंटित किये जाने विषयक ।

श्री प्रवीन सब्बरवाल को भूखण्ड आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24–9–2005 के मद सं0 8–डी पर रखा गया था । बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त निम्न अधिकारीगण की एक समिति का गठन किया गया :–

1– विशेष कार्याधिकारी(एस) विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
2– विशेष कार्याधिकारी(एच) विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
3– मुख्य अभियन्ता विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
4– वित्त नियंत्रक विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
5– अपर जिलाधिकारी (एल0ए0) गाजियाबाद ।

समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा०वि०प्रा०, गा०बाद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24/9/05 द्वारा गठित समिति द्वारा श्री प्रवीन कुमार सब्बरवाल के प्रकरण पर विचार किया गया है । इन्होंने दिनांक 31/8/95 को 10,010/– रूपये जमा कर सी–श्रेणी का वैशाली योजना में भूखण्ड हेतु आवेदन किया था, जिसका आवंटन लाटरी द्वारा किया गया है तथा दिनांक 16/8/86 को श्री सब्बरवाल के पक्ष में आरक्षण जारी हुआ है और 30/10/86 तक 10 हजार रूपये जमा करने हेतु सूचित किया जो श्री सब्बरवाल द्वारा 28/10/86 को जमा कर दिये गये । इसके पश्चात भूखण्ड का विस्तृत भुगतान विवरण जारी हुआ जिसके अनसार 17,600/– रूपये की 15 प्रतिशत ब्याज के साथ 6 किस्तें जमा की जानी थी । प्रथम किस्त 20/7/87 को श्री सब्बरवाल द्वारा जमा करायी गयी तथा दिनांक 28/2/90 को 4 किस्तें एक साथ जमा की गयी । श्री सब्बरवाल को पत्र दिनांक 14/7/88 द्वारा योजना के संशोधन की भी सूचना भेजी गयी जिसका कोई उत्तर श्री सब्बरवाल ने नही दिया । इन्होने पत्र दिनांक 4/9/90 द्वारा भूखण्ड संख्या–5/841 के आवंटन की सूचना भेजते हुए 30/9/90 तक कब्जा प्राप्त करने हेतु सूचित किया गया था । पत्र दिनांक 17/3/93 के माध्यम से अवशेष धनराशि लीज किराया व चौकीदार शुल्क के मद मे 1,08,259/-- रूपये की मांग की गयी जो श्री सब्बरवाल द्वारा दिनांक 14/11/96 में 1,15,000/– रूपये जमा किये गये । उपरोक्त भूखण्ड के विरूद्ध श्री सब्बरवाल की तरफ दिनांक 30/9/05 तक अंकन 74,415/– रूपये शेष हैं जबकि श्री सब्बरवाल द्वारा 2,18,000/– रूपये जमा किये गये है जो कि प्राधिकरण के खाते में जमा है । प्राधिकरण की रिपोर्ट के अनुसार भूखण्ड का आवंटन 24/5/94 को निरस्त किया जा चुका है और निरस्तीकरण के पश्चात 4/11/96 को 1,15,000/– रूपये सीधे कैश काउन्टर पर जमा हुए हैं । श्री सब्बरवाल द्वारा जिला उपभोक्ता फोरम में भी परिवाद प्रस्तुत किया गया था । माननीय न्यायालय में वाद लम्बित है । इस समय वैशाली आवासीय योजना मे कोई भूखण्ड उपलब्ध नहीं है। उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए उपलब्धता के आधार पर श्री सब्बरवाल को इन्दिरापुरम योजना में विकल्प में वर्तमान सेक्टर दर पर भूखण्ड का आवंटन बहाल करते हुए इनकी जमा राशि भूखण्ड के मूल्य में समायोजित करते हुए बहाली शुल्क भी चार्ज कर लिया जाय ।

17.12.05 | 17/12 | 6/1/06

{ओ.एस.डी. (एस)} {ओ.एस.डी. (एच)} {मुख्य अभियन्ता} {वित्त नियन्त्रक} {अपर जिलाधिकारी}
(भू–अर्जन)
गाजियाबाद

मद संख्या : 23

विषय : ब्याज माफ किये जाने विषय ।

प्राधिकरण की विभिन्न 17 आवंटियों का उनकी सम्पत्ति पर देय ब्याज माफ किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24–9–2005 के मद सं0 10 पर रखा गया था । बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त निम्न अधिकारीगण की एक समिति का गठन किया गया :–

1– विशेष कार्याधिकारी(एस) विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
2– विशेष कार्याधिकारी(एच) विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
3– मुख्य अभियन्ता विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
4– वित्त नियंत्रक विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।
5– अपर जिलाधिकारी (एल0ए0) गाजियाबाद ।

उक्त समिति द्वारा 17 आवंटियों का उनकी सम्पत्ति पर देय ब्याज माफ किये जाने के प्रकरण पर विचार विमर्श किया गया । समिति द्वारा विचारोपरान्त यह मत व्यक्त किया गया कि चार प्रकरणों को छोड़कर शेष–13 प्रकरणों में एकमुश्त समाधान योजना के अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट का लाभ लिया जा सकता है । शेष चार प्रकरण जो क्रमशः मद 5,13,16,17 पर अंकित हैं, समिति की संस्तुति के आधार पर दण्ड ब्याज में छूट दिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा0वि0प्रा0

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24/9/05 में रखे गये मद संख्या–10 पर बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार गठित समिति द्वारा ब्याज माफी से सम्बन्धित प्रस्तुत 17 प्रस्तावों पर विचार किया गया जिस विषय में क्रमवार आख्या निम्नवत् है :–

1– प्राधिकरण द्वारा लगभग 1122.30 वर्ग मीटर भूमि 250/– रूपये प्रति वर्ग मीटर की दर से 2,80,557/– रूपये में आवंटित कर प्रीमियम की मांग की, स्थल पर मस्जिद का निर्माण हो गया परन्तु मांग पत्र के अनुसार देय धनराशि का भुगतान नहीं हुआ, 20 वर्ष पश्चात मात्र मूलधन जमा कराया गया । आवंटन के समय ब्याज दर 15 प्रतिशत थी । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

2– मा0 खाद्य प्रसंस्करण (स्वतन्त्र प्रभार) राजनैतिक पेंशन भाषा मद्य निषेध एवं अतिरिक्त उर्जा स्रोत चौधरी बाबू लाल को दिनांक 20/8/03 में एस0के0–सेकेण्ड/175बी, इन्दिरापुरम 13,91,916/– रूपये में आवंटित किया गया जिसमें से 12,24,246/– रूपये अवशेष हैं। ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

3– श्री अशोक प्रधान, मा0 सांसद को वर्ष 96 में भूखण्ड आवंटित किया गया । भूखण्ड के विरूद्ध 6,42,210/– रूपये 8 किस्तों में भुगतान करना था तथा दि0 20/7/2000 को देय राशि 1,13,065/– को जमा करनी थी । 20/9/2000 को आवंटी द्वारा पैनल ब्याज 70,337/– रूपये माफ करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया तथा बोर्ड द्वारा उक्त पैनल ब्याज की राशि को माफ भी किया जा चुका है पुनः ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

4– समिति को 480 अर्द्धनिर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों को दिनांक 24/1/02 को बिड धनांक 3,07,86,370.00 रूपये पर स्वीकृत किया गया था । आवंटन पत्र के अनुसार 30 प्रतिशत धनराशि जमा कराकर 24/1/03 को रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट करा लिया और 70 प्रतिशत धनराशि 18 प्रतिशत ब्याज के साथ 6 छमाही किस्तों में 18/5/05 तक जमा करनी थी जो निर्धारित अवधि में किस्तें जमा न कराने के कारण समिति की ओर 67,98,932/– 18/9/05 तक देय थे जिसमें 45,25,597/– किस्तों पर ब्याज व 14,76,336/– रूपये पैनल ब्याज सम्मिलित है । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

5– श्री सुरेश कुमार शर्मा, विकलांग को एम0आई0जी0 सिंगल स्टोरी भवन 20/10/97 को आवंटित कर 6/3/98 को भवन का अन्तिम मू0 3,63,000/– सूचित किया गया जिसमें अन्तर की राशि 81,350/– रूपये एक माह में जमा करने हेतु सूचित किया गया जो जमा नहीं हुई जिसके कारण 28/2/05 तक 93,861/– रूपये पैनल ब्याज देय है । तथा 28/2/05 से वर्तमान तक का ब्याज और आंकलित होना है । आवंटी की आर्थिक तंगी, मानसिक वेदना, बीमारी व विकलांगता के आधार पर वर्तमान तक का देय पैनल ब्याज माफ करने की संस्तुति की जाती है ।

6– श्री मदन गोपाल को भवन सं0–आर0डी0सी0–173 राजनगर के विरूद्ध 30/9/05 तक ब्याज सहित 20,58,,620/– रूपये देय है जिसमें 14,13,111/– रूपये पैनल ब्याज भी सम्मिलित है । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

7– श्री संजय राव आयेद को दि0 29/11/96 को एन0के0–थर्ड 67 एच0आई0जी0 आवंटित हुआ । 21/4/97 को भुगतान विवरण जारी हुआ । इनके द्वारा मात्र 59,250/– पंजीकरण राशि जमा की गयी । आवंटी की ओर आरक्षण राशि व 8 किस्तों के मद में 7,93,664/– रूपये व पैनल ब्याज 10,73,209/– रूपये कुल 18,66,873/– रूपये देय हैं । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

8— श्री एन0के0 टण्डन को वैशाली योजना में भूखण्ड सं0–9/2 वैशाली क्षे0 350 वर्ग मीटर के परिवर्तन में भूखण्ड सं0–थर्ड/ए–313सी वैशाली एवं तत्पश्चात भूखण्ड सं0–5/735 वैशाली क्षे0 207 वर्ग मीटर विकल्प में दिया गया, श्री टण्डन के अनुरोध पर बार–बार भूखण्ड परिवर्तित हुए । श्री टण्डन द्वारा 5/12/92 तक जमा धनराशि नियमानुसार समायोजित करते हुए देयता की गणना कर 1,67,983/– रूपये व देरी का ब्याज 18 प्रतिशत 3,64,483/– कुल 5,32,466/–रूपये की मांग की गयी । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

9— श्री राम सिंह यादव को नेहरूनगर योजना में क्षेत्रफल 390 वर्ग मीटर वर्ष 1989 में एकमुश्त भुगतान के आधार पर आवंटित हुआ था । तत्समय प्रभावी नियमों के अनुसार एकमुश्त भुगतान में 40 प्रतिशत छूट अंकन 2,342.16 रूपये का लाभ लेते हुए 56,211.84 रूपये जमा किये गये । श्री यादव के अनुरोध पर वर्ष 91 में भूखण्ड सं0–9/46 क्षे0 351.36 वर्ग मीटर परिवर्तन में आवंटित किया गया । तत्समय नेहरूनगर के प्रभावी सेक्टर दर 1000/– रूपये की दर से 3,90,360/– रूपये की मांग की गयी । जमा राशि 56,211/– के समायोजन पश्चात अवशेष प्रीमियम की एकमुश्त की मांग की गयी जिसके जमा न करने पर 30/8/05 तक 8,77,348.82 रूपये ब्याज देय हुआ । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

10— श्री आर0एस0 श्रीवास्तव को भवन सं0–1/111ए ई0डब्लू0एस0 कामना वैशाली आवंटित है । इनके मुख्त्यारेआम श्री नरेन्द्र कुमार द्वारा श्रीमति उर्मिला को मुख्त्यारेआम नियुक्त किया गया । श्रीमति उर्मिला की मुख्त्यारेआम लाजवन्ती द्वारा भवन लेते समय अशिक्षित होने के कारण यह नहीं समझ पायी कि पेमेन्ट शेड्यूल के अनुसार कितनी धनराशि अवशेष है । भवन का मू0 89,590/– रूपये है । पेमेन्ट शेडयूल के अनुसार 16 किस्ते 2,949/– रूपये के हिसाब से 41,109/– रूपये व उस पर देय दण्ड ब्याज 1/7/05 तक 54,807/– रूपये देय होते हैं । 2/7/05 से आज तक का ब्याज और आंकलित होना है । श्रीमति लाजवंती की गरीबी एवं असमर्थता को दृष्टिगत रखते हुए दण्ड ब्याज माफी की संस्तुति की जाती है ।

11— श्री जनार्दन प्रसाद राय को इन्दिरापुरम योजना में ए0के0–4/84 एम0आई0जी0 भवन एल0आई0जी0 भवन के परिवर्तन में दिया गया । एल0आई0जी0 भवनों में जमा ध0 पर 18 प्रतिशत ब्याज दिये जाने का प्राविधान नहीं है जबकि एम0आई0जी0 भवनों में जमा धनराशि पर ब्याज दिया गया है । उक्त ब्याज का लाभ प्राप्त करने के लिए श्री राय द्वारा धनराशि अदा नहीं की गयी जिस कारण 2,34,385/– रूपये देय हुए और भवन का आवंटन निरस्त हो गया । श्री राय द्वारा आवंटन बहाल करते हुए 2,34,385/– रूपये पैनल ब्याज माफ करने का अनुरोध किया गया । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

12— श्री पी0सी0 यादव के आवेदन पत्र दि0 25/3/2000 के कम में तत्काल आवंटन योजना के अन्तर्गत भवन सं0–ए0के0– 1/99 एच0आई0जी0 सिंगल स्टोरी, इन्दिरापुरम आवंटित कर भुगतान विवरण जारी किया गया । मांग पत्र के अनुसार उनके द्वारा 1,25,500/– रूपये पंजीकरण राशि के रूप में जमा की गयी । तथा उसके पश्चात कोई भी राशि का भुगतान नहीं किया गया है । आवंटी की ओर प्रथम किस्त से सातवीं किस्त तक 14,44,207/– रूपये पर पैनल ब्याज 10,73,158/– कुल 25,17,418/– रूपये देय हो चुके हैं । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

13— श्रीमति क्लेमन्टीना मैसी को राजेन्द्रनगर योजना में भवन संख्या–सकेण्ड/आर0एम0–104बी आवंटित है जिसमें 2,86,780/– रूपये 31/7/05 तक देय हैं जिनमें 67,975/– रूपये भवन का मूल्य व 2,18,805/– रूपये ब्याज है । आवंटी की पत्नी की किडनी फेल होने व हैपिटाइटिस–बी होने के कारण स्वर्गवास हो चुका है व दो बेटियों की शादी भवन बेचकर करनी है, पेमेन्ट शेड्यूल के अनुसार धनराशि जमा न कराकर आंशिक भुगतान किया गया है, उनके द्वारा जमा राशि को मूल्य में समायोजित कर अवशेष राशि बिना पैनल ब्याज के जमा कराने की संस्तुति की जाती है ।

14— सुरक्षा सहकारी आवास समिति को इन्दिरापुरम अभय खण्ड–3 में जहाँ है जैसे के आधार पर 12/11/01 में 2,28,81,000/– रूपये में आवंटित हुए । 30 प्रतिशत धनराशि जमा करा रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट करा लिया गया है, अवशेष धनराशि 4 किस्तों में 18 प्रतिशत ब्याज के साथ

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

31/1/05 तक जमा करनी थी । 30/9/05 तक समिति की ओर 39,54,191/ रूपये देय है जिसमें 20,02,088/– किस्तों पर ब्याज व 13,13,203/– पैनल ब्याज एवं 6,38,900/ रूपये मूलधन देय है । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज मे छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

15– तक्षशिला सहकारी आवास समिति को इन्दिरापुरम में अभय खण्ड 3 में जहाँ है जैसे के आधार पर 6/9/01 में 2,52,00,000/– रूपये में आवंटित हुए । 30 प्रतिशत धनराशि जमा करा रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट करा लिया गया है, अवशेष धनराशि छमाही किस्तों में 18 प्रतिशत ब्याज के साथ 15/12/04 तक जमा करनी थी। निर्धारित अवधि में धनराशि जमा न करने के कारण 2,34,40,427/– रूपये देय हैं जिसमें 15,87,600/– किस्तों पर ब्याज व 60,75,092/– पैनल ब्याज एवं 1,57,77,735/– रूपये मूलधन देय है । ब्याज माफी का कोई उपयुक्त कारण नहीं है । एकमुश्त समाधान योजना प्रभावी है जिसके अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट दी जा रही है । अतः आवंटी ओ0टी0एस0 का लाभ प्राप्त कर सकता है ।

16– श्री अशोक कुमार कौल को भवन सं0–जी–340 एच0आई0जी0 डबल स्टोरी व श्री चुन्नी लाल बादशाह को जी–295 डबल स्टोरी हायर परचेज में 8/5/90 से आवंटित हैं । दोनों आवंटियों ने कब्जा 4/7/90 व 11/10/90 को प्राप्त किया आवंटन कम कब्जा पत्र में 9,318/– रूपये की 26 किस्तें मांगी गयी जो देय हो चुकी हैं जिनके अनुसार मूल राशि 2,42,268/– रूपये व 18 प्रतिशत की दर से 8/9/05 तक दण्ड ब्याज 3,74,304/– रूपये देय है । एक प्रकरण पूर्व में कश्मीरी विस्थापित श्रीमति जे0जे0 पारिनू के भवन संख्या–43 23/5/2000 में मद संख्या–18 पर एच0आई0जी0 डुप्लेक्स, चन्द्रनगर का पैनल ब्याज माफ हो चुका है । समानता के आधार पर कश्मीरी विस्थापित होने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए पैनल ब्याज माफी की संस्तुति की जाती है ।

17– प्राधिकरण द्वारा भवन संख्या–एन0के0–थर्ड/60, इन्दिरापुरम श्री इन्द्रेश गुप्ता के पक्ष में दि0 26/8/91 में आरक्षण पत्र जारी हुआ जिसके अनुसार भवन का मूल्य 6.88 लाख रूपये था तथा उनके द्वारा भवन के विरूद्ध दि0 15/9/93 तक लगभग 3,47,600/– रूपये मात्र जमा किये गये थे तथा अवशेष राशि 20 तिमाही किस्तों में 18 प्रतिशत ब्याज सहित जमा की जानी थी । श्री इन्द्रेश गुप्ता द्वारा उक्त भवन का मुख्त्यारनामा श्रीमति अनुपमा नायडू के पक्ष में दि0 22/2/03 को किया जा चुका है । तथा उक्त भवन के विरूद्ध देय किस्तों की राशि रू0 4,64,491/– एव उस पर देय पैनल ब्याज रू0 4,32,734/– दि0 30/5/05 तक देय हो चुका है । श्रीमति अनुपमा नायडू के पति की अकस्मात मृत्यु होने एवं पति की बीमारी में आर्थिक तंगी आ जाने, आय के स्रोत न होने तथा बच्चे छोटे होने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए ब्याज माफी की संस्तुति की जाती है ।

2/1/06
(मुख्य अभियन्ता)

(विशेष कार्याधिकारी–एच)

(विशेष कार्याधिकारी–एस)

(अपर जिलाधिकारी भू–अध्याप्ति)

(वित्त नियन्त्रक)

मद संख्या : 24

विषय : उत्तर प्रदेश विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं में निम्न अंकित माननीय विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों के भूखण्ड आवंटित किये जाने के प्रार्थना पत्र प्राप्त हुए हैं, जो निम्न प्रकार हैं :–

माननीय विधायकगण

1– श्री प्रताप चौधरी
2– श्री सत्य प्रकाश अग्रवाल
3– श्री राज कुमार अग्रवाल
4– श्री श्याम प्रकाश
5– श्री अशोक बाजपेयी
6– श्री रिजवान अहमद
7– श्री योगेश प्रताप सिंह
8– श्री भारत सिंह यादव

शासनादेश सं0 5402(1)/ 9आ–1–2000–609–डी0ए0/ 1999, दिनांक 29–12–2000 के अनुसार विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों को उ0प्र0 विकास प्राधिकरणों में भवन/ भूखण्ड का आवंटन प्राथमिकता के आधार पर किये जाने का प्राविधान है । उक्त क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31–1–2004 में प्रस्ताव रखा गया था, जिसमें यह निर्णय लिया गया कि यह सुविधा केवल वर्तमान सदस्यों को ही दी जाय और उनसे यह बचनबद्धता ले ली जाये कि उन्हें पूर्व में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/ उ0प्र0 के किसी भी प्राधिकरण से भवन/ भूखण्ड का आवंटन प्राथमिकता के आधार पर नहीं हुआ है ।

अतः प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/ अनुमोदनार्थ प्रेषित है ।

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा0वि0प्रा0, गा0बाद

मद सं0 25

विषयः **नेहरूनगर के भूखण्ड संख्या द्वितीय ई0/105 पर उत्तर प्रदेश पुलिस कास्टेबिल द्वारा अवैध अध्यासन के कारण मूल आवंटी को कब्जा न दिये जाने के फलस्वरूप इन्दिरापुरम् में भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में।**

भूखण्ड संख्या द्वितीय ई0/105 नेहरूनगर द्वितीय एक आवासीय भूखण्ड है जिसका क्षेत्रफल 307.71 वर्ग मीटर है। यह भूखण्ड श्री विष्णुशरण गुप्ता के नाम आवंटित है। जिसकी प्राधिकरण द्वारा रजिस्ट्री दिनांक 03.10.2000 को कर दी गयी थी। स्थल पर कब्जा देने हेतु तत्कालीन विशेष कार्याधिकारी द्वारा दिनांक 19.01.01 को पत्र जारी किया गया तथा दिनांक 19.02.01 को ऑफिसियल कब्जा भी दे दिया गया। भूखण्ड पर उ0 प्र0 पुलिस के कास्टेबिल द्वारा अवैध कब्जा होने के कारण प्राधिकरण द्वारा श्री विष्णुशरण गुप्ता को वास्तविक कब्जा नहीं दिया जा सका। अनेकों बार भूखण्ड खाली कराने के प्रयास किये गये। जो सफल नहीं हो सके। अतः इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की 101 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.05 को प्रस्ताव रखा गया जिस पर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि "प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ। जिलाधिकारी द्वारा आश्वासन दिया गया कि तत्काल अवैध अध्यासी से भूखण्ड खाली करा लिया जायेगा। अतः बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि प्राथमिकता पर जिला प्रशासन से सहयोग प्राप्त कर अवैध अध्यासी से भूखण्ड खाली कराया जाये।"

भूखण्ड पर निर्मित अनाधिकृत निर्माण को बलपूर्वक ध्वस्त कराने हेतु जिलाधिकारी गाजियाबाद को दिनांक 31.10.05 को पत्र भी भेजा गया। किन्तु भूखण्ड पर्याप्त पुलिस बल उपलब्ध न हो पाने के कारण खाली नहीं कराया जा सका है। यह प्रकरण माननीय मुख्यमंत्री संदर्भ भी बन चुका है। मूल आवंटी श्री विष्णुशरण गुप्ता के अनेक पत्र भूखण्ड खाली कराकर कब्जा दिये जाने हेतु प्राप्त हो रहे हैं एवं जन प्रतिनिधियों के भी इस सम्बन्ध में पत्र प्राधिकरण को प्राप्त हो रहे है। मूल आवंटी श्री विष्णु शरण गुप्ता ने पत्र द्वारा यह अनुरोध किया है कि यदि प्राधिकरण भूखण्ड पर कब्जा देने में असमर्थ है तो इसके स्थान पर इन्दिरापुरम् आवासीय योजना में 307 वर्ग मीटर का भूखण्ड लेने का इच्छुक है।

अतः प्रकरण की गंभीरता को देखते हुए भूखण्ड नेहरूनगर द्वितीय ई0/105 के स्थान पर श्री विष्णुशरण गुप्ता को 112.5 वर्ग मीटर का भूखण्ड उपलब्धता की दशा में इन्दिरापुरम् योजना में आवंटित किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

75

मद संख्या : 26

विषय : इन्दिरापुरम योजना ज्ञान खण्ड–4, एम0आई0जी0 भवनों की बढ़ी कीमत (एकमुश्त) जमा कराने पर छूट 10 प्रतिशत व बिना ब्याज के जमा कराने हेतु समय अवधि 30–6–2006 तक बढ़ाने के सम्बन्ध में ।

इन्दिरापुरम आवासीय योजना में उक्त के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक 21–3–05 में छूट उपरान्त धनराशि जमा कराकर 30–6–05 तक लीज डीड कराने की सुविधा प्रदान करने का निर्णय लिया गया था । उक्त के कम में लगभग 35 प्रतिशत आवंटियों द्वारा बढ़ी कीमत जमा करा दी है । चूंकि आवंटियों द्वारा बढ़ी कीमत पर वाद दायर किया गया था और वाद वापस लेने व धनराशि जमा कराने में उक्त निर्धारित तिथि समाप्त हो गयी है । अब आवंटियों द्वारा लीज डीड का अनुरोध किया जा रहा है ।

उपरोक्त के सन्दर्भ में कौशाम्बी योजना में इस तरह के प्रकरण मे धनराशि जमा कराने व लीज डीड कराने हेतु समय अवधि बढ़ाई गयी थी । अतः इसी आधार पर इन्दिरापुरम ज्ञानखण्ड–4 के आवंटियों को उक्त के अनुसार 30–6–2006 तक का समय बढ़ाये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ निवेदित है ।

CC HC

विशेष कार्याधिकारी, गा0वि0प्रा0, गा0

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद

मद संख्या :— 27

विषय : **इन्दिरापुरम आवासीय योजना अभय खण्ड-1 व ज्ञान खण्ड 4 के एच0आई0जी0 भवनों के मूल्यांकन व ब्याज में छूट के सम्बन्ध में ।**

प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम आवासीय योजना अभय खण्ड प्रथम व ज्ञान खण्ड—चतुर्थ में वर्ष 1996 में आउट ऑफ—टर्न / तत्काल योजना में भवन आवंटित किये गये थे । आवंटियों को मूल्य वर्ष 1995 के मूल्यांकन के आधार पर अनुमानित मूल्य सूचित किया गया था । कुछ आवंटियों द्वारा सूचित मूल्य के आधार पर धनराशि जमा कराकर भवनों का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है । रजिस्ट्री के समय आवंटियों को अन्तिम मूल्य सूचित किया गया जो कि अनुमानित मूल्य से औसतन 3 से 4 लाख अधिक है । बढ़े हुए मूल्य पर आवंटियों द्वारा आपत्ति की गयी और बढ़ी कीमत जमा न करने पर नियमानुसार उन पर पैनल ब्याज भी देय हो गया है । कुछ आवंटियों ने बढ़ी कीमत के विरुद्ध न्यायालय में वाद दायर कर दिया है । केवल 25 प्रतिशत आवंटियों ने देय राशि जमा कराकर रजिस्ट्री करायी है बाकी आवंटी बढ़ी कीमत व देय ब्याज जमा नहीं कराना चाहते हैं । इस कारण रजिस्ट्री की कार्यवाही रूकी हुई है । शासन द्वारा समस्त विक्रीत सम्पत्ति की रजिस्ट्री कराये जाने के निर्देश हैं ।

पूर्व में कौशाम्बी योजना में भी अनुमानित कीमत एवं अन्तिम कीमत के अन्तर का प्रकरण था जिसमें बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि बढ़ी कीमत एकमुश्त जमा कराने पर 10 प्रतिशत की छूट दी जायेगी तथा दण्ड ब्याज नहीं लिया जायेगा ।

प्रस्तावित है कि इन्दिरापुरम आवासीय योजना अभय खण्ड-प्रथम व ज्ञान खण्ड—चतुर्थ के आवंटियों को भी दिनांक 30/6/06 तक लीजडीड कराने की शर्त पर बढ़ी कीमत में 10 प्रतिशत छूट देते हुए बिना दण्ड ब्याज के धनराशि जमा कराने की सुविधा दे दी जाय जिससे रजिस्ट्री की कार्यवाही को गति मिल सके । जिन आवंटियो द्वारा लीजडीड करा ली गयी है, उन पर यह छूट लागू नहीं होगी ।

CE.   TC   OSD

गा0वि0प्रा0, गा0बा0

प्राधिकरण

मद संख्या : 28

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 9—9—2005 में आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किये गये प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 9—9—05 में निम्नलिखित प्रस्ताव विचारोपरान्त आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किये गये थे :—

क्र0सं0	बोर्ड बैठक दि0 9—9—05 की मद सं0	विषय
1—	33	श्री रामकृष्ण मा0 चेयर मैन सिस्टम कॉरपोरेशन लि0 को बडा भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।
2—	35	श्री शैलेन्द्र यादव ''ललई'' मा0 मंत्री समाज कल्याण को बड़ा भूखण्ड दिये जाने के सम्बंध में।
3—	36	श्री विशम्भर प्रसाद निषाद मा0 मंत्री ब्राहय सहायतित परियोजना अम्बेडकर ग्राम विकास एवं समग्र ग्राम विकास को बड़ा भूखण्ड दिये जाने के सम्बंध में।
4—	39	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटियों द्वारा बैंकों में जमा की गयी धनराशि के सत्यापन के सम्बन्ध में ।
5—	47	चिल्ड्रन एकेडमी स्कूल विजय नगर से लगी हुई भूमि को इसी स्कूल को खेल के मैदान हेतु दिये जाने के सम्बन्ध में ।
6—	52	आवासीय भूखण्ड सं0 जे—139 के समीप व्यवसायिक भूखण्ड विजयनगर सैक्टर—9 का भू उपयोग स्कूल किये जाने के सम्बन्ध में।
7—	54	श्री अशोक कुमार मल्होत्रा भवन संख्या आर0डी0सी0/65 राजनगर के खाते में गोविन्दपुरम योजना में आवेदन पत्र संख्या 025527 में जमा धनराशि रु0 1,05,350/— को रिफण्ड की आवेदन की तिथि से समायोजन के सम्बन्ध में ।
8—	55	भवन सं0 जी—240—ए प्रताप विहार के आउट आफ टर्न आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में ।
9—	56	श्री नरेन्द्र सिंह भाटी के भवन सं0 बी—33 नेहरूनगर को भी अमितव्ययी सम्पत्ति मानकर विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।
10—	58	श्री नरेन्द्र सिंह सिशौदिया माननीय विधायक मोदीनगर को बडा भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।
11—	59	श्री राकेश कुमार सिंह पुत्र श्री दलबीर सिंह को विकलांगता के आधार पर भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।

07/1/2006

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

12– 62 भूखण्ड सं0 ।।–ए / 34 वैशाली योजना के स्थान पर अन्य भूखण्ड उपलब्धता के आधार पर आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में ।

13– 67 श्री मती हीरा देवी को आवंटित भूखण्ड सं0–डी–76 कौशाम्बी की ओर देय लेवी तथा भूखण्ड को लीज होल्ड से फ्री–होल्ड कराये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव ।

14– 79 आवासीय योजना कौशाम्बी के ग्राम हसनपुर भोवापुर के खसरा नं0 171 की अर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।

15– 82 गाजियाबाद महायोजना 2021 में राष्ट्रीय राजमार्ग–91 पर दर्शित ग्रीनवेल्ट पर स्थित हिण्डन विहार कालोनी के सम्बन्ध में ।

16– 87 श्री नीरज गर्ग निवासी सी0–40 महानगर विस्तार लखनउ निजी सचिव, प्रमुख सचिव विधान परिषद उत्तर प्रदेश को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में ।

अध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में समस्त अधिकारीगण के साथ सम्पन्न हुई दिनांक 02–1–06 की बैठक में विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत मदों पर सम्प्रति अग्रिम कार्यवाही किया जाना सम्भव नहीं है । अतः उक्त समस्त मदों को निरस्त किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

7.1.06. 7/1/2006

विधि अधिकारी
गा0वि0प्रा0, गा0बाद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या 29

विषयः एन.एच.-58 मेरठ रोड तिराहे से एन.एच.-24 बाई पास को जोड़ने वाली 6 लेन सड़क के निर्माण के सम्बन्ध में ।

एन.एच.-58 से एन.एच.-24 बाईपास को बी.ओ.टी. बेसिस पर जोड़ने हेतु रोड का प्रस्ताव तत्कालीन मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक द्वारा 22.07.02 को प्रस्तुत किया गया था जिसमे उनके द्वारा चीफ जनरल मैनेजर, नेशनल हाइवे आथोरिटी से सम्पर्क किया गया। उनके द्वारा सुझाव दिया गया कि प्रस्ताव को राज्य सरकार के माध्यम से राज्य सरकार की प्राथमिकता दर्शाते हुए भिजवायें जिससे कि भारत सरकार वित्तीय सहायता देकर यह प्रोजेक्ट शीघ्र पूर्ण करा सकती है तदोपरान्त फीड वेन्चर्स के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 को रखा गया जिस पर कि निर्णय हुआ । ''प्रस्ताव स्वीकार किया गया । श्री आर.बी. मौर्य, नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा अवगत कराया गया कि हिण्डन नदी के बंधा के साथ स्थित सड़क, जिसका सुदृढीकरण नगर निगम द्वारा किया गया है को लिंक रोड के रूप में विकसित करने पर विचार कर लिया जाय । यह भी निग्रय लिया गया कि इस पर भी विकल्प के रूप में विचार कर लिया जाए । यह भी देख लिया जाए कि इसमें कितने वृक्ष प्रभावित होगे । आगामी बोर्ड बैठक मे प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए ।''
तदोपरान्त दिनांक 16.01.03 को मैसर्स फीड बैक वेन्चर्स को डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट बनाने के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया तथा 11.2.2003 को मैसर्स फीड बैक वेन्चर्स को प्रोजेक्ट रिपोर्ट बनाने के लिए तत्कालीन अध्यक्ष द्वारा स्वीकृति पदान कर दी गयी तथा दिनांक 17.2.03 को प्रथम बार बी.ओ.टी. रोड के लिए निविदा माँगने हेतु टेण्डर्स इकोनोमिक टाइम्स, टाइम्स ऑफ इण्डिया में विज्ञापन देकर दिनांक 10 मार्च, 2003 को निविदा माँगी गयी तथा दिनांक 14.2.03 को प्रमुख सचिव, नगर विकास, सचिव-आवास एवं आवास आयुक्त को 14 फरवरी, 03 को शासन स्तर पर बैठक करवाने का अनुरोध किया गया क्यांकि तत्कालीन मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक की आख्या 28.02.03 के अनुसार मैसर्स फीड बैक वेन्चर्स द्वारा जो भूमि की कैलकुलेशंस की गयी थी उसके अनुसार हाउसिंग बोर्ड, नगर निगम तथा विकास प्राधिकरण के मध्य भूमि 65%, 25%, 10% के अनुपात में होगी तथा तीनों की सहमति भी आवश्यक है। दिनांक 25.2.03 को प्री-बिड कॉन्फ्रेन्स में उपस्थित कम्पनियों के प्रातिनिधियों द्वारा निविदा आमंत्रित करने की अंतिम तिथि 10 अप्रैल, 03 को कर दी गयी । दिनांक 22.4.03 को प्रमुख सचिव नगर विकास के स्तर पर लखनऊ में इस प्रोजेक्ट पर बैठक हुई 1 दिनांक 22.4.03 को लखनऊ मे प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग के कक्ष में माननीय आवास मंत्री जी के समक्ष मैसर्स फीड बैक वेन्चर्स द्वारा प्रेजेन्टेशन

किया गया जिसमें कैश ग्राण्ट 10.00 करोड़ से घटाकर 4.00 करोड़ अधिकतम करने का सुझाव दिया गया तथा रिवेन्यू शेयरिंग 5% समाप्त करने का निण्रय लिया गया ।

प्रथम प्रयास :

प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 20.11.2002 में राष्ट्रीय राजमार्ग - 24 एवं राष्ट्रीय राजमार्ग-58 को जोड़ने हेतु प्रस्तावित लिंक रोड़ के निमाण को बी0ओ0टी0 पद्वति पर करवाने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी । उक्त मार्ग के निर्माण हेतु आवश्यक बिड डाक्यूमेन्ट तैयार करने हेतु मैसर्स फीडबैक बैचरस प्रा0लि0 को प्रोजेक्ट डवलपमेन्ट कन्सलटेन्ट के रूप में ुरवरी 2003 में नियुक्त किया गया था ।

पूर्व में तैयार किये गये प्रोजेक्ट के अनुसार 4 किलोमीटर लम्बाई वाले प्रस्तावित लिंक रोड़ (4 लेन) के निर्माण की लागत 22.00 करोड़ आंकी गयी थी, जिसमे रेलवे लाईन के नीचे पुल एवं दोनों और सर्विस रोड भी सम्मिलित थी । टोल वसूली की अवधि 20 वर्ष निर्धारित की गयी थी, जिसके आधार पर अधिकतम ग्राण्ट राशि 4.00 करोड़ निर्धारित करते हुए बि आमंत्रित की गयी थी ।

उक्त मार्ग निर्माण हेतु अन्तिम तिथि तक केवल एक बिड मैसर्स ईरा कन्सट्रक्शन प्रा0लि0 की प्राप्त हुई थी, जिसने अधिकतम ग्राण्ट राशि 3.09 करोड़ की मॉग की, किन्तु टोल अवधि 20 वर्ष के स्थान पर 25 वर्ष की माँग की । पुनः अवधि बढ़ाने हुए बिड आमंत्रित की गयी, किन्तु किसी अन्य की बिड प्राप्त नहीं हुई।

एक मात्र बिड प्राप्त होनें के कारण उक्त बिड को स्वीकार नहीं किया जा सका एवं मैसर्स ईरा कन्सट्रक्शन प्रा0लि0 द्वारा 6 माह की अवधि पूर्ण होनें पर अर्नेष्ट मनी भी वापिस मांग ली ।

द्वितीय प्रयास :

उक्त मार्ग के निर्माण हेतु पुनः एक संशोधित प्रस्ताव तैयार किया गया, जिसे प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 31.1.2004 मे स्वीकृति प्रदान की गयी ।

संशोधित प्रस्ताव के अनुसार मार्ग को चार लेन के स्थान पर 6 लेन चौड़ा प्रस्तावित कियागया एवं टोल अवधि 20 वर्ष के स्थान पर 25 वर्ष तथा टोल दर भी रु0 5/-पी.सी.यू. के स्थान पर रु0 10/-पी.सी.यू. बढ़ाई गयी । इसके अतिरिक्त स्कूटर हेतु 0.5 पी.सी.यू. के आधार पर टोल दर रु0 5/- निर्धारित की गयी । मार्ग का कास सेक्सन एवं स्पेसिफिकेशन व अन्य विवरण राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एवं नोएडा टोल ब्रिज के अनुसार रखे गये ।

प्रस्ताव की समीक्षा एवं प्रगति हेतु एक समिति का गठन किया गया जिसमें उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, जिलाधिकारी गाजियाबाद, सचिव, गाजियाबाद

विकास प्राधिकरण, नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद, मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं अधीक्षण अभियन्ता उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को रखा गया ।

उक्त संशोधित प्रस्ताव के अनुसार पुनः निविदायें दिनांक 4.4.2004 को आमंत्रित की गयी एवं प्रीविड कान्फ्रेस दिनांक 16.4.2004 को आयोजित की गयी । अन्तिम तिथि दिनांक 10 जून 2004 तक 24 कम्पनियों ने बिड डाक्यूमेन्ट क्रय कर अपनी रूचि दर्शायी एवं 6 कम्पनियों ने अपनी बिड डाली। प्राप्त बिड्स की तकनीकी एवं वित्तीय जॉच प्राधिकरण बोर्ड द्वारा गठित समिति द्वारा की गयी एवं 5 कम्पनियों की तकनीकी अर्हतायें उपयुक्त पाते हुए उनकी वित्तीय निविदा खाली गयी, जिनका विवरण निम्न है :-

1.	मैसर्स सी0ई0 कन्सट्रक्शन लि0 नई दिल्ली	रु0 119 लाख रिवर्स ग्राण्ट
2.	एफकान्स इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 मुम्बई/ नई दिल्ली	रु0 370 लाख ग्राण्ट की मांग
3.	रानी कन्सट्रक्शन प्रा0लि0 नई दिल्ली	रु0 16 लाख रिवर्स ग्राण्ट
4.	शक्ति कुमार एम0संचेती लि0 नागपुर	रु0 400 लाख रिवर्स ग्राण्ट
5.	जय जी कार्पोरेशन नमन बिल्डकान एवं बन्सल कार्पोरेशन नई दिल्ली	रु0 421 लख रिवर्स ग्राण्ट

प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित लिंक मार्ग के निर्माण हेतु एक डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी0पी0आर0) तैयार कराई गयी, जिसके अनुसार उक्त मार्ग की लम्बाई 4.0 किलोमीटर के स्थान पर 3.65 किलोमीटर पायी गयी एवं जिसके कारण प्रोजेक्ट की अनुमानित लागत रु0 35.00 करोड़ के स्थान पर 31.818 करोड आंकी गयी ।

प्राप्त निविदाओं की समीक्षा एवं डी0पी0आर0 से तुलना कर समिति द्वारा प्राप्त 5 निविदाओं को निरस्त करने एवं पुनः बिड डाक्यूमेन्ट को डी0पी0आर0 के आधार पर संशोधित करते हुए निविदायें प्राप्त करने की संस्तुति की गयी । (समिति का कार्यवृत्त संलग्न है)

संशोधित प्रस्ताव के अनुसार

1.	प्रस्तावित मार्ग की लम्बाई	3.65 कि0मी0
2.	मार्ग की चौड़ाई	60 मीटर राईट आफ वे 6 लेन डिवाईडि हाईवे
3.	टोल अवधि	25 वर्ष

82

4. टोल दर

स्कूटर रु0 5.00

कार रु0 10.00

5. मार्ग के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि : निःशुल्क दी जायेगी ।
6. रेल अण्डरब्रिज : अनुमानित लागत रुपये 6.00 करोड़ ।
(रेल विभाग द्वारा डिपाजिट कार्य के रूप में किया जाये ।
7. मार्ग की कुल अनुमानित लागत रु0 31.818 करोड़ ।

टेण्डर प्राप्त होने से पूर्व प्री मीटिंग में निविदा क्रयकर्ताओं ने कई बिन्दुओं का उठाया था जिसमें एक मुख्य बिन्दु यह भी था कि सड़क का निर्माण कार्य के साथ दोनों ओर पुल का निर्माण नही होता है तो इस सड़क का उपयोग भली भांति नहीं हो सकेगा। सड़क के प्रोजेक्ट का बाइबिल/फिजीबिल बनाने के लिये यह आवश्यक है कि मेरठ रोड तिराहे पर कलोवर लीफ अथवा ब्रिज जिसकी भी आवश्यकता हो, बनाया जाये एवं इसके साथ-साथ एन.एच.-24 पर भी पुल का निम्रण कराया जाये । तकनीकी दृष्टिकोण से यह बिन्दु उस समय बाहरी बी.ओ.टी. आपरेटर के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा भी उठाया गया था कि इस सड़क का उपयोग भलीभाँति करने लिये यह आवश्यक था कि सड़क की विस्तृत रिपोर्ट तैयार करायी जाये एवं इसमें दोनों ओर बनने वाले पुलों को भी समावेशिक करके टेण्डर मॉगे जाये । पूर्व में दिनांक 10.06.04 प्राप्त निविदायें बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.05 में मद सं0-2 के द्वारा निर्णय लिया गया कि पूर्व प्राप्त निविदायें निरस्त करते हुए प्रोजेक्ट को अधिक प्रभावी बनाने के लिये एवं अच्छे बी.ओ.टी. आपरेटर के भाग लेने एवं निविदा की शर्तो को परिवर्तित किया जाये । प्राधिकरण द्वारा इस सम्बन्ध में प्रारम्भिक रिपोर्ट तैयार करायी गई जिसमें यह तयि प्रकाश मे आया कि सड़क की लम्बाई, जो मे0 फीड बैक वेन्चर द्वारा 4 कि0मी0 बताई गई थी वास्तव में वह 3.65 कि0मी0 है तथा निर्माण की लागत जो लगभग रु0 35.00 करोड बताई गई थी, वह रु0 31.818 करोड़ होती है तथा इस टेण्डर के लिये जिस बी.ओ.टी. आपरेटर ने प्राधिकरण को अधिकतम धनराशि ग्रांट के रूप में आफर किया था उसके पास सड़क बनाने का कोई अनुभव नहीं था क्यों कि टेण्डर की शर्तो में मै0 फीड बैक वेन्चर द्वारा बिल्डिंग निर्माण की शर्त को सम्मलित किया गया था जबकि इस कार्य को उसी फर्म द्वारा गुणवता के अनुसार सही कराया जा सकता है जिसे सडक के निर्माण का अनुभव हो । इसी आधार पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.05 में मद सं0 2 के द्वारा टेण्डर निरस्त करते हुए कुछ अन्य शर्तो को जोड़ते हुए पुनः टेण्डर मांगे जाने का निर्णय लिया गया। जिसके अनुसार निम्नलिखित शर्ते जोडते हुए दिनांक 06.05.05 को निविदा आमंत्रित की गई ।

83

1. इस कार्य हेतु उन फर्मो/ठेकेदारों/संस्थाओं से निविदायें आमंत्रित की जाये जिन्हें सड़क एवं ब्रिज बनाने का अनुभव हो ।
2. सम्बन्धित फर्मो द्वारा विगत 5 वर्षो में प्रति वर्ष कम से कम 25.00 करोड के कार्य किये गये हो ।
3. सम्बन्धित फर्म बी.ओ.टी. के अन्तर्गत इस तरह के कार्य करने हेत वित्तीय सक्षम हो तथा फर्म का टर्नओवर पिछले 3 वर्ष में रु0 30.00 करोड़ प्रति वर्ष रहा हो। इस सत्यापन आयकर विभाग द्वारा जारी किये गये आई.टी.सी.सी. प्रमाण पत्र अथवा आडिटिड बैलेन्सशीट से किया जायेगा ।
4. फर्म का कन्सोटियम रजिस्टर्ड होना चाहिये ।
5. कार्य पूर्ण करने की अवधि 2 वर्ष होगी ।

बोर्ड की उक्त शर्तो के अतिरिक्त निम्नलिखित शर्ते और जोडी गयी :-

1. एन.एच.-24 टी जंक्शन पर 4 लेन ग्रेडसेपरेटर तथा एन.एच.-58 पर मेरठ रोड तिराहे पर क्लोवरलीप बनाया जाना जोडा गया जिससे कि प्रस्तावित सड़क का उपयोग अधिक से अधिक हो सके तथा दोनों जंक्शन पर दुर्घटनायें न हो ।
2. उकत दोनों निमार्ण पूर्व में प्राधिकरण द्वारा कराये जाने प्रस्तावित थे जिस लगभग रु0 28.00 करोड़ व्यय होने का अनुमान लगाया गया था, जिसे बी.ओ. टी. में सम्मलित करने से बी.ओ.टी. ओपरेटर द्वारा व्यय किया जायेगा । अब यह धनराशि रु0 28.00 करोड़ प्राधिकरण द्वारा व्यय नही की जायेगी ।
3. प्रस्तावित टेण्डर में बी.ओ.टी. ओपरेटर से यह आफर मांगे जाये कि कितने कम से कम समय में बी.ओ.टी. ओपरेटर अपने द्वारा किये गये व्यय को वसूलने के बाद यह सडक प्राधिकरण को हस्तान्तरित कर देगा । टोल की दरे वहीं रहेंगी जो मैसर्स फीडबैक वेन्चर द्वारा पूर्व में निर्धारित की गयी ।

इस कार्य हेतु दिनांक 06.05.05 को निविदाएं आमंत्रित की गई जिसमें प्रीक्वालीफिकेशन हेतु 9 बी.ओ.टी. ओपरेटर द्वारा निविदायें खरीदी गयी तथा प्राप्त 4 निविदाओं का परीक्षण करने पर केवल 2 बी.ओ.टी. की निविदायें प्री-क्वालीफिकेशन में वैध पायी गयी । इन दोनों ओपरेटर से आफर मांगे जायेंगे जो बी.ओ.टी. ऑपरेटर कम से कम समय में इस निर्माण पर होने वाले व्यय ही वसूली करने के बाद प्राधिकरण को यह सड़क हस्तान्तरित कर देगा, उसी से यह कार्य कराया जायेगा । प्राप्त 4 निविदायें का विवरण निम्नानुसार है:-

1. M/s Shakti Kumar M. Sancheti Ltd.
2. M/s ANS Toya Engineering Construction
3. M/s Unity Pratibha Joint Ventrue
4. M/s CECON-YSC-YC-SFL (J.V.)

उपरोक्त पत्र चार निविदाओं में निम्न दो बी.ओ.टी ऑपरेटर क्वालीफाई करते है।

1. M/s Unity Pratibha Joint Ventuer
2. M/s shakti Kumar M. Sancheti Ltd.

अतः प्रस्ताव है कि उक्त दोनों बी.ओ.टी. से यह ऑफर प्राप्त किया जाना है कि जो बी.ओ.टी. ऑपरेटर कम से कम अवधि में अपना व्यय वसूल कर सड़क प्राधिकरण को हस्तान्तरित करने का ऑफर देगा उसी बी.ओ.टी. ऑपरेटर से यह कार्य कराये जाने हेतु स्वीकृति प्रदान की जायेगी । उक्त दो ऑपरेटर्स जो कि टेक्निकल रूप से उचित पाये गये थे के सम्बन्ध में समिति का निर्णय नहीं हो सका । तदोपरान्त नगर निगम से भूमि प्राप्त करने के लिए प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 07.10.2005 में प्रस्ताव रखा गया था जिस पर बोर्ड निर्णय के अनुपालन में नियुक्त की गयी समिति के निर्णय की कॉपी बोर्ड के समक्ष अवलोनार्थ प्रेषित है । बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में नगर निगम से भूमि मॉगने हेतु पत्र भेजा गया जिसके कम मे नगर निगम द्वारा रु0 7.5 करोड़ की मॉंग की है । प्राधिकरण द्वारा इस कम में अभी तक नगर निगम को भुगतान नहीं किया है। पूर्व में जो निविदाएँ दिनांक 06.5.05 को मॉंगी गयी थी उनकी मिनिट्स का एप्रूवल समिति द्वारा इसलिए नहीं हो पाया था कि उस समय नगर निगम भूमि देने को तैयार नहीं था । अब बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में निर्णय हो चुका है इसी कम में तकनीकी रूप से क्वालीफाइड किये गये दोनों निविदादाओं 1. मैसर्स यूनिटी प्रतिभा ज्वॉइन्ट वेन्चर 2. मैसर्स शक्ति कुमार एम संचेती लि0 को वार्ता हेतु बुलाया गया। इनमें से एक मैसर्स यूनिटी प्रतिभा ज्वॉइन्ट वेन्चर उपस्थित नहीं हुए तथा मैसर्स शक्ति कुमार एम संचेती लि0 द्वारा अपने पत्र में (संलग्न) प्रोजेक्ट को लेकर कुछ संशोधन/क्लैरीफिकेशन मॉंगे है जिनसे यह स्पष्ट हो रहा है कि यह दोनों निविदादाता कार्य करने के इच्छुक नहीं है । उचित होगा कि सभी निविदायें निरस्त कर दी जायें तथा इस प्रोजेक्ट के लिए नये सिरे से निविदाएँ आमंत्रित की जायें ।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है ।

85

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष / अध्यक्ष महोदय

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 103वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 13–.1–2006 का कार्यवृत्त तैयार कर दिया गया है । कृ0 अनुमोदनोपरान्त हस्ताक्षर करने की कृपा करें ।

20.1.06

(डी0एस0 शर्मा),
सचिव

86

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 103वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 को सम्पन्न हुई जिसमें अध्यक्ष के अतिरिक्त निम्नलिखित सदस्यों द्वारा भाग लिया गया ।

1– श्रीमती सुरजीत कौर सन्धू, प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ
2– श्री डी0पी0सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
3– श्री एस0के0 यादव, जिलाधिकारी, गाजियाबाद
4– श्री आर0एन0अरोरा,जी0एम0, यमुना एक्शन प्लान, गाजियाबाद – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि
5– श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
6– श्री फिरेराम प्रजापति, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
7– श्रीमती संगीता यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विचार विमर्श के उपरान्त सर्व सम्मति से निम्न निर्णय लिये गये : –

क्रम सं0	विषय	निर्णय
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व–सम्मति से की गई ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 में पारित निर्णयों की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि हिन्डन नदी के किनारे प्रस्तावित 4 लेन बांध रोड को 6 लेन बनाया जाए क्योंकि मेरठ रोड तिराहे से सिहानी गांव तक यातायात बढने के कारण प्रायः ट्रैफिक जाम रहता है तथा इस क्षेत्र का मास्टर प्लान 2021 में आवासीय क्षेत्र घोषित होने के फलस्वरूप आबादी बढने से इस सडक पर यातायात का अधिक दबाव होगा, इसलिए इस कार्य को एक साथ पूर्ण किया जाए जिसके लिए आगणन बनाकर बोर्ड की आगामी बैठक में

			अनुमोदनार्थ रखा जाए एवं अवस्थापना निधि से कार्य कराए जाने हेतु अवस्थापना निधि की बैठक में इसे अनुमोदित करा लिया जाए ।
3–		कविनगर योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ । गाजियाबाद क्लब के निर्माण हेतु ले आऊट प्लान में भू–उपयोग ग्रीन है,अतः प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्देश दिए गए कि यह भी देख लिया जाए कि वास्तविक एफ0ए0आर0 कितना अनुमन्य है और इस प्रकरण में कितना दिया जा रहा है, का भी परीक्षण करते हुए पूर्ण औचित्य के साथ प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए ।
4–		गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत ग्राम शाहपुर बम्हैटा में प्रस्तावित नगरीकरण विस्तार क्षेत्र तथा हाईटैक सिटी के क्षेत्र में संशोधन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । यह भी निर्णय लिया गया कि अन्तिम निर्णय लिए जाने हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जाए ।
5–		लोनी रोड के भूखण्ड संख्या–95 कटोरी मिल गाजियाबाद के भू–उपयोग को औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	बोर्ड के संज्ञान में लाया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही यह प्रकरण शासन को सन्दर्भित है व शासन स्तर पर कार्यवाही चल रही है, अतः प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
6–		गाजियाबाद महायोजना 2021 में 110 जी0टी0रोड दौलतपुरा की भूमि का भू–उपयोग विस्तृत एवं मध्यम उद्योग से आवासीय में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकार करते हुए निर्देश दिये गये कि प्रकरण को शासन को इस आशय से प्रेषित किया जाय कि शासन स्तर पर उद्योग विभाग से राय लेने के उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जाए ।
7–		पेट्रोल पम्प के मानचित्रों की स्वीकृति में व्यवसायिक दरें लिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
8–		गाजियाबाद महायोजना 2021 में संस्थागत	विचार विमर्श के दौरान जिलाधिकारी द्वारा

44

		भू–उपयोग को आंशिक रूप से परिवर्तन करने के सम्बन्ध में ।	अवगत कराया गया कि मा0 विधायक एवं मा0 सांसद द्वारा यह बिन्दु उठाया गया है कि महायोजना 2021 में संस्थागत भू उपयोग जो परिवर्तित हो गया है, को अब पुनः न बदला जाए । जिलाधिकारी का स्वयं का यह मत है कि जो मास्टर प्लान पास हो चुका है, उसमें संशोधन न किया जाए, । इस पर मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक एवं सचिव ने अवगत कराया कि यह वह स्थान हैं, जहाँ मास्टर प्लान 2001 के चलते मास्टर प्लान के कृषि क्षेत्र में कॉलेज आदि बना लिए गए थे जिन पर मात्र 10 प्रतिशत एफ0ए0आर0 अनुमन्य हो सकता था । क्योंकि यह कॉलेज आदि बन चुके थे , अतः यह निर्णय था कि इन क्षेत्रों को Institutional green दिखाते हुए, इनका एफ0ए0आर0 10 प्रतिशत ही रखा जाए । परन्तु जब मास्टर प्लान 2021 छपा तो यह बिन्दु गल्ती से रह गया । अतः यह प्रस्ताव केवल उस discrepancy को ठीक करने के लिए है । उपाध्यक्ष ने यह भी अवगत कराया कि मास्टर प्लान 2001 के अनुसार एफ0ए0आर0 को 10 प्रतिशत से बढाकर 100 प्रतिशत करने से निजी भू–मालिकों को un-intended financial benefit मिलेगा और नागरिक जन सुविधाओं पर दबाव पडेगा । अतः विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव स्वीकृत किए जाने का निर्णय लिया गया ।
9–		मैसर्स स्काईटैक कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 को आवंटित भूखण्ड संख्या –11/2 वैशाली में 2.5 एफ0ए0आर0दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार विमर्श के दौरान यह निर्देश दिए गए कि एफ0ए0आर0 2.5 स्वीकृत करने से पूर्व शासनादेशानुसार रिपोर्ट प्राप्त करने के उपरान्त इस प्रस्ताव को पुनः अगली बोर्ड बैठक में रखा जाए ।
10–		इन्दिरापुरम योजना में ग्रुप हाऊसिंग	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत

	भूखण्ड संख्या – जी०एच०ए०–न्याय खण्ड–1 तथा इससे लगे भाग में नियोजित किये गये भूखण्ड के पुर्ननियोजन के सम्बन्ध में ।	किया गया ।
11–	ग्राम बौंझा परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद स्थित खसरा नं0. 714 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा श्री कृपाल सिंह सचदेवा के प्रत्यावेदन के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
12–	गाजियाबाद शहर मे ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श के दौरान श्री राकेश यादव, श्री फिरेराम प्रजापति एवं श्रीमती संगीता यादव, गैर सरकारी सदस्यों द्वारा सुझाव दिया गयाकि इस प्रस्ताव पर विस्तृत अध्ययन किया जाए जिसके लिए जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में समिति गठित कर दी जाए जिसमें एस0पी0(ट्रैफिक), एस0पी0(सिटी), नगर आयुक्त, नगर निगम, ए0डी0एम0(एल0ए0), सचिव, गा0वि0प्रा0 एवं मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 सदस्य होगें । यह समिति निम्न 3 बिन्दुओं पर विचार करेगी :– 1– प्रस्तावित स्थल ट्रान्सपोर्ट नगर के लिए उपयुक्त हैं अथवा नहीं । 2– क्या मोहन नगर के पास के स्थल को ट्रान्सपोर्ट नगर में बदल दिया जाए ? 3– क्या गा0वि0प्रा0 द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया जाये ?
13–	गाजियाबाद शहर में कैटिल कालौनी स्थापित किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि **Viability Report** के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए ।
14–	इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गई	विस्तृत विचार विमर्श यह निर्णय लिया गया

90

		अनअर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	कि इस प्रकरण हेतु एक समिति गठित कर ली जाए, जिसमें जिलाधिकारी, गाजियाबाद, ए0डी0एम0(एल0ए0) व सचिव, गा0वि0प्रा0 सदस्य होगें । तदोपरान्त समिति की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए ।
15–		प्राधिकरण की अनअर्जित खसरा नं0. 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू–स्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि हरित पटटी में आवासीय भवन / निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती है । भू–स्वामियों को वैम्बे व अन्य योजनाओं में जहाँ उपलब्धता हो वहाँ प्राथमिकता पर आवासीय सुविधा उपलब्ध करा दी जाए ।
16–		डूँडाहेडा में होलसेल मार्केट में भूखण्डों का आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
17–		आकांक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति लि0 को आवंटित अतिरिक्त भूमि के सैक्टर दर के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया, परन्तु प्राधिकरण से भूमि का कब्जा प्राप्त करने से पूर्व समिति को इस आशय का शपथ पत्र देना होगा कि उनके द्वारा जमा की गई धनराशि पर कोई ब्याज की मॉग नहीं की जायेगी तथा न्यायालय में चल रहे वाद को उनके द्वारा वापिस लेने पर ही भूमि दी जाये ।
18–		प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि अनिस्तारित व्यवसायिक सम्पत्तियों का भूमि मूल्य अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा निर्धारित दरें (भूमि दर को प्रोरेटा एफ0ए0आर0बेसिस पर बिना बढाए) एवं निर्माण का डैप्रीसिएटिड मूल्य सम्मिलित करते हुए ' जहाँ है, जैसा है' के आधार पर नीलामी करके देख लिया जाए । यदि इसके बाद भी इन सम्पत्तियों का निस्तारण नहीं हो पाता है तो पुनः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाए ।
19–		शिरडी मन्दिर पटेलनगर में आवंटित भूखण्ड पर ब्याज माफी के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि संस्था चूँकि धार्मिक एवं

91

			चैरिटेबिल है, अतः विशेष परिस्थितियों में ब्याज माफ कर दिया जाए, किन्तु इसे दृष्टान्त न माना जाए ।
20–		माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 46705/99 वीरेन्द्र कुमार त्यागी बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पारित आदेश दिनॉक 27–10–2005 के कम में नामदर्ज (Mutation) शुल्क विनियम बनाये जाने के विषय में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भूखण्ड तथा भवन (नाम दर्ज शुल्क) विनियम 2005 बोर्ड द्वारा स्वीकार करते हुए अन्तिम निर्णय लिए जाने हेतु शासन को सन्दर्भित कर दिया जाए ।
21–		केनिलवर्थ चौराहे पर फ्लाई ओवर के निर्माण हेतु पूर्व स्वीकृत लागत रू0 1312.00 लाख के विरूद्ध 1590.85 लाख की संशोधित वित्तीय स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा संशोधित आगंणन की तकनीकी जॉच आई0आई0टी0 रूडकी से कराए जाने के निर्देश दिए गए । मुख्य अभियन्ता द्वारा अवगत कराया गया कि संशोधित आगंणन आई0आई0टी0 रूडकी से परीक्षण कराया जा रहा है । बोर्ड ने निर्णय लिया कि परीक्षण प्राप्त होने के उपरान्त ही सेतु निगम को धनराशि दी जाये । जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा बोर्ड को अवगत कराया गया कि उ0प्र0रा0सेतु निगम चूँकि एक सरकारी विभाग है और इनका कार्य पुलों के निर्माण में विश्वसनीय एवं उच्च कोटि का है । शासन / सेतु निगम द्वारा जैसा कि पूर्व में भी अनुरोध किया गया कि उन्हें पुलों के निर्माण के लिए बिना निविदा आमंत्रित किए सीधे कार्य आवंटित कर दिया जाए । दिनॉक 24–5–04 में बोर्ड बैठक द्वारा लिए गए निर्णयानुसार सेतु निगम द्वारा वर्तमान में 2 पुलों का निर्माण कार्य किया जा रहा है, जिनकी प्रगति सन्तोषजनक है । वर्तमान में सेतु निगम द्वारा किए जा रहे पुलों के निर्माण के लिए भारी मशीनरी इत्यादि बाहर से लाई गई है । यदि उनको नए पुलों का कार्य दे दिया जाता है तो वर्तमान पुलों के निर्माण कार्य में उपयोग में लाए जा रहे उपकरणों का सदुपयोग प्रस्तावित पुलों के निर्माण पर हो

92

			सकेगा । यह भी अवगत कराया गया कि सेतु निगम को प्रदेश के लोक निर्माण विभाग, सिंचाई विभाग, ग्रेटर नोएडा द्वारा भी एम0ओ0यू0 के आधार पर कार्य दे दिया जाता रहा है । पूर्व बैठक दिनॉक 9–9–2005 के मद संख्या 16 द्वारा बोर्ड बैठक में प्रस्ताव रखा गया था, जिसमें निर्णय लिया गया था कि सेतु निगम से इस आशय का शासनादेश प्राप्त कर लिया जाए कि उन्हें यह कार्य बिना निविदा के आवंटित कर दिया जाए, जिसके अनुपालन में पत्र संख्या 144 दिनॉक 16–9–2005 को शासनादेश की प्रति उपलब्ध कराने हेतु अनुरोध किया गया । परन्तु दिनॉक 7–1–2006 तक कोई उत्तर प्राप्त न होने के फलस्वरूप पुनः पत्र संख्या 564 दिनॉक 7–1–2006 द्वारा शासनादेश की मॉग की गई, परन्तु सेतु निगम द्वारा शासनादेश उपलब्ध नहीं कराया गया है । इस पत्र में यह भी उल्लेख किया गया था कि यदि 15 दिन के अन्दर उनके द्वारा शासनादेश की प्रति उपलब्ध नहीं करायी जायेगी तो नियमानुसार निविदा आमंत्रित कर पुल बनाने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी जायेगी, जिसमे सेतु निगम भी भाग ले सकता है । यह भी अवगत कराया गया कि श्री सतीश कुमार अग्रवाल, प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग ने अपने अर्द्धशासकीय पत्र संख्या 79 दिनॉक 24–8–2005 के द्वारा उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से यह अनुरोध किया गया था कि विभिन्न स्थानों पर प्रस्तावित पुलों का निर्माण कार्य उन्हें दे दिया जाए क्योंकि राज्य सेतु निगम प्रदेश सरकार का प्रतिष्ठित प्रतिष्ठान है एवं 1973 से सम्पूर्ण उत्तर प्रदेश एवं भारत में विभिन्न राज्यों में सडक एवं पुलों का निर्माण किया गया है एवं देश एवं राज्य की प्रगति में सहायक रहा है । सेतु निगम द्वारा अन्य जनपदों में ही नहीं बल्कि देश के बाहर भी कार्य किया गया, जिनमें विभाग की प्रशंसा हुई है । सेतु निगम द्वारा दिल्ली में अखिल भारतीय आर्युविज्ञान संस्थान एवं धौलाकुँआ

			के फ्लाई ओवरों का निर्माण किया गया है, जो सर्वश्रेष्ठ हैं । उन्होंने यह भी अवगत कराया है कि मा0 लोक निर्माण मंत्री जी से भी विचार विमर्श हुआ है । इस सम्बन्ध में उनकी भी दूरभाष पर वार्ता हुई है , इसलिए प्रस्तावित 4 पुलों का निर्माण सेतु निगम को दे दिया जाए । चूँकि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा 2 पुलों का निर्माण कार्य बोर्ड बैठक दिनॉक 24–5–2004 में लिए गए निर्णयानुसार बिना शासनादेश के कराया जा रहा है तथा उनके द्वारा बनाई गई डिजाईन एवं आगणन का परीक्षण आई0आई0टी0 रूडकी एवं दिल्ली से परीक्षण होने के उपरान्त निर्धारित धनराशि में कार्य पूर्ण होता है । उप परियोजना प्रबन्धक, सेतु निगम ने पत्र संख्या 779 दिनॉक 7–2–2005 द्वारा यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा बनाए गए आगंणन की धनराशि में से 10 प्रतिशत ठेकदार का लाभॉश घटाने के उपरान्त जो धनराशि आयेगी, उस पर ही उनके द्वारा सेंटिज चार्जेज लेते हुए कार्य एक वर्ष में पूर्ण कराया जायेगा तथा ड्राईंग एवं डिजाईन के मद में सेतु निगम को कोई अतिरिक्त धनराशि देय नहीं होगी जबकि पूर्व में इस मद हेतु 5 प्रतिशत धनराशि ली गई थी । अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए बोर्ड द्वारा गहन विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावित 4 पुलों के निर्माण कार्य उ0प्र0 सेतु निगम को बिना निविदा आमंत्रित किए आवंटित किए जाने का निर्णय इस शर्त के साथ लिया गया कि प्रस्तावित पुलों की डिजाईन एवं आगणंन का परीक्षण आई0आई0टी0 रूडकी व आई0आई0टी0 दिल्ली से करा लिया जाये ।
22–		श्री प्रवीन सब्बरवाल को भूखण्ड आवंटित किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा गठित समिति की आख्या अवलोकित की गई एवं यह भी निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम श्री सब्बरवाल को दायर वाद को वापिस लेना होगा तदोपरान्त उपलब्धता के आधार

		पर ही इन्हें इन्दिरापुरम योजना में 90 वर्ग मीटर का भूखण्ड विकल्प में वर्तमान सैक्टर दर पर भूखण्ड का आवंटन बहाल करते हुए इनकी जमा राशि भूखण्ड के मूल्य में समायोजित करते हुए बहाली शुल्क भी चार्ज की जाये ।
23–	ब्याज माफ किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श बोर्ड द्वारा गठित समिति की आख्या अवलोकित की गई । बोर्ड द्वारा केवल निम्न प्रकरणों पर दण्ड ब्याज में छूट दिए जाने का निर्णय लिया गया एवं अवशेष प्रकरणों में यह निर्णय लिया गया कि एक मुश्त समाधान योजना के अन्तर्गत दण्ड ब्याज में छूट का लाभ दिया जा सकता है । **प्रकरण 1**– सैक्टर–23 में निर्मित मस्जिद एक धार्मिक एवं चैरिटेबिल संस्था है । अतः विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि विशेष परिस्थितियों में ब्याज माफ कर दिया जाए, किन्तु इसे दृष्टान्त न माना जाए । **प्रकरण 5**– श्री सुरेश कुमार शर्मा, विकलांग को एम0आई0जी0 सिंगल स्टोरी भवन दिनॉक 20–10–97 को आवंटित कर 6–3–98 को भवन का अन्तिम मूल्य रू0 3,63,000/– सूचित किया गया जिसमें अन्तर की राशि रू0 81,350/– एक माह में जमा करने हेतु सूचित किया गया जो जमा नहीं हुई जिसके कारण 28–2–05 तक रू0 93,861/– पैनल ब्याज देय है तथा 28–2–05 से वर्तमान तक के ब्याज को आवंटी की आर्थिक तंगी, मानसिक वेदना , बीमारी से विकलांगता के आधार पर वर्तमान तक का देय पैनल ब्याज माफ किए जाने हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी । **प्रकरण 13**– श्रीमती क्लेमन्टीना मैसी को राजेन्द्रनगर योजना में भवन संख्या सेकेड

95

				आर0एम0 / 104 बी आवंटित है, जिसमें रू0 2,86,780 / – दिनॉक 31–7–05 तक देय हैं जिसमें रू0 67,975 / – भवन का मूल्य व रू0 2,18,805 / – ब्याज के हैं । आवंटी की पत्नी की किडनी फेल होने व हैपिटाईटिस –बी होने के कारण स्वर्गवास हो चुका है व दो बेटियों की शादी भवन बेचकर करनी है, पेमेन्ट शैड्यूल के अनुसार जमा न कराकर आंशिक भुगतान किया गया है । उनके द्वारा जमा राशि को मूल्य में समायेजित कर अवशेष राशि बिना पैनल ब्याज के जमा किए जाने हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई । **प्रकरण 16**– श्री अशोक कुमार कौल को भवन संख्या जी–340 एच0आई0जी0 डब्ल स्टोरी व श्री चुन्नी लाल बादशाह को जी –295 डब्ल स्टोरी हायर परचेज में दिनॉक 8–5–90 से आवंटित है । दोनों आवंटियों ने कब्जा 4–7–90 व 11–10–90 को प्राप्त किया । आवंटन कम कब्जा पत्र से 9,318 / – रू0 की 26 किश्तें मॉगी गयी जो देय हो चुकी हैं जिनके अनुसार मूल राशि 2,42,268 / – व 18 प्रतिशत की दर से 8–9–05 तक दण्ड ब्याज रू0 3,74,304 / – देय है । एक प्रकरण पूर्व में बोर्ड द्वारा पैनल ब्याज का माफ हो चुका है । अतः समानता के आधार पर कश्मीरी विस्थापित होने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए पैनल ब्याज को माफ किए जाने हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई । **प्रकरण 17**– प्राधिकरण द्वारा भवन संख्या एन0के0–थर्ड / 60 इन्दिरापुरम श्री इन्देश गुप्ता के पक्ष में दिनॉक 26–8–91 में आरक्षण पत्र जारी हुआ जिसके अनुसार भवन का मूल्य रू0 6.88 लाख था तथा आवंटी द्वारा भवन के विरूद्ध दिनॉक 15–9–93 तक लगभग रू0 3,47,600 / – मात्र जमा किये गये थे तथा अवशेष राशि 20 तिमाही किश्तों में 18 प्रतिशत ब्याज

96

		सहित जमा की जानी थी । श्री इन्द्रेश गुप्ता द्वारा उक्त भवन का मुख्त्यारनामा श्रीमती अनुपमा नायडू के पक्ष में दिनॉक 22–2–03 को किया जा चुका है तथा उक्त भवन के विरूद्ध देय किश्तों की राशि रू0 4,64,491/– एवं उस पर देय पैनल ब्याज रू0 4,32,734/– दिनॉक 30–5–05 तक देय हो चुका है । श्रीमती अनुपमा नायडू के पति की अकस्मात मृत्यु होने एवं पति की बीमारी में आर्थिक तंगी आ जाने के श्रोत न होने तथा बच्चे छोटे होने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए बोर्ड द्वारा ब्याज माफी हेतु स्वीकृति प्रदान की गई ।
24–	उत्तर प्रदेश विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
25–	नेहरूनगर भूखण्ड संख्या – द्वितीय ई/105 पर उ0प्र0 पुलिस कान्सटेबिल द्वारा अवैध अध्यासन के कारण मूल आवंटी को कब्जा न दिये जाने के फलस्वरूप इन्दिरापुरम में भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्देश दिए गए कि जिला प्रशासन के सहयोग से अवैध अध्यासी से भूखण्ड खाली कराया जाए । जिलाधिकारी द्वारा रिक्त भूखण्ड को किसी सरकारी संस्था को आवंटित किए जाने का अनुरोध किया गया । इस सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि भूखण्ड खाली होने के उपरान्त मूल आवंटी को भूखण्ड का बदले में उपलब्धता के आधार पर आवंटन व रिक्त भूखण्ड का निस्तारण किस तरह किया जाए, पर विचार हेतु प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष रखा जाए ।
26–	इन्दिरापुरम योजना ज्ञान खण्ड–4 एम0आई0जी0 भवनों की बढ़ी कीमत (एक मुश्त) जमा कराने पर छूट 10 प्रतिशत व बिना ब्याज के जमा कराने हेतु समय अवधि 31–12–2005 तक बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव सैद्धान्तिक रूप से स्वीकृत किया गया । प्रकरण को गुण दोष के आधार पर धनराशि में 10 प्रतिशत की छूट के कम अथवा अधिक के विषय में निर्णय लिए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।

97

27–		इन्दिरापुरम आवासीय योजना अभय खण्ड –1 व ज्ञान खण्ड–4 के एच0आई0जी0 भवनों के मूल्यॉकन व ब्याज में छूट के सम्बन्ध में ।		प्रस्ताव सैद्धान्तिक रूप से स्वीकृत किया गया । प्रकरण को गुण दोष के आधार पर धनराशि में 10 प्रतिशत की छूट के कम अथवा अधिक के विषय में निर्णय लिए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।
28–		प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 9–9–2005 में आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किये गये प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 9–9–2005 के स्थगित सभी मदों को निरस्त किया गया ।
		बोर्ड की अनुमति से		
29–		एन0एच0–58 मेरठ रोड तिराहे से एन0एच0– 24 बाई पास को जोडने वाली 6 लेन सडक के निर्माण के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।

अन्त में अध्यक्ष महोदय द्वारा सभी को धन्यवाद देते हुए बैठक समाप्त की गयी ।

20.1.06
(डी0एस0 शर्मा),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

20-1-06
(डी0पी0सिंह),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

20-1-06
(डी0पी0सिंह),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद