13-9-2006

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 108 वीं बैठक

दिनांक	:	13–9–2006
समय	:	03–00 बजे
स्थान	:	कान्फेन्स हाल गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद ।

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26–08–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि	01
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26–08–06 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या	02–06
3–	इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेन्स के अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	07–21
4–	इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत मैसर्स एम्मार एम0जी0एफ0 लैण्ड प्रा0 लि0 को ग्राम शाहपुर बम्हैटा एवं महरौली में 255 एकड़ क्षेत्रफल पर लाईसेन्स की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	22–26
5–	राजस्व ग्राम अर्थला के अन्तर्गत 30.917 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	27–28
6–	इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गयी अनार्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में	29–30
7–	पूर्व में नीलाम किये गये भूखण्डों पर भुगतान अवधि 6 महीने का समय संशोधन करते हुए तीन वर्ष में अवशेष धनराशि की अदायगी किये जाने के संबंध में।	31
8–	आर0डी0सी0, राजनगर योजना के भूखण्ड संख्या ए0–4 के बदले भू0 संख्या–ए–5 दिये जाने एवं सिनेमा भूखण्ड पर अतिरिक्त एफ0ए0आर0 दिये जाने के संबंध में।	32
9–	ग्राम बसतन्तपुर सैतली परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद स्थित खसरा सं0 721, 722, 736, 738, 739, 740, 741, 742, 745, 747, 760, 761, 763, 764, 765 के भूमि का भू–उपयोग मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग करने के सम्बन्ध में ।	33
10–	निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम की प्रगति ।	34–39
11–	ग्राम मकनपुर के खसरा नं0 493, 494, 495 की भूमि के विषय में न्यायालय अपर सिविल जज(प्रवर खण्ड), गाजियाबाद एवं न्यायालय प्रथम अपर जिला जज गाजियाबाद द्वारा प्राधिकरण के विरूद्ध निर्णय दिये जाने के कारण उच्च न्यायालय में दायर द्वितीय अपील में आपसी सहमति से समझौता करने के विषय में ।	40
12–	कौशाम्बी योजना के भूखण्ड सं0–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	41
13–	गोविन्दपुरम योजना में "ए" ब्लाक स्थित ब्राईट लैड स्कूल की भूमि के ऊपर से जा रही हाई–टेशन लाइन के नीचे पडने वाली भूमि के बदले भूखण्ड से लगी हुई पार्क की भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में ।	42–43
14–	गाजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं/ उपयोगों की अनुमति के अन्तर्गत सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसायटी ग्राम डासना की भूमि पर निर्मित/ प्रस्तावित इन्जीनियरिंग कालेज के सम्बन्ध में ।	44–45
15–	नगर पंचायत डासना की सड़कों के निर्माण हेतु धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में ।	46
16–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

मद संख्या : 1

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26–08–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26–08–06 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 26–08–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

मद सं0–2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 की अनुपालन आख्या

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
3–	गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत गाजियाबाद क्षेत्र में नये विकास को सुनियोजित दिशा प्रदान करने हेतु जोनल स्तर के सरकुलेशन/रोड नेटवर्क के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।
4–	दिल्ली मेट्रो को आनन्द विहार से वैशाली योजना तक विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	डी0एम0आर0सी0 से एम0ओ0यू0 का प्रारूप पाप्त हो गया है, जो शासन के अनुमोदन हेतु प्रेषित किया गया है ।
5–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित 04 स्थानों पर पुलों के निर्माण के सम्बन्ध में ।	बोर्ड द्वारा सचिव, लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश शासन के पत्रांक 1676 / 23–1–2006 दिनॉक 04–8–2006 का संज्ञान लिया गया एवं निर्णय लिया गया कि गाजियाबाद नगर में प्रस्तावित चार पुलों– ए0एल0टी0 सैन्टर से मेरठ को जाने वाली सडक पर आर0ओ0बी0 का निर्माण, मेरठ रोड पर हुडई शोरूम के पास ग्रेड सेपरेटर का निर्माण, जी0टी0 रोड	एम0ओ0यू0 किया जा रहा है ।

		पर ठाकुरद्वारा मंदिर के पास हापुड रोड एवं जी0टी0 रोड पर ग्रेड सेपरेटर का निर्माण एवं शास्त्री नगर–कविनगर औद्योगिक क्षेत्र सीमा के बीच डाईमण्ड पैलेस के पास रेलवे लाईन के ऊंपर आर0ओ0बी0 का निर्माण बिना निविदा के उत्तर प्रदेश राज्य सेतु निगम जो कि उत्तर प्रदेश सरकार का प्रतिष्ठान है, से कराए जाने हेतु अधिकृत किया गया एवं यह भी निर्देश दिए गए कि आपसी सहमति पत्र (MOU) इत्यादि की कार्यवाही प्रारम्भ की जाए ।	
6–	गाजियाबाद शहर में ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 13–01–2006 में गठित समिति की बैठक का निर्णय/ अभिमत जो कि दिनॉक 21–7–2006 को जिलाधिकारी की अध्यक्षता में विभिन्न प्रकरणों पर हुई बैठक के कार्यवृत्त से बोर्ड अवगत हुआ । बोर्ड को यह भी अवगत कराया गया कि इस प्रकरण पर अलग से कोई कार्यवृत्त जारी नहीं किया गया है । समिति की बैठक के प्रस्तर–1 पर गाजियाबाद शहर में ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किए जाने के सम्बन्ध में लिए गए निर्णय/अभिमत को कार्यवृत्त का भाग मानते हुए प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।
7–	कौशाम्बी योजना के भूखण्ड संख्या–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है ।

8–	डा0आर0एस0जी0इन्डोंजर्मन मेडिकल सेन्टर के मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
9–	गाजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं/उपयोगों की अनुमति के अन्तर्गत सुन्दरदीप एजूकेशनल सोसायटी ग्राम डासना की भूमि पर निर्मित /प्रस्तावित इन्जीनियरिंग कालेज के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
10–	अन्सल हाऊसिंग एण्ड कन्स्ट्रक्शन लि0 द्वारा विकसित अवन्तिका आवासीय कालोनी में स्थित 45 मीटर चौडे महायोजना मार्ग की चौडाई को संशोधित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।	बोर्ड निर्णय अनुसार प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है ।
11–	मै0 कालिन्दी ब्राईट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 को कौशाम्बी में आवंटित भूमि के न्यायिक विवाद का कोर्ट के बाहर समझौते हेतु ।	मै0 कालिन्दी ब्राईट स्टील्स एण्ड टयूब्स लि0 द्वारा लम्बित सभी वाद वापिस लेने की शर्त पर 750 वर्ग मीटर के लिये निर्धारित कन्ट्रोल डिजाईन के आधार पर भू–आच्छादन तथा एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने की स्वीकृति बोर्ड द्वारा प्रदान की गई ।	कार्यवाही की जा रही है ।
12–	संजयनगर डिस्ट्रिक्ट सैन्टर स्थित होटल , भूखण्ड का भू–उपयोग रेस्टोरेन्ट बैंकटहाल कम व्यवसायिक करते हुए इसकी नीलामी किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।
13–	ग्रुप हाऊसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों की नीलामी हेतु पूर्व निर्धारित 6 माह की अवधि को ब्याज सहित तीन वर्ष तक बढाये	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की पूर्व बैठक दिनॉक 20–7–2006 के मद संख्या –26	कार्यवाही की जा रही है ।

5

	जाने के सम्बन्ध में ।	में लिए गए निम्न निर्णयानुसार ही अन्य प्रकरणों में भी कार्यवाही किए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया:– "पहले बिडदाताओं से अगली 25 प्रतिशत देयता की धनराशि 15 दिन के अन्दर जमा करा ली जाए एवं जिन बिडदाताओं द्वारा यह 25 प्रतिशत धनराशि जमा करा ली जाती है, उन बिडदाताओं से अवशेष 50 प्रतिशत धनराशि छः माह से कम अवधि हेतु की गई नीलामी में दो माह का समय ब्याज सहित अतिरिक्त दिए जाने एवं छः माह के उपरान्त आवश्यकतानुसार गुण–दोष के आधार पर ब्याज सहित समय बढाए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया" ।	
14–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अभियन्ताओं का वाहन भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	अनुपालन हो रहा है ।
15–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों का धुलाई भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया	अनुपालन हो रहा है ।
16–	भवन संख्या 1/61बी कामना वैशाली ई0डब्लू0एस0 के दण्डात्मक ब्याज माफ किए जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	कार्यवाही वांछित नहीं है।
17–	भवन संख्या 1/62बी कामना वैशाली ई0डब्लू0एस0 के दण्डात्मक ब्याज माफ किए जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	कार्यवाही वांछित नहीं हैं।

6

18–		इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गई अनार्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है ।
19–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वी0आई0पी0 वाहन व्यवस्था के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है ।
20–		श्री वी0पी0एस0 चौहान, प्रभारी निरीक्षक पुलिस, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है ।
21–		प्राधिकरण की अर्जित ग्राम मोरटा व रसूलपुर याकुतपुर की भूमि पर स्थापित शिवा कंक्रीट एवं अन्य ईकाईयों की भूमि के सम्बन्ध मे ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है ।
22–		मोदीनगर एवं मुरादनगर विकास क्षेत्र में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से विकास कार्य कराये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा मोदीनगर एवं मुरादनगर विकास क्षेत्र में जनोपयोगी विकास कार्यों हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अवस्थापना निधि से प्रस्तुत किए गए प्रस्तावानुसार विकास कार्य कराए जाने हेतु स्वीकृति प्रदान की गई । परन्तु विकास कार्य आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ की स्वीकृतिपोरान्त कराएं जाएं ।	कार्यवाही की जा रही है ।
23–		220 के0वी0 सब स्टेशन के लिये छिजारसी हिन्डन पुल के समीप लगभग 10 एकड भूमि एवं निर्माण व्यय की अदायगी यू0पी0पी0सी0एल0 को किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कार्यवाही की जा रही है ।

मद सं0: 3

विषय : इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाइसेंस के अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20/07/2006 के मद संख्या–44 पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत 3 डी0पी0आर0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई थी। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त डी0पी0आर0 का परीक्षण पंजीकरण/लाइसेंस हेतु शासन स्तर पर गठित समिति द्वारा कराये जाने का निर्णय लिया गया है। यह भी उल्लेखनीय है कि शासन की शासनादेश संख्या 6168/8–1–2006–53/विविध/06 दिनांक 22.08.2006 के द्वारा डी0पी0आर0 का परीक्षण उपरोक्त समिति द्वारा ही किये जाने के निर्देश भी प्राप्त हो गये हैं।

इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.05.2006 की मद संख्या 3 में निम्न पांच निजी विकासकर्ताओं को लाइसेंस जारी किये जाने की संस्तुति प्रदान की गई थी।

क्र0सं0	कम्पनी/कन्सोर्सियम का नाम	लाईसेंस क्षेत्रापफल
1–	क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	494.37 एकड़
2–	अंसल प्रोपट्रीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0	152.8942 एकड
3–	समग कन्सट्रक्शन लि0	65 एकड़
4–	एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0	350 एकड़
5–	अग्रवाल एसोसिएटस	185 एकड़

क्रम संख्या–1 पर उल्लेखित निजी विकासकर्ता मै0 क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर को जारी लाइसेंस के क्षेत्रफल के सम्बन्ध में शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 01.07.2006 में समिति की संस्तुति के अनुसार 494.37 एकड़ भूमि के स्थान पर 360 एकड़ भूमि का संशोधित लाइसेंस जारी किये जाने की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.07.2006 में मद संख्या–3 पर प्रदान की गई है।

उपरोक्त पांचों निजी विकासकर्ताओं द्वारा अपनी योजनाओं की डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत पांचो डी0पी0आर0 का शासनादेश संख्या संख्या–5873/8–1–05–34 विविध/2003 टी0सी0–1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति की बैठक दिनांक 07.09.2006 में विचार किया गया। समिति की बैठक का कार्यवृत्त संलग्नक के रूप में

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

अवलोकनीय है। समिति द्वारा पांचो निजी विकासकर्ताओं को कार्यवृत्त में उल्लेखित अभियुक्तियों के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किये जाने की संस्तुति की गई है।

मै0 समग कन्सट्रक्शन लि0 द्वारा अपनी योजना का क्षेत्रफल 65 एकड़ से बढ़ाकर 72.90 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है तथा मै0 एच0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0 द्वारा अपनी योजना का क्षेत्रफल 350 एकड़ से कम करते हुये 300 एकड़ भूमि पर ही योजना विकसित करने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है।

अतः समिति की बैठक दिनांक 07.09.2006 के अनुसार उपरोक्त दोनों विकासकर्ताओं मै0 समग कन्सट्रक्शन लि0 के लाइसेंस का क्षेत्रफल 65 एकड़ से बढ़ाकर 72.90 एकड़ किये जाने एवं मै0 एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0 के लाइसेंस का क्षेत्रफल 350 एकड़ से कम करते हुये 300 एकड़ किये जाने की संस्तुति के साथ– साथ क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0, अंसल प्रोपट्रीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0, समग कन्सट्रक्शन लि0, एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0, एवं अग्रवाल एसोसिएटस के द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 को कार्यवृत्त में उल्लिखित अभियुक्तियों के अनुरूप संशोधित किये जाने की शर्त के साथ दी गई सैद्धान्तिक स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

एस0 सी0 गौड़ — ह0 के0 गौतम
नगर नियोजक — नगर नियोजक

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत विकासकर्ताओं द्वारा लाईसेन्स अनुज्ञा प्रणाली के अधीन प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुमोदन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 6168/आठ–1–2006–53 विविध, दिनांक 22.8.2006 द्वारा गठित समिति की दिनांक 7.9.2006 को लखनऊ में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

उपस्थितिः–

1. श्री डी.पी. सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2. श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश	सदस्य
3. श्री एस.के. यादव, वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण	सदस्य
4. श्री एस.के. जमां, मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद वि.प्रा.	सदस्य
5. श्री एस.पी.एस. राघव, मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण	सदस्य

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) नीति के अधीन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत एवं लाईसेन्सधारक निम्न 5 विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम द्वारा आवासीय योजनाओं के विकास से सम्बन्धित डी.पी.आर. प्राधिकरण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की गई हैं:–

(i) मैसर्स कासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि (कन्सॉर्शियम)

(ii) मैसर्स अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (कन्सॉर्शियम)

(iii) मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम)

(iv) समग कन्सट्रक्शन लि. (कन्सॉर्शियम)

(v) मै. एस.एम.वी. एजेन्सी प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम)

उपर्युक्त कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुमोदन सम्बन्धी कार्यवाही हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के कार्यालय ज्ञाप संख्याः 6168/आठ–1–2006–53 विविध, दिनांक 22.8.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 7.9.2006 को लखनऊ में आयोजित की गई। समिति द्वारा डी.पी.आर. का परीक्षण नीति विषयक शासनादेश संख्याः 2711/8–1–05–34 विविध/2003, दिनांक 21.5.2005, शासनादेश संख्याः 5873/8–1–05–34 विविध/2003, दिनांक 29.12.2005 एवं शासनादेश संख्याः 2236/8–1–05–45 विविध/2006, दिनांक 28.4.2006, में निहित प्राविधानों तथा गाजियाबाद महायोजना–2021 व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि एवं अन्य सुसंगत शासनादेशों के आलोक में किया गया, जिस पर आधारित संस्तुतियाँ निम्नवत् हैः–

1. मैसर्स कासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि (कन्सॉर्शियम)

1.1 मैसर्स कासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा.लि (कन्सॉर्शियम) श्रेणी–'ए' में दिनांक 29.5.2006 को पंजीकृत है, जिसमें 16 कम्पनियों की सहभागिता है। उक्त कन्सॉर्शियम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की दिनांक 20.7.2006 में लिए गए निर्णयानुसार

10

ग्राम डुण्डाहेड़ा, अकबरपुर–बहरामपुर, तहसील एवं जिला गाजियाबाद में 360 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 29.5.2006 को लाईसेन्स जारी किया गया है।

1.2 कन्सॉर्शियम द्वारा चयनित स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना–2021 में प्रधानतः आवासीय है। इसके अतिरिक्त कुछ भूमि का भू–उपयोग हरित पट्टी, एस.टी.पी. तथा महायोजना मार्ग के अन्तर्गत है।

1.3 कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के अनुमोदन हेतु 360 एकड़ भूमि के विकास के लिए डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। शासनादेश संख्याः 2236/8–1–05–45 विविध/ 2006, दिनांक 28.4.2006 के अनुसार डी.पी.आर. का अनुमोदन 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने के उपरान्त ही किए जाने की व्यवस्था है। प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार भूमि के स्वामित्व की स्थिति निम्नवत् है:–

(i)	भूमि का क्षेत्रफल जिसकी रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में है	216.90 एकड़ (60.25 प्रतिशत)
(ii)	ग्राम समाज की भूमि	53 एकड़ (14.72 प्रतिशत)
(iii)	अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि	90.10 एकड़ (25.3 प्रतिशत)
	योगः	360 एकड़ (100 प्रतिशत)

1.4 कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को निम्न अभ्युक्तिओं के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती है:–

(I) कन्सॉर्शियम द्वारा 60 प्रतिशत (216.90 एकड़) भूमि क्रय किए जाने एवं उसके स्वामित्व में होने का उल्लेख किया गया है, जिसके रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने की पुष्टि विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाए।

(II) प्रथम चरण में 60 प्रतिशत भूमि के डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज/शासकीय स्वामित्व की भूमि, जिसका पुर्नग्रहण विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में नही हुआ है तथा निजी स्वामित्व की अन्य भूमि जो विकासकर्ता द्वारा क्रय नही की गई है, के लिए विकास अनुज्ञा जारी नही की जाएगी। विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने हेतु 60 प्रतिशत भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए।

(III) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत लैण्ड यूज़ एनालिसिस दर्शाया जाए, जिसमें विभिन्न उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट, आदि का क्षेत्रफल एवं प्रतिशत मानकों के अनुसार दर्शाया गया हो।

(IV) ले–आउट प्लान में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों के भूखण्डों/ब्लॉक्स की मापें अंकित की जाएं। समस्त मापों तथा क्षेत्रफल की गणना का परीक्षण विकास प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित कर लिया जाए।

(V) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार 10 हजार की जनसंख्या पर एक उप–डाकघर का प्राविधान किया जाए।

(VI) महायोजना में प्रश्नगत क्षेत्र निम्न घनत्व (325 से 425 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर) हेतु प्रस्तावित है, अतः योजना का घनत्व महायोजना में निर्धारित घनत्व के अनुरूप ही रखा जाए।

(VII) ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–6 के अन्तर्गत नर्सरी एवं प्राईमरी स्कूल का उपयुक्त लोकेशन में प्राविधान किया जाए। इसके अतिरिक्त योजना स्तर पर नर्सरी / प्राईमरी स्कूल, कम्युनिटी सेन्टर, आदि के प्रस्ताव भी ऐसी लोकेशन में दिए जाएं, जो विभिन्न सेक्टर्स में रहने वाले निवासियों की सुविधाजनक पहुँच के अन्तर्गत हों।

(VIII) रेनवाटर हार्वेस्टिंग के लिए शासनादेश संख्या यू.ओ. 35/8–1–06 दिनांक 25.4.2006 के अनुसार योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भूमि पर भूजल रिचार्जिंग हेतु जलाशय (न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़) का प्रस्ताव दिया जाए। भूजल रिचार्जिंग स्ट्रक्चर की प्रश्नगत क्षेत्र के हाइड्रोज्यॉलाजी के दृष्टिगत उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जाए।

(IX) योजना के ले–आउट प्लान सहित विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं यथा जलापूर्ति, सीवरेज, ड्रेनेज, विद्युत्–आपूर्ति, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, रेनवाटर हार्वेस्टिंग तथा लैण्डस्केप प्लान के पृथक–पृथक सर्विसेज प्लान्स उनके मानकों एवं विशिष्टियों सहित 1:1000 के स्केल पर प्रस्तुत किए जाएं।

(X) योजना के ले–आउट प्लान का समन्वय एवं एकीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस क्षेत्र के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से सुनिश्चित कर लिया जाए।

(XI) डी.पी.आर. पर सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान करने के उपरान्त योजना का डिटेल्ड ले–आउट प्लान गहन परीक्षणोपरान्त स्वीकृत किया जाए। ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रपत्र पर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित किया जाएगा तथा परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में 25 प्रतिशत भूमि विकास प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखनी होगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी होगी।

(XII) कन्सॉर्शियम द्वारा ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए कनेक्टीविटी चार्जेज प्राधिकरण को देय होंगे। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं (यदि हो) तथा अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय होंगे।

(XIII) ले–आउट प्लान के आधार पर केवल योजना के अवस्थापना विकास सम्बन्धी कार्यों के लिए विकास अनुज्ञा जारी की जाएगी, जबकि भवन निर्माण के लिए विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार पृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की जानी होगी।

सार 10 हजार की
।
व्यक्ति प्रति हेक्टेयर)
में निर्धारित घनत्व के

एवं प्राईमरी स्कूल का
तिरिक्त योजना स्तर पर
प्रस्ताव भी ऐसी लोकेशन
वासियों की सुविधाजनक

ओ. 35/8–1–06 दिनांक
5 प्रतिशत भूमि पर भूजल
कड) का प्रस्ताव दिया जाए।
हाइड्रोज्यॉलाजी के दृष्टिगत
र्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल

अवस्थापना सुविधाओं यथा
लिड वेस्ट मैनेजमेन्ट, रेनवाटर
–पृथक सर्विसेज प्लान्स उनके
ल पर प्रस्तुत किए जाएं।
वं एकीकरण गाजियाबाद विकास
के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से

ान करने के उपरान्त योजना का
रान्त स्वीकृत किया जाए। ले–आउट
म द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ
मेन्ट निष्पादित किया जाएगा तथा
शत भूमि विकास प्राधिकरण के पक्ष में
की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी

की स्वीकृति के समय विकास अनुज्ञा
लपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए
देय होंगे। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय
था अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय

केवल योजना के अवस्थापना विकास सम्बन्धी
ारी की जाएगी, जबकि भवन निर्माण के लिए
ृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की जानी होगी।

12

2. मैसर्स अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फारट्रक्चर लि.(कन्सॉर्शियम)

2.1 मैसर्स अन्सल प्रापर्टीज एण्ड इन्फारट्रक्चर लि. (कन्सॉर्शियम) श्रेणी–'ए' के अन्तर्गत दिनांक 29.5.2006 को पंजीकृत है, जिसमें 8 कम्पनियों की सहभागिता है। उक्त कन्सॉर्शियम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की दिनांक 25.5.2006 में लिए गए निर्णयानुसार ग्राम डुण्डाहेड़ा, तहसील एवं जिला गाजियाबाद में 152.89 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 29.5.2006 को लाईसेन्स जारी किया गया है।

2.2 कन्सॉर्शियम द्वारा चयनित स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना, 2021 में प्रधानतः आवासीय है तथा कुछ भाग 45 मीटर महायोजना मार्ग के अन्तर्गत है।

2.3 कन्सॉर्शियम को यद्यपि 152.89 हेक्टेयर भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास के लिए लाईसेन्स जारी किया गया है, परन्तु परन्तु उक्त क्षेत्रफल के सापेक्ष 60 प्रतिशत भूमि उपलब्ध न हो पाने के कारण कन्सॉर्शियम द्वारा 127 एकड़ भूमि के विकास हेतु डी.पी. आर. प्रस्तुत की गयी है। शासनादेश संख्याः 2236/8–1–05–45 विविध/2006, दिनांक 28.4.2006 के अनुसार डी.पी.आर. का अनुमोदन 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने के उपरान्त ही किए जाने की व्यवस्था है। प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार भूमि के स्वामित्व की स्थिति निम्नवत् हैः–

(i)	भूमि का क्षेत्रफल जिसकी रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में है	76.29 एकड़ (60.07प्रतिशत)
(ii)	ग्राम समाज की भूमि	17.29 एकड़ (13.62 प्रतिशत)
(iii)	अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि	33.41 एकड़ (26.31 प्रतिशत)
	योगः	127.00 एकड़ (100 प्रतिशत)

1.5 कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को निम्न अभ्युक्तिओं के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती हैः–

(I) कन्सॉर्शियम द्वारा 60 प्रतिशत (76.29 एकड़) भूमि क्रय किए जाने एवं उसके स्वामित्व में होने का उल्लेख किया गया है, जिसके रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने की पुष्टि विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाए।

(II) प्रथम चरण में 60 प्रतिशत भूमि के डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज/शासकीय स्वामित्व की भूमि, जिसका पुर्नग्रहण विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में नही हुआ है तथा निजी स्वामित्व की अन्य भूमि जो विकासकर्ता द्वारा क्रय नही की गई है, के लिए विकास अनुज्ञा जारी नही की जाएगी। विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने हेतु 60 प्रतिशत भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए।

(III) योजना हेतु मुख्य प्रवेश 45 मीटर महायोजना मार्ग से लिया गया है परन्तु डी.पी.आर. में दिये गये ले–आउट प्लान से यह स्पष्ट नही है कि उक्त महायोजना मार्ग की चौड़ाई कितनी है तथा मार्ग के साथ नाला विद्यमान होने

13

के कारण 45 मीटर चौड़ाई सुनिश्चित करते हुए भूमि छोड़ी जानी आवश्यक है अथवा नही। उक्त के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट होना आवश्यक है तथा इस सड़क के कास–सेक्शन दिये जाने चाहिए। इसके अतिरिक्त योजना के लिए इस मार्ग से 7 स्थानों पर एप्रोच प्रस्तावित की गयी है। प्रत्येक एप्रोच रोड के मध्य न्यूनतम दूरी 300 मीटर होनी चाहिए।

(IV) रोड हैरारिकी के दृष्टिगत 18 मीटर एवं 24 मीटर चौड़ी सड़कों को जोड़ने वाली 9 मीटर चौड़ी दो सड़कों में से किसी एक की न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर होनी चाहिए। इसी प्रकार ग्रेवयार्ड के पूर्व में प्रस्तावित 12 मीटर चौड़ी सड़क को पार्क–'एफ' के साथ 9 मीटर चौड़ा दर्शाया गया है, जिसकी चौड़ाई निरन्तरता में 12 मीटर होनी चाहिए।

(V) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत पार्क 'यू' के साथ 9 मीटर चौड़ी सड़क 'डेड–एन्ड' के रूप में प्रस्तावित की गयी है, जिसकी अधिकतम लम्बाई 100 मीटर होनी चाहिए और उसके अन्तिम छोर पर कल–डी–सैक का प्राविधान किया जाना चाहिए।

(VI) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत लैण्ड–यूज एनालिसिस दिया जाना चाहिए, जिससे यह स्पष्ट हो सके विभिन्न उपयोगों यथा–आवासीय (ग्रुप हाउसिंग प्लाटेड डेवलपमेण्ट), व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधायें, पार्क एवं खुले स्थल, सड़कें तथा अन्य भू–उपयोगो के अन्तर्गत कितना क्षेत्रफल आरक्षित है एवं उसका प्रतिशत क्या है।

(VII) योजना की जनसंख्या के दृष्टिगत उप–डाकघर के लिए मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जानी चाहिए।

(VIII) शासनादेश संख्या यू.ओ. 35/8–1–06, दिनांक 25.4.2006 के अनुसार योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भूमि पर भूजल रिचार्जिंग हेतु जलाशय (न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़) का प्रस्ताव दिया जाए तथा रिचार्जिंग स्ट्रक्चर की प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोज्यॉलाजी के दृष्टिगत उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जाए।

(IX) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत जी.डी. आदर्श स्कूल तथा प्रस्तावित क्लब के लिए 'डेड–एण्ड' एप्रोच रोड दी गयी है जिसकी चौड़ाई अंकित नही है। उक्त रोड की चौड़ाई दर्शाते हुए उसके अन्तिम छोर पर 'कल–डी–सैक' का प्राविधान किया जाना चाहिए।

(X) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग के लिए आरक्षित भूखण्डों का क्षेत्रफल एवं उनकी मापें दर्शायी जानी चाहिए। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग हेतु आरक्षित भूखण्डों में 3 अलग–अलग क्षेत्र दर्शाये गये हैं, जिनका उपयोग स्पष्ट किया जाना चाहिए।

(XI) योजना के ले–आउट प्लान का समन्वय एवं एकीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस क्षेत्र के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से सुनिश्चित कर लिया जाए।

(XII) डी.पी.आर. पर सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान करने के उपरान्त योजना का डिटेल्ड ले–आउट प्लान गहन परीक्षणोपरान्त स्वीकृत किया जाए। ले–आउट

14

प्लान की स्वीकृति के समय कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रपत्र पर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित किया जाएगा तथा परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में 25 प्रतिशत भूमि विकास प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखनी होगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी होगी।

(XIII) कन्सॉर्शियम द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए कनेक्टिविटी चार्जेज प्राधिकरण को देय होंगे। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं (यदि हो) तथा अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय होंगे।

(XIV) ले-आउट प्लान के आधार पर केवल योजना के अवस्थापना विकास सम्बन्धी कार्यों के लिए विकास अनुज्ञा जारी की जाएगी, जबकि भवन निर्माण के लिए विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार पृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की जानी होगी।

3. मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम)

3.1 मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स कम्पनी श्रेणी-'ए' के अन्तर्गत दिनांक 10.2.2006 को पंजीकृत है, जिसमें 11 कम्पनियों की सहभागिता है। उक्त कन्सॉर्शियम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की दिनांक 25.5.2006 में लिए गए निर्णयानुसार ग्राम शाहपुर बम्हेटा, तहसील एवं जिला गाजियाबाद में 185 एकड़ भूमि कय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 29.5.2006 को लाईसेन्स जारी किया गया है।

3.2 कन्सॉर्शियम द्वारा चयनित स्थल का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना, 2021 में प्रधानतः आवासीय है तथा कुछ भाग हरित पट्टी के अन्तर्गत प्रस्तावित है।

3.3 कन्सॉर्शियम द्वारा 185 एकड़ भूमि के विकास हेतु डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है शासनादेश संख्याः 2236/8-1-05-45 विविध/2006, दिनांक 28.4.2006 के अनुसार डी.पी.आर. का अनुमोदन 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने के उपरान्त ही किए जाने की व्यवस्था है। प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार भूमि के स्वामित्व की स्थिति निम्नवत् हैः-

(i)	भूमि का क्षेत्रफल जिसकी रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में है	113.48 एकड़ (61.35 प्रतिशत)
(ii)	ग्राम समाज की भूमि	7.64 एकड़ (4.13 प्रतिशत)
(iii)	अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि	63.88 एकड़ (34.53 प्रतिशत)
	योगः	185.00 एकड़ (100 प्रतिशत)

3.4 कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को निम्न अभ्युक्तिओं के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती हैः-

(I) कन्सॉर्शियम द्वारा 61.35 प्रतिशत (113.48 एकड) भूमि क्रय किए जाने एवं उसके स्वामित्व में होने का उल्लेख किया गया है, जिसके रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने की पुष्टि विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाए।

(II) प्रथम चरण में 60 प्रतिशत भूमि के डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज/शासकीय स्वामित्व की भूमि, जिसका पुर्नग्रहण विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में नही हुआ है तथा निजी स्वामित्व की अन्य भूमि जो विकासकर्ता द्वारा क्रय नही की गई है, के लिए विकास अनुज्ञा जारी नही की जाएगी। विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने हेतु 60 प्रतिशत भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए।

(III) ले–आउट प्लान में प्रस्तावित पार्क (Five Senses) से सटे हुए 'टाइप–ई' के चार भूखण्डों के लिए पहुँच की सुविधा दर्शायी जाए।

(IV) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत 'प्लाटेड डेवलपमेन्ट' के समस्त भूखण्डों की सेट बैक लाइनें दर्शायी जाएं तथा उनके विकास की पद्धति यथा–'रो–हाउसिंग/सेमी डिटेच्ड/डिटेच्ड का प्रस्ताव स्पष्ट किया जाए।

(V) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत विभिन्न ब्लॉक्स् तथा अन्य उपयोगों यथा व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाओं, पार्क, आदि के भूखण्डों की मापें अंकित की जाएं।

(VI) योजना के दक्षिण–पश्चिम में प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सड़क के साथ एस.टी. पी, ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी., हाई–स्कूल, विलाज़ तथा ग्रुप हाउसिंग के लिए प्रस्ताव निरन्तरता में एक ही ब्लॉक में दिए गए हैं, जिन्हें सड़क अथवा पार्क एवं खुले क्षेत्र से पृथकीकृत किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. की योजना को पहुँच मार्ग की सुविधा 24 मीटर चौड़ी सडक के स्थान पर अलग एप्रोच रोड के माध्यम से उपलब्ध कराई जाए ताकि मुख्य मार्ग पर यातायात के सुगम प्रवाह में बाधा न हो।

(VII) ले–आउट प्लान में पार्क के अन्तर्गत दर्शाए गए जलाशय का क्षेत्रफल अंकित नही है। नियमानुसार योजना के कुल क्षेत्रफल की 5 प्रतिशत भूमि पर जलाशय (न्यूनतम क्षेत्रफल एक एकड़) बनाया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त भूजल की रिचार्जिंग हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर के प्रश्नगत क्षेत्र की हाईड्रोज्यॉलाजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड एवं भूजल विभाग, उत्तर प्रदेश से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना चाहिए।

(VIII) योजना के ले–आउट प्लान का समन्वय एवं एकीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस क्षेत्र के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से सुनिश्चित कर लिया जाए।

(IX) डी.पी.आर. पर सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान करने के उपरान्त योजना का डिटेल्ड ले–आउट प्लान गहन परीक्षणोपरान्त स्वीकृत किया जाए। ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रपत्र पर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित किया जाएगा तथा परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में 25 प्रतिशत भूमि विकास प्राधिकरण के पक्ष में

बन्धक रखनी होगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारन्टी देनी होगी।

(X) कन्सॉर्शियम द्वारा ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए कनेक्टिविटी चार्जेज प्राधिकरण को देय होंगे। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं (यदि हो) तथा अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय होंगे।

(XI) ले–आउट प्लान के आधार पर केवल योजना के अवस्थापना विकास सम्बन्धी कार्यों के लिए विकास अनुज्ञा जारी की जाएगी, जबकि भवन निर्माण के लिए विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार पृथक निर्माण अनुज्ञा प्राप्त की जानी होगी।

4. समग कन्सट्रक्शन लि. (कन्सॉर्शियम)

4.1 मैसर्स समग कन्सट्रक्शन लि. (कन्सॉर्शियम) श्रेणी–'बी' के अन्तर्गत दिनांक 10.2.2006 को पंजीकृत है। उक्त कन्सॉर्शियम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड की दिनांक 25.5.2006 में लिए गए निर्णयानुसार ग्राम शाहपुर बम्हेटा, तहसील एवं जिला गाजियाबाद में 65 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 29.5.2006 को लाईसेन्स जारी किया गया है।

4.2 कन्सॉर्शियम द्वारा चयनित स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना, 2021 में आवासीय (न्यून घनत्व) है।

4.3 कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को निम्न अभ्युक्तिओं के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती है:–

4.4 कन्सॉर्शियम द्वारा 72.90 एकड़ भूमि के विकास हेतु डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है, जिसे निम्न अभ्युक्तिओं के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती है:–

(I) कन्सॉर्शियम को 65 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु लाईसेन्स जारी किया गया है, जबकि डी.पी.आर. 72.90 एकड़ भूमि के विकास हेतु प्रस्तुत की गई है। अतः बढ़े हुए क्षेत्र के लिए लाईसेन्स अनुज्ञा के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करना होगा।

(II) कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के ले–आउट प्लान में 72.90 एकड़ भूमि को चिन्हित किया जाए। 60 प्रतिशत भूमि के क्रय किए जाने एवं उसके स्वामित्व/रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने की पुष्टि विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाए।

(III) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत आने वाली ग्राम समाज/शासकीय स्वामित्व की भूमि, जिसका पुर्नग्रहण विकासकर्ता कम्पनी के पक्ष में नही हुआ है तथा निजी स्वामित्व की अन्य भूमि जो विकासकर्ता द्वारा क्रय नही की गई है, के लिए विकास अनुज्ञा जारी नही की जाएगी। विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत विकास सुनिश्चित करने हेतु 60 प्रतिशत भूमि निरन्तरता में होनी चाहिए।

17

(IV) कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तावित स्थल की लोकेशन गाजियाबाद महायोजना में डी.पी.आर. के पृष्ठ–4 एवं 5 पर अलग–अलग स्थानों पर दर्शायी गयी है। उक्त विसंगति का निराकरण किया जाए। इसी प्रकार डी.पी.आर. के पृष्ठ–6 पर स्थल का क्षेत्रफल 65 एकड़ प्रदर्शित है, जो पृष्ठ–3 पर उल्लिखित 72.9 एकड़ से भिन्न है। अतः उक्त विसंगति का भी निराकरण किया जाए।

(V) प्रस्तावित टाउनशिप की कुल जनसंख्या 13,850 अनुमानित है, जिसके आधार पर घनत्व 469 व्यक्ति/हेक्टेयर आता है, जबकि महायोजना में न्यून घनत्व के अन्तर्गत 325 व्यक्ति/हेक्टेयर से कम का मानक निर्धारित है। अतः महायोजना प्राविधान के अनुरूप घनत्व प्रस्तावित किया जाए।

(VI) डी.पी.आर. के अन्तर्गत 'साइट एनालिसिस' के सम्बन्ध में स्थल का सामान्य ढाल, कन्टूर, ड्रेनेज, मिट्टी (Soils) का वर्गीकरण, वायु की दिशा, स्थल का ओरिएन्टेशन, विद्यमान ग्रीन कवर (पेड़–पौधे), तालाब/जलाशय, हाई–टेंशन लाइन, आदि दर्शाए जाएं। इसके अतिरिक्त कब्रिस्तान/शवदाह स्थल, कुंआ, ग्रामीण आबादी, आदि हों, तो उन्हें भी दर्शाया जाएं।

(VII) ले–आउट प्लान के अन्तर्गत लैण्ड यूज़ एनालिसिस दर्शाया जाए, जिसमें विभिन्न उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट, आदि का क्षेत्रफल एवं प्रतिशत मानकों के अनुसार दर्शाया गया हो। डी.पी.आर. के पृष्ठ–19 पर दिये गए 'लैण्डयूज ब्रेक–अप' के अनुसार 'ग्रीन' के अन्तर्गत 12.6 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गयी है, जो प्रस्तावित योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत होनी चाहिए।

(VIII) ले–आउट प्लान मे व्यवसायिक भूखण्ड एवं नर्सरी स्कूल, प्राइमरी स्कूल के मध्य 7.5 मीटर चौड़ी सड़क दर्शायी गयी है, जो न्यूनतम 12 मीटर होनी चाहिए।

(IX) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार ई.डब्लू.एस. और एल.आई.जी के लिए 10–10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन विकसित किये जाने का प्राविधान है। यद्यपि विकासकर्ता कम्पनी द्वारा इन आय वर्गों हेतु 3.2 एकड़ भूमि चिन्हित की गई है, परन्तु भूखण्डों/भवनों की संख्या स्पष्ट की जानी चाहिए।

(X) डी.पी.आर. के अन्तर्गत एफ.ए.आर. का आंकलन योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर किया गया है, जो उचित नही है। इसे ले–आउट प्लान में विभिन्न भू–उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त एफ.ए.आर. की गणना महायोजना मार्ग, 18 मीटर अथवा उससे अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्रफल एवं सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए की जानी चाहिए। इसी प्रकार पृष्ठ–20 पर ग्रुप हाउसिंग हेतु की गयी गणना स्पष्ट नही है।

(XI) प्रश्नगत टाउनशिप में अनुमानित जनसंख्या के आधार पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार 3 नर्सरी एवं 3 प्राइमरी स्कूल प्रस्तावित किये जाने चाहिए, जबकि योजनान्तर्गत 2 नर्सरी एवं 2 प्राइमरी स्कूल ही प्रस्तावित किये गये हैं।

18

(XII) टाउनशिप स्तर की अवस्थापना सुविधाएं यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्–आपूर्ति तथा सालिड वेस्ट डिस्पोजल के पृथक–पृथक सर्विस प्लान/नेटवर्क, उनके मानकों एवं विशिष्टियों सहित 1:1000 के पैमाने पर तैयार कर डी.पी.आर. के साथ प्रस्तुत किए जाने चाहिए।

(XIII) टाउनशिप की अनुमानित जनसंख्या के लिए भूजल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सुनिश्चित करने हेतु आवश्यक अभिलेख 'हाइड्रोज्यॉलाजीकल सर्वे' के आधार पर डी.पी.आर. के साथ प्रस्तुत किए जाने चाहिए।

(XIV) सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट के एकत्रीकरण हेतु ले–आउट प्लान के अन्तर्गत स्थल आरक्षित किया जाना चाहिए एवं उसके अन्तिम निस्तारण के सम्बन्ध में प्रस्ताव दिया जाना चाहिए। ड्रेनेज के अन्तिम निस्तारण बिन्दु को दर्शाया जाना चाहिए।

(XV) शासनादेश संख्याः यू.ओ. 35/आठ–1–2006 दिनांक 25.4.2006 के अनुसार भूजल की सामूहिक रिचार्जिंग हेतु रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम का पृथक नेटवर्क दर्शाया जाना चाहिए तथा भूजल की रिचार्जिंग हेतु योजना के कुल क्षेत्रफल के 5 प्रतिशत भाग पर जलाशय (न्यूनतम एक एकड़) का प्रस्ताव किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोज्यॉलाजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना चाहिए।

(XVI) विभिन्न अवस्थापनाओं के विकास हेतु इम्पलीमेन्टेशन शिड्यूल, सम्पत्तियों का प्रबन्धन तथा विकसित टाउनशिप का आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स सम्बन्धी विवरण डी.पी.आर. के अन्तर्गत शामिल किया जाना चाहिए।

(XVII) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार 'लैण्डस्केप' प्लान, जिसमें सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत वृक्षारोपण हेतु मानकों के अनुसार प्रस्ताव दिए गए हों, प्रस्तुत किया जाना चाहिए।

(XVIII) गाजियाबाद क्षेत्र 'सीज़मिक जोन–4' के अन्तर्गत स्थित है। अतः डी.पी.आर. के अन्तर्गत भूकम्परोधी विकास एवं निर्माण व्यवस्था तथा 'डिजास्टर मैनेजमेन्ट' के सम्बन्ध में प्रस्ताव दिए जाने चाहिए।

(XIX) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए उनकी आवश्यकता, सुविधा एवं सुगम्यता के दृष्टिगत महत्वपूर्ण सार्वजनिक स्थलों एवं जन–सुविधाओं से सम्बन्धित इमारतों में अवरोधमुक्त परिसर के सृजन हेतु प्रस्ताव दिया जाना चाहिए।

(XX) टाउनशिप हेतु क्रय/अधिग्रहीत भूमि से प्रभावित/विस्थापित भूस्वामियों/किसानों के पुनर्वास हेतु, यदि कोई हो, के लिए सरकार की पुनर्वास नीति के अनुसार व्यवस्था की जानी होगी।

(XXI) प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में पर्यावरण एवं वन मन्त्रालय, भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

19

(XXII) डी.पी.आर. के अन्तर्गत प्रोजेक्ट कास्ट, इम्पलीमेन्टेशन शिड्यूल, वित्त पोषण की व्यवस्था तथा कैश फ्लो का विवरण शामिल किया जाना चाहिए।

(XXIII) ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रपत्र पर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित करना होगा एवं तत्समय 25 प्रतिशत भूमि जो परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में विकास प्राधिकरण द्वारा रोक कर रखी जाएगी, की स्थिति ले-आउट प्लान पर चिन्हित की जानी चाहिए।

(XXIV) कन्सॉर्शियम द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति हेतु विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए कनेक्टीविटी चार्जेज प्राधिकरण को देय होंगे। इसके अतिरिक्त, नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं (यदि हो) तथा अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय होंगे।

(XXV) योजना के ले-आउट प्लान का समन्वय एवं एकीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस क्षेत्र के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

5. मै. एस.एम.वी. एजेन्सी प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम)

5.1 मैसर्स एस.एम.वी. एजेन्सीज (कन्सॉर्शियम) श्रेणी-'ए' के अन्तर्गत दिनांक 10.2.2006 पंजीकृत है। उक्त कन्सॉर्शियम को ग्राम शाहपुर बम्हेटा, तहसील व जिला गाजियाबाद में 350 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 29.5.2006 को लाईसेन्स जारी किया गया।

5.2 कन्सॉर्शियम द्वारा चयनित भूमि का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना-2021 में मुख्यतः आवासीय न्यून घनत्व है एवं इसके अतिरिक्त आंशिक भाग महायोजना मार्ग, ग्रीन बेल्ट, सामुदायिक सुविधाएं तथा संस्थागत है।

5.3 कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को निम्न अभियुक्तियों के साथ सैद्धान्तिक अनुमति प्रदान किए जाने की संस्तुति की जाती है:-

(I) कन्सॉर्शियम द्वारा 300 एकड़ भूमि के विकास हेतु डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। शासनादेश संख्या 2236/8-1-06-45 विविध/06 दिनांक 28.6.2006 में निहित व्यवस्थानुसार 60 प्रतिशत (180 एकड़) एकड़ भूमि के सेल डीड के सम्बन्ध में विकास प्राधिकरण द्वारा पुष्टि कर ली जाए।

(II) प्रस्तावित टाउनशिप 49,130 की स्थायी जनसंख्या हेतु नियोजित किया गया है जिसके आधार पर टाउनशिप का जनसंख्या घनत्व 405 व्यक्ति/हेक्टेयर आंकलित होता है जो महायोजना के प्राविधानों (325 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर तक) से अधिक है। अतः योजना की 'ग्रास डेन्सिटी' महायोजना में निर्धारित घनत्व के अन्तर्गत रखी जानी चाहिए।

(III) ले-आउट प्लान के अन्तर्गत लैण्ड यूज़ एनालिसिस दर्शाया जाए, जिसमें विभिन्न उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट, आदि का क्षेत्रफल एवं प्रतिशत मानकों के अनुसार दर्शाया गया हो।

20

(IV) ले–आउट प्लान तथा अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित मानचित्र 1:2500 पैमाने पर दर्शाए गए हैं जो प्रचलित बाइलॉज के अनुसार 1:1000 के पैमाने पर प्रस्तुत किए जाने चाहिए।

(V) ले–आउट प्लान में प्रस्तावित भूखण्डों के सैट–बैक लाइनें दर्शायी जानी चाहिए।

(VI) ले–आउट में ऐसे मार्ग, जिनके दोनों ओर भूखण्ड/भवन प्रस्तावित हैं, मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 9 मीटर होनी चाहिए।

(VII) जोन–2 तथा जोन–3 में गैस पाइप लाइन दर्शाई गई है, जिसके लिए कन्सॉर्शियम को गेल (GAIL) से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करना होगा।

(VIII) ले–आउट प्लान के प्रत्येक ब्लॉक की स्पष्ट लम्बाई दर्शायी जानी चाहिए।

(IX) प्रस्तावित ले–आउट प्लान में 7.5 मीटर तथा 9 मीटर चौड़े मार्गों को योजना के बाहर अन्य क्षेत्रों हेतु 'एप्रोच रोड' के रूप में प्रस्तावित न किया जाए। ले–आउट प्लान के अन्तर्गत ऐसे स्थलों पर 'डेड–एण्ड–स्ट्रीट' के मानकों के अनुसार आवश्यक संशोधन किए जाएं।

(X) सालिड वेस्ट मैनेजमेन्ट के एकत्रीकरण हेतु ले–आउट प्लान के अन्तर्गत स्थल आरक्षित किया जाना चाहिए एवं उसके अन्तिम निस्तारण के सम्बन्ध में प्रस्ताव दिया जाना चाहिए। ड्रेनेज़ प्लान में प्रस्तावित मुख्य ड्रेन के ढाल की दिशा दर्शायी जाए तथा अन्तिम निस्तारण बिन्दु को भी दर्शाया जाए।

(XI) शासनादेश संख्याः यू.ओ. 35/आठ–1–2006 दिनांक 25.4.2006 के अनुसार भूजल की सामूहिक रिचार्जिंग हेतु रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम का पृथक नेटवर्क दर्शाया जाना चाहिए तथा वर्षा जल संचयन के अन्तर्गत न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल वाटर बाड़ीज़ हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य है। रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोज्यॉलाजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना चाहिए।

(XII) गाजियाबाद क्षेत्र 'सीज़मिक जोन–4' के अन्तर्गत स्थित है। अतः डी.पी.आर. में भूकम्परोधी विकास एवं निर्माण व्यवस्था तथा डिजास्टर मैनेजमेन्ट सम्बन्धी प्रस्ताव दिए जाने चाहिए।

(XIII) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार 'लैण्डस्केप' प्लान, जिसमें सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत वृक्षारोपण हेतु मानकों के अनुसार प्रस्ताव दिए गए हों, प्रस्तुत किया जाना चाहिए।

(XIV) भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों के लिए उनकी आवश्यकता, सुविधा एवं सुगम्यता के दृष्टिगत महत्वपूर्ण सार्वजनिक स्थलों एवं जन–सुविधाओं से सम्बन्धित इमारतों में अवरोधमुक्त परिसर के सृजन हेतु प्रस्ताव दिया जाना चाहिए।

(XV) टाउनशिप हेतु क्रय/अधिग्रहीत भूमि से प्रभावित/विस्थापित भूस्वामियों/किसानों के पुनर्वास हेतु, यदि कोई हो, के लिए सरकार की पुनर्वास नीति के अनुसार व्यवस्था की जानी होगी।

21

(XVI) प्रस्तावित टाउनशिप परियोजना के सम्बन्ध में पर्यावरण एवं वन मन्त्रालय, भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।

(XVII) विभिन्न अवस्थापना के विकास हेतु इम्पलीमेटेंशन शेड्यूल, सम्पत्तियों का प्रबंधन तथा विकसित टाउनशिप का आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स सम्बन्धी विवरण उपलब्ध कराए जाने चाहिए।

(XVIII) डी.पी.आर. के अन्तर्गत परियोजना लागत की गणना, फाइनेन्शियल वाइबिलिटी, वित्त पोषण की व्यवस्था तथा कैश–फ्लो, इत्यादि विवरण शामिल किए जाने चाहिए।

(XIX) डी.पी.आर. पर सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान करने के उपरान्त योजना का डिटेल्ड ले–आउट प्लान गहन परीक्षणोपरान्त स्वीकृत किया जाए। ले–आउट प्लान की स्वीकृति के समय कन्सॉर्शियम द्वारा विकास प्राधिकरण के साथ निर्धारित प्रपत्र पर डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित करना होगा एवं तत्समय 25 प्रतिशत भूमि जो परफार्मेन्स गारन्टी के रूप में विकास प्राधिकरण द्वारा रोक कर रखी जाएगी, की स्थिति ले–आउट प्लान पर चिन्हित की जानी चाहिए।

(XX) कन्सॉर्शियम द्वारा ले–आउट प्लान की स्वीकृति हेतु विकास अनुज्ञा शुल्क, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज, ट्रंक सेवाओं के लिए कनेक्टिविटी चार्जेज प्राधिकरण को देय होंगे। इसके अतिरिक्त, नगर स्तरीय अवस्थापना सुविधाओं (यदि हो) तथा अन्य शुल्क भी निर्धारित दरों पर देय होंगे।

(XXI) योजना के ले–आउट प्लान का समन्वय एवं एकीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस क्षेत्र के जोनल सरकुलेशन नेटवर्क्स से सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है।

(एस. के. जमान)
मुख्य नगर नियोजक,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(एस. पी. एस. राघव)
मुख्य अभियंता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(एस. के. यादव)
वित्त नियंत्रक,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(एन. आर. वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

(डी. पी. सिंह,)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद सं0: 5

विषय : इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 को ग्राम शाहपुर बम्हेटा एवं महरौली में 255 एकड़ क्षेत्रफल पर लाइसेंस की स्वीकृति 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, बाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदंड, भूमि आवंटन/असेम्बली 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 हाउसिंग 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। जिसमें मै0 एम्मार एम0जी0एफ0 लैण्ड प्राईवेट लि0 को श्रेणी–ए में पंजीकृत किया गया है।

मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा एवं महरौली की 255 एकड़ भूमि पर लाइसेंस हेतु आवेदन किया गया है। जिसका विवरण निम्नानुसार है :–

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–	एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0लि0	शाहपुर बम्हैटा एवं महरौली	255.00	84.857

एस0 के0 गौतम
नगर नियोजक

मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत लाइसेंस आवेदन के साथ क्रय की गई भूमि के भू–अभिलेखों के अनुसार 84.857 एकड़ भूमि का स्वामित्व कन्सोर्सियम के पक्ष में है, जो न्यूनतम आवश्यक 25 प्रतिशत क्षेत्रफल से अधिक है। लाइसेंस हेतु प्राप्त होने वाले आवेदनों पर शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या 5873/8–1–05–34 विविध/2003 टी0सी0–1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति द्वारा दिनांक 17.08.2006 को आयोजित बैठक में प्रस्तुत लाइसेंस आवेदन का परीक्षण किया गया तथा मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 को ग्राम शाहपुर बम्हैटा एवं महरौली की 255 एकड़ भूमि पर लाइसेंस प्रदान किये जाने की संस्तुति की गई है, समिति की बैठक दिनांक 17.08.2006 का कार्यवृत्त संलग्नक के रूप में अवलोकनीय है।

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 17.08.2006 में की गई संस्तुति के अनुसार मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 को ग्राम शाहपुर बम्हैटा एवं महरौली में 255 एकड़ भूमि का लाइसेंस प्रदान किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

इन्टीग्रेटेड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में विकासकर्ताओं के पंजीयन, लाइसेंस एवं डी0पी0आर0 पर विचार करने हेतु शासन द्वारा गठित समिति की दिनांक 17.08.2006 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त ।

उपस्थितिः–

1– श्री डी0पी0 सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

2– श्री एन0आर0 वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0।

3– श्री एस0के0 यादव, वित्त नियंत्राक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

4– श्री एस0के0 जमान, मुख्य वास्तुविद् एव नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

5– श्री एस0पी0एस0 राघव, मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

(1) **पंजीयन हेतु प्राप्त आवेदनों पर विचार करने के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासनादेश संख्या 5873/आठ–1–005–34 विविध/03 टी0सी0–1 दिनांक 29.12.05 एवं शासनादेश संख्या 2236/आठ–1–06–46 विविध/03 दिनांक 28.04.2006 में जारी संशोधन के अनुसार इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत पंजीयन हेतु जारी विज्ञापन एवं विवरण पुस्तिका का समिति के सदस्यों द्वारा अवलोकन किया गया। पंजीयन हेतु प्राप्त दोनो आवेदन–पत्र श्रेणी–ए के अन्तर्गत प्राप्त हुए है। पंजीयन हेतु प्राप्त दोनो आवेदनो की वित्तीय स्थिति यथा टर्न ओवर नेटवर्थ, आडिटेड बैलेन्स शीट तथा अनुभव का विवरण एवं मूल पत्रावलियों का अवलोकन एवं परीक्षण किया गया।

निर्धरित शर्तो के अनुसार श्रेणी–'ए' 'बी' व 'सी' में पंजीयन हेतु विगत तीन वर्षो में न्यूनतम टर्न ओवर रू0 20 करोड, 10 करोड व 5 करोड़ आवयक है तथा इन वर्षो में कम्पनी/कन्सोर्सियम की नेटवर्थ पाजीटिव होनी चाहिये। अन्तिम वर्ष की नेटवर्थ, टर्न–ओवर का न्यूनतम 20 प्रतिशत होना आवश्यक है। उपरोक्त के अतिरिक्त कम्पनी के अनुभव, मैन पावर इत्यादि से सम्बन्धित तैयार विवरण जो इस कार्यवृत्त का भाग है, का अवलोकन किया गया, पंजीयन हेतु प्राप्त दोनो आवेदनों पर विचार विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया, जो निम्नवत हैं :–

1a) **मै0 अन्तरिक्ष इन्जीनियर्स कन्स0 कारपोरेशन**

निजी विकासकर्ता द्वारा रियल एस्टेट में अनुभव सम्बन्धी पर्याप्त विवरण प्रस्तुत किये गये हैं। विवरण का समिति द्वारा अवलोकन किया गया तथा इसे पर्याप्त पाया गया।

1b) **मै0 नीतिश्री रियलटैक प्रा0 लि0**

नीतिश्री रियलटैक प्रा0लि0 के नवीन एम0ओ0यू0 का परीक्षण किया गया तथा इसे नियमानुसार पाया गया। अनुभव सम्बन्धित विवरण आवश्यकताओं के अनुरूप हैं।

विकासकर्ता द्वारा टर्न ओवर एवं नेटवर्थ के सम्बन्ध में सी0ए0 का प्रमाण पत्र भी संलग्न किया गया है।

उपरोक्तानुसार मै0 अन्तरिक्ष इन्जीनियर्स कन्स0 कारपोरेशन एवं मै0 नीतिश्री रियलटैक प्रा0 लि0 को प्राईवेट डेवलपर के रूप में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्राईवेट डेवलपर के रूप में श्रेणी 'क' के अन्तर्गत पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

(2) **मै0 एम्मार एम0जी0एफ0 लैण्ड प्रा0 लि0 (कन्सोर्सियम) द्वारा लाइसेंस हेतु प्राप्त आवेदन पर विचार करने के सम्बन्ध में।**

एम्मार एम0जी0एफ0 लैण्ड प्रा0लि0 का पंजीकरण इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम में श्रेणी 'क' में पंजीकरण संख्या 518/ए–5/नियोजन/2006 दिनांक 10.02.2006 में किया गया है। उक्त कन्सोंसियम के पूर्व में पंजीकरण के समय आर्टिकल ऑफ एसोसिएशन में एम्मार ग्रुप की सहभागिता की स्थिति स्पष्ट नहीं की तथा कन्सोर्सियम द्वारा नवीन सहभागी कम्पनियों का पंजीकृत एम0ओ0यू0 प्रस्तुत नहीं किया गया था। कन्सोर्सियम द्वारा अब 20 कम्पनियों को सहभागी बनाते हुये नवीन एम0ओ0यू0 प्रस्तुत किया गया है जो विधि अनुसार एवं मान्य है। प्रस्तुत विवरण के अनुसार कम्पनी का वार्षिक टर्न ओवर वित्तीय वर्ष 2002–03, 2003–04 व 2004–05 का टर्न ओवर निम्नवत हैं :–

क्र0सं0	कन्सोर्सियम कम्पनी का नाम	वित्तीय वर्ष	टर्न ओवर (करोड में)
1–	एम्मार एम0जी0एफ्फ0 लैण्ड प्रा0लि0	2002–03	4624.10
		2003–04	6267.15
		2004–05	10744.35

उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि उक्त कन्सोर्सियम का पुराना पंजीकरण निरस्त करते हुये नया पंजीकरण संख्या जारी किया जाये।

1.2 कन्सोर्सियम द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा, तहसील व जिला गाजियाबाद में 255 एकड़ भूमि क्रय एवं विकास के लिये लाइसेंस हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लाइसेंस फीस 40,000/– प्रति एकड़ की दर से रू0 102 लाख होती है। कन्सोर्सियम द्वारा लाइसेंस फीस के रूप में, हांगकांग एण्ड शंघाई बैंकिंग कारपोरेशन लि0, गुडगांव ड्राफ्ट सं0 062403 दिनांक 20.05.06 के रूप में रू0 150 लाख का बैंक ड्राफ्ट प्रस्तुत किया गया है जो आवश्यक लाइसेंस फीस से अधिक है।

1.3 कन्सोर्सियम द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल 255 एकड़ में से 84.857 एकड़ भूमि क्रय कर ली गई है जिसकी रजिस्टर्ड सेल डीड प्रस्तुत की गई है। लाइसेंस हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा वर्तमान कन्सोर्सियम के स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की स्थिति दर्शाते हुये सम्बन्धित सजरा मानचित्र संलग्नक–1 पर है। आवेदन पत्र के साथ की प्लान, साईट प्लान तथा राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हेटा के

प्रस्तावित योजनान्तर्गत आने वाले खसरा संख्या एवं क्षेत्रफल का विवरण प्रस्तुत किया गया है।

1.4 प्रस्तावित भूमि का गाजियाबाद महायोजना–2021 में भू–उपयोग प्रस्तावित आवासीय है तथा कुछ भाग ग्रीन बैल्ट तथा प्रस्तावित महायोजना मार्ग के अन्तर्गत स्थित है जिसकी स्थिति महायोजना में दर्शाते हुये मानचित्र (की–प्लान) संलग्नक–2 पर है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के प्राविधानों के अनुसार उच्चीकृत भू–उपयोग के सम्बन्ध में डी0पी0आर0 की स्वीकृति के समय भू–उपयोग के परिप्रेक्ष्य में परीक्षणोपरान्त कन्सोर्सियम द्वारा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

1.5 आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित योजना की विशेषतायें विशेष रूप से जलापूर्ति के स्रोत एवं जल–मल निस्तारण के उपचार व निस्तारण स्थलों के सम्बन्ध में वांछित टिप्पणी प्रस्तुत की गई है।

मै0 एम0जी0एफ0 प्रा0 लि0 (कन्सोर्सियम) को स्वामित्व में चूंकि लाइसेंस प्राप्त करने हेतु न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है तथा आवेदन पत्र के साथ निम्नानुसार समस्त सूचनायें एवं मानचित्र आदि प्रस्तुत कर दिये गये हैं। अतः उक्त कन्सोर्सियम 255 एकड़ भूमि के लिये लाइसेंस अनुज्ञा हेतु अर्ह है। समिति उक्त कन्सोर्सियम को नियमानुसार लाइसेंस जारी करने की संस्तुति करती है।

मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश

17/8/06

मुख्य अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

वित्त नियंत्रक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

17/8

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 5

विषय : राजस्व ग्राम अर्थला के अन्तर्गत 30.917 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

राजस्व ग्राम अर्थला तहसील व जिला गाजियाबाद के अन्तर्गत खसरा सं0 1162, 163, 1213, 1216, 1217 से 1239 तक 1240 मि0 से 1343 मि0 तक 1244, 1245 मि0, 1246, 1262, 1268, 1269, 1271, 1274,(मि0) 1274 से 1281, 1287 व 1288 1291, 1292, 1295, 1296, की कुल 30.917 एकड़ भूमि पर ग्रुप हाउसिंग का मानचित्र सं0 1169/ टी0 एच0ए0/ जी0एच0/ 06 प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है । प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत आवासीय (न्यून घनत्व) दर्शित है तथा प्रस्तावित भू–उपयोग महायोजना के प्राविधानों के अनुसार अनुमन्य की श्रेणी में है । प्रस्तावित मानचित्र के सम्बन्ध में संक्षिप्त तकनीकी विवरण निम्नानुसार है:–

योजना का कुल क्षेत्रफल	125115.25 वर्गमीटर	(30.917 एकड़)	
प्रस्तावित भू–आच्छादन	22612.67 वर्गमीटर	(18.07 प्रति0)	
प्रस्तावित एफ0ए0आर0	183739.16 वर्गमीटर	(1.499)	
प्रस्तावित तलों की संख्या	स्टिल्ट+10	(ऊचाई 30 मीटर)	
प्रस्तावित सेटबैक्स	एफ0एस0बी0	12.00 मीटर	भवन उपविधि
	आर0एस0बी0	12.00 मीटर	के अनुसार आवश्यक
	एस0एस0बी0	12.00 मीटर	न्यूनतम से अधिक
	एस0एस0बी0	12.00 मीटर	

प्रस्तावित मानचित्र में जनसंख्या के सापेक्ष शैक्षिक सुविधायें, पार्क व लैण्ड स्केप क्षेत्र आदि हेतु आवश्यक प्राविधान प्रस्तावित किये गये हैं । एफ0ए0आर0, भू–आच्छादन व अन्य प्राविधान भवन निर्माण उपविधि 2000 के अनुसार प्राविधानित किये गये हैं ।

उपरोक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26–8–2006 में स्वीकृत जोनल स्तर से सर्कुलेशन प्लान के अनुसार सर्कुलेशन पैटर्न के अनुरूप 24 मीटर चौड़ा मार्ग प्रदर्शित किया गया है तथा मुख्य जी0टी0रोड (एन0एच0–58) से पहुंचमार्ग उपलब्ध है । मानचित्र का तकनीकी परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा किया जा चुका है तथा समिति द्वारा इसे स्वीकृति योग्य पाया है ।

शासनादेश सं0 6113/आठ–1–06–26जी0डी0ए0/04 दिनांक 18–8–06(छाया प्रति संलग्न) में 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजना की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त किये जाने के निर्देश दिये गये हैं । शासनादेश दिनांक 18–8–2006 के कम में ग्राम अर्थला में प्रस्तावित उपरोक्त मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है ।

एस0 सी0 गौड़
नगर नियोजक

28

संख्या– 6113/आठ–1–06–26जीडीए/04

प्रेषक,

के0 एल0 मीना,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1– आवास आयुक्त,
उत्तर प्रदेश आवास एवं
विकास परिषद, लखनऊ।

2– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

3– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4– नियंत्रक अधिकारी,
समस्त विनियत क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनु–1

लखनऊ : दिनांक : 1? अगस्त, 2006

विषय :– 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासन के पत्र संख्या–4165/आठ–1–05–29विविध/98 दिनांक 7 जुलाई, 2006 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करने के उपरान्त ही उसका क्रियान्वयन किये जाने का निर्देश दिया गया है।

2– इस संबंध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि उपर्युक्त प्राविधान प्राधिकरण/आवास विकास परिषद की योजनाओं के साथ–साथ प्राईवेट बिल्डरों द्वारा बनायी जाने वाली योजनाओं पर भी लागू होगें।

3– कृपया उपर्युक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय,

(के0 एल0 मीना)
सचिव।

AVAS-1//G.O.-III

---2---

संख्या- 6113(1)/आठ-1-06तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित-

1. अध्यक्ष, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
4. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।
5. विशेष सचिव/संयुक्त सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
अनु सचिव।

मद संख्या: 6

विषय : इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गयी अनार्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम् आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम मकनपुर की लगभग 1295 एकड़ भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1999 में कराया गया था । उक्त अधिग्रहीत भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियोजन कर विकास किया जा चुका है। इस भूमि में खसरा नम्बर 1892/2642 ग्राम मकनपरु का अधिग्रहण कर शिजरा प्लान पर खसरा नम्बर अंकित न होने के कारण नहीं हो सका । उक्त खसरा नम्बर का क्षेत्रफल 1–7–0 बीघा है तथा यह खसरा इन्दिरापुरम योजना के न्यायखण्ड–द्वितीय के अन्तर्गत पड़ता है । इस खसरा नम्बर की भूमि पर प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य कर भूखण्ड आवंटित कर दिये गये है । खसरा नम्बर 1892/2692 प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के न्यायखण्ड–द्वितीय में पार्क एवं रोड़ में पड़ता है परन्तु भू–स्वामियों द्वारा तहसील से कराये गये सर्वे के अनुसार खसरा नम्बर 1892/2642 की भूमि भूखण्ड संख्या एन0के0–द्वितीय/275 से 281 तथा भूखण्ड संख्या एन0के0–द्वितीय/304 से 310 के अन्तर्गत पड़ती है । उक्त भूखण्डों का आवंटन कर प्राधिकरण द्वारा आवंटियों के पक्ष में रजिस्ट्री आदि सम्पादित करायी जा चुकी है । खसरा नम्बर 1892/2642 के भू–स्वामियों द्वारा स्थल पर प्राधिकरण के आवंटियों को कब्जा नहीं करने दिया जा रहा है तथा माननीय न्यायालय में वाद दायर कर स्थगन आदेश भी प्राप्त किया जा चुका है । प्राधिकरण के आवंटियों द्वारा भूखण्डों के कब्जे दिलाये जाने हेतु प्राधिकरण पर दबाव बनाया जा रहा है ।

इस प्रकार के प्रकरणों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण द्वारा कृषकों की अनार्जित भूमि उपयोग कर लिये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30/11/02 के मद संख्या–10 पर रखा गया था जिसमें आवंटी को दी जाने वाली भूमि पर वर्तमान दर से वाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क नियमानुसार लीजरेन्ट एवं फ्रीहोल्ड चार्ज प्रस्तावित था तथा इस आवंटित भूमि पर वह सभी नियम एवं शर्तें लागू होंगे जो सामान्य आवंटियों को होते हैं तथा प्राधिकरण के बिल्डिंग बायलॉज लागू होंगे । प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय प्राधिकरण द्वारा तथा आवंटी को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा । यदि आवंटी का कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है तो वह पंजीकरण से पूर्व वापस लेगा । दिनांक 30/11/02 की बोर्ड बैठक में उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया कि :–

"बोर्ड बैठक दिनांक 30/11/02 के मद संख्या–10 पर प्रस्तुत प्रस्ताव के भाग–'ख' के अनुसार कास्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही कास्तकार को भूमि आवंटित की जा सकती है ।" इस आशय का एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13/1/06 में मद संख्या–14 पर बोर्ड के समक्ष रखा गया था जिसमें जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में ए0डी0एम0 (एल0ए0) व सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की तीन सदस्यीय समिति का गठन किया गया तथा समिति द्वारा अपनी रिपोर्ट प्रस्ताव सहित आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जानी थी । अपरिहार्य कारणों से आज तक समिति की बैठक नहीं हो सकी ।

अतः पुनः बोर्ड के समक्ष उपरोक्त प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा रहा है जिसमें न्यायखण्ड–द्वितीय के भूखण्ड संख्या एन0के0–सेकेण्ड/275 से 281 व एन0के0–सेकेण्ड/304 से 310 के आवंटियों को भवन निमार्ण की समस्या के निराकरण हेतु खसरा नम्बर 1892/2642 ग्राम–मकनपुर क्षेत्रफल 1–7–0 बीघा भूमि का 50 प्रतिशत उपरोक्त बोर्ड बैठक दिनांक 30/11/02 के मद संख्या'–10 पर लिये गये निर्णय के क्रम में पुनः विचारार्थ एवं निर्णयानार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है तथा पूर्व बोर्ड बैठक दि0 13/1/06 में मद संख्या–14 पर लिये गये निर्णय के अनुसार गठित समिति जिलाधिकारी, गाजियाबाद, अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद व सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद को विशेष आमंत्रित सदस्य के रूप में बोर्ड बैठक में बुला लिया गया है ताकि विचार विमर्श कर प्रकरण का निस्तारण किया जा सके ।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व आदेशार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या: 7

विषय:– **पूर्व में नीलाम किये गये भूखण्डो पर भुगतान अवधि 6 महीने का समय संशोधन करते हुए तीन वर्ष में अवशेष धनराशि की अदायगी किये जाने के संबंध में।**

प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना में दिनॉक 31–3–06 एवं 9–6–06 को नीलामी के माध्यम से क्रमशः मै0 महागुण डवलपर्स लि0 को व्यवसायिक भूखण्ड एवं मै0 स्काई टैक कन्सं0 प्रा0 लि0 को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आवंटित किये गये है। आवंटन की शर्तो अनुसार कुल बिड मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि नीलामी समय फॉल आफ हैमर पर जमा करायी जा चुकी है तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र की तिथि से 6 माह में बिना ब्याज के जमा करायी जानी है जिसके अनुसार महागुण डवलपर्स द्वारा रू0 61,12,01,000.00 दिनॉक 17–10–06 तक एवं मै0स्काई टैक कन्सं. प्रा0 लि0 द्वारा रू0 10,71,67,928.00 दिनॉक 29–12–06 तक जमा कराये जाने है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–06 के मद संख्या: 26 एवं बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–06 के मद संख्या:–13 पर लिये गये निर्णय अनुसार प्राधिकरण द्वारा सम्पत्तियों की जा रही नीलामी में नीलामी समय 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराने उपरशन्त कब्जा हस्तान्तरण के साथ अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र की तिथि से 6 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के विकल्प के साथ जमा करायी जा रही है।

उपरोक्त क्रम में पूर्व में उक्त दोनो बिल्डर से अवशेष धनराशि के अन्तर्गत 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने हेतु कहा गया परन्तु मै0 महागुण डवलपर्स लि0 एवं मै0 स्काई टैक कन्सं0 प्रा0 लि0 द्वारा है उनको आवंटित सम्पत्ति की अवशेष धनराशि की समयवधि के रहते धनराशि जमा नही करायी गयी है तथा अपने पत्र दिनॉक 8–9–06 द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि बोर्ड निर्णय के तारतम्य में अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि जमा करने हेतु उपरोक्तानुसार 3 वर्षो का समय ब्याज सहित देने की कृपा की जाये।

अतः उक्त दोनो बिल्डर्स को अवशेष धनराशि 6 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा कराये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

आर० एन० सिह
अधिशासी अभियन्ता,
(व्या॰ सा॰ वि॰ क॰)

मद संख्याः 8

विषयः– **आर0डी0सी0, राजनगर योजना के भूखण्ड संख्याः ए0–4 के बदले भूखण्ड संख्याः–ए0–5 दिये जाने एवं सिनेमा भूखण्ड पर अतिरिक्त एफ0ए0आर0 दिये जाने के संबंध में।**

प्राधिकरण द्वारा आर0डी0सी0, राजनगर योजना के ए0 ब्लाक स्थित सिनेमा भूखण्ड क्षेत्रफल 1951.34 वर्ग मीटर को दिनाँक 28–1–05 को नीलामी के माध्यम से मै0 जय श्री राधे लैण्ड एण्ड स्टैट डवलपर्स प्रा0 लि0 को रू0 23000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर आवंटित किया गया था । इसी के साथ भूखण्ड संख्याः ए0–4 क्षेत्रफल 952 वर्ग मीटर भी उक्त आवंटी द्वारा पूर्व में क्रय किया गया है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 20–7–06 के मद संख्याः–7 पर लिये गये निर्णय अनुसार इसी पॉकेट के भूखण्ड संख्याः ए0–7 से ए0–11 के भूखण्डों को एमलगेशन करते हुए मल्टीपलेक्स भूखण्ड के रूप में दिनाँक 26–8–06 को नीलामी के माध्यम से निस्तारित किया गया । जिसमें प्राधिकरण को बहुत अच्छा भूमि मूल्य प्राप्त हुआ है। इसके अतिरिक्त यहाँ पर भूखण्ड संख्याः ए0–1,ए0–2,ए0–3, ए0–5 व ए0–21 रिक्त है। भूखण्ड संख्याः ए0–21 को किसी के साथ एमलगमेशन नही हो सकता है। भूखण्ड संख्या ए0–5 एवं ए0–3 के बीच में ए0–4 स्थित होने के कारण ए0–5 का एमलगमेशन न होकर ए0–4 का एमलगमेशन किया जाना सम्भव है जिनमें भूखण्ड संख्याः ए0–4 को अगर एमलोट कर दिया जाये तो भूखण्ड संख्याः ए0–1 से ए0–4 तक मल्टीप्लैक्स भूखण्ड के रूप में निस्तारित किया जा सकता है। यह तभी सम्भव है जब भूखण्ड संख्याः ए0–4 के आवंटी रिक्त भूखण्ड ए0–5 से एक्सचैंज करने पर सहमति प्रदान करें। ए0–4 के आवंटी द्वारा एक प्रार्थना पत्र इस आशय का दिया गया है कि प्राधिकरण द्वारा आवंटित सिनेमा भूखण्ड पर 2.50 एफ0ए0आर0 दिये जाने की सुविधा के साथ वह भूखण्ड संख्या ए0–4 के बदले ए0–5 लेने पर सहमत है। आर0डी0सी0 से कन्ट्रोल डिजाइन के समस्त भूखण्ड व्यवसायिक भूखण्डों पर 250 ए0ए0आर0 अनुमन्य है।

उपरोक्तानुसार मै0 मैक्स ग्रो को आवंटित भूखण्ड संख्याः ए0–4 के बदले ए0–5 दिया जाने एवं सिनेमा भूखण्ड पर 2.50 एफ0ए0आर0 की अनुमति के साथ करेक्शन डीड करायी जाने की अनुमति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।

8/1/08

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता,
(व्यावसायिक)

प्र0 सं0 : 1

विषय : ग्राम बसन्तपुर सैंतली परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद स्थित खसरा सं0 721, 722, 736, 738, 739, 740, 741, 742, 745, 747, 760, 761, 763, 764, 765 के भूमि का भू–उपयोग मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग करने के सम्बन्ध में ।

प्रस्तावित प्रकरण में अवगत कराना है कि उपर्युक्त सन्दर्भित भूमि के सम्बन्ध में एक प्रस्तावित संस्थागत भवन (इन्जीनियरिंग कालेज) का मानचित्र प्राधिकरण में स्वीकृत हेतु प्रस्तुत किया गया था जो अनुकूल भू–उपयोग न होने के कारण निरस्त कर दिया गया । प्रस्तावित प्रकरण माननीय मुख्यमंत्री संदर्भो में अच्छादित है जिसमें शासन के पत्रांक सी0एम0 / 453(आई) / 8–3–06–एल0यू0सी0 / 2006 दिनांक 10.8.06 में आख्या उपलब्ध करने की अपेक्षा की गयी थी। जिसके कम में प्राधिकरण के पत्र संख्या 52 / नि0अनु0 / 06 दिनांक 25.8.06 के द्वारा आख्या प्रेषित कर दी गयी है । सन्दर्भित स्थल मेरठ दिल्ली एन0एच0–58 मुख्या राजमार्ग पर स्थित है । भूमि का कुल क्षेत्रफल 45.550 वर्ग मी0 है । महायोजना 2021 के मानचित्र में सन्दर्भित स्थल मध्यम उद्योग के अन्तर्गत प्रदर्शित है । इस मार्ग पर दोनो ओर इन्जीनियरिंग कालेज , डेन्टल कालेज , बी एड कालेज पूर्व में बन चुके है । संस्थागत भू–उपयोग की सार्थकता को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद महायोजना 2021 में भी इस मार्ग पर एक बडा भू–भाग संस्थागत भू–उपयोग हेतु आरक्षित किया गया है । उक्त मार्ग पर संस्थागत भू–उपयोग की कीयाएं लगातार विकसित हो रही है।

अतः उपरोक्तानुसार में सन्दर्भित खसरा संख्याओं के अन्तर्गत पडने वाली भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग में किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 : 10

विषय : **निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम की प्रगति।**

1– **हाईटैक टाउनशिप:**

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 लिये निम्न दो विकासकर्ता कन्सोर्सियम कम्पनियों का चयन किया गया है :–

1– उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0
2– मै0 सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0

अपर निदेशक (नियोजन), आवास बन्धु के पत्र संख्या 290/आ0ब0–4/नियोजन/हाई–टाउनशिप/05 दिनांक 25 नवम्बर 2005 के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मै0 उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मै0 सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 के साथ क्रमशः दिनांक 30.11.2005 व दिनांक 20.12.2005 को शासन द्वारा प्रेषित एम0ओ0यू0 हस्ताक्षरित किया गया।

मै0 उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा माह फरवरी 2006 में 4647.36 एकड़ भूमि पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया था। तत्पश्चात अपने प्रस्ताव को पुनरीक्षित करते हुए लगभग 1510 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु दिनांक 15.04.2006 को पुनः प्रस्ताव दिया गया। उक्त 1510 एकड़ भूमि में ग्राम महरौली, बयाना, शाहपुर बम्हैटा, दुरियाई, गिरधरपुर, सादिकपुर काजीपुर, नायफल की भूमि सम्मिलित है। उक्त प्रस्ताव हाईटैक नीति के अनुसार पत्रांक 242/2006 दिनांक 17.05.2006 के द्वारा जिलाधिकारी, गाजियाबाद को भू–अधिग्रहण हेतु प्रस्तुत किया गया है।

मै0 सनसिटी प्रोजेक्टस प्रा0लि0 द्वारा दिनांक 06.02.2006 में 3432.25 एकड़ भूमि पर, तत्पश्चात अपने प्रस्ताव को पुनरीक्षित करते हुये लगभग 1504 एकड़ भूमि पर

एस0 के0 गौतम

क्रमशः...

योजना विकसित करने हेतु दिनांक 05.04.2006 को पुनः प्रस्ताव दिया गया जिसमें ग्राम झारान, बयाना, सादतपुर इकला, नायफल, सादिकपुर काजीपुर की भूमि सम्मिलित है। उक्त प्रस्ताव हाईटैक नीति के अनुसार पत्रांक 242/2006 दिनांक 17.05.2006 के द्वारा जिलाधिकारी, गाजियाबाद को अर्जन हेतु प्रस्तुत किया गया था। जिसका संशोधित प्रस्ताव पुनः जिलाधिकारी को भेजा गया है। जिसके अनुसार 537.587 है0 भूमि के अर्जन हेतु शासन द्वारा धारा-4 (1) की विज्ञप्ति दिनांक 29 अगस्त, 2006 में जारी की गई है।

उपरोक्त दोनो विकासकर्ताओं द्वारा टाउनशिप विकसित करने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई। कार्यालय ज्ञाप संख्या 2258/आठ-1-06-53 विविध/03 दिनांक 27.04.2006 में शासन द्वारा डी0पी0आर0 के परीक्षण/संस्तुति हेतु गठित समिति द्वारा समिति की बैठक दिनांक 01.07.2006 में मैसर्स उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 तथा मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 को कतिपय संशोधनों के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किये जाने की संस्तुति की गई। समिति की संस्तुति के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.07.2006 में दोनों निजी विकासकर्ताओं की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 का बोर्ड द्वारा अनुमोदन किया गया।

शासनादेश संख्या 2915/आठ-1-06-45 विविध/06 टीसी दिनांक 18 मई 2006, हाईटैक टाउनशिप नीति-2006 के प्रस्तर-6.13 में उ0प्र0 जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154(2) के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु वर्तमान व्यवस्थानुसार मण्डलायुक्तों को अधिकृत किया गया है। इसी व्यवस्था के अन्तर्गत विकासकर्ता कम्पनियों मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मै0 सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 द्वारा एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित कर, टाउनशिप हेतु चिंहित भूमि का प्रस्ताव शासन को प्रेषित कर दिया गया है जो उत्तर प्रदेश जमींदारी उन्मूलन एवं भूमि सुधार अधिनियम, 1950 की धारा-154 के अधीन 12.5 एकड़ से अधिक भूमि के संक्रमण हेतु छूट का प्रस्ताव शासन स्तर पर विचाराधीन है।

2- **इन्टीग्रेटिड टाउनशिपः**

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

एस0 के0 गौतम

क्रमश...

संख्या–2799/8–1–05–34 विविध/2003 दिनांक 21.05.2005 द्वारा घोषित की गई है। 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, बाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदंड, भूमि आवंटन/असेम्बली 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। तदोपरान्त प्राधिकरण में प्राप्त 23 आवेदनों पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 01.07.2006 में 7 निजी विकासकर्ताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया, जिसमें 2 को श्रेणी 'क' में, 2 को श्रेणी 'ख' में तथा 3 को श्रेणी 'ग' के अन्तर्गत पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया। असफल 16 आवेदकों में से 2 आवेदकों को शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 22.07.2006 में श्रेणी 'क' में पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया। पंजीकृत किये गये निजी विकासकर्ताओं का विवरण निम्नानुसार है :–

दिनांक 01.02.2006 में पंजीकृत किये गये निजी निर्माताओं की सूची–

	कम्पनी/कन्सोर्सियम	**श्रेणी**
1–	क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	'ए'
2–	शिप्रा एस्टेट प्रा0 लि0	'ए'
3–	समग कन्सट्रक्शन लि0	'बी'
4–	अंसल प्रोपट्रीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0	'ए'
5–	लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0	'बी'
6–	अग्रवाल एसोसिएट प्रमोटर्स लि0	'ए'

एस0 सी0 गौड़   एस0 के0 गौतम

क्रमश...

7— एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड प्रा0 लि0 ए

8— एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0 लि0 ए

9— एरेन्स कोलमेट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 ए

10— साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 बी

दिनांक 01.07.2006 में पंजीकृत किये गये निजी निर्माताओं की सूची

1— यूनीटैक लिमिटेड, यूनीटैक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 'ए'

2— आर्किड इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपर्स प्रा0 लि0 'ए'

3— श्रेया डवलपवैल प्रा0 लि0 'बी'

4— एन0आर0 बिल्डकौन प्रा0 लि0 'बी'

5— ल्यूपिन इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0 'सी'

6— बी0सी0सी0 बिल्डर्स प्रा0 लि0 'सी'

7— कारनेशन प्रोजेक्टस प्रा0 लि0 'सी'

दिनांक 22.07.2006 में पंजीकृत किये गये निजी निर्माताओं की सूची

1— अन्तरिक्ष इंजीनियर्स कन्सट्रक्शन कारपोरेशन 'ए'

2— मै0 नीतिश्री रियलटैक प्रा0 लि0 'ए'

शासन द्वारा प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति में स्पष्टीकरण/ संशोधन शासनादेश संख्या–2236/8–1–06–45 विविध/06 दिनांक 28.04.2006 द्वारा जारी किये गये जिसकी सूचना उपरोक्त समस्त पंजीकृत निजी विकासकर्ताओं एवं अन्य प्राप्त 23 आवेदनकर्ताओं को लिखित सहमति प्राप्त करने हेतु पत्र द्वारा भेजी गई।

प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत किये गये 10 निजी विकासकर्ताओं में से निम्न छः निजी विकासकर्ताओं द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदन किये गये–

1– क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0

2– अंसल प्रोपट्रीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0

3– समग कन्सट्रक्शन लि0

4– एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0 लि0

5– अग्रवाल एसोसिएट

6– लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0

एस0 सी0 गौड़ एस० के० गौतम क्रमश...

उपरोक्त निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त आवेदनों पर लाइसेंस जारी करने हेतु शासन द्वारा शासनादेश संख्या-5873/8-1-05-34 विविध/03/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 गई। क्रमांक-6 पर उल्लेखित कन्सोर्सियम द्वारा लाइसेंस से सम्बन्धित भूमि के सम्बन्ध में यू0पी0एस0आई0डी0सी0 एवं आवेदनकर्ता के मध्य मा0 उच्च न्यायालय में अर्जन से सम्बन्धित वाद योजित होने के कारण उक्त कन्सोर्सियम को लाइसेंस निर्गत किये जाने के निर्णय को सम्प्रति स्थगित किया गया।

समिति की उपरोक्त संस्तुति के क्रम में क्रम संख्या 1 से 5 पर उल्लेखित निजी विकासकर्ताओं को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.05.2006 में क्र0सं0 3 पर लाईसेंस जारी करने की स्वीकृति प्रदान की गई। तत्क्रम में दिनांक 29.05.2006 में लाईसेंस जारी किये गये जिनका विवरण निम्नानुसार हैः-

क्र0सं0	कम्पनी/कन्सोर्सियम का नाम	लाईसेंस क्षेत्रफल
1-	क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0 लि0	494.37 एकड़
2-	अंसल प्रोपट्रीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0	152.8942 एकड
3-	समग कन्सट्रक्शन लि0	65 एकड़
4-	एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0 लि0	350 एकड़
5-	अग्रवाल एसोसिएटस	185 एकड़

क्रम संख्या-1 पर उल्लेखित निजी विकासकर्ता मै0 क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर को जारी लाइसेंस के क्षेत्रफल के सम्बन्ध में शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 01.07.2006 में समिति की संस्तुति के अनुसार 494.37 एकड़ भूमि के स्थान पर 360 एकड़ भूमि का संशोध्ति लाइसेंस जारी किये जाने की स्वीकृति प्राध्किरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.07.2006 में मद संख्या-3 पर प्रदान की गई है।

उपरोक्त पांचों निजी विकासकर्ताओं द्वारा अपनी योजनाओं की डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत पांचो डी0पी0आर0 का शासनादेश संख्या संख्या-5873/

क्रमशः...

एस0 सी0 गौड़   एस० के० गौतम

8-1-05-34 विविध / 2003 टी0सी0-1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति की बैठक दिनांक 07.09.2006 में विचार किया गया। समिति द्वारा पांचो निजी विकासकर्ताओं को कार्यवृत्त में उल्लेखित अभियुक्तियों के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान किये जाने की संस्तुति की गई जिसके सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अलग से प्रस्ताव प्रस्तुत है।

हाईटैक सिटी तथा इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा की गई कार्यवाही का उपरोक्त विवरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

एस0 सी0 गौड़
नगर नियोजक

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

मद संख्या 11

विषयः **ग्राम मकनपुर के खसरा नं0 493, 494, 495 की भूमि के विषय में न्यायालय अपर सिविल जज (प्रवर खण्ड), गाजियाबाद एवं न्यायालय प्रथम अपर जिला जज, गाजियाबाद द्वारा प्राधिकरण के विरूद्ध निर्णय दिये जाने के कारण उच्च न्यायालय में दायर द्वितीय अपील में आपसी सहमति से समझौता करने के विषय में।**

सिविल जज के न्यायालय में वाद संख्या 1140/91 लिखी राम बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण खसरा नम्बर 494, 495 मकनपुर क्षेत्रफल लगभग 5263 वर्ग गज, वाद संख्या 1141/91 ओम प्रकाश बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण खसरा नम्बर 493, 494 क्षेत्रफल लगभग 3775 वर्ग गज, वाद संख्या 1154/91 खसरा नम्बर 493 मकनपुर क्षेत्रफल 1976 वर्ग गज, वाद संख्या 30/92 खसरा नम्बर 494, क्षेत्रफल 5687.50 वर्ग गज ग्राम–मकनपुर के विषय में प्रस्तुत किये गये हैं ।

उपरोक्त चारों वाद में किसी खसरा विशेष का उल्लेख न कर अ,ब,स,द से सीमायें दिखाते हुए उपरोक्त क्षेत्रफल के विषय में प्रस्तुत किये गये हैं जबकि प्राधिकरण द्वारा न्यायालय के समक्ष यह स्पष्ट रूप से तथ्य प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत भूमि उपरोक्त अंकित विवरण के अनुसार प्राधिकरण की अर्जित भूमि है तथा जिसका नियमानुसार अर्जन कराया गया है परन्तु एकादश अपर मुख्य न्यायिक मजिस्ट्रेट/अपर सिविल जज, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 26/2/02 को वाद संख्या 1140/91 लिखी राम बनाम उत्तर प्रदेश सरकार व वाद संख्या 1141/91 ओम प्रकाश बनाम सरकार, दिनांक 27/2/02 वाद संख्या 1154/91 फतेह सिंह बनाम जीडीए व 2/9/2000 को वाद संख्या 30/92 को चारो वाद अज्ञप्त करते हुए प्राधिकरण को निर्देश दिये कि वाद पत्र के नक्शा में अ,ब,स,द से दिखायी गयी भूमि में वादी को जबरदस्ती बेदखल करने व सम्पत्ति पर अनाधिकृत कब्जा करने से निषिद्ध किया जिसके विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा जिला जज के न्यायालय में अपीलें प्रस्तुत की गयी । उक्त अपीलें न्यायालय प्रथम अपर जिला जज, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 3/2/04 को खण्डित कर दी गयी जिनके विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय में प्राधिकरण द्वारा द्वितीय अपील प्रस्तुत की हुई है जो अभी विचाराधीन है । प्राधिकरण रिकार्ड के अनुसार उपरोक्त सन्दर्भित खसरा नम्बर 493, 494, 495 ग्राम–मकनपुर प्राधिकरण की अर्जित भूमि है परन्तु अधिनस्थ दो न्यायालयों के प्राधिकरण के विरूद्ध पारित निर्णय के कारण प्राधिकरण उक्त भूमि का उपयोग नहीं कर पा रहा है । भू–स्वामियों ने उक्त चारो प्रकरणों में आउट ऑफ कोर्ट समझौता करने हेतु प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया है।

प्राधिकरण द्वारा दिनांक 20/2/02 में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया था कि जो भूमि प्राधिकरण द्वारा बिना अर्जन किये हुए उपयोग कर ली गयी है उनसे प्राधिकरण वास्तविक उपयोग की गयी भूमि के 50 प्रतिशत के बराबर भूमि आवंटित किये जाने का प्राविधान है परन्तु प्रश्नगत भूमि का अभिनिर्णय घोषित हो चुका है तथा राजस्व अभिलेख में प्राधिकरण का नाम दर्ज है परन्तु भू–स्वामियों का न्यायालय के स्थगन आदेश के कारण स्थल पर कब्जा है।

भू–स्वामियों ने उपरोक्त चारों वादों में लगभग 5263 वर्ग गज, लगभग 3775 वर्ग गज, 1976 वर्ग गज व 5687.50 वर्ग गज **कुल 16701.50 वर्ग गज** भूमि में से 50 प्रतिशत भूमि सेक्टर दर पर क्रय कर एवं समस्त भूमि का नियमानुसार प्रतिकर प्राप्त कर समझौते के माध्यम से वाद समाप्त करने का प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया है । भू–स्वामियों का प्रत्यावेदन विचारार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 12

विषय : कौशाम्बी योजना के भूखण्ड सं0–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कौशाम्बी योजना के भूखण्ड सं0–16 को व्यवसायिक भूखण्ड के रूप में 30 प्रतिशत भू–आच्छादन तथा 1.5 एफ0ए0आर0 के साथ विक्रय किया गया था। वर्ष 2001 के प्रश्नगत भूखण्ड पर 1.5 एफ0ए0आर0 के अनुरूप भूतल पर व्यवसायिक तथा अनुवर्ती तल पर आवासीय निर्माण स्वीकृत किया गया तथा वर्ष 2001 में ही अतिरिक्त 0.5 एफ0ए0आर0 क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के रूप में स्वीकृत करते हुए अनुमति प्रदान की गयी । आवंटी द्वारा विगत कई वर्षो से भूखण्ड पर 2.5 एफ0ए0आर0 की अनुमति दिये जाने का अनुरोध किया जाता रहा है तथा उत्तर प्रदेश शासन द्वारा भी इस सम्बन्ध में समय–समय पर आख्या चाही गयी है । आवंटी द्वारा पुनः यह अनुरोध किया गया है कि स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 में व्यवसायिक प्रदर्शित होने के फलस्वरूप गाजियाबाद भवन उपविधि 2000 के प्राविधानो के अनुसार 30 प्रतिशत भू–आच्छादन के साथ 2.0 एफ0ए0आर0 अनुमन्य की श्रेणी के अन्तर्गत आता है तथा क्रय योग्य 33 प्रतिशत एफ0ए0आर0 को सम्मलित करते हुए निर्धारित शुल्क जमा करने के उपरान्त 2.66 एफ0ए0आर0 अनुमन्य होने का उल्लेख प्रार्थना पत्र में किया गया है । उल्लेखनीय है कि कौशाम्बी योजना के अन्तर्गत स्थल व सन्निकट व्यवसायिक भाग को गाजियाबाद महायोजना 2021 में व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत निर्दिष्ट किया गया है तथा पूर्व में प्रश्नगत भूखण्ड के समीपस्थ अन्य व्यवसायिक भूखण्ड पर 2.0 एफ0ए0आर0 के साथ विक्रय किये गये है ।

उपरोक्त स्थिति में समानता तथा गाजियाबाद महायोजना 2021 तथा भवन उपविधि 2000 के प्राविधानों को दृष्टीगत रखते हुए कौशाम्बी योजना में भूखण्ड सं0–16 पर पूर्व में अनुमनय किये गये 2.0 एफ0ए0आर0 के अतिरिक्त 0.5 एफ0ए0आर0 को शासनादेश सं0 1157/9–आ–3–1999–2आ0नी0/89 दिनांक 09.03.1999 में निर्धारित क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के शुल्क के साथ अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

एस0 के0 गौतम
नगर नियोजक

मद सं0 13

विषय: गोविन्दपुरम योजना में "ए" ब्लाक स्थित ब्राईट लैड स्कूल की भूमि के ऊपर से जा रही हाई–टेशन लाइन के नीचे पड़ने वाली भूमि के बदले भूखण्ड से लगी हुई पार्क की भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में ।

उ0प्र0 विधान परिषद की विकास प्राधिकरणों , आवास विकास परिषद में व्याप्त अनियमितताओं पर अंकुश लगाने सम्बन्धी मा0 जांच समिति द्वारा दिनांक 18.06.06 को मेरठ के सर्किट हाऊस में बैठक आहूत की गयी । बैठक के दौरान मा0 समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में गोविन्दपुरम योजना में "ए" ब्लाक में ब्राईट लैड स्कूल को आवंटित भूमि के ऊपर से गुजर रही हाईटेंशन लाईन के विषय में दिये गये विकल्पों पर प्रस्तावः–

प्रेम लाल शिक्षा संस्थान द्वारा दिनांक 03.02.2002 को आवेदन पत्र द्वारा 1600 वर्ग मी0 भूमि हेतु आवेदन किया गया जिसके क्रम में दिनांक 01.07.2000 को प्राधिकरण द्वारा स्वर्ण जयंतीपुरम योजना में लगभग 2700 वर्ग मी0 का अवंटन संस्थान को किया गया लेकिन संस्थान द्वारा स्थल परिवर्तन हेतु दिनांक 30.04.01 को गोविन्दपुरम योजना में भूमि आवंटन की प्रार्थना की गयी । जिस पर प्राधिकरण द्वारा गोविन्दपुरम योजना में इसकी सहमति के आधार पर 2310 वर्ग मी0 भूमि का आवंटन किया गया । उक्त भूखण्ड पर संस्थान द्वारा संस्थागत मानचित्र स्वीकृत कराया गया तथा हाईटेंशन लाईन को मानचित्र में दर्शाया गया तथा हाईटेंशन लाईन से प्रभावित भूमि को प्ले ग्राऊण्ड /पार्किंग हेतु दर्शाया गया । संस्थान द्वारा मानचित्र स्वीकृत कराते समय कोई आपत्ति दर्ज नही करायी गयी । प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.04 में हाईटेंशन लाईन के नीचे की भूमि 481 वर्ग मी0 के बदले भूखण्ड से लगी हुई पार्क एवं व्यवसायिक भूमि का आवंटन एवं भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रस्ताव पर एक समिति का गठन किया गया । परन्तु गठित समिति द्वारा स्थल निरिक्षण कर अपनी रिपोर्ट में आवंटित भूमि में किसी भी भू–उपयोग परिवर्तन एवं अतिरिक्त भूमि दिये जाने की संस्तुति नही की गयी ।

स्कूल प्रबन्धक श्रीमति बलवेन खण्डेलवाल से विचार विमर्श हेतु एक बैठक सी0ए0टी0पी0 महोदय की उपस्थिति में प्राधिकरण कार्यालय में की गयी । जिसमें अधिशासी अभियन्ता (व्यवसायिक) नगर नियोजक–1 तथा सहा0 अभि0 (मास्टर प्लान) उपस्थित थे। विचार विमर्श उपरान्त स्कूल की प्रबंधक द्वारा स्कूल के साथ लगी हाईटेंशन लाइन तक की समस्त पार्क एवं व्यवसायिक भूमि को स्कूल को आवंटित करने का अनुरोध किया गया । परन्तु नियमों में व्यवसायिक भूमि को नीलामी द्वारा ही आवंटित किए जाने का प्राविधान है । अतः व्यवसायिक भूमि को स्कूल हेतु सामान्य रूप से आवंटित किया जाना उचित नही है।

एस0 के0 गौतम
नगर नियोजक

स्कूल प्रबन्धक के अनुरोध पर विचार करते हुए प्रस्तावित है कि स्कूल की हाईटेंशन लाइन से प्राभवित होने वाली 481 वर्ग मी0 भूमि के सापेक्ष पार्क की 195 वर्ग मी0 भूमि स्कूल को देते हुए शेष भूमि का मूल्य प्राधिकरण द्वारा स्कूल प्रबन्धक को वापस करने तथा होईटेंशन लाइन से प्रभावित स्कूल की भूमि को पार्क की भूमि में समायोजित करने पर विचार किया जा सकता है । तलपट मानचित्र के संशोधन में जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित कर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी ।

अतः विधान परिषद समिति के निर्देशों एवं स्कूल प्रबन्धक के अनुरोध पर उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

मद संख्या : 14

विषय : गाजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं/ उपयोगों की अनुमति के अन्तर्गत सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसायटी ग्राम डासना की भूमि पर निर्मित/ प्रस्तावित इन्जीनियरिंग कालेज के सम्बन्ध में ।

शासन द्वारा अनुमोदित जोनिंग रेगुलेसन्स के अन्तर्गत कतिपय कियाओं/ उपयोगों को विशेष अनुमति से अनुमन्य की श्रेणी में रखा गया है, जिसके सम्बन्ध में जोनिंग रेगुलेशन्स के कमांक–4 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं हेतु अपेक्षायें निर्धारित की गयी है । उक्त प्राविधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण में उपरोक्त प्रकरण विचाराधीन है । जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार विशेष समिति की बैठक दिनांक 13–7–06 में उक्त प्रकरण पर विचार किया गया, जिसमें समिति की संस्तुति निम्नानुसार है ।

सुन्दरदीप एजुकेशनल सोसायटी द्वारा श्री महेन्द्र अग्रवाल जनरल सेकेटरी द्वारा शिक्षण संस्थान इन्जीनियरिंग एण्ड फार्मेसी कालेज राष्ट्रीय राजमार्ग–24 पर ग्राम डासना की भूमि (खसरा नं0 2323, 2325, 2335से 2337, 2457, 2458, 2461 से 2480 तक, 2484 से 2486 एवं 2490 से 2492 तक) में स्थित है तथा उक्त भूमि पर इन्जीनियरिंग एण्ड फार्मेसी कालेज से सम्बन्धित अनाधिकृत निर्माण का शमन किया जा चुका है, जिसमें भूखण्ड का क्षेत्रफल 80930.00 वर्गमीटर है तथा 60 मीटर हरितपट्टी का एरिया छोड़ने के उपरान्त कुल भूखण्ड एरिया 74132.00 वर्गमीटर है एवं भू–आच्छादन के अन्तर्गत क्षेत्रफल 5592.02 वर्गमीटर (7.54 प्रतिशत) है ।

शमन किये जा चुके निर्माण से सम्बन्धित भूखण्ड के अन्तर्गत आने वाले खसरा नम्बरों का गाजियाबाद महायोजना 2021 के अनुसार मोटे तौर पर भू–उपयोग ग्राम डासना के खसरा नं0–2323 प्रस्तावित 60 मीटर हरित पट्टी के अन्तर्गत, खसरा नं0 2325 आंशिक भाग 45 मीटर चौड़े मार्ग में व शेष भाग 60 मीटर हरित पट्टी के अन्तर्गत खसरा नं0 2335 आंशिक भाग प्रस्तावित 60 मीटर हरित पट्टी के अन्तर्गत तथा शेष भाग हाईटैक सिटी/ नगरीय विस्तार क्षेत्र के अन्तर्गत, खसरा नं0 2336 से 2337 तक हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत, खसरा नं0 2457 से 2458 तक हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत, खसरा नं0 2461 से 2480 तक हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत, खसरा नं0 2482 से 2486 तक हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत एवं खसरा नं0 2490 से 2492 तक हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार के अन्तर्गत आता है ।

गाजियाबाद महायोजना 2001 के अनुसार उक्त प्रश्नगत क्षेत्र कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ता था । चूंकि उक्त किया से सम्बन्धित उक्त निर्माण को पूर्व में शमन किया जा चुका

है, जिससे यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत क्षेत्र (भूखण्ड) हाईटैक सिटी / नगरीय विस्तार क्षेत्र हेतु प्रयुक्त नहीं किया जा रहा है । ऐसी स्थिति में प्रश्नगत क्षेत्र कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत ही बना रहेगा ।

प्रश्नगत उक्त भूखण्ड ने पूर्व में शमन किये गये निर्माण के अलावा अतिरिक्त निर्माण प्रस्ताव किया गया है । मानचित्र का कुल भू–आच्छादन (पूर्व में शमन किये गये निर्माण से सम्बन्धित भू–आच्छादन एवं अतिरिक्त प्रस्तावित निर्माण से सम्बन्धित भू–आच्छादन) 7413.20 वर्गमीटर 10 प्रतिशत आता है, जो कि कृषि में अनुमन्य भू–आच्छादन के अन्तर्गत है ।

उक्त प्रकरण पर समिति द्वारा विचारोपरान्त प्रस्तावित इन्जीनियरिंग कालेज को अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गयी है । समिति की संस्तुति संलग्न है । जोनिंग रेगुलेशन के अन्तर्गत विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/ उपयोग हेतु समिति की संस्तुति के आधार पर शमनोपरान्त स्वीकृति एवं अवशेष प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या 15

विषयः नगर पंचायत डासना की सड़कों के निर्माण हेतु धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

श्री साजिद हुसैन, जिलाध्यक्ष समाजवादी पार्टी द्वारा नगर पंचायत डासना के विकास कार्यो, (सड़क , नाली , खरंजे आदि) हेतु रू0 50 लाख की धनराशि नगर पंचायत डासना को उपलब्ध कराये जाने का अनुरोध किया गया है। उनके द्वारा पूर्व में भी अनुरोध किया गया था जिस हेतु प्राधिकरण की पूर्व बैठक दिनांक 24.09.2005 में प्रस्ताव रखा गया था जिसे बोर्ड द्वारा अस्वीकृत कर दिया गया था। अब श्री साजिद हुसैन द्वारा पुनः इस आधार पर अनुरोध किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा हाई टेक सिटी हेतु डासना पंचायत के गांवों की भूमि का अधिग्रहण किया जा रहा है। अतः नियमानुसार डासना पंचायत क्षेत्र के विकास का दायित्व प्राधिकरण का है। इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि हाइटेक सिटी हेतु प्राधिकरण द्वारा भू-अधिग्रहण की कार्यवाही की जा रही है एवं भूमि की धारा – 4 की विज्ञप्ति भी प्रकाशित हो चुकी है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष / अध्यक्ष महोदय

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की [illegible] बोर्ड बैठक दिनांक 13-9-2008 का कार्यवृत्त तैयार कर लिया गया है। कृपया अनुमोदनोपरान्त हस्ताक्षर करने की कृपा करें।

(आर०पी०सिंह)
सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 108वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 को सम्पन्न हुई जिसमें अध्यक्ष के अतिरिक्त निम्नलिखित सदस्यों द्वारा भाग लिया गया ।

1– श्री डी0पी0सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
2– श्री के0 एल0मीना, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ ।
3– श्री वी0के0 यादव, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद
4– श्री एन0आर0 वर्मा, मुख्य नगर एवं नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ ।
5– श्री वी0विकमादित्य, अधीक्षण अभियन्ता ,उ0प्र0जल निगम, गाजियाबाद – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि
6– श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
7– श्री फिरेराम प्रजापति, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
8– श्रीमती संगीता यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

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

मद सं0	विषय	निर्णय
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–8–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–8–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–8–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि बोर्ड बैठक दिनॉक 20–8–2006 की अनुपालन आख्या आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाए ।
3–	इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेंस के अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	प्राधिकरण बोर्ड द्वारा संज्ञान में लिया गया कि शासनादेश संख्या 2711/आठ –1–05– 34 विविध/2003 दिनॉक 21–5–2005 के अनुसार निजी विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 30 दिन में स्वीकृत किये जाने

		की अनिवार्यता है । अतः प्राधिकरण में पंजीकृत एवं लाईसेंस होल्डर निम्न पाँच विकासकर्ताओं द्वारा समिति की बैठक दिनाँक 7-9-2006 में की गई संस्तुतियाँ/अभ्युक्तियों के अनुरूप प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 पर बोर्ड में विचार विमर्श हुआ एवं अनुमोदन प्रदान किया गया :- 1-क्रासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 (कन्सॉर्शियम) 2- अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर्स लि0 (कन्सॉर्शियम) 3- अग्रवाल एसोसिएटस (कन्सॉर्शियम) 4- समग कन्स्ट्रक्शन लि0 (कन्सॉर्शियम) 5- एस0एम0एस0वी0 एजेन्सीज प्रा0लि0 (कन्सॉर्शियम) बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि अवशेष भूमि क्रय /असेम्बल करने हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वतः हर सम्भव प्रयास किया जाए ।
4-	इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत मैसर्स एम्मार एम0जी0एफ0 लैण्ड प्रा0 लि0 को ग्राम शाहपुर बम्हैटा एवं महरौली में 255 एकड़ क्षेत्रफल पर लाईसेंस की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
5-	राजस्व ग्राम अर्थला के अन्तर्गत 30.917 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित ग्रुप हाऊसिंग के मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श हुआ । मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ0प्र0 ने यह स्पष्टीकरण जानना चाहा कि मानचित्र में मास्टर प्लान रोड़, सरकुलेशन रोड़ पैटर्न में निर्धारित मार्ग एवं खुला क्षेत्र निर्धारित मानक के अनुरूप हैं अथवा नहीं । मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 ने स्पष्ट किया कि मानचित्र सभी मानक पूर्ण करता है ।

		तदोपरान्त बोर्ड द्वारा मानचित्र स्वीकृत किए जाने का निर्णय लिया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि देय सभी शुल्क नियमानुसार प्राप्त कर लिए जाएँ ।
6–	इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गयी अनार्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त विशेष परिस्थितियों में प्रस्ताव स्वीकृत किया गया, किन्तु इसे दृष्टान्त न माना जाए । यह भी निर्णय लिया गया कि इस तरह के अन्य लम्बित प्रकरणों के निस्तारण हेतु विस्तृत प्रस्ताव सम्बन्धित योजना के मानचित्र में स्थिति प्रदर्शित करते हुए अलग से बोर्ड बैठक आयोजित की जाए ।
7–	पूर्व में नीलाम किये गये भूखण्डों पर भुगतान अवधि 6 महीने का समय संशोधन करते हुए तीन वर्ष में अवशेष धनराशि की अदायगी किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श के दौरान यह तथ्य प्रकाश में आया कि धनराशि जमा करने की समय सीमा अभी समाप्त नहीं हुई है, अतः इस प्रस्ताव पर विचार किया जाना औचित्यपूर्ण नहीं माना गया ।
8–	आर0डी0सी0, राजनगर योजना के भूखण्ड संख्या ए0–4 के बदले भूखण्ड संख्या–ए0–5 दिये जाने एवं सिनेमा भूखण्ड पर अतिरिक्त एफ0ए0आर0 दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया किन्तु एफ0ए0आर0 2.0 अनुमन्य होगा एवं सिनेमा व कॉमर्शियल का क्षेत्रफल पूर्व निर्धारित शर्तों के अनुपात में ही रहेगा ।
9–	ग्राम बसन्तपुर सैतली परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद स्थित खसरा संख्या 721, 722, 736, 738, 739,, 740, 741, 742, 745, 747, 760, 761, 763, 764, 765 के भूमि का भू–उपयोग मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग करने के	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।

	सम्बन्ध में ।	
10–	निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाऊनशिप एवं इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम की प्रगति ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रगति आख्या अवलोकित की गई एवं प्रगति पर बोर्ड द्वारा सन्तोष व्यक्त किया गया ।
11–	ग्राम मकनपुर के खसरा नं0– 493, 494, 495 की भूमि के विषय में न्यायालय अपर सिविल जज (प्रवर खण्ड), गाजियाबाद एवं न्यायालय प्रथम अपर जिला जज, गाजियाबाद द्वारा गाजियाबाद के विरूद्ध निर्णय दिये जाने के कारण उच्च न्यायालय में दायर द्वितीय अपील में आपसी सहमति से समझौता करने के विषय में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि आपसी सहमति से समझौता कर विवादित कुल भूमि की 50 प्रतिशत भूमि वर्तमान सैक्टर दर पर भू–स्वामियों को आवंटित कर दी जाए एवं भू–स्वामियों को आवंटित भूमि की समस्त देय धनराशि एक मुश्त में जमा करानी होगी । आवंटन से पूर्व भू–स्वामियों को किसी भी न्यायालय में चल रहे समस्त वादों को वापिस लेना होगा ।
12–	कौशाम्बी योजना के भूखण्ड संख्या–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
13–	गोविन्दपुरम योजना में 'ए' ब्लाक स्थित ब्राईट लैंड स्कूल की भूमि ऊंपर से जा रही हाई–टेन्शन लाईन के नीचे पड़ने वाली भूमि के बदले भूखण्ड से लगी हुई पार्क की भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में ।	बोर्ड द्वारा व्यावसायिक व पार्क की भूमि को बदले में आवंटित किए जाने का कोई औचित्य नहीं पाया गया । अतः विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि आवंटी को अवगत करा दिया जाए कि जितनी भूमि उनकी हाईटेंशन लाईन के नीचे आ रही है, उसे वह प्राधिकरण को वापिस कर दे व प्राधिकरण द्वारा प्राप्त की जाने वाली उतनी भूमि का आवंटन के समय निर्धारित दर से बिना ब्याज के आवंटी को धनराशि लौटा दी जाए।

			अथवा जो भूमि उन्हें आवंटित हुई है, उसे यथावत रखें ।
14–	गजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं / उपयोगों की अनुमति के अन्तर्गत सुन्दरदीप एजूकेशनल सोसायटी ग्राम डासना की भूमि पर निर्मित /प्रस्तावित इंजीनियरिंग कालेज के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा यह भी निर्देश दिए गए कि मानचित्र स्वीकृत करते समय संस्था से Impact शुल्क एवं पूरे भूखण्ड पर विकास शुल्क लिया जाए ।
	अध्यक्ष की अनुमति से		
15–	नगर पंचायत डासना की सड़कों के निर्माण हेतु धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।

<u>बोर्ड बैठक के समय विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय भी लिए गए :–</u>

1– गाजियाबाद में मेट्रो रेल लाने पर होने वाले व्यय पर चर्चा के दौरान बोर्ड को अवगत कराया गया कि लौनी क्षेत्र में उ0प्र0आवास एवं विकास परिषद की लगभग 300 एकड़ भूमि है । यदि आवास विकास परिषद द्वारा यह भूमि भू–अर्जन दरों पर प्राधिकरण को उपलब्ध करा दी जाये तो प्राधिकरण द्वारा इसके विक्रय से होने वाली आय से जी0टी0रोड़ पर दिल्ली मेट्रो के अन्तिम स्टेशन दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा गाजियाबाद तक मेट्रो रेल का व्यय भार प्राधिकरण द्वारा वहन कर लिया जायेगा । तदानुसार प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित कर दिया जाये ।

2– विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय बाह्य विकास शुल्क लिए जाने के सम्बन्ध में विस्तृत विचार विमर्श हुआ एवं बोर्ड को अवगत कराया गया कि शासनादेशानुसार विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय बाह्य विकास शुल्क किश्तों में लिए जाने का प्राविधान है, परन्तु परिस्थितियोंवश प्राधिकरण में बाह्य विकास शुल्क एक मुश्त लिया जा रहा था । महायोजना 2021 में नए प्रस्तावित क्षेत्रों के बाह्य विकास में समय लगने की सम्भावना को देखते हुए बाह्य विकास शुल्क धनराशि मानचित्र निर्गत करते समय 25 प्रतिशत एवं अवशेष 75 प्रतिशत तीन वर्ष की किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ लिए जाने की स्वीकृति प्रदान की गई ।

3– गाजियाबाद शहर में कोई प्रतिष्ठित क्लब वर्तमान में स्थापित नहीं है । यहाँ के निवासियों को इस सुविधा के उपयोग हेतु शहर के बाहर जाना पड़ता है । बोर्ड ने एक प्रतिष्ठित क्लब स्थापित किए जाने को औचित्यपूर्ण माना । गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व में कविनगर में जिमखाना क्लब की स्थापना करने का प्रयास किया गया था, लेकिन वह क्लब आज तक नहीं चल पाया । अतः गाजियाबाद में स्थापित किए जाने वाले क्लब को किसी प्रतिष्ठित संस्था/क्लब चलाने वाले अनुभवी व्यक्ति को इस क्लब को चलाने के लिए विस्तृत प्रस्ताव अगली बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश दिए गए ।

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

(आर० सी० मिश्र),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(डी०पी०सिंह),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(डी०पी०सिंह),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद