गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 109 वीं बैठक

दिनांक	:	18–11–2006
समय	:	11–00 बजे
स्थान	:	राजस्थान हाऊस कौटिल्या मार्ग, चाणक्यपुरी नई दिल्ली।

एक सुन्दर शहर--हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18–11–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–06 के कार्यवृत्त	01
2–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26–8–06 एवं 13–9–06 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	02–11
3–	निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति, इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत लाईसेन्स जारी किये जाने के सम्बन्ध में ।	12–18
4–	इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजना के तलपट मानचित्रों की स्वीकृति एवं विकास दर के निर्धारण के सम्बन्ध में ।	19–20
5–	इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।	21–36
6–	हिण्डन नदी के किनारे बन्ध एवं सड़क बनाये जाने के सम्बन्ध में ।	37–41
7–	उत्तर प्रदेश विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	42
8–	आर0डी0सी0 स्थित सिनेमा भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग की छूट दिये जाने के संबंध में ।	43
9–	प्राधिकरण द्वारा नियोजित भूखण्ड संख्या जी0एच0–5, (4396.65 व0मी0) अहिंसा खण्ड–द्वितीय, इन्दिरापुरम के साथ खसरा नं0 526/1, ग्राम महीउददीनपुर– कनावनी, की 11450.00 वर्ग मीटर भूमि को अमलगमेट किये जाने के सम्बन्ध मे।	44–48
10–	मोहननगर आर0ओ0बी0 के चौडीकरण के अन्तर्गत रेलवे लाइन के ऊपर बनाये जा रहे पुल के सम्बन्ध में रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत संशोधित आंगणन की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव।	49
11–	राजनगर डिस्ट्रिक सेन्टर में निर्मित भवन सं0 1 से 144 तक भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	50–52
12–	कौशाम्बी योजना में रजिष्ट्री करने हेतु प्रस्ताव ।	53
13–	इन्दिरापुरम योजना में सोसायटी ऑफ दि फान्स ब्रदर्स को आवंटित भूमि में 1210.79 वर्ग मीटर लेते हुए 1162.55 वर्ग मीटर भूमि दिये जाने के संबंध में।	54
14–	कौशाम्बी योजना के भूखण्ड सं0–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	55–58
15–	संतोष मेडिकल कालेज को एक्सटेन्शन योजना में भूमि आवंटन के विषय में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31–1–05 में मद सं0–47 पर लिये गये निर्णय पर पुनः विचार के सम्बन्ध में ।	59–60

16– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को फिक्स टी0ए0 बिल बढाये जाने के सम्बन्ध में । 61
17– श्री मुकेश कुमार त्यागी को नेहरूनगर में आवंटित भूखण्ड के विकल्प में इन्द्रप्रस्थ योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में । 62
18– भवन सं0 ए0के0–1/38, एच0आई0जी0 डुप्लेक्स इन्दिरापुरम के आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में । 63–66
19– ग्राम बसन्तपुर 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 । 67
20– अवशेष राशि एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत की छूट के सम्बन्ध में । 68
21– प्राधिकरण की राजेन्द्र नगर योजना के अन्तर्गत सै0 3 ,भूखण्ड सं0 11/69–74 153के भू–उपयोग आवासीय से व्यवसायिक किये जाने के सम्बन्ध में।
22– इन्दिरापुरम आवासीय योजना में ग्राम मकनपुर के साथ लगी भूमि के तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में । 75–76
23– श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा, द्वि0श्रे0लि0 के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान/ समायोजन किये जाने विषयक। 77
24– उ0प्र0 शासन द्वारा गठित एक सदस्यीय जांच आयोग को सन्दर्भित पत्रावलिया वापिस प्राप्त होनें पर अग्रिम कार्यवाही के सम्बन्ध में । 78
25– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत पुलिस कर्मियों का पौष्टिक आहार भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में । 79
26– किराये पर उठी सम्पत्तियों जो स्टाफ को आवंटित है, को विकय किये जाने के सम्बन्ध में । 80
27– इन्दिरापुरम योजना के न्याय खण्ड–प्रथम व ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0–ई को भूखण्ड सं0–डी0 के साथ अम्लगमेशन किये जाने के सम्बन्ध में । 81
28– पहलादगढ़ी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सेक्टर–9 के ले–आउट प्लान में दर्शायी भूमि को ले–आउट प्लान से बाहर किये जाने एवं प्रस्तुत मानचित्र पर कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में । 82
29– गाजियाबाद में प्रस्तावित हाईटैक सिटी के भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के सम्बन्ध में । 83–84
30– अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।

मद संख्या : 1

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–09–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–2006 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 13–9–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

2

मद सं0—2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26—8—2006 की अनुपालन आंख्या

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, जिसे शासन को अनुमोदनार्थ प्रेषित किया गया था। प्राप्त एम0ओ0यू0 के प्रारूप तथा नोएडा प्राधिकरण के साथ निपादित एम0ओ0यू0 में भिन्नता है । उक्त का उल्लेख करते हुए डी0एम0 आर0सी0 को पत्र प्रेषित किया जा चुका 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	एम0ओ0यू0 किया जा रहा है ।

3

				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 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		प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक

4

	संख्या–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।		13–9–06के मद सं0–12 पर प्रस्तुत किया जा चुका 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 गया 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 ।	मै0 कालिन्दी ब्राईट स्टील एण्ड टयूब्स लि0 द्वारा वाद वापिस लेनें का शपथ पत्र दिया जा चुका है अग्रिम 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 ।	तदानुसार नीलामी की कार्यवाही की जा चुकी है ।
13–	ग्रुप हाऊसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों की नीलामी हेतु पूर्व निर्धारित 6 माह की अवधि को ब्याज सहित तीन वर्ष तक बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की पूर्व बैठक दिनॉक 20–7–2006 के मद संख्या –26 में लिए गए निम्न निर्णयानुसार ही	कार्यवाही की जा रही है ।

5

			अन्य प्रकरणों में भी कार्यवाही किए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गयाः– "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।
18–		इन्दिरापुरम योजना में उपयोग की गई अनार्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।	प्रस्ताव बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–06 के मद सं0–6 पर प्रस्तुत किया जा चुका है ।

19–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वी0आई0पी0 वाहन व्यवस्था के सम्बन्ध में ।		प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		कार्यवाही वांछित नहीं 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 चुका 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 ।

7

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 की अनुपालन आख्या

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 की अनुपालन आख्या आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाए ।	बोर्ड बैठक दिनांक 26–8–06 की अनुपालन आख्या अवलोकनार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।
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 पॉच विकासकताओं द्वारा समिति की बैठक दिनॉक 7–9–2006 में की गई संस्तुतियों/अभ्युक्तियों के अनुरूप प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 पर बोर्ड में विचार विमर्श हुआ एवं अनुमोदन प्रदान किया गया :– 1– कासिंग इन्फास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 (कन्सॉर्शियम) 2– अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फास्ट्रक्चर्स लि0 (कन्सॉर्शियम)	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

				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 ।		प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
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 ।		प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

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 ।		कार्यवाही की जा रही है ।
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, अंतः इस प्रस्ताव पर विचार किया जाना औचित्यपूर्ण नहीं माना गया ।		कार्यवाही अपेक्षित नहीं है ।
8–		आर0डी0सी0, राजनगर योजना के भूखण्ड संख्या– ए0–4 के बदले भूखण्ड संख्या– ए0–5 दिये जाने एवं सिनेमा भूखण्ड पर अतिरिक्त एफ0 ए0 आर0 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 ।		कार्यवाही की जा रही है ।
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,		प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

		763, 764, 765 के भूमि का भू–उपयोग मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग करने के 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 ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
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 ।		कार्यवाही की जा रही है ।
12–		कौशाम्बी योजना के भूखण्ड संख्या–16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।		प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है ।

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 ।		आवंटी को पत्र द्वारा सूचित किया जा चुका है ।
14–		गजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं / 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 ।		निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
		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 ।		निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

मद संख्या : 3

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

उ0प्र0 शासन द्वारा प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में पूंजीनिवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति शासनादेश सं0 2799/आठ–1–05–34/2003 दिनांक 21–5–2005 द्वारा घोषित की गयी थी । उक्त नीति के कियान्वयन हेतु शासनादेश सं0 5873/08/01–05–34विविध/03 दिनांक 29–12–2005 के अधीन प्रकिया का निर्धारण किया गया है । नीति के कियान्वयन हेतु निर्गत उक्त शासनादेश द्वारा लाईसेन्स शुल्क, लाईसेन्स नवीनीकरण शुल्क, नगरीय विकास शुल्क, वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु मापदण्ड, भूमि आवंटन/ असेम्बली हेतु अधिकतम क्षेत्रफल, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, विकास कार्य की पूर्णता हेतु परफोरमेन्स गारण्टी आदि का निर्धारण किया गया है । गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त शासनादेश के कम में इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम में निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण की प्रकिया दिनांक 8–1–2006 में महत्वपूर्ण समाचार पत्रों में विज्ञापित करते हुए आरम्भ की गयी थी । प्रथम चरण में प्राप्त 15 आवेदनों पर शासन के कार्यालय ज्ञाप सं0 5873/08/01–05–34 विविध/2003टी0सी0–1 दिनांक 12–1–2006 में गठित समिति द्वारा विचार करते हुए 10 निजी विकासकर्ताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया । उक्त निजी विकासकर्ताओं में से 07 को श्रेणी–क व 03 को श्रेणी–ख के अन्तर्गत पंजीकृत किया गया । द्वितीय चरण में प्राप्त 23 आवेदनों पर शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 1–7–2006 में विचार करते हुए 07 निजी विकासकर्ताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया तथा दिनांक 17–8–2006 में 02 निजी विकासकताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया ।

प्राधिकरण द्वारा पंजीकृत किये गये कुल 19 निजी विकासकर्ताओं में से 06 निजी विकासकर्ताओं को पूर्व में लाईसेन्स जारी किये जा चुके हैं । शेष 13 पंजीकृत निजी विकासकर्ताओं में से निम्न 02 विकासकर्ताओं द्वारा लाईसेन्स हेतु आवेदन किये गये हैं ।

क0सं0	विकासकर्ता कम्पनी का नाम	श्रेणी	ग्राम का नाम	लाईसेन्स हेतु भूमि का क्षेत्रफल	कय की गयी भूमि का क्षेत्रफल
1–	मै0 साहनी बिल्डर्स प्रा0लि0	क	मोरटा	200 एकड़	53.44 एकड़
2–	मै0 लैण्डकाफ्ट डबलपर्स प्रा0लि0	ख	मेहरौली	91.60 एकड़	50.00 एकड़

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

उपरोक्त निजी विकासकर्ताओं से प्राप्त आवेदनों पर लाईसेन्स जारी करने हेतु संस्तुति करने हेतु शासन के कार्यालय ज्ञाप सं0 5873/08/01–05–34 विविध/2003टी0सी0–1 दिनांक 12–1–2006 में गठित समिति द्वारा दिनांक 2–11–2006 को आयोजित बैठक में विचार किया गया तथा समिति द्वारा कमांक–1 पर उल्लिखित निजी विकासकर्ता मै0 साहनी बिल्डर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत आवेदन पर विचार उपरान्त नवीन कन्सोर्सियम के साथ समिति की आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया एवं कमांक 2 पर उल्लिखित निजी विकासकर्ता मैसर्स लैण्ड काफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0 (कन्सोर्सियम) को 91.60 एकड़ भूमि के लिये नियमानुसार लाईसैन्स अनुज्ञा जारी किये जाने की संस्तुति की गयी । समिति की बैठक दिनांक 13–11–2006 में साहरी बिल्डर्स प्रा0लि0 (कन्सोर्सियम) द्वारा नवीन कन्सोर्सियम के साथ प्रस्तुत आवेदन पर पुनः विचार किया गया । विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि नवीन कन्सोर्सियम में से मैसर्स प्रेम,जी एस इण्टरनेशनल की सहभागिता समाप्त करते हुए पुनः पंजीकरण के उपरान्त 200 एकड़ भूमि के लिये नियमानुसार लाईसेन्स अनुज्ञा जारी करने की संस्तुति की गयी ।

समिति के निर्णय उपरान्त मैसर्स प्रेम,जी एस इण्टरनेशनल ने अपने पत्र दिनांक 14–11–2006 के द्वारा मैसर्स साहनी बिल्डर्स के साथ किये गये कन्सोर्सियम से अपने आप को अलग कर लिया गया है ।

अतः उपरोक्त शासन के कार्यालय ज्ञाप सं0 5873/ आठ–01–05–34विविध / 2003 टी0सी0–I दिनांक 12–1–06 में गठित समिति की बैठक दिनांक 2–11–06 एवं 13–11–06 में उपरोक्त उल्लिखित कम्पनी / कन्सोर्सियम को लाईसेन्स दिये जाने सम्बन्धी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अधीन लाइसेंस आधारित प्रणाली के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत निजी विकासकर्ताओं को लाइसेंस जारी करने के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 02.11.2006 को मध्यान्ह 1.00 बजे आयोजित बैठक का कार्यवृत

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति के अधीन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कुल पंजीकृत 19 निजी विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम में से 11 को श्रेणी–ए में, 5 को श्रेणी–बी में तथा 3 को श्रेणी–सी में पंजीकृत किया जा चुका है, जिसमें से 6 निजी विकासकर्ता/ कन्सॉर्शियम कम्पनियों को पूर्व में लाइसेंस प्रदान किये जा चुके हैं। अवशेष 13 पंजीकृत निजी विकासकर्ता/कम्पनियों में से लाइसेंस प्रणाली के अधीन लाइसेंस अनुज्ञा हेतु निम्न 2 आवेदन–पत्र प्राप्त हुए हैं :–

(I) मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम)

(II) मै. लैण्डक्राफ्ट डेवलपर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम)

2. उपरोक्त विकासकर्ता कम्पनियों से प्राप्त आवेदन–पत्रों के परीक्षण एवं संस्तुति हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 उ0प्र0 शासन, लखनऊ के कार्यालय ज्ञाप संख्याः 5873/आठ–1–05–34 विविध/03 टी0सी0–1, दिनांक 12.01.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 02.11.2006 मध्यान्ह 1.00 बजे प्राधिकरण के सभाकक्ष में सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न अधिकारियों ने भाग लियाः–

(I) श्री डी. पी. सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

(II) श्री एन. आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ. प्र. शासन, लखनऊ।

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

(IV) श्री एस. पी.एस. राघव, मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

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

3. समिति ने नीति विषयक शासनादेश संख्याः 2711/आठ–1–05–34 विविध/2003 दिनांक 21.05.2005, शासनादेश संख्याः 5873/आठ–1–05–34 विविध/03 टी0सी0–1, दिनांक 29.12.2005 तथा शासनादेश संख्याः 2236/8–1–06–45 विविध/06, दिनांक

28.04.06 में निहित निर्देशों एवं प्राविधानित प्रक्रियानुसार लाइसेंस अनुज्ञा हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों का परीक्षण किया गया, जिस पर आधारित आख्या एवं संस्तुतियाँ निम्नवत हैं :–

1. **मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि0 (कन्सॉर्शियम):**

1.1 उक्त कन्सॉर्शियम श्रेणी 'ख' के अन्तर्गत दिनांक 1.2.2006 को पंजीकृत है, जिसका पंजीकरण संख्या बी–3 है। पूर्व में उक्त कन्सॉर्शियम में चार कम्पनियाँ सहभागी थी, जिसके सम्बन्ध में एम.ओ.यू. तथा वित्तीय वर्ष 2002–03, 2003–04 एवं 2004–05 के लिए टर्न ओवर प्रस्तुत किया गया था। परन्तु कन्सॉर्शियम द्वारा अब 22 कम्पनियों की सहभागिता से नवीन कन्सॉर्शियम बनाकर उसका एम.ओ.यू. दिनांक 31.10.2006 प्रस्तुत किया गया है, जिसमें 08 कम्पनियॉ तथा 14 व्यक्ति शामिल हैं। उल्लेखनीय है कि ''डाक्युमेंट फार रजिस्ट्रेशन ऑफ डेवलपर्स'' में निहित प्राविधान के अनुसार पंजीकरण हेतु निर्धारित पात्रता में रजिस्टर्ड कम्पनी, रजिस्टर्ड ऑनरशिप/पार्टनरशिप फर्म, सोल प्रोपराइटर अथवा 'कन्सॉर्शियम ऑफ कम्पनीज़' पात्र हैं। अतः प्रस्तुत एम.ओ.यू. विधिनुसार मान्य नही है।

1.2. कन्सॉर्शियम में शामिल कम्पनियों में से रियल इस्टेट का वार्षिक टर्न ओवर वित्तीय वर्ष 2002–03, 2003–04 एवं 2004–05 हेतु 4 कम्पनियों का प्रस्तुत किया गया है, जो चाटर्ड एकाउण्टेंट द्वारा प्रमाणित है एवं निम्नवत है:–

क्र.सं.	वित्तीय वर्ष	टर्न ओवर (करोड़ में)
1.	2002–03	रू. 27.22
2.	2003–04	रू. 31.23
3.	2004–05	रू. 38.14

टर्न–ओवर के दृष्टिगत कन्सॉर्शियम द्वारा अब श्रेणी–'ए' में पंजीकरण हेतु आवेदन किया है। अतः समिति ने यह निर्णय लिया कि विधिनुसार मान्य कन्सॉर्शियम का एम.ओ.यू. प्रस्तुत किए जाने की दशा में उक्त कन्सॉर्शियम का पुराना पंजीकरण निरस्त करते हुए नया पंजीकरण जारी किया जाए।

1.3 कन्सॉर्शियम द्वारा ग्राम मोरटा, परगना जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद में 200 एकड़ भूमि क्रय/विकास के लिये लाइसेंस हेतु आवेदन किया है जिसकी लाईसेंस फीस रू. 40 हजार की दर से कुल रू. 80.00 लाख का आई.एन.जी. वैश्य बैंक के ड्राफ्ट सं0 681962 दिनांक 07.10.2006 के द्वारा विकास प्राधिकरण में जमा की है।

15

3.3 कन्सॉर्शियम द्वारा ग्राम मोरटा, परगना जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद में 200 एकड़ भूमि क्रय/विकास के लिये लाइसेंस हेतु आवेदन किया है जिसकी लाईसेंस फीस रू. 40 हजार की दर से कुल रू. 80.00 लाख का आई.एन.जी. वैश्य बैंक के ड्राफ्ट सं0 681962 दिनांक 07.10.2006 के द्वारा विकास प्राधिकरण में जमा की है।

3.4 कन्सॉर्शियम द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल 200 एकड़ में से 53.44 एकड़ भूमि क्रय कर ली है, जिसका रजिस्टर्ड सेल डीड प्रस्तुत किया गया है, जिसकी पुष्टि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू–अर्जन विभाग द्वारा कर ली गई है।

3.5 लाइसेंस हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा वर्तमान कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की स्थिति दर्शाते हुए सम्बन्धित ग्रामों के सजरा मानचित्र प्रस्तुत किए गए हैं, जो संलग्नक–1 पर है। आवेदन–पत्र के साथ 'की–मैप', साइट–प्लान तथा राजस्व ग्राम मोरटा के प्रस्तावित योजनान्तर्गत आने वाले खसरा संख्या एवं उनके क्षेत्रफल का विवरण भी प्रस्तुत किया गया है।

3.6 प्रस्तावित भूमि का गाजियाबाद महायोजना–2021 में भू–उपयोग प्रधानतः आवासीय है तथा कुछ भाग ग्रीन बफर, तथा थोक वाणिज्यिक है; जिसकी स्थिति महायोजना में दर्शाते हुये मानचित्र (की–प्लान) प्रस्तुत किया गया है, जो संलग्नक–2 पर है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के प्राविधानो के अनुसार उच्चीकृत किये गये भू–उपयोग के सम्बन्ध में डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय भू–उपयोग के परिप्रेक्ष्य में विस्तृत परीक्षणोपरान्त कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

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

3.8 मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) के स्वामित्व में लाइसेंस प्राप्त करने हेतु न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है तथा आवेदन–पत्र के अनुसार नियमानुसार समस्त सूचनायें/मानचित्र, आदि प्रस्तुत किये गये हैं। अतः उक्त कन्सॉर्शियम द्वारा यदि एम.ओ.यू. से मैसर्स प्रेमजी इण्टरनेशनल की सहभागिता समाप्त कर दी जाती है, तो उक्त कन्सॉर्शियम के पुनः पंजीकरण के उपरान्त 200 एकड

भूमि के लिए नियमानुसार लाइसेंस अनुज्ञा जारी किए जाने की संस्तुति की जाती है।

4. मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) को लाइसेंस जारी करने की संस्तुति इस शर्त के साथ की जा रही है कि कन्सॉर्शियम की कोई भी सहभागी कम्पनी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण या अन्य किसी नगर में किसी अन्य कन्सॉर्शियम की सदस्य नहीं है। यदि इस शर्त का उल्लंघन प्राधिकरण के संज्ञान में आता है, तो उक्त कन्सॉर्शियम को जारी लाइसेंस निरस्त माना जायेगा। इसके अतिरिक्त यदि कन्सॉर्शियम द्वारा गाजियाबाद के अतिरिक्त अन्य किसी नगर में पंजीकरण अथवा लाइसेंस हेतु आवेदन किया जाता है, तो शासनादेश संख्या: 2236/8–1–06–45विविध/06, दिनांक 28.04.06 में निहित प्राविधानों के अनुसार उक्त कन्सॉर्शियम का टर्न ओवर सरप्लस होने एवं पंजीकरण हेतु अन्य अर्हताओं के पूर्ण होने पर ही विचार किया जायेगा।

5. उपरोक्त संस्तुतियॉ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत हैं।

(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

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

निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अधीन लाइसेंस आधारित प्रणाली के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम) को लाइसेंस जारी करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 13.11.2006 को पूर्वान्ह 11.00 बजे आयोजित बैठक का कार्यवृत

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन एवं विकास नीति के अधीन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा लाईसेन्स अनुज्ञा हेतु प्राधिकरण को आवेदन–पत्र प्रस्तुत किया गया था। आवेदन–पत्र का परीक्षण समिति की बैठक दिनांक 02.11.2006 में किया गया, परन्तु कन्सॉर्शियम का एम.ओ.यू. विधिनुसार न होने के कारण मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम) को पंजीकरण हेतु अर्ह नही पाया गया।

मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा दिनांक 10.11.2006 को कन्सॉर्शियम का संशोधित एम.ओ.यू. प्राधिकरण को प्रस्तुत किया गया। अतः उक्त कन्सॉर्शियम से प्राप्त आवेदन–पत्र के परीक्षण एवं संस्तुति देने हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 उ.प्र. शासन, लखनऊ के कार्यालय ज्ञाप संख्याः 5873/आठ–1–05–34 विविध/03 टी.सी.–1, दिनांक 12.01.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 13.11.2006 को पूर्वान्ह 11.00 बजे लखनऊ में सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न अधिकारियों ने भाग लियाः–

(I) श्री डी. पी. सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राध्किरण।

(II) श्री एन. आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ. प्र. शासन, लखनऊ।

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

(IV) श्री एस. पी.एस. राघव, मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

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

3. समिति ने नीति विषयक शासनादेश संख्याः 2711/आठ–1–05–34 विविध/2003 दिनांक 21.05.2005, शासनादेश संख्याः 5873/आठ–1–05–34 विविध/03 टी.सी.–1, दिनांक 29.12.2005 तथा शासनादेश संख्याः 2236/

8–1–06–45 विविध/06, दिनांक 28.04.06 में निहित निर्देशों एवं प्राविधानित प्रक्रियानुसार लाइसेंस अनुज्ञा हेतु प्राप्त आवेदन पत्रों का परीक्षण किया गया, जिस पर आधारित आख्या एवं संस्तुतियाँ निम्नवत हैं :–

3.1 उक्त कन्सॉर्शियम श्रेणी 'ख' के अन्तर्गत दिनांक 1.2.2006 को पंजीकृत है, जिसका पंजीकरण संख्या बी–3 है। पूर्व में उक्त कन्सॉर्शियम में चार कम्पनियाँ सहभागी थी, जिसके सम्बन्ध में एम.ओ.यू. तथा वित्तीय वर्ष 2002–03, 2003–04 एवं 2004–05 के लिए टर्न ओवर प्रस्तुत किया गया था। परन्तु कन्सॉर्शियम द्वारा अब 20 कम्पनियों की सहभागिता से नवीन कन्सॉर्शियम बनाकर उसका एम.ओ.यू. दिनांक 10.11.2006 प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि "डाक्युमेंट फार रजिस्ट्रेशन ऑफ डेवलपर्स" में निहित प्राविधान के अनुसार पंजीकरण हेतु निर्धारित पात्रता में रजिस्टर्ड कम्पनी, रजिस्टर्ड ऑनरशिप/पार्टनरशिप फर्म, सोल प्रोपराइटर अथवा 'कन्सॉर्शियम ऑफ कम्पनीज़' पात्र हैं, जबकि उक्त कन्सॉर्शियम के नवीन एम.ओ.यू. के अन्तर्गत मैसर्स प्रेमजी इण्टरनेशनल फैमिली ट्रस्ट की भी सहभागिता है, जिसकी कन्सॉर्शियम से सदस्यता समाप्त करने के उपरान्त ही प्रस्तुत एम.ओ. यू. विधिनुसार मान्य होगा।

3.2. कन्सॉर्शियम में शामिल कम्पनियों में से रियल इस्टेट का वार्षिक टर्न ओवर वित्तीय वर्ष 2002–03, 2003–04 एवं 2004–05 हेतु 4 कम्पनियों का प्रस्तुत किया गया है, जो चाटर्ड एकाउण्टेंट द्वारा प्रमाणित है एवं निम्नवत है:–

क्र.सं.	वित्तीय वर्ष	टर्न ओवर (करोड़ में)
1.	2002–03	रू. 27.22
2.	2003–04	रू. 31.23
3.	2004–05	रू. 38.14

कन्सॉर्शियम का टर्न–ओवर रू. 20 करोड़ से अधिक होने के दृष्टिगत अब श्रेणी–'ए' में पंजीकरण हेतु आवेदन किया है। अतः समिति ने यह निर्णय लिया कि कन्सॉर्शियम के एम.ओ.यू. से फैमिली ट्रस्ट की सहभागिता समाप्त करने की दशा में उक्त कन्सॉर्शियम का पुराना पंजीकरण निरस्त करते हुए नया पंजीकरण जारी किया जाए।

1.4 कन्सॉर्शियम द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल 200 एकड़ में से 53.44 एकड़ भूमि क्रय कर ली है, जिसका रजिस्टर्ड सेल डीड प्रस्तुत किया गया है, जिसकी पुष्टि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू–अर्जन विभाग द्वारा कर ली गई है।

1.5 लाइसेंस हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा वर्तमान कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की स्थिति दर्शाते हुए सम्बन्धित ग्रामों के राजरा मानचित्र प्रस्तुत किए गए हैं, जो संलग्नक–1 पर है। आवेदन–पत्र के साथ 'की–मैप', साइट–प्लान तथा राजस्व ग्राम मोरटा के प्रस्तावित योजनान्तर्गत आने वाले खसरा संख्या एवं उनके क्षेत्रफल का विवरण भी प्रस्तुत किया गया है।

1.6 प्रस्तावित भूमि का गाजियाबाद महायोजना–2021 में भू–उपयोग प्रधानतः आवासीय है तथा कुछ भाग ग्रीन बफर, तथा थोक वाणिज्यिक है; जिसकी स्थिति महायोजना में दर्शाते हुये मानचित्र (की–प्लान) प्रस्तुत किया गया है, जो संलग्नक–2 पर है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के प्राविधानो के अनुसार उच्चीकृत किये गये भू–उपयोग के सम्बन्ध में डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय भू–उपयोग के परिप्रेक्ष्य में विस्तृत परीक्षणोपरान्त कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

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

मै. साहनी बिल्डर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) के स्वामित्व में यद्यपि लाइसेंस प्राप्त करने हेतु न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है तथा आवेदन–पत्र के अनुसार नियमानुसार समस्त सूचनायें/मानचित्र, आदि प्रस्तुत किये गये हैं, परन्तु विधिनुसार मान्य कन्सॉर्शियम का एम.ओ.यू. प्रस्तुत नही किया गया है। अतः उक्त कन्सॉर्शियम लाइसेंस अनुज्ञा हेतु अर्ह नही है। समिति की संस्तुति है कि कन्सॉर्शियम द्वारा संशोधित एम.ओ. यू. प्रस्तुत किए जाने एवं उसे विधिनुसार मान्य पाए जाने पर ही नया पंजीकरण एवं लाइसेंस जारी किया जाए।

2. **<u>मै. लैण्डक्राफ्ट्स डेवलपर्स प्रा.लि. (कन्सॉर्शियम):</u>**

2.1 उक्त कन्सॉर्शियम श्रेणी 'ख' के अन्तर्गत दिनांक 01.02.2006 को पंजीकृत है, जिसका पंजीकरण संख्या बी–2 है। कन्सॉर्शियम में 11 कम्पनियों की सहभागिता है।

Sushil

2.2 कन्सॉर्शियम द्वारा ग्राम महरौली, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद में 91.60 एकड़ भूमि क्रय/विकास के लिये लाइसेंस हेतु आवेदन किया है, जिसकी लाईसेंस फीस रू. 40 हजार की दर से (रू. 33.60 लाख, सिंडीकेट बैंक के ड्राफ्ट संख्या 341778 दिनांक 26.10.2006 एवं रू. 3.60 लाख, सिंडीकेट बैंक के ड्राफ्ट संख्या 341810 दिनांक 01.11.2006) कुल रू. 37.20 लाख की धनराशि विकास प्राधिकरण में जमा की है।

2.3 कन्सॉर्शियम द्वारा लाइसेंस हेतु आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल 91.60 एकड़ में से 50.00 एकड़ भूमि क्रय कर ली है, जिसका रजिस्टर्ड सेल डीड प्रस्तुत किया गया है, जिसकी पुष्टि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू–अर्जन विभाग द्वारा कर ली गई है।

2.4 लाइसेंस हेतु प्रस्तावित भूमि की सीमा तथा वर्तमान कन्सॉर्शियम के स्वामित्व में उपलब्ध भूमि की स्थिति दर्शाते हुए सम्बन्धित ग्रामों के सजरा मानचित्र प्रस्तुत किए गए हैं, जो संलग्नक–1 पर हैं। आवेदन–पत्र के साथ 'की–मैप', साइट–प्लान तथा राजस्व ग्राम मोरटा के प्रस्तावित योजनान्तर्गत आने वाले खसरा संख्या एवं उनके क्षेत्रफल का विवरण भी प्रस्तुत किया गया है।

2.5 प्रस्तावित भूमि का गाजियाबाद महायोजना–2021 में भू–उपयोग प्रधानतः आवासीय है तथा कुछ भाग ग्रीन बफर, सामुदायिक सुविधायें एवं औद्योगिक है, जिसकी स्थिति महायोजना में दर्शाते हुये मानचित्र (की–प्लान) प्रस्तुत किया गया है, जो संलग्नक–2 पर है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के प्राविधनों के अनुसार उच्चीकृत किये गये भू–उपयोग के सम्बन्ध में डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय भू–उपयोग के परिप्रेक्ष्य में विस्तृत परीक्षणोपरान्त कन्सॉर्शियम द्वारा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

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

मै. लैण्डक्राफ्ट्स डेवलपर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) के स्वामित्व में चूंकि लाइसेंस प्राप्त करने हेतु न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि उपलब्ध है तथा आवेदन–पत्र के अनुसार नियमानुसार समस्त सूचनायें/मानचित्र, आदि प्रस्तुत किये गये हैं, अतः उक्त कन्सॉर्शियम 91.60 एकड़ भूमि के लिये लाइसेंस अनुज्ञा हेतु अर्ह है। समिति उक्त कन्सॉर्शियम को नियमानुसार लाइसेंस निर्गत किये जाने की संस्तुति करती है।

4. मै. लैण्डक्राफ्ट्स डेवलपर्स प्रा. लि. कन्सॉर्शियम को लाइसेंस जारी करने की संस्तुति इस शर्त के साथ की जा रही है कि कन्सॉर्शियम की कोई भी सहभागी कम्पनी

18

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण या अन्य किसी नगर में किसी अन्य कन्सॉर्शियम की सदस्य नहीं है। यदि इस शर्त का उल्लंघन प्राधिकरण के संज्ञान में आता है, तो उक्त कन्सॉर्शियम को जारी लाइसेंस निरस्त माना जायेगा। इसके अतिरिक्त यदि कन्सॉर्शियम द्वारा गाजियाबाद के अतिरिक्त अन्य किसी नगर में पंजीकरण अथवा लाइसेंस हेतु आवेदन किया जाता है, तो शासनादेश संख्याः 2236/8–1–06–45विविध/06, दिनांक 28.04.06 में निहित प्राविधानों के अनुसार उक्त कन्सॉर्शियम का टर्न ओवर सरप्लस होने एवं पंजीकरण हेतु अन्य अर्हताओं के पूर्ण होने पर ही विचार किया जायेगा।

5. उपरोक्त संस्तुतियॉं प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत हैं।

(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

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

मद संख्या: 5

विषय : इन्टीग्रेटिड टाउपशिप योजना के तलपट मानचित्रों की स्वीकृति एवं विकास दर के निर्धारण के सम्बन्ध में ।

शासनादेश सं0 6168/आठ–1–06–53विविध/03 दिनांक 22–8–06 द्वारा गठित समिति की दिनांक 7–9–2006 को लखनऊ में आयोजित बैठक में समिति द्वारा शासनादेश सं0 5873/आठ–1–05–34विविध/03 टी0सी0–। दिनांक 29–12–05 व शासनादेश सं0 2236/आठ--1–06–46/विविध/03 दिनांक 28–4–06 में निहित प्राविधानों के कम में डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट से पूर्व तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने की व्यवस्था की गयी है । तलपट मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में यह उल्लिखित है कि विकासकर्ता द्वारा स्वयं कय की गयी निजी स्वामित्व की भूमि जो न्यूनतम लाईसेन्स क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत होना चाहिये, पर ही अनुमन्य किया जा सकता है और यह भी उल्लिखित है कि उक्त 60 प्रतिशत भूमि निरन्तरता में होनी चाहिये, परन्तु शासनादेशों के कम में जिन पांच निजी विकासकर्ताओं की डी0पी0आर0 का अनुमोदन किया गया है, उनके द्वारा कय की गयी भूमि में बीच–बीच में अन्य व्यक्तियों के स्वामित्व की भूमि जो अभी विकासकर्ता द्वारा कय नहीं की जा सकी है, भी पड़ती है । इसके अतिरिक्त विकासकर्ताओं द्वारा जो अपनी भूमि निरन्तरता में प्रदर्शित की गयी है, वह इस प्रकार है कि बड़े भू–भागों को छोटे छोटे भू–भागों द्वारा जोड़ते हुए प्रदर्शित किया गया है । ऐसी स्थिति में योजना के समग्र विकास कार्यो का किया जाना अति कठिनीय कार्य होगा । शासनादेशों में यह भी स्पष्ट नहीं है कि तलपट मानिचत्र किस स्तर से स्वीकृत किया जायेगा ।

उपरोक्त के कम में प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र सं0 86/नियो0अनु0/2006 दिनांक 18–10–06 में शासन से निर्देश चाहे गये थे । जिसके प्रतिउत्तर में शासन के पत्रांक 6961/आठ–1–06–34विविध/03टीसी–4 दिनांक 6.11.06 द्वारा यह निर्देश जारी किये गये है कि इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत कन्सोर्सियम द्वारा प्रस्तुत किये गये तलपट मानचित्र की स्वीकृति से सम्बन्धित प्राप्त प्रस्तावों को प्राधिकरण बोर्ड बैठक में रखकर निर्णीत/ निस्तारित कर लें ।

निजी विकासकर्ताओं/ कन्सोर्सियम द्वारा डी0पी0आर0 में संलग्न तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्कुलेशन पैटर्न के आधार पर ही प्रस्तुत किये गये है। अतः विकासकर्ताओं के निजी स्वामित्व की भूमि पर तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने में कोई

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

आपत्ति प्रतीत नहीं होती है । जिन 05 विकासकर्ताओं द्वारा तलपट मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं, उनके नाम निम्नवत है :–

1– मैसर्स कासिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0

2– मैसर्स अन्सल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0

3– अग्रवाल एसोसिएट्स

4– एस0एम0वी0 एजेन्सीज प्रा0लि0

5– समग कन्सट्रक्शन लि0

अतः शासन के पत्र सं0 6961/आठ–1–06–34विविध/03टीसी–4 दिनांक 6.11.06 के क्रम में तथा प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित सरकुलेशन पैटर्न के अनुसार पांचों निजि विकासकर्ताओं द्वारा डी0पी0आर0 में प्रस्तुत तलपट मानचित्रों की स्वीकृति उनके निजि स्वामित्व वाली भूमि की सीमा तक ही मान्य करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

मद संख्या : 5

विषय : इन्ट्रीग्रेटिड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुनर्गहण प्रस्तावों के संबंध में।

शासनादेश संख्या 2711/8–1–05–34 विविध/03 दिनांक 21.05.05 (संलग्नक–1) एवं शासनादेश संख्या 2236/8–1–05–45 विविध/06 दिनांक 28.04.06 (संलग्नक–2) में निहित प्राविधानों के अनुसार डी.पी.आर का अनुमोदन 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेलडीड कर्न्सोसियम के पक्ष में होने के उपरान्त ही दिये जाने की व्यवस्था है। जिसके क्रम में प्राधिकरण में प्रस्तुत निम्नलिखित पांच निजी विकासकर्ताओं की डी.पी.आर. का अनुमोदन दिनांक 13.09.06 को हुई प्राधिकरण बोर्ड की 108वीं बैठक द्वारा किया जा चुका है :–

1. मैसर्स क्रॉसिंग इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0
2. मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0
3. मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0
4. मैसर्स एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0
5. मैसर्स समग कन्सट्रक्शन लि0

बोर्ड बैठक में निर्णय लिया गया कि उपरोक्त लाइसेंस होल्डर द्वारा अवशेष भूमि क्रय/असेम्बल करने हेतु निजी विकासकर्ताओं द्वारा स्वतः हरसंभव प्रयास किए जायें (संलग्नक–3)। निजी विकासकर्ताओं द्वारा अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का अर्जन/पुनर्गहण किये जाने हेतु आवेदन पत्र के साथ प्रस्ताव इस अनुरोध के साथ प्रेषित किए जा रहे हैं कि उनके द्वारा भूमि क्रय किए जाने के हर सम्भव प्रयास किए गए किन्तु अब कम्पनी और अधिक भूमि क्रय नहीं कर पा रही हैं, अतः प्राधिकरण द्वारा अवशेष भूमि का अर्जन कर लाइसेंस होल्डर/निजी विकासकर्ताओं को उपलब्ध करा दी जाए।

अतः उपरोक्त विकासकर्ताओं की अवशेष 40 प्रतिशत भूमि के अधिग्रहण/पुर्नग्रहण प्रस्ताव जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित करने की औपचारिक स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं०-5 सल्गनक-1

संख्या : 2711 / आठ-1-05-34 विविध/2005

22

प्रेषक,

जी. एस. मिश्र,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

लखनऊ : दिनांक : 21 मई, 2005

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1

विषय : प्रदेश के नगरीय क्षेत्र में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रदेश में तीव्र गति से हो रहे नगरीकरण के कारण नगरीय क्षेत्रों में आवास एवं अवस्थापना सुविधाओं पर अत्यधिक दबाव बढ़ रहा है। दसवीं पंचवर्षीय योजनावधि में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में कुल 16 लाख आवासीय इकाइयों अर्थात् प्रति वर्ष 3.2 लाख आवासीय इकाईयों की माँग का आंकलन है। शासकीय अभिकरणों की सीमित क्षमता एवं वित्तीय संसाधनों के अभाव के दृष्टिगत उक्त माँग के सापेक्ष भूखण्डों एवं भवनों की आपूर्ति सुनिश्चित करने तथा नए हाउसिंग स्टॉक के सृजन हेतु निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाना अत्यन्त आवश्यक हो गया है।

2. प्रदेश की शहरी आवास नीति में सरकार की भूमिका 'निर्माता' के स्थान पर 'सुविधाप्रदायक' के रूप में निर्धारित की गई है तथा निजी क्षेत्र द्वारा किए जा रहे विकास एवं निर्माण कार्यो में आ रही कठिनाइयों व बाधाओं के निराकरण एवं प्रक्रियाओं के सरलीकरण पर बल दिया गया है। अतः शहरी आवास नीति के अनुरूप आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास कार्यों में निजी क्षेत्र की सहभागिता सुनिश्चित करने एवं निजी पूंजी निवेश को प्रोत्साहन देने हेतु [illegible] भागीदारी के आधार पर "सुविधानूलक" एवं "अनुकूल" वातावरण का सृजन किया जाना आवश्यक है, ताकि समाज के सभी वर्गों को उनकी आर्थिक क्षमतानुसार एक स्वस्थ पर्यावरण में आवासीय सुविधा सुलभ करायी जा सके।

?

3. उपरोक्त उद्देश्य की पूर्ति हेतु प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में सुनियोजित रूप से आवासीय योजनाओं के विकास में निजी पूँजी निवेश आकर्षित/प्रोत्साहित करने हेतु शासन द्वारा निम्न नीति निर्धारित की जाती है :-

3.1 निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं की वित्तीय क्षमता, तकनीकी योग्यता एवं अनुभव के आधार पर तीन श्रेणियां–'क', 'ख' एवं 'ग' में पंजीकरण आवास बन्धु/विकास

प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा शासन द्वारा नामित अभिकरण में किया जायेगा। श्रेणी 'क' में पंजीकरण की अर्हता विगत तीन वर्षो में विकासकर्ता का 'रियल एस्टेट सेक्टर' में न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रू. 25 करोड़, श्रेणी 'ख' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रू. 15 करोड़ तथा श्रेणी 'ग' हेतु न्यूनतम वार्षिक टर्न ओवर रू. 5 करोड़ की अर्हता होगी।

3.2 पंजीकृत विकासकर्ताओं को आवासीय योजनाओं हेतु विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद् अथवा शासन द्वारा नामित अभिकरण; जिसे आगे 'शासकीय अभिकरण' कहा गया है, द्वारा निम्न प्रणालियों के माध्यम से भूमि उपलब्धता (लैण्ड असेम्बली) एवं विकास में सुविधा प्रदान की जाएगी :-

अ- 'बल्क' भूमि आवंटन प्रणाली

(1) शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 एवं यथासम्भव करार नियमावली, 1997 के अधीन भूस्वामियों से आपसी समझौते के आधार पर भूमि अर्जित की जाएगी।

(2) शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि की एकीकृत विकास योजना/ले-आउट प्लान तैयार किया जाएगा जिसके अन्तर्गत 25 एकड़ से 100 एकड़ तक के "माड्यूल्स" बनाए जाएंगे।

(3) भूमि का आरक्षित मूल्य कुल अर्जन व्यय में 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय सम्मिलित करते हुए निर्धारित किया जाएगा।

(4) विभिन्न माड्यूल्स के लिए भूमि के आरक्षित मूल्य पर पंजीकृत विकासकर्ताओं से फाइनेन्शियल बिड्स अर्नेस्ट मनी के साथ सील्ड कवर में आमन्त्रित की जाएगी एवं उच्चतम बिड के आधार पर चयनित विकासकर्ताओं को माड्यूल्स (बल्क भूमि) का आवंटन "एग्रीमेन्ट-टु-डेवलप लीज" के आधार पर किया जाएगा।

(5) शासकीय अभिकरण एवं पंजीकृत विकासकर्ता के मध्य विकास हेतु किये जाने वाले अनुबन्ध (एग्रीमेन्ट-टु-डेवलप-ऑन लीज) पर विकासकर्ता द्वारा 1.0 प्रतिशत स्टाम्प शुल्क देय होगा।

(6) शासकीय अभिकरण द्वारा अपनी योजनाओं हेतु अर्जित, परन्तु वर्तमान में उपलब्ध भूमि में से भी पंजीकृत विकासकर्ताओं को अधिकतम 25 प्रतिशत भूमि इस नीति के अधीन निर्धारित उपरोक्त प्रक्रियानुसार आवंटित की जाएगी।

(7) विकासकर्ता द्वारा भूमि का नियोजन एवं योजना का क्रियान्वयन नगर विशेष की महायोजना गाइडलाईन्स तथा प्रचलित "बिल्डिंग बाई-लाज" के अनुसार किया जाएगा।

(8) विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाएगी; जिसमें योजना का ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 5 वर्षो में योजना का क्रियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख-रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।

(9) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान कर दिया जाएगा।

(10) शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य उक्त बिन्दु-(5) के अनुसार निष्पादित किए जाने वाले अनुबन्ध के अन्तर्गत योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने से सम्बन्धित सभी आवश्यक शर्तें एवं प्रतिबन्ध शामिल किए जाएंगे।

(11) योजनान्तर्गत बाह्य विकास कार्य शासकीय अभिकरण द्वारा निष्पादित कराए जाएंगे जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को विभिन्न मदों हेतु निर्धारित दरों पर बाह्य विकास शुल्क देय होगा।

(12) योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा किये जाएंगे।

(13) विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित कर विक्रय किये जायेंगे।

इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत 20 प्रतिशत भवन/भूखण्ड वास्तविक रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को [illegible] सुनिश्चित किया जाएगा।" [illegible]

(14) भू-अर्जन के फलस्वरूप विस्थापित भू-स्वामियों/ [illegible] विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत प्रत्येक परिवार को (आवेदन करने की दशा में) प्रदेश सरकार की पुनर्वास नीति/शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जाएगी।

(15) योजना हेतु अर्जित भूमि या [illegible] आबादी को समायोजित करते हुए विकासकर्ता द्वारा उनके लिए आवश्यक जनसुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी।

(16) योजनान्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, कूड़ा घर, सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट तथा विद्युत सब-स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे; जिनके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा- पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेन्ज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, आदि के लिए शासन द्वारा समय-समय पर निर्धारित नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।

(17) योजनान्तर्गत भूमि विकास एवं सम्पत्तियों के विक्रय का दायित्व विकासकर्ता का होगा। आवन्टियों के पक्ष में हस्तान्तरण विलेख शासकीय अभिकरण द्वारा निष्पादित किए जाएंगे; जिस हेतु आवंटी द्वारा शासन को नियमानुसार "स्टाम्प शुल्क" एवं शासकीय अभिकरण को "फ्री-होल्ड" शुल्क देय होगा।

(18) योजना की 25 प्रतिशत भूमि एवं उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा; जिससे भू–अर्जन अथवा विकास कार्यों की यदि कोई देयता बनती है, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप विकास कार्य जैसे जैसे पूर्ण किए जाएंगे एवं शासकीय अभिकरण की देयता का भुगतान किया जाएगा, उसी अनुपात में सम्पत्तियों के हस्तान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

(19) विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख–रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा; जिसके लिए विकासकर्ता को आवंटियों से यथोचित रख–रखाव व्यय लेने का अधिकार होगा।

ब– <u>लाईसेन्स आधारित विकास अनुज्ञा प्रणाली</u>

(1) शासकीय अभिकरण द्वारा पंजीकृत विकासकर्ता को 'लाईसेन्स' के आधार पर न्यूनतम 50 एकड़ भूमि क्रय एवं विकास करने की अनुज्ञा निर्धारित लाईसेन्स शुल्क लेकर प्रदान की जायेगी। लाईसेन्स शुल्क लिए जाने हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 तथा अन्य संगत अधिनियमों में आवश्यक प्राविधान किये जाएंगे।

(2) विकासकर्ता द्वारा भूमि जुटाव हेतु प्रत्येक स्थल के लिए पृथक लाईसेन्स प्राप्त किया जाएंगा जो दो वर्षों के लिए वैध होगा एवं जिसका नवीनीकरण निर्धारित शुल्क के भुगतान पर एक और वर्ष के लिए किया जा सकेगा।

(3) विकासकर्ता को लाईसेन्स अनुज्ञा प्रदान करने के साथ ही भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा–4 अथवा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 के सुसंगत प्राविधानों के अधीन संबंधित अभिकरणों द्वारा भू–अर्जन हेतु अधिसूचना जारी की जायेगी; जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा प्रतिकर के रूप में वॉछित अग्रिम धनराशि एवं उसका 10 प्रतिशत प्रशासनिक व्यय शासकीय अभिकरण के पास जमा किया जाएगा।

(4) ~~तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि क्रय कर लिए जाने पर~~ योजना हेतु आवश्यक शेष भूमि का अर्जन शासकीय अभिकरण द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन किया जायेगा। इस हेतु अपेक्षित अर्जन व्यय एवं अपेक्षित समानुपातिक प्रशासनिक व्यय का भुगतान विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को किया जायेगा। उक्त अर्जन व्यय के अतिरिक्त स्टाम्प शुल्क एवं भविष्य में भू–अर्जन की दर में किसी न्यायालय द्वारा वृद्धि किये जाने अथवा अर्जन सम्बन्धी किसी विवाद के फलस्वरूप उत्पन्न किसी भी देयता का दायित्व विकासकर्ता का होगा।

(5) पंजीकृत विकासकर्ताओं के साथ किये जाने वाले एग्रीमेंट में यह शर्त स्पष्ट रूप से उल्लिखित की जाएगी कि उनके द्वारा भू-धारकों से सीधे भूमि क्रय करते समय संबंधित भू-धारकों के हितों का संरक्षण सुनिश्चित किया जाय।

(6) इस प्रणाली के अधीन आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा कर एवं निबन्धन विभाग की अधिसूचना संख्या: क.नि.5-2710/11-2003-600(87)/2001 दिनांक 22 मई, 2003 के प्रस्तर-(1) के अनुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।

(7) योजनान्तर्गत ग्राम समाज अथवा नगर निकाय के प्रबन्धन में निहित भूमि का नियमानुसार पुनर्ग्रहण करके तद्विषयक नियमों/शासनादेशों के अधीन सम्बन्धित विकासकर्ता को आवंटित एवं हस्तान्तरित की जाएगी। उक्त भूमि का स्टाम्प शुल्क सहित समस्त व्यय विकासकर्ता द्वारा वहन किया जाएगा।

(8) विकासकर्ता द्वारा भूमि का नियोजन एवं योजना का क्रियान्वयन नगर विशेष की महायोजना, गाइडलाईन्स तथा प्रचलित "बिल्डिंग बाई-लाज" के अनुसार किया जाएगा।

(9) विकासकर्ता द्वारा योजना की डिटेल प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डी.पी.आर.) शासकीय अभिकरण को प्रस्तुत की जाएगी; जिसके अन्तर्गत ले-आउट प्लान, लैण्ड यूज़ प्लान, इन्फ्रास्ट्रक्चर एवं सर्विसेज की विशिष्टियाँ एवं प्लान, 05 वर्षों में योजना का क्रियान्वयन पूर्ण करने हेतु समय-सारिणी, वित्त पोषण व्यवस्था, सम्पत्ति प्रबन्धन एवं रख-रखाव, इत्यादि से सम्बन्धित विवरण शामिल होंगे।

(10) शासकीय अभिकरण द्वारा डी.पी.आर. पर 30 दिन के अन्दर अनुमोदन प्रदान कर दिया जाएगा।

(11) योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुरूप एवं उसमें निर्धारित समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण करने तथा आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों की गुणवत्ता सुनिश्चित करने के लिए शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता के साथ अनुबन्ध निष्पादित किया जाएगा।

(12) योजना के आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रियान्वित कराये जायेंगे; जिनकी समस्त लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जाएगी।

यदि योजना में कतिपय ट्रंक सेवाओं जैसे रोड, कनेक्शन, जल-निकासी, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज आदि हेतु 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो उसके लिए विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को समानुपातिक व्यय देय होगा। इसके अतिरिक्त नगर स्तरीय विशिष्ट अवस्थापना परियोजनाओं हेतु भी विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को निर्धारित दर पर विकास शुल्क देय होगा।

(13) विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भवन/भूखण्ड अल्प आय वर्ग के नागरिकों [illegible]

शासकीय अभिकरण द्वारा पूर्व निर्धारित लागत पर एवं मानकों के अनुसार अनिवार्य रूप से निर्मित कर विक्रय किये जायेंगे।

इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत 20 प्रतिशत भवन/भूखण्ड वास्तविक रूप से आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के नागरिकों को विक्रय किया जाना सुनिश्चित किया जाएगा।

(14) योजनान्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन तथा विद्युत सब–स्टेशन प्रस्तावित किये जायेंगे, जिसके लिए विकासकर्ता द्वारा निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जायेगी। इसके अतिरिक्त अन्य प्रस्तावित सामुदायिक सुविधाओं यथा– पोस्ट आफिस, टेलीफोन एक्सचेन्ज, राजकीय प्राथमिक पाठशाला, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र आदि के लिए शासन द्वारा समय समय पर जारी आवंटन एवं मूल्य निर्धारण नीति के अनुसार भूमि उपलब्ध कराई जाएगी।

(15) भू–अर्जन के फलस्वरूप विस्थापित भू–स्वामियों/किसानों के पुनर्वास हेतु विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत प्रत्येक परिवार को (आवेदन करने की दशा में) प्रदेश सरकार की पुनर्वास नीति/शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार आवश्यक कार्यवाही की जाएगी।

(16) योजना हेतु अर्जित भूमि के अन्तर्गत स्थित आबादी को समायोजित करते हुए विकासकर्ता द्वारा उनके लिए आवश्यक जनसुविधाएं उपलब्ध कराई जाएंगी।

(17) योजना की 25 प्रतिशत भूमि एवं उस पर निर्मित सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार शासकीय अभिकरण द्वारा अपने पास रोक कर रखा जाएगा जिससे भू–अर्जन अथवा विकास कार्यों की यदि कोई देयता बनती है, तो उसकी प्रतिपूर्ति की जा सके। विकासकर्ता द्वारा विशिष्टियों के अनुरूप विकास कार्य जैसे–जैसे पूर्ण किए जाएंगे एवं शासकीय अभिकरण की देयता का भुगतान किया जाएगा, उसी अनुपात में सम्पत्तियों के हस्तान्तरण का अधिकार पुनः विकासकर्ता को उपलब्ध होता जाएगा।

(18) विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकायों को हस्तान्तरण होने तक उनका रख–रखाव विकासकर्ता द्वारा किया जाएगा; जिसके लिए विकासकर्ता को आवंटियों से यथोचित रख–रखाव व्यय लेने का अधिकार होगा।

4. उपर्युक्त दोनों प्रणालियों के अधीन आवासीय योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु वाह्य विकास शुल्क के साथ–साथ वाह्य विकास की विभिन्न मदों हेतु युक्तिसंगत दरों का विश्लेषण कर सन्निहित वास्तविक व्यय के आधार पर वाह्य विकास शुल्क की गणना हेतु शासन द्वारा मापदण्ड निर्धारित किये जाएंगे।

5. विकासकर्ता को विद्युत–आपूर्ति की सुविधा मुहैया कराने के लिए उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा विद्युत कनेक्शन एवं आवश्यक विद्युत भार प्राथमिकता के आधार पर एवं समयबद्ध रूप से स्वीकृत किये जायेंगे तथा विकासकर्ता को विद्युतीकरण सम्बन्धी कार्यों को स्वयं क्रियान्वित किए जाने की अनुमति निर्धारित मापदण्ड पूर्ण करने पर

नियमानुसार पर्यवेक्षण शुल्क लेकर उत्तर प्रदेश पावर कारपोरेशन लिमिटेड द्वारा प्रदान की जायेगी।

6. निजी क्षेत्र के विकासकर्ताओं को [illegible] के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश एवं प्रक्रिया तथा योजना क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य निष्पादित किए जाने वाले अनुबन्ध [illegible] द्वारा पृथक से जारी किया जाएगा।

7. समस्त प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अधीन निर्धारित [illegible] कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

जे. एस. मिश्र
सचिव

संख्या : 1 /आठ–1–05–34 विविध/2003 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त उपाध्यक्ष, [illegible] विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
4. समस्त नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, उत्तर प्रदेश।
5. समस्त भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।

आज्ञा से,

जे. एस. मिश्र
सचिव

संख्या : 1 /आठ–1–05–34 विविध/2003 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन, उत्तर प्रदेश शासन।
3. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
4. आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश।
5. महानिरीक्षक, निबन्धन एवं पंजीयन, उत्तर प्रदेश।
6. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ, लखनऊ।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
8. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास संघ, उत्तर प्रदेश।
9. समस्त अनुभाग, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग।
10. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की गार्ड फाइल हेतु।

आज्ञा से,

जे. एस. मिश्र
सचिव

(1)

संख्या : 2236 /आठ–1–06–45विविध/06

प्रेषक,

के0 एल0 मीना,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनॉक : 28 अप्रैल. 2006

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

महोदय,

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

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

मद संख्या : 29

विषय : गाजियाबाद में प्रस्तावित हाईटेक सिटी के भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के संबंध में।

शासनादेश संख्या 2712–आठ–1–05 दिनांक 21.05.05 द्वारा गाजियाबाद में प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनी, मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 तथा मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा0लि0 का चयन किया गया। आवास विभाग द्वारा जारी शासनादेश संख्या 6087/9–आ–1–2003–34 वि/03 दिनांक 22.11.03 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "हाईटेक टाउनशिप का विकास प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है।" दोनों विकासकर्ता कम्पनियों तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के बीच एम.ओ.यू. (मैमोरडंम ऑफ अन्डर स्टेडिंग) सम्पादित हुए। एम.ओ.यू. की शर्तों में उल्लेखित बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "कम्पनी द्वारा अर्जन प्रस्ताव प्रस्तुत किए जाने पर उसका परीक्षण कर प्राधिकरण द्वारा तीस दिन के अन्दर जिलाधिकारी को प्रेषित किया जाने का प्राविधान था।" उपरोक्त के अनुपालन में शासनादेश संख्या 6087/9–आ–1–2003–34 वि/03 दिनांक 22.11.03 तथा एम.ओ.यू. की शर्तों के अनुसार मैसर्स सनसिटी एवं मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक कम्पनी से प्राप्त अर्जन प्रस्ताव भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 में निर्धारित प्राविधानों के अन्तर्गत धारा 4(1) के साथ पठित धारा 17 के उपबन्धों सहित कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किये गये। अर्जन प्रस्ताव का परीक्षण कर जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किया गया। अर्जन प्रस्तावों के अतिरिक्त दोनों विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अपने अर्जन प्रस्तावों के अन्दर आने वाली ग्राम समाज, चकरोड़, नाली इत्यादि की भूमि के पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्राधिकरण में जमा किये गये जिनका परीक्षण किया गया/जा रहा है। दोनों विकासकर्ता कम्पनियों के अर्जन/पुर्नग्रहण की वर्तमान स्थिति निम्नवत् है :–

1. **मैसर्स सनसिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 :–**

क्रमांक	ग्राम का नाम	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे0 में)	धारा 4/17 की विज्ञप्ति का दिनांक	पुर्नग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे0 में)	पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्रेषित करने का दिनांक
1.	डासना	369.906	29.08.06	50.686	30.10.06
2.	सादिकपुर काजीपुरा	22.249	29.08.06	0.8008	30.10.06
3.	नायफल	36.067	29.08.06	1.07607	30.10.06
4.	सादतनगर इकला	13.345	29.08.06	1.07808	30.10.06
5.	बयाना	96.030	29.08.06	3.6098	30.10.06
6.	डासना (पूरक)	13.014	–	–	–
	कुल योग	550.611 हे0 या 1360.56 एकड़		57.250 हे0 या 141.465 एकड़	

2. **मैसर्स उप्पल चढ्डा डवलपर्स प्रा0लि0 :–**

क्रमांक	ग्राम का नाम	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे0 में)	धारा 4/17 की विज्ञप्ति का दिनांक	पुर्नग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे0 में)	पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्रेषित करने का दिनांक
1.	डासना	6.198	29.08.06	0.866	पुर्नग्रहण प्रस्ताव परीक्षण किया जा रहा है।
2.	सादिकपुर काजीपुरा	65.687	29.08.06	3.088	उपरोक्त
3.	नायफल	147.964	29.08.06	5.668	उपरोक्त
4.	बयाना	133.379	29.08.06	5.791	उपरोक्त
5.	महरौली	80.411	29.08.06	1.733	उपरोक्त
6.	शाहपुर बम्हैटा	55.685	02.11.06	2.002	उपरोक्त
7.	दुरियाई	96.013	–	3.955	उपरोक्त
	कुल योग	585.337 हे0 या 1446.368 एकड़		23.103 हे0 या 57.087 एकड़	

उपरोक्त शासनादेश संख्या 2712/आठ–1–05 दिनांक 21.05.05 के क्रम में मैसर्स सनसिटी का अर्जन प्रस्ताव 550.611 हे0 व मैसर्स उप्पल चढ्डा डवलपर्स प्रा0लि0 के 585.337 हे0 के अर्जन प्रस्ताव जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किये थे जिनमें से मैसर्स सनसिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 537.597 हे0 व मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की 489.324 हे0 भूमि की क्रमशः दिनांक 29.08.06 व 02.11.06 में धारा 4(1) की विज्ञप्ति शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। मैसर्स सनसिटी डवलपर्स प्रा0लि0 के पुर्नग्रहण प्रस्ताव भी जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किये जा चुके है तथा मैसर्स उप्पल चढ्डा डवलपर्स प्रा0लि0 के तालिका में अंकित ग्रामों के पुर्नग्रहण प्रस्ताव तैयार किये जा रहे हैं। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त विकासकर्ताओं में से मैसर्स सनसिटी द्वारा कुल रूपये 299302072.00 प्रतिकर के रूप में अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा समय–समय पर मांग की जाने वाली धनराशि 4(1) की विज्ञप्ति हेतु जमा कराये जा चुके हैं तथा मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा कुल रूपये 3919170091.00 प्रतिकर के रूप में धारा 4(1) की विज्ञप्ति हेतु भी जमा कराये जा चुके हैं एवं रूपये 1760895295.00 की धनराशि मैसर्स उप्पल चढ्डा द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद के मांगपत्र के अनुसार धारा 6/17 हेतु जमा कराई जा चुकी है। प्राधिकरण की गत 108वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 10 पर हाईटेक की प्रगति से बोर्ड को अवगत कराया गया था जिसपर बोर्ड द्वारा प्रगति से सन्तोष व्यक्त किया गया था।

अतः उपरोक्तानुसार हाईटेक हेतु भू–अर्जन तथा पुर्नग्रहण की कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

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

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

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

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

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

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

गत तीनों वर्षों का वार्षिक टर्न–ओवर (रुपये करोड़)	क्षेत्रफल (एकड़ में)
20	100 से अधिक परन्तु 200 तक

30	200 से अधिक परन्तु 300 तक
40	300 से अधिक परन्तु 400 तक
50	400 से अधिक परन्तु 500 तक

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

(2) <u>लाईसेन्स हेतु विकासकर्ता के पास न्यूनतम भूमि की उपलब्धता</u>

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

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

(3) <u>डी.पी.आर. का अनुमोदन</u>

लाइसेंस प्रणाली के अधीन शासकीय अभिकरण एवं विकासकर्ता के मध्य होने वाले डेवलपमेंट एग्रीमेंट के अनुसार शत-प्रतिशत भूमि क्रय/असेम्बल कर लेने के पश्चात् ही डी.पी.आर. (जिसके अंतर्गत ले-आउट प्लान भी शामिल होगा) पर अनुमोदन प्रदान किये जाने की व्यवस्था है। परन्तु भूमि अधिग्रहण में चूँकि अधिक समय लगता है, अतः योजनाओं का क्रियान्वयन यथाशीघ्र प्रारम्भ करने के दृष्टिगत डी.पी.आर. का अनुमोदन विकासकर्ता के पास 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेलडीड होने पर किया जायेगा, अवशेष 40 प्रतिशत भूमि का लैण्ड यूज प्लान दर्शाया जायेगा जिसके अन्तर्गत 40 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के पक्ष में

अधिग्रहीत हो जाने पर शेष भूमि का ले–आउट प्लान अनुमोदित किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों के तहत समझौते के आधार पर जिलाधिकारी जो भी दर निर्धारित करेंगे उसकी धनराशि भी विकासकर्ता द्वारा देय होगी। ऐसी भूमि उक्त अधिनियम की धारा–41 के अधीन विकासकर्ता के पक्ष में अर्जित की जायेगी तथा इस हेतु विकासकर्ता/कन्शार्सियम को कम्पनी अधिनियम के अधीन कम्पनी के रूप में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा। विकासकर्ता को अपनी योजनांतर्गत भूखण्डों/भवनों/ फ्लैट्स/सम्पत्तियों के आवंटन के कय/विकय अथवा अग्रिम धनराशि प्राप्त करने का अधिकार प्रथम फेज के ले–आउट प्लान की स्वीकृति एवं डेवलपमेंट एग्रीमेंट सम्पादित होने के उपरान्त ही प्राप्त होगा।

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

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

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

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

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

(6) कन्शार्सियम के टर्न–ओवर का स्पष्टीकरण

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

(7) लाइसेंस से संबंधित प्रपत्रों का निर्धारण

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

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

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

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

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

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

(8) डेवलपमेंट एग्रीमेंट एवं पंजीकरण डाक्युमेंट में संशोधन

शासनादेश संख्या : 5873/आठ–1–05–24विविध/03, दिनॉक 29.12.05 के साथ जारी डेवलपमेंट एग्रीमेंट के प्रारूप तथा

विकासकर्ताओं के पंजीकरण से संबंधित डाक्युमेंट तद्नुसार संशोधित किये जायेंगे ।

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

भवदीय

के0 एल0 मीना
सचिव

संख्या : 2236 (1)/आठ–1–06, तद्दिनॉक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

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

आज्ञा से

(शिव जनम चौधरी)
अनुसचिव

मद संख्या-5

संलग्नक-3

35

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 वी0विक्रमादित्य, 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

36

		की अनिवार्यता है । अतः प्राधिकरण में पंजीकृत एवं लाईसेंस होल्डर निम्न पाँच विकासकताओं द्वारा समिति की बैठक दिनॉक 7–9–2006 में की गई संस्तुतियों/अभ्युक्तियों के अनुरूप प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 पर बोर्ड में विचार विमर्श हुआ एवं अनुमोदन प्रदान किया गया :– 1–कासिंग 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 कय /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 रोड, सरकुलेशन रोड 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 ।

मद संख्याः– 6

हिण्डन नदी के किनारे बन्ध एवं सड़क को बनाये जाने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13–01–06 के मद संख्या – 2 में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में अधिशासी अभियन्ता, सिचाई निर्माण खण्ड गाजियाबाद के पत्र संख्या–1992 दिनांक 30–10–2006 के साथ नन्दग्राम तटवर्ती बन्ध पर 6 लेन सड़क बनाये जाने हेतु रू० 33.33 करोड़ का आगणन प्राप्त हुआ है । पूर्व में यह सड़क 4 लेन चौड़ी बनाई जाने थी, जिसके लिए दिनांक 30–06–05 को रू0 11.11 करोड़ का आगणन प्राप्त हुआ था । यह धनराशि प्राधिकरण द्वारा सिंचाई विभाग को अवमुक्त की जा चुकी है । इस विषय में समय–समय पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में विशेष सचिव, सिंचाई विभाग उ0 प्र0 शासन के पत्र संख्या–3025 दिनांक 25–09–06 प्राप्त हुआ है जो बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रेषित है । यहां यह भी अवगत कराना है कि अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई निर्माण खण्ड द्वारा नन्दग्राम तटवर्ती बन्ध को 6 लेन सड़क बनाये जाने हेतु रू0 33.33 करोड़ का आगणन संलग्न किया गया है। इसके अतिरिक्त अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई निर्माण खण्ड द्वारा अपने पत्र सं0 2007 दिनांक 2.11.06 द्वारा यह सूचित किया गया कि नन्दग्राम तटवर्ती बन्ध को चौड़ा कर इसे मेरठ रोड से जोड़ने के कार्य हेतु 16.708 है0 भूमि का अधिग्रहण का कार्य किसानों के साथ आपसी समझौते के आधार पर किया जाना था। यह भी अवगत कराना है कि इस कार्य हेतु जिलाधिकारी, गाजियाबाद के पत्र सं0 3688 दिनांक 30.06.05 के अनुपालन में सिंचाई विभाग द्वारा साथ संलग्न रू0 11.11 करोड़ का आगणन प्रस्तुत किया गया था। इस आगणन में ग्राम बौंझा, घूकना, सिहानी, सद्दीकनगर तथा नूर नगर की भूमि का अधिग्रहण जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित सर्किल दरों पर आंकलित करते हुए भमिू अधिग्रहण के लिए रू0 3.47 करोड़ का व्यय तथा मिट्टी भराई के कार्य के लिए रू0 7.64 करोड़ का व्यय प्राविधानित करते हुए कुल रू0 11.11 करोड़ का आगणन प्रेषित किया गया था । यह आगणन सिंचाई निर्माण खण्ड, गाजियाबाद के शैड्यूल ऑफ रेट दिनांक 01.04.05 पर बनाया गया था । इस आगणन की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 30.08.05 को रू0 11.11 करोड़ के लिए दी गई थी । इस कार्य की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17.11.05 के मद सं0–3 के द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से भी अनुमति प्रदान की गई एवं इस कार्य हेतु रू0 11.11 करोड़ की स्वीकृति अवस्थापना निधि की बैठक 29.10.05 मे प्रदान की गई ।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक की स्वीकृति उपरान्त दिनाक 28.12.05 को प्रथम किश्त के रूप में रू0 623.87 लाख का भुगतान अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई निर्माण खण्ड को किया गया। अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई निर्माण खण्ड ने अपने पत्र सं0 2007 दिनांक 02.11.06 द्वारा अवगत कराया है कि दिनांक 28.12.05 को प्राधिकरण से धनराशि प्राप्त होने के उपरान्त माह जनवरी–2006 में डी0सी0एल0 प्राप्त करना व तहसील से रिकार्ड प्राप्त किया गया । फरवरी एव मार्च की अल्प अवधि में उनके द्वारा 16.708 है0 भूमि के विरूद्ध लगभग 1.0 है0 भूमि का अधिग्रहण किया जा सका। इसी दौरान जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 01.04.06 से भूमि की सर्किल दरों में सम्भावित वृद्धि का समाचार, समाचार पत्रों में छपने के

उपरान्त किसानों द्वारा पुरानी दरों पर भूमि नही दी गई एवं किसानों नें बढ़ी दरें लागू होने पर ही भूमि अधिग्रहण का आग्रह किया । जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा माह जून–2006 के अन्त में नई दरें लागू की गई तदोपरान्त माह जुलाई–2006 से पुनः अधिग्रहण का कार्य प्रारम्भ हो सका । वर्तमान में 2.0 है0 भूमि का अधिग्रहण कर लिया गया है तथा 8.0 है0 भूमि पर किसानों की सहमति से कार्य कराया जा चुका है जिसका भुगतान होना शेष है। इस प्रकार कुल 10.0 है0 भूमि सिंचाई विभाग के अधिकार में है एवं 2.98 लाख घन मी0 मिट्टी का कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17.11.05 में कार्यवृत के मद सं0–2 पर आख्या अवलोकित करते हुए बोर्ड द्वारा इस सड़क को 4 लेन के स्थान पर 6 लेन बनाये जाने के निर्देश दिये गये। इसका मुख्य कारण यह भी है कि गाजियाबाद महायोजना–2021 में इस सड़क के किनारे समस्त क्षेत्र को आवासीय घोषित किया जा चुका है। इसके फलस्वरूप अगले पांच वर्षो में इस सड़क पर यातायात का अधिक दबाव होने की सम्भावना से इन्कार नही किया जा सकता है। ऐसी परिस्थितियों में इस सड़क को 6 लेन बनाया जाना, प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णयानुसार आवश्यक है । प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में दिनांक 30.10.2006 की प्रशासनिक स्वीकृति अनुसार इस कार्यालय के पत्र सं0 392 दिनांक 30.10.06 के द्वारा अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई निर्माण खण्ड, गाजियाबाद से 6 लेन के निर्माण हेतु आगणन मांगा गया । इस आगणन की धनराशि रू0 33.33 करोड़ है। इसमें से पूर्व मे रू0 11.11 करोड़ का भुगतान सिंचाई विभाग को किया जा चुका है। शेष रू0 22.22 करोड़ के भुगतान हेतु आगणन का परीक्षण वैयक्तिक सहायक तकनीकी से कराया जा चुका है। इस आगणन मे 4 लेन के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए ली गई धनराशि रू0 3.47 करोड़ के विरूद्ध रू0 12.10 करोड़ तथा मिट्टी भराई के ली गई धनराशि रू0 7.64 करोड़ के विरूद्ध रू0 7.64 करोड़ ही है। इसके अतिरिक्त 6 लेन के लिए भूमि अधिग्रहण की धनराशि रू0 17.17 करोड़ तथा मिट्टी भराई के लिए रू0 12.33 करोड़ का प्राविधान किया गया है। भूमि अधिग्रहण के लिए धनराशि का आंकलन जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा जारी एवं दिनांक 16.06.06 से प्रभावी सर्किल दरों के अनुसार लिया गया है। इसमें 5.0 प्रतिशत क्रोप कम्पनसेशन एवं 2.0 प्रतिशत पंजीकरण शुल्क का प्राविधान भी लिया गया है। जबकि निर्माण हेतु मिट्टी की दरें सिंचाई विभाग में लागू शैड्यूल ऑफ रेट दिनांक 1.04.05 पर ही आंकलित की गई है तथा सड़क पर 6 कलवर्ट बनाये जाने हेतु रू0 15.00 लाख प्रति कलवर्ट का प्राविधान किया गया है जिसका विस्तृत आगणन सिंचाई विभाग द्वारा कार्य कराने से पूर्व प्रस्तुत किया जाएगा। इस आगणन मे निर्माण लागत पर 1.0 प्रतिशत कन्टीजेंसी एवं भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण लागत दोनो पर 12.50 प्रतिशत सैन्टेज चार्जेज भी लिया गया है । इस प्रकार कुल कार्य की लागत रू0 33.33 करोड़ है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

अतिमहत्वपूर्ण/समयबद्ध

संख्या-3025/06-27-सिं-3-64 जनरल/06

प्रेषक

सत्यवीर सिंह आर्य
विशेष सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

सिंचाई अनुभाग-3 लखनऊः दिनांकः25 सितम्बर, 2006

विषयः जनपद गाजियाबाद के गाजियाबाद तहसील में हिण्डन नदी के बायें किनारे स्थित नन्द ग्राम, तटवर्ती बन्ध को चौड़ा कर मेरठ रोड से जोड़ने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या-307/04/EE8-06, दिनांक 29-7-2006 का सन्दर्भ ग्रहण करें।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि- उक्त सन्दर्भित पत्र पर प्रमुख अभियन्ता, सिंचाई विभाग से आख्या मांगी गई। प्रमुख अभियन्ता, सिंचाई विभाग, उ0प्र0 ने अपने पत्र संख्या-7827/प्र0अ0/पश्चिम अनु0, दिनांक 8-9-06 द्वारा इस प्रकरण में स्वतः स्पष्ट आख्या शासन को उपलब्ध करायी है, जिसकी छायाप्रति संलग्न कर आपको नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने के लिए प्रेषित की जा रही है। कृपया कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय

संलग्नकः यथोक्त।

(सत्यवीर सिंह आर्य)
विशेष सचिव

संख्या- (1)/06-27-सिं-3-तद्दिनांक

प्रतिलिपि संलग्नक सहित आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 को उनके पत्र अर्द्धशा0प0सं0-4978/ आठ-1-06-110जीडीए/06, दिनांक 10-8-06 के संबंध में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से

(दिनेश कुमार)
उप सचिव

86/PRO
5-10-06

EE-8

– - 3025/06-27 सिं-3

प्रेषकः–

प्रमुख अभियन्ता,
सिंचाई विभाग, उत्तर प्रदेश,
लखनऊ

सेवा में:–

प्रमुख सचिव सिंचाई
उत्तर प्रदेश शासन,
लखनऊ

पत्रांक 7827/प्र0अ0/पश्चिम अनु.   दिनांक–:–सितम्बर 8, 2006

विषयः– **जनपद गाजियाबाद के गाजियाबाद तहसील में हिण्डन नदी के बॉये किनारे स्थित नन्दग्राम तटवर्ती बंध को चौड़ा कर मेरठ रोड से जोड़ने के सम्बंध में।**

महोदय,

शासन के पत्रांक–2654/06–27–सिं0–3––64 जनरल/06/ दिनांक 29–08–2006 की अनुपालना में कण्डिकावार आंख्या निम्न प्रकार प्रस्तुत है :–

1– सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के पत्रों में निम्न तीन बिन्दुओं पर स्पष्ट निर्देश/समन्वयता चाही है :–

अ– शासनादेश संख्या–1105/ दिनांक 31–03–1996 का परीक्षण इस आशय से कि यह इस प्रकरण पर लागू होता है अथवा नहीं ?

आख्या :उक्त शासनादेश नाबार्ड पोषित कतिपय विशिष्ट अंकित योजनाओं के क्रम में जारी किया गया था। इस शासनादेश में निहित/उल्लिखित मूलभूत भावना एवं उद्देश्य यह है कि कार्यो के क्रियान्वयन में समयबद्ध पद्यति अपनायी जाय, ताकि किसी योजना में समय एवं लागत में बढोत्तरी न हो, साथ ही गुणवत्ता भी सुनिश्चित हो सके। विषयगत प्रकरण में जो परियोजना कियान्वित की जा रही है, उसमें शासनादेश दिनांक 31–03–1996 के उद्देश्यों की पूर्ति हो रही है।

ब– क्या सिंचाई विभाग इस प्रकार के कार्य बिना टेण्डर प्रकिया पूर्ण किये करा सकता है ?

आख्या: विभाग में कार्य सम्पादन हेतु निम्न दो प्रकिया अपनायी जा रही है:–

{i} टेण्डर प्रकिया द्वारा कार्य आवंटित करना।

{ii} सरकारी संस्थाओं को सीधे कार्य आवंटित करना ।

इस प्रकरण विशेष में वित्तीय हस्त पुस्तिका–VI के नियम 633 के अन्तर्गत सरकारी संस्था को कार्य आवंटित किया गया है। इसी प्रकार की प्रकिया एवं पद्धति प्रदेश सरकार के अन्य विभाग लोक निर्माण विभाग आदि में भी अपनायी जा रही है, जिनके द्वारा सीधे सरकारी संस्थाओं को कर्य आवंटित किया जाता है। इस प्रकरण विशेष में शासन को प्रतिस्पर्द्धात्मक दरों का लाभ लेने हेतु केन्द्र एवं राज्य सरकार के निम्न 08 उपकमों से दरें प्राप्त करने हेतु पत्र लिखे गये। (संलग्नक–1 से 8)

1— यू0पी0 प्रोजेक्टस कारपोरेशन लि0, रबर कोठी, कैलाश कालोनी, ओखला, नई दिल्ली—25

2— नेशनल प्रोजेक्ट्स कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लि0, प्लाट नं0—67—68 सेक्टर—26, फरीदाबाद

3— हिन्दुस्तान स्टील वर्क्स कन्स्ट्रक्शन लि0, 08 ए वन्दना, 11 टालस्टॉय मार्ग, नई दिल्ली—110001

4— इन्जीनियरिंग प्रोजेक्टस (इण्डिया) लि0 कोर—3, स्कोप काम्पलेक्स, 7—इन्सटीट्यूशनल ऐरिया, लोधी रोड, नई दिल्ली।

5— इरकॉन इण्टरनेशनल लि0, पालिका भवन, सेक्टर—13, आर0के0पुरम, नई दिल्ली।

6— इंजीनियर्स इण्डिया लि0, 1, भीकाजी कामा प्लेस, आर0के0 पुरम, नई दिल्ली।

7— यू0पी0 ब्रिज कारपोरेशन, 16, मदन मोहन मालवीय मार्ग, सेतु भवन, लखनऊ।

8— उत्तर प्रदेश राजकीय निर्माण निगम, विश्वैश्वरैया भवन, विभूति खण्ड, गोमती नगर, लखनऊ।

{ii} उपरोक्त 08 उपक्रमों से 1— उत्तर प्रदेश प्रोजेक्ट कारपोरेशन लि0, ओखला (उत्तर प्रदेश सरकार का उपक्रम) तथा 2—हिन्दुस्तान स्टील वर्क्स कन्स्ट्रक्शन लि0, नई दिल्ली (केन्द्र सरकार का उपक्रम) ने ही उक्त कार्य हेतु दरें दी, जबकि एक अन्य उपक्रम नेशनल प्रोजेक्टस कंस्ट्रक्शन कारपोरेशन लि0, फरीदाबाद ने यह कह कर दरें नहीं दीं कि वे भविष्य में किसी बड़े कार्य हेतु कार्य करना पसन्द करेंगें। (संलग्नक—09 से 11)

{iii} उपरोक्त प्राप्त दरों को विभागीय स्वीकृत लागत से तुलना करने पर यू0पी0 प्राजेक्टस कारपोरेशन, लि0 की दरें 6.87 प्रतिशत अधिक एवं हिन्दुस्तान स्टील वर्क्स कन्स्ट्रक्शन लि0, की दरें विभागीय दरों से 1.1 प्रतिशत कम प्राप्त हुई। अतः कार्य का आवंटन हिन्दुस्तान स्टील वर्क्स कन्स्ट्रक्शन लि0, को किया गया तथा उनके साथ अधीक्षण अभियन्ता, गंगा नहर संचालन मण्डल, मेरठ के स्तर पर एक एम0ओ0यू0 गठित किया गया। शासनादेश संख्या ए—2/1602—(1)/10—95—24(14)/95 दिनांक 01—06—1995 में प्रदत्त अधिकारों के अन्तर्गत निक्षेप कार्यों की स्वीकृति हेतु मुख्य अभियन्ता पूर्णतया सक्षम हैं। अतः एम0ओ0यू0 गठित करने की स्वीकृति सक्षम अधिकारी मुख्य अभियन्ता (गंगा) के पत्रांक 26015/मु0अ0गं/सी—1/ दिनांक 15—10—2005 द्वारा प्रदान की गई है (संलग्नक—12)। उक्त अपनायी गई प्रकिया से शासन को प्रतिस्पर्द्धात्मक दरों का लाभ प्राप्त हुआ है।

26 41

स– पहले दी गई प्रथम किस्त के रूप में धनराशि रू0 623.87 लाख के अन्तर्गत द्वितीय किश्त धनांक रू0 241.26 लाख प्राधिकरण स्तर से देनी चाहिए अथवा नहीं, चूँकि पत्रों के बावजूद सिंचाई निर्माण खण्ड, गाजियाबाद द्वारा कार्य के क्रियान्वयन में पारदर्शिता के स्थान पर हठधर्मिता की जा रही है।

आख्याः विभाग द्वारा चूंकि पूर्णतया कार्यहित एवं व्यापक जनहित में नियमानुसार प्रक्रिया अपनायी गई है, अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अवशेष धनराशि निर्गत किये जाने में कोई आपत्ति नहीं होनी चाहिए। विभाग द्वारा पूर्ण पारदर्शिता अपनायी जा रही है तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर मांगे जाने वाले विवरण/सूचनायें उन्हें उपलब्ध कराई जा रही हैं। यहां यह भी उल्लेख करना समीचीन होगा कि अब तक किए गये कार्य की सार्थकता तभी उपयोगी होगी, जब यह कार्य पूर्ण हो जाये अन्यथा अब तक किये गये सभी कार्य निष्फल हो जायेंगे।

2– शासन के उक्त सन्दर्भित पत्र की द्वितीय कण्डिका के अनुपालन में सूचित करना है कि प्रश्नगत निक्षेप कार्य को कराने हेतु शासनादेश संख्या–ए–2/1602–(1)/10–95–24 (14) /95 दिनांक 01–06–1995 के वित्तीय अधिकारों की सीमा विषयक बिन्दु–30 के अनुसार मुख्य अभियन्ता पूर्णतया सक्षम हैं। अतः इस विषय में शासन की अनुमति की आवश्यकता नहीं थी। एम0ओ0यू0 करने का निर्णय मुख्य अभियन्ता स्तर पर लिया गया। एम0ओ0यू0 गठित करने की प्रक्रिया उपरोक्त 1(ब) में स्पष्ट रूप से उल्लिखित कर दी गई है।

संलग्नकः उपरोक्तानुसार

भवदीय

(डी0सी0 सामन्त)
प्रमुख अभियन्ता, सिंचाई

मद संख्या : 7

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

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

माननीय विधायक गण

1. श्री विश्राम सिंह यादव
2. श्री जगवीर किशोर जैन
3. श्री सोवरन सिंह यादव
4. श्री अरविन्द कुमार यादव
5. श्री भूपेन्द्र सिंह
6. श्री आशुतोष मौर्य
7. श्री मुंशी लाल गौतम
8. श्रीमती गीता सिंह
9. श्री युवराज सिंह
10. श्री अनार सिंह दिवाकर

माननीय विधायक गण

11. श्री कुंवर सर्वेश कुमार
12. श्री शिव तपस्या पासवान
13. श्री लुईस खुर्शीद
14. श्री देव नारायन उर्फ जी.एम. सिंह
15. श्री राघव राम मिश्र
16. डा0 अंतर सिंह यादव
17. श्री राकेश कुमार वर्मा
18. श्री राजकुमार जय प्रताप सिंह
19. ई0 उदय भान कावरिया

शासनादेश संख्या 5402(1)/ 9आ-1-2000-609-डी0ए0/1999, दिनांक 29.12.2000 के अनुसार विधान सभा/ विधान परिषद सदस्यों को उ0प्र0 विकास प्राधिकरणों में भवन/ भूखण्ड का आवंटन प्राथमिकता के आधार पर किये जाने का प्राविधान है। उक्त क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.2004 में प्रस्ताव रखा गयाथा,जिसमें यह निर्णय लिया गया कि यह सुविधा केवल वर्तमान सदस्यों को ही दी जाये ओर उनसे यह वचनबद्धता ले ली जाये कि उन्हें पूर्व में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/ उ0प्र0 के किसी भी प्राधिकरण से भवन/ भूखण्ड का आवंटन प्राथमिकता के आधार पर नहीं हुआ है।

अत: प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ / अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

मद संख्या: 8

विषय:– **आर0डी0सी0 स्थित सिनेमा भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग की छूट दिये जाने के संबंध में ।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आर0डी0सी0 क्षेत्र में 1951.34 वर्ग मीटर सिनेमा भूखण्ड को नीलामी के द्वारा आवंटन दिनॉक 28–11–05 को मै0 जय श्री राधे लैण्ड एण्ड स्टैट डवलपर्स प्रा0 लि0 के पक्ष में किया गया है। जिस पर उनकी अधिकतम बोली रू023000.00 प्रति वर्ग मीटर की तत्समय प्राप्त हुई थी। पक्ष द्वारा सम्पूर्ण धनराशि जमा की जा चुकी है। उक्त भूखण्ड पर 1.2 एफ0ए0आर0 एवं 40 प्रतिशत ग्रॉउन्ड कवरेज देय है। प्राधिकरण की विगत बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 में यह निर्णय लिया गया था कि आर0डी0सी0 में मल्टीप्लैक्स आ जाने की स्थिति को देखते हुए इन्हें भी परचेजेबल एफ0ए0आर0 .4+.4 कुल .8 देते हुए कुल 2 एफ0ए0आर0 दिया जाये। पक्ष द्वारा यह पत्र दिया गया है कि पूर्व में निर्धारित शर्तो के अनुसार इन्हें 30 प्रतिशत कामर्शियल एवं 40 प्रतिशत ग्रॉउन्ड कवरेज ही दिया जा रहा है जो आर0डी0सी0 की स्थिति को देखते हुए तर्कसंगत एवं न्यायसंगत नही है क्योकि आर0डी0सी0. के समस्त व्यवसायिक भूखण्डों पर ग्राउन्ड कवरेज 75 प्रतिशत एवं एफ0ए0आर0 2.50 दिया जा रहा है। दिनॉक 13–1–2006 को आर0डी0सी0 के व्यवसायिक भूखण्ड 180 वर्ग मीटर की नीलामी में अधिकतम रू0 40,700.00 की दरे प्राप्त हुई है जिन पर 2.50 एफ0ए0आर0 एवं 75 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज देय है। मै जय राधे लैण्ड एण्ड स्टैट डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा यह कहा जा रहा है कि तत्समय यदि यह भूखण्ड शत–प्रतिशत व्यवसायिक नीलामी की गयी होती तो भी दरें रू0 40700.00 प्रति वर्ग मीटर से अधिक की नही होती। सिनेमा भूखण्ड से व्यवसायिक भूखण्ड अत्यन्त छोटा है एवं इस पर 75 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज व 100 प्रतिशत व्यवसायिक देय है। मै0 जय श्री राधे लैण्ड एण्ड स्टैट डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा यह मॉगी गयी है कि 60 प्रतिशत कामर्शियल उपयोग हेतु उक्त दरे रू0 24420/– प्रति वर्ग मीटर होती है। अतः इनसे रू0(24420–23000) कुल रू0 1420 प्रति वर्ग मी0 का अन्तर लेते हुए 60 प्रतिशत कामर्शियल सहित 75 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज की सुविधा दी जाये।

अतः मै0 जय श्री राधे लैण्ड एण्ड स्टैट डेवलपर्स प्रा0 लि0 की मॉग पर विचार कर आर0डी0सी0 में वर्तमान में मल्टीप्लैक्स आने के कारण सिनेमा भूखण्ड में उक्त शुल्क जमा कराते हुए व्यवसायिक उपयोग एवं ग्राउन्ड कवरेज में छूट प्रदान किये जाने का प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णायर्थ प्रस्तुत है।

9/11/07

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता,
(व्यावसायिक)

मद संख्या:- 9

विषय :- प्राधिकरण द्वारा नियोजित भूखण्ड संख्या जी0एच0-5, (4396.65 व0मी0) अहिंसा खण्ड-द्वितीय, इन्दिरापुरम के साथ खसरा नं0 526/1, ग्राम-महीउददीनपुर-कनावनी, की 11450.00 वर्ग मीटर भूमि को अमलगमेट किये जाने के सम्बन्ध मे।

प्राधिकरण की आवासीय योजना इन्दिरापुरम के अहिंसा खण्ड-द्वितीय में मैसर्स निराला डवलपर्स द्वारा एक ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जी0एच0-5 को नीलामी के माध्यम से क्रय किया गया था। इस भूखण्ड पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृति के पश्चात डवलपर्स द्वारा भवन निर्माण कार्य किया जा रहा है। वर्तमान में डवलपर्स द्वारा उसी भूखण्ड के पीछे की ओर सटी हुई खसरा नं0 526/1 की 11450 व0मी0 भूमि क्रय की गयी है। मैसर्स निराला डवलपर्स द्वारा प्राधिकरण के भूखण्ड संख्या जी0 एच-5 के साथ सन्दर्भित क्रय किये गये भू-भाग को अमलगमेट किये जाने की प्रार्थना की गयी है, ताकि दोनों भूखण्डों को मिलाते हुए संशोधित ग्रुप हाउसिंग का मानचित्र स्वीकृत कराया जा सके। प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड को संलग्न मानचित्र में लाल रंग से तथा अतिरिक्त क्रय की गई भूमि को हरे रंग से प्रदर्शित किया गया है।

सन्दर्भित भू-भाग को छोडकर अवशेष समस्त भाग को नियोजित करते हुए उन पर ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत किये जा चुकें है। यदि इस भू-भाग को इसी प्रकार अनियोजित छोड दिया जाता है तो यहां पर अवैध निर्माणों की संभावना बनी रहेगी। यहां यह भी सूच्य है कि सन्दर्भित भू-भाग पर इस भूखण्ड के अतिरिक्त अन्य कोई पंहुच मार्ग भी नहीं है। अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए इस प्रकार के प्रकरणों पर भूखण्ड के वर्तमान मूल्य का 5 प्रतिशत समायोजन शुल्क लगाकर अमलगमेट करने का प्रस्ताव देते हुए प्राधिकरण के पत्र संख्या-759/नि.अनु./06 दिनांक 07.11.06 के द्वारा शासन से निर्देश चाहे गये थे। जिसके क्रम में शासन के पत्र संख्या 5823/8-3-2006-219 एल0ए0/2006 दिनांक 10 नवम्बर 2006 में यह निर्देश दिये गये है कि प्रश्नगत भूखण्डों के "अमलगमेशन" किये जाने में प्राधिकरण की संस्तुति के दृष्टिगत सिद्धान्ततः कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। यदि प्रश्नगत अमलगमेशन से प्राधिकरण की योजना के नियोजन पर कोई प्रतिकुल प्रभाव नहीं पडता है तो उक्त भूखण्डों के अमलगमेशन के सम्बन्ध में नियमानुकूल निर्णय प्राधिकरण बोर्ड में रखकर लिया जाय। शासन के आदेशानुसार ही प्रकरण बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है। प्रशनगतप्रकरण मं भूखण्ड सं0 जी0एच0-5 को सन्दर्भित भूमि के साथ अमलगमेट किये जाने में प्राधिकरण की योजना पर कोई प्रतिकुल प्रभाव नहीं पडेगा अपितु नियोजन की दृष्टि से उचित होगा।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

45
50

अतः उपरोक्तानुक्रम में शासन के पत्रांक दिनांक 10.11.06 में दिये गये निर्देशानुसार अमलगमेट किये जाने वाले भूखण्ड के वर्तमान सर्किल दरों के आधार पर कूल भूखण्ड मूल्य का अधिकतम 5 प्रतिशत संयोजन शुल्क लगाकर दोनों भूखण्डों को अमलगमेट करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० गौतम
नगर नियोजक

46

संख्या–5823/8–3–2006–219एल.ए./ 2006

प्रेषक,

के.एल.मीना,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक 10,नवम्बर, 2006

विषयः प्राधिकरण द्वारा नियोजित भूखण्ड संख्या–जी.एस.–5 अहिंसा खण्ड–द्वितीय, इन्दिरापुरम् के साथ खसरा नम्बर–526/1 ग्राम महीउद्दीनपुर, कनावनी की 11450 वर्ग मीटर भूमि का "एमलगमेशन" (Amalgamation) किए जाने के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या–759/नियो.अनु./2006 दिनांक 7.11.2006 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि चूँकि अहिंसा खण्ड द्वितीय के ग्रुप–हाउसिंग भूखण्डों के पीछे की ओर केवल प्रश्नगत भूखण्ड को छोड़कर अवशेष भाग को नियोजित करते हुए उन पर ग्रुप–हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत किए जा चुके हैं। ऐसी स्थिति में यदि इस भू–भाग को अनियोजित छोड़ दिया जाता है तो यहाँ पर अवैध निर्माणों की सम्भावना बनी रहेगी। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूखण्ड पर इस भूखण्ड के अतिरिक्त अन्य कोई पहुँच मार्ग भी नहीं है। उपरोक्त परिस्थिति के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्डों के "एमलगमेशन" (Amalgamation) किये जाने में प्राधिकरण की संस्तुति के दृष्टिगत सिद्धान्ततः कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। यदि प्रश्नगत "एमलगमेशन" (Amalgamation) से प्राधिकरण की योजना के नियोजन पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं पड़ता है, तो उक्त भूखण्डों के "एमलगमेशन" (Amalgamation) के संबंध में नियमानुकूल निर्णय प्राधिकरण बोर्ड में रखकर लेने का कष्ट करें।

भवदीय,

10/11/06

(के.एल.मीना)
सचिव।

47

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

पत्रांक–759/नियोजन/330/06
दि०–7/11/06

प्रेषक,

सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

सेवा में,

सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

विषयः **प्राधिकरण द्वारा नियोजित भूखण्ड संख्या जी.एच.-5, अहिंसा खण्ड द्वितीय, इन्दिरापुरम के साथ खसरा नं0-526/1, ग्राम - महीउद्दीनपुर, कनावनी की 11450.00 वर्ग मीटर भूमि को समायोजित किये जाने के सम्बन्ध में।**

महोदय,

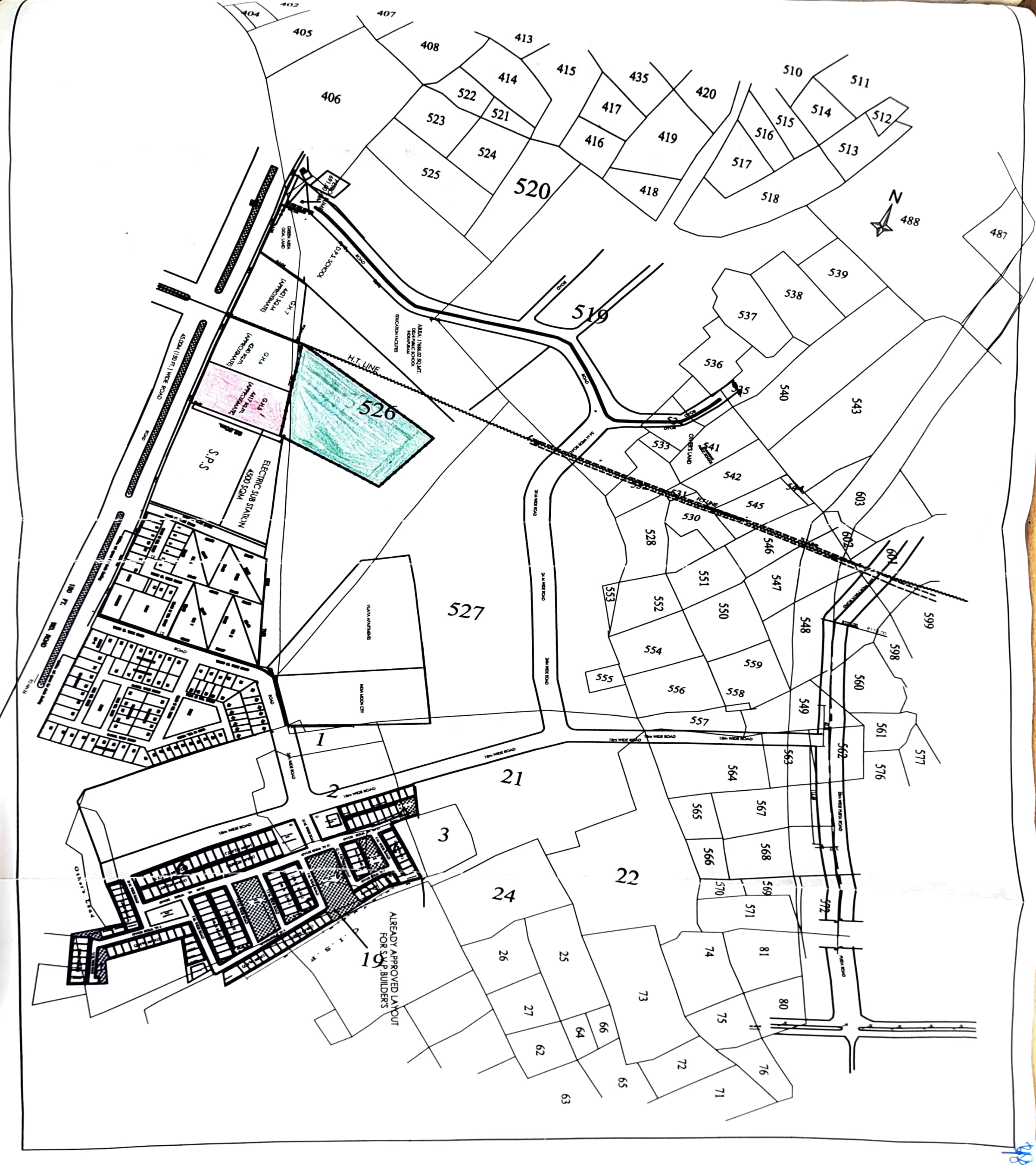
कृपया उपरोक्त विषयक प्राधिकरण के पत्र संख्या 87/नियोजन अनु0/06 दिनांक 18.10.2006 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। उपरोक्त पत्र में प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के अहिंसा खण्ड-द्वितीय के ग्रुप हउसिंग भूखण्ड सं0 जी.एच.-5 को मै0 निराला डवलपर्स को नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया था। मैसर्स निराला डवलपर्स द्वारा उक्त भूखण्ड के पूरब दिशा में ग्राम कनावनी में खसरा सं0 526/1 की 11450 वर्ग मी0 भूमि क्रय की गई है। प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्ड को संलग्न मानचित्र में लाल रंग से तथा अतिरिक्त क्रय की गई भूमि को हरे रंग से संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित किया गया है।

उल्लेखनीय है कि उपरोक्त क्षेत्रफल का सरकुलेशन प्लान प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26.08.2006 में अनुमोदित किया गया है। हरे रंग से प्रदर्शित अतिरिक्त भूमि को अहिंसा खण्ड-द्वितीय में भूखण्ड संख्या जी.एच.-5 में अमल-गामेट किये जाने से क्षेत्र में नियोजन पर कोई प्रतिकूल प्रभाव नहीं होगा अपितु यह नियोजन की दृष्टि से औचित्यपूर्ण है।

कृपया प्राधिकरण में पत्र सं0 87/नियो0अनु0/06 दिनांक 18.10.206 में शासन से इन्दिरापुरम योजना के भूखण्ड सं0 जी.एच.-5 के साथ पूरब दिशा में संलग्न मानचित्र में हरे रंग से दर्शित भू-भाग को अमलगलेट किये जाने के सम्बन्ध में निर्देश प्रदान कर अनुगृहित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आर0सी0 मिश्र)
सचिव



N
520
519
526
527
21
22
24
1
2
3
19
S.P.S
ELECTRIC SUB STATION 4500 SQM
H.T. LINE
D.P.S. SCHOOL
ROAD
VIJAYA APARTMENTS
INDIA MOON CITY
OTHER'S LAND
Other's Land
ALREADY APPROVED LAYOUT FOR S.V.P. BUILDER'S
18m WIDE ROAD
24 M WIDE ROAD
150 FT. WIDE ROAD
404
402
407
405
406
408
413
414
415
435
420
510
511
522
521
523
524
525
417
416
419
418
514
515
516
517
518
512
513
488
487
539
538
537
536
540
543
533
541
542
545
530
528
603
602
601
546
551
547
553
552
550
548
599
554
559
598
555
556
558
560
549
557
561
564
563
562
577
576
565
567
566
568
570
569
571
572
26
25
74
81
73
27
64
66
75
80
62
65
72
76
63
71

049

मद संख्या– 10

विषयः– मोहननगर आर0ओ0बी0 के चौड़ीकरण के अन्तर्गत रेलवे लाइन के उपर बनाये जा रहे पुल के सम्बन्ध में रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत संशोधित आगणन की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव।

मोहन नगर आर0ओ0बी0 के चौड़ीकरण के अन्तर्गत रेलवे लाइन के उपर पुल का निर्माण कार्य रेलवे विभाग द्वारा कराया जा रहा है। रेलवे विभाग द्वारा यह कार्य डिपोजिट वर्क के रूप में कराया जा रहा है। जिसकी स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28–04–2005 के मद सं0–07 में प्रदान की गयी है। पूर्व में रेलवे विभाग द्वारा इस कार्य हेतु अपने पत्रसं0–26/डब्लू/568/डब्लू–स्पेशल–ईएसटीटी दिनांक 29–05–2005 के माध्यम से कुल आगणन धनांक रू0 4,07,09,694.00 की मांग की गयी थी। जिसके विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा धनांक रू0 4,42,104.00 का भुगतान दिनांक 16–05–2005 को एवं अवशेष धनराशि धनांक रू0 4,02,67,590.00 का भुगतान दिनांक 05–08–2005 को किया गया है। रेलवे विभाग के उप–मुख्य अभियन्ता द्वारा अपने पत्र सं0–69–डब्लू/डीवाई–सीई/सी/सीएसबी दिनांक 20 मार्च–2006 के माध्यम से अवगत कराया गया कि स्थल की स्थिति के अनुसार डिजाइन एवं टेन्डर प्रक्रिया के कारण कार्य की स्वीकृत मूल आगणन लागत रू0 4.07 करोड़ में लगभग रू0 1.25 करोड़ की वृद्धि सम्भावित है तथा कार्य का पुनरीक्षित आगणन तैयार किये जाने की प्रक्रिया में है। रेलवे विभाग द्वारा अपने पत्र सं0–69–डब्लू/डीवाई–सीई/सी/सीएसबी दिनांक 20 जुलाई–2006 के माध्यम से वर्णित कार्य का पुनरीक्षित आगणन धनांक रू0 5,89,33,599.00 का प्रस्तुत किया गया। रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत आगणन की जॉच आई0आई0 टी0 रूड़की से करा ली गयी है। आई0आई0टी0 रूड़की के प्रो0 डा0 के0के0सिंह द्वारा पुनरीक्षित आगणन को सन्तोषजनक बताया गया है। अतः रेलवे विभाग द्वारा कार्य को तीव्रगति से कराने हेतु अवशेष धनराशि की मांग की गयी थी। जोकि बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में रेलवे विभाग को अवशेष धनराशि रू0 1,82,23,905.00 का भुगतान कर दिया गया है। अतः पुनरीक्षित आगणन धनांक रू0 5,89,33,599.00 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या 11

विषय : **राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर में निर्मित भवन संख्या 1 से 144 तक भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।**

राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर आवासीय योजना सं0 593 में एच.आई.जी. डुपलैक्स भवन संख्या 1 से 144 तक बनाये गये थे, जिनका भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना -2001 के अन्तर्गत उपनगरीय वाणिज्य दर्शित था । प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त योजना की भूमि का भू-उपयोग व्यवसायिक से आवासीय में परिवर्तित कराया गया था । शासनादेश संख्या 6573/9-आ-3-99-34/एल.यू.सी./99 दिनांक 13.1.2000 में निम्न निर्देश दिये गये थे ।

"राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1990 में किये गये पंजीकरण के आधार पर एच.आई.जी. भवन आवंटित किये गये थे, उसम समय उक्त भूमि का भू-प्रयोग व्यवसायिक था । शासकीय अधिसूचना संख्या 2133/9-आ-3-99-34 एल.यू.सी./99 दिनांक 8 जून 1999 द्वारा प्रश्नगत स्थल का महायोजना में भू-प्रयोग व्यवसायिक से आवासीय में परिवर्तन कर दिया गया । चूँकि वर्तमान में भवन भी आवासीय है तथा भूमि का भू-प्रयोग भी आवासीय में परिवर्तित किया जा चुका है। अतः शासन द्वारा सम्पर्क विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि भवन आवंटन की तिथि से उक्त भूमि/भवन का मूल्य आवासीय दर पर ही आवंटियों से लिया जाये ।"

इस प्रकार उपरोक्त शासनादेश के अन्तर्गत समस्त 144 भवनों का मूल्य भवन आवंटन की तिथि से आवासीय दर पर ही आवंटियों से लिये जाने का निर्देश दिया गया था । यह प्रस्ताव इन्हीं 144 भवनों से सम्बन्धित है जिनके सम्बन्ध में आवासीय दर लिये जाने के आदेश उपरोक्तानुसार पहले ही शासन द्वारा दिया जा चुका है, किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में एक त्रुटि यह हो गई थी कि भवन आवंटियों से आवासीय दर लिये जाने का आदेश तो कर दिया गया था किन्तु इनमें से खसरा नं0 103एम में पड़ने वाले भवन संख्या आरडीसी 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 121, 122, 123, व खसरा नं. 133एम में पड़ने भवन संख्या 85, 86, 87, 88, 89, 97,98 भवनों का भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव शासन को भेजा गया था किन्तु शासन स्तर पर त्रुटिवश

इनका नोटिफिकेशन होने से छूट गया जिसके लिए बोर्ड के निर्णय उपरान्त संशोधित प्रस्ताव शासन को भेजा जा चुका है, किन्तु शासन स्तर से संशोधित अधिसूचना अभी तक जारी नहीं हो पाई है जिसके परिणामस्वरूप उपरोक्त 20 भवनों के आवंटियों जिनके भवन खसरा नं. 103एम व 133एम पर स्थित है से शासनादेश के बाद भी आवासीय दर लेकर भवनों का पुर्नमूल्याँकन एवं रजिस्ट्री नहीं हो पा रहा है। इसी क्रम में यह भी उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद महायोजना प्रारुप-2021 में अब उक्त खसरा नम्बरों को भी आवासीय प्रस्तावित किया गया है किन्तु अभी यह प्रारुप बोर्ड एवं शासन से अनुमोदित नहीं हुआ है। आवंटियों द्वारा शासनादेश के अनुसार भवनों की रजिस्टरी आवासीय दर पर मूल्याँकन करते हुए किये जाने पर निरन्तर बल दिया जा रहा है।

अतः वर्णित परिस्थितियों में शासन से अनुमोदन की प्रत्याशा में इन 20 भवनों के आवंटियों से भूमि की आवासीय दर पर मूल्याँकन करते हुए रजिस्ट्री कराने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

संख्या-2573/9-आ-3-99-... [illegible]

52

प्रेषक,
आलोक रंजन [illegible],
उप सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

लखनऊ: दिनांक: 13 [illegible], 2000

विषय— गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर में निर्मित एच0आई0जी0 भवनों/भूमि के मूल्यांकन के निर्धारण के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या-[illegible]/सी0ओ0एस0सी0 दिनांक 2[illegible]-12-99 के संदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1990 में निर्मित एच0आई0जी0 भवन आवंटित किये गये थे उस समय उक्त भूमि का भू-उपयोग व्यवसायिक था। शासकीय अधिसूचना संख्या-2133/9-आ-3-99-34 एल0यू0सी0/99, दिनांक 08 जून 1999 द्वारा प्रश्नगत स्थल का महायोजना में भू-उपयोग व्यवसायिक से आवासीय में परिवर्तित कर दिया गया है। चूंकि वर्तमान में भवन भी आवासीय है तथा भूमि का भू-उपयोग भी [illegible] परिवर्तित किया जा चुका है। अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि भवन आवंटन की तिथि से उक्त भूमि [illegible] पर ही आवंटियों से लिया जाय।

2- कृपया तद्नुसार शासन के निर्णय का अनुपालन सुनिश्चित करें [illegible] कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(आलोक रंजन [illegible])
उप सचिव।

संख्या-एवं दिनांक तदैव
प्रतिलिपि श्री राम्मू नाथ सिंह पूर्व मंत्री, उत्तर प्रदेश शासन, को उनके पत्र दिनांक 22 अक्टूबर, 1999 के सन्दर्भ में सूचनार्थ प्रेषित।

आज्ञा से,

([illegible])
उप सचिव।

53

मद संख्या :- 12

विषय :- कौशाम्बी योजना में रजिस्ट्री करने हेतु प्रस्ताव ।

प्राधिकरण बैठक दिनांक 20.02.2003 में कौशाम्बी योजना में 15 मंजिलें भवनों में रजिस्ट्री में गति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव रखा गया था, जिसमें कौशाम्बी आवासीय योजना में आवंटित भवनों में अनुमानित कीमत व अन्तिम कीमत में 10 प्रतिशत रिबेट की सुविधा व बिना ब्याज धनराशि जमा कराने हेतु दिनांक 31.03.2003 तक का समय दिया गया था, इसके पश्चात उक्त सुविधा दिनांक 31.03.2006 तक प्रभावी रखने का निर्णय लिया गया था, वर्तमान में यह सुविधा दिनांक 31.03.2006 तक प्रभावी थी ।

प्राधिकरण बैठक के निर्णय अनुसार आवंटियों को सूचित कर दिया गया था, परन्तु कुछ प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन होने व आवंटियों से वाद में समझौता करने अथवा वाद वापिस लेने में समय लगने के कारण आवंटी दिनांक 31.03.2006 तक उक्त सुविधा के अनुसार देय राशि जमा कराकर रजिस्ट्री नहीं करा सके ।

अतः प्राधिकरण बैठक दिनांक 09.09.2005 में दी गयी आऊट ऑफ टर्न के आवंटियों की छूट सुविधा को अब दिनांक 31.03.2007 तक प्रभावी रखने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

देव त्यागी
लिपिक

बिजेन्द्र शर्मा
मुख्य लिपिक

सुनिष्ठा सिंह
विशेषकार्याधिकारी
गा०वि०प्रा०, गा०बाद

54

मद संख्याः 13

विषयः–इन्दिरापुरम योजना में सोसायटी ऑफ दि फान्स ब्रदर्स को आवंटित भूमि में 1210.79 वर्ग मीटर लेते हुए 1162.55 वर्ग मीटर भूमि दिये जाने के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सोसायटी ऑफ दि फान्स ब्रदर्स को कुल 13111.02 वर्ग मीटर भूमि विद्यालय हेतु आवंटित की गयी थी जिसका कब्जा इनके द्वारा दिनॉक 1–10–2003 को प्राप्त किया गया है । उसी कैम्पस के पास प्राधिकरण द्वारा अन्डर ग्राउन्ड रिजरवायर एवं ओवर हैउ टैंक बना दिये जाने के कारण उक्त भूमि आडी तिरछी शेप में हो गयी है । इनके द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि इस भूमि को सीधा करने हेतु इन्हें आवंटित भूमि मे से 1210.79 वर्ग मीटर भूमि प्राधिकरण द्वारा ले ली जाये एवं उसके बदले में इन्हें 1162.55 वर्ग मीटर भूमि दे दी जाये । जिससे इनकी भूमि सीधी हो जाये। जो भूमि इन्हें दी जानी है वह कामर्शियल उपयोग की भूमि है । इनसे जो भूमि प्राधिकरण को मिलेगी वह प्राधिकरण की कामर्शियल भूमि से सटी हुई है । प्राधिकरण द्वारा अपनी बची हुई भूमि के साथ सम्मिलित करते हुए इसका कामर्शियल उपयोग किया जा सकता है । अतः उपरोक्त एक्सचेंज में प्राधिकरण को कोई हानि नही है । कृपया उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता,
(व्यावसायिक)

प्र5

संख्या : 14

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 ।

इसके अतिरिक्त शासनादेश सं0 1831/9–आ–3–2001(आ0म024/विविध/02) दिनांक 15 मई 2002 में यह निर्देश दिये गये है कि 2.5 एफ0ए0आर0 दिये जाने हेतु किसी स्वत्रन्त्र संस्था यथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद से अवस्थापना सुविधाओं की उपलब्धता के सम्बन्ध में जानकारी प्राप्त करके बोर्ड के माध्यम से अनुमन्य किया जा सकता है । प्रकरण में आवास एवं विकास परिषद के अधीक्षण अभियन्ता द्वारा भी 2.5 एफ0ए0आर0 दिये जाने के सम्बन्ध में संस्तुति की गयी है । अधीक्षण अभियन्ता का पत्र दिनांक 15–11–06 अवलोकनार्थ संलग्न 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 अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

57

फैक्स/कार्यालयः 01202882201
निवासः 01202883283

कार्यालय अधीक्षण अभियन्ता,सप्तम वृत्त,

उ0प्र0आवास एंव विकास परिषद

वसुन्धरा कॉम्पलैक्स, गाजियाबाद।

पत्रांक 3699 / APD-15A / 130. दिनांक- 15.11.06

सेवा में,
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

विषयः- प्राधिकरण की कौशाम्बी गयोजना में स्थित भूखण्ड संख्या 16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 दिये जाने में अवस्थापना सुविधाओं हेतु अनापत्ति दिये जाने के सम्बन्ध में।

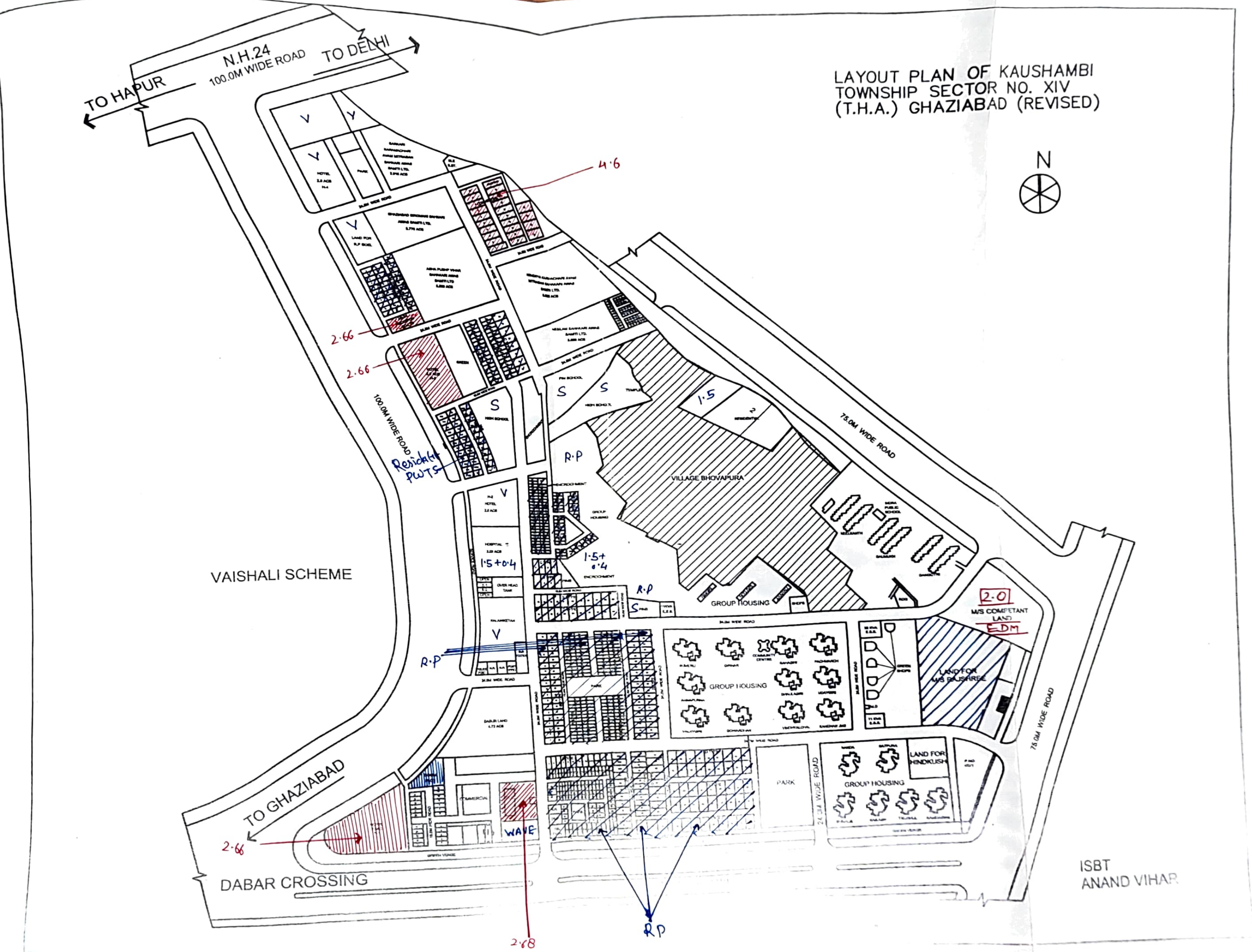
महोदय,

उपरोक्त विषयक आपके पत्र संख्या 105/ नि0अनु0/06 दिनांक 15.11.2006 के संदर्भ में अवगत कराना है कि पत्र ~~में~~ वर्णित परिस्थितियों को ध्यान में रखते हुए सम्बन्धित कौशाम्बी योजना के भूखण्ड संख्या 16 में 2.5 एफ0ए0आर दिया जा सकता है।

भवदीय,
15/11
(देवेन्द्र कुमार जैन)
अधीक्षण अभियन्ता

58

LAYOUT PLAN OF KAUSHAMBI TOWNSHIP SECTOR NO. XIV (T.H.A.) GHAZIABAD (REVISED)



मत संख्या: 15

विषयः **संतोष मेडिकल कालेज को एक्सटेंसन योजना में भूमि आवंटन के विषय में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31/1/05 में मत संख्या–47 पर लिये गये निर्णय पर पुनः विचार के सम्बन्ध में।**

मैसर्स महाराजी एजूकेशनल ट्रस्ट द्वारा संतोष मेडिकल डेण्टल कालेज बनाने हेतु उनके प्रतिनिधि द्वारा प्राधिकरण को प्रेषित पत्र दिनांक 29/10/04 के संदर्भ में दिनांक 31/01/05 को एक प्रस्ताव मत संख्या–47 पर ट्रस्ट को 11.24 एकड भूमि अंकन 3000/– रूपये प्रति वर्ग मी0 की दर से विचारार्थ व निणनार्थ हेतु प्रस्तुत किया गया था। उक्त प्रस्ताव विस्तृत चर्चा के उपरान्त आवासीय दर पर भूमि आवंटित किये जाने हेतु स्वीकार हुआ।

उपरोक्त प्रस्ताव में प्राधिकरण के पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 02/11/96 के मत संख्या–27 पर संस्था को 70 एकड भूमि मेडिकल कालेज बनाये जाने की स्वीकृति का उल्लेख है। उक्त कम में संस्था को मात्र 15.24 एकड भूमि आवंटित हुई है तथा एन0एच0–24 के निकट खसरा नं0–195एम क्षेत्रफल 50–1–0 बीघा भूमि के अर्जन की अधिसूचना अन्तर्गत धारा–4 दिनांक 11/6/86 एवं 6/17 की अधिसूचना दिनांक 16/6/86 को जारी होकर माननीय उच्च न्यायालय लखनऊ बैंच, लखनऊ से दिनांक 9/5/01 को स्थगन आदेश समाप्त होने पर प्राधिकरण को दिनांक 06/02/03 को कब्जा प्राप्त हुआ। उक्त भूमि पर प्राधिकरण द्वारा विकास कार्य किया गया तथा कुछ भाग पर अनाधिकृत कब्जा है तथा प्राधिकरण द्वारा विभिन्न श्रेणी के 135 भूखण्ड विकसित किये जा चुके है। उक्त भूखण्ड आवंटन हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रताप विहार आवासीय योजना 2003 व भावराउ देवरस योजना घोषित की गयी थी, जिसमें दिनांक 30/8/03 व 27/8/03 को ड्रा भी किया जा चुका है। उक्त योजनाओं में सफल आवेदकों द्वारा विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये गये है, जिनकी सूची पत्र के साथ संलग्न है तथा माननीय उच्च न्यायालय द्वारा आवंटियों को भूखण्ड दिये जाने अथवा उनके द्वारा प्रेषित प्रत्यावेदनों को निष्तारित किये जाने हेतु ओदश दिये है।

उक्त संदर्भ में योजना के सफल आवेदकों द्वारा प्राधिकरण में बार–बार संपर्क कर कब्जा दिये जाने हेतु अनुरोध किया जा रहा है तथा स्थल पर प्राधिकरण द्वारा समस्त विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है। इस स्थल पर सड़क, सीवर, बिजली के खम्भे व पानी की टंकी बन चुकी है तथा पार्को का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है।

अतः प्राधिकरण पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 31/01/05 में मत संख्या–47 पर लिये गये निर्णय पर पुनः विचार करते हुए महाराजी एजूकेशनल ट्रस्ट को 11.24 एकड भूमि आवंटित न कर प्रताप विहार भूखण्ड योजना 2003 के सफल आवेदकों को भूखण्ड दिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व निणनार्थ प्रस्तुत है।

विषय: प्रताप विहार भूखण्ड योजना 2003 में दायर वादों की सूची

1.	याचिका संख्या – 23935/04	अश्वनी कुमार बाजपेई व अन्य	
2.	याचिका संख्या – 25627/04	सुर्देश कुमार	
3.	याचिका संख्या – 27873/04	विनोद कुमार शर्मा	
4.	याचिका संख्या – 30828/04	देवेन्द्र सिंह आदि	
5.	याचिका संख्या – 42511/04	श्रीमती मंजू मिश्रा	
6.	याचिका संख्या – 50797/04	लोकेश कुमार	
7.	याचिका संख्या – 2440/05	मौहम्मद शफीक व अन्य	
8.	याचिका संख्या – 65201/05	कालू राम पाल	
9.	याचिका संख्या – 75794/05	रमेशचन्द	
10.	याचिका संख्या – 18161/06	श्रीमती मधु जैन	
11.	याचिका संख्या – /06	सुनीत कुमार कुलश्रेष्ठ	
12.	याचिका संख्या – 42814/06	मौहम्मद सफीक व अन्य	
13.	याचिका संख्या – /06	मधु जैन	
14.	याचिका संख्या – /06	विनोद कुमार शर्मा व अन्य	

61

मद संख्या : 16

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को फिक्स टी0ए0 बिल बढाये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को अपने ड्यूटी समय के अतिरिक्त अधिकारियों के साथ अधिक ड्यूटी करने के कारण फिक्स टी0ए0 बिल वेतन एवं अन्य भत्तों के अतिरिक्त तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेशानुसार प्रति माह दिया जा रहा है । जो समय–समय पर महगांई को दृष्टीगत रखते हुए बढा दिया जाता है । वर्तमान में वाहन चालकों को फिक्स टी0ए0 बिल धनांक रू0 1200/– प्रति माह जनवरी 2005 से भुगतान किया जा रहा है । अब पुनः वाहन चालकों द्वारा अपना फिक्स टी0ए0 रू0 1200/– के स्थान पर रू0 2000/– प्रति माह दिये जाने का अनुरोध किया गया है ।

अतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों का फिक्स टी0ए0 रू0 1200/– से बढाकर रू0 2000/– दिये जाने हेतु विचारार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

राजेश कुमार मिश्रा
अपर सचिव (मुला०)

मद संख्या : 17

विषय : श्री मुकेश कुमार त्यागी को नेहरूनगर में आवंटित भूखण्ड के विकल्प में इन्द्रप्रस्थ योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।

श्री मुकेश कुमार त्यागी को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भूखंड सं0–III–एच–69/1 नेहरूनगर आवंटित है । इस भूखण्ड पर मन्दिर निर्मित होनें के कारण इन्हें कब्जा नहीं दिया जा सकता है । नेहरू नगर योजना में अन्य भूखण्ड रिक्त न होनें के कारण इन्हें इस योजना में भूखण्ड दिया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है ।

अतः प्रकरण के निस्तारण हेतु आवंटी को भूखण्ड सं0 III–एच–69/1 नेहरूनगर के विकल्प में इन्द्रप्रस्थ योजना में 200 वर्गमीटर का भूखण्ड उपलब्धता के आधार पर वर्तमान दर पर दिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

63
98

मद संख्या :– 18

विषय : **भवन संख्या ए0के0–1/38, एच0आई0जी0 डुप्लेक्स, इन्दिरापुरम के आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में ।**

इन्दिरापुरम फेश–2 एच0आई0जी0 सिंगल स्टोरी योजना कोड–562–12ए में एस0 रामाकृष्नन ने 59,620/– रूपये जमा कर आवेदन किया था । दिनांक 15 दिसम्बर, 1989 को आरक्षण पत्र जारी हुआ जिसके अनुसार 5,96,000/– रूपये भवन का अनुमानित मूल्य था जो आरक्षण राशि 59,600/– रूपये दि0 14/1/90 के साथ 6 छमाही किस्तों में जमा किये जाने थे । प्रत्येक किस्त 79,467/– रूपये की थी । दिनांक 25/1/92 को श्री रामा कृष्नन को एक पत्र किस्तें जमा करने हेतु जारी हुआ । श्री एस0 रामाकृष्नन द्वारा प्रत्यावेदन प्रस्तुत कर भवनों का निमार्ण कार्य पूर्ण होने एवं प्रगति के विषय में जानकारी चाही तथा उसके पश्चात धनराशि की व्यवस्था कर किस्तें जमा करने की सूचना दी । श्रीमति रामा कृष्नन द्वारा प्रेषित विवरण के अनुसार 4,54,514/– रूपये जमा किये गये जिसके अनुसार 59,620/– रूपये पंजीकरण राशि दिनांक 16/10/89 को, 59,600/– रूपये आरक्षण राशि दि0 15/1/90 को, 1,59,294/– रूपये 4/8/92 व 1,76,000/– रूपये 4/8/93 को जमा किये । प्रेषित पत्र के अनुसार उक्त धनराशि एच0डी0एफ0सी0 बैंक से ऋण प्राप्त कर अदा की गयी है । प्राधिकरण रिकार्ड के अनुसार 10/2/97 में समचार पत्र में सूचना प्रकाशित कर आवंटन निरस्त कर श्री सत्यपाल सिंह को आवंटित किया जा चुका है और उन्होंने विक्रय विलेख निष्पादित कराकर भवन का कब्जा भी प्राप्त कर लिया है । श्री एस0 रामाकृष्नन द्वारा प्रत्यावेदन किये जाने पर जमा धनराशि वर्ष 2000 में प्राधिकरण द्वारा वापिस की गयी है । श्री एस0 रामाकृष्नन की ओर से उनके मुख्त्यारेआम उनकी पत्नी श्रीमति एम0 रामाकृष्नन द्वारा निरस्तीकरण आदेश को अव्यवहारिक व बिना किसी सूचना के बताते हुए प्राधिकरण के पास जमा रही धनराशि पर उक्त अवधि का विभिन्न न्यायालयों द्वारा पारित निर्णयों का उल्लेख करते हुए, ब्याज की मांग की है । श्रीमति रामाकृष्नन का संलग्न प्रत्यावेदन दिनांक 11/8/06 विचारार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

Rkgr.

8̶9̶ 67

☎ 022 - 2580 6600
Fax 022 - 2580 1118

सत्यमेव जयते

भारत सरकार
GOVERNMENT OF INDIA
मुख्य आयकर आयुक्त कार्यालय
OFFICE OF THE CHIEF COMMISSIONER OF INCOME TAX,

वरदान, पहली मंजिल, एम.आय.डी.सी., वागले इंडस्ट्रीयल इस्टेट, थाणे - 400 604
VARDAAN, 1st FLOOR, MIDC, WAGLE INDUSTRIAL ESTATE THANE - 400 604

Date : 11.08.2006.

ajender Tyagi
Department,
n Care Centre,
sya Samadhan Kendra at GDA Office
abad

Sub: **Application for refund of interest on the locked up amount of Rs. 4,54,514/- duly paid in 4 instalments viz. (1) Rs. 59,62/- (2) Rs. 59,600 (3) Rs. 1,76,000 and (4) Rs. 1,59,294/- with the Ghaziabad Development Authority - regarding**

Ref : **The earlier representation of Shri S. Ramakrishnan dtd. July 2004 and my telephonic conversation with your goodself**

Please find enclosed a file containing the full details of payments as well as the espondence by the allottee with the Development Authority, Ghaziabad. The wing facts emerge .

The allottee had been **systematically making payments as directed and** nulatively paid **Rs. 4,54,514/-**. From the correspondence file you will infer that to **letters dtd. 13.07.1993 and 14.07.1993**, there was **no reply from the Ghaziabad** velopment Authority as to what would be the final amount to be paid by him, as per

what schedule, nor the Development Authority headed by the Vice-chairman, replied to his querry to give the exepcted date of completion for possession based on the current assessment as to when the housing project would be ready for occupation. The **request for NOC** to enable him **to complete the formalities for drawing the loan** to **clear** the pending payments either to him or to the HDFC directly **was also not attended to by the Ghaziabad Development Authority**. The **successful allottee who was highly complient with the payments was put to hardship** to have the **validity** of the loan of Rs. 3 lakhs sanctioned to him by the HDFC and had the period **extended** upto 26th December 1993. However, **he could not draw the loan due to the lack of response from the Ghaziabad Development Authority** to his letters for **an** NOC. Excepting for the allotment letter of 4th January 1994, he didn't get the **required** NOC to draw the loan and **Out of the Blue the Ghaziabad Development Authority** vide their letter dt. (?) had **without giving showcause notice, acting arbitrarily cancelled the allotment No. AK- 1/38 HIG (S/S)** advising him to submit the **original** receipts and letters of allotment. This was **subsequent to his authorizing** by **way** of Power of Attorney one **Shri Navnit Kunchal to purchase and register the said property** on his behalf. The **Development Authority** which is a **Government body had failed to respond to the querries of the allottee from time to time** as detailed in **his** correspondence file **but had arbitrarily cancelled the said allotment without giving a proper show cause notice to the allottee**. Having failed to communicate from time to time various querries raised by **the allottee, who as ordinary citizen having paid dutifully all the installments deserves interest on the money regularly paid by him** (copies of the General Power of Attorney in favour of Mr. Navnit Kunchal duly reigstered are enclosed alongwith the copy of letter of cancellation from the Special Officer, GDA), which would show that the GDA which took years to reply the querries did not give adequate opportunity of being heard to the allottee.

3. I take reference to your Times of India advertisement dated 26th July 2006, named Citizen Care Centre, a transperant way to resolve property related issues and seek justice from the Development Authority and **request the** following:

The interest on the locked up amount with the Ghaziabad Development Authority as well as the compensation to the allottee as directed by the Apex Court in the case of Luckhnow Development Authority in the case of Shri Gupta (a case cited in our earlier representation) OR ALTERNATIVELY restore the allotment to Shri S. RAMAKRISHNAN the original allottee of the HIG AK- 1/38.

The principles of Natural Justice being similar and identical to all the Development Authorities, be DDA, GDA, LDA , CIDCO etc. I hope this representation will meet justice from your side.

Yours faithfully

(SMT MALA RAMAKRISHNAN)
For SHRI S. RAMAKRISHNAN
(Allottee)

To.
Mr. Rajenderkumar Tyagi
Raj Nagar District Centre 123, Raj Nagar
Ghaziabad 201 002
Uttar Pradesh

C:\lotus\work\wordpro\2006-07\CCTI\Personal\Letters

67

मद सं0 : 19

विषय : 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 ।

प्रश्नगत प्रकरण में अवगत कराना है कि उपर्युक्त संन्दर्भित भूमि के सम्बन्ध में एक मानचित्र 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 । प्रश्नगत प्रकरण माननीय मुख्यमंत्री संदर्भो में अच्छादित है जिसमें शासन के पत्रांक सीएम/455(आई)/8–3–06–एल0यू0सी0/2006 दिनांक 10.8.06 में आख्या उपलब्ध करने की उपेक्षा 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 संस्थाओं 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 संख्या – 20

विषय– अवशेष राशि एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत की छूट के सम्बन्ध में ।

भवन संख्या एन–89 संजय नगर श्री सूर्य देव, वेतनमान चपरासी को स्टाफ भवन के रूप में आवंटित है । इनको शासनादेशानुसार भवन क्रय करने हेतु 20 छःमाही किश्तों में ब्याज सहित दिनॉक 13–3–2003 को भुगतान विवरण जारी किया गया । इनके द्वारा दिनॉक 31–3–2003 को प्रथम किश्त लीज रैन्ट के साथ जमा करा दी गई । परन्तु दिनॉक 23–6–2003 को स्टाफ भवनों एवं संस्थाओं को आवंटित भवनों के सम्बन्ध में निर्णय बदल जाने के कारण इनके द्वारा देय राशि का भुगतान नहीं किया गया । अब तक की देय किश्तों का भुगतान नकरने के कारण इनकी ओर पैनल ब्याज रू0 78,117.00 देय होता है । जारी भुगतान विवरण के अनुसार तीन माह में एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत छूट का प्राविधान था । दिनॉक 31–1–2005 की पुनः बोर्ड बैठक में दिनॉक 23–6–2003 में लिये गये निर्णय को बदल दिया गया जिसमें दिनॉक 4–11–99 के अनुसार एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत छूट का प्राविधान किया गया । परन्तु इनके द्वारा एक मुश्त भुगतान नहीं किया गया । मात्र एक किश्त का भुगतान किया गया । अब इनके द्वारा यह प्रार्थना की गई है कि इनको भी बोर्ड निर्णय दिनॉक 31–1–2005 के अनुसार अवशेष राशि का एक मुश्त भुगतान करने पर 20 प्रतिशत की छूट प्रदान कर दी जाए ।

अतः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है ।

2.11.06
FC/

मद सं0 21

विषयः प्राधिकरण की राजेन्द्र नगर योजना के अन्तर्गत सै0 3 ,भूखण्ड सं0 11/153 के भू–उपयोग आवासीय से व्यवसायिक किये जाने के सम्बन्ध में

राजेन्द्र नगर योजना के सै0 3 ,भूखण्ड सं0 11/153 के स्वामी श्री गोपाल भगनानी द्वारा उपरोक्त भूखण्ड पर स्थित तत्कालीन निर्माण के आंशिक भाग को शरल समन योजना 2002 के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु किये गये आवेदन के आधार पर वर्तमान में भू–उपयोग परिवर्तन का अनुरोध किया गया है । शासन के पत्र सं0 229/पी0एस0/स0अ0/2006 दिनांक 8–1172006 (छाया प्रति संलग्न) द्वारा श्री गोपाल भगनानी के पत्र दिनांक 8–11–2006 में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर शासन को भिजवाने के निर्देश दिये गये है ।

उल्लेखनीय है कि उपरोक्त भूखण्ड पर श्री भगनानी द्वारा प्राधिकरण से आवासीय उपयोग का मानचित्र संख्या 347/टी0एच0ए0/1990 दिनांक 10–10–1990 को प्रथम बार स्वीकृत कराया गया तथा वर्ष 1994 में उक्त निर्माण पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र भी प्राप्त किया गया । आवेदक द्वारा सरल समन योजना 2002 में स्थल पर 4 दुकानो का निर्माण दर्शित करते हुए दुकानो के भाग को व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया तथा पृष्ठ भाग में आवासीय निर्माण ही प्रर्दशित किया गया था । व्यवसायिक निर्माण दस फीट गहराई तथा 50 फीट लम्बाई अर्थात 500 वर्ग फीट (46.45 वर्ग मी0) प्रर्दशित किया गया था, जबकि आवसीय सहित स्थल पर कुल भू आच्छादन 348.43 वर्ग मी0 दर्शाया गया था । तदोपरान्त श्री भगनानी द्वारा सरल शमन योजना 2002 में आवेदित स्थल पर स्थित निर्माण को ध्वस्त करते हुए नवीन निर्माण हेतु मानचित्र दिनांक 7–1–2006 को प्रस्तुत किया गया । जिसमें सम्पूर्ण भूखण्ड पर आवासीय निर्माण प्रस्तावित किया गया जिसपर प्राधिकरण द्वारा दिनांक 31–3–2006 को स्वीकृति प्रदान की गयी है । मानचित्र स्वीकृत करते समय भूखण्ड खाली अवस्था में था । वर्तमान में स्थल पर बैसमेन्ट, भूतल, प्रथम तल तक निर्माण किया जा चुका है तथा स्वीकृत मानचित्र से आंशिक भिन्नताओं के विरूद्व उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 26,27 व 28 के अन्तर्गत वाद सं0 257/अना0नि0/जोन 4/06 दिनांक 11–4–06 के अन्तर्गत कार्यवाही की गयी है।

उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए यह स्पष्ट है कि सरल समन योजना 2002 में आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रर्दशित निर्माण को ध्वस्त करते हुए प्राधिकरण से आवासीय मानचित्र स्वीकृत कराकर नवीन निर्माण निर्माणाणीन है । अतः वर्ष 2002 में सरल समन योजना के अन्तर्गत किये गये आवेदन के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन के

सम्बन्ध में विचार नही किया जा सकता है । शासन के पत्र दिनांक 8–11–2006 के कम में प्रश्नगत प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

कार्यालय सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन,
उत्तर प्रदेश शासन।

229 /पी.एस./स0आ0/2006 लखनऊ : दिनांक : 08 नवम्बर, 2006

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

कृपया श्री गोपाल भगनानी, 11/153, सेक्टर–3, राजेन्द्र नगर, साहिबाबाद, गाजियाबाद के संलग्न प्रार्थना पत्र का सन्दर्भ ग्रहण करें, जो आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने से सम्बन्धित है। इस प्रकरण को कृपया आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर आख्या शासन को भिजवाना सुनिश्चित करें।

संलग्नक–यथोपरि।

08.11.2006
(के० एल० मीना)
सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन,
उत्तर प्रदेश शासन

सचिव
15.11.2006

CATP/TP
15.11.06

TP(2)
16/XI/06

सेवा में,

सचिव,
आवास, उ0प्र0 शासन,
लखनऊ।

महोदय,

कृपया अनुरोध है कि मुझे जी0डी0ए0 से आवासीय भूखण्ड 660 वर्गमीटर, आवासीय भूखण्ड संख्या-11/153, सेक्टर-3, राजेन्द्र नगर, साहिबाबाद जनपद गाजियाबाद में आवंटित किया गया है। मैने उक्त भूखण्ड को व्यवसायिक में परिवर्तन करने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सरल शमन योजना 2002 के अन्तर्गत आवेदन किया था, तथा उक्त हेतु वांछित धनराशि दिनांक 11.09.2002 को मेरे द्वारा जमा कर दी गई है।

मेरे प्रकरण में अभी तक कोई कार्यवाही नहीं हुयी है। यहॅा यह भी अवगत कराना है कि यह भूखण्ड 30 मीटर मार्ग पर स्थित हैं। अतएव आपसे अनुरोध है कि कृपया मुझे आवंटित आवासीय भूखण्ड से व्यवसायिक भूखण्ड में परिवर्तन करने पर सहानुभूतिपूर्वक विचार करते हुए सम्बन्धित अधिकारी को निर्देशित करने का कष्ट करें।

दिनांक-08.11.2006

प्रार्थी,

Gopal Bhag...

(गोपाल भगनानी)
11/153, सेक्टर-3,
राजेन्द्र नगर, साहिबाबाद,
जनपद, गाजियाबाद।
मो0न0-9321023911

73

सरल शमन योजना, 2002 के अधीन शमन हेतु आवेदन पत्र

(जो लागू हो, वही भरा जायें)

385

आवेदक का नाम	SH. GOPAL BHAGNANI
भूखण्ड/भवन/फ्लैट संख्या	11/153
क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	66.53 SQ. MTS
स्थिति (पूरा पता)	11/153, SECTOR-3, RAJINDER NAGAR, SAHIBABAD GHAZIABAD

भू-उपयोग/भवन का प्रकार	एकल आवास	ग्रुप हाउसिंग	व्यवसायिक	कार्यालय	औद्योगिक	सामुदायिक सुविधाएं

मानचित्र प्राधिकरण में जमा करने की तिथि

मानचित्र स्वीकृत अथवा नहीं	हाँ ✓	स्वतः अनुमोदित	नहीं
यदि स्वीकृत है, तो	परमिट संख्या	दिनांक	

संलग्न दस्तावेजों का विवरण :-

(क) भवन मानचित्र की अमोनिया प्रिन्ट पर चार प्रतियां ✓

(ख) भूमि/भवन/फ्लैट स्वामित्व प्रमाण-पत्र ✓

(ग) भवन के दो फोटोग्राफ (फ्रन्ट एलीवेशन व एक अन्य साइड से लिया गया) ✓

ENCLOSED

शमन शुल्क जमा करने सम्बन्धी विवरण (रसीद की प्रति संलग्न की जाए) :-

(क) डिमाण्ड ड्राफ्ट/चेक/चालान संख्या

(ख) दिनांक

(ग) धनराशि (रूपए)

(घ) जारी करने वाले बैंक का नाम

भवन में किए गये विचलन/अनाधिकृत निर्माण का विवरण तथा शमन शुल्क की गणना :-

विचलन का प्रकार	अनुमन्य/स्वीकृत (व.मी./संख्या)	कुल निर्मित (व.मी./संख्या)	अतिरिक्त/कमी (व.मी./संख्या) (4-3)	शमन की दर (रू. प्रति वर्ग मी./फ्लैट)	शमन शुल्क (रू0) (5 X 6)
2	3	4	5	6	7
भू-आच्छादन	347	348.43	1.43	1.43 X 4000/2	Rs 2860.00
तल क्षेत्रफल					
इकाईयां/फ्लैट्स					
शमन शुल्क का योग	CALCULATIONS ENCLOSED -				Rs 312000.00

मैं/हम एतद्द्वारा घोषणा करता हूँ/करते हैं कि उपर्युक्त विवरण मेरी/हमारी जानकारी एवं विश्वास के सार सत्य है। आवेदन के साथ संलग्न फोटोग्राफ दिनांक........................ को लिया गया है जो मेरे एवं नीकी अनुज्ञापित व्यक्ति फोटोग्राफ के पीछे हस्ताक्षरित है तथा .... विकास प्राधिकरण के प्राधिकारी द्वारा प्रतिहस्ताक्षरित मानचित्र मौके पर दिनांक 31.7.2002 के पूर्व/तक हुए निर्माण की/के अनुरूप है, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर शमन की अधिकतम सीमाओं के अन्तर्गत है तथा भवन में एवं संवातन की व्यवस्था संतोषजनक है। मानचित्र में दर्शाए गये भाग को आवेदक निर्धारित अवधि में स्वयं ध्वस्त करेंगा अन्यथा प्राधिकरण को ध्वस्तीकरण का पूर्ण अधिकार है। मैं यह भी घोषणा करता हूँ कि शमन शुल्क की गणना शासनादेश संख्या 3478/9-आ-1-2000-97 डी.ए./2002 दिनांक 14 अगस्त 2002 जारी सरल शमन योजना, 2002 में निर्धारित दरों के अनुरूप की गई है और कोई तथ्य छुपाया नहीं गया है।

आवेदक के हस्ताक्षर........Gopal Bhag........ वास्तुविद्/अभियन्ता/मानचित्रकार के हस्ताक्षर ...... SINGH

नाम..................................... नाम एवं पता............ (Licensed Engr. G.D.A.)

(ई-मेल सहित)................................. दूरभाष.................... ई-मेल .... Licensed No. 57

B/142, Sec-2 Rajender Nagar

सहित Sahibabad Ghaziabad

Compounding calculations of Plot No: 11/153, Sector-3, Rajinder Ngr,
OWNER:- Sh. GOPAL BHAGNANI

Plot Area = 660.63 SQ MT.

Permissible Ground Coverage : ~~312.19 SQ M~~. 347 SQ M

Permissible F.A.R. = Building Single storied.

Compoundable Gr. Coverage = 15% of plot area + 15, ~~312.19~~ 347 = 99+312.19 = ~~411~~ 446 SQ M

Compoundable F.A.R. = 33% of F.A.R. N.A.

Actual Gr. Coverage = 348.43 SQ M.

Actual Gr. F.A.R. used = NIL

1) Penalty for Excess Gr. Coverage

Excess Gr. Coverage = 348.43 − 347 = 1.43 SQ M.

Penalty for Gr. Coverage = 1.43 × 4000/2 = Rs 2860.00

2) F.A.R. Penalty :

Excess F.A.R. = NIL.

Penalty =

3) Processing Charges @ Rs. 1/- per sq.mt. = 1 × 660.63 = 661.00

4) Stacking and supervision charges @ Rs. 20/- per sq.mt. = 1.43 × 20 = 28.60

(5) Conversion Charges = 46.45 × 1.66 × 4000
= Rs 308428.00

Total = Rs 311977.60 or Rs 312000.00

ANIL PRATAP SINGH
(Licensed Engg. G.D.A.)
Licensed No-57
B/142, Sec-2 Rajender Nagar
Sahibabad

Gopal Bhg

मद सं0 22

विषय: **इन्दिरापुरम आवासीय योजना में ग्राम मकनपुर के साथ लगी भूमि के तलपट मानचित्र में संशोधन के सम्बन्ध में।**

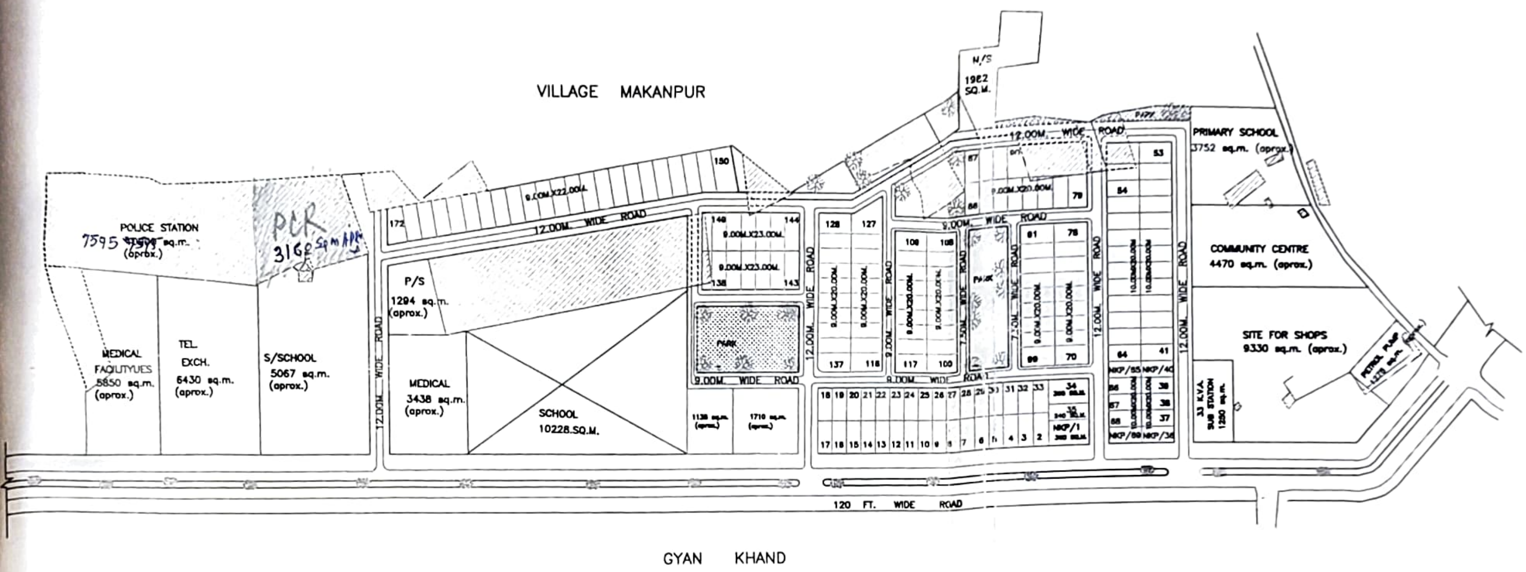
इन्दिरापुरम योजना में ग्राम मकनपुर के साथ सटी भूमि पर पूर्व में योजना की सुविधाये नियोजित की गई थी। कुछ अनाधिकृत निर्माण/कब्जे हटाये जाने के फलस्वरूप अतिरिक्त प्राप्त भूमि का अभियन्त्रण खण्ड द्वारा सर्वे कराये जाने पर काफी भूमि रिक्त पायी गई। जिस पर पूर्व में प्रस्तावित सुविधाओं को पुर्ननियोजित करते हुये रिक्त भूमि पर माननीय विधायकों हेतु आवासीय भूखण्ड तथा ग्रामवासियों हेतु दुकानों का प्रस्ताव तैयार किया गया था। इस तलपट मानचित्र का अनुमोदन बोर्ड बैठक दिनांक १.१.०५ में किया गया था।

वर्तमान में व्यवसायिक अनुभाग की आख्यानुसार दो प्रकरण ऐसे हैं जिनमें अनार्जित भूमि का उपयोग प्राधिकरण द्वारा अपनी योजनाओं में कर लिया गया है जिसके बदले में भू-स्वामियों के द्वारा भूमि की मांग की जा रही है। उक्त दोनो प्रकरणों को बोर्ड बैठक दिनांक 13.09.2006 में मद सं0 6 व 11 पर रखा गया था, जिसमें दोनो ही प्रकरणों पर प्रस्ताव स्वीकृत किया गया। साथ ही यह भी निर्देश दिये गये कि ऐसे प्रकरणों को दृष्टांत न माना जाय तथा ऐसे लम्बित समस्त प्रकरणों के निस्तारण हेतु विस्तृत प्रस्ताव सम्बन्धित योजना के मानचित्र में प्रदर्शित करते हुये अलग से बोर्ड बैठक आयोजित की जाये।

उपरोक्तानुक्रम में व्यवसायिक अनुभाग के प्रस्ताव के अनुसार दोनो प्रकरणों में अनार्जित भूमि के बदले 50% विकसित भूमि दे दी जाये तथा प्रस्तावित भूमि पर वर्तमान दर से विकास व्यय, लीज रेंट व फ्री-होल्ड चार्जेज तथा लोकेशन चार्जेज आदि देय होंगे तथा चल रहा वाद भी आवेदकों को वापस लेना होगा। प्रस्ताव में दोनो ही भू-स्वामियों को न्याय खण्ड के तलपट मानचित्र में प्रदर्शित पुलिस कन्ट्रोल रूम हेतु प्रदर्शित भूमि पर सामायोजित करने तथा पुलिस कन्ट्रोल रूम को पुलिस स्टेशन हेतु प्रदर्शित 10009 वर्ग मी0 भूमि में ही समायोजित करने के प्रस्ताव पर अनुमोदन प्राप्त कर लिया गया है।

अत: उपरोक्त आख्यानुक्रम में न्याय खण्ड के सन्दर्भित तलपट मानचित्र में तदनुसार संशोधन कर दिया गया है जो बोर्ड में विचारोपरान्त अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

76



PROPOSED PART LAY OUT PLAN OF RESIDENTIAL SCHEME, NYAY KHAND INDIRAPURAM GHAZIABAD

DETAIL OF PLOT

SL.NO.	PLOT SIZE	AREA IN SQ.M.	NO. OF PLOT	AREA IN SQ. YARDS
1	24.00M.X15.00M.	360.00	2	430.56
2	24.00M.X10.00M.	240.00	1	287.04
3	9.00M.X22.00M.	198.00	35	236.80
5	9.00M.X20.00M.	180.00	134	215.28
		TOTAL PLOT	172	

SCALE: 1:1500

NORTH POINT

DRG.NO.

A.T.P. T.P. C.A.T.P.

SECRETARY VICE CHAIRMAN

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

मद सं० 23

विषय :श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा, द्वि0श्रे0लि0 के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान/ समायोजन किये जाने विषयक।

श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में द्वि0श्रेलि0 के पद पर नियमित रूप से कार्यरत हैं ,तथा ये हृदय रोग से पीडित हैं, जिसके कारण इनके द्वारा अपना ईलाज यशोदा अस्पताल/ सर्वोदय अस्पताल के0जे0-7 कविनगर गाजियाबाद से कराया गया है । इनके द्वारा अपने ईलाज हेत प्राधिकरण से रू0 1,08000/-अग्रिम लिया गया , जिसके विरूद्ध रू0 69,486.00 + रू0 56,524.00 अर्थात कुल रू0 1,26,010.00 का बिल प्रस्तुत किया गया है , इनके द्वारा उक्त बिलों का भुगतान प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है । प्राधिकरण के नियमानुसार प्राप्त बिलों का सत्यापन प्राधिकरण द्वारा नियुक्त डा0 संजीव अग्रवाल से सरकारी अस्पताल की दर पर कराकर भुगतान योग्य बिलों का भुगतान प्राधिकरण द्वारा किया जाता है, परन्तु श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा लिपिक द्वारा अपने बिलों का सत्यापन प्राधिकरण द्वारा नामित डाक्टर से न कराकर सम्पूर्ण बिलों का भुगतान कराना चाहते है तथा समस्त बिलों का भुगतान/ समायोजन प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया जा रहा है ।

अतः श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा, लिपिक द्वारा प्रस्तुत उनके ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल रू0 1,08,000/- अग्रिम के विरूद्ध रू0 69,486.00 + रू0 56,524.00 अर्थात कुल रू0 1,26,010.00 प्राधिकरण द्वारा नामित डाक्टर के बिना सत्यापन के समायोजन/ भुगतान हेतु विचारार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या 24

विषय : उत्तर प्रदेश शासन द्वारा गठित एक सदस्यीय जॉच आयोग को सन्दर्भित पत्रावलियां वापिस प्राप्त होने पर अग्रिम कार्यवाही के सम्बन्ध में ।

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा विवेकाधीन आवंटन/परिवर्तन एवं अन्य प्रकार के आवंटन के विषय में प्रकिया को और पारदर्शी बनाने के लिए वर्ष 1975 से सितम्बर 2005 तक के प्रकरणों की जॉच हेतु एक सदस्यीय जॉच आयोग सेवा निवृत्त मा0 न्यायमूर्ति श्री आर0एच0 जैदी की अध्यक्षता में अधिसूचना संख्या 4210/VIII-A–1–249 एल0डी0ए0–05 टी0सी0–2 दिनांक 6 सितम्बर, 2005 द्वारा गठन किया गया था । प्राधिकरण द्वारा 19572 पत्रावलियां दिनांक 6/6/06 को माननीय आयोग को उपलब्ध करायी गयी थी । माननीय आयोग ने समस्त पत्रावली के परीक्षण उपरान्त दिनांक 1/11/06 को प्राधिकरण को लौटा दी है परन्तु अभी माननीय आयोग से निर्देश प्राप्त नहीं हुए है । उक्त जॉच के विचारण दौरान प्राधिकरण स्तर से कार्यालय आदेश संख्या 199/1/2005 दिनांक 19/10/05 द्वारा माननीय आयोग की जॉच की परिधि में आने वाले प्रकरणों में विलेख निष्पादन कब्जा देने एवं नाम दर्ज की कार्यवाही स्थगित कर दी गयी थी मात्र उक्त प्रकरण में देय धनराशि इस शर्त के साथ स्वीकार की जा रही थी कि माननीय जैदी आयोग के जो निर्देश होंगे उसके अनुसार कार्यवाही की जायेगी ।

उक्त प्रकरणों में माननीय आयोग से पत्रावली वापिस प्राप्त होने के फलस्वरूप प्रभावित आवंटीगण प्राधिकरण में नाम दर्ज कराने, कब्जा प्राप्त करने एवं विलेख निष्पादन हेतु सम्पर्क कर रहे हैं । प्राधिकरण स्तर से कोई कार्यवाही न होने पर काफी आवटियों द्वारा रोष प्रकट किया जा रहा है । जिन प्रकरणों में प्राधिकरण विकय विलेख निष्पादित किये जा चुके है तथा केताओं द्वारा आगे किसी अन्य तृतीय पक्ष को विकय कर दिया है, तृतीय पक्ष का नाम दर्ज किये जाने पर वही नियम लागू होगा जो प्रथम केता पर लागू है । इस कारण ऐसे प्रकरणों में जिनमें प्राधिकरण स्तर से विकय विलेख निष्पादित है, कब्जा दिये जाने एवं तृतीय पक्ष द्वारा भूखण्ड क्रय किये जाने पर केता का नाम दर्ज किया जा सकता है । यदि कोई प्रतिकूल आदेश माननीय आयोग से प्राप्त होते हैं तो वह तृतीय पक्ष पर भी उसी प्रकार लागू होंगे । इसी प्रकार ऐसे प्रकरण जो उपाध्यक्ष स्तर से आवंटित/परिवर्तित हैं, उनमें भी विलेख निष्पादन की कार्यवाही की जा सकती हैं तथा जो माननीय आयोग के निर्देश होंगे उन पर वह उसी प्रकार लागू होंगे ।

अतः उपाध्यक्ष स्तर से आवंटित/परिवर्तित प्रकरणों में विलेख निष्पादन एवं जिन प्रकरणों में पूर्व में ही विलेख निष्पादित हैं उनका कब्जा दिये जाने एवं तृतीय पक्ष द्वारा क्रय किये जाने पर केता का नाम दर्ज किये जाने की अनुमति हेतु प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 25

विषय:– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत पुलिस कर्मियों का पौष्टिक आहार भत्ता बढाये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण कान्सटेबिलों को शासनादेसानुसार रूपया 400/– प्रतिमाह एवं उपनिरीक्षकों को रूपया 450/– प्रतिमाह पौष्टिक आहार भत्ता पुलिस विभाग में प्रचलित दर के अनुसार दिया जा रहा है। कार्यरत पुलिस कर्मियों द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि बढ़ती मंहगाई को दृष्टिगत रखते हुए उन्हें दिये जाने वाला पौष्टिक आहार भत्ता पर्याप्त नहीं है तथा उन्होंने उक्त भत्ता रूपया 2000/– किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्राधिकरण में कार्यरत पुलिस कर्मी पुलिस विभाग से प्रतिनियुक्ति पर कार्यरत है तथा इन्हें दिये जाने वाला समस्त भत्ता पुलिस विभाग में प्रचलित दर के अनुसार ही दिया जाता है। परन्तु इनके द्वारा मंहगाई को दृष्टिगत रखते हुए पौष्टिक आहार भत्ता बढ़ाये जाने का अनुरोध किया है। अतः इनकी मांग को दृष्टिगत रखते हुए इनका पौष्टिक आहार भत्ता बढ़ाये जाने हेतु विचारार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद0 सं0– 26

80

विषयः– किराये पर उठी सम्पतियों जो स्टाफ को आवंटित है। को विकय किये जाने के सम्बन्ध में।

शासन आदेश संख्या 27888/आ0 –9–9–95–8–86 आवास अनुभाग दिनांक 10–06–93 के द्वरा किराये पर उठी अमित्वयी सम्पतियो को विकय किये जाने के निर्देश दिये गए हैं। शासनादेश के अनुपालन में दिनांक 2–11–96 में मद संख्या –20 पर किराये पर उठी 746 सम्पतियों के विकय हेतु प्रस्ताव रखा गया था। जिसका निम्न अनुसार निर्णय हुआ है।–

"अनुमोदित 10 वर्ष की समान किस्तो मे ब्याज सहित धनराशि ली जाए इसके अतिरिक्त अन्य भवन जो किराये पर अधिकरीयो/कमचारीयों को दिए हुए है। लेकिन स्टाफ हाउसिंग नही है। इसी शर्त पर उन्हे भी विकय कर दिया जाए।"

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30–11–02 के मद संख्या–32 पर 94 भवनों का प्रस्ताव रखा गया था, जिनमे संजय नगर के 43 भवन भी शामिल हैं। उनकी बोर्ड बैठक में स्वीकृत प्रदान की जा चुकी है।

तत्पश्चात बोर्ड बैठक दिनांक 20–02–02 में मद संख्या–62 पर 22 भवनो जो पूर्व में 94 भवनों के साथ सम्मिलत नहीं थे। विकय हेतु प्रस्ताव रखा गया था। जो बोर्ड बैठक में स्वीकृत कर दिया गया।

अतः उपरोक्तानुसार कुल अमितव्ययी सम्पतियों के अन्तर्गत भवनों की संख्या 746+94+22= हो जाती है । किन्तु स्टाफ के किराये के शेष 24 भवन पूर्व प्रस्ताव में सम्मलित नहीं किये जा सके जिनका विवरण निम्न है।

1. संजय नगरः– एन–18, एन–22, एन 23,–एन 27,एन 28,–एन 49,एन 59,–एन 77,–एन 84,–एन 92,–एन 104 एन–114 एन–124 एन–131 एन–137 एन–167 एम–81 एम425ए बीएस,एच,एफ–04 व बीएसएचएफ–02 कुल 20 भवन
2. लाजपत नगर – सीएस–एचसी2 , एफएस –एच एफ बी– 253 कुल 2 भवन
3. शास्त्रीनगर भवन संख्या एच/एस एच एफ–02
4. नन्दग्रम भवन संख्या :– बी–303 ए

अतः इन 24 भवनो को शासनादेश सं0 4872/97अ –2–99 की बैठक 1998 दिं0 04–11–99 के अनुसार अमितवव्यी घोषित करते हुये वर्तमान मुल्यांकन करते हुए स्टाफ क्वाटरों को विकय किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारर्थ प्रषित है।

मद सं0 : 27

विषयः <u>इन्दिरापुरम योजना के न्याय खण्ड प्रथम व ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 ई को भूखण्ड संख्या - डी के साथ अम्लगमेशन किये जाने के सम्बन्ध में।</u>

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा न्याय खण्ड के अन्तर्गत अतिक्रमण से मुक्त करायी गई 5303.08 वर्ग मी0 भूमि को ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड के रूप में सर्जित किया गया था। भूखण्ड संख्या-ई की स्थिति संलग्न मानचित्र में प्रदर्शित की गई है। भूखण्ड सं0-डी अनियमित (इररेगुलर) आकार का है। प्रश्नगत भूखण्ड मैसर्स सुपरटैक कन्स0 प्रा0 लि0 को नीलामी द्वारा विक्रय किया गया है। भूखण्ड सं0-डी भी मै0 सुपरटैक प्रा0लि0 द्वारा ही क्रय किया गया है तथा भूखण्ड के उचित नियोजन हेतु उनके द्वारा भूखण्ड सं0 ई को भूखण्ड संख्या-डी में अमलगलेट करने का अनुरोध किया गया है। नियोजन की दृष्टि से उपरोक्त अमलगमेशन भूखण्ड पर सुनियोजित विकास हेतु उचित है परन्तु भूखण्ड संख्या ई क्षेत्रफल 5303.08 वर्ग मी0 हेतु भू-आच्छादन तथा एफ.ए.आर. उपरोक्त भूमि के क्षेत्रफल पर ही अनुमन्य किया जायेगा तथा भूखण्ड संख्या डी पर निर्मित भवन से आवश्यक न्यूनतम दूरी छोड़े जाने के उपरान्त ही मानचित्र पर स्वीकृत प्रदान की जायेगी।

उपरोक्त शर्त के साथ न्यायखण्ड प्रथम के ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड सं0 डी व ई को समाहित (अमलगमेट) किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या- 28

ग्राम प्रहलाद गढ़ी के खसरा संख्या 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सैक्टर–9 के ले–आउट प्लान में दर्शाई भूमि को ले आउट प्लान से बाहर किये जाने एवं प्रस्तुत मानचित्र पर कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना हेतु वर्ष 1988 में अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी। प्रस्तावित योजना के अर्न्तगत राजस्व प्रहलाद गढ़ी, परगना लोनी तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा सं0– 332/1 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा, खसरा सं0 332/2 क्षेत्रफल 0–18–0 बिघा, खसरा सं0 332/3 क्षेत्रफल 0–19–0 बिघा की धारा 6/17 की विज्ञाप्ति दिनांक 17.02.1992 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराई गई थी परन्तु उपरोक्त भूमि का कब्जा प्राधिकरण को प्राप्त नही हो सका है। उक्त भूमि के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2003 के मद संख्या–27 में रखा गया था। जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा स्वीकार किया गया। उक्त बोर्ड का एजेण्डा तथा कार्यवृत की छायाप्रति अवलोकनार्थ संलग्न है।

प्राधिकरण द्वारा पूर्व में तैयार किये गये वैशाली योजना के ले–आउट प्लान में ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा संख्या– 332 की उपरोक्त उल्लेखित भूमि को वैशाली योजना के सैक्टर 9 के ले आउट प्लान के अर्न्तगत प्रदर्शित किया गया था। अब चूकि प्रश्नगत भूमि प्राधिकरण द्वारा अर्जित नही है, एवं उक्त भूभाग श्री महेश चंद्र आदि ग्रुप हाउसिंग का मानचित्र स्वीकृति हेतु जमा किया हुआ है इनके द्वारा किये गये आवेदन के अनुसार मानचित्र स्वीकृति के संबन्ध में चुंकि उक्त भूभाग के आंशिक भाग में प्राधिकरण द्वारा एक पार्क भी नियोजित किया गया था। अतः मानचित्र स्वीकृत करते समय क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत भाग अथवा ले–आउट के पार्क हेतू दर्शित क्षेत्रफल जो भी अधिक हो पार्क हेतु निर्दिष्ट कराया जाये तथा इस भाग पर एफ0ए0आर0 की अनुमन्यता नहीं दी जाये।

अतः उपरोक्तानुसार वैशाली योजना के सैक्टर–9 के तलपट मानचित्र में ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 की उपरोक्त भूमि को तलपट मानचित्र का भाग समाप्त किये जाने एवं उपरोक्तानुसार मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृति हेतु।

83

मद संख्या : 29

विषय : गाजियाबाद में प्रस्तावित हाईटेक सिटी के भू-अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के संबंध में।

शासनादेश संख्या 2712-आठ-1-05 दिनांक 21.05.05 द्वारा गाजियाबाद में प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु विकासकर्ता कम्पनी, मैसर्स उप्पल चड्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा०लि० तथा मैसर्स सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० का चयन किया गया। आवास विभाग द्वारा जारी शासनादेश संख्या 6087/9-आ-1-2003-34 वि/03 दिनांक 22.11.03 के बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "हाईटेक टाउनशिप का विकास प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किया जाना आवश्यक है।" दोनों विकासकर्ता कम्पनियों तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के बीच एम.ओ.यू. (मैमोरडंम ऑफ अन्डर स्टेडिंग) सम्पादित हुए। एम.ओ.यू. की शर्तों में उल्लेखित बिन्दु संख्या 3 के अनुसार "कम्पनी द्वारा अर्जन प्रस्ताव प्रस्तुत किए जाने पर उसका परीक्षण कर प्राधिकरण द्वारा तीस दिन के अन्दर जिलाधिकारी को प्रेषित किया जाने का प्राविधान था।" उपरोक्त के अनुपालन में शासनादेश संख्या 6087/9-आ-1-2003-34 वि/03 दिनांक 22.11.03 तथा एम.ओ.यू. की शर्तों के अनुसार मैसर्स सनसिटी एवं मैसर्स उप्पल चड्डा हाईटेक कम्पनी से प्राप्त अर्जन प्रस्ताव भूमि अध्याप्ति अधिनियम 1894 में निर्धारित प्राविधानों के अन्तर्गत धारा 4(1) के साथ पठित धारा 17 के उपबन्धों सहित कार्यवाही हेतु प्रस्तुत किये गये। अर्जन प्रस्ताव का परीक्षण कर जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किया गया। अर्जन प्रस्तावों के अतिरिक्त दोनों विकासकर्ता कम्पनी द्वारा अपने अर्जन प्रस्तावों के अन्दर आने वाली ग्राम समाज, चकरोड़, नाली इत्यादि की भूमि के पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्राधिकरण में जमा किये गये जिनका परीक्षण किया गया/जा रहा है। दोनों विकासकर्ता कम्पनियों के अर्जन/पुर्नग्रहण की वर्तमान स्थिति निम्नवत् है :-

1. मैसर्स सनसिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० :-

क्रमांक	ग्राम का नाम	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे० में)	धारा 4/17 की विज्ञप्ति का दिनांक	पुर्नग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे० में)	पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्रेषित करने का दिनांक
1.	डासना	369.906	29.08.06	50.686	30.10.06
2.	सादिकपुर काजीपुरा	22.249	29.08.06	1.979	30.10.06
3.	नायफल	36.067	29.08.06	2.659	30.10.06
4.	सादतनगर इकला	13.345	29.08.06	2.664	30.10.06
5.	बयाना	96.030	29.08.06	8.920	30.10.06
6.	डासना (पूरक)	13.014	-	-	-
	कुल योग	550.611 हे० या 1360.56 एकड़		66.908 हे० या 165.33 एकड़	

2. मैसर्स उप्पल चड्डा डवलपर्स प्रा०लि० :-

क्रमांक	ग्राम का नाम	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे० में)	धारा 4/17 की विज्ञप्ति का दिनांक	पुर्नग्रहण हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे० में)	पुर्नग्रहण प्रस्ताव प्रेषित करने का दिनांक
1.	डासना	6.198	29.08.06	0.866	पुर्नग्रहण प्रस्ताव परीक्षण किया जा रहा है।
2.	सादिकपुर काजीपुरा	65.687	29.08.06	3.088	उपरोक्त
3.	नायफल	147.964	29.08.06	5.668	उपरोक्त
4.	बयाना	133.379	29.08.06	5.791	उपरोक्त
5.	महरौली	80.411	29.08.06	1.733	उपरोक्त
6.	शाहपुर बम्हैटा	55.685	02.11.06	2.002	उपरोक्त
7.	दुरियाई	96.013	-	3.955	उपरोक्त
	कुल योग	585.337 हे० या 1446.368 एकड़		23.103 हे० या 57.087 एकड़	

उपरोक्त शासनादेश संख्या 2712/आठ–1–05 दिनांक 21.05.05 के क्रम में मैसार्स सनसिटी का अर्जन प्रस्ताव 550.611 हे0 व मैसर्स उप्पल चढ्डा डवलपर्स प्रा0लि0 के 585.337 हे0 के अर्जन प्ररताव जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किये थे जिनमें से मैसर्स सनसिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 537.597 हे0 व मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की 489.324 हे0 भूमि की क्रमशः दिनांक 29.08.06 व 02.11.06 में धारा 4(1) की विज्ञप्ति शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। मैसर्स सनसिटी डवलपर्स प्रा0लि0 के पुर्नग्रहण प्रस्ताव भी जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किये जा चुके है तथा मैसर्स उप्पल चढ्डा डवलपर्स प्रा0लि0 के तालिका में अंकित ग्रामों के पुर्नग्रहण प्रस्ताव तैयार किये जा रहे हैं। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त विकासकर्ताओं में से मैसर्स सनसिटी द्वारा कुल रूपये 299302072.00 प्रतिकर के रूप में अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा समय–समय पर मांग की जाने वाली धनराशि 4(1) की विज्ञप्ति हेतु जमा कराये जा चुके हैं तथा मैसर्स उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा कुल रूपये 3919170091.00 प्रतिकर के रूप में धारा 4(1) की विज्ञप्ति हेतु भी जमा कराये जा चुके हैं एवं रूपये 1760895295.00 की धनराशि मैसर्स उप्पल चढ्डा द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद के मांगपत्र के अनुसार धारा 6/17 हेतु जमा कराई जा चुकी है। प्राधिकरण की गत 108वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 10 पर हाईटेक की प्रगति से बोर्ड को अवगत कराया गया था जिसपर बोर्ड द्वारा प्रगति से सन्तोष व्यक्त किया गया था।

अतः उपरोक्तानुसार हाईटेक हेतु भू–अर्जन तथा पुर्नग्रहण की कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष / अध्यक्ष महोदय

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 109वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 का कार्यवृत्त तैयार कर दिया गया है । कृ0 अनुमोदनोपरान्त हस्ताक्षर करने की कृपा करें ।

(आर0सी0मिश्र)
सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 109वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 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 ओम नारायण, निदेशक (पेंशन) सचिव, वित्त, उ0प्र0शासन, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
4– एस0बी0 तिवारी, अपर जिलाधिकारी (भू अर्जन) जिलाधिकारी, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।
5– श्री वी0के0 यादव, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद ।
6– श्री आर0पी0 कौशिक, सहयुक्त नियोजक, एन0सी0आर0 सैल,गाजियाबाद मुख्य नगर एवं नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
7– श्री वी0विक्रमादित्य, अधीक्षण अभियन्ता ,उ0प्र0जल निगम, गाजियाबाद – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि
8– श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
9– श्री फिरेराम प्रजापति, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
10– 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 13–9–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।
2–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 26–8–2006 एवं 13–9–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड द्वारा बैठक दिनॉक 26–8–2006 व 13–9–2006 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । बोर्ड द्वारा बैठक 26–8–2006 की अनुपालन आख्या के अवलोकन के दौरान निम्न मदों के सम्बन्ध में भी निम्नानुसार कार्यवाही किए जाने के निर्देश दिए गए :–

		मद संख्या 4– दिल्ली मेट्रो को आनन्द विहार से वैशाली योजना तक विस्तार किए जाने के सम्बन्ध में जो मतभेद एम0ओ0यू0 में हैं, उनका प्राथमिकता पर निराकरण कर एम0ओ0यू0 को अन्तिम रूप दिए जाने हेतु कार्यवाही पूर्ण की जाए । **मद संख्या 5–** गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित 04 स्थानों पर पुलों के निर्माण के सम्बन्ध में निर्देश दिए गए कि निर्माण लागत का परीक्षण केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग से कराकर लागत को अन्तिम रूप देते हुए शीघ्र निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जाए । **मद संख्या 6–** गाजियाबाद शहर में ट्रान्सपोर्ट नगर की स्थापना हेतु भूमि अधिग्रहण किए जाने के सम्बन्ध में निर्देश दिए गए कि अधिग्रहण की कार्यवाही में तत्परता लायी जाए ताकि ट्रान्सपोर्ट नगर शीघ्र स्थापित किये जा सकें । **मद संख्या 14–** गाजियाबाद महायोजना 2021 में विशेष अनुमति के अनुमन्य क्रियाओं / उपयोगों की अनुमति के अन्तर्गत सुन्दरदीप एजूकेशनल सोसायटी ग्राम डासना के भूमि पर निर्मित /प्रस्तावित इंजीनियरिंग कालेज के सम्बन्ध में बोर्ड को अवगत कराया गया कि शैक्षिक उपयोग के भूखण्डों में कवर्ड क्षेत्रफल पर विकास शुल्क लिए जाने का प्राविधान है ।बोर्ड द्वारा निर्देश दिए गए कि इस सम्बन्ध में नीतिगत निर्णय लिए जाने हेतु आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव लाया जाये ।
3–	निजी पूँजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिये भूमि अर्जन एवं विकास की नीति, इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत लाईसेन्स जारी किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । यह भी निर्देश दिए गए कि लाईसेंस जारी करने से पूर्व निजी भूमि की सेल डीड की वैद्यता की जॉच कर ली जाए ।

4–	इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप योजना के तलपट मानचित्रों की स्वीकृति एवं विकास दर के निर्धारण के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप योजना के तलपट मानचित्रों पर स्वीकृति प्रदान की गई ।
5–	इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त इन्टीग्रेटिड टाऊनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों पर औपचारिक स्वीकृति प्रदान की गई ।
6–	हिण्डन नदी के किनारे बन्ध एवं सड़क बनाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकार किया गया एवं निर्देश दिए गए कि जी0टी0रोड़ पर इस प्रस्तावित रोड़ की कनैक्टीविटी के सम्बन्ध में कार्यवाही की जाए एवं रिवाईज्ड इस्टीमेट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जाए ।
7–	उत्तर प्रदेश विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
8–	आर0डी0सी0 स्थित सिनेमा भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग की छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया ।
9–	प्राधिकरण द्वारा नियोजित भूखण्ड संख्या जी0एच0–5 (4396.65 व0मी0) अहिंसा खण्ड–द्वितीय, इन्दिरापुरम के साथ खसरा नं0–526/1, ग्राम महीउद्दीनहपुर – कनावनी की 11450.00 व0मी0 भूमि को अमलगमेट किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
10–	मोहन नगर आर0बी0ओ0 के चौड़ीकरण के अन्तर्गत रेलवे लाईन के ऊँपर बनाये जा रहे पुल के	विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।

	सम्बन्ध में रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत संशोधित आगंणन की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव ।	
11–	राजनगर डिस्ट्रक्ट सैन्टर में निर्मित भवन संख्या 1 से 144 तक भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि गाजियाबाद महायोजना 2021 के अनुसार कार्यवाही की जाए ।
12–	कौशाम्बी योजना में रजिस्ट्री करने हेतु प्रस्ताव ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा अन्तिम रूप से प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 09–9–2005 में दी गई छूट की सुविधा दिनॉक 31–3–2007 तक प्रभावी रखने हेतु स्वीकृति प्रदान की गई । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि भविष्य में अवधि बढ़ाने का प्रस्ताव न लाया जाये ।
13–	इन्दिरापुरम योजना में सोसायटी ऑफ दि फ्रान्स ब्रदर्स को आवंटित भूमि में 1210.79 वर्ग मीटर लेते हुए 1162.55 वर्ग मीटर भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर इस निर्देश के साथ स्वीकृति प्रदान की गई कि आगामी बोर्ड की बैठक में ले आऊट प्लान में आवश्यक संशोधन कर उसे बोर्ड से अनुमोदित करा लिया जाये ।
14–	कौशाम्बी योजना में भूखण्ड संख्या– 16 पर 2.5 एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
15–	संतोष मेडिकल कालेज को एक्सटेन्शन योजना में भूमि आवंटन के विषय में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 31–1–05 में मद संख्या–47 पर लिये गये निर्णय पर पुनः विचार के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया एवं आगामी बोर्ड बैठक में लाए जाने हेतु निर्देश दिए गए ।

16–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को फिक्स टी0ए0 बिल बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
17–	श्री मुकेश कुमार त्यागी को नेहरूनगर में आवंटित भूखण्ड के विकल्प में इन्द्रप्रस्थ योजना में भूखण्ड दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्देश दिए गए कि इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी को छोड़कर अन्य योजनाओं में उपलब्धता के आधार पर 200 वर्ग मीटर तक का भूखण्ड वर्तमान सेक्टर रेट पर वैकल्पिक रूप से आवंटित किया जाये ।
18–	भवन संख्या– ए0के0–1/38, एच0आई0जी0–डूप्लैक्स इन्दिरापुरम के आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया ।
19–	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	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया ।
20–	अवशेष राशि एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत की छूट के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्थगित किया गया ।
21–	प्राधिकरण की राजेन्द्र नगर योजना के अन्तर्गत सैक्टर–3, भूखण्ड संख्या– 11/153 के भू–उपयोग आवासीय से व्यवसायिक किये जाने के सम्बन्ध में ।	बोर्ड को अवगत कराया गया कि चूँकि स्वैच्छिक शमन योजना में दर्शित निर्माण ध्वस्त हो चुका है तथा पक्ष द्वारा पुनः आवासीय मानचित्र स्वीकृत कराकर तदानुसार निर्माण कराया जा रहा है, इसलिए स्वैच्छिक

		शमन योजना के आधार पर भू उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में पक्ष द्वारा किया गया आवेदन निराधार पाते हुए निरस्त किया गया ।
22–	इन्दिरापुरम आवासीय योजना में ग्राम मकनपुर के साथ लगी भूमि के तलपट मानचित्र संशोधन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
23–	श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा, द्वि0श्रे0लि0ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान /समायोजन किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की वर्तमान नीति के अनुसार चिकित्सा व्यय का भुगतान किया जाये ।
24–	उत्तर प्रदेश शासन द्वारा गठित एक सदस्यीय जॉच आयोग को सन्दर्भित पत्रावलियॉ वापिस प्राप्त होने पर अग्रिम कार्यवाही के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
25–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत पुलिस कर्मियों को पौष्टिक आहार भत्ता बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा निर्देश दिए गए कि जिन पुलिस कर्मियों द्वारा प्राधिकरण की सुरक्षा, अनाधिकृत निर्माण / अतिक्रमण हटाने के अभियान के दौरान, वीरता, निष्ठा एवं सेवाभाव से अपने दायित्वों का निवर्हन किया जायेगा, उन कर्मियों को प्राधिकरण अपने स्तर से पुरूस्कृत कर सकता है ।
26–	किराये पर उठी सम्पत्तियों जो स्टाफ को आवंटित हैं, को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।

27–	इन्दिरापुरम योजना के न्याय खण्ड प्रथम व ग्रूप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या ई को भूखण्ड संख्या –डी के साथ अमलगमेशन किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि अमलगमेशन की फीस 5 प्रतिशत होगी ।
28–	ग्राम प्रहलादगढी के खसरा संख्या 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सैक्टर–9 के ले आऊट प्लान में दर्शाई भूमि को ले आऊट प्लान से बाहर किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि पार्क की भूमि पक्ष द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी जिसके बदले उन्हें अनुमन्य कम्पेन्सेटरी एफ0ए0आर0 दिया जायेगा ।
29–	हाईटैक टाऊनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त हाईटैक टाऊनशिप योजना के अन्तर्गत भू–अर्जन एवं पुर्नग्रहण प्रस्तावों पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।

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

(आर0 सी0 मिश्र),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(डी0पी0सिंह),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(डी0पी0सिंह),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद