गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 105 वीं बैठक

दिनांक	:	25–05–2006
समय	:	11–00 बजे
स्थान	:	इण्डिया इण्टरनेशनल सेन्टर, लोधी रोड नई दिल्ली

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–05–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 07–04–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 07–04–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	2–12
3–	निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि के लिये अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के सम्बन्ध में ।	13–27
4–	नगर में प्रस्तावित / निर्मित इन्जीनियरिंग / मैडिकल / बी0एड0 / इन्स्टीट्यूट्स के मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	28–29
5–	निजी पूंजी निवेश के माध्यम से उ0प्र0 में हाईटैक टाउनशिप का विकास करने के सम्बन्ध में ।	30
6–	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्कूल भूखण्डों के आवंटन हेतु समिति गठित किये जाने के सम्बन्ध में ।	31
7–	होलसेल मार्केट योजना हेतु भूमि अध्यप्ति एवं दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में ।	32
8–	ग्राम चिकम्बरपुर के खसरा नं0 70 एम एवं 72/1 प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में	33–36
9–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25—05—2006 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
9—	वैशाली योजना के सेक्टर—5 के भूखण्ड सं0—6 तथा सेक्टर—3 के भूखण्ड सं0 11/2 में 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	37—48
10—	केन्द्रीय कर्मचारियों को लाजपत नगर में आवंटित भवनों के सम्बन्ध में आवंटियों के पत्र दिनांक 13.01.2006 के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 16.01.2006 के क्रम में बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव।	49—50
11—	केन्द्रीय कर्मचारियों को आवंटित भवनों के सम्बन्ध में बोर्ड निर्णय दिनांक 09—9—2005 के क्रम में देय राशि जमा कराने हेतु समय अवधि बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	51
12—	मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को कौशाम्बी में भूमि आवंटन के संबंध में।	52—55
13—	आर0डी0सी0 योजना के बड़े व्यवसायिक भूखण्डों के निस्तारण हेतु दर निर्धारण के सम्बन्ध में ।	56
14—	नीलामी में हुए आवंटित भूखण्डों की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि बिडदाताओं से जमा कराये जाने के सम्बन्ध में ।	57
15—	भवन संख्या जी—163 एच0आई0जी0 (एस/एस) प्रताप विहार के मूल्य निर्धारण के विषय में ।	58—59
16—	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों का धुलाई भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	60

मद संख्या : 1

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 7–04–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 7–04–06 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 7–04–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

2

मद सं०.2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 07–04–2006 की अनुपालन आख्या

मद सं०	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 के कार्यवृत्त के मद संख्या–8 के सम्बन्ध में जिलाधिकारी द्वारा प्राप्त टीका को बोर्ड बैठक 7–4–2006 के मद संख्या–1 में अंकित करते हुए सर्व सम्मति से प्रस्तावानुसार कार्यवृत्त की पुष्टि की गई । कृषि भू उपयोग में अनुमन्य अधिकतम भू आच्छादित क्षेत्रफल 10 प्रतिशत एवं एफ0ए0आर0 15 रखते हुए इन्स्टटिट्यूशनल के मानचित्रों पर स्वीकृति की कार्यवाही किए जाने का निर्णय लिया गया । गैर सरकारी सदस्यों द्वारा उठाए गए बिन्दुओं के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि लो डेन्सिटी से मीडियम डेन्सिटी करने का कोई निर्णय बैठक में नहीं हुआ था, अतः इस बिन्दु पर पुनः विचार कर लिया जाए तथा शासन को सन्दर्भित न किया जाए केवल आवासीय क्षेत्र की बाऊन्ड्री बढाई गई है, उतने संशोधन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जाए । जिलाधिकारी द्वारा कार्यवृत्त के मद संख्या – 8 के सम्बन्ध में भेजी गई टीका को भी तदानुसार कार्यवृत्त पुष्टि में संज्ञान लिया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है । आवासीय क्षेत्र के विस्तार से सम्बन्धित सन्दर्भ को शासन को प्रेषित किया जा चुका है ।
2–	ग्राम कनावनी के अर्जन प्रस्ताव के विरूद्ध मैसर्स रामप्रस्था	शासनादेश संख्या 485/8–3–06–67 रिट/2006	बोर्ड निर्णय से पत्र सं0 233/ 12/ भू0अ0अ0/

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		बिल्डर्स द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में दायर रिट याचिका संख्या 3046/05 में पारित निर्णय के परिप्रेक्ष्य में प्रस्तुत प्रत्यावेदन निस्तारण के सम्बन्ध में ।	दिनॉक 6-3-2006 द्वारा शासन ने रिट याचिका संख्या 3046/2006 मैसर्स रामप्रस्था बिल्डर्स प्रा0लि0 बनाम उ0प्र0 सरकार व अन्य में पारित आदेश दिनॉक 17-1-2006 के कम में ग्राम महीउददीन पुर कनावनी , जनपद गौतमबुद्ध नगर में प्राधिकरण द्वारा अर्जन करायी जा रही भूमि में से 50 एकड़ भूमि अवमुक्त किए जाने के विषय में मा0 उच्च न्यायालय के आदेश के कम में प्रत्यावेदन दिनॉक 30-1-2006 पर सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग ने परीक्षण कर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से सुस्पष्ट आख्या उपलब्ध कराने के निर्देश दिए गए हैं । प्राधिकरण में उक्त प्रत्यावेदन पर बिन्दुवार आख्या के साथ प्रस्ताव बोर्ड के सम्मुख रखा गया । प्रस्ताव के पृष्ठ संख्या 1 से पृष्ठ संख्या 8 तक सन्दर्भित प्रत्यावेदन की बिन्दुवार आख्या है । बिन्दुवार आख्या के साथ कुल 10 संलग्नक लगाए गए हैं जो कुल 234 पृष्ठों में हैं । बोर्ड प्रस्ताव सहित कुल 242 पृष्ठ हैं । उक्त कम में सम्यक् विचार विमर्श उपरान्त स्वामित्व एवं अर्जन सम्बन्धी विधिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मैसर्स रामप्रस्थ बिल्डर्स, मै0 जय प्रकाश हाऊसिंग कारपोरेशन, श्रीमती विमलेश व श्री बब्लू व अन्य से सम्बन्धित प्रत्यावेदन निरस्त करने का प्रस्ताव उल्लिखित बिन्दुओं एवं विश्लेषण के आधार पर स्वीकार किया गया । यह भी निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूमि विकास प्राधिकरण के विकास कार्यों हेतु योजना की निरन्तरता के लिए आवश्यक है, अतः नियमों के विपरीत प्रश्नगत	06 दिनांक 12-5-06 द्वारा शासन को अवगत करा दिया गया है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		भूमि को अर्जन से मुक्त नहीं किया जा सकता है । तदानुसार शासन को आख्या प्रेषित की जाए ।	
3—	खसरा संख्या 407 व 408 ग्राम महिउद्दीनपुर कनावनी जिला गौतमबुद्ध नगर की 10250 वर्ग गज भूमि के ग्रुप हाऊसिंग मानचित्र की स्वीकृति हेतु ।	प्रस्ताव पर सम्यक् विचार विमर्श उपरान्त शासनादेश संख्या 5251/8—3—5—127 एलए/2004 दिनॉक 27—1—2006 के अनुसार मैसर्स जे0पी0 कन्स्ट्रक्शन द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में प्रस्तुत याचिका संख्या 75025/2005 जयप्रकाश गोयल बनाम उ0प्र0 सरकार में पारित आदेश दिनॉक 13—12—05 के अनुसार खसरा नम्बर 407 व 408 महीउददीनपुर कनावनी के विषय में प्रेषित प्रत्यावेदन बोर्ड में रखकर निस्तारित कर शासन को अवगत कराने के निर्णय के कम में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष रखा गया । मै0 जे0पी0 कन्स्ट्रक्शन द्वारा प्रेषित मानचित्र दिनॉक 29—3—2004 शासनादेश संख्या 1678/9—आ—3—97—50 एलए/1997 दिनॉक 20 अक्टुबर, 1997 के अनुसार प्रश्नगत भूमि की प्राधिकरण योजना के लिए भू अधिग्रहण के प्रस्ताव में सम्मिलित होने के कारण मानचित्र अस्वीकृत कर दिनॉक 17—8—2004 को सूचना भेजी गई । सन्दर्भित खसरा 407 व 408 के अर्जन की धारा 4/17 की विज्ञप्ति 16—10—2004 व 6/17 की विज्ञप्ति 28—11—05 को प्रकाशित हो चुकी है । उक्त कम में सम्यक् विचार विमर्श उपरान्त स्वामित्व एवं अर्जन सम्बन्धी विधिक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए मै0 जय प्रकाश हाऊसिग कारपोरेशन से सम्बन्धित प्रत्यावेदन निरस्त करने का प्रस्ताव उल्लिखित बिन्दुओं एवं विश्लेषण के आधार पर	बोर्ड निर्णय से पत्र सं0 232/ 12/ भू0अ0अ0/ 06 दिनांक 12—5—06 द्वारा शासन को अवगत करा दिया गया है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

			स्वीकार किया गया । यह भी निर्णय लिया कि प्रश्नगत भूमि विकास प्राधिकरण के विकास कार्यों हेतु योजना की निरन्तरता के लिए आवश्यक है, अतः नियमों के विपरीत प्रश्नगत भूमि को अर्जन से मुक्त नहीं किया जा सकता है । तदानुसार शासन को आख्या प्रेषित की जाए ।	
4–		शासनादेश संख्या – 5376 / 8–3–2005–139–एल0ए0 / 99 दिनॉक 19–01–06 के परिप्रेक्ष्य मे श्रीमती खालिदा शाहीन की अर्जित भूमि में विकास शुल्क लेकर 56 प्रतिशत भूमि समायोजन करने के सम्बन्ध में ।	प्रश्नगत भूमि का कब्जा दिनॉक 12–9–86 को प्राप्त किया गया तथा अभिनिर्णय 20–9–86 को घोषित किया जा चुका है । तत्पश्चात प्रश्नगत भूमि का समायोजन जो भूमि को अर्जन मुक्त किए जाने के समतुल्य है तथा अधिनियम की धारा 48 के अन्तर्गत कब्जा प्राप्त किए जाने के पश्चात अर्जन मुक्त किया जाना विधि विरूद्ध, नियम विरूद्ध है तथा इस प्रकार की प्रवृत्ति से प्राधिकरण व अन्य 22 प्राधिकरणों में दृष्टान्त बनाए जायेगें जिसका प्रभाव इतना विस्तृत एवं व्यापक होगा कि किसी भी योजना का क्रियान्वयन सम्भव नहीं हो सकेगा । अतः शासनादेश दिनॉक 19–1–2006 में 56 प्रतिशत भूमि समायोजित किए जाने विषयक आदेश को स्पष्टतः एवं निरपेक्ष रूप से categorically नकारात्मक संस्तुति के साथ बोर्ड द्वारा शासन को समस्त तथ्यों से अवगत कराए जाने का निर्णय लिया गया ।	बोर्ड निर्णय से पत्र सं0 231 / 12 / भू0अ0अ0 / 06 दिनॉक 12–5–06 द्वारा शासन को अवगत करा दिया गया है ।
5–		श्री जयप्रकाश त्यागी द्वारा वैशाली योजना की अनअर्जित भूमि में भूमि के बदले इन्दिरापुरम योजना में भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	जिलाधिकारी द्वारा मत व्यक्त किया गया कि बोर्ड द्वारा अपर जिलाधिकारी को समिति का सदस्य नामित किया गया है, अतः समिति की रिपोर्ट पर उनके हस्ताक्षर अथवा उनका मत अंकित कराने की	बोर्ड निर्णय अनुसार अपर जिलाधिकारी– भू–अध्यप्ति को मत अंकित करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है । मत प्राप्त होनें पर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

				कार्यवाही की जाए । तदोपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए ।		जायेगा ।
6–		मोदीनगर महायोजना 2001 में विशेष अनुमति कियाओं / उपयोगों के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।		विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
7–		प्राधिकरण की पूर्व निर्मित /विकसित अलोकप्रिय एवं अमितव्ययी व्यवसायिक सम्पत्तियों के कन्ट्रोल डिजाईन हटाने तथा न्यून भू--उपयोग में अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		बोर्ड निर्णय अनुसार नीलामी के माध्यम से निस्तारण हेतु कार्यवाही की जा रही है ।
8–		इन्स्टटीयूट ऑफ डेन्टल स्टडीज एण्ड टैक्नोलोजीज मोदीनगर के मानचित्र स्वीकृति के अन्तर्गत लिये जाने वाले शुल्कों को विलम्ब से जमा करने पर आरोपित ब्याज को माफ किये जाने के सम्बन्ध में ।		बोर्ड को अवगत कराया गया कि चूँकि इन्स्टटियूट ऑफ डेन्टल स्टडीज एण्ड टैक्नोलोजीज द्वारा विकास आदि शुल्क जमा कराए जा चुके हैं । ब्याज केवल विकास शुल्क आदि के विलम्ब से जमा किए जाने से सम्बन्धित है । स्थल पर विकास कार्य न होने के कारण विशेष परिस्थितियों में निर्धारित अवधि से विलम्ब से जमा धनराशि के आंकलित ब्याज की धनराशि रू0 3,66,525.00 को माफ किए जाने हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गई । यह भी निर्देश दिए गए कि भविष्य में इसे दृष्टान्त न माना जाए ।		बोर्ड निर्णय के अनुपालन में मानचित्र निर्गत कर दिये गये हैं ।
9–		कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		विस्तृत ड्राईंग्स तैयार की जा रही है ।
		इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत अहिंसा खण्ड–1 के भूखण्ड संख्या –16 पर इन्दिरापुरम हैवीटैट सैन्टर के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		निर्णय अनुसार कार्यवाही की गयी है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

11–	वैशाली योजना के सैक्टर–5 के अन्तर्गत ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या – 6 में 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ । बोर्ड का अभिमत था कि चूँकि इसी तरह का एक प्रकरण शासन के पत्र संख्या 1831 / 9–आ–3–2001(आ0ब0)29विधि / 02 दिनॉक 15–2–2002 के कम में बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 के मद संख्या–9 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसमें यह निर्देश दिए गए थे कि एफ0ए0आर0 2.5 स्वीकृत करने से पूर्व शासनादेशानुसार रिपोर्ट प्राप्त कर पुनः बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए । प्रस्तुत प्रकरण भी वैशाली योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों हेतु 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने से सम्बन्धित है। 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में पूर्व प्रेषित रिपोर्ट द्वारा जिस पर श्री एस0आर0 सिंह, अधिशासी अभियन्ता,गा0वि0प्रा0, श्री आर0एन0 अरोरा, परियोजना प्रबन्धक, यमुना प्रदूषण नियन्त्रण ईकाई–1,उ0प्र0 जल निगम, गाजियाबाद व श्री सत्यवीर त्यागी, सहायक अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद के हस्ताक्षर हैं, मात्र श्री विशाल मित्तल, आर्किटैक्ट द्वारा तैयार की गयी रिपोर्ट का अग्रसारण किया गया है जिसे शासनादेश में निहित मंशा के अनुरूप प्रमाणीकरण नहीं माना जा सकता है। श्री देवेन्द्र कुमार जैन, अधीक्षण अभियन्ता, उ0प्र0 आवास विकास परिषद के पत्र सं0 1001दिनांक 25–3–06 के अनुसार तत्समय उ0प्र0 आवास विकास परिषद के नियोजन अनुभाग में सम्बन्धित कोई अधिकारी (वास्तुविद)		निर्णय अनुसार प्रमाणीकरण की कार्यवाही के उपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

				स्थानीय स्तर पर कार्यरत नहीं था जिसके कारण उनके द्वारा कार्यवाही नहीं की जा सकी। सम्यक् विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि शासनादेश सं0 1831 दिनांक 15–5–2002 के क्रम में सर्वप्रथम अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टियों का अभिकल्पन एवं विकास 2.5 एफ0ए0आर0 के सापेक्ष है, के सम्बन्ध में एक स्वतन्त्र संस्था (यथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद) से कराया जाये। विशिष्टियों के प्रमाणीकरण के उपरान्त ही एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।		
12–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वर्ष 2006–07 का आय–व्ययक ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2005–6 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2006–2007 का प्रस्तावित आय–व्ययक (बजट) स्वीकृत किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
13–		प्राधिकरण द्वारा निर्मित नेहरू विकास मीनार की नीलामी के माध्यम से विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		नीलामी हेतु विज्ञापन दिया गया है ।
14–		गोविन्दपुरम योजना में अर्द्धनिर्मित के होम के अतिरिक्त भवन व अतिरिक्त संलग्न भूमि नीलामी पद्धति पर आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		बोर्ड निर्णय अनुसार कार्यवाही की जा रही है ।
15–		कौशाम्बी योजना स्थित भूखण्ड संख्या सी–2 की नीलामी हेतु आरक्षित मूल्य निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		दिनांक 16–5–06 को नीलामी की गयी है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

16–		होलसेल मार्केट योजना में भूखण्ड आरक्षण हेतु धनराशि जमा कराये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		प्रस्ताव पुनः दर निर्धारण हेतु बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है ।
17–		नन्दग्राम तटवर्ती बन्ध के चौडीकरण एवं दिल्ली मेरठ रोड तक विस्तारीकरण का कार्य ।		बोर्ड को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत कार्य सिंचाई विभाग(कार्यदायी विभाग) जो एक सरकारी विभाग है, को इस शर्त/प्रतिबन्ध के साथ कियान्वयन हेतु दिया गया था कि समाचार पत्रों में वित्तीय नियमों के अनुसार निर्धारित टेण्डर प्रकिया का अनुपालन किया जायेगा। तथापि एक विभागीय पत्र प्रस्तुत करते हुए सिंचाई विभाग ने यह अवगत कराया है कि वे बिना टेण्डर प्रक्रिया का अनुपालन किये ही सौपे गये कार्यो का कियान्वयन करा सकते हैं। सम्यक् विचारोपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूँकि यह कार्य गा0वि0प्रा0 की अवस्थापना निधि से क्रियान्वित होने हैं, अतः शासन द्वारा निर्धारित टेण्डर प्रकिया के अनुसार ही बन्ध के चौडीकरण एवं विस्तारीकरण का कार्य कराया जाये जिससे पारदर्शिता बनी रहे। यह कि सिंचाई विभाग द्वारा सन्दर्भित पत्र सं0 1105/रा0सं0/96–27/सिं0–3/96 दिनॉक 31–3–1996 वर्ष 1995–96में संचालित नाबार्ड पोषित वृहद एवं मध्यम सिंचाई परियोजनाओं के लिए ही निर्गत किया गया था, जिसके अवलोकन से स्पष्ट होता है कि वित्तीय नियमों के अन्तर्गत टेन्डर प्रकिया का शिथिलीकरण नहीं किया गया है । अतः तदनुसार सचिव, सिंचाई, उ0प्र0 शासन को प्रश्नगत प्रकरण		बोर्ड निर्णय अनुसार श्री अनन्त कुमार सिंह सचिव सिंचाई अनुभाग–3 उ0प्र शासन को पत्र भेजा जा चुका है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		को शासन के संज्ञानार्थ /परिभाषार्थ एवं निर्देशार्थ सन्दर्भित किया जाये।		
18–	कैनिलवर्थ चौराहे पर निर्माणाधीन फ्लाई ओवर की प्रगति एवं आई0आई0टी0 रूडकी से जॉचोपरान्त संशोधित पुनरीक्षित आगंणन धंनाक 1597.00 लाख की स्वीकृति एवं चौधरी मोड पर स्वीकृत ग्रेड सेपरेटर के बदले डायमण्ड पैलेस के पास रेलवे लाईन पर आर0ओ0बी0 बनाने की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		अनुपालन हो चुका है ।
19–	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 नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा अवगत कराया गया कि परियोजना हेतु निःशुल्क भूमि शासन स्तर पर नगर विकास विभाग द्वारा ही दी जा सकती है, अतः यह निर्णय लिया गया कि नगर निगम से नजूल की निःशुल्क भूमि की उपलब्धता के सम्बन्ध में नगर निगम द्वारा नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन से अनुरोध कर लिया जाए । तब तक इस प्रस्ताव को स्थगित रख्ाा जाए ।		निर्णय अनुसार कार्यवाही की जा रही है ।
20–	राजेन्द्र नगर में डा0 राम मनोहर लोहिया पार्क के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
21–	कविनगर आवासीय योजना के अन्तर्गत तुलसी पार्क में कलाधाम के निर्माण के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
22–	राष्ट्रीय राज मार्ग–24 के कि0मी0 –17 पर स्थित ट्रेड टैक्स बैरियर पर साईड लेन	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।		कार्यवाही की जा रही है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

	(ले–बाई) का निर्माण ।		
23–	महराजपुर चैक पोस्ट से डाबर तिराहे तक सडक का चौडीकरण सर्विस रोड, फुटपाथ ड्रेनेज, लैण्ड स्केपिंग एवं विद्युतिकरण के कार्य में अतिरिक्त स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।
24–	उत्तर प्रदेश विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो रहा है ।
25–	श्री मुकेश कुमार त्यागी को नेहरूनगर में आवंटित भूखण्ड के विकल्प में स्वर्णजयन्तीपुरम योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा ।
26–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–1–2006 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
27–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारियों को दिये जा रहे चिकित्सा भत्ते को बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो चुका है ।
28–	उत्तर प्रदेश विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने तथा श्री शैलेन्द्र यादव ललई, मा0 राज्य मंत्री, समाज कल्याण, उ0प्र0 को जी0के0–2/165 इन्दिरापुरम के स्थान पर 300 वर्ग मीटर का भूखण्ड दिए जाने के सम्बन्ध	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । श्री शैलेन्द्र यादव ललई, मा0 राज्य मंत्री, समाज कल्याण को पूर्व में लिए गए निर्णयानुसार 135 वर्ग मीटर का भूखण्ड आवंटित किया गया था । बोर्ड द्वारा मा0 राज्य मंत्री को इसके स्थान पर उपलब्धता के आधार पर इससे अधिक रकवे	बोर्ड निर्णय अनुसार कार्यवाही की जा रही है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

	में ।	का भूखण्ड आवंटित किए जाने का निर्णय लिया गया ।		
29–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के निर्माण /विकास कार्यो का विवरण ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के निर्माण /विकास कार्यो का विवरण अवलोकित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
30–	श्री ए0सी0वर्मा ए0डी0जी0 को इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत आवंटित भवन संख्या एन0के0–3/36ए एम0आई0जी0 एफ/एस इन्दिरापुरम के सम्बन्ध में देय पैनल ब्याज में छूट हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा ।
31–	मै0 कालिन्दी ब्राईट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को कौशाम्बी में भूमि आवंटन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा ।
32–	आर0डी0सी0 डिस्ट्रिक्ट सैन्टर कन्ट्रोल डिजाईन के अन्तर्गत निर्धारित भूखण्डों की आरक्षित दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है ।
33–	नेहरूनगर के भूखण्ड संख्या द्वितीय ई/105 पर उत्तर प्रदेश पुलिस कान्टेबिल द्वारा अवैध अध्यासन के कारण मूल आवंटी को कब्जा न दिये जाने के फलस्वरूप इन्दिरापुरम में भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा ।
34–	चिकम्बरपुर खसरा संख्या–70 मि0 एवं 72/1 मि0 के अन्तर्गत प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

13

मद सं0: 3

विषय : निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के सम्बन्ध में।

उ0प्र0 शासन द्वारा प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति शासनादेश संख्या-2799/8-1-05-34 विविध/2003 दिनांक 21.05.2005 द्वारा घोषित की गई थी। उक्त नीति के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्या 5873/8-1-05-34 विविध/2003 दिनांक 29.12.2005 के अधीन प्रक्रिया का निर्धारण किया गया है। नीति के क्रियान्वयन हेतु निर्गत उक्त शासनादेश द्वारा लाइसेंस शुल्क, लाइसेंस नवीनीकरण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, बाहय विकास शुल्क की गणना हेतु मापदंड, भूमि आवंटन/असेम्बी हेतु अधिकतम क्षेत्रफल, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास कार्य की पूर्णता हेतु परफोरमेंस गारण्टी आदि का निर्धारण किया गया है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त शासनादेश के क्रम में इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम में निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण की प्रक्रिया दिनांक 08.01.2006 में महत्वपूर्ण समाचार पत्रों में विज्ञापित करते हुए आरम्भ की गई थी। प्रथम चरण में प्राप्त 15 आवेदनों पर शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-5873/8-1-05-34 विविध/2003 टी0सी0-1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति द्वारा विचार करते हुए 10 निजी विकासकर्ताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त निजी विकासकर्ताओं में से 7 को श्रेणी 'क' व '3' को श्रेणी 'ख' के अन्तर्गत पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

शासन द्वारा प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की उपरोक्त नीति में स्पष्टीकरण/संशोधन शासनादेश संख्या-2236/8-1-06-45 विविध/06 दिनांक 28.04.2006 द्वारा जारी किये गये। स्पष्टीकरण/संशोधन मुख्यतः निम्न बिन्दुओं के सम्बन्ध में हैं-

- लाइसेंस हेतु भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण।
- लाइसेंस हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता
- डी0पी0आर0 का अनुमोदन।
- एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के सम्बन्ध में स्पष्टीकरण।
- महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किये जाने के सम्बन्ध में।
- कन्सोर्सियम के टर्न ओवर का स्पष्टीकरण।
- लाइसेंस से सम्बन्धित प्रपत्रों का निर्धारण।

क्रमश..2...पर

एस0 के0 जमान
सी0 ए0 टी0 पी0
ना0 के0 गौतम
नगर नियोजक
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

प्राधिकरण द्वारा शासनादेश 5873/8-1-05-34विविध/2003 टी0सी0-1 दिनांक 29.12.2005 में निर्धारित नीति के अनुरूप तैयार योजना एवं शासनादेश सं0-2236/8-1-06-45विविध/06 दिनांक 28.04.2006 संलग्नक के रूप में अवलोकनीय हैं। प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त संशोधन अवलोकनार्थ उपलब्ध होने की सार्वजनिक सूचना स्थानीय समाचार पत्रों में दिनांक 04.05.2006 व 05.05.2006 को प्रकाशित की गई तथा समस्त पंजीकृत निजी विकासकर्ताओं से एवं अन्य प्राप्त 21 आवेदनकर्ताओं से शासन की उक्त नीति के अन्तर्गत किये गये स्पष्टीकरण/संशोधन के सम्बन्ध में लिखित सहमति प्राप्त करने हेतु पत्र भेजे गये।

प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत किये गये 10 निजी विकासकर्ताओं जिनकी सूची अवलोकनार्थ संलग्न है में से निम्न 6 निजी विकासकर्ताओं द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदन किये गये हैं-

क्र0 सं0	कन्सोर्सियम/कम्पनी का नाम	ग्राम का नाम	लाइसेंस हेतु भूमि का क्षेत्रफल ग्राम समाज की भूमि सहित एकड़ में	क्रय की गई भूमि का क्षेत्रफल एकड़ में
1-	क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	डूंडाहेड़ा, अकबरपुर बहरामपुर	494.37	139.92
2-	अंसल प्रोपट्रीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0	डूंडाहेड़ा	152.8942	39.9146
3-	समग कन्सट्रक्शन लि0	शाहपुर बम्हेटा	65.00	2126
4-	एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0	शाहपुर बम्हेटा	350.00	158.04
5-	अग्रवाल एसोसिएटस	शाहपुर बम्हेटा	185.00	54.98
6-	लैण्डक्राफ्ट डवलपर्स प्रा0 लि0	महरौली	97.61	60.89

उपरोक्त निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त आवेदनकर्ताओं पर लाइसेंस जारी करने हेतु संस्तुति करने के लिये शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या शासनादेश 5873/8-1-05-34 विविध/2003 टी0सी0-1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति द्वारा दिनांक 13.05.2006 को आयोजित बैठक में विचार किया गया तथा समिति द्वारा क्रमांक-1 से 5 पर उल्लेखित निजी विकासकर्ताओं को लाइसेंस निर्गत किये जाने की संस्तुति की है।

क्रमशः..3..पर

एस0 के0 जमाल
सी0 ए0 टी0 पी0

[signature] ए0 के0 गौतम
नगर नियोजक

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

15

क्रमांक-6 पर उल्लेखित कन्सोर्सियम द्वारा लाइसेंस के लिये किये गये आवेदन के सम्बन्ध में प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में यू0पी0एस0आई0डी0सी0 व आवेदनकर्ता के मध्य अर्जन से सम्बन्धित विवाद माननीय उच्च न्यायालय में योजित होने के फलस्वरूप उक्त कन्सोर्सियम को समिति द्वारा लाइसेंस निर्गत किये जाने के निर्णय को सम्प्रति स्थगित किया गया।

उपरोक्तानुसार शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या शासनादेश 5873/8-1-05-34 विविध/2003 टी0सी0-1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति की बैठक दिनांक 13.05.2006 में उपरोक्त उल्लेखित कम्पनी/कन्सोर्सियम को लाइसेंस दिये जाने संबंधी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

LIST OF REGISTERED PVT. DEVELOPERS FOR DEVELOPMENT OF INTEGRATED HOUSING SCHEME

S.No.	NAME OF COMPANY / CONSORTIUM
CATEGORY- A	
1	Crossing Infrastructure (P) Ltd.
2	Shipra Estate Ltd.
3	Ansal Properties & Infrastructure Ltd.
4	Aggarwal Associates Promotors Ltd.
5	Emaar MFG Land (P) Ltd.
6	SMV Agencies Pvt. Ltd.
7	AEZ Groups
CATEGORY --B	
1	Saamag Const. Ltd.
2	Land Craft Developers (P) Ltd.
3	Sawhney Builders Pvt. Ltd.

LIST OF REGISTERED PVT. DEVELOPERS FOR DEVELOPMENT OF INTEGRATED HOUSING SCHEME

S.NO.	NAME OF COMPANY / CONSORTIUM
CATEGORY- A	
1	Crossing Infrastructure (P) Ltd.
2	Shipra Estate Ltd.
3	Ansal Properties & Infrastructure Ltd.
4	Aggarwal Associates Promotors Ltd.
5	Emaar MFG Land (P) Ltd.
6	SMV Agencies Pvt. Ltd.
7	AEZ Groups
CATEGORY --B	
1	Saamag Const. Ltd.
2	Land Craft Developers (P) Ltd.
3	Sawhney Builders Pvt. Ltd.

FAX NO. : Apr. 29 2006 01:35PM P1

संख्या : 2236 / आठ–1–06–45विविध / 06

प्रेषक,

के0 एल0 मीना,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनांक : 29 अप्रैल, 2006

विषय :– प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति में स्पष्टीकरण / संशोधन के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति शासनादेश संख्या– 2711 / आठ–1–05–34विविध / 2003 दिनांक 21–5–2005 द्वारा घोषित की गयी है। उक्त नीति के क्रम में नीति के क्रियान्वयन हेतु शासनादेश संख्याः 5873 / आठ–1–05–34विविध / 2003 दिनांक 29.12.2005 के अधीन प्रकियाओं का निर्धारण किया गया है। नीति के कियान्वयन हेतु निर्गत उक्त शासनादेश द्वारा लाईसेन्स शुल्क / लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, बाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड, भूमि आवंटन / असेम्बली हेतु अधिकतम क्षेत्रफल, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास कार्यों की पूर्णता हेतु परफार्मेन्स गारन्टी, आदि का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त राज्य सरकार द्वारा नियन्त्रण, विकास क्षेत्रों के बाहर शासकीय अभिकरण का नामांकन, विकासकर्ता एवं शासकीय अभिकरण के मध्य निष्पादित होने वाले अनुबन्ध तथा विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु डाक्युमेन्ट का प्रारूप निर्धारित कर विस्तृत दिशा–निर्देश जारी किए गए हैं।

2– उक्त नीति के अनुपालन में विकास प्राधिकरणों / शासकीय अभिकरणों द्वारा निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। परन्तु नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.5.2005 एवं उसके अनुकम में जारी शासनादेश दिनांक 29.12.2005 के कतिपय प्राविधानों यथा लाईसेन्स प्रणाली के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण

लाइसेंस हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता, डी.पी.आर. का अनुमोदन, एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण, महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना, कन्सॉर्सियम के टर्न ओवर आदि के संबंध में स्थिति स्पष्ट नहीं है। फलस्वरूप नीति के अग्रेतर कियान्वयन में कठिनाई आ रही है। उक्त के अतिरिक्त सम्पूर्ण प्रदेश में पारदर्शिता एवं प्रक्रियात्मक एकता के दृष्टिगत लाइसेंस के आवेदन, निर्गमन एवं निरस्तीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित किये जाने की भी आवश्यकता है।

3— अतः इस संबंध में उपर्युक्त वर्णित स्थिति के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति (इण्टीग्रेटेड टाउनशिप) के समुचित कियान्वयन हेतु पूर्व निर्धारित प्रक्रियाओं में निम्नवत स्पष्टीकरण/संशोधन किया जाता है :—

(1) लाईसेन्स प्रणाली के अधीन भूमि के क्षेत्रफल का निर्धारण।

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21.05.2005 तथा उसके कम में जारी शासनादेश दिनांक 29.12.2005 में प्राविधानित लाईसेस प्रणाली के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को उनकी वित्तीय एवं तकनीकी क्षमता तथा अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियों—'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकृत किये जाने की व्यवस्था है तथा भूमि कय/असेम्बली के लिये क्षेत्रफल की सीमा निम्नवत् निर्धारित है:—

विकासकर्ता की श्रेणी	गत तीन वर्षों में वार्षिक टर्न—ओवर (रू. करोड़ में)	भूमि कय/असेम्बली हेतु क्षेत्रफल (एकड़ में)
क	20	100 से अधिक
ख	10	51—100
ग	05	25—50

उपर्युक्त से स्पष्ट है कि श्रेणी 'क' के विकासकर्ता हेतु भूमि के अधिकतम क्षेत्रफल की सीमा निर्धारित नहीं है । अतः उक्त श्रेणी हेतु टर्न ओवर के अनुपात में अधिकतम 500 एकड़ तक निम्नानुसार भूमि क्षेत्रफल

की सीमा निर्धारित की जाती है :-

गत तीनों वर्षो का वार्षिक टर्न–ओवर (रूपये करोड़)	क्षेत्रफल (एकड़ में)
20	100 से अधिक परन्तु 200 तक
30	200 से अधिक परन्तु 300 तक
40	300 से अधिक परन्तु 400 तक
50	400 से अधिक परन्तु 500 तक

उपर्युक्तानुसार विभिन्न श्रेणियों में पंजीकृत विकासकर्ता निर्धारित न्यूनतम एवं अधिकतम क्षेत्रफल के अंतर्गत लाइसेंस के लिए आवेदन कर सकते हैं। बशर्ते कय की जा रही भूमि निरन्तरता में हो।

(2) लाईसेन्स हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता

नीति विषयक शासनादेश दिनांक 21 मई, 2005 के अनुसार शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ताओं को लाईसेन्स जारी किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु उक्त शासनादेश में लाईसेन्स जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास भूमि उपलब्ध होना अनिवार्य नही है, जिसके कारण यह सम्भावित है कि विकासकर्ता द्वारा पंजीकरण कराने के उपरान्त समयबद्ध रूप से भूमि कय/असेम्बल न की जाए तथा लाईसेन्स का दुरूपयोग भी किया जा सकता है। उक्त के अतिरिक्त लाईसेन्स प्राप्त करने के लिए आवेदन–पत्रों की संख्या भी अनावश्यक रूप से बढ़ सकती है, जिसके फलस्वरूप शासकीय अभिकरण को यह तय करना कठिन होगा कि किस क्षेत्र में कौन से विकासकर्ता को लाईसेन्स जारी किया जाए।

उल्लेखनीय है कि शासनादेश दिनॉक 21.05.05 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि स्वयं कय/असेम्बल किया जाना अनिवार्य है। अतः उपर्युक्त समस्याओं के निराकरण एवं एकरूपता के दृष्टिगत लाइसेंस जारी करने हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि, जिसका रजिस्टर्ड सेलडीड हो, उपलब्ध होनी चाहिए।

(3) डी.पी.आर. का अनुमोदन

लाइसेंस प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य होने वाले डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शत–प्रतिशत भूमि कय/असेम्बल कर लेने के पश्चात् ही डी.पी.आर. (जिसके अंतर्गत ले–आउट प्लान भी शामिल होगा) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु भूमि अधिग्रहण में चूंकि अधिक समय लगता है, अतः योजनाओं का कियान्वयन यथाशीघ्र प्रारम्भ करने के

दृष्टिगत डी.पी.आर. का अनुमोदन विकासकर्ता के पास 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेलडीड होने पर किया जायेगा, अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का लैण्ड यूज प्लान दर्शाया जायेगा जिसके अन्तर्गत 40 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के पक्ष में अधिग्रहीत हो जाने पर शेष भूमि का ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जायेगा । उक्त के अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के तहत् समझौते के आधार पर जिलाधिकारी जो भी दर निर्धारित करेंगे उसकी धनराशि भी विकासकर्ता द्वारा देय होगी। ऐसी भूमि उक्त अधिनियम की धारा-41 के अधीन विकासकर्ता के पक्ष में अर्जित की जायेगी तथा इस हेतु विकासकर्ता/कन्सार्सियम को कम्पनी अधिनियम के अधीन कम्पनी के रूप में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा। विकासकर्ता को अपनी योजनांतर्गत भूखण्डों/भवनों/फ्लैट्स/सम्पत्तियों के आवंटन के क्रय/विक्रय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रथम फेज के ले-आउट प्लान की स्वीकृति एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट सम्पादित होने के उपरान्त ही प्राप्त होगा।

(4) एक से अधिक लाइसेंस जारी करने के संबंध में स्पष्टीकरण

नीति विषयक शासनादेश दिनॉक 21.05.05 के अनुसार विभिन्न श्रेणियों (क, ख एवं ग) में विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु वार्षिक टर्न-ओवर, नेटवर्थ एवं तकनीकी क्षमता के मानक निर्धारित किये गये हैं तथा किसी एक विकासकर्ता का एक से अधिक कन्सार्सियम में पंजीकरण पर प्रतिबन्ध है। इस संबंध में आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन में स्वस्थ प्रतिस्पर्धा को बढ़ावा देने के उद्देश्य से यह व्यवस्था निर्धारित की जाती है कि यदि विकासकर्ता द्वारा पूर्व में प्राप्त लाइसेंस के अधीन योजना के समस्त वाह्य विकास कार्य पूर्ण कर लिये जाते हैं अथवा वाह्य विकास कार्यों की सम्पूर्ण लागत विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद/शासकीय अभिकरण में जमा कर दी जाती है तो वह उसी नगर में दूसरा लाइसेंस प्राप्त करने हेतु पात्र होगा। उक्त के अतिरिक्त किसी विकासकर्ता का टर्न-ओवर यदि सरप्लस हो तो उस टर्न-ओवर के अनुपात में अधिकतम दो नगरों में लाइसेंस जारी किये जा सकते हैं।

(5) महायोजना स्तर की सुविधाओं का विकास सुनिश्चित किया जाना

विकासकर्ता द्वारा क्रय/असेम्बल की गयी भूमि के अंतर्गत यदि महायोजना मार्ग, पार्क/ग्रीनबेल्ट या महायोजना स्तर की अन्य सुविधा/उपयोग प्रस्तावित हों तो उसका विकास संबंधित विकासकर्ता द्वारा अपने व्यय पर किया जायेगा एवं उसका रख-रखाव भी उसके द्वारा ही किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त महायोजना में आरक्षित ऐसे ग्रीन क्षेत्र जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 20 एकड़ हो, उनके लिए

विकासकर्ता को नियमानुसार कम्पन्सेटरी एफ.ए.आर. देय होगा। यदि उक्त भूमि उसके द्वारा क्रय की गयी हो। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. का उपयोग योजना की विक्रयशील भूमि के अंतर्गत विभिन्न उपयोगों के लिए समानुपातिक रूप से किया जा सकेगा। कम्पनसेटरी एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने की दशा में विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनांतर्गत अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टियॉ बढ़े हुए एफ.ए.आर. के अनुरूप रखी जायेंगी।

(6) कन्शार्सियम के टर्न–ओवर का स्पष्टीकरण

लाइसेंस प्रणाली के अधीन विकासकर्ताओं का विभिन्न श्रेणियों में पंजीकरण हेतु रियल स्टेट सेक्टर में निर्धारित न्यूनतम वार्षिक टर्न–ओवर होना अनिवार्य है। इस संबंध में निर्णय लिया गया कि कन्सार्सियम बनाये जाने पर रियल स्टेट, जिसमें कालोनी/टाउनशिप विकास, ग्रुप हाउसिंग, शापिंग माल/व्यावसायिक काम्प्लेक्स एवं मल्टीप्लेक्स, कार्यालय काम्प्लेक्स, सामुदायिक सुविधायें आदि शामिल हैं, में न्यूनतम 80 प्रतिशत टर्न–ओवर होना अनिवार्य है, जबकि शेष 20 प्रतिशत टर्न ओवर सिटी डेवलपमेंट तथा सिविल कान्स्ट्रक्शन यथा–सड़के, फ्लाई ओवर एवं पुल तथा अन्य इन्फ्रास्ट्रक्चर डेवलपमेंट आदि से संबंधित कार्यों का हो सकता है।

(7) लाइसेंस से संबंधित प्रपत्रों का निर्धारण

शासनादेश दिनॉक 29.12.05 के अधीन निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित है एवं पंजीकरण के संबंध में दिशा–निर्देश दिये गये हैं, परन्तु विकासकर्ताओं के पंजीकरण की कार्यवाही पूर्ण हो जाने के उपरान्त लाइसेंस के लिए आवेदन, लाइसेंस के निर्गमन, लाइसेंस अस्वीकार किये जाने एवं निरस्तीकरण हेतु प्रपत्र निर्धारित नहीं हैं। अतः प्रकियात्मक एकरूपता के दृष्टिगत

निम्नवत प्रपत्र निर्धारित किये गये हैं, जो संलग्न हैं :–

(क) लाइसेंस के लिए आवेदन पत्र का प्रारूप (प्रपत्र–1) ।

(ख) लाइसेंस निर्गमन हेतु प्रारूप (प्रपत्र–2) ।

(ग) लाइसेंस अस्वीकार किए जाने हेतु प्रारूप (प्रपत्र–3) ।

(घ) लाइसेंस के निरस्तीकरण हेतु नोटिस का प्रारूप (प्रपत्र–4)

(8) <u>डेवलपमेंट एग्रीमेंट एवं पंजीकरण डाक्युमेंट में संशोधन</u>

शासनादेश संख्या : 5873/आठ–1–05–24विविध/03, दिनॉक 29.12.05 के साथ जारी डेवलपमेंट एग्रीमेंट के प्रारूप तथा विकासकर्ताओं के पंजीकरण से संबंधित डाक्युमेंट तदनुसार संशोधित किये जायेंगे ।

4– अतः वर्णित स्थिति में अनुरोध है कि कृपया उत्तर प्रदेश में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन / लैण्ड असेम्बली एवं विकास की नीति के कियान्वयन हेतु उपर्युक्तानुसार दिये गये निर्देशों / निर्धारित प्रकिया के अनुरूप कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें ।

भवदीय

(के0 एल0 मीना)
सचिव

<u>संख्या : 2236 (1)/आठ–1–06, तद्‌दिनॉक।</u>

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
6. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
8. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
10. समस्त नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
11. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
12. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन, उत्तर प्रदेश।
13. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
14. समस्त अनुभाग–आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन।
15. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिव जनम चौधरी)
अनुसचिव

Format-1

Application for Grant of License

To,

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman,
....................Development Authority./

The Chief Town & Country Planner,
Town & Country Planning Department, U.P.

Sir,

I/We am/are registered developer/s in your Authority/Agency and want to apply for grant of license to set up a residential scheme at.........................in Village............................ Tehsil................. and District........................

The requisite particulars are as under:-

(i) Name of Developer Company/Consortium ....

(ii) Registration No. and Date of Registration in the Development Authority/ designated Government Agency ....

(iii) Permanent address ....

(iv) Address for correspondence ....

(v) Whether the applicant had earlier been granted license to set up a housing scheme, if so, give details of land area, location of scheme, Permit No. .... and status of completion ....

(vi) Any other information the applicant likes to furnish ....

2. I/We enclose the following documents in triplicate:-

(i) Copy or copies of all the title deeds and/or other documents showing the interest of the applicant in the land under the proposed scheme along with a list of such deeds and/ or other documents.

(ii) A copy of the Shajra plans showing the location of the proposed scheme along with name of the revenue village, Khasra number of each field and area of each field.

Contd. 2

iii) A Key Map on a scale of not less than 1:10,000 showing the location of the proposed scheme in relation to surrounding geographic features to enable the identification of the site.

iv) A Key Plan showing the location of the proposed scheme on the Master Plan, if any.

v) A Site Plan of the land on a scale of 1:1000 showing the boundaries and dimensions of the said land, the location of roads existing Abadies, buildings/premises and any other important physical feature within a distance of at least 30 meters of the said land and existing means of access to it from the existing main roads.

vi) An explanatory note explaining the salient features of the proposed scheme. in particular the sources of water supply and sites for disposal and treatment of storm and sullage water.

I/We enclose Demand Draft No. .... Dated .... Bank for Rs. .... (in words) as License

Yours Faithfully,

: ....
: ....

(Name and Address)

Format-2

Grant of License

License No. ....

This license is granted under the policy laid down vide G.O. No. .... to Shri / M/s.. resident of .... Tehsil.......... ......and District........... for development of a housing scheme at Tehsil...................... and District........................

2. The particulars of the land wherein the aforesaid scheme is to be set up are given in the schedule annexed hereto and duly signed by the Competent Authority/(designated Govt. Agency)

3. This license is granted subject to the condition that the terms and conditions of Development Agreement to be executed between the Licensee and the Government Agency are duly fulfilled.

4. This license is valid up to ....

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman,
..................Development Authority/

The Chief Town & Country Planner,
Town & Country Planning Department, U.P.

Format-3

Refusal of License

To,

____

____

____

No. ....

Dated ....

Reference your application, dated .... for grant of license.

2. It is regretted that the grant of licence is refused for the reasons given below:

____

____

____

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman,
..................Development Authority/

The Chief Town & Country Planner,
Town & Country Planning Department, U.P.

Format-4

Notice for Cancellation of License

To,

____

____

Whereas it has come to my notice that:

(a) the execution of the lay out plan and the development works have not been commenced by you.

(b) lay out of the scheme has not been done as per approved DPR and is deficient in the following respects:

____

____

(c) development works are not being carried out as per terms and conditions of the Development Agreement executed in this behalf and are deficient in the following respects:-

____

____

2. You are hereby required to set the aforesaid deficiencies and deviations in order within a period of __________ from the date of this notice and report compliance.

3. If you fail to comply with the above requirements within the stipulated period, your license is liable to be cancelled.

The Housing Commissioner,
U.P. Housing & Development Board/

The Vice-Chairman,
......................Development Authority./

The Chief Town & Country Planner,
Town & Country Planning Department, U.P.

मद संख्या : 4

विषय : नगर में प्रस्तावित/ निर्मित इन्जीनियरिंग/ मैडिकल/ बी0एड0 / इन्स्टीट्यूट्स के मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद नगर में वर्तमान में 2 इन्स्टीट्यूटस ऐसे हैं, जिनके मानचित्र स्वीकृति हेतु कठिनाईयां आ रही हैं । अधिकतर इन्स्टीट्यूटस महायोजना 2001 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित/ निर्मित किये गये हैं । जिसमें भवन उपविधि 2000 के अनुसार 10 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज व 15 एफ0ए0आर0 ही अनुमन्य है । इन इन्स्टीट्यूटस के मानचित्र स्वीकृति में निम्नानुसार समस्यायें हैं ।

1– अधिकतर इन्स्टीट्यूटस स्थल पर निर्मित किये जा चुके हैं और वह अब मानचित्र स्वीकृत चाहते हैं ।

2– महायोजना 2001 में सन्दर्भित स्थल किसी भू–उपयोग के अन्तर्गत थे, परन्तु ग्राउण्ड रियरिलीज को ध्यान में रखते हुए बोर्ड द्वारा महायोजना 2021 में समायोजन तो कर लिये गये हैं, परन्तु साथ ही यह शर्त लगाई गयी कि मानचित्र 10 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज व 15 एफ0ए0आर0 पर ही स्वीकृत किये जायेंगे । परन्तु यह शर्त 2021 के महायोजना मानचित्र में उल्लिखित होनें से छूट गयी । इसलिये पुनः बोर्ड की बैठक में यह निर्णय लिया गया कि इस शर्त को लागू माना जाये । प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित है ।

3– विकास प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 24–9–2005 में यह प्रस्ताव रखा गया कि चूंकि यह संस्थायें भी एक प्रकार से व्यावयायिक रूप से कार्य कर रही हैं । अतः इनसे भी मानचित्र स्वीकृति में लिये जाने वाले समस्त शुल्क व्यवसायिक दरों पर ही लिये जाने चाहिये । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने के निर्देश दिये गये ।

सचिव विकास प्राधिकरण द्वारा अवैध रूप से बन रहे एक इन्स्टीट्यूट को सील कर दिया गया, जिससे अन्य इन्स्टीट्यूटस के प्रतिनिधियों में काफी रोषपूर्ण स्थिति बनी हुई है ।

समस्त प्रकरणों पर अविलम्ब कार्यवाही की जानी है, जिसके कम में प्राधिकरण के अधिकारियों की बैठक में विचार विमर्श हुआ ।

अतः समानता के आधार पर नियमानुसार इन्स्टीट्यूट को तीन श्रेणी में विभक्त किया गया है ।

(अ) जहां अभी तक कोई निर्माण न किया गया हो ।

(ब) जहां ग्राएण्ड कवरेज 10 प्रतिशत व एफ0ए0आर0 15 से अधिक निर्माण कर लिया गया हो ।

एस0 के0 जमान
सी0 ए0 टी0 पी0

एस0 के0 गौतम
नगर नि०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

(स) जहां निर्माण 10 प्रतिशत ग्राउण्ड कवरेज व 15 एफ0ए0आर0 के अन्तर्गत ही किया गया है ।

अतः उपरोक्तानुक्रम में निम्नानुसार श्रेणीवार मानचित्रों की स्वीकृति/ शमन का प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत है ।

1– श्रेणी (अ) में आने वाले मानचित्रों को व्यवसायिक दरों को लेते हुए स्वीकृत कर दिया जाये ।

2– श्रेणी (ब) में आने वाले इन्स्टीट्यूट से 15 एफ0ए0आर0 के अतिरिक्त किये गये निर्माण को तोड़ने के लिये कहा जाये, उसके उपरान्त ही केवल 15 एफ0ए0आर0 के निर्माण को ही शामिल किया जाये ।

3– श्रेणी (स) में आने वाले इन्स्टीट्यूट को पहले शमन किया जाये, उसके उपरान्त 15 एफ0ए0आर0 के निर्माण के मानचित्र स्वीकृत किये जायें ।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद सं0: 5

विषय: **निजी पूंजी निवेश के माध्यम से उ0प्र0 में हाइटैक टाउनशिप का विकास करने के सम्बन्ध में।**

उ0प्र0 शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से उ0प्र0 में हाइटैक टाउनशिप का विकास करने के लिये पूंजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु शासनादेश संख्या 6067/9 आ 2 2003 34 विविध/03 दिनांक 22.11.03 के अधीन नीति घोषित की गई थी। उक्त नीति के अनुपालन में शासन द्वारा शासनादेश संख्या 2712 आ-1 06 दिनांक 21.05.05 द्वारा गाजियाबाद नगर के लिए निम्न दो विकासकर्ता/कन्सोर्शियम का चयन किया गया है।

1) मै0 उप्पल एण्ड चड्ढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0

2) मै0 सनसिटी प्रोजेक्टस प्रा0 लि0

अपर निदेशक, नियोजन के पत्र संख्या 290/आ ब 4/नियो0 हाई टाउनशिप/05 दिनांक 25 नवम्बर 2005 के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मै0 उप्पल एण्ड चड्ढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 से दिनांक 30.11.2005 को तथा मै0 सनसिटी प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 के साथ दिनांक 20.12.2005 को शासन द्वारा प्रेषित एम0ओ0यू0 हस्ताक्षरित किया गया।

मै0 उप्पल एण्ड चड्ढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा माह फरवरी 2006 में 4647.36 एकड़ भूमि पर, दिनांक 10.03.2006 को पुन: संशोधित प्रस्ताव 5576.58 एकड़ तत्पश्चात अपने प्रस्ताव को पुनरीक्षित करते हुये दिनांक 15.04.06 के माध्यम से ग्राम महरौली, बयाना, शाहपुर बम्हैटा, दुरयाई, गिरधरपुर, सादिकपुर, काजीपुर, नायफल की कुल लगभग 1525 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु दिया गया है।

मै0 सनसिटी प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 द्वारा दिनांक 06.02.06 को 3432.25 एकड़ भूमि पर तत्पश्चात अपने प्रस्ताव को पुनरीक्षित करते हुये दिनांक 05.04.2006 को ग्राम डासना, बयाना, सादतपुर इकला, नायफल, सादिकपुर, काजीपुर की कुल 1504 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु अपना प्रस्ताव दिया गया है।

उपरोक्तानुसार दोनो विकासकर्ताओं द्वारा चयनित भूमि के अर्जन प्रस्तावों को अधिनियम की धारा 4(17) की अग्रिम कार्यवाही हेतु जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित कर दिया गया है।

एस0 के0 गौतम
नगर नियोजक

एस0 के0
सी0 ए0 टी0 पी0

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 6

विषय : प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्कूल भूखण्डों के आवंटन हेतु समिति गठित किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्कूल भूखण्डों के आवंटन हेतु पूर्व में जनवरी 2005 में शासनादेश दिनांक 7–7–94, 19–4–96 एवं 1–2–99 के प्राविधानों के अन्तर्गत योजना प्रकाशित की गयी थी । उक्त शासनादेशों मे निर्धारित प्रक्रिया शासन स्तर पर बदलने की सम्भावना को देखते हुए प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना निरस्त कर दी गयी थी । इस सम्बन्ध में शैक्षिक संस्थाओं को भूमि आवंटन हेतु अनिश्चितता की स्थिति के मद्‌देनजर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31–1–04 एवं 24–5–04 पर लिये गये निर्णय के अनुपालन में शासन से आवश्यक दिशा निर्देश प्राप्त करने हेतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21–4–04, 3–6–04 एवं 7–11–05 के द्वारा अनुरोध किया गया था । शासन द्वारा विचारोपरान्त पत्र दिनांक 9–4–06 के द्वारा विद्यालय/ शैक्षिक संस्थाओं हेतु शासनादेश दिनांक 19–4–96 तथा तत्सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 1–2–99 द्वारा लागू की गयी व्यवस्था एवं निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश दिये गये हैं । जिसमें किसी प्रकार का कोई परिवर्तन नहीं किया गया है ।

उपरोक्त के क्रम में शासनादेश दिनांक 1–2–99 एवं 19–4–96 में शैक्षिक संस्थाओं/ विद्यालयों पर मानकों के आधार पर भवन निर्माण हेतु भूमि सेक्टर दर के 40 प्रतिशत मूल्य पर उपलब्ध कराने, कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आवंटन के समय एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 5 सालाना किश्तों में 21 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा कराने की शर्तो के साथ योजना प्रकाशित की गयी है । शासनादेश दिनांक 7–7–94 के अनुसार आवंटन हेतु प्राप्त प्रार्थना पत्रों का निस्तारण गठित समिति जिसमें सम्बन्धित विभाग के स्थानीय उच्च अधिकारी भी हों, की आख्या उपरान्त बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त किये जाने का प्राविधान है । तदानुसार शासनादेश के प्राविधानों के अन्तर्गत विद्यालयों/ शैक्षिक संस्थाओं को भूमि उपलब्ध कराये जाने हेतु प्रकाशित योजना में प्राप्त आवेदनों के निस्तारण हेतु जिलाधिकारी गाजियाबाद, वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, मुख्य नगर आयुक्त, गाजियाबाद एवं जिला विद्यालय निरीक्षक गाजियाबाद को समिति के सदस्य के रूप में नामित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता,
(व्यावसायिक)

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा०वि०प्रा०, गा०बाद

मद संख्या : 7

विषय : होलसेल मार्केट योजना हेतु भूमि अध्यप्ति एवं दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की विगत बोर्ड बैठकों मे लिये गये निर्णयों के अनुसार डूंडाहेड़ा में होलसेल मार्केट बनाये जाने हेतु रू0 12000/– प्रति वर्गमीटर एवं 10 प्रतिशत अवस्थापना शुल्क सहित रू0 13200/– प्रति वर्गमीटर की दर के आधार पर 10 प्रतिशत आरक्षण धनराशि जमा कराये जाने हेतु दिनांक 30–4–06 तक आवेदन पत्र आमंत्रित किये गये थे, जिसमें प्राधिकरण को कुल 1252 आवेदन पत्र प्राप्त हुए एवं आरक्षण धनराशि के रूप में प्राधिकरण को कुल रू0 2912.05 लाख प्राप्त हो चुके हैं । इस योजना में 150, 500, 1000, एवं 2000 वर्गमीटर तक के भूखण्डों का प्राविधान किया गया है । इन आवेदकों को भूखण्ड दिये जाने हेतु लगभग 35 हेक्टेयर विकसित भूमि की आवश्यकता होगी, जिस हेतु प्राधिकरण को लगभग 60 हेक्टेयर भूमि अध्यापित किये जाने की आवश्यकता है । वर्तमान में जिन दरों पर आरक्षण धनराशि ली गयी है, यह दरें वर्तमान बाजार भाव को दृष्टिगत रखते हुए निर्धारित की गयी है । लेकिन भूमि अर्जन एवं विकास करने के उपरान्त जब वास्तव में भूखण्डों का कब्जा दिया जायेगा, उस समय जो बाजार भाव बोर्ड द्वारा निर्धारित होगा, वह देय होगा । उसके अनुसार भूखण्डों का मूल्य वसूला जायेगा । इसके लिये आरक्षणकर्ताओं को इस आशय का प्रमाण पत्र देना होगा कि आरक्षित भूखण्ड के कब्जे के समय जो दरें बाजार भाव को देखते हुए बोर्ड द्वारा निर्धारित की जायेगी, वह दरें उन्हें मान्य होगी एवं इसके विरूद्ध इनके द्वारा कोई क्लेम नहीं किया जायेगा । इस आशय का शपथ पत्र आरक्षणकर्ता को आरक्षण के समय देना होगा । पूर्व में आरक्षणकर्ताओं के लिये सेलटेक्स नंम्बर आरक्षण के समय देना अनिवार्य था, परन्तु इस विषय में अब यह प्रस्ताव है कि आरक्षणकर्ता से सेलटेक्स नम्बर कब्जे के समय देना अनिवार्य होगा ।

अतः आरक्षणकर्ताओं से इस आशय का शपथ पत्र लिये जाने की यदि भविष्य में दरें बढती हैं तो उनके द्वारा कोई क्लेम नहीं किया जायेगा । प्राधिकरण द्वारा यदि वास्तविकता के आधार पर दरें बढाई जाती हैं तो आरक्षणकर्ताओं द्वारा यह दरें मान्य होंगी एवं योजना में भूखण्ड के आवेदन हेतु इच्छुक आवेदनकर्ताओं को सेलटेक्स नम्बर भूखण्ड का कब्जा प्राप्त करने से पहले दिये जाने की अनिवार्यता के साथ योजना हेतु 60 हेक्टेयर लगभग 150 एकड़ भूमि अध्याप्ति किये जाने एवं योजना कियान्वित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता
(व्यावसायिक)

सनिष्ठा सिंह
निर्माणाधिकारी

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 8

विषय : ग्राम चिकम्बरपुर के खसरा नं0 70 एम एवं 72/1 के प्रस्तुत मानचित्र के संबंध में।

ग्राम चिकम्बर की 44.3512 एकड़ भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सुनियोजित विकास हेतु अर्जन किये जाने हेतु धारा–4/ 17 भू–अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 9–2–62 तथा धारा–6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 24–5–65 को जारी होकर 29.284 एकड़ भूमि का कब्जा 27–12–69 को प्राप्त करने के उपरान्त दिनांक 16–2–72 को अभिनिर्णय घोषित हुआ । माननीय उच्च न्यायालय में विद्या प्रकाश तलवार, देवेन्द्र नाथ शर्मा, रामदेवी बाई, जगन्नाथ प्रसाद, श्याम लाल, मल्कियत सिंह, हरबंश सिंह, विजय लक्ष्मी ट्रान्सपोर्ट कम्पनी कैपिटल फारवर्डिग एजेन्सी मैसर्स गिल गुड्स कैरियर प्रा0लि0, ओम प्रकाश गुप्ताएवं इन्द्रलाल जैन द्वारा याचिका प्रस्तुत की गयी, जो दिनांक 22–9–1970 को खण्डित हुई । जिसके विरूद्ध माननीय उच्चतम न्यायालय में उक्त सभी भू–स्वामियों द्वारा क्रमशः अपील संख्या 1173, 1155, 1174, 1175, 1176, 1177, 1178, 1179, 1180, 1292, 1666, एवं 1667 सन् 1972 प्रस्तुत की गयी, जो दिनांक 10 मार्च 1989 को माननीय उच्चतम न्यायालय में विस्तार से पक्षों को सुनकर निम्न तथ्यों के साथ अर्जन की पुष्टि की ।

1– सम्बन्धित प्राधिकारी क्या विकास योजनाओं को प्रभावित किये बिना याची/ अपीलार्थीगण जिनके फैक्टी/ दुकान/ गोडाउन/ कार्यालय अर्जित भूमि पर स्थित है, को पुनः स्थापित किया जाना सम्भव है । ऐसे फैक्ट्री/ दुकान/ गोडाउन/ कार्यालय स्वामियों को अर्जित भूमि में से न्यूनतम आवश्यक भूमि कि वह अपना कार्य कर सकें, उस मूल्य पर जिसपर प्राधिकरण उस क्षेत्र के अन्य आवंटियों को विक्रय करें । यदि प्राधिकरण ऐसा कर सकता है तो अर्जित भूमि उपरोक्त विवरण के अनुसार उक्त व्यक्तियों के पक्ष में पुनः स्थापित कर दे ।

2– यदि याची/ अपीलार्थियों के पास दिल्ली अथवा गाजियाबाद में रहने के लिये आवासीय भवन नहीं हैं, तो प्राधिकरण इस बात पर भी विचार कर सकता है यदि स्थल सामान्य आम जनता को आवासीय उपयोग हेतु विक्रय किया जाता है तो आवासीय क्षेत्रफल के भूखण्ड अथवा भवन जैसी भी स्थिति हो, एक एक भवन प्रत्येक को आवंटित करे । जैसा कि माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा उ0प्र0 सरकार बनाम पिस्ता देवी के प्रकरण में 1986(4) एस0सी0 251 के प्रकरण में अवधारित किया है ।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

3— उपरोक्त दोनों प्रस्तावों में से यदि किसी पर भी विचार किया जाता है तो सम्बन्धित पक्ष प्रश्नगत भूमि के लिये नियमानुसार कब्जा प्राप्त करेंगे ।

उक्त प्रकरण में प्राधिकरण के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री ओ0पी0.राणा द्वारा प्राधिकरण की ओर से उपरोक्त प्रस्ताव पर सहमति प्रगट की गयी तथा न्यायालय ने उक्त तथ्यों के आधार पर याचिका को निर्णीत कर दिया ।

प्राधिकरण ने प्रश्नगत भूमि का दिनांक 30—3—91 को कब्जा प्राप्त कर लिया तथा अभिनिर्णय घोषित हुआ । अभिनिर्णय के विषय में पुनः माननीय उच्च न्यायालय में याचिकायें प्रस्तुत की गयी जो खण्डित हुई । उक्त आदेश के विरूद्ध पुनः उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका दायर हुई, जो दिनांक 30—7—2004 को खण्डित हुई ।

माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों के अनुपालन के लिये यह आवश्यक हैं कि इस क्षेत्र का विन्यास मानचित्र तैयार किया जाये, उस मानचित्र के अनुसार यह आवश्यक है कि जो दुकानें पूर्व मे बनी हुई हैं, उन दुकानों को विन्यास मानचित्र में समायोजित कर लिया जाये । कुछ दुकाने ऐसी हैं, जो स्वयं मालिक वह लोग नहीं है, जिनकी भूमि अर्जित की गयी है । इसके अतिरिक्त कुछ ऐसी भूमि भी है जो भू—अर्जन से तत्समय छूट गयी है, ऐसे भू—स्वामियों के भूमि के भूखण्डों को विन्यास मानचित्र में सम्मिलित करते हुए उनसे विकास शुल्क लेकर विधिवत मानचित्र स्वीकृत करना होगा ।

माननीय उच्चतम न्यायालय के निर्णयानुसार भू—उपयोग के अनुरूप माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत याचिकाओं में याचीगण की फैक्ट्री/ दुकान/ गोडाउन/कार्यालय अथवा यदि भू—उपयोग आवासीय है तो आवासीय उपयोग हेतु अन्य आवंटियों की भांति आवंटित किये जाने के निर्देश हैं, जिसके विषय में योजना बनाकर कार्यवाही की जाये ।

उक्त भूमि में से खसरा नं0— 70 एम व 72/1 एम क्षेत्रफल क्रमशः 0—16—0 व 0—13—0 बीघा भूमि में से 0—13—4 व 0—9—10 बीघा भूमि का अर्जन किया गया था, जिसमें जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा चिकम्बरपुर के खसरा नम्बरान 68 से 72 तक पैमाईस कराने के आदेश दिनांक 6—10—05 को दिये थे । तदोपरान्त प्रत्यावेदन पर तहसील के द्वारा पैमाईस की गयी । उप जिलाधिकारी गाजियाबाद के पत्र सं0 1182/एस0टी0—एस0डी0एम0/ गाजियाबाद, दिनांक 27—12—05 के द्वारा प्राधिकरण को पैमाईस का विवरण उपलब्ध किया गया ।

एस० के० गौतम
एस० के० जम्मार नियोजक
सी० ए० टी० पी०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

उपरोक्तानुसार बोर्ड के समक्ष निम्नानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

1– माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशानुसार विन्यास मानचित्र का अनुमोदन ।

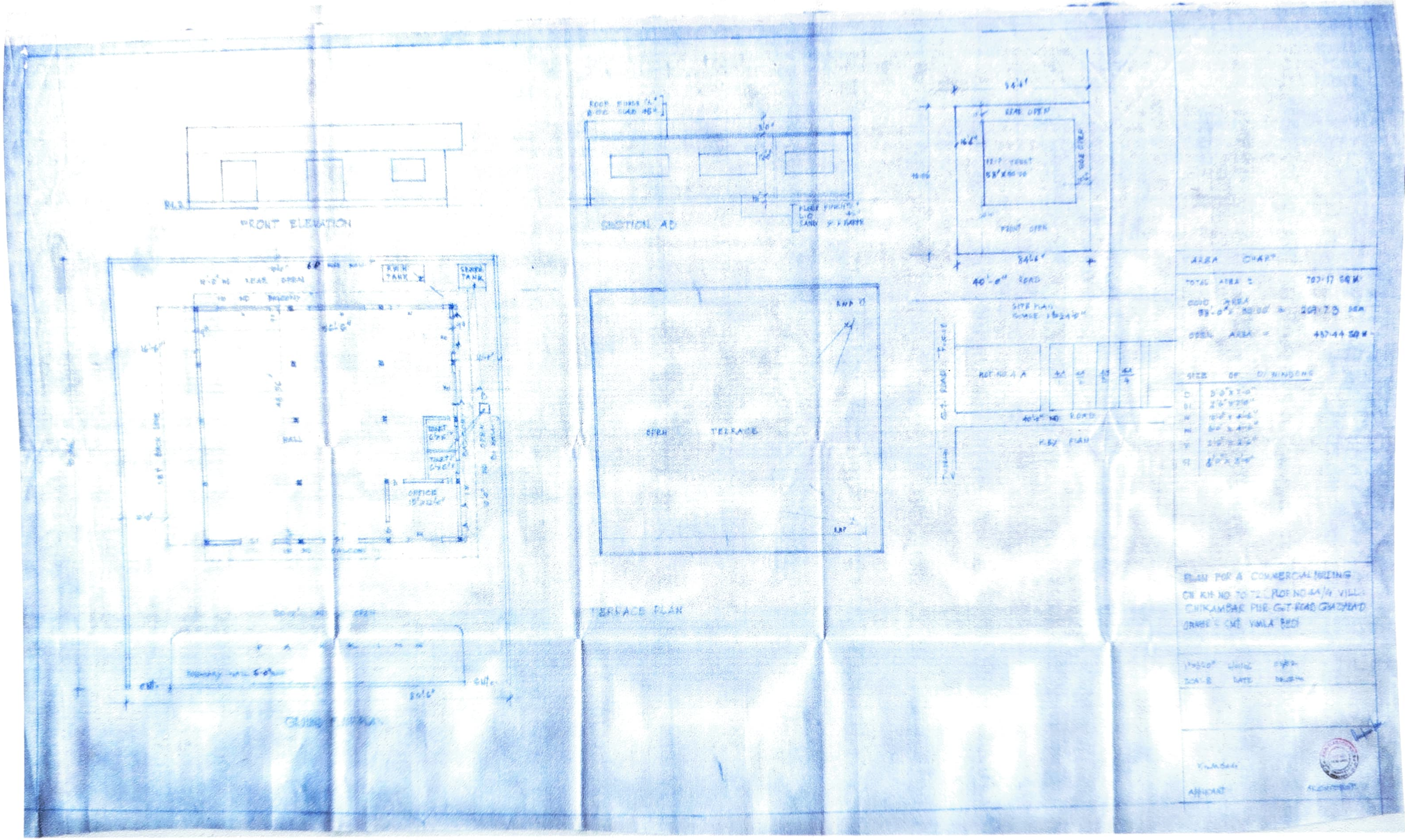
2– मानचित्र स्वीकृती के समय जो दुकाने निकलेंगी, उन्हे उच्चतम न्यायालय के आदेशानुसार बाजार दर दर उन व्यक्तियों को जो दुकाने चला रहे हैं, आवंटित किया जाना ।

3– जिन लोगों की भूमि भू–अर्जन से छूट गयी थी, उनकी भूमि को विन्यास मानचित्र मे समायोजित करने के उपरान्त उनके मानचित्र अनुमोदन किया जाना, जिसके अन्तर्गत उदाहरण के तौर पर श्रीमती विमला देवी का मानचित्र इस पालिसी के अन्तर्गत आता है, जिसके प्रपत्र संलग्न को स्वीकृत किया जाना ।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद


FRONT ELEVATION
SECTION AD
TERRACE PLAN
SITE PLAN
KEY PLAN
HALL
OFFICE
TERRACE
R.W.H TANK
SEPTIC TANK
AREA CHART
TOTAL AREA = 707.17 SQ M
OPEN AREA = 497.44 SQ M
SIZE OF D/ WINDOWS
PLAN FOR A COMMERCIAL BUILDING
CHIKAMBAR PUR G.T. ROAD GHAZIABAD
SCALE
DATE
APPLICANT
ARCHITECT

मद संख्या : 9

विषय : वैशाली योजना के सैक्टर-5 के भूखण्ड संख्या 6 तथा सैक्टर-3 के भूखण्ड संख्या 11/2 में 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।

वैशाली योजना के सैक्टर-3 में भूखण्ड संख्या 11/2 तथा सैक्टर-5 के भूखण्ड संख्या 6 जो ग्रुप हाऊसिंग के भूखण्ड के रूप में 1.5 एफ.ए.आर. के साथ विक्रय किये गये हैं पर 2.5 एफ.ए.आर. दिये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13.01.06 के मद संख्या 9 तथा बोर्ड बैठक दिनांक 07.04.06 के मद संख्या 11 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये थे । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा समयक विचारोपरान्त शासनादेश संख्या 1831/9-आ-3 -2001 (अ.ब. 29 विशिष्ठ)/02 दिनांक 15.5.02 (छाया प्रति संलग्न) के क्रम में सर्वप्रथम अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टयों का अभिकल्पन 2.5 एफ.ए.आर. के सापेक्ष होने के सम्बन्ध में एक स्वतंत्र संस्था (यथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद) से कराने के उपरान्त प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया। उक्त के सम्बन्ध में आवास विकास परिषद के अधीक्षण अभियन्ता के पत्र संख्या 1584/ए.पी.डी.-12/66 दिनांक 16.5.06 (छाया प्रति संलग्न है) द्वारा ग्रुप हाऊसिंग के भूखण्ड संख्या 11/2 एवं भूखण्ड संख्या 6 पर 2.5 एफ.ए.आर. दिये जाने के सम्बन्ध में अपनी संस्तुति की गयी है ।

उल्लेखनीय है कि वैशाली योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों पर 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 1831/9-आ-3 -2001 (अ.ब. 29 विशिष्ठ)/02 दिनांक 15.5.02 में किये गये उल्लेख के अनुसार जल आपूर्ति, ड्रेनेज,

सीवरेज आदि की उपलब्धता के सम्बन्ध में विशिष्ठयों का प्रमाणीकरण एक स्वतंत्र संस्था यथा (उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद) से कराये जाने का उल्लेख करते हुए यह उल्लेखित किया गया है कि यदि संस्था द्वारा संस्तुति की जाती है कि विशिष्टयों का अभिकल्पन एवं विकास 2.5 एफ.ए.आर. के सापेक्ष है तो प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 66 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है ।

अतः प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13.1.06 के मद संख्या 9 तथा बोर्ड बैठक दिनांक 07.04.06 के मद संख्या 11 में दिये गये निर्णय के अनुसार उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के अधीक्षण अभियन्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 16.5.06 के क्रम में वैशाली योजना के सैक्टर-5 के भूखण्ड संख्या 6 तथा सैक्टर-3 के भूखण्ड संख्या 11/2 में शासनादेश दिनांक 15.05.02 के प्राविधानों के अनुसार, अनुमन्य 1.5 एफ.ए.आर. के अतिरिक्त 66 प्रतिशत क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य करते हुए 2.5 एफ.ए.आर. की स्वीकृति प्रदान किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

फैक्स/कार्यालयः 01202882201
निवासः 01202883283

कार्यालय अधीक्षण अभियन्ता, सप्तम वृत्त,
उ0प्र0आवास एंव विकास परिषद,
वसुन्धरा कॉम्पलैक्स, गाजियाबाद।

पत्रांक - 1584 / APD-12 / 66 दिनांक-16.5.2006

सेवा में,

मुख्य अभियन्ता,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

विषयः - **भूखण्ड संख्या-11/2 एंव भूखण्ड संख्या-6 वैशाली योजना के सम्बन्ध में।**

संदर्भः - आपके कार्यालय का पत्रांक-250/4/पी0ए0/सी0ई0/06 दिनांक 12-5-2006

महोदय,

उपरोक्त विषयक, आपके उपरोक्त संदर्भित पत्र के साथ लगाये गये संलग्नकों को देख लिया गया है। आपसे प्राप्त पत्र के साथ केवल सीवर का डिजाइन लगा है जिसको देख लिया गया है एंव इस पर काउन्टर साईन कर दिये गये है। ड्रेनेज एवं पीने के पानी के सम्वन्ध में आपके द्वारा जो प्रस्ताव दिया गया है के अनुसार कार्यस्थल पर ड्रेनेज एवं पीने के पानी की उपलब्धता को ध्यान में रखते हुए भूखण्ड संख्या-11/2 एंव भूखण्ड संख्या-6 वैशाली में 2.5 एफ0ए0आर0की सुविधा उपलब्ध करायी जा सकती है।

संलग्नकः - प्राप्त समस्त प्रपत्र मूलरूप में।

भवदीय
(signature) 16/5

(देवेन्द्र कुमार जैन)
अधीक्षण अभियन्ता

CE
17/5/06

UPHB से प्राप्त रिपोर्ट
आवश्यक कार्यवाही हेतु
प्रेषित की जा रही है
(signature) 17/5/06

C.A.T.P

AE (M.P.)

[illegible] Agenda [illegible]
17/5/06
18/5/06

बहुमंजिली इमारतो हेतु सीवरेज व्यवस्था

प्रस्तावना

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वैशाली योजना मे लिंक रोड से मकनपुर को जाने वाली सडक के दोनो ओर ग्रुपहाउसिंग के भूखण्ड विकसित किये गये हैं। जिनका क्षेत्रफल लगभग एक एकड रखा गया है। यह सडक सै0–2 व 3 तथा सै0–4 व 5 को विभाजित करती है। इस सडक के दोनो ओर ग्रुपहाउसिंग के भूखण्ड विकसित किये गये हैं जिन पर बहुमंजिले भवन बनाने प्रस्तावित किये गये हैं। विन्यास मानचित्र के अनुसार सडक के दोनो ओर विकसित किये गये भूखण्डों को ए, बी व सी से दर्शाया गया है। कुल भूखन्डो की संख्या ? है। योजना के विकास कार्यो को कराते समय इस सडक पर बिछाई गई सीवर लाइन 300 एम0एम0 व्यास व 600 एम0एम0 व्यास की है। भूखण्डो के क्षेत्रफल एंव 2.50 एफ0ए0आर0 के आधार पर आबादी की गणना करते हुये सीवर लाइन का डिजाईन किया गया है। जिसके अनुसार बिछाई गई सीवर लाइन उक्त बहुमंजिली इमारतो का सीवरेज भार वहन करने मे सक्षम है।

2. आबादी की गणना यह मानते हुये की गई है कि इस सडक के दोनो ओर कुल क्षेत्रफल 40.50 एकड अथवा 163863.00 वर्ग मी0 है। सीवर लाइन का डिजाइन इस क्षेत्र मे गणना की गई आबादी के अनुसार है। सीवर लाइन को ए, बी व सी क्षेत्रफल की आबादी के डिस्चार्ज के लिये डिजाइन किया गया है। जिसके अनुसार भाग–ए मे 250 एम0एम0 व्यास की सीवर लाइन की आवश्यक्ता है, जबकि 300 एम0एम0 व्यास की लाइन डाली गई है। इसी प्रकार भाग–बी के लिये की गई गणनाओं के आधार पर 300 एम0एम0 व्यास की सीवर लाइन की आवश्यक्ता है, जबकि 600 एम0एम0 व्यास की लाइन डाली गई है। आबादी एंव डिजाईन की गणनायें संलग्न हैं।

अमित कादयान
सहा. अभियन्ता

आर0 पी0 श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता 5

देवेन्द्र कुमार जैन
अर्धीक्षण अभियन्ता (सप्तम वृत्त)
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

S.P.S. RAGHAV
C.E.
G.D.A.

1. डिस्चार्ज

जलापूर्ति के नवीनतम आधार पर पानी की आपूर्ति की दर 155 एलपीईडी मानी गई है। सीवर डिस्चार्ज को पानी की आपूर्ति का 70 प्रतिशत माना गया है। जिसके आधार पर सीवर डिस्चार्ज निम्न प्रकार है :

ग्रुप–ए ———— 864.75 के0एल0डी0
ग्रुप–बी ———— 1360.00 के0एल0डी0
ग्रुप–सी———— 553.00 के0एल0डी0

2. सीवर सिस्टम को जलापूर्ति का 70 प्रतिशत मानते हुये डिजाइन किया गया है।
3. पीक फैक्टर को 2.00 माना गया है।
4. पीक बहाव के समय बहाव की गहराई व सीवर के व्यास की रेशो 80 प्रतिशत से अधिक नही होगी।
5. सीवर का डिजाइन Self cleansing velocity 0.70 मी0/से0 मानते हुये किया गया है।
6. Roughness coefficient को 0.013 माना गया है।
7. Roughness coefficient को परिवर्तनीय मानते हुये मीन वेलोसिटी की गणना की गई है।

सीवर का डिजाइन

ग्रुप–ए व ग्रुप–बी का सीवर डिजाइन कर दिया गया है, जो संलग्न है। स्पष्ट है कि मौके पर डाली गई सीवर लाइन इन–ग्रुप के सीवर का भार लेने मे सक्षम है।

इसी प्रकार ग्रुप–सी के लिये भी 450 एम0एम0 की डाली गई सीवर लाइन इस ग्रुप का भार लेने मे सक्षम है।

आर0 पी0 श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता-5

प्रति हस्ताक्षरित
16/5

देवेन्द्र कुमार जैन
अधीक्षण अभियन्ता (सप्तम वृत्त)
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

S.P.S. RAGHAV
C.E.
G.D.A.

क्षेत्रफल एवं जनसंख्या निम्नानुसार है :

क्र0 सं0	क्षेत्रफल वर्ग	क्षेत्रफल वर्गमी0	2.5 एफ0ए0आर0 के अनुसार आच्छादित क्षेत्रफल	जनसंख्या
1	ए	51000	127500	7970
2	बी	80223	200557	12535
3	सी	32640	81600	5100
योग		163863	409657	25605

उपरोक्त जनसंख्या की गणना निम्न पर आधारित है :

1. प्रत्येक फ्लैट का क्षेत्रफल 80.00 वर्ग मीटर लिया गया है।
2. एक फ्लैट मे 5 व्यक्ति माने गये हैं।
3. इस प्रकार जो जनसंख्या आती है उसके आधार पर निम्न तीन प्रकार की सीवर लाइन आती है।

ग्रुप–ए ——— 7970
ग्रुप–बी ——— 12535
ग्रुप–सी ——— 5100

4. डिजाइन का आधार

सीवर लाइन को मैनुअल आफ सीवरेज डिजाइन, भारत सरकार द्वारा प्रकाशित वर्ष–2000 के आधार पर डिजाइन किया गया है।

अजीत नारायण
सहा. अभियन्ता

... श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता-5

S.P.S. RAGHAV
C.E.
C.O.A

देवेन्द्र कुमार जैन
अधीक्षण अभियन्ता (सप्तम वृत्त)
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

ड्रेनेज

स्थल पर वैशाली योजना के साथ स्थित 20 फिट चौडा नाला सभी 2.50 एफ0ए0आर0 की बहुमंजिली इमारतो का ड्रेनेज का भार लेने मे सक्षम है।

वर्तमान बिल्डर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की मानचित्र स्वीकृति की शर्त के अनुसार स्ट्रोम वाटर के प्रयोग हेतु वाटर हार्वेस्टिंग पद्धति का निर्माण कर रहा है।

पीने का पानी

वर्तमान मे वैशाली स्थित पीने का पानी सभी 2.50 एफ0ए0आर0 की बहुमंजिली इमारतो को जलापूर्ति हेतु सक्षम है।

बिल्डर द्वारा भूजल उपलब्ध कराने की व्यवस्था की जा रही है, जो पीने के व अन्य प्रयोग मे लाया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गंगा वाटर प्रोजेक्ट के द्वारा भी जल उपलब्ध कराया जा रहा है।

अन्तिम रिपोर्ट

इस प्रकार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वैशाली मे उपलब्ध कराई गई सभी सुविधायें 2.50 एफ0ए0आर0 की सभी बहुमंजिली इमारतो हेतु सक्षम हैं।

आर0 पी0 श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता-5

प्रतिहस्ताक्षरित
16/5

देवेन्द्र कुमार जैन
अधीक्षण अभियन्ता (सप्तम वृत्त)
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

S.P.S. RAG
G.D.A.

निष्कर्ष

इस प्रकार ग्रुप–ए आवासीय योजना को 2.50 एफ0ए0आर0 दिया जा सकता है क्योकि 2.50 एफ0ए0आर0 आधारित जनसंख्या के अनुसार ही मौके पर सीवर लाइन स्थित है तथा इस हेतु कोई अतिरिक्त धनराशि व्यय नही करनी होगी।

डिजाइन की गणना

क्रम स0	सीवर लाइन	जनसंख्या	डिस्चार्ज एल0पी0एस0 मे	डिस्चार्ज	पाइप का व्यास	ढाल 1:एन	क्यू/क्यू एफ	वी/वी एफ	डी/डी एफ	मीन वेलोसिटी मी/स0	टिप्पणी
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	ए	7970	10.0	20.0	250	1:200	0.48	0.84	0.55	0.72	300 एम एम व्यास की सीवर लाइन स्थित है।
2	बी	12535	14.0	28.0	300	1:250	0.46	0.83	0.53	0.73	600 एम एम व्यास की सीवर लाइन स्थित है।
3	ए बी	20505	24.0	48.0	400	1:300	0.40	0.80	0.50	0.77	

आर0 पी0 श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता

सहा. अभि0

देवेन्द्र कुमार जैन
अधीक्षण अभियन्ता (सप्तम वृत्त)
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

S.P.S. RAGHAV
C.E.
G.D.A.

विकास परिषद
वसुन्धरा, गाजियाबाद

Total area of Plot - F.A.R

Group	plot no.	Area in acre 2.5	Covered area	Population
A	1	2.00		
	2	2.00		
	3	2.00		
	4	2.00		
	5	1.50		
	6	1.50		
	6A	1.50		
	8	1.00		
B	9	1.00		
	10	1.00		
	11/1	1.00		
	11/2	1.00		
	11/3	1.50		
	12	1.00		
	13	1.00		
	14	1.00		
	15	1.00		
	16	1.00		
	17	1.00		
	18	1.00		
	19	1.00		
	20	1.00		
	21	1.00		
	22	1.00		
	23	2.00		
		18+8		
		+4.50+1.50		
		30.00		

आर0के0 श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता-5

अमित कादयान
सहा. अभियन्ता

S.P.S. RAGHAV
C.E.
G.D.A.

TOTAL AREA

PLOT NO.	AREA in acre	PLOT NO.	AREA
1	2.00	16	1.00
2	2.00	17	1.00
3	2.00	18	1.00
4	2.00	19	1.00
5	1.50	20	1.00
6	1.50	21	1.00
6A	1.50	22	1.00
8	1.50	23	2.00
9	1.00	24	2.00
10	1.00	25	1.00
11/1	1.00	26	1.00
11/2	1.00	27	1.00
11/3	1.50	28	2.00
12	1.00	29	1.00
13	1.00		
14	1.00		
15	1.00		
TOTAL	23.50	TOTAL	17.00

TOTAL PLOT LAND Shown by highlighted 40.50 acre.

आर० पी० श्रीवास्तव
अधिशासी अभियन्ता-5

S.P.S. RAGHAV
C.E.
G.D.A

0120-710160
780998

प्रेषक,

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

संख्या 1031 /9-आ-3-2001(आ.द.) 29 विविध/2

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक 15 मई, 2002

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वैशाली योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड 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 (Discriminatory) है, बल्कि भूमि के बढ़े हुए बाजार मूल्य के दृष्टिगत ग्रुप हाउसिंग निर्माण की व्यावहारिकता 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

93 (नि) 17/6/2002

13-02 29/5/02

Sey

29/5/2002

ARC

कराया जाना आवश्यक होगा। यदि संस्था द्वारा यह संस्तुति की जाती है कि अवस्थापना सुविधाओं की विशिष्टियों का अभिकल्पन एवं विकास 2.5 एफ.ए.आर. के सापेक्ष हैं, तो प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस सम्बन्ध में निर्णय लिये जाने की दशा में 66 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता हैं।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 1031 (1)/9-आ-3-2001(आ.ब.) तददिनांक

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

प्र0 सं0 10

विषय :- **केन्द्रीय कर्मचारियों को लाजपत नगर में आवंटित भवनों के सम्बन्ध में आवंटियों के पत्र दिनांक 13.01.2006 के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 16.01.2006 के क्रम में बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव ।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा केन्द्रीय कर्मचारियों के लिये लाजपत नगर योजना के अन्तर्गत ए.बी. तथा सी. श्रेणी के भवनों का निर्माण किया गया था जिनका आवंटन वर्ष 1989 में हुआ। ए श्रेणी के भवनों की अन्तिम कीमत रू0 4,20,253.00 बी. श्रेणी के भवनों की कीमत रू0 2,78,100.00 तथा सी श्रेणी के भवनों की कीमत रू0 2,03,910.00 थी। किश्तों में भुगतान करने पर ए श्रेणी हेतु रू0 11,867/- बी श्रेणी हेतु रू0 8,250/- तथा सी श्रेणी हेतु रू0 6,126/- की त्रैमासिक किश्तें ब्याज सहित निर्धारित थी जिनका भुगतान 72 किश्तों में करना था ।

2 उक्त योजना की रेजीडेन्ट वेल्फेयर एसोसिएशन न्यायालय में चली गयी ।उनका कथन था कि प्राधिकरण द्वारा योजना प्रकाशन की नियम व शर्तो में 72 किश्तों में वसूली की जाने वाली राशि में ब्याज वसूल किये जाने का उल्लेख नही किया गया था जिस पर न्यायालय द्वारा वर्ष 1989 में ए श्रेणी के भवनों के लिये रू0 3,556/-, बी श्रेणी के भवनों के लिये रू0 2,778/- तथा सी श्रेणी के भवनों के लिये रू0 1840/- की किश्तें बिना ब्याज के जमा करने हेतु आदेश पारित कर दिया तथा पैनल ब्याज के सम्बनध में वाद नयायालय में लम्बित था उक्त आवंटियों की भाँति अन्य बहुत से आवंटी भी धनराशि जमा नही कर रहे थे। इस योजना में लगभग 100 वाद लम्बित थे ।

3. अत: प्राधिकरण द्वारा दिनांक 09.09.2005 की बैठक में यह निर्णय लिया गया कि मूल योजना अनुसार ए श्रेणी के आवंटियों से रू0 11867 × 72, बी श्रेणी के लिये रू0 8250 × 72 तथा सी श्रेणी के लिए 6126 × 72 की धनराशि तीन माह का समय देते हुए एकमुश्त जमा करा ली जाये तथा उनके द्वारा जो धनराशि जमा हैं, वह उसमें समायोजित कर ली जायेगी। किश्तों में जो ब्याज की धनराशि ली जाती हैं, वह आवंटियों से नियमानुसार ली जाती रहेगी। केवल पैनल ब्याज ही माफ किया जा रहा है। ऐसा करने से प्राधिकरण की रूकी हुई धनराशि प्राप्त हो जायेगी तथा लगभग 100 वाद भी समाप्त हो जायेंगे। यह सुविधा केवल उन आवंटियों को ही दी जायेगी जो प्राधिकरण के मूल आवंटी हैं तथा जिनके द्वारा भवन विक्रय कर दिये गये हैं, उन्हें यह सुविधा अनुमन्य नही होगी। जो आवंटी अपने भवन की रजिस्ट्री करा चुके हैं, उन्हें यह सुविधा अनुमन्य नही होगी। यदि किसी आवंटी ने किसी भी न्यायालय में वाद दायर किया हुआ है, वह उन्हें वापिस लेना होगा ।

4. उक्त योजना में निर्मित कुल 256 भवनों में से लगभग 85 आवंटियों के द्वारा बोर्ड निर्णय के पूर्व में ही रजिस्ट्री करायी जा चुकी है तथा इनके द्वारा पैनल ब्याज सहित देय राशि अदा की जा चुकी है। इन आवंटियों द्वारा यह अनुरोध किया जा रहा है कि बोर्ड निर्णय दिनांक 09.09.2005 के अनुसार जो पैनल ब्याज माफ किया गया

क्रमशः..2..पर

है वह लाभ इन्हें भी दिया जाये अर्थात इनके द्वारा पूर्व में जमा पैनल ब्याज की राशि इन्हें वापस की जाये । जबकि बोर्ड निर्णय दिनांक 09.09.2005 के अनुसार पैनल ब्याज की माफी की सुविधा उन्हीं आवंटियों को दी गयी हैं जिनकी रजिस्ट्री नही हुई हैं।

उक्त परिपेक्ष्य में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

C.E. H.C. O.S.D.

मद सं० = 11

विषय : केन्द्रीय कर्मचारियों को आवंटित भवनों के सम्बन्ध में बोर्ड निर्णय दिनांक 09.09.2005 के क्रम में देय राशि जमा कराने हेतु समय अवधि बढाये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा केन्द्रीय कर्मचारियों के लिये लाजपतनगर योजना के अन्तर्गत "एफ" ब्लाक में निर्मित ए, बी, व सी टाइप के भवनों हेतु 72 किश्तों में आवटियों से क्रमशः ए श्रेणी के भवनों के आवंटियों से 11867.00 × 72, बी श्रेणी के लिये 8250.00 × 72 तथा सी श्रेणी के कर्मचारियों के लिये 6,126.00 × 72 की धनराशि तीन माह का समय देते हुये एकमुश्त शेष देय राशि जमा करायी जाये तथा किश्तों के विरूद्व जो राशि जमा की है वह समायोजित कर ली जाये ।

उक्त निर्णय के क्रम में आवंटियों को पत्र जारी किये गये, पत्र नवम्बर 2005 के अन्त तक भेजे गये थे जो सम्भवतः आवंटियों को 15.12.2005 तक प्राप्त हुये, इस प्रकार तीन माह का समय लगभग 15.03.2006 तक होता है । लाजपतनगर वेलफेयर रेजीडेन्स एसोसियेशन के पत्र 09.01.2006 अनुसार अनुरोध किया गया है कि भवनों की देय राशि उक्त अवधि में जमा कराया जाना सम्भव नही है तथा भवनों की 72 किश्ते अक्टूबर 2006 तक जमा की जानी है, तथा वाद वापस लिये जाने की प्रक्रिया में भी समय लगने की सम्भावना है । अतः देय राशि जमा कराने हेतु (72 किश्तों की अवाधे जो अक्टूबर 2006 तक है) अक्टूबर 2006 तक की अवाधे बढाने हेतु अनुरोध किया गया है ।

अतः उक्त के क्रम में समय अवधि बढाये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

C.C.   ए.ई.   O.S.D.

मद संख्याः 12

विषयः– **मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को कौशाम्बी में भूमि आवंटन के संबंध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1989 में वैशाली योजना में ग्रुप हाउसिंग हेतु (स्कीम कोड–543) एवं कौशाम्बी योजना में व्यवसायिक स्पेस हेतु योजना(स्कीम कोड–542) प्रकाशित की गयी थी। कौशाम्बी योजना में व्यवसायिक स्पेस हेतु एक हजार वर्ग मीटर, 750 वर्ग मीटर एवं 500 वर्ग मीटर के भूखण्ड की योजना बनायी गयी थी। मै0 कालन्दी ब्राईट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 द्वारा कौशाम्बी योजना में एक हजार वर्ग मीटर व्यवसायिक स्पेस हेतु प्रार्थना पत्र दिया गया था। इस श्रेणी में कुल 8 प्रार्थना पत्र प्राप्त हुए थे। इन प्रार्थना पत्रों की जॉच तत्कालीन सचिव, मुख्य लेखाधिकारी एवं मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक की समिति द्वारा की गयी है। समिति ने अपनी संस्तुति में अपोलो टायर्स एवं हडको को क्रमशः प्रतिष्ठित एवं सरकारी संस्था होने के कारण एक हजार वर्ग मीटर का प्लाट आवंटन के लिए उपयुक्त पाया गया था। मै0 हिन्दुस्तान फर्टिलाईजर कारपोरेशन को सरकारी संस्था होने के कारण अलग से एक हजार वर्ग मीटर का प्लाट आवंटित कर दिया गया था । समिति ने मै0 कालन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड टयूब्स के संबंध में निम्न टिप्पणी दी थी :–

"यह फर्म भी चूँकि दिल्ली की ही है एवं योजना का मूल उददेश्य दिल्ली के नजदीक आफिस उपलब्ध कराना था, अतः विचार नही किया गया।"

इस प्रकार इस संस्था को प्लाट का आवंटन नही किया गया। इस संस्था ने अपने प्रार्थना पत्र के साथ 4 लाख रूपये जमा किये थे जो कि प्राधिकरण में अब भी जमा है। इस जमा धनराशि को रिफण्ड करने से पूर्व कार्यवाही पूरी करने के लिये दिनॉक 3–9–91 एवं दिनॉक 23–9–91 को पत्र भेजे थे परन्तु इनके द्वारा मूल रसीदें कार्यालय में उपलब्ध न कराये जाने के कारण रिफन्ड समबन्धी कार्यवाही नही की जा सकी। इसी बीच संस्था द्वारा प्राधिकरण के विरूद्व माननीय उच्च न्यायालय में वाद दायर कर दिया गया जो अभी विचाराधीन है। इस संस्था द्वारा उपभोक्ता संरक्षण राज्य आयोग उत्तर प्रदेश लखनऊ में भी प्राधिकरण के विरूद्व शिकायती पत्र प्रस्तुत किया गया। मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड टयूब्स लि0 का मामला दिनॉक 31–5–93 को हुई बैठक में रखा गया था जिसमें यह निर्णय लिया गया कि मामला शासन को सन्दर्भित किया जाये। तदानुसार यह मामला बोर्ड के प्रस्ताव एवं निर्णय सहित इस कार्यालय के पत्र संख्याः 927 दिनॉक 23–6–93 के अनुसार शासन को सर्न्दभित कर दिया गया है तथा इस संबंध में दिनॉक 20–7–93 को शासन को पुनः पत्र भेजा गया जिसके सन्दर्भ में शासन से यह निर्देश प्राप्त हुये कि प्रश्नगत प्रकरण का निस्तारण किस प्रकार हो यह अन्तिम निर्णय प्राधिकरण को अपने स्तर से लेना है तथा परामर्श के रूप में शासन का मत है कि क्योंकि प्राधिकरण के पास अभी भी प्लाट उपलब्ध है, इसलिये यदि संबंधित पार्टी

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

माननीय न्यायालय उपभोक्ता संरक्षक आयोग में दायर वाद वापस ले लेती है तो पारस्पिरिक समाधान के रूप में प्राधिकरण उनके साथ समझौता कर सकता है। जहॉ तक भूमि की दर का प्रश्न है, यह उचित होगा कि जिस समय प्राधिकरण ने यह आफर दिया था, उस समय प्रचलित जो दर थी वह दर तथा उस पर उस समय से अब तक जो ब्याज होगा, उसको जोडते हुए जो धनराशि निकलती है, वही लिया जाना उचित प्रतीत होता है। ब्याज की दर उतनी रखी जा सकती है जितनी कि प्राधिकरण की कास्ट आफ फण्ड के बराबर हो।''

योजना संख्या–542 जिसके अन्तर्गत मै0 कालन्दी स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 द्वारा आवेदन किया गया था, वर्ष 1989 में व्यवसायिक दर रू0 4000/–प्रति वर्ग मीटर निर्धारित थी तथा इस क्षेत्र मं नीलामी द्वारा वर्ष 1989 में व्यवसायिक प्लाट हेतु बोली रू0 13,127/– से 13,463/– की दर आयी थी। उक्त योजना मे संबंधित प्लाटों पर कार्यालय आदि का ही निर्माण किया जाना प्रस्तावित था। अतः रूपये 4000/–प्रति वर्ग मीटर में प्राधिकरण में प्रचलित दर 18 प्रतिशत ब्याज सम्मिलित करते हुए इस समय रू0 8060.20 प्रति वर्ग मीटर आती है। इस दर पर मै0 कालन्दी ब्राइटस को व्यवसायिक भूखण्ड का आवंटन इस शर्त के साथ किया जा सकता है कि ये प्राधिकरण के विरूद्व दायर समस्त वाद वापस ले ले। यह प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 11–3–94 के मद संख्याः 32 पर प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि संस्था द्वारा जमा की गयी धनराशि पर बचत दर पर ब्याज जोडकर धनराशि समायोजित की जाये। धनराशि वापसी की दशा में ब्याज देय नही होगा। तदानुसार पत्र संख्याः 685/व्यव0 अनु0/94 दिनॉक 25–4–94 द्वारा मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स लि0 को न्यायालय से वाद वापिस लेने का प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करने के साथ आवंटन पत्र जारी करने की सहमति हेतु पत्र भेजा गया। माननीय उच्च न्यायालय में दायर वाद को वापिस लेने का निर्णय दिनॉक 19–5–94 को माननीय उच्च न्यायालय द्वारा रिट याचिका खारिज किये जाने के उपरान्त प्राधिकरण के पत्र संख्याः 383/सी0–2 दिनॉक 6–695 द्वारा किश्ते निर्धारित करते हुए आवंटन पत्र जारी कर दिया गया। मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स लि0 द्वारा अपने पत्र दिनॉक 8–10–95 में स्कीम कोड 542 एवं प्रापर्टी कोड 730 के अनुसार बेसमेंट ग्राउन्ट कवरेज प्लस 15 मंजिल निर्माण के लिए ब्रोशर के अनुसार निर्धारण हेतु पत्र प्रेषित किया गया। मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 द्वारा दरों के संबध में निर्धारित विज्ञापन में जारी शर्तो के अनुसार प्लान अनुमन्य किये जाने के संबंध में पत्र दिये जाते रहे है। इनके द्वारा पुनः माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका दायर कर दी इसमें मूल विज्ञापन के अनुसार 1000 वर्ग मीटर हेतु देय सुविधाओं को अनुमन्य किये जाने हेतु माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष वाद दायर किया गया है । इस वाद में कोई स्थगन आदेश न होने की स्थिति को देखते हुए प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र संख्याः 855/व्यव0/ दिनॉक 23–10–2000 के द्वारा उक्त आवंटन निरस्त किये जाने हेतु पत्र प्रेषित कर दिया गया। इस आधार पर जमा धनराशि वापिस करने की कार्यवाही की जाने लगी और भूखण्ड को पुनः नीलामी में रखने की कार्यवाही की जाने

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

लगी परन्तु यह कार्यवाही मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स की मूल रसीदे न मिलने के कारण नही हो सकी। मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स के द्वारा अपने पत्र दिनॉक 14–7–05 द्वारा कोर्ट के बाहर ओ0टी0एस0 के आधार पर बकाया धन जमा करने पर सैटलमेंट करने हेतु पत्र दिया गया है। विगत दिनों कौशाम्बी योजना में भूखण्ड संख्याः सी0के0–2 की नीलामी आयोजित की गयी थी जिसमें रू0 35000 अधिकतम बोली प्राप्त हुई है। यह भूखण्ड दिल्ली जाने वाले मुख्य मार्ग को फेस करते हुए होने के साथ ही 80 फुट चौडी सडक पर स्थित है । भूखण्ड की लोकेशन अच्छी होने के कारण इसकी बोली अच्छी प्राप्त हुई है। कौशाम्बी में ही खराब लोकेशन के कारण सी0–2 की नीलामी में कोई भी बोली अभी तक प्राप्त नही हुई है जबकि भूखण्ड संख्याः सी0–2 की भूखण्ड संख्या 15–16 से अच्छी लोकेशन में अवस्थित है। भूखण्ड संख्याः 15–16 अन्दर की ओर है एवं 40 फुट चौडी सडक पर स्थित है। इस भूखण्ड के विवाद को हल किये जाने के दृष्टिकोण से एवं पक्ष द्वारा विवाद हल न होने के कारण बार–बार उच्च न्यायालय में वाद दायर करने की स्थिति को देखते हुए इसका एक मुश्त समाधान के आधार पर पुर्नस्थापित किये जाने की कार्यवाही की गयी है जिसमें कुल 997.44 वर्ग मीटर के भूखण्ड हेतु प्राधिकरण को रू0 234.00 लाख प्राप्त होगें। प्राधिकरण द्वारा अपनी नीति के अनुसार विवाद को खत्म करते हुए ओ0टी0एस0 के आधार पर धनराशि जमा करने एवं वाद वापिस लिये जाने की शर्त के साथ भूखण्ड की पुनः स्थापना की कार्यवाही की गयी है। मूल विज्ञापन के अनुसार कौशाम्बी कोड–542 के निर्माण हेतु आर्किटैक्चरल कन्ट्रोल निर्धारित था। जो कि निम्न प्रकार है।

ANNEXURE "A"

Commercial Space in Kaushambi Code -542

Plot Area	property Code	Arch Control	Covd. Area	Reg. Amount	Details of Coverage
1.500 Sq. Mtrs.	710	Basement + G.F.+7	3700 Sq.Mtrs.	2,00,010/-	Basement Full G.F.+3 Full 2000 4 to 7 85% 1700 Total Area 3700
2. 750 Sq.Mtrs.	720	Basement + G.F.+9	7000 Sq. Mtrs.	3,00,010/-	Basement Full G.F.+4 Full 3750 5 to 9 650 Sq. 3250 Mtrs per floor Total Area 7000
3.1000 Sq. Mtrs.	730	Basement+G.F.+15	14,800 Sq. Mtrs.	4,00,010/-	Basement Full G.F.+7 Full 8000 8 to 15 85% 6800 Total Area 14,800

मै0 कालिन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को 15,16 दो भूखण्डों का आवंटित है जिनका क्षेत्रफल अलग–अलग 500 वर्ग मीटर से कम है। अतः प्राधिकरण के अनुसार

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

आर्किटैक्चरल कन्ट्रोल 500 वर्ग मीटर के भूखण्डों का रखना होगा इनके द्वारा 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड के लिए आवेंदन किया था जिसकी शर्तो का उल्लेख इनके द्वारा लगातार किया जाता रहा है। दोनों भूखण्ड को जोडकर कुल क्षेत्रफल 997.44 वर्ग मीटर होता है परन्तु पूर्व में जो भूखण्ड जिस श्रेणी में आवंटित किये गये थे उन पर तत्समय लागू आर्किट्रैक्चरल कन्ट्रोल आज भी अनुमन्य किया जा रहा है। इसी प्रकार कालिन्दी ब्राइटस द्वारा भी उसी समय 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड प्राप्त करने हेतु आवेदन किया गया था और इन्हें आवंटन भी कर दिया गया था परन्तु आवश्यकता से कम होने के कारण इनके द्वारा लगातार 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्ड की मॉग की जाती रही तथा मा0 उच्च न्यायालय मे भी वाद दायर किया गया है। अतः विवाद को समाप्त करने के उददेश्य से इनको दो भूखण्ड लगभग 500–500 वर्ग मीटर के आवंटित किये गये है जिनका कुल क्षेत्रफल 997.44 वर्ग मीटर है। तत्समय की निर्धारित नियम व शर्तो में 500 वर्ग मीटर भूखण्ड पर बी0 +जी0+7 मंजिला निर्माण अनुमन्य है तथा 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड पर बी0+जी0+15 मंजिला निर्माण अनुमन्य है। अतः आवेदक द्वारा 1000 वर्ग मीटर पर अनुमन्य निर्माण की अनुमति मॉगी जा रही है। अब चूँकि मै0 कालिन्दी ब्राइटस को लगभग 1000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल अर्थात 997.44 वर्ग मीटर क्षेत्रफल आवंटित किया गया है। अतः 1000 वर्ग मीटर पर तत्समय लागू कन्ट्रोल डिजाइन के अनुसार निर्माण अनुमन्य किये जाने पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा0वि0प्रा0, गा0बाद

मद संख्याः 13

विषयः– आर0डी0सी0 योजना के बडे व्यवसायिक भूखण्डों के निरतारण हेतु दर निर्धारण के संबंध में।

प्राधिकरण द्वारा राजनगर योजना के आर0डी0सी0 क्षेत्र में व्यवसायिक भूखण्ड विकसित किये गये है। जिनमें 925 वर्ग मीटर एवं 952 वर्ग मीटर के 23 बडे व्यवसायिक भूखण्ड भी है। इनमें से 14 भूखण्डों को पूर्व में कन्ट्रोल डिजाइन के आधार पर निस्तारित किया जा चुका है। इनका अधिकतम बिड मूल्य रू0 7200 रहा है। उक्त श्रेणी में मात्र 9 भूखण्ड बचे है जिनका एफ0ए0आर0 भी तत्समय के अनुसार 3.11 से 4.88 तक निर्धारित है। वर्तमान परिप्रेक्ष्य में एक से बढकर एक उत्कृष्ट श्रेणी के नित नये बिल्डिंग डिजाइन बन रहे है जिसमें आर्किटैक्ट की प्रतिभायें दिखाई देती है और इन भवनों का आर्किटैक्चूरल कन्ट्रोल डिजाइन लगभग 20 वर्ष पूर्व बना है जो अब अप्रासॉगिक लगता है। अतः प्रस्ताव है कि भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 यथावत रखते हुए इन भूखण्डों को आर्किटैक्चरल कन्ट्रोल से मुक्त कर दिया जाये।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 21–3–05 के मद संख्याः 43 पर लिये गये निर्णय अनुसार भूखण्डों की आरक्षित दर उस क्षेत्र में हुई अन्तिम नीलामी दर जो अलग–अलग क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु बोर्ड द्वारा बनायी गयी 6 श्रेणी के अन्तर्गत प्राप्त हुई हो, के आधार पर रखी जाती है। इस क्रम में उक्त भूखण्डों के साथ के 180 वर्ग मीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों के निस्तारण हेतु हुई अन्तिम नीलामी दिनॉक 13–1–06 मे रू0 36000.00 से रू0 40700.00 प्रति वर्ग मीटर की दर प्राप्त हुई थी परन्तु ये 180 वर्ग मीटर के भूखण्ड श्रेणी 1(0–499 वर्ग मीटर) के अन्तर्गत आते है जिसमें ग्रॉउन्ड कवरेज 75 प्रतिशत निर्धारित है जबकि प्रश्नगत भूखण्ड 925 वर्ग मीटर एवं 952 वर्ग मीटर के है जो श्रेणी 2 (500– 1999 वर्ग मीटर) के अन्तर्गत आते है। इस योजना मे श्रेणी दो के अन्तर्गत क्षेत्रफल के भूखण्डों की नीलामी नही की गयी है। ऐसी परिस्थितयों में आरक्षित दर निर्धारण हेतु निम्न विकल्प विचारार्थ है :–

1. राजनगर योजना के आवासीय सैक्टर दर रू0 6500 प्रति वर्ग मीटर के आधार पर एफ0ए0आर0 3.11 हेतु प्रोरेटा आधार पर दर–

$$\frac{6500 \times 2 \times 3.11}{1.50} \quad 19500.00 \text{ प्रति वर्ग मीटर}$$

2 इसी ब्लाक के आस–पास के श्रेणी 1 के अन्तर्गत अन्तिम नीलामी में प्राप्त दर रू0 36000.00 से रू0 40700.00 प्रति वर्ग मीटर के आधार पर औसतन रू0 38000 प्रति वर्ग मीटर।

उपरोक्त के कम में चूँकि आर0डी0सी0 योजना में भूखण्डो की मॉग अधिक है । अतः नीलामी में प्रतिस्पर्धा उपरान्त उच्चतर दर प्राप्त होने की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्त विकल्पों में से विकल्प दो अनुसार रू0 38000.00 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित करते हुए पूर्व में निर्धारित भू–आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 सहित आर्किटैक्चूरल कन्ट्रोल से मुक्त रखते हुए नीलामी किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्याः 15

विषयः– नीलामी में हुए आवंटित भूखण्डों की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि बिडदाताओं से जमा कराये जाने के संबंध में।

प्राधिकरण द्वारा विगत माह अक्टूबर 2005 के उपरान्त पिछले वित्तीय वर्ष में जो भूखण्ड नीलामी में आवंटन किये गये उनमें बिना ब्याज के देय धनराशि दिनॉक 31–3–2006 तक चार माह से दो माह तक की अवधि निर्धारित की गयी थी । दिनॉक 31–3–2006 को प्राधिकरण द्वारा विगत वर्ष 2005–2006 के लक्ष्य से अधिक की धनराशि वसूल की जा चुकी है जिसे देखते हुए छः माह से कम अवधि में नीलामी की अवशेष धनराशि जमा कराने वाले बिडदाताओं से धनराशि समय से जमा कराने पर अधिक बल नही दिया गया । अब इनके द्वारा निर्धारित समय से एक माह अथवा दो माह अधिक का समय बढाये जाने की मॉग की जा रही है जबकि पूर्व में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा छः माह तक का समय बिना ब्याज के जमा कराने का निर्णय लिया जा चुका है। अतः छः माह से कम अवधि हेतु की गयी नीलामी में दो माह का समय बिना ब्याज के अतिरिक्त दिये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा०वि०प्रा०, गा०बाद

मद संख्या : 18

विषयः भवन संख्या जी–163 एच0आई0जी0 (एस/एस) प्रताप विहार के मूल्य निर्धारण के विषय में ।

प्रताप विहार भवन योजना कोड–547–11ए वर्ष 1986 में घोषित की गयी थी जिसमें पत्र दिनांक 2.7.87 के माध्यम से आरक्षण राशि जमा करने की सूचना भेजी गयी तथा भवन का कब्जा ढाई वर्ष में दिये जाने की सम्भावना प्रकट की गयी । दिनांक 14.1.90 को आवंटन पत्र जारी करते हुए भवन का व्यवसायिक मूल्य 3,15,223/– रू0 सूचित किया गया जिसमें 1,23,850/– रू0 60 तिमाही किस्तो में 14.5 ब्याज के साथ व 1,00,000/– रू0 60 तिमाही किस्तो में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ 15.3.91 से लिये जाने है।

श्री विजय कुमार ने माननीय मुख्यमंत्री को सम्बोधित प्रत्यावेदन में पारिवारिक परेशानियो का उल्लेख करते हुए भवन की किस्तें अदा न करने का उल्लेख किया है तथा कौशाम्बी योजना में ब्याज में छूट के विषय में लिये गये निर्णय की भॉति समानता के आधार पर निर्णय लेते हुए विलम्ब ब्याज माफ करते हुए अवशेष राशि जमा कराने का अनुरोध किया गया है ।

प्राधिकरण बोर्ड मे दिनांक 20.3.03 को मद सं. 10 पर एक प्रस्ताव रखा गया था कि शासन द्वारा भवन व भूखण्डों की रजिस्ट्री मार्च 2003 तक पूर्ण कराने के निर्देश दिये गये है । प्राधिकरण की कौशाम्बी आवास योजना में भवनो की रजिस्ट्री अतिन्यून मात्र 12 प्रतिशत की हुई है । आवंटन में एक बडा वर्ग एसा है जिन्होने एकमुश्त अनुमानित कीमत जमा कराकर कब्जा प्राप्त कर लिया परन्तु मूल्य की अन्तिम देयता के बाद में सूचित की गयी और अवशेष्रा धनराशि पर 18 प्रतिशत पैनल ब्याज की देयता अधिक बढ रही है । उक्त प्रकरण में वह निर्णय भवन के वास्तविक मूल्य व अनुमानित मूल्य के अन्तर की राशि पर 10 प्रतिशत की छूट देते हुए बिना ब्याज के जमा कराने की सुविधा प्रदान की गयी है ।

परन्तु प्रश्नगत प्रकरण कौशाम्बी योजना के प्रकरण से समानता नही रखता है । कौशाम्बी योजना में वास्तविक मूल्य व अनुमानित मूल्य के अन्तर की राशि पर 10 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज की सुविधा प्रदान की गयी थी जबकि इसी प्रकार एक अन्य प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 9.9.05 में मद संख्या 25 पर रखा था । यह लाजपतनगर आवासीय योजना से सम्बन्धित है जिसमें आवंटियों द्वारा किस्तो की राशि के विषय में विवाद होने के कारण किस्तें समय से अदा नही की तथा न्यायालय में वाद दायर किये हुए थे । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत करते हुए लाजपतनगर योजना के आवंटी जिन्होने धनराशि जमा नही की है , किस्तों की समस्त देय धनराशि एकमुश्त बिना ब्याज के लिये जाने का निर्णय लिया गया जिसमें किस्तों में जो ब्याज की राशि ली जानी

है वह आवंटियों से नियमानुसार ली गयी है , केवल पैनल ब्याज ही नही लिया गया है । यह प्रकरण प्रश्नगत प्रकरण से कुछ समानता रखता है ।

अतः श्री विजय कुमार जी–163 प्रताप विहार का माननीय मुख्यमंत्री को सम्बोधित प्रत्यावेदन व उस पर समानता के आधार पर निस्तारण किये जाने के विषय में प्रेषित निर्देश प्रस्ताव के साथ संलग्न करते हुए विचारार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 16

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों का धुलाई भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों द्वारा अपना धुलाई भत्ता रू0 12.00 प्रतिमाह से बढ़ाकर रू0 150.00 प्रतिमाह किये जाने का अनुरोध किया गया है । इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों को रू0 12.00 प्रतिमाह धुलाई भत्ता विगत 10 वर्ष से अधिक समय से दिया जा रहा है , जो महगाई को दृष्टिगत रखते हुए काफी कम है जिसके कारण इनके द्वारा रू0 12.00 प्रतिमाह के स्थान पर रू0 150.00 प्रतिमाह दिये जाने का अनुरोध किया जा रहा है । महगाई को दृष्टिगत रखते हुए इनकी मांग उचित प्रतीत होती है । गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान कुल 363 कर्मचारियों को (नियमित / दैनिक वेतन, चपरासी, चौकीदार, वाहन चालक, सुरक्षा कर्मचारी तथा अन्य प्रकृति के कर्मचारी) वर्दी दी जा रही है, जिसमें लगभग 173 नियमित कर्मचारियों को वर्दी धुलाई भत्ता दिया जा रहा है । जिन्हें धुलाई भत्ता रू0 150.00 दिये जाने पर प्राधिकरण पर लगभग रू0 23,800.00 प्रतिमाह का व्यय भार पड़ेगा ।

अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत जिन कर्मचारियों को धुलाई भत्ता दिया जा रहा है, उन्हें धुलाई भत्ता रू0 12.00 प्रतिमाह से बढ़ाकर रू0 150.00 दिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 25–5–2006 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 105वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25–5–2006 को सम्पन्न हुई जिसमें अध्यक्ष के अतिरिक्त निम्नलिखित सदस्यों द्वारा भाग लिया गया ।

1– श्री डी0पी0सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
2– श्री के0एल0मीना, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ
3– श्री एम0के0एस0सुन्दरम, जिलाधिकारी, गाजियाबाद
4– श्री वी0के0 यादव, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद
5– श्री वी0 विक्रमादित्य, अधीक्षण अभियन्ता,उ0प्र0जल निगम, 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

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

मद सं0	विषय	निर्णय
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 07–4–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 07–4–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 07–4–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 07–4–2006 की अनुपालन आख्या सर्व सम्मति से अवलोकित की गई एवं निम्नानुसार मदों पर उनके सम्मुख अंकित टिप्पणी को भी बोर्ड द्वारा संज्ञान लिया गया :– **मद सं0 5–** श्री जय प्रकाश त्यागी द्वारा वैशाली योजना की अनअर्जित भूमि में भूमि के बदले इन्दिरापुरम योजना में भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में यह निर्देश दिए गए कि पूर्व बोर्ड बैठक में लिए गए निर्णयानुसार समिति के सभी सदस्यों की हस्ताक्षरित रिपोर्ट बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाए । यदि अपर जिलाधिकारी–भू– अध्याप्ति को कोई अपना मत अंकित करना है तो अपना मत समिति की रिपोर्ट में कर सकते हैं । इस

			बीच सचिव, गा0वि0प्रा0 स्थलीय निरीक्षण भी कर लें । **मद सं0 6–** मोदीनगर महायोजना के सम्बन्ध में ग्राऊन्ड रियलिटी को दृष्टिगत रखते हुए नगर के औद्योगिक नगर से आ रहे बदलाव के अनुसार मुख्य अभियन्ता एवं मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 द्वारा स्थल निरीक्षण कर लिया जाए तथा स्थलीय स्थिति एवं जनता की आवश्यकताओं के अनुरूप यदि प्रस्तावनाएँ आवश्यक हैं तो आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए । **मद सं0 9–** बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिए गए कि कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण की ड्राईंग्स की प्रति जिलाधिकारी, गाजियाबाद को भी अवलोकित करा ली जाए । **मद सं0 10–** इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत अहिंसा खण्ड–1 के भूखण्ड संख्या – 16 पर इन्दिरापुरम हैवीटेट सैन्टर के सम्बन्ध में यह निर्देश दिए गए कि वास्तविक रूप में यह सामाजिक / सांस्कृतिक गतिविधियों का केन्द्र बने, इस पर नियंत्रण हेतु हैवीटेट सैन्टर की मैनेजमेंट कमेटी में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का प्रतिनिधि रखे जाने का प्राविधान लीज डीड /एम0ओ0यू0 कर लिया जाए । **मद सं0–12–** गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वर्ष 2006–07 का आय–व्ययक का विवरण जिलाधिकारी, गाजियाबाद को उपलब्ध करा दिया जाए । **मद सं0–15–** कौशाम्बी योजना स्थित भूखण्ड संख्या सी–2 की नीलामी किए जाने विषयक पर श्री राकेश यादव, नामित सदस्य द्वारा उठाए गए बिन्दु कि नीलामी के उपरान्त 75 प्रतिशत धनराशि की वसूली एक मुश्त देने पर 6 माह में बिना ब्याज के अथवा 4 वर्ष में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ दिए जाने का निर्णय लिया गया था, जो कार्यवृत्त में अंकित नहीं है । इस सम्बन्ध में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

				द्वारा निर्देश दिए गए कि प्राधिकरण के हित को देखते हुए एवं अन्य प्राधिकरणों में प्रचलित व्यवस्था के अन्तर्गत उपाध्यक्ष द्वारा निर्णय लिये जाने हेतु बोर्ड द्वारा उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया । **मद सं0 17**— सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्देश दिए गए कि नन्दग्राम तटवर्ती बन्ध के चौडीकरण एवं दिल्ली मेरठ रोड तक विस्तारीकरण का कार्य निविदा आंमत्रित करके ही किया जाए । **मद सं0 19**— एन0एच0—58 मेरठ रोड तिराहे से एन0एच0—24 बाई पास को जोडने वाली 6 लेन सडक के निर्माण के सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि सैद्धान्तिक रूप से नगर निगम, गाजियाबाद ,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद इस परियोजना के लिए निःशुल्क भूमि उपलब्ध कराने हेतु अपनी सहमति दे एवं सहमति प्राप्त होने पर पुनः बी0ओ0टी0 का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष रखा जाए । भूमि के सम्बन्ध में शर्त यह रहेगी कि जिन विभागों की जितनी भूमि इस परियोजना हेतु उपयोग में लाई जायेगी, उस भूमि का स्वामित्व उसी विभाग का रहेगा । **मद सं0—24**— बोर्ड को अवगत कराया गया कि मा0 विधान सभा/विधान परिषद सदस्यगणों को काफी समय पूर्व आरक्षण पत्र जारी किए जा चुके हैं, किन्तु अभी तक उन्हें भूखण्ड विशेष का आवंटन नहीं हो पाया है । बोर्ड द्वारा निर्देश दिए गए कि इस सम्बन्ध में प्राथमिकता पर यथा आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाए ।
3—		निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि के लिए अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत इन्टीग्रेटेड हाऊसिंग स्कीम के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत प्रस्तावानुसार निम्न 05 निजी विकास कर्ताओं को लाईसेंस जारी किए जाने की स्वीकृति प्रदान की गई : 1— कासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 2— अंसल प्रोपट्रीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 3— समग कन्स्ट्रक्शन लि0

		4– एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0लि0 5– अग्रवाल एसोसिएटस
4–	नगर में प्रस्तावित / निर्मित इन्जीनियरिंग /मैडिकल /बी0एड0 /इन्स्टटीयूट के मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	बोर्ड को अवगत कराया गया कि पूर्व में प्रकरण शासन को सन्दर्भित है । अतः प्रश्नगत प्रकरण शासन से निर्णय प्राप्त होने के उपरान्त प्रस्तुत किया जाए ।
5–	निजी पूँजी निवेश के माध्यम से उ0प्र0 में हाईटैक टाऊनशिप का विकास करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।
6–	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्कूल भूखण्डों हेतु समिति गठित किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि गठित समिति में स्कूलों से सम्बन्धित एसोसिएशन का प्रतिनिधि अथवा नामित बोर्ड सदस्यों में से एक सदस्य को भी समिति में सदस्य के रूप में सम्मिलित करने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।
7–	होलसेल मार्केट योजना हेतु भूमि अध्याप्ति एवं दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
8–	ग्राम चिकम्बपुर के खसरा नं0–70 एम एवं 72/1 प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में विस्तृत विश्लेषण किए जाने की आवश्यकता है । यह भी देखा जाना आवश्यक है कि स्थल पर किस प्रकार का निर्माण है, प्रत्येक निर्माण की क्या श्रेणी है व कितने क्षेत्रफल पर निर्माण है तथा यहॉ का वृहद ले आऊट किस रूप में है । उपरोक्त विस्तृत विवरण के साथ प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए ।
9–	वैशाली योजना के सैक्टर–5 के भूखण्ड संख्या–6 तथा सैक्टर–3 के भूखण्ड संख्या 11/2 में 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा यह भी निर्देश दिए गए कि इसे भविष्य के लिए दृष्टान्त न माना जाए ।
10–	केन्द्रीय कर्मचारियों को लाजपतनगर में आवंटित भवनों के सम्बन्ध में आवंटियों के	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।

		पत्र दिनॉक 13–01–2006 के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनॉक 16–01–2006 के कम में बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव ।	
11–		केन्द्रीय कर्मचारियों को आवंटित भवनों के सम्बन्ध में बोर्ड निर्णय दिनॉक 09–9–2005 के कम में देय राशि जमा कराने हेतु समय अवधि बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
12–		मै0 कालिन्दी ब्राईट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को कौशाम्बी में भूमि आवंटन के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
13–		आर0डी0सी0 योजना के बडे व्यवसायिक भूखण्डों के निस्तारण हेतु दर निर्धारण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
14–		नीलामी में हुए आवंटित भूखण्डों की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि बिडदाताओं से जमा कराये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
15–		भवन संख्या जी–163 एच0आई0जी0 (एस/एस) प्रताप विहार के मूल्य निर्धारण के विषय में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
16–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों का धुलाई भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत जिन कर्मचारियों को धुलाई भत्ता रू0 12.00 प्रति माह दिया जा रहा है, उन्हें रू0 100.00 प्रति माह धुलाई भत्ता अनुमन्य कर लिया जाए ।
		बोर्ड की अनुमति से	
(1)		हापुड बाई पास पर सर्विस लेन के सम्बन्ध में ।	नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा बोर्ड को अवगत कराया गया कि हापुड बाई पास पर बहुत सारे कट हैं, जिसके कारण यातायात में काफी व्यवधान उत्पन्न होता है व दुघर्टना की सम्भावना बनी रहती है, जिससे हाई वे का स्वरूप ही बदल गया है । निर्णय लिया गया कि हापुड बाई पास पर सर्विस रोड हेतु

				गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा परीक्षण करा लिया जाए ।

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

(आर0 सी0 मिश्रा),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(डी0पी0सिंह),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(डी0पी0सिंह),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद