गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

की 110 वीं बैठक

दिनांक : 20–12–2006

समय : 11–00 बजे

स्थान : राजस्थान स्टेट गेस्ट हाउस
नई दिल्ली ।

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20–12–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18–11–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
2–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18–11–06 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	2–10
3–	दिल्ली मेट्रो का गाजियाबाद मे विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में ।	11–14
4–	इन्दिरापुरम योजना में ज्वाईन्टवेन्चर के अन्तर्गत मोड्यूल–1(भूखण्ड सं0–10 व 17) में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	15–26
5–	उ0प्र0 में हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु हाईटैक टाउनशिप नीति 2003 के अन्तर्गत मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कन्सोर्सियम) के साथ एम0ओ0 यू0 निष्पादित किये जाने के सम्बन्ध में ।	27–31
6–	राष्ट्रीय राजमार्ग–24 पर ग्राम डासना की भूमि पर स्थित आई0एम0एस0 इन्जी0 कालिज अध्यात्मिक नगर के मानचित्रों के शमन/ स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	32–33
7–	वैशाली योजना के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0 जी0एच0–7 पर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की अदायगी किस्तों मे किये जाने के सम्बन्ध में ।	34
8–	हिण्डन नदी के किनारे बंध एवं सड़क को बनाये जाने के सम्बन्ध में ।	35–37
9–	महानगर गाजियाबाद के प्रमुख प्रवेश द्वारों एव मुख्य सार्वजनिक स्थलों पर राउण्ड द क्लाक रिकार्डिग एवं वाच सुविधा से युक्त अत्याधुनिक कैमरे लगाये जाने के सम्बन्ध में।	38–40
10–	वैशाली योजना में ग्राम मकनपुर के खसरा नं0–282 की उपयोग की गयी भूमि के विकल्प में भूमि आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में ।	41
11–	वैशाली योजना के सेक्टर–9 राजस्व ग्राम प्रह्लाद गढ़ी की के खसरा न0 179,180, 170, 171, 172, 17318.15 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में ।	42–53
12–	इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत ग्राम मकनपुर की अधिग्रहीत भूमि के खसरा नं0 1080/2 की अनर्जित भूमि के सम्बन्ध में ।	54
13–	शिरोमणि सहकारी आवास समिति लि0 की अनर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	55
14–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली ग्राम हरसांव के खसरा सं0 506/2 की अनर्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।	56
15–	विशाल सहकारी आवास समिति को माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार शासनादेश दिनांक 2/6/98 व अन्य सुसंगत प्रभावी शासनादेश का लाभ देने के विषय में ।	57–59
16–	भवन सं0 ए0के0–1/38 एव0आई0जी0 डुप्लैक्स इन्दिरापुरम आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में ।	60

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20–12–2006 की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
17–	वैशाली योजना के सैक्टर–4 स्थित भागीरथी , झेलम, यमुना , कृष्णा टावरों के रिजर्व प्राईज आरक्षित करने हेतु ।	61–62
18–	वैशाली योजना में रिक्त दुकान/क्योस्क को पूर्व में आरक्षित आवंटियों को दिये जाने के सम्बन्ध में ।	63
19–	भूखण्ड सं0 ए0–1,ए0–2,ए0–3,ए0–4 आर0डी0सी0 के एफ0ए0आर0 एवं ग्राउण्ड कवरेज हेतु।	64
20–	प्राधिकरण द्वारा विकसित कालोनियों के चौराहों एवं सैन्ट्रल वर्ज को सौन्दर्यीकरण हेतु विभिन्न कम्पनियों को दिये जाने के सम्बन्ध में ।	65
21–	गाजियाबाद महायोजना 2021 में संस्थागत/कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य कियाओं में निर्मित/प्रस्तावित शिक्षण संस्थाओं से विकास शुल्क निर्मित क्षेत्र के आधार पर लिये जाने के सम्बन्ध में ।	66
22–	ग्राम प्रहलादगढी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सैक्टर –9 के ले–आउट में दर्शाई गयी भूमि को ले–आउट से बाहर किये जाने एवं प्रस्तुत मानचित्र पर कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में ।	67
23–	प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30–11–02 के मद सं0–10 पर लिये गये नीति विषयक निर्णय एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–06 के मद सं0–11पर लिये गये निर्णय के सम्बन्ध में ।	68
24–	राजनगर डिस्ट्रिक सेन्टर के तलपट मानचित्र के आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में ।	69
25–	स्व0श्री मोबीन खान वेतनमान लिपिक के चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।	70
26–	श्री अमर सिंह परमार, माननीय विधायक को भूखण्ड आवंटन के विषय में ।	71–80
27–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20–12–2006 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची ।

मद सं0	विषय	पृष्ठ सं0
27–	ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760/1 क्षेत्रफल 1–12–0 बीघा भूमि का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत " ग्रीनबेल्ट " से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	81-84
28–	प्रताप विहार सेक्टर–11 योजना के एच0 ब्लाक में अर्द्धनिर्मित 148/144 ई0डब्लू0एस0 भवनों का माड्यूल बनाकर निस्तारण किये जाने के सम्बन्ध में ।	85
29–	कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।	86-88
30–	इन्टीग्रेटिड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेन्स के अन्तर्गत प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	89-91
31–	इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना को विद्युत आपूर्ति के सम्बन्ध में	92
32–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2002–03 (कर निर्धारण वर्ष 2003–04) क कर निर्धारण के सम्बन्ध में ।	93-100
33–	मोदीनगर एवं मुरादनगर के विकास हेतु 5–5 करोड़ की व्यवस्था के सम्बन्ध में।	101
34–	मोदीनगर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत एन0एच0–58 पर स्थित ग्राम सादावाद जखैवा व ग्राम अबूपुर की भूमि के कृषि भू–उपयोग से संस्थागत (शैक्षिक) भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	102/103
35–	गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत प्रस्तावित हाईटैक सिटी के गांव के भू–उपयोग के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	104-106

मद संख्या : 1

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18–11–06 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18–11–2006 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 18–11–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है ।

2

मद सं0–2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 की अनुपालन आख्या

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
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 ।	कार्यवाही वांछित नही है।
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	कार्यवाही वांछित नही है। विस्तृत प्रस्ताव बैठक में अलग से प्रस्तुत किया जा रहा है ।

				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 ।		एम0ओ0यू0 की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है । उ0प्र0 राज्य सेतु निगम द्वारा आंगणन प्रस्तुत किये जाने के उपरान्त आंगणन का परीक्षण लोक निर्माण विभाग से करा लिया जायेगा।
				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 ।		प्रस्ताव के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा रही है ।
				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		अलग से प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा रहा है ।

				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 ।		लाईसेन्स जारी कर दिया गया है ।
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 ।		डी0 पी0 आर0 में विकासकर्ताओं द्वारा क्रय की गयी भूमि पर ही स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है ।
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 ।		प्रस्ताव सक्षम अधिकारी को प्रेषित कर दिया गया है ।
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		जी0टी0 रोड पर प्रस्तावित रोड की कनैक्टीविटी एवं रिवाइज सटीमेट के सम्बन्ध में अधिशासी अभियन्ता सिंचाई निर्माण खण्ड गाजियाबाद को पत्र सं0 411/04/ई0ई08/06

5

			कार्यवाही की जाए एवं रिवाईज्ड इस्टीमेट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत की जाए ।	दिनांक 28–11–06 को भेजा गया था । पुनरीक्षित आगणन प्राप्त हो गया है । बोर्ड में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जा रहा है ।
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 ।	अनुपालन हो रहा है।
8–		आर0डी0सी0 स्थित सिनेमा भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग की छूट दिये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया ।	कार्यवाही वांछित नही है।
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 ।	कार्यवाही कर दी गयी है ।
10–		मोहन नगर आर0बी0ओ0 के चौड़ीकरण के अन्तर्गत रेलवे लाईन के ऊॅपर बनाये जा रहे पुल के सम्बन्ध में रेलवे विभाग द्वारा प्रस्तुत संशोधित आगंणन की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।	कोई कार्यवाही वांछित नहीं है ।

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 ।		कार्यवाही की जा रही है।
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 ।		कार्यवाही की जा रही है ।
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 ।		कार्यवाही की जा रही है ।
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 ।		प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जा चुका है ।
15–		संतोष मेडिकल कालेज को एक्सटेन्शन योजना में भूमि आवंटन के विषय में प्राधिकरण बोर्ड बैठक		प्रस्ताव स्थगित किया गया एवं आगामी बोर्ड बैठक में लाए जाने हेतु निर्देश दिए गए ।		प्रस्ताव परीक्षण किया जा रहा है । आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा ।

7

		दिनॉक 31–1–05 में मद संख्या–47 पर लिये गये निर्णय पर पुनः विचार के सम्बन्ध में ।			
16–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को फिक्स टी0ए0 बिल बढाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।		अनुपालन हो रहा है ।
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 ।		कार्यवाही की जा रही है।
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 ।		प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।
19–		ग्राम बसन्तपुर सैतली परगना जलालाबाद तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद स्थित खसरा संख्या 721, 722, 736,	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया ।		कार्यवाही वांछित नही है।

8

		738, 739,, 740, 741, 742, 745, 747, 760, 761, 763, 764, 765 के भूमि का भू–उपयोग मध्यम उद्योग से संस्थागत भू–उपयोग करने				
20–		अवशेष राशि एक मुश्त भुगतान पर 20 प्रतिशत की छूट के सम्बन्ध में ।		प्रस्ताव स्थगित किया गया ।		प्रस्ताव परीक्षण किया जा रहा है । आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा ।
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 ।		कार्यवाही वांछित नहीं है ।
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 ।		कार्यवाही की जा रही है।
23–		श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा, द्वि0श्रे0लि0ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान /समायोजन किये जाने		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की वर्तमान नीति के		बोर्ड निर्णय से श्री सुखदेव प्रसाद मिश्रा को अवगत करा दिया गया है ।

9

	विषयक ।	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 ।	पत्र सं0 507 एवं 508/एस0टी0/व्य0/06 दिनांक 21–11–06 एवं पत्र सं0 311/2/2006 दिनांक 23–11–06 द्वारा शासन को सन्दर्भित किया जा चुका है ।
25–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत पुलिस कर्मियों को पौष्टिक आहार भत्ता बढाये 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 ।	कार्यवाही वांछित नही 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 ।	प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जा रहा है ।
27–	इन्दिरापुरम योजना के न्याय खण्ड प्रथम व ग्रूप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या ई को भूखण्ड संख्या –डी के	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि अमलगमेशन की फीस	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।

10

		साथ अमलगमेशन किये जाने के सम्बन्ध में ।		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 ।		निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
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 ।		निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

मद संख्या : 3

विषय : दिल्ली मेट्रो का गाजियाबाद मे विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिल्ली मेट्रो रेल के विस्तार के सम्बन्ध में वर्ष 2003–2004 में दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन के माध्यम से दिलशाद गार्डन से नवीन बस अड्डा गाजियाबाद तक दिल्ली मेट्रो के विस्तार की डी0पी0आर0 तैयार कराये जाने का निर्णय लिय गया था । दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन द्वारा माह अक्टूबर 2005 में उपरोक्त रूट की डी0पी0आर तैयार कर प्रस्तुत की गयी, जिसकी गाजियाबाद भाग में लम्बाई 9.4 किलोमीटर थी तथा इसपर कुल रू0 936 करोड़ का व्यय अनुमान आंकलित करते हुए वर्ष 2009 तक पूर्ण करने की रिपोर्ट प्रेषित की गयी थी । मेट्रो के उक्त एलाईन्मेन्ट में सात मेट्रो स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं । प्रश्नगत मेट्रो एलाईन्मेन्ट के समानान्तर आई0आर0बी0टी0 परियोजना होनें के फलस्वरूप उपरोक्त विस्तार को अन्तिम रूप नहीं दिया जा सका है । गाजियाबाद नगर की सुविधा हेतु यह एलाईन्मेन्ट सर्वाधिक उपयोगी है । अतः उचित होगा कि उपरोक्त मेट्रो रेल के विस्तार के सम्बन्ध में शासन को सन्दर्भ प्रेषित करते हुए स्वीकृति प्रदान करने हेतु अनुरोध किया जाय ।

2–उपरोक्त के अतिरिक्त दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन की प्रस्तावना पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अनुमोदन उपरान्त आनन्द विहार से वैशाली योजना तक दिल्ली मेट्रो के विस्तार हेतु निर्णय लेते हुए शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया गया था, जिसपर शासनादेश सं0 4268/ आठ–1–06/10जी0डी0ए0 दिनांक 7–8–06 को स्वीकृति प्रदान की गयी थी । उपरोक्त विस्तार की अनुमानित लम्बाई 2.05 किलोमीटर है तथा इसपर लगभग रू0 167.00 करोड़ व्ययानुमान किया गया है । उक्त विस्तार में दो मेट्रो स्टेशन "कौशाम्बी" तथा "कृष्ण भवन वैशाली" प्रस्तावित किये गये हैं । दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन को प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त स्वीकृति से अवगत कराया गया तथा दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन द्वारा एम0ओ0यू0 का प्रारूप प्राधिकरण को प्रेषित किया गया । उक्त प्रारूप के सम्बन्ध में शासन के पत्र सं0 6338/आठ–1–06–10जी0डी0ए0/04 दिनांक 10–10–06 (छाया प्रति संलग्न) द्वारा दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन तथा नोएडा के मध्य निष्पादित एम0ओ0यू0 में भिन्नता के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट करने की अपेक्षा की गयी । उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन को अवगत कराते हुए विचार विमर्श भी किया गया । दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन द्वारा नोएड के साथ किये गये एम0ओ0यू0 की भिन्नताओं में मुख्यतः 1.5 एकड़ भूमि स्टाफ क्वाटर हेतु निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने की शर्त में परिवर्तन से सहमति नहीं दी गयी है । प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त के सम्बन्ध में शासन स्तर से दिल्ली मेट्रो रेल कार्पोरेशन से अनुरोध करने हेतु पत्र सं0 516/ नियोजन अनुभाग/ 06 दिनांक 1–12–06 (छाया प्रति संलग्न) प्रेषित किया गया है ।

3–उपरोक्त के अतिरिक्त गाजियाबाद नगर में भावी विकास को दृष्टिगत रखते हुए यह आवश्यक है कि दिल्ली मेट्रो का विस्तार इन्दिरापुरम तथा एन0एच0–24 पर आने वाले नवीन आवासीय क्षेत्र हेतु भी उपलब्ध हो सके । अतः कृष्ण भवन वैशाली से इन्दिरापुरम होते हुए एन0एच0–24 के साथ साथ महरौली तक विस्तार किये जाने हेतु डी0पी0आर0 तैयार किये जाने की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति अपेक्षित है ।

4– उपरोक्त उल्लिखित तीन रूट्स पर मेट्रो रेल के विस्तार हेतु कुल लम्बाई लगभग 33 किलोमीटर आती है , जिसपर रू0 100.00 करोड़ प्रति किलोमीटर की दर से व्ययानुमान लगभग 2906 करोड़ रूपया अनुमानित है । गाजियाबाद महायोजना 2021 के प्राविधानों के अनुसार गाजियाबाद नगर में लगभग 882.5 हेक्टेयर भूमि आवासीय विकास हेतु उपलब्ध होगी । अतः संलग्न व्ययानुमान के अनुसार रू0 320/– प्रति वर्गमीटर मेट्रो सेस लगाये जाने की स्वीकृति प्रदान करते हुए इसे शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

शिव जनम चौधरी
अनु सचिव

अर्द्धशा.प.सं. : 6338/आठ–1–06–10जीडीए/04

13

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1

लखनऊ : दिनॉक : 10 अक्टूबर, 2006

प्रिय महोदय,

दिल्ली मेट्रो के गाजियाबाद तक विस्तार के संबंध में दिल्ली मेट्रो रेल कारपोरेशन लि. द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराये गये एम.ओ.यू. एवं दिल्ली मेट्रो रेल कारपोरेशन तथा नोएडा के मध्य हुए एम.ओ.यू. में निम्नवत् भिन्नता है :–

(1) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य प्रस्तावित एम.ओ.यू. में 1.5 एकड़ भूमि डी.एम.आर.सी. को निःशुल्क उपलब्ध कराने की बात कही गयी है, जबकि नोएडा एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में नोएडा द्वारा 5 एकड़ भूमि सर्किल दर पर दी गयी है।

(2) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य प्रस्तावित एम.ओ.यू. में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को 33के.वी. के ट्रांसफारमर डी.एम.आर.सी. को उपलब्ध कराने को कहा गया है, जबकि नोएडा एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में ऐसा नहीं कहा गया है।

(3) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य प्रस्तावित एम.ओ.यू. में डी.एम.आर.सी. को उपलब्ध करायी जाने वाली धनराशि रू. 167.00 करोड़ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को दो किश्तों में दी जानी है, जबकि नोएडा एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में नोएडा द्वारा 4 किश्तों में दी गयी है।

(4) नोएडा एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में मेट्रो हेतु देयता का निर्धारण नोएडा द्वारा 85 : 15 के रूप में किया गया है, जबकि गाजियाबाद एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य प्रस्तावित एम.ओ.यू. में स्थिति स्पष्ट नहीं की गयी है।

(5) गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य प्रस्तावित एम.ओ.यू. में भविष्य में विस्तार के दृष्टिगत उत्तर प्रदेश सरकार को अतिरिक्त भूमि उपलब्ध कराने एवं बिजली उपलब्ध कराने की बात कही गयी है, जबकि नोएडा एवं डी.एम.आर.सी. के मध्य निष्पादित एम.ओ.यू. में इसका उल्लेख नहीं किया गया है।

एम.ओ.यू. में उल्लिखित उपरोक्त भिन्नता के संबंध में अपना अभिमत/स्पष्ट प्रस्ताव शासन को फैक्स के माध्यम से आज ही उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

सादर

भवदीय

(शिव जनम चौधरी)

श्री आर. सी. मिश्र,
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

10.10.06

AVAS-J//DO-4

14

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद। पत्रांक: 516/मिनो० अनु०/06
दिनांक: 01-12-2006

प्रेषक,

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गांजियाबाद

सेवा में

शिवजनम चौधरी
अनुसचिव
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1
लखनऊ

विषयः दिल्ली मैट्रो रेल का विस्तार हेतु एम.ओ.यू. निष्पादित किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक अपने अर्द्धशासकीय पत्र संख्या 6338/आ–1–06–10 जीडीए/04 दिनांक 10–01–2006 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। शासन द्वारा उपरोक्त पत्र में दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध कराये गये ए.ओ.यू. एवं दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन तथा नोएडा के मध्य हुये एम.ओ.यू. में भिन्नताओं का उल्लेख किया गया है। उपरोक्त सन्दर्भ में दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन का प्राधिकरण द्वारा पत्र प्रेषित करते हुये स्थिति स्पष्ट करने हेतु लिखा गया। दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन द्वारा अपने पत्र डी.एम.आर.सी./20/156/2001/वाल्यूम–।। दिनांक 03–11–2006 के द्वारा उल्लिखित पांचों बिन्दुओं के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट की गयी है। दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन के पत्र दिनांक 03–11–2006 की छाया प्रति संलग्न कर प्रेषित है।

प्राधिकरण द्वारा दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन के अधिकारियों के साथ सम्पर्क स्थापित कर नोएडा के आधार पर ही एम.ओ.यू. निष्पादित करने हेतु अनुरोध किया गया। दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन द्वारा मुख्यतः 1.50 एकड भूमि स्टाफ क्वाटर हेतु निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने की शर्त समाप्त किये जाने पर अपनी असहमति व्यक्त की गयी है। उनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि गुडगांव हेतु हरियाणा सरकार के साथ दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन द्वारा निष्पादित एम.ओ.यू. में भी 2.50 एकड भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने का उल्लेख है।

कृपया शासन स्तर से दिल्ली मैट्रो रेल कारपोरेशन को निःशुल्क 1.50 एकड भूमि उपलब्ध कराये जाने की शर्त समाप्त किये जाने के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश शासन स्तर से पत्र भिजवाने का कष्ट करें, जिससे कि एम.ओ.यू. को अन्तिम रूप दिया जा सके।

भवदीय

(आर.सी.मिश्र)
सचिव

मद संख्या 4

विषय : इन्दिरापुरम योजना में ज्वाईन्टवेन्चर के अन्तर्गत मोड्यूल–1 (भूखण्ड सं0–10 व 17) में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1991 व 1993 के मध्य कुछ बहुमंजिले टावर का निर्माण किया गया था, जो तत्समय पूर्ण नहीं हो पाया था । प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त टावर को विक्रय करने के प्रयास सफल नहीं होनें के फलस्वरूप तत्समय की वित्तीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए शीलबन्द निविदा प्राप्त करते हुए ज्वाईन्ट वेन्चर के अन्तर्गत दिये जाने का निर्णय लिया गया । ज्वाईन्ट वेन्चर हेतु डवलपर में शिप्रा स्टेट लि0 के साथ मेमोरण्डम आफ अण्डरस्टैडिंग (एम0ओ0यू0) शासन की स्वीकृति उपरान्त दिनांक 8–1–2001 निष्पादित किया गया । (प्रतिलिपि संलग्न है)

विकासकर्ता के साथ किये गये एम0ओ0यू0 दिनांक 8–1–2001 के अन्तर्गत भूखण्ड सं0––10 व 17 को एक मोड्यल के रूप में रखा गया । भूखण्ड सं0 10 पर एफ0ए0आर0 1.5 तथा भूखण्ड सं0–17 पर प्राधिकरण द्वारा अभिकल्पित प्लान के अनुरूप एफ0ए0आर0 2.25 रखे जाने का उल्लेख एम0ओ0यू0 में किया गया है । विकासकर्ता द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने सम्बन्धी शासनादेश सं0 1157/9–आ–3–1999–2–आ0नि0/89 दिनांक 9–3–1999 के अनुरूप एफ0ए0आर0 का 33 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0 ए0आर0 अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है । उक्त के सम्बन्ध में प्रकरण प्राधिकरण द्वारा शासन को सन्दर्भित किया गया था । शासन के पत्र सं0 6142(1)/आठ–3–2006–66विविध/ 2006 दिनांक 24–11–2006 (छाया प्रति संलग्न) के द्वारा निम्न निर्देश दिये गये हैं कि:–

" विकासकर्ता द्वारा शासनादेश दिनांक 9–3–1999 के तहत 33 प्रतिशत अतिरिक्त क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में सम्यक विचारोपरान्त निर्णय लिया गया है कि अधिसूचना दिनांक 9–3–1999 में निहित व्यवस्था अनुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में प्रश्नगत भूखण्डों का बेसिक एफ0ए0आर0 निर्धारित करते हुए स्थल विशेष की यातायात संघनता, पहुंचमार्ग, अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति तथा संरक्षित स्मारक/ हेरिटेज क्षेत्र से दूरी आदि के परिप्रेक्ष्य में स्थलीय परीक्षण उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक में रखकर नियमानुसार निर्णय लेनें का कष्ट करें । "

शासन के उपरोक्त पत्र दिनांक 24–11–2006 में किये गये उल्लेख के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि विकासकर्ता के साथ दिनांक 8–1–2001 को निष्पादित एम0ओ0यू0 के अनुरूप भूखण्ड सं0'10 पर एफ0ए0आर0 1.5 तथा भूखण्ड सं0–17 पर एफ0ए0आर0 2.25 अनुमन्य किया गया है । उपरोक्त आधार पर शासनादेश दिनांक 9–3–1999 के अनुरूप 33 प्रतिशत अतिरिक्त क्रय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने पर भूखण्ड

सं0–10 पर अधिकतम एफ0ए0आर0 2.0 तथा भूखण्ड सं0–17 पर अधिकतम एफ0ए0आर0 2.99 हो जाता है तथा उपरोक्तानुसार भूखण्ड सं0–10 पर कय योग्य एफ0ए0आर0 0.5 तथा भूखण्ड सं0–17 पर कय योग्य एफ0ए0आर0 0.74 आता है । प्राधिकरण के अभियन्त्रण खण्ड द्वारा अवस्थापना सुविधाओं को उपरोक्त कय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने हेतु पर्याप्त पाया गया है तथा भूखण्ड सं0 10 व 17 इन्दिरापुरम के मुख्य 36 मी0 व 30 मी0 चौडे मार्ग पर स्थित है तथा भूखण्ड सं0 17 के चारो ओर मार्ग स्थित हैं । अतः यातायात सघनता पर अतिरिक्त एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने से कोई प्रतिकूल प्रभाव सम्भावित नही है। स्थल के निकट कोई संरक्षित स्मारक/हैरीटेज क्षेत्र भी स्थित नही है ।

उपरोक्त स्थिति में इन्दिरापुरम योजना के ज्वांइट वेन्चर के अन्तर्गत मोडयूल– 1 (भूखण्ड सं0 10 व 17) में कय योग्य एफ0ए0आर0 सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 9–3–1999 के अनुरूप 33 प्रतिशत अतिरिक्त कय योग्य एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

MEMORANDUM OF UNDERSTANDING

WHEREAS this Memorandum of Understanding for joint venture is made at Ghaziabad on this day of .02.JAN. 2001 between Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad a statutory body created under the provision of U.P. Urban Planning & Development Act, 1973 through its officer, here-in-after called "The Authority" and First Party which expression shall include its successors and assigns And M/s Shipra Estate Ltd, a company incorporated under the provisions of The Companies Act, 1956 having its registered office at D-32, Main Vikas Marg, Laxmi Nagar, Delhi-92 and having its branch office at C-36 Patel Nagar-II, Ghaziabad through its Managing Director, Shri Harpal Singh S/o Late Shri Garib Das R/o KH-4, Kavi Nagar, Ghaziabad hereinafter called the 'Developer' and Second Party as Joint Venture partner which expression shall, unless repugnant to the context and meaning there of be deemed to include its successors and permitted assigns .

1. SCHEME OF JOINT VENTURE:

i. **Back Ground :** Whereas the GDA had planned development and construction of 14 multistoried resedential apartment towers. Construction of first of these towers was commenced in year---1991-------and the last one in the year----1993-----Construction of these towers ran into various difficulties and ultimately it came to a grinding halt in1995. Since then these towers have continued as semi-built multistoried towers. The Authority had considered their future - whether they should be completed and sold individually or disposed off in bulk on "as is where is basis". It was found desirable and best suited to the interest of the GDA, in view of the requirements of funds etc.and several other factors, to dispose them either through an outright sale/lease/license or through a joint ventrue arrangement where the joint venture completes and market them on behalf of the GDA in such a manner that the GDA is able to recover full cost of its investment and highest possible margin in a specified time schedule without any further risk on its investment and thereafter allowing the joint venture partner also to obtain a return on its investment commensurate with its efforts and imagination in its implementing and marketing.While the developed properties would be advertised and marketed by joint venture partner on behalf of the joint venture, its deed of conveyance with the purchaser will be executed only by GDA, who are and will continue to be the sole owner of the property or asset already existing, or may be developed in future as a joint venture.

The Authority had invited offers through tender notices constituting various modules of these assets. Initially only incomplete towers were offered on 16.03.1999 and 31.05.1999. However, no acceptable offers were received. Later on bulk residential plots were also included in the module on offer. Finally, on the basis of tenders invited on 29.03.2000 the said developer was selected.

Shipra Estate Ltd.
Director

आर० एल० सिंह
अधिशासी अभियन्ता
(व्यावसायिक)

ii. Whereas the joint venture will work to get the amount of bid within the stipulated time frame as enumerated in this M.O.U. to the Authority, so that it recovers its full investment as reflected by the reserve price for the said bid, along with the profit as included in the bid accepted. The joint venture will also get to the second party full return on its investment and profit on the basis of its success in timely successful completion of the joint venture and its marketing efforts which will ultimately determine the profitability of the second party. The first party shall in no way be responsible for profits to the second party.

iii. Whereas the developer was the highest bidder offering sum of Rs. 106.31 Crore through sealed bid on 29/03/2000 for Module-I in Indirapuram scheme which has been accepted by the Vice Chairman, G.D.A. on 31/03/2000.

iv. Whereas the joint venture comprises of the Authority's stability and reliability and the developer's competency to develop well planned and good quality projects. Since the Authority's name will be used jointly, the developer should ensure and maintain good quality and specifications confirming to the National code or UP P.W.D. or C.P.W.D. or Bureau of Indian standard or any other heigher specification.

v. Whereas Module-I in Indirapuram scheme of the First Party comprising of 10 semi constructed towers and land for residential use plot No. 10 of approx. 22.31 hectacres is now available to the developer for development and completion as per permitted land use for plotted development, houses or group housing or a mix thereof, according to the prescribed bye laws, norms & standards for the same, with social facilities(Primary / Nursery Schools, Parks , Swimming Pool etc.) to be provided as per planning norms and 5% of the permissible floor area for commercial purpose. The permissible total floor area on available 22.31 hectares is 3.35 lacs Sq. Mts. which is equivalent to 1.5 F.A.R. on the entire land for which bid amount was accepted.

vi. Whereas the semi built multi storeyed towers were planned with 2.25 F.A.R. with 15 stories. The developer would have the option of completing the towers with reduced number of floors, after submitting a structural report of I.I.T. Delhi or University of Roorkee to the VC GDA who will give the decision on the matter. The balance floor area of the module may be utilized in same plot i.e. plot no.17 land or plot no. 10 land in addition to the above. The developer will submit the plan for development of both the 10 multi-storeyed tower as well as additional land comprising Module-I to the Authority and only after the approval of the plans by Vice Chariman, GDA will it be taken up for completion. The building plans submitted by the joint venture will be examined and passed with required and agreed modifications, wherever necessary, on priority basis by the Authority within 15 days. In the event, this is delayed, the monitoring committee will settle the issue with urgency. The developer will implement the scheme in phases, keeping in view the period permitted for completion of the entire scheme.

vii. The developer can start construction and development accept as covered by 1.6 above after execution of the Memorandum of Understanding but only on the property proportionate in value to the payment made and also if payment is not lagging behind the schedule.

Shipra Estate Ltd.

Director

आर०एस० सिंह
अधिशासी अभियन्ता
(व्यावसायिक)

19

viii. And Whereas the joint venture stipulated through this M.O.U. will ensure a given amount of value to the Authority within the stipulated time frame by the development of the site by the co-venture by putting in investment thereby improving the value of the project.

ix. It is agreed to between the above two parties that the developer shall also have the unfettered right alongwith the GDA to enter upon and carry out and to do all acts & things necessary for performing the things and acts required to be done under this M.O.U. and would be responsible for safe custody and security of all things brought on the land. This would include all acts to perform the work of planning, constructional plan, construction work, internal development and marketing etc. subject to overall guidelines provided by the Authority.

x. It is further agreed that the developer, when issuing any advertisement or brochure for information of public, shall disclose the salient features of this M.O.U. Particularly those relating to rights and liabilities of the two parties to the M.O.U. Vis-a-vis each other and the public. The said disclosure shall be got approved from the Authority.

2. **NOW THEREFORE, IT IS HEREBY AGREED, DECLARED AND RECORDED BY AND BETWEEN THE PARTIES HERETO AS UNDER :**

i. It is agreed between the parties to these presents that the joint venture partner M/s Shipra Estate Ltd.will complete the multi storeyed towers and related internal development works as well as development of house/flats on the bulk residential plots alongwith permitted commercial facilities and social amenities as per planning norms, in the said modules.

ii. It is further agreed between the parties that the area of the site will be as per plan attached, subject to the actual measurement of the site. The area of the land announced by the Authority being only approximate, the developer shall have to accept variation upto 15% either way in the area of the land, Consequently/commensurate change may occur in the total permissible covered area for which the bid has been offered and accepted subject to the proportionate increase or decrease of the bid amount for the purpose of payment or refund as the case may be. The cost of land would be calculated on the basis of bid price accepted by Authority.

iii. It is further agreed between the parties that in respect of the semi constructed multi-storeyed towers, the developer will be permitted to carry out any additions and alternations in the design or change in specification within the norms of F.A.R. prescribed by the Authority subject to ensuring the structural stability of the building. If such changes are to be carried out the bidder will have to submit the certificate for structural design and safety from any reputed structural expert of I.I.T. Delhi or Roorkee University and get the modified plans approved from the Authority prior to commencement of any construction/modification.

iv. The developer shall be fully responsible for safety and stability of the structure of the multistoried buildings and towards that, he will engage the consultancy of I.I.T. Delhi or University of Roorkee for certifying the safety and stability of such structures and shall submit their certificate before undertaking Construction/development of any such structure.

Shipra Estate Ltd.
Director

आर० एन० सिंह
अधिशासी अभियन्ता
(व्यावसायिक)

v. The developer shall complete the construction and development in module-I on behalf of the Authority through his investment maintaining the specifications of U.P.P.W.D. or C.P.W.D. or Bureau of Indian Standards, but the Authority would have no objection if the developer provides higher specifications.

vi It is agreed between the two parties that the developer shall be custodian of the site of module-I entrusted to him at the time of agreement on developer basis, subject to the equitable mortgage of the developer's own property equivalent to 20% of the bid amount less Rs 15,94,65,000/- (Rupees Fifteen Crores Ninety Four Lacs Sixty Five Thousand only) which has been deposited vide book No.135394, 161054 & receipt No.401472, 407765 dated 31/03/2000 & 28/09/2000.

vii. The Authority will have no objection to the developer raising loans for construction and development against the property for which the Authority has recovered its dues. For this purpose the GDA will consider the total amount paid till that time and authorised mortgage of properties equivalent to 80% of the value. In this case the developer will execute a Tripartite Agreement and the Authority may execute mortgage of the property or create charge thereon proportionate to the consideration received for raising loans by the developer. However, all expenses for any such conveyance shall be borne by the developer.

3. PROJECT MONITORING

i It is hereby agreed to constitute Monitoring committee under the Chairmanship of V.C. G.D.A. for monitoring the progress for timely completion of the project. The members of the monitoring committee shall comprise Secretary, Finance Controller, C.A.T.P., Chief Engineer of Authority and any other officer nominated by the Vice Chairman or Awas Bandhu, Uttar Pradesh.

The developer shall be represented on the said monitoring committee through the Chief executive officer/managing director and any other senior officers as the developer may like to nominate. The said committee shall review the progress of the project from time to time with a view to sort out any problem likely to come up during implementation of the project and ensure smooth co-ordination between the two parties in execution of development works. The monitoring committee may meet once in a month and may be convened by the Secretary G.D.A. on the request of the developer.

ii. It is agreed between the parties that a joint account in the name of the Authority and the developer shall be opened in any nationalized bank. All money received out of proceeds of booking/allotments etc. of assets will be credited to this account. The minimum payments which have to be made to the Authority are described in part 4 (Mode of Payment). To this extent all moneys in the account shall be paid to the Authority. Any shortfall will have to be met by the developer from his own sources. Once this minimum liability is met, the proceeds in the account will be so distributed that the Authority and developer get as close to 60:40 as possible. Once all the amount due to the Authority has been paid, all the proceeds in the

Shipra Estate Ltd.
Director

अधिशासी अभियन्ता
(व्यवसायिक)

account will go to the developer. Every six months, a group of experts, appointed in this regard, by mutual agreement of the two parties, will review the pace of works and construction with regard to the flow of money, to the developer and his own investments in to the joint venture. The intention of this exercise will be to ensure that the pace of works corresponds to investments claimed to have been made and that the purchaser's money is put to proper utilisation. In the event of a dissatisfactory review report, suitable corrective measures will be undertaken, as may be decided by VC of the Authority and the developer. In case of any defference of opinion between these two, Executive Director of U.P. Awas Bandhu will also join the issue. It is also clarified that experts in the group may be changed by mutual agreement of the two parties. Suitable instructions will be given jointly to the Bank.

iii It is agreed between the parties the amount so received by the Authority from bank is more than the due installment then further interest shall be calculated on the reduced balance. Developer will market the scheme/houses/plots in such a manner that the authority earns the agreed amount within the stipulated time.

iv It is agreed that after the entire payment due to the Authority is made by the developer either from joint account or developer's own sources then the Authority and the developer will jointly instruct the bank regarding further operation of the said Joint Account. However, it will be ensured that the money accruing in the joint account are used by the developer, first, only towards completion of the project as per the recommendations of the group of experts constituted as per clause 3 ii above.

4. MODE OF PAYMENT

It is agreed between the parties that the developer shall pay a total sum of Rs. 106.31 Crore (Rupees One Hundred Six Crore Thirty One Lacs Only), subject to the adjustment as per clause 3 (ii) above out of which Rs.15,94,65,000 Crores (Rupees Fifteen Crores Ninty Four Lacs Sixty Five Thousand Only) has already been paid by the developer to the Authority vied Book No. 135394, 161054 and receipt No. 401472, 407765 dated 31/03/2000 & 28/09/2000 the receipt of which is hereby acknowledged by the Authority.

The Schedule of payment after adjusting above amount of Rs. 15,94,65,000/- paid on 31/03/2000 & 28/09/2000is as follows :

1. Next 10% of the bid amount payable before 31/03/2001.
2. Balance of 75% will be payable in 10 equal half yearly installments as under:

Shipra Estate Ltd.
Director

INSTALLMENT	AMOUNT	INTEREST 18%	NET	DUE DATE
1ST INSTALLMENT	7,97,32,500/-	---	7,97,32,500/-	30/09/2001
2ND INSTALLMENT	7,97,32,500/-	---	7,97,32,500/-	31/03/2002
3RD INSTALLMENT	7,97,32,500/-	---	7,97,32,500/-	30/09/2002
4TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	---	7,97,32,500/-	31/03/2003
5TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	4,30,55,550/-	12,27,88,050/-	30/09/2003
6TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	3,58,79,625/-	11,56,12,125/-	31/03/2004
7TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	2,87,03,700/-	10,84,36,200/-	30/09/2004
8TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	2,15,27,775/-	10,12,60,275/-	31/03/2005
9TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	1,43,51,850/-	9,40,84,350/-	30/09/2005
10TH INSTALLMENT	7,97,32,500/-	71,75,925/-	8,69,08,425/-	31/03/2006

NB: If the amount is not paid in specified time then interest @ 21% will be chargeable on the defaulted amount for defaulted period.

The Authority has no objection if the developer deposits the entire amount on or before the due date.

A grace period of 29 days shall be permissible for payment under this clause but any delay, after the expiry of grace period, will attract liability for payment of penal interest @ 21% p.a. as per actual delay in number of days.

5. **TIME SCHEDULE FOR COMPLETION :**

i The time schedule for infrastructure will be as per Annexure-1

ii External development will consist of the following upto a point to be decided by the Monitoring Committee :

(a) Trunk sewer line.

(b) 440 Volts Electricity supply line the cost of which has already been included in the costing of the said module.

(c) Trunk storm water drainage.

(d) Trunk road.

(e) Trunk water supply line,

The sub stations in case of electricity will be the responsibility of the Authority.

The overhead tank and underground water storage tanks will be the responsibility of the Developer. Internal development inside the module for infrastructure shall be responsibility of the Developer as per norms and approval of the Authority.

Shipra Estate Ltd.
Director

23

iii. The developer will have to complete the construction and internal development in accordance with the approved plan and as per Annexure -1 requirements/specification within 7 years from the date of this agreement which shall be essence of the M.O.U. on its part. The Authority will also undertake to complete external development work as per agreed norms. Provided further that the above period may be extended further upto three years maximum at the discretion of the Vice-Chairman of the Authority on the condition that amount equivalent to 2% p.a. of the premium of that undeveloped land shall be payable for the period sought to be extended. It is also agreed that, if the Authority does not complete the external development works as per the agreed time frame then the developer after giving due notice to the Authority can complete such works and the cost as per P.W.D./approved schedule shall be adjusted towards the payment due to the Authority.

iv. The developer shall be solely and exclusively responsible for quality of construction and other facilities to be provided.

v. Any money due to the authority from co-venture shall be recoverable as arrears of land revenue.

vi. The First party reserves the right to intervene in case of quality of construction and development.

vii. Unauthorized construction done by the Second Party will be demolished in accordance with the law in force.

viii. The flats constructed or finished are intended to be used for residential purpose only.

6. <u>EXECUTION OF LEASE DEED PAYMENT OF LEASEHOLD CHARGE:</u>

i. It is agreed that the all developed units etc.which will continue to remain the property of the Authority, shall be leased out/sold out by G.D.A. and lease deed/conveyance deed shall be executed by the Authority only . In case of outright sale the Authority will also charge 10% as one time lease rent on the cost of proportionate land. It is however, made clear that transfer whether by lease or sale of the property shall be made only by the G.D.A. and the developer shall not have any right jointly or in severally to participate in the same or to offer himself as a party to any such transaction.

ii. The allottees of the first party shall pay rates, taxes, charges, fee or assessment of every description in respect of the flat/house whether assessed, charged or imposed by Nagar Nigam or any agency and the developer will not in any way be responsible for the same.

iii. The lease deed /sale deed shall be executed by the G.D.A. in proforma prescribed by it.

7. <u>COST OF STAMP DUTY</u>

i. The cost and expenses of preparation of deed, stamping and registering the leasehold deed to the allottees and its copies and all other incidental expenses shall be paid by the allottees. The allottees shall pay duty on transfer of immovable property levied by the Nagar Nigam or any other duty or charges that may be levied by any other Authority. Similarly the co-venture shall bear the expenses for this Memo of Understanding.

Shipra Estate Ltd.
Director

24

ii. In case of any litigation by the purchaser the responsibility will be that of the developer. This clause should be incorporated in the flat buyer lease deed.

8. MISCELLANEOUS :

i In case of dispute the decision of the Vice-Chairman, G.D.A. shall be final in every matter pertaining to sanction of layout and building plans, construction and all other matter connected with it.

ii All disputes in between the parties arising out of this M.O.U. shall be referred to the Arbitrator to be nominated jointly by the Vice-Chairperson, GDA & Second party. The cost of Arbitrations shall be borne by the Second party.

iii. Ghziabad courts will have exclusively jurisdiction for adjudication of disputes.

iv The Authority reserves the right to all mines, minerals coals, washing goods, earth oils, quarries in or under the plot and full right and power at any time to do all acts and things which may be necessary or expedient for the purpose of searching, for working and obtaining, removing and enjoin the same without providing or leaving any vertical support for the surface for the plot(s) or for the structure time being standing thereon provided always that the Authotiry shall make reasonable compensation to the Purchaser/Developer for all damages directly occasioned by exercise of such rights. To decide the amount of reasonable compensation the decision of Authority will be final and unquestionable.

v In case of any litigation pertaining to the acquisition, maintenance, or the rights of the any individual or individual allottee, the GDA will not be liable and therefore shall not be arraigned as a party. In other words any cause of action emanating from any transaction between an individual/or group of individuals and the developer in the said land will lie in the area of responsibility of the developer. GDA will not be liable for any relief by any individual/or group of individuals pertaining to this property.

vi. It is agreed that if it is discovered at any stage that the Co-Venture (developer) has obtained M.O.U. by suppression of any fact or by mis-representation or fraud or if there is any breach of conditions of the M.O.U. then the M.O.U. shall be terminated and the co-venture shall not be entitled for any compensation.

9. COMPLETION OF THE PROJECT

i. After completion of the project the Developer will inform the Development Authority along with a certificate issued by the Architect appointed in clause 2(iv) above to check the quality of work.

ii. The developer shall provide for suitable arrangement of maintenance of services, either himself or through an association or society of the residents or through any other instrumentality with the consent of the Authority.

Shipra Estate Ltd.

Director

10. MAINTENANCE

Till the handing over the property/services to the agency designated to maintain, satisfactory maintenance shall be carried out by the Developer.

11. CANCELLATION/SURRENDER :

If this M.O.U. is terminated because of breach of any conditions or is surrendered by the M.O.U. the following consequences shall ensure.

i. If the developer is not a defaulter, the deposited amount will be refunded without interest after deducting 1% of the total bid amount.

ii. If the developer is defaulter, interest @ 18% on the defaulting amount shall also be deducted.

Signed at Ghaziabad

Date 8.1.2001

First Party

In the witness of ;

1. SANJAY GARG
S/o Shri J.C. Agarwal
R/o A-85 Patel Nagar II
Ghaziabad

Second Party Shipra Estate Ltd.
Direct

2. Suraj Bal
S/o S.C. Ram Lal
F-46 Patel Nagar
Ghaziabad

26

संख्या– 614211 /8–3–2006–66विविध / 2006

प्रेषक,

के.एल.मीना,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक २५ **नवम्बर, 2006**

विषयः इन्दिरापुरम् योजना में ज्वाइंट वेन्चर के अन्तर्गत मोड्यूल–1 (भूखण्ड संख्या–10 व 17) में क्रय योग्य एफ.ए.आर के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बंध में आपके पत्र संख्या–514 / नि. / 2006 दिनांक 10.11.2006 के सुदर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकासकर्ता द्वारा शासनादेश दिनांक 9.3.99 के तहत 33 प्रतिशत अतिरिक्त क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किये जाने के सम्बंध में सम्यक विचारोपरान्त निर्णय लिया गया है कि अधिसूचना दिनांक 9.3.99 में निहित व्यवस्थानुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किए जाने के सम्बंध में प्रश्नगत भूखण्डों का बेसिक एफ.ए. आर. निर्धारित करते हुए स्थल विशेष की यातायात सघनता, पहुँच मार्ग, अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति तथा संरक्षित स्मारक / हेरिटेज क्षेत्र से दूरी आदि के परिप्रेक्ष्य में स्थलीय परीक्षणोपरान्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक में रखकर नियमानुसार तत्काल निर्णय लेने का कष्ट करें।

भवदीय,

24.11.06
(के.एल.मीना)
सचिव।

CATP

Shukla-G.O.-06-2(193)

27

प्र0सं0 5

विषयः उत्तर प्रदेश में हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु हाईटेक टाउनशिप नीति–2003 के अन्तर्गत मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएटस (कनसोर्शियम) के साथ एम0ओ0यू0 निष्पादित किये जाने के सम्बन्ध में।

उत्तर प्रदेश में 'हाई–टेक' टाउनशिप विकसित करने के लिए शासनादेश संख्या : 6087/9–आ–2–2003–34 विविध/03, दिनांक 22.11.2003 के अधीन घोषित नीति के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या 6913/आठ–1–06–51 रिट/06, दिनांक 28 नवम्बर, 2006 के अनुपालन में उच्च स्तरीय समिति द्वारा विचारोपरान्त दादरी, जनपद गौतमबुद्ध नगर में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कनसोर्शियम) को चयनित किया गया है। उपरोक्तानुक्रम में मैसर्स उत्तम स्टील एण्ड एसोसिएट्स (कनसोर्शियम) के एम0ओ0यू0 के निष्पादन हेतु शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को 'कम्पीटेन्ट अथॉरिटी' नामित किया गया है। जिसके क्रम में मै0 उत्तम स्टील एण्ड एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम) द्वारा एक हस्ताक्षरित एम0ओ0यू0 भेजा गया है, जिसका निष्पादन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा किया जाना है।

उक्त फर्म द्वारा चयनित स्थल के सम्बन्ध में शासनादेश सं0 6913 दि0 28.11.06 के क्रम में यह अनुबन्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निष्पादित किया जाना है। चूंकि सन्दर्भित क्षेत्र गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विकास क्षेत्र की सीमा से बाहर पड़ता है। अतः एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड, नई दिल्ली से भी अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष उपरोक्त शासन द्वारा चयनित हाईटेक सिटी के विकास हेतु मैसर्स उत्तम स्टील एण्ड एसोसिएटस (कनसोर्शियम) के साथ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा एम0ओ0यू0 निष्पादित कराये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

संख्या : 6913/आठ–1–06–51रिट/06

28

प्रेषक,

डी. सी. लाखा
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।
2. जिलाधिकारी,
गौतमबुद्ध नगर,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनॉक : 28 नवम्बर, 2006

विषय :– उत्तर प्रदेश में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन के लिए हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 के अंतर्गत मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कन्सार्शियम) का चयन।

महोदय,

उत्तर प्रदेश में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु शासनादेश दिनॉक 22.11.03 द्वारा घोषित नीति के अनुपालन में समस्त आवश्यक प्रकियायें सुनिश्चित करते हुए हाई–टेक टाउनशिप नीति में विकासकर्ता कम्पनियों के चयन हेतु मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के अनुमोदनोपरान्त कुल 9 हाई–टेक टाउनशिप हेतु 6 विकासकर्ता कम्पनियों का चयन शासनादेश दिनॉक 21.05.05 द्वारा किया गया था। तत्समय विकासकर्ता कम्पनियों के चयन हेतु प्राप्त प्रस्तावों में से मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स द्वारा दादरी, जनपद–गौतमबुद्ध नगर में हाई–टेक टाउनशिप हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव बिड डाक्युमेंट के अनुरूप न होने के कारण अस्वीकृत कर दिया गया था।

2– मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स द्वारा शासन के उक्त निर्णय के विरूद्ध मा. उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या : 616(एम/बी)/2006 निर्माण ओवरसीज प्रा.लि. बनाम उत्तर प्रदेश सरकार व आवास बन्धु दायर की गयी, जिसमें मा. उच्च न्यायालय द्वारा दिनॉक 12.02.06 को उक्त विकासकर्ता कम्पनी के प्रस्ताव पर पुनर्विचार करने के निर्देश दिये गये।

3– मा. उच्च न्यायालय के आदेश के आलोक में दिनॉक 20.06.06 को अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु की अध्यक्षता में हाई–टेक टाउनशिप हेतु विकासकर्ता कम्पनियों के मूल्यॉकन हेतु गठित "मूल्यॉकन समिति" की सम्पन्न बैठक में यह निर्णय लिया गया कि हाई–टेक टाउनशिप का मुख्य उद्देश्य प्रदेश में अधिक से अधिक निजी पूँजी निवेश को प्रोत्साहित करना है, अतः उक्त कन्सार्शियम द्वारा टर्न–ओवर एवं एम.ओ.यू. के संबंध में प्रस्तुत प्रमाण पत्रों के आधार पर 'प्री–क्वालीफिकेशन' हेतु पुनर्विचार करने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

AVAS-1//GO-6

Ansal Properties & Infra... Ltd. NEW DELHI

30.11.06

4— मूल्यॉकन समिति द्वारा लिये गये उक्त निर्णय/संस्तुतियों के आधार पर दिनॉक 04.09.06 को मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक में यह निर्णय लिया गया कि मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स के 'प्री–क्वालीफिकेशन' हेतु अर्ह पाये जाने के दृष्टिगत तकनीकी मूल्यॉकन समिति द्वारा 'इन्वेलप–सी' खोलने हेतु यथाशीघ्र आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाय एवं प्रस्ताव के मूल्यॉकनोपरान्त अन्तिम निर्णय हेतु उच्च स्तरीय समिति के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाय।

5— अतः उच्च स्तरीय समिति द्वारा दिनॉक 04.09.06 की बैठक में लिये गये उक्त निर्णय के कम में दिनॉक 03.10.06 को अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु की अध्यक्षता में तकनीकी समिति की बैठक सम्पन्न हुई, जिसमें "डाक्युमेंट फॉर सब्मिशन आफ प्रपोजल" के अंतर्गत प्रस्तावों के मूल्यॉकन हेतु निर्धारित माप दण्डो के आधार पर तकनीकी मूल्यॉकन समिति द्वारा गहन विश्लेषण किया गया तथा तकनीकी मूल्यॉकन समिति द्वारा किये गये मूल्यॉकन के आधार पर मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स को अधिकतम निर्धारित अंक 100 के सापेक्ष कुल 65.25 अंक प्राप्त हुए।

6— उक्त के आधार पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि चूँकि दादरी, गौतमबुद्ध नगर हेतु कोई अन्य प्रस्ताव किसी भी अन्य विकासकर्ता कम्पनी द्वारा नहीं दिया गया है, अतः उपर्युक्त वर्णित स्थिति तथा उल्लिखित तथ्यों के आलोक में हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 के अंतर्गत मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स को दादरी, गौतमबुद्ध नगर में हाई–टेक टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु चयनित किया जाय।

7— अतः वर्णित स्थिति तथा उपर्युक्त तथ्यों के आलोक में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि दादरी, गौतमबुद्ध नगर में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु मै. उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कन्सार्शियन) का हाई–टेक टाउनशिप नीति–2003 के अंतर्गत चयन किया जाता है।

8— इसी संबंध मे मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश संख्या : 8587/9–आ–1–2003–37वि/2003, दिनॉक 22.11.03, शासनादेश संख्या : 3713/आठ–1–05, दिनॉक 21.05.05 तथा शासनादेश संख्या : 5666/आठ–1–05–34विविध/03, दिनॉक 25.11.05 द्वारा उत्तर प्रदेश में हाई–टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु नीति निर्धारण, विकासकर्ता कम्पनियों के चयन तथा कम्पनियों के साथ एम.ओ.यू. निष्पादन के संबंध में विस्तृत दिशा–निर्देश जारी किये गये हैं, जो इस प्रकरण में भी प्रभावी होंगे। उक्त के साथ ही इस प्रकरण में एम.ओ.यू. के निष्पादन हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद को काम्पीटेंट अॅथारिटी नामित किया जाता है। अतः अनुरोध है कि कृपया उपर्युक्त वर्णित शासनादेशों में निहित व्यवस्था के अंतर्गत एम.ओ.यू. के निष्पादन तथा अन्य कार्यवाही नियमानुसार सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय

डी. सी. लाखा
प्रमुख सचिव

Ansal Properties & Infra... NEW Delhi

30.11.06

AVAS-1//GO-6

30

संख्या : 6913(1)/आंठ–1–06, तद्दिनॉक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. औद्योगिक विकास आयुक्त, औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. मण्डलायुक्त, मेरठ।
4. महानिरीक्षक, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
6. संबंधित भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
7. अधिशासी निदेशक आवास बन्धु को सबंधित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सार्शियम को तदनुसार सूचित करने एवं इस संबंध में अग्रतर कार्यवाही करने हेतु।
8. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(शिव जनम चौधरी)
अनु सचिव

Ansal Properties & Infrastructure Ltd. NEW DELHI

30.11.06

AVAS-1/GO-6

31

आवास बन्धु

प्रथम तल, जनपथ मार्केट, लखनऊ
दूरभाष: 2622941, 2627021, फैक्स: 2612098
ई–मेल : abandhu @sancharnet.in

संख्या: 1262 / आ.ब.–4 / नियोजन–हाई–टेक टाउनशिप / 2006–07 दिनांक: 29 नवम्बर, 2006

सेवा में,

मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स,
उत्तम हाउस,
69 पी.डी. मेलो रोड, मुम्बई–400009

विषय: उत्तर प्रदेश में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु निजी पूंजी निवेश के प्रोत्साहन के लिए हाई–टेक टाउनशिप नीति–3003 के अन्तर्गत मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम) का चयन।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक उत्तर प्रदेश में 'हाई–टेक' टाउनशिप विकसित करने के लिए शासनादेश संख्या: 6087 / 9–आ–2–3003–34 विविध / 03, दिनांक 22.11.203 के अधीन घोषित नीति के कम में दिनांक 16.7.2004 एवं दिनांक 03.9.2004 को राष्ट्रीय स्तर के समाचार–पत्रों में प्रकाशित विज्ञापन का कृपया संदर्भ ग्रहण करें, जिसके माध्यम से 'हाई–टेक' टाउनशिप के विकास हेतु प्रस्ताव आमन्त्रित किए गए थे।

2. इस सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के शासनादेश संख्या: 6913 / आठ–1–06–51रिट / 06, दिनांक 28 नवम्बर, 2006 के अनुपालन में मुझे आपको यह सूचित करने की अपेक्षा हुई है कि उक्त विज्ञापन के सापेक्ष आपके कन्सॉर्शियम द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर उच्च स्तरीय समिति द्वारा विचारोपरान्त दादरी, जनपद गौतमबुद्ध नगर में हाई–टेक टाउनशिप के विकास हेतु मैसर्स उत्तम स्टील्स एण्ड एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम) को चयनित किया गया है।

3. मुझे यह भी सूचित करने की अपेक्षा हुई है कि मैसर्स उत्तम स्टील एण्ड एसोसिएट्स (कन्सॉर्शियम) के प्रकरण में एम.ओ.यू. के निष्पादन हेतु शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को 'कम्पीटेन्ट अथारिटी' नामित किया गया है। अतः हाई–टेक टाउनशिप नीति, 2003 में निहित व्यवस्था के अन्तर्गत एम.ओ.यू. के निष्पादन तथा अन्य कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु कृपया उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से सम्पर्क स्थापित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
(हस्ताक्षर) 29.11.06
(एन. आर. वर्मा)
अपर निदेशक, नियोजन

संख्या: 1262(1) / आ.ब.–4 / नियोजन–हाई–टेक टाउनशिप / 2006–07 तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।
2. जिलाधिकारी, जनपद गौतमबुद्ध नगर।
3. अनु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, उत्तर प्रदेश शासन।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
5. गार्ड फाइल ।

(हस्ताक्षर) 29.11.06
(एन. आर. वर्मा)
अपर निदेशक, नियोजन

मद संख्या : 6

विषय: **राष्ट्रीय राजमार्ग-24 पर ग्राम डासना की भूमि पर स्थित आई.एम.एस. इंजी0 कॉलिज आध्यात्मिक नगर के मानचित्रों के शमन/ स्वीकृति के सम्बन्ध में।**

हापुड़ बाई पास एन.एच.24 पर स्थित इन्स्टीटयूट आफ मैनेजमेंट स्टडीज खसरा नं0 1066, 1089क, 1090ख, 1067, 1090क व 1090ख/1 राजस्व ग्राम डासना की 41820 वर्ग मी0 भूमि पर मानचित्र संख्या 95/ईएचए/संस्था/2004-05 के द्वारा स्वीकृति हेतु प्रस्ताव दिया गया था। इस संस्था का पूर्व में खसरा सं0 1066, 1067, 1089, 1090क व 1090ख की कुल 17005 वर्ग मी0 भूमि पर मानचित्र संख्या 63/ईएचए/संस्था/95 स्वीकृत हुआ था तत्पश्चात दिनांक 17.06.2003 में कुछ भाग का शमन भी कराया गया था। प्रस्तुत मानचित्र संख्या 95/ईएचए/संस्था/2004-05 के प्रस्ताव के आंशिक भाग में स्थल पर कर लिये गये निर्माण का शमन करते हुए मानचित्र प्रस्ताव स्वीकृति की प्रक्रिया में था कि इसी बीच प्रेम कुमार का प्रकरण समाचार पत्रों में आने के बाद, सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.12.2005 के द्वारा उक्त भूमि में कोई सरकारी भूमि तो नहीं है, के सम्बन्ध में जानकारी हेतु जिलाधिकारी को पत्र प्रेषित किया गया। जिलाधिकारी गाजियाबाद के पत्र दिनांक 14.01.06 के द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत संस्था की भूमि में से खसरा नं0 1090ख व 1090ख/1 की कुल 2.978 हेक्टेयर भूमि प्रेम कुमार आदि के नाम फर्जी प्रविष्टि पाये जाने के कारण राज्य सरकार में निहित की जा चुकी है। प्रकरण पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा अपने आदेश दिनांक 18.08.05 द्वारा प्रश्नगत भूमि पर निम्नानुसार आदेश पारित किये गये :-

"In the meantime, none of the petitioners will be arrested pursuant to the FIR and none of the petitioners will be dispossessed from the land in question, if they are still in possession of the same. However, the petitioners are restrained from altering the nature of the land or alienating the land or creating any change over the same. If any of the petitioners have been arrested in pursuance to the FIR they, will be set at liberty forthwith unless they are wanted in connection with same other case."

चूंकि स्वामित्व स्पष्ट नही था, इसलिए मानचित्र स्वीकृत नही किया गया। जिलाधिकारी गाजियाबाद के उक्त पत्र के विरूद्ध आई.एम.एस. इंजीनियरिंग कालेज, द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में रिट याचिका संख्या 4744 (एम.एस.)/2005 आई.एम.एस. सोसाइटी बनाम राज्य सरकार व अन्य दायर की गयी, जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 24.08.06 में निम्न आदेश पारित किये गये :-

"Accordingly, the writ petition is disposed off finally with a direction that petitioner's possession shall not be disturbed from the property in question otherwise than in due course of law and he shall not be evicted otherwise than in due course of law.

With the above observation and direction the writ petition stands disposed off finally."

33

इसी बीच आई.एम.एस. इंजीनियरिंग कालेज गाजियाबाद द्वारा स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये मानचित्र में प्रस्तावित कतिपय निर्माण कैम्पस में करा लिया गया तथा संस्था की ओर से श्री संजय अग्रवाल, कोषाध्यक्ष आई.एम.एस. सोसाइटी द्वारा एक प्रार्थना पत्र दिनांक 06.07.2006 एवं शपथ पत्र दिनांक 12.06.2006 प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया जिसमें यह उल्लेख है कि सोसायटी यह वचन देती है कि चूंकि प्रकरण माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन है एवं कभी कभी कोर्ट के निर्णय में 15-20 वर्षो का समय लग जाता है। अतः छात्रों के भविष्य को ध्यान में रखते हुये संस्था के मानचित्रों पर स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें तथा शपथ पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा संदर्भित भूमि के सम्बन्ध में जो भी निर्णय भविष्य में किया जायेगा वह उन्हें स्वीकार्य होगा।

आई.एम.एस. के इस अनुरोध के क्रम में प्रकरण शासन को संदर्भित किया गया। विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग द्वारा अपने पत्र दिनांक 10.10.2006 पर यह निर्देश दिये गये है कि माननीय उच्च न्यायालय के दिनांक 24.08.2006 में दिये गये उक्त निर्णय के क्रम में न्याय विभाग का परामर्श प्राप्त किया गया। न्याय विभाग द्वारा यह परामर्श दिया गया कि विधि द्वारा स्थापित सामान्य प्रक्रिया के अन्यथा याचीगण को प्रश्नगत भूमि को वेदखल करने एवं उन्हें कब्जे से किसी प्रकार का हस्ताक्षेप न करने के सापेक्ष निर्देश दिये गये है। प्रकरण में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को पक्षकार के रूप में समाहित नही किया गया है। ऐसी दशा में उपरोक्त माननीय उच्च न्यायालय आदेशों के अतिरिक्त यदि कोई अन्यथा आदेश नही हो तो प्राधिकरण को प्रश्नगत मानचित्र के शमन/स्वीकृति के सम्बन्ध में विधित एवं नियमानुकूल निर्णय लिये जाने में कोई विधिक अडचन प्रतीत नही होती है। कृपया प्रश्नगत मानचित्र का शमन/स्वीकृति के सम्बन्ध में विधित व नियमानुकूल निर्णय लेने का कष्ट करें।

अतः आई.एम.एस. के उपरोक्त अनुरोध एवं विशेष सचिव आवास एवं शहरी नियोजन के पत्र दिनांक 10.10.2006 में दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रकरण प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्याः 7

विषयः– वैशाली योजना के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0–7 पर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की अदायगी किश्तों में किये जाने के संबंध में।

वैशाली योजना के सैक्टर–3 में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0–7 क्षेत्रफल 3388 वर्ग मीटर नीलामी द्वारा रू0 42,250/– प्रति वर्ग मीटर की दर पर मै0 स्काई टैक कन्सट्रक्शन प्रा0 लि0 को दिनॉक 30–6–2006 को आवंटित है। नीलामी की शर्तो के अनुसार 25 प्रतिशत धनराशि फॉल ऑफ हैमर पर जमा करायी जा चुकी है तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि रू0 10,71,67,928.00 आवंटन पत्र की तिथि दिनॉक 30–6–2006 से 6 माह में बिना ब्याज के जमा करायी जानी है। समस्त भुगतान के उपरान्त सेल डीड कराने के बाद कब्जा दिया जाना है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 के मद संख्याः–7 पर सन्दर्भित भूखण्ड के अवशेष धनराशि तीन वर्ष कि किश्तो में लिए जाने के संबंध में निर्णय लिया गया कि यह तथ्य प्रकाश में आया कि धनराशि जमा करने की समय सीमा अभी समाप्त नही हुई है। अतः इस प्रस्ताव यपर विचार किया जाना औचित्यपूर्ण नही माना गया। प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 के मद संख्या–26 पर नीलामी में आवंटित भूखण्डों की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि बिडदाताओं से जमा कराये जाने के संबंध में यह निर्णय लिया गया था कि चूँकि प्राधिकरण के पास वर्तमान में पर्याप्त संचित धनराशि उपलब्ध है, अतः भविष्य में की जाने वाली नीलामी हेतु भुगतान विवरण के संबंध में निम्न व्यवस्था सुनिश्चित की जाए

सफल बोलीदाता को विकल्प दिया जाए कि शत–प्रतिशत भुगतान दो माह में बिना ब्याज के कर दिया जाए अथवा नीलामी छूटने के समय 25 प्रतिशत धनराशि का भुगतान तत्काल एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि का भुगतान 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से तीन वर्ष में करने का विकल्प दिया जाए। प्राधिकरण द्वारा इस वित्तीय वर्ष 2006–2007 में निर्धारित लक्ष्य को प्राप्त किया जा चुका है और प्राधिकरण द्वारा यदि प्राप्त धनराशि को बैंक में जमा रखा जाता है तब भी अधिकतम ब्याज 8 प्रतिशत से 9 प्रतिशत की ब्याज की दर प्राप्त हो सकती है जबकि अवशेष 75 प्रतिशत किश्तों की धनराशि से 12 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त होगा। यह नीलामी प्राधिकरण के बोर्ड निर्णय दिनॉक 20–7–2006 के पूर्व की है एवं 6 माह की समय सीमा समाप्त हो रही है।

अतः प्राधिकरण की स्थिति को देखते हुए एवं आवंटी के अनुरोध पर विचार करते हुए दिनॉक 20–7–2006 के बोर्ड निर्णय का लाभ देते हुए 25 प्रतिशत धनराशि जमा करके लीज–डीड के उपरान्त कब्जा दिये जाने पर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 12 प्रतिशत ब्याज के साथ 3 वर्षो में लिये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

संशोधित प्रस्तावः–

मद संख्या– 8

हिन्डन नदी के किनारे बंध एवं सड़क को बनाये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.06 में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में अधिशासी अभियन्ता सिंचाई निर्माण खण्ड गाजियाबाद को जी0टी0रोड पर प्रस्तावित रोड की कनैक्टीविटी को सम्मलित करते हुये संशोधित आगणन मॉगने हेतु गा0वि0प्रा0 द्वारा पत्र सं0 411, दिनांक 28.11.06 को पत्र भेजा गया। अधिशासी अभियन्ता सिंचाई निर्माण खण्ड गाजियाबाद के पत्र सं0 2214 दिनांक 04.12.2006 के साथ नन्दग्राम तटवर्ती बंध पर 6 लेन सड़क बनाये जाने हेतु तथा जी0टी0 रोड पर प्रश्नगत सड़क की कनैक्टीविटी को सम्मलित करते हुये संशोधित आगणन धनांक 33.94 करोड़ का दिया है। इसमें पूर्व में रू011.11 करोड का भुगतान सिंचाई विभाग को किया जा चुका हैं। शेष रू0 22.83 करोड के भुगतान हेतु आगणन का परीक्षण वैयक्तिक सहायक तकनीकी द्वारा किया जा चुका है। इस आगणन 4 लेन के लिये भूमि अधिग्रहण के लिये ली गयी धनराशि रू0 3.47 करोड के विरूद्ध रू0 12.10 करोड तथा मिटटी भराई के लिये ली गई रू0 7.64 करोड के विरूद्ध 7.64 करोड ही हैं। इसके अतिरिक्त संशोधित आगणन में 6 लेन के लिये भूमि अधिग्रहण की धनराशि रू0 17.17 करोड तथा मिटटी भराई के लिये रू0 12.86 करोड तथा आगणन में रू0 15.00 लाख प्रति कलवर्ट की दर से 6 कलबर्टो का प्राविधान किया गया है। भूमि अधिग्रहण के लिये धनराशि का आंकलन जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा जारी एवं दिनांक 16.06.06 से प्राभावी सर्किल दरों के अनुसार लिया गया है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है के नन्दग्राम बंध वाली सड़क जी0टी0रोड पर जिस बिन्दु पर मिलती है वहां पर जी0टी0रोड की दोनो लेनो की लेविल में 1.00 मीटर का अन्तर है। जी0टी0रोड पर जहां बंधे की तरफ से आने वाली रोड मिलती है वहां पर

टी–जंक्शन नही बनाया जा सकता, क्योंकि जी0टी0रोड की दोनो लेनो की लेविल में अन्तर है तथा दुर्घटनाओ की भी संभावनाए बढ जायेगीं। इसलिये यह उचित होगा कि यह सड़क जी0टी0 रोड पर जहां मिलती हैं वहां से इस सड़क को तीन लेन बनाते हुए मेरठ रोड के तिराहे पर जोड़ दिया जाए, परन्तु ऐसा करने से तिराहे पर ट्रेफिक का दवाब अधिक बढ़ जाने के फलस्वरूप ट्रेफिक जाम की समस्या उत्पन्न होगी उसके निराकरण हेतु यह उचित होगा कि मेरठ रोड के तिराहे पर चार सड़क का सिगनल फ्री क्लोवर लीफ बनवा दिया जाये, क्योंकि निकट भविष्य में इस तिराहे से प्रताप विहार होते हुए एक सड़क एन0एच0–24 को जोड़ी जानी प्रस्तावित है। प्राधिकरण के पूर्व बोर्ड निर्णय के अनुसार वर्तमान में 6 पुलों का निर्माण कार्य उत्तर प्रदेश राज्य सेतू निगम लि0 से कराया जा रहा है। यह निगम प्रदेश एवं देश के अन्य भागों में पुल निर्माण का कार्य कर रहा है। दिल्ली व इस निगम द्वारा एम्स एवं धौला कुआं पर क्लोवर लीफ का निर्माण कार्य किया है। जिनमें से एम्स का क्लोवर लीफ बहुत ही महत्वपूर्ण एवं दक्षता के साथ बनाया गया है। इस क्लोवर लीफ पर बिना रूके ट्रेफिक सुगमता पूर्वक चल रहा है। अतः इस क्लोवर लीफ को भी उत्तर प्रदेश राज्य सेतू निगम लि0 से बनाया जाना उचित होगा। इस पर लगभग 50 करोड़ व्यय होने की सम्भावना है।

सिंचाई विभाग निर्माण खण्ड के संशोधित आगणन की लागत पर 1 प्रतिशत कन्टीजेन्सी एवं भूमि अधिग्रहण एवं निर्माण लागत दोनो पर 12.5 प्रतिशत सेन्टेज चार्जेज भी लिया गया है। इस प्रकार कुल कार्य की लागत रू0 33.94 करोड है।

उत्तर प्रदेश राज्य सेतू निगम लि0 के साथ एम0ओ0यू0 करने की अनुमति प्रदान किया जाना उचित होगा। जहां तक व्यय का प्रश्न है उत्तर प्रदेश राज्य सेतू निगम लि0 से आगणन प्राप्त होने पर सी0पी0डब्लू0डी0/ आई0आई0टी0 रूडकी, दिल्ली से आगणन

का परीक्षण कराने के उपरान्त वास्तविक धनराशि की स्वीकृति बोर्ड से प्राप्त कर ली जायेगी।

अतः निम्नलिखित बिन्दुओं पर स्वीकृति वांछित है :–

1. सिंचाई विभाग के संशोधित आगणन धनांक रू0 33.94 करोड़ की स्वीकृति प्रदान करना।

2. मेरठ रोड तिराहे पर उत्तर प्रदेश राज्य सेतू निगम लि0 से सिंग्नल फ्री क्लोवर लीफ बनवाने के लिए एम0ओ0यू0 करने की स्वीकृति के साथ–साथ अनुमानित धनराशि 50 करोड़ की स्वीकृति प्रदान करना।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित।

EE8

मद संख्याः 9

विषय : महानगर गाजियाबाद के प्रमुख प्रवेश द्वारों एव मुख्य सार्वजनिक स्थलों पर राउण्ड द क्लाक रिकार्डिग एवं वाच सुविधा से युक्त अत्याधुनिक कैमरे लगाये जाने के सम्बन्ध में ।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद के पत्र सं0 आर–एस0एस0पी0–25(विविध)/2006 दिनांक 28–11–2006 द्वारा महानगर गाजियाबाद के प्रमुख प्रवेश द्वारों एवं मुख्य सार्वजनिक स्थलों पर राउण्ड द क्लाक रिकार्डिंग एवं वाच सुविधा से युक्त अत्याधुनिक कैमरे लगाये जाने हेतु सहयोग का अनुरोध किया है । इस कार्य पर लगभग रू0 150 लाख का व्यय सम्भावित है ।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के उक्त प्रस्ताव के अनुरूप कार्यवाही करने से निःसन्देह गाजियाबाद के शान्ति व्यवस्था की स्थिति सुदृढ होगी तथा अपराध में कमी व यातायात व्यवस्था में भी अभूतपूर्व सुधार होगा । निःसन्देह इस स्थिति में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व उसके द्वारा की गयी व्यवस्था के अधीन प्राधिकरण व बिल्डर्स द्वारा विकसित की जाने वाली आवासीय सुविधाओं में भी जनता का रूझान बढ़ेगा ।

उक्त के परिप्रेक्ष्य में वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद का प्रस्ताव अवस्थापना मद के अन्तर्गत क्रियान्वित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

कार्यालय वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद।

संख्या : आर-एसएसपी-25(विविध)/2006 दिनांकित : 28-11-2006 39

सेवा मे,

श्री डी0पी0 सिंह,
आई0ए0एस0
उपाध्यक्ष,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

कृपया जैसा कि आप अवगत ही है कि जनपद गाजियाबाद राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली का सीमावर्ती जनपद है, जिसकी सीमायें जनपद मेरठ, बागपत, बुलन्दशहर, गौतमबुद्धनगर से मिलती है । राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली का सीमावर्ती जनपद होने के कारण राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में घटित होने वाले राजनैतिक, साम्प्रदायिक, औद्योगिक, आर्थिक, व्यवसायिक, आतंकवादी दृष्टिकोण एवं अन्य सामान्य गतिविधियों का जनपद गाजियाबाद पर सीधा प्रभाव पडता है एवं वहां पर घटित होने वाली घटनाओं के कारण भी इस जनपद की कानून एवं शान्ति व्यवस्था की स्थिति प्रभावित होने के सम्भावना बनी रहती है । यह जनपद आर्थिक, आपराधिक एवं साम्प्रदायिक दृष्टिकोण से भी काफी संवेदनशील है, इसके अतिरिक्त उत्तर-पूर्व भारत का सम्पूर्ण यातायात दिल्ली जाने एवं आने के लिये जनपद गाजियाबाद से होकर गुजरता है। जनपद गाजियाबाद से तीन प्रमुख राष्ट्रीय राजमार्ग गुजरते है जो दिल्ली को देहरादून, नैनीताल एवं लखनऊ से जोडते है । इस कारण से वी0वी0आई0पी0, वी0आई0पी0 एवं देशी/विदेशी पर्यटको का आवागमन सामान्य रूप से इन राजमार्गो पर प्रायः बना रहता है । जिस कारण से यह मार्ग अत्यन्त महत्वपूर्ण/संवेदनशील बने रहते है ।

2. अतः उपरोक्त स्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए यह अवश्यवम्भावी हो जाता है कि हम जननपद गाजियाबाद(विशेषतया महानगर गाजियाबाद) के नागरिकों/जनता को एक ऐसा स्वच्छ एवं सुरक्षित वातावरण उपलब्ध करायें जिससे जनता के मन में पुलिस के प्रति एक विश्वास/सहयोग की भावना स्थापित हो सके ।

3. महानगर गाजियाबाद मे यातायात एवं अपराध की स्थिति को सामान्य बनाये रखने तथा कानून एवं शान्ति व्यवस्था की स्थिति को सुदृढ बनाये जाने के लिये महानगर मे प्रवेश करने वाले सभी मुख्य मार्गो यथा यू0पी0गेट, महाराजपुर, लालकुँआ आदि एवं मुख्य सार्वजनिक स्थलो यथा नवयुग मार्किट, सर्राफा बाजार आदि मे अपराध एवं अपराधियों पर सतर्क दृष्टि रखे जाने के उददेश्य से <u>राऊण्ड द क्लाक (Round the clock)</u> रिकार्डिंग एवं वाच सुविधा से युक्त अत्याधुनिक कैमरे लगाये जाने अतिआवश्यक है । जिसके व्यवस्थापित किये जाने से निम्नांकित लाभ होगें ।

- विश्व के अधिकाशतः प्रमुख महानगरों मे यातायात व्यवस्था को नियन्त्रित किये जाने हेतु सन्दर्भित अत्याधुनिक कैमरों को प्रयोग किया जा रहा है । इन

पत्र के साथ कोई संलग्नक प्राप्त नहीं हुए

4/12/06

कैमरा के स्थापित होने के उपरान्त महानगर मे यातायात व्यवस्था सुचारू रूप से संचालित की जा सकेगी साथ कि साथ यातायात नियमों का उल्लंघन करने वालों को चिन्हित करते हुए उनके विरूद्ध प्रभावी वैधानिक कार्यवाही सुनिश्चित की जा सकेगी ।

- उपरोक्त युक्ति के माध्यम से जनपद मे प्रवेश करने वाले तथा जनपद से बहार जाने वाले वाहन/व्यक्तियों पर निगरानी रखी जा सकेगी । जिसके माध्यम से असामाजिक/अपराधिक/आतंकवादी गतिविधियों पर प्रभावी रूप मे अंकुश लगाने मे आसानी होगी ।
- जनपद के आपराधिक/आतंकवादी/व्यापारिक/आर्थिक/औद्योगिक रूप से संवेदनशील सार्वजनिक रूप से महत्वपूर्ण स्थलों पर आपराधिक गतिविधियों/आतंकवादी गतिविधियों पर प्रभावी रूप से अंकुश लगाया जा सकेगा ।
- मुख्य रूप से जनपद मे आवासित सभ्रान्त/व्यवसायिक/औद्योगिक एवं आर्थिक रूप से सम्पन्न परिवारों के मन मे सुरक्षा एवं विश्वास की भावना उत्पन्न करनें मे अपेक्षित सहयोग प्रदान होगा ।
- मेरे द्वारा महानगर गाजियाबाद मे घटित होने वाली आपराधिक गतिविधियों के मूल्यॉकन से विदित हुआ है कि वाहन चोरी, चैन स्नैचिंग, पर्स स्नैचिंग, नकबजनी, चोरी जैसे अपराध शीर्षकों मे अपराध मुख्य रूप से घटित हुए हैं । जिनकी रोकथाम मे उपरोक्त युक्ति से वॉछित सफलता प्राप्त होगी ।
- महानगर गाजियाबाद में जनपद गाजियाबाद पुलिस का यह स्पष्ट रूप से पूर्ण उत्तरदायित्व है कि वह महानगर में आवासित जनता को पूर्ण रूप से सुरक्षा एवं एक शान्तिपूर्वक वातावरण उपलब्ध करायें । जिसके फलस्वरूप जनता के मध्य सुरक्षा की भावना एवं एक शान्तिपूर्ण वातावरण उत्पन्न हो सकेगा ।

4. जनपद मे उपरोक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये अन्य मदों के अलावा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भी, महानगर की जनता मे सुरक्षा एवं सुरक्षित होने की भावना विकसित करने के उद्देश्य से भी अपेक्षित सहयोग करना परिहार्य होगा ।

5. उक्त सन्दर्भ मे की जाने वाली व्यवस्था के सम्बन्ध मे तैयार किये गये प्रस्ताव की प्रति संलग्न कर इस अनुरोध के साथ प्रेषित की जा रही है कि सन्दर्भित व्यवस्था को अनुमोदित करते हुए महानगर मे प्रस्तावित व्यवस्था कराने का कष्ट करें ।

आख्या सादर अवलोकनार्थ प्रेषित है ।

(पीयूष मोर्डिया)
वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक,
गाजियाबाद ।

मद संख्याः 10

विषयः वैशाली योजना में ग्राम मकनपर के खसरा नं0 282 की उपयोग की गयी भूमि के विकल्प में भूमि आवंटन के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना के विकास हेतु वर्ष 1986 में ग्राम मकनपुर की लगभग 454 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्ताव प्रेषित किया गया था, उक्त प्रस्ताव में खसरा नं0–282, 691, 692 मकनपुर की भूमि को राजस्व अभिलेख में त्रुटि होनें के कारण सम्मिलित नहीं किया गया था, जिसके अर्जन हेतु वर्ष 1989 में पुनः प्रस्ताव प्रेषित किया गया, जिसके भू–अर्जन अधिनियम की धारा–4 की अधिसूचना दिनांक 29–9–89 को जारी होकर धारा–6/17 की अधिसूचना दिनांक 16–2–90 को जारी हुई तथा भूमि का कब्जा दिनांक 16–3–90 को प्राप्त किया गया, परन्तु खसरा नं0 691 व 692 के भू–स्वामी द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका प्रस्तुत कर विकास कार्य न करने का स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया । उक्त दोनो खसरा नं0 वैशाली योजना को इन्दिरापुरम योजना को जोड़ने वाले सड़क में पड़ते थे । सड़क का निर्माण कार्य अवरूद्ध होनें के कारण शासन के आदेश दिनांक 15–6–94 के क्रम में समस्त तथ्यों के परीक्षण उपरान्त खसरा नं0–691, 692 क्षेत्रफल 04 एकड़ के बदले 3.5 एकड़ भूमि छोड़े जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 29–2–96 के अनुमोदन उपरान्त शासन की अनुमति दिनांक 13–5–96 के माध्यम से भू–स्वामियों के पक्ष में भूमि समयोजित कर दी गयी, जिस कारण उपरोक्त तीनो खसरा नम्बरानों की भूमि का अभिनिर्णय आज तक घोषित नहीं हुआ है । जिस कारण खसरा नं0–282 के स्वामी श्री संजीव कुमार, राजीव कुमार को न तो भूमि का प्रतिकर प्राप्त हुआ हैं और प्राधिकरण द्वारा उनकी भूमि वैशाली में उपयोग कर लेनें के कारण न ही भूमि का लाभ प्राप्त कर सके है, जिस विषय में वह बार–बार प्राधिकरण में प्रत्यावेदन कर रहे हैं । यह प्रकरण पूर्व में दिनांक 20–2–2003 को मद सं0–40 पर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखा गया था, परन्तु कोई निर्णय नहीं हो सका ।

श्री संजीव कुमार द्वारा पुनः भूमि के बदले भूमि आवंटित किये जाने का अनुरोध किया है । प्राधिकरण इनकी भूमि वर्ष 1989 में ही उपयोग कर चुका है । उपरोक्त श्री रामेन्द्र आदि के समानता के आधार पर इनको भी इनकी कुल अर्जित भूमि का 50 प्रतिशत भूमि उपलब्धता के आधार पर वाहय, आन्तरिक विकास शुल्क एवं लीज किराया व फ्री–होल्ड शुल्क प्राप्त कर समायोजित करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 11

विषय : वैशाली योजना के सेक्टर–9 राजस्व ग्राम प्रहलादगढ़ी की के खसरा नंबर 179, 180, 170, 171, 172, 17318.15 एकड़ भूमि के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वैशाली योजना के सेक्टर–9 के अन्तर्गत राजस्व ग्राम प्रहलादगढ़ी की 18.15 एकड़ भूमि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद से प्राप्तु हुई थी, परन्तु उक्त भूमि पर लिखित कब्जा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को प्राप्त नहीं हुआ था प्राधिकरण द्वारा मौके पर विकास कार्य कर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया जा चुका है इसी भूमि के अन्तर्गत श्री बनारसी दास शर्मा के खसरा नंबर 179, 180, 170, 171, 172, 173 की भूमि की सम्मलित थी। उक्त भूमि को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपनी भूमि बनाते हुए प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी थी परन्तु उक्त भूमि उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को कब्जा प्राप्त नहीं हुआ। इस संबंध में उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद का पत्र दिनांक 20.10.2000 अवलोकनीय है जिसमें उल्लेख है कि "यद्यपि खसरा नंबर 170, 17, 179, 180 का भौतिक कब्जा परिषद को अभी प्राप्त नही हुआ है जिसको प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है (संलग्नक–1)। सचिव आवास महोदय के पत्र संख्या वी0आई0पी0 115(i)/8–3–06–134 एल0ए0/06 दिनांक 22.06.06 के साथ माननीय क्षेत्रीय सांसद एवं श्री बनारसीदास शर्मा का पत्र संलग्न है। जिसमें प्रार्थी द्वारा वैशाली, इन्दिरापुरम में भूमि के बदले भूमि की मांग की गई है। सचिव आवास महोदय द्वारा उक्त पत्र में प्रकरण को बोर्ड में रखने हेतु निर्देशित किया गया है (संलग्नक–2)। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा खसरा नंबर 170 (क्षेत्रफल 0.126 हे0), 171 (क्षेत्रफल 0.152 हे0), 179 (क्षेत्रफल 0.228 हे0), 180 (क्षेत्रफल 0.190 हे0) है इस प्रकार प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी की कुल 0.696 हे0 भूमि बिना कब्जा प्राप्त एवं बिना प्रतिकर भुगतान के प्रयोग की गयी है। अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर अनअर्जित भूमि के प्रयोग के संदर्भ में प्रस्ताव पर निर्णय लिया गया कि "काश्तकार की जमीन का 50 प्रतिशत ही काश्तकार को विकास शुल्क, लीजरेन्ट एवं फ्री होल्ड चार्ज लेते हुए भूमि आवंटन की जा सकती है (संलग्नक–3)।

शासन के पत्र के साथ संलग्न श्री बनारसी दास शर्मा के प्रार्थना पत्र पर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

दूरभाष : कार्यालय : 4771042
आवासीय :

कार्यालय अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड प्रथम

उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद

वसुन्धरा योजना, प्रहलादगढ़ी, गाजियाबाद

सं0 1052 / वाई-3 / 110 दिनांक 20-10-2000

सेवा में,

संयुक्त सचिव (द्वितीय)
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

विषय :- राजस्व ग्राम प्रहलादगढ़ी, परगना लोनी, तहसील व जिला-गाजियाबाद के खसरा सं0-170, 171, 172, 173, 179 व 180 के अर्जन की स्थिति के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयक कृपया अपने पत्र संख्या-336/12/भू0अ0अ0/2000, दि0-27.9.2000 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। इस संबंध में अवगत कराना है कि श्री बनारसी दास शर्मा की भूमि जो कि ग्राम प्रहलादगढ़ी, परगना लोनी, तहसील व जिला-गाजियाबाद में खसरा सं0-170, 171, 172, 173, 179 व 180 की है, जिसका विधिवत रूप से अधिग्रहण परिषद द्वारा किया जा चुका है, यद्यपि खसरा सं0-170, 171, 179 व 180 का भौतिक कब्जा परिषद को अभी प्राप्त नहीं हुआ है, जिसको प्राप्त करने का प्रयास किया जा रहा है। जहाँ तक भूमि के प्रतिकर वितरण का प्रश्न है, वांछित मात्रा में परिषद की धनराशि अपर जिलाधिकारी भूमि अध्याप्ति, आवास, मेरठ के पास उपलब्ध है तथा प्रतिकर की धनराशि उनके कार्यालय से प्राप्त की जा सकती है।

आप द्वारा अपने पत्र में अनापत्ति प्राप्त करने के सम्बन्ध में लिखा है। इस संबंध में अवगत कराना है कि बनारसी दास शर्मा की उपरोक्त खसरों की भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को पहले ही हस्तान्तरित की जा चुकी है तथा इस भूमि का नियोजन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपने प्लान के मुताबिक करने के लिए स्वतन्त्र है तथा यदि श्री बनारसी दास के साथ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपने स्तर पर कोई समझौता करना चाहती है तो उसमें परिषद को कोई आपत्ति नहीं है। जहाँ तक श्री बनारसी दास की भूमि का प्रश्न है उपरोक्त खसरों की समस्त भूमि परिषद द्वारा विधिवत रूप से अधिग्रहीत की गयी है तथा जिन भूमि के खसरों का कब्जा परिषद को प्राप्त नहीं हुआ है, लिया जा रहा है। इन खसरों की भूमि पर श्री बनारसी दास का कोई क्लेम/कब्जा नहीं है न ही उनकी भूमि किसी भी प्रकार से छोड़ी जा सकती है। इसके अतिरिक्त विधिवत रूप से समझौते (के प्रारूप) का प्रश्न है, के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि यह गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का आंतरिक मामला है जिसको विधिक रूप से अपने स्तर पर परीक्षण कराकर जी.डी.ए. द्वारा कार्यवाही की जानी है। सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

भवदीय,

(एस0सी0जैन)
अधिशासी अभियन्ता

पृ0सं0 :- / उक्त / दिनांक
प्रतिलिपि :- अधीक्षण अभियन्ता, सप्तम-वृत्त, उ0प्र0आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को उपरोक्त के सन्दर्भ में सूचनार्थ प्रेषित।

अधिशासी अभियन्ता

34 44

शीर्ष प्राथमिकता/ अनुस्मारक/ फैक्स

अ.शा.प.सं–वी.आई.पी.–115(1)/8–3–06
134एल.ए./ 06

के.एल.मीना,
सचिव।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
बापू भवन,

लखनऊः दिनॉकः 22जून ,2006

प्रिय महोदय,

ग्राम–प्रहलादगढ़ी गाजियाबाद में स्थित श्री बनवारी दास शर्मा की भूमि खसरा संख्या–179,180,170,171,172,173 के सम्बंध में आख्या उपलब्ध कराने विषयक शासनादेश संख्या–वी.आई.पी.–115/ 8–3–2006–143 एल./ 2006 दिनांक 12 जून, 2006 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट कराते हुए मुझसे यह कहने की अपेक्षा की गयी है कि प्रकरण में सुस्पष्ट आख्या/ अभिमत एक सप्ताह में शासन को उपलब्ध कराये जाने के निर्देश दिये गये थे। कृपया इस प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में रखकर कृत कार्यवाही से अवगत कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

22/6/06

(के.एल.मीना)

श्री डी.पी.सिंह,
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

35 45

फैक्स / शीर्ष प्राथमिकता

संख्या–वी.आई.पी.–115 / 8–3–06–134एल.ए. / 06

प्रेषक,

जी.पी.मिश्र,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ: दिनांक 12 जून, 2006

विषय–ग्राम प्रहलादगढ़ी गाजियाबाद में स्थित श्री बनारसी दास शर्मा की भूमि के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में श्री सुरेन्द्र प्रकाश गोयल मा. सांसद के पत्र दिनांक 2.6.2006 एवं पत्र के साथ संलग्न श्री बनारसी दास शर्मा के पत्र की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया संलग्न पत्र में किए गये अनुरोध के सम्बन्ध में परीक्षण कराकर सुस्पष्ट आख्या / अभिमत शासन को एक सप्ताह में उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

(जी.पी.मिश्र)
विशेष सचिव।

सुरेन्द्र प्रकाश गोयल
संसद सदस्य
(लोकसभा)

सत्यमेव जयते

125, सराय नजर अली
गाजियाबाद, उत्तर प्रदेश
0120-2854444, 2731080

प्रति
श्री के0एल0 मीना
आवास सचिव उ0प्र0 शासन, लखनऊ ।

प्रिय श्री मीना

मेरे संज्ञान में लाया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व आवास विकास परिषद के मिले-जुले षडयन्त्र से मेरे क्षेत्र के निवासी श्री बनारसी दास शर्मा का परिवार बरबाद हो रहा है। श्री शर्मा का प्रार्थना पत्र जो आपको संदर्भित एवं संलग्न है।

इनकी लगभग 3½ एकड़ जमीन पर जी0डी0ए0 ने वैशाली में कालोनी बनाकर बेच दी जबकि इनको न तो जमीन के बदले जमीन मिली और न ही उस जमीन का प्रति कर प्राप्त हुआ। जी0डी0ए0 का कहना है कि उपरोक्त जमीन हाउसिंग बोर्ड द्वारा उपलब्ध कराया गया था। उ0प्र0 आवास विकास परिषद का कहना है कि उसने जमीन का कब्जा ही नहीं लिया इसलिये प्रति कर का भुगतान नहीं किया गया ।

ऐसी परिस्थिति में आपसे अनुरोध है कि उपरोक्त मामले की जांच करा कर श्री शर्मा को या तो इसी कालोनी में या इसी कालोनी के बराबर किसी अन्य कालोनी में जमीन उपलब्ध कराने की व्यवस्था सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवनिष्ठ

सुरेन्द्र प्रकाश गोयल
सांसद
02/06/2006

47

(अ)

सेवा में
आवास सचिव
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ।

विषय : ग्राम प्रहलादगढ़ी में खसरा नं0 179, 180, 170, 171, 172, 173 पर निर्माण के सम्बन्ध में।

महोदय,

निवेदन यह है कि उपरोक्त खसरा नम्बर की मेरी जमीन पर प्राधिकरण द्वारा वैशाली योजना मे जज कालोनी के नाम से भवन निर्मित, एवं विकास किया गया। परन्तु प्राधिकरण द्वारा मेरे उपरोक्त खसरा नम्बरों का अधिग्रहण नहीं किया गया और अनाधिकृत रूप से भवन बना लिए गये। प्राधिकरण से मालूम करने पर मुझे पता चला कि आवास विकास परिषद से प्राधिकरण ने 50 एकड़ भूमि हस्तान्तरण की गई है और इसका अभिग्रहण आवास विकास द्वारा किया गया है। लेकिन जब में आवास विकास मेरठ में भूमि अधिकरण के बदले मुआवजा लेने गया तो उन्होने मुआवजा देने से इंकार कर दिया और कहा कि जब हम आपकी भूमि का कब्जा ले ही नहीं रहे हैं तो हम आपको मुआवजा नहीं देगें। फिर हारकर मैं माननीय हाई कोर्ट में गया तो वहा भी आवास विकास के ए0डी0एम0एल0ए0 द्वारा यह शपथ पत्र दिया गया कि जब हमने आपकी भूमि का कब्जा ही प्राप्त नहीं किया गया है तो मुआवजा क्यों दें। ऐसी स्थिति में जब आवास विकास परिषद द्वारा ही मेरी जमीन का कब्जा नहीं लिया गया है तो परिषद द्वारा मेरी भूमि का कब्जा प्राधिकरण को करने दे दिया गया, यह मेरी समझ से बाहर है।

महोदय मैं प्राधिकरण में लगभग 1994 से प्राधिकरण के चक्कर काट रहा हूँ लेकिन मुझे मेरी भूमि का कुछ पता नहीं चल रहा, जबकि जी0डी0ए0 द्वारा मेरी भूमि पर बिना कब्जा लिये विकास एवं निर्माण कार्य कर ही लिया गया है तो मुझे मेरी भूमि का ना मिल सके तो अन्यत्र वैशाली, इन्द्रापुरम आदि में मुझे भूमि के बदले भूमि देने की कृपा करें। ताकि मैं एवं मेरा परिवार का पालन पोषण ठीक प्रकार से कर सकूँ।

धन्यवाद।

प्रार्थी
(हस्ताक्षर)
बनारसी दास शर्मा
एस0ए0 18/8
शास्त्री नगर, गाजियाबाद।

प्रतिलिपि :
माननीय सांसद गाजियाबाद को इस आशय से प्रेषित की मुझे मेरी भूमि भी ना मिल सके तो उसके स्थान पर अन्यत्र भूमि दिलाने का कष्ट करें।

मद सं० 10

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली अनार्जित भूमि के सम्बन्ध में नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव। (बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 के मद सं०-25 में बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अर्जित क्षेत्र में इस प्रकार के प्रकरण बहुधा आ रहे हैं जिसमें प्राधिकरण द्वारा कृषकों की अनार्जित भूमि का भूलवश अपनी योजनाओं में उपयोग कर लिया गया है अथवा कोई त्रुटिवश अर्जन से छूट गयी है परन्तु नियोजन की दृष्टि से भूमि की आवश्यकता रहती है। इस प्रकार यह अनार्जित भूमि दो प्रकार की हैः-

क- ऐसी भूमि जो अर्जित नहीं है परन्तु प्राधिकरण द्वारा अपनी विकास योजनाओं में पूर्व में उपयोग की जा चुकी है।

ख- ऐसी भूमि जो अर्जित नही है तथा मौके पर खाली है और प्राधिकरण को नियोजन हेतु भूमि की आवश्यकता है।

उक्त दोनों प्रकार की भूमि के सम्बन्ध में काश्तकारों से विवाद चलते हैं तथा प्राधिकरण की कोई नीति/फार्मूला निर्धारित न होने के कारण ऐसे प्रकरणों का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 7-6-2002 में नीति बनाये जाने के निर्देश दिये गये हैं तथा अपेक्षा की गयी थी कि आगामी बोर्ड बैठक में तदानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।

पहले प्रकार की भूमि जहां भूमि का उपयोग किया जा चुका है, के सम्बन्ध में समय-समय पर शासन द्वारा भी अलग-अलग प्रकरणों में निर्देश/शासनादेश प्राप्त हुए हैं। उक्त निर्देशों तथा समय-समय पर किये गये समझौतों को दृष्टिगत रखते हुए नियमानुसार प्रस्ताव हैः-

क- अनाधिकृत भूमि का वर्तमान प्रतिकर जिलाधिकारी से निर्धारित करा कर काश्तकार को दिया जाये। समझौते के आधार पर ली जाने वाली भूमि में प्रतिकर निर्धारित के लिये शासन द्वारा कमेटी गठित की है। कमेटी द्वारा निर्धारित प्रतिकर काश्तकार को दिया जायेगा।

ख- जहां काश्तकार प्रतिकर लेने पर सहमत न हो, वहां पर भूमि के बदले भूमि के आधार पर अन्यत्र स्थान पर भूमि प्राधिकरण आवंटित करे। प्राधिकरण द्वारा आवंटित की जाने वाली भूमि काश्तकार की कुल अर्जित भूमि के अविकसित क्षेत्रफल के विक्रय योग्य क्षेत्रफल से अधिक नहीं होगी। सामान्य रुप से यह अनुपात 56% का है अर्थात काश्तकार की जमीन का अधिकतम 56% ही उसे आवंटित किया जा सकेगा।

ग- आवंटी को दी जाने भूमि पर वर्तमान दर से वाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

घ- इस प्रकार आवंटित भूमि पर प्राधिकरण के वही सभी नियम व शर्ते होगी जो सामान्य योजनाओं में आवंटियों के [illegible] में होती हैं तथा प्राधिकरण के बिल्डिंग बाईलाज लागू होंगे।

ङ- भूमि आवंटन से पहले अनार्जित भूमि का मौके पर सत्यापन सही

स्थिति की जांच सम्बन्धित उप जिलाधिकारी (एस0डी0एम0) से करायी जायेगी।

च- प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि का पंजीकरण व्यय प्राधिकरण द्वारा तथा आवंटी को प्राप्त होने वाली भूमि का पंजीकरण व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा।

दूसरे प्रकार की भूमि जहां अभी भूमि खाली पडी हो वहां नियोजन की दृष्टि से आवश्यक होने पर भूमि वर्तमान दर पर किसान से सीधे क्रय की जा सकती है। सीधे क्रय करने की दशा में स्टाम्प ड्यूटी आदि का वहन प्राधिकरण ही करेगा। इस प्रक्रिया में प्राधिकरण पर कोई वित्तीय भार नहीं पडेगा क्योंकि प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जित किये जाने की दशा में भू-अध्याप्ति के लिये 10% अर्जन व्यय भी देना पडता है जबकि काश्तकार से सीधे क्रय करने में 8% स्टाम्प ड्यूटी देनी पडेगी। इस प्रकार 2% की बचत प्राधिकरण को ही होगी। काश्तकार द्वारा निगोसिएशन न किये जाने की दशा में भूमि अर्जित की जानी होगी तथा धारा 4(1) व 6/17 के क्रम में भूमि का कब्जा प्राप्त किया जायेगा। सीधे क्रय की प्रक्रिया, अनार्जित भूमि जो उपयोग में आ चुकी है, में भी काश्तकार से सहमति की दशा में लागू की जा सकेगी।

उक्त दोनों प्रकार की भूमि में परिसम्पत्तियां होने की दशा में परिसम्पत्तियों का मूल्यांकन करा कर नियमानुसार डेप्रिसिएशन (निर्माण के प्रकरणों में) सम्मिलित करते हुए परिसम्पत्तियों का प्रतिकर भुगतान भी किया जाना प्रस्तावित है।

प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

OSD A.

50

90

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 89वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 को सम्पन्न हुई, जिसमें निम्नांकित अधिकारियों एवं सदस्यों द्वारा भाग लिया गया : –

1– श्री जी0गणेश, अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
2– श्री जय शंकर मिश्र, सचिव, आवास, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ ।
3– श्री संजीव कुमार मित्तल, जिलाधिकारी, गाजियाबाद ।
4– श्री प्रशान्त त्रिवेदी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
5– श्री आर0बी0 मौर्य, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद ।
6– श्री ए0के0 कौल,मुख्य अभियन्ता,जल निगम,गाजियाबाद(प्रबन्धक निदेशक,जल निगम के प्रतिनिधि)
7– श्री आशीष कुमार मेहरोत्रा, सदस्य नामित, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक , उ0प्र0,लखनऊ ,जो कि बोर्ड के सदस्य हैं, के द्वारा बैठक में भाग न लिए जाने पर नाराजगी व्यक्त की गई तथा बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि उनकी अनुपस्थिति के सम्बन्ध में उनका स्पष्टीकरण प्राप्त किया जाए ।

उपाध्यक्ष द्वारा बैठक से पूर्व अध्यक्ष, सचिव–आवास एवं अन्य सदस्यगणों का स्वागत किया गया । तदुपरान्त बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई एवं विचार विमर्श उपरान्त निम्नवत् निर्णय लिये गये : –

मद	निर्णय
प्राधिकरण की बैठक दि0 7–6–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 7–6–2002 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गई ।
प्राधिकरण की बैठक दि0 7–6–2002 की अनुपालन आख्या।	प्राधिकरण की बैठक दिनॉक 7–6–2002 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । जहाँ तक विकास प्राधिकरणों को आयकर की परिधि में लेने के सम्बन्ध में है, इस सम्बन्ध में शासन स्तर से भी प्रयास किये गये, लेकिन उच्चत्तर स्तर पर अपेक्षित निर्णय न होने के फलस्वरूप प्राधिकरण को अपने सिस्टम में सुधार कर स्वतः प्रयास करना चाहिये कि देय न्यूनतम आयकर आवास विकास परिषद की भांति वैधानिक एवं वित्तीय दृष्टिकोण से हो तथा इसके लिये शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद को संयुक्त रूप से अग्रेत्तर कार्यवाही हेतु निर्देशित किया गया है। वर्ष 2003–04 के प्रथम त्रैमास में सरकारी बकायों की देनदारी हेतु एक पंचवर्षीय

योजना भी तैयार कर ली जाये।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति का संक्षिप्त विवरण ।	प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अवलोकित की गई। यह भी निर्णय लिया गया कि पंचवर्षीय योजना के अन्तर्गत शासकीय ऋणों के भुगतान के समाधान हेतु कार्यवाही की जाए तथा प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष लाया जाए ।
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की वर्ष 1998–99 तथा वर्ष 1999–2000 की बैलेन्स शीट (तुलन पत्र) के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । बैलेंस शीट शैडयूल के अनुसार तैयार कर ली जाए तथा इसके विशिष्ट बिन्दुओं को कम्पयूटर द्वारा भी प्रदर्शित किया जाये।
मै0 पी0जैन एण्ड कम्पनी द्वारा दिसम्बर 2001 एवं मार्च 2002 त्रैमासान्त की प्रस्तुत मैनेजमेन्ट आडिट रिपोर्ट ।	दिसम्बर 2001 एवं मार्च 2002 त्रैमासान्त की प्रस्तुत मैनेजमेंट आडिट रिपोर्ट का अवलोकन किया गया । आगामी बोर्ड बैठक में बैलेंस शीट एवं मैनेजमेंट आडिट रिपोर्ट के सम्बन्ध में कम्प्यूटर पर अद्यावधिक सूचना तैयार कर सी0डी0 बोर्ड बैठक के समक्ष प्रदर्शित की जाए ।
50 क्यूसेक गंगाजल योजना के अन्तंगत सी0डी0पी0 से आगे प्राधिकरण की योजनाओं में कराये जाने वाले कार्य सी0एण्ड एस0 यूनिट से कराये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया। कार्य की गुणवत्ता, प्रगति बारचार्ट, दरों के जस्टीफिकेशन आदि की रिपोर्ट सी0डी0 पर तैयार कर ली जाये तथा अगली बोर्ड बैठक में इसका प्रजेन्टेंशन किया जाये। साथ ही कार्य की प्रगति का नियमित अनुश्रवण कर इसे उच्च अधिकारियों के समक्ष प्रतिमाह प्रस्तुत किया जाये। उक्त के सम्बन्ध में बोर्ड ने यह भी निर्देश दिये कि जल निगम तथा जल निगम की सी0डी0एस0 शाखा द्वारा नोएडा में जो कार्य 50 क्यूसेक योजना के अन्तर्गत कराया जा रहा है, उनकी दरों का भी अध्ययन करके वर्तमान दर से उनकी तुलना कर ली जाये तथा जल निगम शैडयूल और मार्केट रेट के आधार पर ऐसे आईटम्स जो मार्केट की दरों पर लिये जा रहे हैं, के मूल्यों का क्या आधार है, के सम्बन्ध में भी आख्या उपलब्ध करायी जाये। उपरोक्त तीनों बिन्दुओ पर आख्या बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाये।
कौशाम्बी योजना में बहु मंजिले भवनों में	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । फायर फाईटिंग

लिये जाने वाले सर्विस चार्ज के सम्बन्ध में।	सिस्टम के सम्बन्ध में नोएडा एवं दिल्ली फायर सविसेज से उपलब्धता हेतु भी प्रस्ताव प्राप्त कर लिए जाए ।
इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड –3 में निर्मित एम0आई0जी0 (एफ /एस) व एम0आई0जी0 (एफ/एस) भवनों के विकय हेतु मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया, किन्तु इस तरह की अविकयित सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु क्या सेलेबल मूल्यॉकन होगा एवं क्या क्या अन्य कदम उठाए जा सकते हैं, के लिए एक एक्सपर्ट कमेटी से सर्वे करा लिया जाए । इस सम्बन्ध में उ0प्र0आवास विकास परिषद से भी सहयोग प्राप्त किया जा सकता है तथा कमेटी की फाईडिंग्स आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाए ।
मूल्यॉकन प्रकिया के परिवर्तन के कारण एक ही समय अन्तराल में आवंटित समान क्षेत्रफल एवं लोकेशन के भवनों के अन्तिम मूल्य में आ रहे अन्तर के समाधान हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली अनार्जित भूमि के सम्बन्ध में नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव ।	प्रस्ताव के भाग ''ख'' काश्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटित की जा सकती है, न कि 56 प्रतिशत, के संशोधन के साथ प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत ग्राम मकनपुर खसरा नं0– 282 परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के विकल्प में जमीन आवंटन करने की मॉग पर विचार सम्बन्धी ।	प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक हेतु स्थगित किया गया।
शास्त्रीनगर योजना में निर्मित 42 भवनों की तत्काल आवंटन योजना निकाले जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
लाजपतनगर एपार्टमेंट योजना के अन्तर्गत रिक्त भवनों की कीमत मय गैराज के दिनॉक 31–7–2001 के मूल्य पर विकय किये जाने के सम्बन्ध में ।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया । त्रुटिवश एजेन्डा की तालिका के कमांक –1 में ''भवनों का मूल्य मय गैराज दिनॉक 31–7–01 तक '' में मूल्यॉकन रू0

53
43

(43)

इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाईप भवनों के मोडयूल्स के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अभय खण्ड में अर्द्धनिर्मित के–होम टाईप भवनों के मोडयूल्स के निस्तारण हेतु प्राधिकरण के व्यवसायिक अनुभाग द्वारा किये गये प्रयासों की सराहना की गयी। कुछ मा0 सदस्यों द्वारा मोडयूल्स के आरक्षित मूल्याकंन में भूमि दर के ऊपर पृच्छा व्यक्त की गयी। इस सम्बन्ध में अधिशासी अभियन्ता–व्यवसायिक द्वारा अवगत कराया गया कि मोडयूल्स के आरक्षित मूल्य में भूमि का मूल्य जनवरी–2002 का सैक्टर रेट लगाया गया है। बोर्ड ने यह आब्जर्व किया कि चूंकि अब सैक्टर रेट संशोधित हुआ है, अतः वर्तमान सैक्टर रेट पर भूमि के मूल्य का आंगणन कर इसकी कास्टिगं एनलाईजिज की जाये और आगामी बोर्ड बैठक के समय पुनः प्रस्तुत किया जाये।
प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में पार्क, ग्रीन वर्ज सैन्ट्रल वर्ज के विकास एवं रखरखाव हेतु विभिन्न संस्थानों को भूमि लाईसेन्स पर दिये जाने के सम्बन्ध में ।	अगली बैठक तक के लिये स्थगित।

अन्त में उपाध्यक्ष द्वारा सभी सदस्यगण का आभार व्यक्त करते हुए धन्यवाद ज्ञापन के उपरान्त बैठक समाप्त हुई।

3.12 17/12/2002

([illegible]एन0ठाकुर)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

(प्रशान्त त्रिवेदी)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

अनुमोदित

(जी0गणेश)
अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

54

मद संख्या : 12

विषय : इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत ग्राम मकनपुर की अधिग्रहित भूमि के खसरा नंबर 1080/2 की अनअर्जित भूमि के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम आवास योजना हेतु 1295 एकड़ भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1988 में कराया गया था। इस अधिग्रहित भूमि में खसरा नंबर 1080/2 की 0–15–0 बीघा भूमि भी अधिग्रहीत की गई थी। परन्तु बाद में यह ज्ञात हुआ कि बन्दोवस्त में खसरा नंबर 1080/2 का रकवा 0–16–0 बीघा अंकित है जिसपर प्रार्थी द्वारा उपजिलाधिकारी गाजियाबाद के न्यायालय में वाद दायर कर उक्त गलती को दुरूस्त कराने हेतु एक प्रत्यावेदन दिया था जिसपर संबंधित न्यायालय द्वारा दिनांक 17.03.97 को एक बिस्वा भूमि भू–स्वामी के नाम अंकित किये जाने के आदेश पारित किये। उक्त आदेशों के क्रम में प्रार्थी द्वारा एक बिस्वा भूमि की मांग की जा रही है। उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जा चुकी है। अतः प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 मद संख्या 10 पर अनअर्जित भूमि के प्रयोग के संदर्भ में प्रस्ताव पर लिये गये निर्णय अनुसार भू–स्वामी को 50 प्रतिशत भूमि विकास शुल्क, लीजरेन्ट, फ्रीहोल्ड चार्ज लेते हुए भूमि आवंटन की जा सकती है।

अतः श्री ओंमकार सिंह पुत्र श्री सोनाथ सिंह के प्रार्थना पत्र पर विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद संख्या : 13

विषय : **शिरोमणि सहकारी आवास समिति लि0 की अनअर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कौशाम्बी आवासीय योजना हेतु ग्राम हसनपुर भौवापुर की 217 एकड़ भूमि का अर्जन वर्ष 1984 में कराया गया था, उक्त भूमि का विधिवत अर्जन व कब्जा प्राप्त करके गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा योजना विकसित कर आवंटित की जा चुकी है। उक्त अर्जित भूमि के अन्तर्गत ग्राम हसनपुर भौवापुर, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद का खसरा संख्या 135 भी सम्मिलित था, खसरा नम्बर की स्थिति निम्न प्रकार है। खसरा नम्बर 135/2 रकवा 1–8–0 बीघा में से 0–8–0 बीघा तथा खसरा नम्बर 135/3 रकवा 0–2–0 बीघा का पूरा रकवा प्राधिकरण द्वारा अर्जित कर कौशाम्बी योजना के भूखण्ड विकसित कर निस्तारित किये जा चुके हैं। समिति के नाम दर्ज खसरा नम्बर 135/2 के शेष रकवे 1–0–0 बीघा में से 0–10–0 बीघा समिति ने किसी अन्य को विक्रय कर दिया है और यह भूमि भी लिंक रोड़ में उपयोग की जा चुकी है किन्तु इसके क्रेता द्वारा कोई क्लेम नहीं किया गया है गाजियाबाद शिरोमणि सहकारी आवास समिति लि0 के नाम इस खसरा नम्बर 135/2 का शेष 0–10–0 बीघा रकवा समिति के नाम अब भी राजस्व अभिलेखों में दर्ज है जिसका उपयोग प्राधिकरण द्वारा बिना अर्जित किये नाले, ग्रीन बैल्ट एवं मास्टर प्लान रोड़ में प्रयोग कर लिया गया है। उपजिलाधिकारी गाजियाबाद एवम् प्राधिकरण के कर्मचारियों की संयुक्त सीमाकंन रिर्पोट से इस तथ्य की पुष्टि होती है। समिति द्वारा बिना अर्जित किये गये खसरा 135/2 रकवा 0–10–0 जिसे प्राधिकरण द्वारा उपरोक्तानुसार प्रयोग कर लिया गया है के बदले समिति द्वारा भूमि दिये जाने की मांग की जा रही है। ऐसे प्रकरणों के संदर्भ में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर रखा गया था। जिस पर बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि **"प्रस्ताव के भाग 'ख' काश्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटन की जा सकती है।"** उपरोक्त बोर्ड निर्णय के क्रम में समिति की मांग के अनुसार समिति की अनअर्जित भूमि 0–9–8 बीघा अर्थात 1421.73 वर्गगज का 50 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल 710.86 वर्गगज नियमानुसार विकास व्यय एवं लीजरेन्ट, फ्रीहोल्ड चार्ज लेते हुए समिति की मांग पर विचार करने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

OSD

56

मद संख्या 14

विषय : **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली ग्राम हरसाव के खसरा संख्या 506/2 की अनार्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।**

राजस्व ग्राम हरसांव, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद की भूमि का अधिग्रहण प्राधिकरण द्वारा 1988 में गोविन्दपुरम् योजना हेतु कराया गया था। भू–स्वामी श्री सुनील कुमार की उनकी स्थित ग्राम हरसांव के खसरा नंबर 506/2 क्षेत्रफल 0–2–0 बीघा भूमि बिना अर्जन किए प्राधिकरण द्वारा प्रयोग कर ली गई थी।

प्राधिकरण द्वारा कृषकों की अनअर्जित भूमि उपयोग कर लिये जाने के सम्बन्ध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.02 के मद संख्या 10 पर प्रस्तुत किया गया था। उक्त बोर्ड बैठक में उक्त प्रस्ताव में निर्णय लिया गया कि प्रस्ताव के भाग 'ख' काश्तकार की जमीन का अधिकतम 50 प्रतिशत ही काश्तकार को भूमि आवंटन की जा सकती है। दिनांक 30.11.02 की बोर्ड बैठक के क्रम में आवंटी को दी जाने वाली भूमि पर वर्तमान दर से वाहय एवमं आन्तरिक विकास शुल्क, नियमानुसार लीजरेन्ट एवं फ्रीहोल्ड चार्ज लिया जाना प्रस्तावित था तथा इस आवंटित भूमि पर वह सभी नियम व शर्ते लागू होंगे जो सामान्य आवंटियों को होते हैं, तथा प्राधिकरण के बिल्डिंग बाईलाज लागू होंगे। प्राधिकरण को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय प्राधिकरण द्वारा तथा आवंटी को प्राप्त होने वाली भूमि पर पंजीकरण व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा तथा पंजीकरण से पूर्व यदि आवंटी का कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है तो वह वापस लेंगे।

भू–स्वामी श्री सुनील कुमार की भूमि गोविन्दपुरम योजना के अन्तर्गत पड़ती है। संबंधित भू–स्वामी की अनअर्जित भूमि 302.50 वर्गगज का 50 प्रतिशत 151.25 वर्गगज भूमि उपरोक्त शर्तों के अधीन उपलब्धता के अनुसार दिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

57

मद संख्या :- 15

विषय : विशाल सहकारी आवास समिति को माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार शासनादेश दिनांक 2/6/98 व अन्य सुसंगत प्रभावी शासनादेश का लाभ देने के विषय में ।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24–9–05 में उपरोक्त विषयक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखा गया था, जिसमें पांच सदस्यीय समिति द्वारा प्रकरण का पुनः बोर्ड के समक्ष रखने का निर्देश हुआ । उक्त समिति के एक सदस्य अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन द्वारा प्राधिकरण के विशेष कार्याधिकारी(एस) विशेष कार्याधिकारी–एच मुख्य अभियन्ता तथा मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट से भिन्न मत व्यक्त करते हुए खसरा नं0–195 में बटे अंकित न होनें के तथ्य का उल्लेख किया । जो प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखी गयी, परन्तु कोई निर्णय नहीं हो सका । जिलाधिकारी गाजियाबाद से भी अर्जित भूमि का अभिनिर्णय घोषित कराये जाने का अनुरोध किया गया, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि प्राधिकरण द्वारा किस भूमि का अर्जन कराया गया है । माननीय उच्च न्यायालय के आदेश के क्रम में प्राप्त प्रत्यावेदन पर उपाध्यक्ष द्वारा भी इस आशय का आदेश पारित किया गया कि अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन द्वारा जो अभिनिर्णय घोषित किया जायेगा उसके आधार पर समिति की पात्रता को दृष्टिगत रखते हुए विचार किया जा सकता है । समिति द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत अवमानना याचिका उपाध्यक्ष द्वारा पारित आदेश से संतुष्ट होकर खण्डित हो चुकी है । अब पुनः एक याचिका प्रस्तुत की गयी है ।

विशाल सहकारी आवास समिति द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में एक याचिका संख्या–37924/03 प्रस्तुत की थी जो दिनांक 1/3/05 को इस निर्देश के साथ निर्णित हुई कि "प्राधिकरण समिति को विधि के प्राविधानों के अनुसार शासनादेश दिनांक 2/6/98 व अन्य सुसंगत शासनादेश जो प्रभावी हों, के प्राविधानों के अनुसार समस्त तथ्यों के सत्यापन उपरान्त भूमि उपलब्ध कराने पर विचार करे" ।

शासनादेश दिनांक 2/6/98 एवं उक्त क्रम में प्राप्त अन्य शासनादेश जो वर्तमान में प्रभावी है, के अनुसार यदि सहकारी आवास समिति द्वारा भूमि अर्जन के धारा–4 की अधिसूचना जारी होने की तिथि से 18 माह पूर्व क्रय की गयी है तो उन्हें क्रय की गयी भूमि की 50 प्रतिशत भूमि समायोजित कर दी जाय ।

राजस्व ग्राम मिर्जापुर के खसरा नम्बर 195 का कुल क्षेत्रफल 118–7–0 बीघा है जिसमें से 10–15–0 बीघा भूमि का अर्जन दिनांक 13/1/69 को कराकर

16/8/72 को कब्जा प्राप्त किया जा चुका है । इसी खसरा नम्बर का 50–1–0 बीघा भूमि के अर्जन की धारा–4 की अधिसूचना दिनांक 11/6/86 को जारी हुई तथा धारा–6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना 16/6/86 को जारी हुई । इसी समय विशाल सहकारी आवास समिति द्वारा उक्त अधिसूचनाओं के विषय में याचिका संख्या–5996/86 विशाल सहकारी आवास समिति बनाम सरकार प्रस्तुत कर बेदखली के विषय में स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया था जो दिनांक 9/5/01 को खण्डित हुआ तथा प्राधिकरण को दिनांक 6/2/03 को 50–1–0 बीघा भूमि का कब्जा प्राप्त हुआ ।

विशाल सहकारी आवास समिति द्वारा 16/10/01 को शासनादेश दिनांक 2/6/98 एवं अन्य प्रभावी शासनादेश के सन्दर्भ में प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया जिस क्रम में दिनांक 7/11/01 व 7/3/02 को अनुस्मारक भेजे गये । उक्त प्रत्यावेदन में समिति द्वारा प्राधिकरण द्वारा अर्जित 50–1–0 बीघा भूमि में से 17–4–9 बीघा भूमि समायोजन कर मानचित्र स्वीकृत कराने का अनुरोध किया जो प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत नहीं किया गया और समिति ने न्यायालय में उपरोक्त सन्दर्भित याचिका प्रस्तुत की जिसमें माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 1/3/05 के सन्दर्भ में 7/3/05 को प्राधिकरण में प्रत्यावेदन प्राप्त हुआ । प्राधिकरण द्वारा 21/4/05 व 7/5/05 को समिति को पत्र लिखकर सन्दर्भित भूमि के विक्रय विलेख की प्रमाणित प्रति एवं अन्य सुसंगत दस्तावेज भूमि के सीमांकन के विषय में प्रस्तुत करने का अनुरोध किया जिसके सत्यापन के विषय में समिति द्वारा क्रय की गयी भूमि के विक्रय विलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत किये जो बटों में हैं जबकि शिजरा प्लान पर खसरा नम्बर 195 के बटे नहीं बने हुए हैं, इसके साथ–साथ समिति द्वारा अपना क्लेम 17–4–9 बीघा से बढ़ाकर 49 बीघा में परिवर्तित कर लिया गया है ।

खसरा नम्बर 195 के कुल क्षेत्रफल 118–7–0 बीघा भूमि में से सार्वजनिक निमार्ण विभाग द्वारा एन0एच0–24 के लिए भूमि अधिग्रहीत की गयी है परन्तु वह अर्जन शासनादेश दि0 2/6/98 के अनुसार धारा–4 की अधिसूचना से 18 माह पूर्व से काफी पहले किया गया था । प्राधिकरण के अर्जन के पश्चात आवास विकास परिषद द्वारा भी खसरा नम्बर 195 में अर्जन किया गया है । खसरा नम्बर 195 का कुछ भाग महाराजी एजूकेशनल ट्रस्ट के पास है तथा लगभग 10 बीघा भूमि पर अनाधिकृत कब्जा भी है ।

माननीय उच्च न्यायालय के आदेश को दृष्टिगत रखते हुए प्रभावी शासनादेश के अनुसार जो भूमि धारा–4 भू–अर्जन अधिनियम की अधिसूचना से 18 माह पूर्व क्रय की गयी है उसके समायोजन का लाभ दिये जाने हेतु समिति द्वारा प्रत्यावेदन किया गया है । माननीय उच्च न्यायालय का आदेश व समिति का प्रत्यावेदन प्रस्ताव के साथ संलग्न है । समिति द्वारा भिन्न–भिन्न समय पर दिये गये प्रत्यावेदन में भिन्न–भिन्न

क्षेत्रफल के विषय में क्लेम किया है तथा शिजरा प्लान पर बटे न होने के कारण समिति द्वारा प्रस्तुत विक्रय पत्रों का यह सत्यापन नहीं हो पा रहा है कि वह प्राधिकरण द्वारा अर्जित भाग में पड़ते हैं अथवा आवास विकास व अन्य किसी के कब्जे में हैं । सैद्धान्तिक रूप से शासनादेश के अनुसार समिति की अर्जित की गयी भूमि जो उसने अधिनियम की धारा–4 की अधिसूचना से 18 माह पूर्व क्रय की है, उक्त भूमि का अपर जिलाधिकारी (भू–अर्जन) द्वारा दिये जाने वाले अभिनिर्णय के आधार पर समिति की अधिकार क्षेत्र वाली भूमि की 50 प्रतिशत भूमि समायोजित किये जाने का प्रस्ताव पूर्व में रखा गया था समिति का प्रत्यावेदन दिनांक 6–12–06 पर पुनः विचार हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है । ।

मद सं0 16

विषयः—भवन सं0 ए0के0—1/38 एच0आई0जी0 डुप्लैक्स इन्दिरापुरम आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में ।

इन्दिरापुरम फेस—2 एच0आई0जी0 सिंगल स्टोरी योजना कोड—562—12ए में एस रामाकृष्नन ने 59,620/— रू0 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 दिनांक 14—1—90 के साथ छमाही किस्तों में जमा किये जाने थे । प्रत्येक किस्त 9,467/— 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 निर्माण कार्य पूर्ण होने एवं प्रगति के विषय में जानकारी चाही गयी 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 दिनांक 15—1—90 को , 1,59,294/— रूपये 4—8—92 को व 1,76,000/— रूपये 4—8—93 को जमा किये गये । प्रेषित पत्र के अनुसार उक्त धनराशि एच0डी0एफ0सी0 बैंक से ऋण प्राप्त कर अदा की गयी है। प्राधिकरण रिकार्ड के अनुसार 10—2—97 में समाचार पत्र में सूचना प्रकाशित कर आवंटन निरस्त कर श्री सम्यपाल सिंह को आवंटित किया जा चुका है और उन्होने विकय विलेख निष्पादित कराकर भवन का कब्जा भी प्राप्त कर लिया है । श्री एस0 रामाकृष्नन द्वारा प्रत्यावेदन किये जाने पर जमा धनराशि वर्ष 2000 में प्राधिरकरण द्वारा वापिस की गयी है । श्री रामाकृष्नन की ओर से उनके मुख्त्यारेआम उनकी पत्नि श्रीमति एस0 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 को उल्लेख करते हुए ब्याज की मांग की है। श्रीमति रामा कृष्नन का संलग्न प्रत्यावेदन दिनांक 11—8—06 विचारार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

17 61

मद संख्याः
विषय :– **वैशाली योजना के सैक्टर–4 स्थित भागीरथी, झेलम, यमुना, कृष्णा टावरों के रिजर्व प्राइज आरक्षित करने हेतु ।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1989–1993 की अवधि में विभिन्न क्षेत्रों में विभिन्न बहुमंजिले भवन बनाये गये थे जो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा लगातार विक्रय का प्रयास किये जाने के बाद भी अनिस्तारित पडे हुए थे । इनके विक्रय हेतु पहले अभियंत्रण खण्ड स्तर पर विक्रय करने हेतु प्रयास किया गया परन्तु सफलता नही मिली। उसके बाद व्यवसायिक अनुभाग द्वारा विभिन्न तिथियों को समाचार पत्रों में विज्ञापन आदि करते हुए नीलामी का प्रयास किया गया जिसमें कुछ टावरों का विक्रय किये जाने में सफलता नही मिली इसके उपरान्त इनका मूल्यॉकन निर्धारित किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 24–9–2005 के मद संख्याः 6 पर प्रस्ताव रखा गया था जिसमें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा एक कमेटी का गठन किया गया एवं कमेटी के द्वारा संस्तुत मूल्यॉकन के आधार पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 17–11–2005 के मद संख्याः–16 पर हुए निर्णय अनुसार आरक्षित मूल्यॉकन पर नीलामी की जा चुकी है निस्तारित की गयी सम्पत्ति का विवरण निम्न प्रकार हैः–

क्र0सं0	सम्पत्ति का विवरण	आरक्षित मूल्य	नीलामी में प्राप्त उच्चतम मूल्य	नीलामी दिनॉक
01.	वैशाली योजना स्थित 15 मंजिल आवासीय टावर	3608.21	3627.00	27–12–2005
02.	वैशाली योजना में निर्मित 7 मंजिल गंगा टावर	1225.02	1240.00	27–12–2005
03.	वैशाली योजना में निर्मित 10 मंजिल ब्रहपुत्र टावर	1025.92	1045.00	27–12–2005
04.	वैशाली योजना में निर्मित 10 मंजिल गोदावरी टावर	887.41	905.00	27–12–2005
05.	वैशाली योजना में आयकर भवन के पीछे अर्द्व निर्मित कामर्शियल काम्पलैक्स	1424.63	1440.00	24–01–2006
06.	गोविन्दपुरम जी0 ब्लाक में अर्द्वनिर्मित कामर्शियल कामपलैक्स	438.93	453.00	28–12–2005
07.	गोविन्दपुरम आई0 ब्लाक में अर्द्व निर्मित कामर्शियल कामपलैक्स	245.25	255.00	28–12–2005
08.	गोविन्दपुरम ई0 ब्लाक स्थित के0 होम टाइप ई0डब्लू0एस0 भवनों का मॉडयूल	2244.16	2291.00	28–12–2005
09.	कौशाम्बी योजना में स्थित भूखण्ड संख्याः–9 पर निर्मित कामर्शियल	430.61	530.00	25–04–2006

	काम्पलैक्स			
10.	कौशाम्बी योजना में स्थित भूखण्ड संख्याः 21 पर निर्मित कामर्शियल कामपलैक्स	570.78	585.00	25–04–2006
11.	संजयनगर डिस्ट्रिक सैन्टर कामर्शियल कामपलैक्स	1347.57	1385.00	30–06–06
12.	जी0टी0 रोड पर स्थित नेहरू विकास मीनार कामर्शियल काम्पलैक्स	9635.39	10,000.00	12–07–06

उपरोक्तानुसार गोदावरी (तीन कमरे के भवन)एवं ब्रहमपुत्र(दो कमरे के भवन) टावरों का कवर्ड क्षेत्रफल क्रमशः 3862.88 एवं 4183.39 वर्ग मीटर है जो यमुना व कृष्णा (तीन कमरे के भवन)तथा भागीरथी व झेलम (दो कमरे के भवन)टावरों के कवर्ड क्षेत्रफल के समान है । यमुना, कृष्णा, भागीरथी व झेलम टावरों का मूल्यॉकन न तो हडको से कराया गया है और न ही वर्तमान में मूल्यॉकन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया गया है । प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 21–3–2005 के मद संख्या 43 पर यह निर्णय लिया गया था कि एक ही योजना के एक ही श्रेणी में पिछली नीलामी में प्राप्त अधिकतम बोली को ही नीलामी हेतु आरक्षित मूल्य मान लिया जाये जिसके अनुसार यमुना, कृष्णा भागीरथी व झेलम, का कुल मूल्य रू0 39,00.00 लाख होना चाहिए। यह नीलामी दिनॉक 27–12–2005 को हुई थी जिसके पश्चात एक वर्ष का 18 प्रतिशत ब्याज जोडने पर इनका मूल्यॉकन रू0 4602.00 लाख होता है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 20–7–2006 के मद सख्याः–11 पर हुए निर्णय अनुसार उक्त टावर के आवंटियों को मंदाकनी एवं अलकनन्दा टावर में समायोजित करने एवं इन टावरों पर विकास कार्य पूर्ण कराने हेतु व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु रू0 180.000 लाख भी जोडे जाने है । तदानुसार यमुना, कृष्णा, भागीरथी व झेलम का आरक्षित मूल्य रू0 4782.00 लाख होता है

उक्त टावरों की नीलामी हेतु दिनॉक 27–12–06 की तिथि निर्धारित करते हुए विज्ञापन जारी किया जा चुका है। पूर्व में बिल्डिंग तोडकर पुनः बनाये जाने पर अथवा एक्जसटिंग आच्छादित क्षेत्रफल पर 33 प्रतिशत प्रचेजेबल एफ0ए0आर0 देने का प्राविधान किया गया था जिसका क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क पूर्व आरक्षित मूल्य में ही सम्मिलित था। पूर्व के विक्रित टावरों को एक वर्ष का समय व्यतीत हो चुका है, परन्तु नीलामी में व्यापक प्रचार–प्रसार करने उपरान्त प्रतिस्पर्धाक वर्तमान मूल्य प्राप्त हो सकेगा। अतः प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 21–3–2005 के मद संख्याः 43 पर लिये गये निर्णय के अनुसार नीलामी में उसी श्रेणी के प्राप्त मूल्य क्रमशः रू0 905.00 लाख, 905.00 लाख, रू01,045.00 लाख व रू01,045.00 तथा विकास कार्य हेतु व्यय हेतु रू0 180.00 लाख के कुल योग रू0 4080.00 आरक्षित मूल्य निर्धारण के साथ बिल्डिंग तोडकर पुनः बनाये जाने की दशा में अथवा एक्जसटिग आच्छादित क्षेत्रफल पर सुरक्षा सुनिशचित होने पर प्रचेजेबल एफ0ए0आर0 33 प्रतिशत नियमानुसार अनुमन्ययता के प्राविधान सहित उक्त चारों टावरों को नीलामी किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

63

मद संख्याः 18

विषयः– वैशाली योजना में रिक्त दुकान/क्योस्क को पूर्व में आरक्षित आवंटियों को दिये जाने के संबंध में।

वैशाली के विभिन्न सैक्टरों में प्राधिकरण द्वारा क्योस्क एवं दुकानों का निर्माण किया गया था एवं आवंटन की कार्यवाही तत्समय वर्ष 1993–94 में की गयी थी । वर्ष 1994–2001 तक की गयी कार्यवाही का विवरण निम्न प्रकार हैः–

क्र0सं0	सै0 संख्याः	निर्मित दुकाने एवं क्योस्क की सं0	आवंटित दुकानों/क्योस्को की सख्याः	नीलामी द्वारा विक्रय/क्योस्क की संख्या	नीलामी के द्वारा प्राप्त मूल्य एवं वर्ष	अवशेष दुकाने एवं क्योस्कों की संख्याः
1.	2	26दुकाने 4क्योस्क	दुकाने 9 क्योस्क 2	1 दुकान	7,95,000.00 वर्ष 2004	16 दुकान 2 क्योस्क
2.	3	16दुकाने 2क्योस्क	दुकाने 8	1 दुकान	8,51,885.00 वर्ष 2004	7 दुकान 2 क्योस्क
3.	4	50 क्योस्क	50 क्योस्क	——	——	——
4.	5	32दुकान	32 दुकान	——	——	———
		130 दुकान/क्योस्क	101 दुकान/क्योस्क	2 दुकान	——	27 दुकान/क्योस्क

योजना के आधार पर आरक्षण कराने वाले आवेदकों मे से 26 आवेदकों द्वारा अभी तक अपनी धनराशि वापिस नही ली गयी है अन्य आवेदकों द्वारा 5 प्रतिशत ब्याज के साथ अपनी धनराशि वापिस ले ली गयी है । तत्समय दुकान का अनुमानित मूल्य रू0 1,30,000.00 एवं क्योस्क का मूल्य रू0 45000.00 अनुमानित निर्धारित किया गया। इनमें से दो दुकानों नं0–2 सैक्टर एक एवं दुकान नं0–2 सैक्टर–3 की नीलामी वर्ष 2000 में की गयी जिसमें प्राधिकरण को क्रमशः रू07,95,000.00 एवं रू0 8,51,885.00 का विक्रय मूल्य प्राप्त हुआ। अब इन 26 आरक्षणकर्ताओं द्वारा अपनी निर्धारित मूल्य पर क्योस्क आवंटित किये जाने का लगातार अनुरोध किया जा रहा है जबकि वर्तमान में सैक्टर–1 में 16 दुकान एवं दो क्योस्क सैक्टर दो में 9 दुकाने एवं 2 क्योस्क कुल 23 दुकान एवं 4 क्योस्क आवंटन हेतु रिक्त है जिसमें से इन 23 दुकानों को सम्मिलित करते हुए प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में रिक्त सभी दुकानों को एकत्रित करके इनको नीलामी में रखा जा चुका है। अवशेष 4 क्योस्क हेतु क्योस्क संख्याः के0–2 व के0–3 के लिए वर्तमान मूल्यॉकन रू0 7,74,033.00 एवं के0–3 व के0–4 के लिए रू0 5,21,817.00 है। बढे हुए मूल्य पर इन आरक्षणकर्ताओं की सहमति प्राप्त होने पर इनके बीच उक्त 4 क्योस्कों का आवंटन लाटरी द्वारा किये जाने एवं असफल आरक्षणकर्ताओं की धनराशि नियमानुसार ब्याज सहित वापिस किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

16/12/16

मद संख्याः 19

विषयः—भूखण्ड संख्याः ए0—1,ए0—2,ए0—3,ए0—4 आर0डी0सी0 के एफ0ए0आर0 एवं ग्राउन्ड कवरेज हेतु।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 20—7—2006 के मद संख्याः 7 के अनुसार यह निर्णय लिया गया था कि भूखण्ड संख्याः ए0—7 से ए0—11 तक भूखण्डों को जोडकर मल्टीप्लैक्स हेतु एफ0ए0आर0 300 ग्राउन्ड कवरेज 100 प्रतिशत एवं बेसमेंट में पार्किंग रखे जाने हेतु की सुविधा के साथ नीलामी की जाये । तदानुसार उपरोक्त भूखण्ड की नीलामी दिनॉक 29—8—2006 को की गयी जिसमें बोली रू0 40,700 की रिजर्व प्राइज से प्रारम्भ होकर नीलामी की उच्चतम बोली रू0 1,06,700.00 प्रति वर्ग मीटर की प्राप्त हुई थी। प्राधिकरण की इतनी अधिक मूल्य प्राप्त होने की सफलता को देखते हुए प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 13—9—2006 के मद संख्याः—8 पर यह निर्णय लिया गया था कि पूर्व में विक्रित आर0डी0सी0 के भूखण्ड सं0 ए0—4 के बदले ए0—5 देते हुए भूखण्ड संख्या ए0—1 से ए0—4 को एमलगमेट करके मल्टीप्लैक्स हेतु नीलामी की जाये । पूर्व में की गयी नीलामी में एफ0ए0आर0 300 एवं ग्राउन्ड कवरेज 100 प्रतिशत बेसमेंट पार्किंग प्राविधानित था। आर0डी0सी0 में ए0—1 से ए0—4 के भूखण्डों में कन्ट्रोल डिजाइन के अनुसार एफ0ए0 आर0 3.25 से 5.25 एवं ग्राउन्ड कवरेज 75 प्रतिशत अनुमन्य है जबकि मल्टीप्लैक्स हेतु पूर्व में नीलामी एफ0ए0आर0 300 ग्राउन्ड कवरेज 100 प्रतिशत एवं बेसमेंट में पार्किंग के साथ की जा चुकी है। अतः मल्टीप्लैक्स हेतु पूर्व में नीलामी को देखते हुए भूखण्ड संख्याः ए0—1 से ए0—4 हेतु 300 एफ0ए0आर0 एवं बेसमेंट में पार्किंग के साथ अधिकतम 100 प्रतिशत ग्राउन्ड कवरेज की अनुमन्यता के साथ निर्धारित सेटबैक छोड़ते हुए पूर्व में प्राप्त मूल्य रू0 1,06,700.00 प्रति वर्ग मीटर आरक्षित मूल्य पर नीलामी किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 20

विषय : प्राधिकरण द्वारा विकसित कालोनियों के चौराहों एवं सेन्ट्रल वर्ज को सौन्दर्यीकरण हेतु विभिन्न कम्पनियों को दिये जाने के सम्बन्ध में ।

बढ़ती हुई जनसंख्या के कारण नगर के लगभग सभी मार्गो पर यातायात का दबाव दिन प्रतिदिन बढ़ता जा रहा है । चौराहों एवं मार्गो का सुव्यवस्थीकरण न हो लाने के कारण ठेला रड़ी आदि खड़े रहते हैं, जिससे अन्य वाहनों को मार्गो एवं चौराहों पर अत्यधिक रुकावटों का सामना करना पड़ता है । वैसे भी गाजियाबाद से दिल्ली आने वाले वाहनो की भारी संख्या है जो आने वाले कौमन वैल्थ गेम्स में और भी अधिक बढ़ेगी । अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मुख्य मार्गो के चौराहों तथा सैन्ट्रल वर्ज को रख–रखाव हेतु किसी भी आवेदनकर्ता कम्पनी को दिया जा सकता है, जिसकी विस्तृत नियम व शर्ते बाद में तय की जा सकती हैं । मुख्य शर्त यह होगी कि विकासकर्ता कम्पनी यदि किसी चौराहे या सेन्ट्रल वर्ज को सौन्दर्यीकृत करने तथा उसका रख–रखाव करने की जिम्मेदारी लेती है तो स्थल पर कम्पनी का कोई भी अधिकार नहीं होगा । कम्पनी अपने उत्पाद आदि से सम्बन्धित विज्ञापन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित साईज के अनुसार ही लगा सकेगी । तथा किसी भी दशा में ऐसा कोई विज्ञापन नहीं लगायेगी जिससे मार्ग में अवरोध अथवा वाहन चालकों को मार्ग देखने में अवरोध हो । प्राधिकरण उक्त अनुबन्ध को एक वर्ष के पश्चात कभी भी निरस्त कर सकता है । यह व्यवस्था केवल प्राधिकरण द्वारा विकसित/ निर्मित कालोनियों में ही लागू किये जाने का प्रस्ताव है ।

अतः उपरोक्तानुक्रम में चौराहो एवं सेन्ट्रल वर्ज को किसी भी आवेदनकर्ता कम्पनी को सौन्दर्यीकरण एवं रख–रखाव हेतु दिये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 21

विषय : गाजियाबाद महायोजना 2021 में संस्थागत/कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियाओं में निर्मित/प्रस्तावित शिक्षण संस्थाओं से विकास शुल्क निर्मित क्षेत्र के आधार पर लिये जाने के संबंध में।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा के अन्तर्गत लगभग 20 शिक्षण संस्थायें बनी हुई है और चल रही है। गाजियाबाद महायोजना 2021 में इनका भू-उपयोग संस्थागत, संस्थागत हरित क्षेत्र एवं कृषि है। गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2000 के अनुसार संस्थागत क्षेत्र में भू आच्छादन 30 प्रतिशत एवं F.A.R. 1.0 एवं बोर्ड बैठक में निर्णयानुसार कृषि क्षेत्र में भू आच्छादन 10 प्रतिशत एवं F.A.R. 0.15 अनुमन्य है। वर्तमान में कुछ शिक्षण संस्थायें जो भू-उपयोग के अनुसार नियमों की अनुमन्य सीमान्तर्गत है जिन पर स्वीकृति/शमन पर विचार किये जाने की कार्यवाही प्रगति पर है।

उपरोक्त के कम में अवगत कराना है कि प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13.09.06 को गाजियाबाद 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 संबंध में प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा यह भी निर्देश दिए गए कि मानचित्र स्वीकृत करते समय संस्था से प्रभाव (Impact) शुल्क एवं पूरे भूखण्ड पर विकास शुल्क लिया जाये।

शासनादेश संख्या 2944/9-अनुभाग-3-98-32एल.यू.सी./96 दिनांक 17.09.1998 एवं शासनादेश संख्या 4108/9-आ-3-2001-28एल.यू.सी./99 दिनांक 26.12.2001 द्वारा निजी क्षेत्र में इंजीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्त एवं स्कूल/शिक्षण संस्थाओं से भूखण्ड के क्षेत्रफल के बजाय निर्मित क्षेत्र के आधार पर विकास शुल्क लिए जाने की व्यवस्था की गयी है।

बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.2006 में उक्त के संबंध में जानकारी देते हुए शासनादेश में दी गयी व्यवस्था के अधीन विकास शुल्क लिए जाने की स्वीकृति प्रदान करने तथा उस सीमा तक पूर्व बैठक दिनांक 13.09.2006 के मद संख्या 14 में लिये गये निर्णय को संशोधित करने का अनुरोध किया गया। जिस पर बोर्ड द्वारा निर्णय हेतु अगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव रखे जाने के निर्देश दिये।

शासनादेशों के कम में स्कूल/शिक्षण संस्थाओं से भूखण्ड के क्षेत्रफल के बजाय निर्मित क्षेत्र के आधार पर विकास शुल्क लिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

JE

मद सं0 22

विषयः–ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सैटर–9 के ले–आउट में दर्शायी भूमि को ले–आउट से बाहर किये जाने एवं प्रस्तुत मानचित्र पर कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में ।

ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 के उक्त भू–भाग को वैशाली योजना के सैक्टर–9 के ले–आडट से बाहर किये जाने तथा मानचित्र पर कार्यवाही किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.06 के मद सं0–28 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव को इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया था कि पार्क की भूमि पक्ष द्वारा प्राधिकरण को निशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी जिसके बदले उन्हे अनुमन्य कम्पनसेटरी एफ0ए0आर0 दिया जायेगा ।

उपरोक्त संदर्भ में प्राधिकरण द्वारा परीक्षध्ण किया गया तथा पाया गया कि ले–आडट में दर्शित पार्क लगभग 900 वर्ग मी0 क्षेत्रफलान्तर्गत है तथा पक्ष द्वारा पार्क हेतु छोछा गया 1025 वर्ग मी0 (कुल क्षेत्रफल का 15 प्रतिशत) पूर्व निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक है अतः यह पार्क के रूप में सीधे मुख्य मार्ग से पहुँच रखते हुए जन सामान्य हेतु रखा जाना प्रस्तावित है तथा इस पर कोई एफ0ए0आर0 अनुमन्य नही होगा ।

उपरोक्त सन्दर्भ में यह भी उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद महायोजना– 2021 में स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक सुविधाएं दर्शित था प्राधिकरण द्वारा भूमि का कब्जा प्राप्त नही होने के कारण स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन नही कराया जा सकता था । प्राधिकरण द्वारा अर्जित भूमि का भू–उपयोग आवासीय में तत्समय परिवर्तित करा लिया गया था । प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना–2021 में आवासीय (मध्यम घनत्व) निर्दिष्ट है । अतः ग्रुप हाउसिंग का निर्माण अनुमन्य क्रियाओं के अन्तर्गत है।

उपरोक्त स्थिति में ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा सं0 332/1, 332/2, 332/3 पर 1025 वर्ग मी0 का पार्क छुडवाते हुए इसे सीधे जनसामान्य हेतु उपलब्ध किये जाने तथा इस पर किसी प्रकार का एफ0ए0आर0 अनुमन्य नही किये जाने की शर्त के साथ मानचित्र पर कार्यवाही पर विचार करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

23

मद संख्या–

विषय : **प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30/11/02 के मद संख्या–10 पर लिये गये नीति विषयक निर्णय एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13/9/06 के मद संख्या–11 पर लिये गये निर्णय के सन्दर्भ में ।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 7/6/2002 में निर्णय लिया गया था जिन काश्तकारों की भूमि प्राधिकरण द्वारा बिना अर्जित किये अपनी योजनाओं में उपयोग की जा चुकी है अथवा भूमि अर्जित है परन्तु प्राधिकरण द्वारा प्रयोग नहीं की गयी है एवं स्थल पर खाली है एवं नियोजन की आवश्यकता है, उक्त सन्दर्भ में प्रस्ताव में सन्दर्भित बिन्दुओं के आधार पर कुल उपयोग की गयी भूमि का 50 प्रतिशत भूमि आवंटित कर एवं आवंटित की गयी भूमि के वर्तमान दर पर वाह्य एवं विकास शुल्क लेते हुए एवं नियमानुसार लीज किराया एवं फ्रीहोल्ड शुल्क अदा कर विक्रय विलेख निष्पादित कराये जाने का प्राविधान है ।

प्राधिकरण बैठक दिनांक 13/9/06 में मद संख्या–11 पर लिये गये निर्णय के अनुसार इसी प्रकार के प्रकरण जिनमें न्यायालय में वाद विचाराधीन है परन्तु अर्जन प्रक्रिया के अन्तर्गत प्राधिकरण भूमि का कब्जा प्राप्त कर चुका है । दीवानी न्यायालय के निर्णय के अनुसार प्राधिकरण भूमि का उपयोग नहीं कर पा रहा है परन्तु कब्जा प्राप्त हो जाने के कारण स्वामित्व प्राधिकरण में निहित हो चुका है । ऐसे प्रकरण में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13/9/06 के अनुसार भू–स्वामियों की भूमि जिसका न्यायालय में वाद विचाराधीन है, 50 प्रतिशत भूमि वर्तमान सेक्टर दर पर आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया था जिसकी अवशेष 50 प्रतिशत भूमि प्राधिकरण को प्राप्त होगी । ऐसे प्रकरणों में भू–स्वामी को प्रतिकर प्राप्त होने का भी उल्लेख किया गया है परन्तु विकास शुल्क के विषय में स्पष्ट निर्देश नहीं है ।

उक्त दोनों प्रकरणों में स्थिति स्पष्ट करते हुए प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत है । यदि भू–स्वामी को उसकी उपयोग की गयी भूमि के 50 प्रतिशत भूमि के बदले भूमि आवंटित की जाती है तो आवंटी वाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क, लीज किराया व फ्रीहोल्ड शुल्क अदा कर रजिस्ट्री करानी होती है और वह आवंटित की गयी भूमि का प्रतिकर प्राप्त करने का हकदार नहीं है । दूसरे प्रकरण में यदि न्यायालय में वाद विचाराधीन होने के कारण स्वामित्व वाली न्यायालय में वाद विचाराधीन होने की स्थिति में 50 प्रतिशत भूमि निर्णय की तिथि पर सेक्टर दर पर आवंटित की जाती है उक्त स्थिति में वह मात्र लीज किराया व फ्रीहोल्ड शुल्क अदा कर रजिस्ट्री कराकर स्वामित्व प्राप्त करेगा तथा नियमानुसार प्रतिकर प्राप्त कर सकेगा । इस स्थिति में भू–स्वामी को आन्तरिक व वाह्य विकास शुल्क अदा नहीं करना होगा परन्तु यदि कोई आन्तरिक विकास आवंटित भूमि पर भू–स्वामी द्वारा किया जाता है, वह स्वयं अपने खर्चे से करेगा ।।

अतः अवलोकनार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 24

विषय : राजनगर डिस्ट्रिक सेन्टर के तलपट मानचित्र के आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13–9–2006 के मद सं0–8 पर यह निर्णय लिया गया था कि ए–1 से ए–4 तक के भूखण्डों को एलाटमेन्ट करते हुए बड़े व्यवसायिक भूखण्ड की नीलामी की जाये, जो मल्टीफ्लैक्स हेतु भी उपयुक्त हो, परन्तु चूंकि ए–4 पूर्व मे विक्रय भूखण्ड है एवं ए–5 खाली भूखण्ड है, इसलिये ए–4 को ए–5 में उनकी सहमति के आधार पर स्थानान्तरित कर दिया जाये । स्थल पर जब इन चारों भूखण्डों को मिलाते हुए क्षेत्रफल ज्ञात किया गया तो यह मल्टीफ्लैक्स हेतु निर्धारित 4000 वर्गमीटर से 300 वर्गमीटर कम पाया गया । अतः चूंकि मल्टीफ्लैक्स हेतु निर्धारित भूखण्ड का मूल्य अच्छा आता है, इसलिये इस भूखण्ड को 4000 वर्गमीटर करने का निर्णय लिया गया ।

तलपट मानचित्र में इन चार भूखण्डों को मिलाकर जो नया बड़ा भूखण्ड बनता है, उसके दो तरफ सड़क तथा दो तरफ पार्किंग है । इनके सामने भी एक 4.5 मीटर की पट्‌टी पार्किंग हेतु दर्शायी गयी है । अतः तलपट मानचित्र में जो मार्ग 18 मीटर चौड़ा प्रदर्शित किया गया है, और वह केवल पार्किग तक ही जाता है । अतः उस मार्ग को 12 मीटर चौड़ा किये जाने में कोई आपत्ति नहीं है । फलस्वरूप सड़क का जो क्षेत्रफल 18 मीटर से 12 मीटर चौड़ाई करने में कम होता है, उसको सृजित भूखण्ड में समयोजित करने का प्रस्ताव है । इस प्रकार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 4031.25 वर्गमीटर हो जायेगा जो व्यवसायिक/ मल्टीफ्लैक्स हेतु उपयुक्त होगा ।

उपरोक्त के अतिरिक्त यहां यह भी अवगत कराना है कि पूर्व बोर्ड बैठक में आर्कीटैक्ट द्वारा प्रस्तावित भवनों के नये नये डिजाईन बनाये जाने के कारण कन्ट्रोल डिजाईन हटाने का निर्णय लिया गया था । इसी कम में यह भी उचित होगा कि भू–आच्छादन भवन उपविधि के अनुसार रखते हुए एफ0ए0आर0 कन्ट्रोल के अनुसार ही रखा जाये । छोटे भूखण्डों पर एफ0ए0आर0 कय की अनुमति नहीं होगी । केवल बड़े भूखण्ड जा 700 वर्गमीटर या उससे अधिक के हैं, उनको कय योग्य एफ0ए0आर0 भवन उपविधि के अनुसार दिया जा सकेगा । यह व्यवस्था केवल उन भूखण्डों पर लागू होगी जो नये सृजित किये गये हैं अथवा यदि एफ0ए0आर0 कय करना चाहते हैं तो ग्राउण्ड कवरेज उपविधि के अनुसार रखना होगा। ~~अन्यथा~~ यह व्यवस्था पूर्व आवंटित भूखण्डों पर लागू नहीं होगी तथा उनपर पूर्व निर्धारित शर्तो एवं नियमों के अनुसार ही मानचित्र स्वीकृत किये जायेंगे ।

अतः उपरोक्त अनुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

70

मद संख्याः 25

विषय : स्व0श्री मोबीन खान वेतनमान लिपिक के चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में।

श्री मोबीन खान गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वेतनमान लिपिक के पद पर कार्यरत थे तथा इनका दिनांक 7–6–2006 को लम्बी बीमारी के कारण स्वर्गवास हो चुका है तथा इनकी पत्नी श्रीमती फैहमिदा खान द्वारा उनके ईलाज पर हुए व्यय रू0 1,30,000/– का भुगतान प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है । इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि श्री मोबीन खान नियमित कर्मचारी नहीं थे, बल्कि दैनिक वेतन पर कार्यरत थे एवं इन्हें प्राधिकरण के अन्य कर्मचारियों के साथ वेतनमान की सुविधा दी गयी थी । शासनादेश अनुसार दैनिक वेतन/ वर्कचार्ज/ संविदा पर नियुक्त कर्मचारियों को मेडिकल बिलों के भुगतान की सुविधा नहीं है । वर्तमान में इनका स्वर्गवास भी हो चुका है । ऐसी स्थिति में इनकी पत्नी द्वारा प्रस्तुत किये गये बिलों का उन्हें भुगतान किये जाने पर विचार किया जाना है । यदि प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इनकी पत्नी को श्री खान के ईलाज पर व्यय मेडिकल बिलों के भुगतान की अनुमति दी जाती है तो प्राधिकरण के नियमानुसार प्राधिकरण द्वारा नियुक्त डाक्टर से बिलों का सत्यापन उपरान्त इनके बिलों का भुगतान किया जायेगा ।

अतः स्व0 श्री मोबीन खान (वेतनमान लिपिक) के इलाज पर व्यय राशि का भुगतान इनकी पत्नी को किये जाने हेतु विचारार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या :- 26

विषय : **श्री अमर सिंह परमार, माननीय विधायक को भूखण्ड आवंटन के विषय में ।**

श्री अमर सिंह परमार, माननीय विधायक, विधान सभा खेरा, आगरा द्वारा दिनांक 2/9/05 को शासन की नीति के अनुरूप विधायक कोटे के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किये जाने का अनुरोध किया गया । प्राधिकरण द्वारा दिनांक 17/11/05 को श्री परमार को विधायक कोटे में भूखण्ड आरक्षित किया गया । श्री परमार द्वारा दिनांक 25/4/06 व दिनांक 25/5/06 को इन्दिरापुरम योजना में भूखण्ड संख्या एस0के0–4/728, एस0के0–थर्ड/660, जी0के0–1/154, जी0के0–2/140 रिक्त बताते हुए आवंटित किये जाने का अनुरोध किया गया । उक्त सन्दर्भित भूखण्ड न्यायालय के समक्ष विवादित थे तथा विधायकों हेतु अन्य उपलब्ध भूखण्ड के आवंटन हेतु प्राधिकरण बोर्ड द्वारा आरक्षण हेतु स्वीकृत 180 विधायकों की सूची व तलपट मानचित्र शासन को सन्दर्भित किया गया । उक्त सूची में श्री अमर सिंह परमार का भी नाम सम्मिलित था इस कारण प्राधिकरण स्तर से आवंटन नहीं हो सका । उक्त सन्दर्भ में मा0 विधायक द्वारा मा0 मुख्यमन्त्री जी के समक्ष प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया जिसकी प्रतिलिपि सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग व सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को भी पृष्ठांकित थी । उक्त क्रम में शासनादेश संख्या 2244/8–1–06–146जीडीए/05 दिनांक 27/4/06 एवं 20/11/06 द्वारा शासन द्वारा निर्धारित नीति विषयक शासनादेश दिनांक 18/11/99, 29/12/2000 एवं 27/4/06 में निर्धारित व्यवस्था के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही करने के निर्देश दिये हैं । श्री परमार द्वारा भूखण्ड संख्या जी0के0–सेकेण्ड/165 इन्दिरापुरम पूर्व में आवंटित आवंटी को विकल्प में दूसरा भूखण्ड दिये जाने के फलस्वरूप रिक्त है जिसके आवंटन का श्री परमार द्वारा अनुरोध किया जा रहा है ।

यहाँ पर यह भी उल्लेखनीय है कि मा0 विधायकगण को भूखण्ड आवंटन विषयक प्रकरण सार्वजनिक हित याचिका के माध्यम से माननीय उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन है । उक्त क्रम में स्पष्ट करना है कि प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम में 5011 भूखण्ड नियोजित किये गये हैं एवं शासनादेश के अनुसार माननीय विधायक, सांसद व स्वतन्त्रता सेनानी हेतु 5 प्रतिशत भूखण्ड आरक्षित हैं जिसके अनुसार 251 भूखण्ड आरक्षित होते हैं, प्राधिकरण द्वारा मात्र 71 भूखण्ड उक्त योजना में मा0 विधायक व स्वतन्त्रता सेनानी कोटे में आवंटित हैं तथा 180 भूखण्ड कोटे के अनुसार उक्त श्रेणी को आवंटित और हो सकते हैं ।

अतः शासन के पत्र संख्या डी0आई0पी0–159/आठ–1–06–70जीडीए दिनांक 20 नवम्बर, 2006 जिसकी फोटो प्रति सन्दर्भित संलग्नकों सहित संलग्न है, प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णयार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

19/12/06

(67) 72

संख्या : वीआईपी–159 / आठ–1–06–70जीडीए / 06

प्रेषक,

यू0 पी0 सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनॉक : 20 नवम्बर, 2006

विषय :– इन्दिरापुरम् स्थित भूखण्ड संख्या : जीके–2 / 165 को आवंटित करने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पत्र संख्या 101 / भू0अनु0 / 06 दिनांक 17.10.06 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करें।

2– इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि श्री अमर सिंह परमार मा. विधायक को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में शासन द्वारा निर्धारित नीति विषयक शासनादेश दिनांक 18.11.99, 29.12.2000 एवं 27.01.06 में निर्धारित व्यवस्था के अनुसार नियमानुसार कार्यवाही कराने का कष्ट करें।

भवदीय

(यू0 पी0 सिंह)
विशेष सचिव

OSD(P)

AVAS-1//GO-5

(66)

73

फैक्स/मुख्यमंत्री सन्दर्भ

संख्या : 2244 /आठ–1–06–146जीडीए/05

प्रेषक,

जी.पी. मिश्र
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊ : दिनाँक 27 अप्रैल, 2006

विषय :– विधायक कोटे के अन्तर्गत भूखण्ड आवंटित किये जाने के संबंध में ।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या– 69/भूखण्ड अनुभाग/2006 दिनांक 22–4–06 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करें ।

2– अवगत कराना है कि शासनादेश दिनांक 18–11–99 एवं 29–12–2000 द्वारा निर्धारित नीति के अन्तर्गत मा0 सदस्य विधान सभा/विधान परिषद को उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों की योजनाओं में प्राथमिकता पर उपलब्धता के आधार पर भूखण्ड आवंटित करने के निर्देश दिये गये हैं। प्राधिकरण के उक्त पत्र द्वारा शासन से यह मार्गदर्शन की अपेक्षा की गयी है कि मा. 166 सदस्यों द्वारा इन्दिरापुरम योजना में भूखण्ड मांगे जाने से विषम स्थिति उत्पन्न हो गयी है, क्योंकि इन्दिरापुरम् में रिक्त भूखण्डों की उपलब्धता लगभग शून्य है।

3– इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि हालाँकि प्रश्नगत शासनादेश स्पष्ट है, फिर भी ऐसी स्थिति में मा0 सदस्य द्वारा उनके आवेदन पत्र के अनुसार बताया गया भूखण्ड यदि उपलब्ध है तो उन्हें प्राथमिकता के आधार पर नियमानुसार आवंटित किया जाय और जिन विधायकों के आवेदन पत्र में किसी भूखण्ड विशेष का उल्लेख न किया गया हो और उनके द्वारा मांगी गयी योजना में भूखण्ड उपलब्ध न हो तो उपलब्ध भूखण्डों से सम्बन्धित अन्य योजनाओं में भूखण्ड लेने की सहमति मा0 विधायक से प्राप्त कर ली जाय, परन्तु भूखण्ड आवंटन से पहले मा0 विधायक से यह वचनबद्धता/शपथपत्र प्राप्त कर लिया जाय कि उन्हें आवास एवं विकास परिषद या विकास प्राधिकरणों या किसी अन्य अभिकरण की किसी भी योजना में भूखण्ड/भवन प्राथमिकता के आधार पर पूर्व में आवंटित नहीं हुआ है ।

4– यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत मामले में मा. विधायक श्री सुन्दर लाल कुरील द्वारा अपने पत्र दिनांक 8–11–05, 10–1–06 एवं 24–2–06 के माध्यम से मांगा गया भूखण्ड अन्य के पक्ष में आवंटित किया जा चुका है। उनके द्वारा अब पुनः भूखण्ड संख्या– जी.के.–4/160 को रिक्त बताते हुए विधायक कोटे के अन्तर्गत आवंटित किये जाने की मांग की गयी है तथा प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड

07/05/06

संख्या– जी.के.–4 / 160 की उपलब्धता के विषय में परीक्षण कराये जाने की सूचना दी गयी है ।

5– अतः इस संबंध मे मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्तानुसार यदि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या–- जी0के0–4 / 160 मा0 विधायक के आवेदन पर उपलब्ध है तो शासनादेश दिनांक 18–11–99 एवं 29–12–2000 के कम में विधायक कोटे में प्राथमिकता के आधार पर आवंटित किये जाने पर कोई आपत्ति नहीं है, परन्तु पहले मा0 विधायक से उपर्युक्तानुसार वचनबद्धता / शपथ पत्र प्राप्त कर लिया जाय।

6– इसी कम में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि :–

- प्राधिकरण के पत्र दिनांक 22–4–06 में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि श्री वाई.आर.एस. चन्द्रावल, मा. विधायक है अथवा नहीं। भूखण्ड संख्या : एसके–4 / 252 इन्हें नियमानुसार आवंटित है अथवा मा. विधायक को दी जा रही सुविधा के अनुसार आउट आफ टर्न, स्पष्ट किया जाय।
- इसी प्रकार यह भी स्पष्ट नहीं है कि श्रीमती पुष्पा यादव, मा. विधायक है अथवा नहीं। प्रश्नगत भूखण्ड इन्हें नियमानुसार आवंटित है अथवा मा. विधायक को दी जा रही सुविधा के अनुसार आउट आफ टर्न। इस संबंध में विशेष रूप से उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना के भूखण्डों के आवंटन की जांच का प्रकरण मा. सामाजिक एवं सदभाव समिति के समक्ष लम्बित है जिसमें श्रीमती पुष्पा यादव को आवंटित भूखण्ड संख्या– जी.के.–2 / 192 के साथ–साथ भूखण्ड संख्या– जी.के.–2 / 161, 193, 194, 195, 196, 197 व 200 से सम्बन्धित प्राधिकरण की पत्रावलियाँ गायब किये जाने के बिन्दु पर कार्यवाही विचाराधीन है तथा दोषियों के विरूद्ध पुलिस में एफ0आई0 आर0 भी दर्ज करायी गयी है। फलतः श्रीमती पुष्पा यादव को भूखण्ड संख्या– जी.के. –2 / 192 प्राधिकरण द्वारा किन नियमों के तहत तथा किन कारणों से एवं किन परिस्थितियों में परिवर्तन में आवंटित किया गया है, स्पष्ट नहीं है, इसे भी स्पष्ट किया जाय।
- इसी प्रकार श्री डी. कुर्कास्था मा. विधायक हैं अथवा नहीं तथा भूखण्ड संख्या : जीके–1 / 127 इन्हें नियमानुसार आवंटित है अथवा मा. विधायक को दी जा रही सुविधा के अनुसार आउट आफ टर्न, स्पष्ट किया जाय।

6– कृपया उपर्युक्त प्रस्तर–3 एवं 5 के अनुसार श्री सुन्दर लाल कुरील मा. विधायक एवं अन्य विधायकगण को भूखण्ड आवंटित करने के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही करने तथा उक्त प्रस्तर–6 को स्पष्ट कराते हुए तथ्यात्मक सूचना दो दिन के अन्दर शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें। प्रकरण मा. मुख्य मंत्री संदर्भों से आच्छादित है। अतः शीर्ष प्राथमिकता / समयबद्धता अपेक्षित है।

—ii—

(जी.पी. मिश्र)
विशेष सचिव

-2-

76 31-1-04

(63)

संख्या-5402 [illegible] /1998

[illegible]

[illegible] आवास एवं विकास परिषद,

[illegible]

[illegible] प्राधिकरण,

[illegible]

लखनऊ: दिनाँक-29 दिसम्बर, 2000

[illegible] आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों में मा0 विधायकों को प्राथमिकता के आधार [illegible] भवन/भूखण्ड आवंटित करने एवं जनसामान्य को भवन/भूखण्ड आवंटित करने के सम्बन्ध में।

[illegible] शासनादेश संख्या-5140/9-आ-1-99-699डीए/1998, दिनांक-19.11.1999 के क्रम मे मुझे यह कहने का [illegible] अनुभाग-1 के शासनादेश संख्या-39/37-1-93, दिनांक-06 जनवरी, 92 के प्रस्तर-3 (1) मे किसी आवेदक [illegible] निम्नलिखित शर्तो के अधीन आवंटित किये जाने का प्राविधान है :-

"[illegible] या उसके परिवार (परिवार का तात्पर्य आवेदक, उसके पति/पत्नी तथा [illegible] सन्तानों से है।) के पास प्रश्नगत अभिकरण उसके विकास क्षेत्र में विकास [illegible] आवास विकास परिषद, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, किसी स्थानीय निकाय, सहकारी [illegible] द्वारा विकसित कालोनियों में कोई अपना भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए [illegible] के अन्य किसी नगर अथवा शहरी क्षेत्र में उपरोक्त अभिकरणों द्वारा [illegible] कालोनियों में एक से अधिक भूखण्ड/भवन नहीं होने चाहिए"।

[illegible] या उसके परिवार के पास सम्पूर्ण उत्तर प्रदेश में कुल दो से अधिक भूखण्ड/भवन नहीं [illegible] आवंटन के प्रत्येक मामले में इस आशय का प्रति शपथ-पत्र लेकर यह सुनिश्चित कर लिया [illegible] क्षेत्र के विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट [illegible] समिति आदि द्वारा विकसित कालोनियों में कोई अपना भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए [illegible] अथवा शहरी क्षेत्रों में उपरोक्त अभिकरणों द्वारा विकसित कालोनियों में एक से अधिक [illegible] प्रदेश में कुल मिलाकर आवेदक या उसके परिवार के पास दो से अधिक [illegible]

[illegible] विकास प्राधिकरण [illegible] अभिकरण [illegible] आधार पर पूर्व में आवंटित किया जा चुका है और मा0 विधायक द्वारा उसकी बिक्री कर दी गई है [illegible] शासनादेश संख्या [illegible] आ-1-99-699-डीए [illegible] दिनांक-19 [illegible] प्राथमिकता प्रदान नहीं की जायेगी अपितु उन्हें नियमानुसार आवंटन प्रदान किया जायेगा।

[illegible] यह सुनिश्चित कर लिया जाय कि उन्हें [illegible] आवास एवं विकास परिषद/[illegible] अभिकरणों में एक से अधिक भवन या भूखण्ड [illegible] किसी नगर अथवा शहरी क्षेत्रों में [illegible] अभिकरणों द्वारा विकसित कालोनियों [illegible] 77

[illegible] कर लिया जाय कि यदि अविभाजित [illegible] प्रदेश के पर्वतीय [illegible] में [illegible] /3030 आवास एवं विकास परिषद के क्षेत्रों/किसी अन्य अभिकरण की किसी योजना में [illegible] वर्तमान में उत्तर प्रदेश के अन्तर्गत होने वाले आवंटन में उसकी गणना की जायेगी।

[illegible] आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
आनन्द कुमार
अनु सचिव

संख्या-5140/9-आ-1-99/699डीए/1998

प्रेषक,

रामकृष्ण प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,

1- आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश ।

आवास अनुभाग-1 लखनऊ: दिनांक- 18 नवम्बर, 1999

विषय:- उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों में मा0 विधायकों को प्राथमिकता के आधार पर भवन आवंटित करने के सम्बन्ध में ।

महोदय,

उपर्युक्त के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि मा0 सदस्य, विधान सभा एवं विधान परिषद को, जिन्हें पूर्व में कोई सम्पत्ति आवंटित न की गई हो, को लखनऊ, गाजियाबाद अथवा अपने निवास के समीपस्थ/सामीपवर्ती विकास प्राधिकरण अथवा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की आवासीय योजनाओं में उनके आवेदन पर उपलब्धता के आधार पर प्राथमिकता पर भवन/भूखण्ड आवंटित करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

(रामकृष्ण प्रसाद)
संयुक्त सचिव।

TS-2/0592
15/12

36 79

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद ।

पत्र संख्या 1811/ अ्र. अनु./06 दिनांक 17-10-06

प्रेषक,

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद ।

सेवा में,

श्री शिव जनम चौधरी
अनु सचिव
उत्तर प्रदेश शासन,
लखनऊ ।

विषय : **इन्दिरापुरम स्थित भूखण्ड संख्या जी0के0–सेकेण्ड/165 को आवंटित करने के सम्बन्ध में ।**

महोदय,

कृपया आपके कार्यालय के पत्र संख्या वी.आई.पी. 120/आठ–1–06–70 जीडीए/06 दिनांक 1/9/06 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जो श्री अमर सिंह परमार, माननीय विधायक को भूखण्ड संख्या जी0के0–सेकेण्ड/165, इन्दिरापुरम आवंटन विषयक है । इस सन्दर्भ में उल्लेखनीय है कि आपके द्वारा पूर्व प्रेषित पत्र संख्या वी.आई.पी.–87/आठ–1–06–70 जीडीए/06 दिनांक 15/6/06 का प्रतिउत्तर इस कार्यालय के पत्र दिनांक 28/8/06 द्वारा अवगत कराया गया था कि इस कार्यालय के पत्र संख्या 494/सी.ई./06 दिनांक 22/7/06 एवं पत्र संख्या 73/भू0अनु0/06 दिनांक 11/8/06 के माध्यम से सचिव आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ को बोर्ड बैठक दिनांक 20/7/06 द्वारा आरक्षण हेतु स्वीकृत 180 मा0 सदस्यगण की सूची एवं नये सृजन किये गये भूखण्डों की सूची शासन से इस आशय का अनुरोध किया गया कि शासन मा0 विधान सभा अध्यक्ष जी से विधान सभा एवं विधान परिषद के माननीय सदस्यों की एक समिति गठित करा ली जाये जिनके समक्ष निष्पक्षता के आधार पर लाटरी द्वारा भूखण्ड आवंटन किया जा सके । चूँकि श्री अमर सिंह परमार का नाम भी उक्त सूची में सम्मिलित था एवं प्रक्रिया निर्धारण हेतु शासन को पूर्व में सन्दर्भित था । अतः शासन से समुचित निर्देश प्राप्ति हेतु अनुरोध किया गया था ।

इस क्रम में अवगत कराना है कि विशेष सचिव, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या 2244/आठ–1–06–146 जीडीए/06 दिनांक 27/4/06 द्वारा "माननीय सदस्य द्वारा उनके आवेदन पत्र के अनुसार बताया गया भूखण्ड यदि उपलब्ध है तो

उन्हें प्राथमिकता के आधार पर नियमानुसार आवंटित किया जाये" । भूखण्ड संख्या जी0के0–सेकेण्ड / 165 इन्दिरापुरम माननीय राज्य मन्त्री श्री शैलेन्द्र यादव 'ललई' को अन्य भूखण्ड उपलब्ध होने के कारण रिक्त है । चूँकि श्री परमार द्वारा दिनांक 20 / 7 / 06 से पूर्व ही उक्त भूखण्ड की मॉग अपने पत्र दिनांक 25 / 5 / 06 द्वारा की गयी थी । अतएव इन्हें इस भूखण्ड के आवंटन का प्रस्ताव 17 / 6 / 06 में ही प्रस्तुत किया गया था परन्तु बोर्ड निर्णय दिनांक 20 / 7 / 06 के क्रम में उक्त सन्दर्भित पत्र शासन को प्रेषित किया गया था । चूँकि माननीय विधायक द्वारा दिनांक 25 / 5 / 06 से ही निरन्तर उक्त भूखण्ड आवंटन की मांग की जा रही है । उपरोक्त के दृष्टिगत यदि उचित समझें तो उपरोक्त माननीय विधायक का नाम आवंटन सूची से विरक्त करते हुए भूखण्ड संख्या जी0के0–सेकेण्ड / 165, इन्दिरापुरम के आवंटन की कार्यवाही करने के निर्देश प्रदान करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

(आर0सी0 मिश्र)
सचिव
16/10/06

81

मद सं0 27

विषय: ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760/1 क्षेफल 1–12–0 बीघा भूमि का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत "ग्रीन बेल्ट" से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760/1 क्षेफल 1–12–0 बीघा भूमि का भू–उपयोग ग्रीन बेल्ट से व्यवसायिक में परिवर्तित किये जाने हेतु श्रीमति रेणू कपूर द्वारा अनुरोध किया गया है । ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760/1 क्षेत्रफल 0–10–0 बीघा तथा खसरा सं0 1760/2 क्षेत्रफल 0–10–0 बीघा भूमि की धारा 6/17 की विज्ञप्ति दिनांक 22.2.1989 को प्रकाशित होने के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा दिनांक 7.7.1989 को कब्जा प्राप्त किया गया है। प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार खसरा सं0 1760 का कुल क्षेत्रफल 1–0–0 ही है । यह भी उल्लेखनीय है कि खसरा सं0 1760 की आंशिक भूमि प्राधिकरण द्वारा रोड़ में प्रयोग की गयी है तथा अवशेष क्षेत्रफल 1519.20 वर्ग गज मै0 रामप्रस्थ प्रोपर्टीज लिमिटेड को एक्सचेंज में दिनांक 26.4.97 को दी गयी है, उक्त से स्पष्ट होता है कि मार्ग के निर्माण के उपरान्त खसरा सं0 1760 की मात्र 1519.20 वर्गमीटर भूमि ही उपलब्ध है । श्रीमति रेणू कपूर द्वारा उपलब्ध कराये गये अभिलेखों के अनुरूप ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760/1 के अन्तर्गत फार्म भूखण्ड सं0 113 की 1–12–0 भूमि मै0 रामप्रस्था प्रा0 लिमिटैड से क्रय किया जाना उल्लेखित किया गया है । उक्त अभिलेखों का राजस्व विभाग से सत्यापन आवश्यक होगा ।

उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत 45 मी0 महायोजना मार्ग तथा हिण्डन कट कैनाल के मध्य के प्रस्तावित ग्रीन बेल्ट के अन्तर्गत स्थित है । यह भी अवगत कराना है कि गाजियाबाद महायोजना 2021 को उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 14.7.05 में स्वीकृति प्रदान की गयी है तथा सामान्यतः ग्रीन बेल्ट में भू–उपयोग परिवर्तन को हतोत्साहित करने की नीति है ।

उ0प्र0 शासन के पत्र सं0 सी0एम0 482/आठ–3–2006 दिनांक 8.11.06 (छाया प्रति संलग्न) द्वारा भी प्रश्नगत भू–उपयोग के परिवर्तन के सम्बन्ध में आख्या चाही गयी है। अतः ग्राम मकनपुर के खसरा सं0 1760 क्षेत्रफल 1519.20 वर्ग गज का भू–उपयोग ग्रीन बेल्ट से व्यवसायिक किये जाने के सम्बन्ध में किया गया अनुरोध प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष उपरोक्त तथ्यों के साथ विचारार्थ प्रस्तुत है ।

[signature]

82

संख्या–सी.एम.–482/8–3–2006

प्रेषक,

शिवजनम चौधरी,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक 8 नवम्बर, 2006

विषयः खसरा संख्या–1760/ 1, रकबई एक बीघा बारह बीस्वा (1–12–0) स्थित ग्राम–मकनपुर तहसील व जिला गाजियाबाद के भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक श्री चौ0 संजय सिंह लाठर, राष्ट्रीय अध्यक्ष, समाजवादी छात्र सभा के पत्र दिनांक 13.7.2006 की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रकरण में सुस्पष्ट आख्या शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नकः यथोपरि।

भवदीय,

(शिवजनम चौधरी)
अनुसचिव।

270 23/11/06

313 25-11-06

CATP/TP

25.11.06

T.P.II

278 25/11/06

Shukla-G.O.-06-2(32)

...मादव जिन्दाबाद ! समाजवादी पार्टी जिन्दाबाद 83

समाजवादी छात्र सभा

केन्द्रीय कार्यालय : 18, कापरनिकस लेन, नई दिल्ली

चौ. संजय सिंह लाठर
राष्ट्रीय अध्यक्ष

निवास : सिकन्दरपुर काकोडी,
तहसील हापुड़,
जिला गाजियाबाद
नि० : 01683-275212
का० : 011-23386842
फैक्स : 011-23382430

9412802597
9868457331

मुख्य मंत्री, सचिवालय उ० प्र०
4888/सं०एम०-2/2006
दिनांक 26-07-/2006

पत्रांक 1617/ज०/06 प्रतिबंध

मा० मुख्यमंत्री जी
उ०प्र०शासन
लखनऊ।

दिनांक 13-7-06

4442ve/2006
क्रमांक-I

विषय :- खसरा संख्या 1760 / 1, रकबई एक बीघा बारह बीसवा (1–12–0) स्थित ग्राम मकनपुर तहसील व जिला गाजियाबाद के भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तन के सम्बन्ध में –

श्रीमान जी

प्रार्थीनी ने खसरा संख्या 1760 / 1 रकबई 1–12–0 स्थित ग्राम मकनपुर तहयील व जिला गाजियाबाद बजरिये बैनामा मैसर्स रामप्रस्था बिल्डर्स से खरीदी थी। उक्त भूमि के कागजात का दाखिल खारिज दिनांक 21.10.1995 को हो चुका है। प्रार्थीनी तभी से उक्त भूमि पर काबिज व मालिक है तथा कागजात में उपरोक्त भूमि कृषि भूमि दर्ज है। प्रार्थीनी की उक्त जमीन का अधिगृहण नहीं हुआ है और न ही प्रार्थीनी को प्रतिकार मिला है।

श्रीमान जिलाधिकारी महोदय गाजियाबाद ने ग्राम मकनपुर की समस्त भूमि का रिहायशी उपयोग घोषित कर दिया है।

दिनांक 29.11.2005 को माननीय एस. डी. एम. गाजियाबाद ने प्रार्थीनी की जमीन की पैमाईश भी करा दी है। प्रार्थीनी की जमीन के चारो तरफ आबादी हो चुकी है तथा यह क्षेत्र गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सीमा के अन्तर्गत आता है, व बगैर जी. डी. ए. गाजियाबाद द्वारा भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तित किये हुए प्रार्थीनी का उक्त भूमि पर किया गया निर्माण कार्य अवैध घोषित होगा। प्रार्थीनी जी. डी. ए. गाजियाबाद के नियमानुसार भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तन का शुल्क अदा करने को तैयार है। उक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्रार्थीनी की भूमि का भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तित होना आवश्यक है।

अतः श्रीमानजी से प्रार्थना है कि खसरा संख्या 1760 / 1, रकबई एक बीघा बारह बीसवा (1–12–0) स्थित ग्राम मकनपुर तहसील व जिला गाजियाबाद का भूपयोग (लेन्डयूज) जो कागजात में अभी कृषि दर्ज है, उक्त भूमि का भूपयोग (लेन्डयूज) [redacted] / व्यवसायिक / अर्द्धव्यवसायिक जी. डी. ए. गाजियाबाद से परिवर्तित कराने की कृपा करें।

आवश्यक कार्यवाही

(चन्द्रमा प्रसाद)
सचिव, मुख्य मंत्री,
उत्तर प्रदेश शासन

श्री जनार्दन
03/8/06

सेवा में
मा० मुख्यमंत्री जी
उ० प्र० शासन
लखनऊ

विषय :– खसरा संख्या 1760 / 1, रकबई एक बीघा बारह बीसवा (1–12–0) स्थित ग्राम मकनपुर तहसील व जिला गाजियाबाद के भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तन के सम्बन्ध में –

श्रीमान जी

प्रार्थनी ने खसरा संख्या 1760 / 1 रकबई 1–12–0 स्थित ग्राम मकनपुर तहयील व जिला गाजियाबाद बजरिये बैनामा मैसर्स रामप्रस्था बिल्डर्स से खरीदी थी। उक्त भूमि के कागजात का दाखिल खारिज दिनांक 21.10.1995 को हो चुका है। प्रार्थीनी तभी से उक्त भूमि पर काबिज व मालिक है तथा कागजात में उपरोक्त भूमि कृषि भूमि दर्ज है। प्रार्थीनी की उक्त जमीन का अधिगृहण नहीं हुआ है और न ही प्रार्थीनी को प्रतिकार मिला है।

श्रीमान जिलाधिकारी महोदय गाजियाबाद ने ग्राम मकनपुर की समस्त भूमि का रिहायशी उपयोग घोषित कर दिया है।

दिनांक 29.11.2005 को माननीय एस. डी. एम. गाजियाबाद ने प्रार्थीनी की जमीन की पैमाईश भी करा दी है। प्रार्थीनी की जमीन के चारो तरफ आबादी हो चुकी है तथा यह क्षेत्र गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सीमा के अन्तर्गत आता है, व बगैर जी. डी. ए. गाजियाबाद द्वारा भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तित किये हुए प्रार्थीनी का उक्त भूमि पर किया गया निर्माण कार्य अवैध घोषित होगा। प्रार्थीनी जी. डी. ए. गाजियाबाद के नियमानुसार 'भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तन का शुल्क अदा करने को तैयार है। उक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्रार्थीनी की भूमि का भूपयोग (लेन्डयूज) परिवर्तित होना आवश्यक है।

अतः श्रीमानजी से प्रार्थना है कि खसरा संख्या 1760 / 1, रकबई एक बीघा बारह बीसवा (1–12–0) स्थित ग्राम मकनपुर तहसील व जिला गाजियाबाद का भूपयोग (लेन्डयूज) जो कागजात में अभी कृषि दर्ज है, उक्त भूमि का भूपयोग (लेन्डयूज) [redacted] / व्यवसायिक / अर्द्धव्यवसायिक जी. डी. ए. गाजियाबाद से परिवर्तित कराने की कृपा करे।

प्रार्थीनी

(रेणु कपूर)
पत्नी श्री विनय कपूर
निवासी मोदीबाग, मोदीनगर
जिला गाजियाबाद

मद संख्याः 28

विषयः प्रताप विहार सैक्टर–11 योजना के एच0ब्लाक में अर्द्व निर्मित 148 / 144 ई0डब्लू0एस0 भवनों का मॉडयूल बनाकर निस्तारण किये जाने के संबंध में ।

प्रताप विहार सैक्टर–11 योजना के एच0 ब्लाक में मै0 कृष्ण वीर त्यागी द्वारा अनुबन्ध संख्याः 27 / ए0ओ0 / ई0ई0–7 / 98 दिनॉक 27–7–98 के अन्तर्गत 148 / 144 ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण दिनॉक 27–7–98 से प्रारम्भ कर दिनॉक 31–3–99 तक पूर्ण करना था। ठेकेदार द्वारा कार्य पूर्ण न किये जाने के कारण प्राधिकरण द्वारा दिनॉक 16–2–2004 को कार्य की अन्तिम मापें कर दी गयी थी । उपरोक्त भवन अभी भी स्थल पर अधूरे है जिनके निर्माण सामग्री आदि में क्षरण होते रहने को देखते हुए इनका निस्तारण किया जाना अति आवश्यक है। उक्त अधूरे भवनों को "जहॉ है जैसा है" के आधार पर बल्क में विक्रय किये जाने हेतु मूल्यॉकन रू0 202.50 लाख दिनॉक 8–12–2006 को स्वीकृत किया गया है। प्राधिकरण की अन्य योजनाएं यथा इन्दिरापुरम, गोविन्दपुरम, वैशाली आदि में अपूर्ण एवं अनिस्तारित सम्पत्ति को मॉडयूल बनाकर विक्रय किये जाने हेतु बोर्ड बैठकों के अनुमोदन उपरान्त सील्ड बिड / नीलामी द्वारा विक्रय किये गये है।चूॅकि यह भवन ई0डब्लू0एस0 श्रेणी के है जो कि पूर्ण नही किये जा सके। अतः इतने भवन प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ योजना में बनाकर लक्ष्य को पूर्ण कर लिया जायेगा।

उपरोक्त परिस्थितियों में प्रताप विहार योजना के एच0 ब्लाक में अधूरे निर्मित 148 / 144 ई0डब्लू0एस0 भवनों के "जहॉ है जैसा है" के आधार पर बल्क में आरक्षित मूल्य रू0 202.50 लाख रखते हुए नीलामी द्वारा इस शर्त के साथ कि क्रेता को प्राधिकरण द्वारा इन भवनों हेतु प्रस्तावित / निर्मित / आच्छादित क्षेत्रफल के अनुसार ही एफ0ए0आर0 अनुमन्य होगा एवं तोडकर बनाये जाने की दशा में सुरक्षा सुनिश्चित पाये जाने पर 33 प्रतिशत परचेजेबल एफ0ए0आर0 नियमानुसार शुल्क पर दिया जा सकता है, विक्रय किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्याः 29

विषयः– **कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण के संबंध में।**

कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब बनाये जाने के संबंध में पूर्व में बोर्ड बैठक दिनॉक 24–5–04 दिनॉक, 31–1–05, 21–3–05, 28–4–2005, 9–9–2005 दिनॉक 13–1–2006 एव दिनॉक 7–4–2006 में प्रस्ताव रखा गया था जिसमें यह निर्णय लिया गया है :–

1. क्लब को सोसायटी एक्ट में पंजीकृत कराया जाये। क्लब में 60 प्रतिशत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/सरकारी अधिकारियों का प्रतिनिधित्व तथा 40 प्रतिशत पंजीकृत सदस्यों से चुने गये प्रतिनिधि होगे । क्लब के अध्यक्ष पद हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण पदेन अध्यक्ष होगें तथा जिलाधिकारी गाजियाबाद उपाध्यक्ष होगें । क्लब के अध्यक्ष द्वारा सचिव की नियुक्ति की जायेगी।

   क्लब की मेम्बरशिप हेतु दिनॉक 16–2–2004 से दिनॉक 28–2–2004 तक मेम्बरशिप खोली गयी थी जिसके अन्तर्गत 164 मेम्बरशिप फार्म प्राप्त हुए थे जिसके विरूद्व प्राधिकरण को रू047.00 लाख की धनराशि प्राप्त हुई।
2. इस क्लब का नाम सिटी क्लब गाजियाबाद रखे जाने का निर्णय लिया गया था।
3. नगर के बदलते स्वरूप एवं विकास की गति को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद में अन्य नगरों की भॉति सामाजिक, सॉस्कृतिक कार्यक्रमों हेतु एक हाई प्रोफाइल क्लब की नितान्त आवश्यकता है। प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग महायोजना 2001 के अनुसार हरित पटटी है जिसके अन्तर्गत कुछ सुविधाएं प्रदान की जा सकती है।
4. भूमि पर स्वामित्व प्राधिकरण का होगा।
5. बी0ओ0टी0 बेसिस पर कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण हेतु प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
6. भूमि को 30 वर्ष के लिए लीज पर आवंटन किया जाये । लीज की अन्य शर्तो एवं प्रतिबंधों के साथ 30–30 वर्ष के दो मध्यवर्ती नवीनीकरण सहित सामान्यतया 90 वर्ष के लिए लीज का प्राविधान किया जाये। यह भी निर्णय लिया गया कि लीज की धनराशि की नीलामी की जायेगी और प्रस्तावित लीज रेंट का 10 प्रतिशत की बढोत्तरी प्रति 5 वर्ष में करने के निर्देश दिये गये।
7. क्लब हेतु 7.5 प्रतिशत भू–आच्छादन तथा 0.15 एफ0ए0आर0 रखा जाये।
8. प्रस्तावित क्लब से संबंधित समस्त सुविधाएं होगी । क्लब पूर्णतया वातानुकुलित होगा। सभी प्रकार की कान्फ्रैंस फेसिलिटि, बैंकट हॉल, हैल्थ क्लब, कॉफी शॉप, लाइब्रेरी, चिल्ड्रन प्ले एरिया, डाइनिंग फेसिलिटिज, सभी प्रकार के इन्डोर एवं आउट डोर गेम जैसे बिलियर्ड, स्वीमिंग पूल, कार्डस रूम, टेबिल टेनिस, बैडमिन्टन कोर्ट एवं लॉन टैनिस कोर्ट का निर्माण संचालन किया जाना अनिवार्य है।
9. क्लब परिसर का उपयोग विवाह समारोह एवं रिसेप्शन पार्टीयों के लिए किया जा सकता है।

10. भूमि मूल्य की 2 प्रतिशत धनराशि निविदा राशि मानते हुए रू021.60 लाख प्रतिवर्ष निविदा राशि ऑकलित होती है।

11. लीज धारक लीज की अवधि समाप्त होने के पश्चात 3 महीनों के अन्दर स्ट्रक्चर हटा लेगा एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को भूमि का कब्जा सौंप देगा।

12. आवेदनकर्ता को तकनीकी अनुभव के आधार पर आवंटन किया जायेगा जिसमें यह सम्भव हो कि आवेदनकर्ता को इस प्रकार के क्लब बनाये हो एवं उनका संचालन किया जा रहा हो।

13. वित्तीय क्षमता देखने हेतु आवेदक का टर्न ओवर कम से कम 5 करोड रखा जाये। नैटवर्थ कम से कम 5 करोड हो। कर्न्सोडियम की अनुमति दस शर्त के साथ दी जाये कि कर्न्सोडियम पंजीकृत हो।

14. बी0ओ0टी0 की सुविधा दी जाये जिससे इतने बडे कल्ब को चलाये हो अथवा चलाया जा रहा हो ।

15. नवीन भवनों को केवल एक ही तल तक रखा जाये जो कि वृक्षों की सामान्यतया ऊँचाई से कम हो ताकि भवन ग्रीन इन्वायरमेंट में समाहित हो सके। प्रस्ताव का तलपट मानचित्र संशोधित मानते हुए जनता से आपत्ति एवं सुझाव मॉगे जाये। क्लब हेतु निर्धारित आच्छादित क्षेत्रफल 3.59 प्रतिशत पर निर्माण का प्रस्ताव स्वीकार किया गया है।

उपरोक्तानुसार विभिन्न बोर्ड बैठकों में लिये गये निर्णयों के अनुपालन में कविनगर में 18526 भूमि का क्षेत्रफल पर हाई प्रोफाइल कल्ब चलाने हेतु नीलामी के माध्यम से आवंटन हेतु निम्नानुसार समाचार पत्रों में विज्ञापन दिया जाये :–

(क) कम्पनी/सोसायटी जिन्हें 4 एकड या इससे अधिक भूमि पर क्लब निर्माण/संचालन का एक वर्ष से अधिक का अनुभव हो, जिनकी वार्षिक टर्न ओवर कम से कम 5 करोड हो एवं नैटवर्थ कम से कम 5 करोड हो से नीलामी हेतु आवेदन मॉगे गये है।

(ख) नीलामी हेतु धरोहर राशि 100.00 लाख रखी गयी है। क्लब का निर्माण एवं संचालन आवंटी को स्वयं पूर्व प्राधिकरण द्वारा निर्धारित कन्ट्रोल डिजाइन एवं नीलामी की शर्तो के अधीन करने हेतु प्राविधान किया गया।

(ग) क्लब से संबंधित सभी प्रकार की कॉफ्रेस फैसिलिटीज, बैंकवट हॉल, हैल्थ क्लब, कॉफी शॉप, बार , लाइब्रेरी, चिल्ड्रन प्ले एरिया व डाइनिंग फेसिलिटीज भी प्रदान करना आवश्यक है। क्लब में सभी प्रकार के इन्डोर व आउटडोर गैम्स जैसे विलियर्ड, स्वीमिंग पूल, कार्डस रूम, टेबल टेनिस, बैडमिन्टन कोर्ट एवं लॉन टेनिस कोर्ट का निर्माण एवं संचालन किया जाना अनिवार्य होगा।

(घ) क्लब परिसर का उपयोग विवाह समारोह एवं रिसेप्शन पार्टीयों के लिए किया जा सकता है।

(ड) कविनगर योजना के लिए प्राधिकरण की सैक्टर रेट रू0 6000/– प्रति वर्ग मीटर है परन्तु इस भूमि पर कुछ पूर्व निर्मित भवन एवं अनुमन्य सुविधाएं अर्द्ध व्यवसायिक मानते हुए 10000/–रू0 प्रति वर्ग मीटर की दर से ऑकलन करने पर भूमि का मूल्य रू0

18,52,60,000/– की आरक्षित मूल्य निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है, जिस पर नीलामी के अन्तर्गत वास्तविक मूल्य प्राप्त हो सकेगा ।

(च) नीलामी में प्राप्त उच्चतम बिड मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि(धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) फॉल आफ हैमर पर ली जानी प्रस्तावित है जिसके उपरान्त लीजरेट जमा कराकर एवं अनुबन्ध पंजीकृत कराने के बाद कब्जा दिया जायेगा। आवंटन पत्र से दो वर्ष का समय मोराटोरियम अवधि रहेगी तथा इसके पश्चात अवशेष 90 प्रतिशत धनराशि 12 प्रतिशत ब्याज के साथ 6 छमाही किश्तों में ली जायेगी।

(छ) भूमि का स्वामित्व प्राधिकरण का होगा एवं नीलामी के अन्तर्गत आवंटित भूमि कभी भी फ्री होल्ड नही की जायेगी ।

(ज) आवंटी द्वारा संचालन संतोषजनक न किये जाने पर इस संबंध में पटटा विलेख में प्राविधानित शर्तो के अनुसार निरस्त कर दिया जायेगा।

(झ) अन्य मामलों पर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0: 30

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

उ0प्र0 शासन द्वारा प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए भूमि अर्जन एवं विकास की नीति के अन्तर्गत शासनादेश संख्या 5873/8-1-2005-34/ विविध/03टी.सी-1 दिनांक 12.01.2006 में गठित समिति द्वारा विचार करते हुए अब तक 19 निजी विकासकर्ताओं को पंजीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया। जिसमें से कुल 8 विकासकर्ताओं को लाइसेंस प्रदान किये गये। पंजीकृत किये गये निजी विकासकर्ताओं में से अब तक 5 निजी विकासकर्ताओं को उनके द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13.09.2006 एवं 18.11.2006 में अनुमोदन प्रदान किया जा चुका है।

वर्तमान में पूर्व में दिनांक 10.02.2006 में पंजीकृत विकासकर्ताओं में से निम्न दो विकासकर्ताओं द्वारा लाइसेंस हेतु प्राप्त आवेदनों पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 02.11.2006 एवं दिनांक 13.11.2006 में लाइसेंस जारी किये जाने की संस्तुति प्रदान की गई थी। जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.2006 की मद संख्या-3 में दोनो निजी विकासकर्ताओं को लाइसेंस जारी किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गईः-

क्र0सं0	कम्पनी/कन्सोर्सियम का नाम	लाईसेंस क्षेत्रफल
1-	मै0 लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0	91.60 एकड़
2-	मै0 साहनी बिल्डर्स प्रा0लि0	200.00 एकड

उपरोक्त दोनों निजी विकासकर्ताओं में से क्र0सं0-1 पर उल्लेखित निजी विकासकर्ता मै0 लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा अपनी योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। डी0पी0आर0 का परीक्षण, शासनादेश संख्या 6168/8-1-2006-53/विविध/2006 दिनांक 22.08.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 15.12.2006 में किया गया। समिति की बैठक का कार्यवृत परिशिष्ट-1 पर अवलोकनीय है। समिति द्वारा निजी विकासकर्ता मै0 लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0 की डी.पी.आर. पर कार्यवृत्त में उल्लिखित अभियुक्तियों के साथ अनुमोदन प्रदान किये जाने की संस्तुति की गई है। अतः समिति की बैठक दिनांक 15.12.2006 में की गई संस्तुति के क्रम में मै0 लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा0लि0 की डी.पी.आर. के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में इन्टीग्रेटड हाउसिंग स्कीम के अन्तर्गत पंजीकृत विकासकर्ताओं द्वारा लाइसेंस अनुज्ञा प्रणाली के अधीन प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुमोदन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्याः 6168/आठ–1–2006–53 विविध, दिनांक 22.08.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 15.12.2006 का कार्यवृत्त।

उपस्थितिः–

1.	श्री डी.पी. सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।	अध्यक्ष
2.	श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र.।	सदस्य
3.	श्री एस.के. यादव, वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।	सदस्य
4.	श्री एस.के. जमान, मुख्य वास्तुविद् एव नगर नियोजक, गा.वि.प्रा.	सदस्य
5.	श्री एस.पी.एस. राघव, मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।	सदस्य

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं हेतु भूमि अर्जन/लैण्ड असेम्बली (इन्टीग्रेटेड टाउनशिप) के अधीन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत एवं लाईसेन्स धारक मै. लैण्डक्राफ्ट डेवलपर्स प्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) आवासीय योजना के विकास से सम्बन्धित डी.पी.आर. प्राधिकरण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुमोदन सम्बन्धी कार्यवाही हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के कार्यालय ज्ञाप संख्याः 6168/आठ–1–2006–53 विविध, दिनांक 22.08.2006 द्वारा गठित समिति की बैठक उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में दिनांक 15.12.2006 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में आयोजित की गई। समिति द्वारा डी.पी.आर. का परीक्षण नीति विषयक शासनादेश संख्याः 2711/8–1–05–34 विविध/03, दिनांक 21.05.05, शासनादेश संख्याः 5873/8–1–05–34विविध/03, दिनांक 29.12.05 एवं शासनादेश संख्याः 2236/8–1–05–45विविध/06, दिनांक 28.04.06, में निहित प्राविधानों तथा गाजियाबाद महायोजना–2021 व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि एवं अन्य सुसंगत शासनादेशों के आलोक में किया गया, जिस पर आधारित संस्तुतियाँ निम्नवत् हैंः–

(1) मैसर्स लैण्डक्राफ्ट डेवलपर्स प्रा. लि. श्रेणी–बी के अन्तर्गत दिनांक 10.02.2006 को पंजीकृत है, जिसमें आठ कम्पनियों की सहभागिता है। उक्त कन्सोर्सियम को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.06 में लिये गये निर्णयानुसार ग्राम महरौली, तहसील व जिला गाजियाबाद में 91.60 एकड़ भूमि क्रय/असेम्बली एवं विकास हेतु दिनांक 25.11.2006 को लाइसेंस जारी किया गया है।

(2) कन्सॉर्सियम द्वारा चयनित स्थल का भू–उपयोग महायोजना–2021 में प्रधानतः आवासीय न्यून घनत्व है। इसके अतिरिक्त कुछ भूमि का भू–उपयोग आंशिक भाग महायोजना मार्ग, ग्रीन बैल्ट, मनोरंजन व सामुदायिक सुविधाएं है।

(3) मैसर्स लैण्डक्राफ्रट डेवलपर्स प्रा. लि. द्वारा विकास प्राधिकरण के अनुमोदन हेतु 91.6 एकड़ भूमि के विकास हेतु डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। शासनादेश संख्याः 2236/8–1–06–45 विविध/06, दिनांक 28.06.2006 में निहित व्यवस्थानुसार डी.पी.आर. का अनुमोदन 60 प्रतिशत भूमि की रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने के उपरान्त ही किये जाने की व्यवस्था है। प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार भूमि के स्वामित्व की स्थिति निम्नवत् हैः–

Fc.

(i)	भूमि का क्षेत्रफल जिसकी रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में है	56.90 एकड़ (62.11 प्रतिशत)
(ii)	ग्राम समाज की भूमि	5.00 एकड़ (5.46 प्रतिशत)
(iii)	अधिग्रहण हेतु प्रस्तावित भूमि	29.40 एकड (32.43 प्रतिशत)
	योग=	**91.60 एकड़** (100.00 प्रतिशत)

(4) कन्सॉर्शियम द्वारा 60 प्रतिशत (56.90 एकड़) भूमि क्रय किये जाने एवं उसके स्वामित्व में होने का उल्लेख किया गया है एवं सजरा मानचित्र पर 50 प्रतिशत भूमि की स्थिति दर्शाते हुए प्रस्तुत की है। उक्त भूमि के रजिस्टर्ड सेल डीड कन्सॉर्शियम के पक्ष में होने की पुष्टि विकास प्राधिकरण द्वारा कर ली जाये।

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

(6) डी.पी.आर. में 'साइट एनालिसिस' के अन्तर्गत स्थल का सामान्य/प्राकृतिक ढाल, कन्टूर, ड्रेनेज़, मिट्टी का वर्गीकरण, वायु की दिशा, स्थल का ओरियन्टेशन, विद्यमान ग्रीन कवर (पेड़–पौधे), तालाब/जलाशय, हाई–टेंशन लाइन, आदि दर्शाए जाने चाहिए। इसके अतिरिक्त कब्रिस्तान/शव दाह स्थल, कुँआ, ग्रामीण आबादी, आती हों, तो उन्हें भी दर्शाया जाना चाहिए।

(7) योजना स्थल के सजरा प्लान पर 'सुपर इम्पोज़' किए गए प्रस्तावित योजना के ब्राड मास्टर प्लान महायोजना मानचित्र में लैण्ड यूज़ एनालिसिस के अन्तर्गत 'सब–डिवीजन रेग्युलेशन्स' के अनुसार विभिन्न क्रियाओं/उपयोगों यथा–व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्रों/ग्रीन बेल्ट, आदि के लिए आरक्षित भूमि एवं उनका प्रतिशत दर्शाया जाना चाहिए।

(8) प्रस्तावित योजना का ले–आउट प्लान विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार ले–आउट प्लान 1:1000 के पैमाने पर होना चाहिए एवं उसके अन्तर्गत निम्न विवरण दर्शाए जाने आवश्यक हैं:–

(क) सर्विस रोड स्तर तक की समस्त विद्यमान एवं प्रस्तावित सड़कें एवं उनकी चौड़ाई,

(ख) सड़कों के जंक्शन के मध्य की दूरी,

(ग) भूखण्डों के आकार एवं क्षेत्रफल तथा सेट बैक रेखाएं,

(9) रोड नेटवर्क प्लान को निम्न सुझावों के अनुसार संशोधित किया जाए:–

(क) योजनान्तर्गत प्रस्तावित मार्गों की हेरारिकी मेन्टेन की जाए। योजना के मध्य भाग में प्रस्तावित मार्ग जो योजना के दक्षिण–पूरब में राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या–24 तथा उत्तर–पश्चिम में 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग को जोड़ता है, यह मार्ग आधे से अधिक 18 मीटर चौड़ा है तथा शेष 24 मीटर चौड़ा प्रस्तावित है, जिसकी चौड़ाई

निरन्तरता में एक समान रखी जाए। इसके अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित ग्रीन–1 के किनारे 12 मीटर चौड़े मार्ग को 18 मीटर चौड़े मार्ग से तथा 18 मीटर चौड़े मार्ग को 24 मीटर चौड़े मार्ग से जोड़ा गया है। उक्त मार्ग की चौड़ाई निरन्तरता में एक समान होनी चाहिए।

(ख) योजना के मध्य भाग में दर्शाए गए ग्रीन–3 तथा ग्रीन–2 की 'लूप–स्ट्रीट्स' जो योजना के मध्य स्थित मुख्य मार्ग पर खुलते हैं, द्वारा बनाये जाने वाले जंक्शन्स के मध्य की दूरी भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार न्यूनतम 150 मीटर होनी चाहिए।

(ग) योजना के दक्षिण–पश्चिम में प्रस्तावित 24 मीटर चौड़े मार्ग से 12 मीटर चौड़ा प्रवेश दर्शाया गया है तथा उत्तर–पश्चिम में प्रस्तावित 24 मार्ग से दर्शाए गए प्रवेश मार्ग की चौड़ाई अंकित नहीं है, जो पैमाने के आधार पर 9 मीटर है, उक्त दोनों प्रवेश मार्गों की चौड़ाई हायरआर्की के अनुसार रखी जानी चाहिए।

(घ) योजना के मध्य भाग में दर्शाए गए ग्रीन–3, ग्रीन–2 तथा योजना के उत्तर–पूरब में दर्शाए गए ग्रीन–4 के 'लूप–स्ट्रीट्स' की चौड़ाई अंकित की जानी चाहिए।

(ङ) योजना में प्रस्तावित अधिकांश मार्गो को तिरछा प्रस्तावित किया गया है जिससे अनावश्यक यातायात का सुगम प्रवाह प्रभावित होगा, अतः योजनान्तर्गत मुख्य मार्गों पर बनने वाले जंक्शन्स यथा सम्भव 90 डिग्री के कोण पर होने चाहिए।

(10) योजनान्तर्गत प्रस्तावित समस्त प्राइमरी तथा नर्सरी स्कूल, इत्यादि योजना के उत्तर–पूर्व भाग में प्रस्तावित कर दिए गए हैं, जबकि इनकी लोकेशन इस प्रकार होनी चाहिए जिससे विभिन्न सेक्टर्स में रहने वाले निवासियों को सुविधाजनक पहुँच उपलब्ध हो सके।

(11) योजनान्तर्गत मानकों के अनुसार 10,000 की जनसंख्या पर एक उप डाक–घर का प्राविधान किया जाना चाहिए।

(12) योजना में प्रस्तावित 24 मीटर चौड़े मार्ग के उत्तर–पूर्व में व्यवसायिक केन्द्र तथा पुलिस स्टेशन प्रस्तावित किया गया है, जिसे महायोजना में प्रस्तावित भू–उपयोग (सामुदायिक सुविधायें) के अनुसार रखा जाना चाहिए।

(13) अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अपेक्षाओं के अनुसार 1:1000 के पैमाने पर प्रस्तुत किए जाने चाहिए।

(14) सीवरेज़ डिस्पोज़ल हेतु आरक्षित स्थल पर एस.टी.पी. प्रस्तावित किया गया है तथा एस.टी.पी. में से अन्तिम निस्तारण योजनान्तर्गत प्रस्तावित कृत्रिम जलाशय में दर्शाया गया है। जलाशय के ओवर–फ्लो के लिए प्रस्ताव दिया जाना चाहिए।

(15) ड्रेनेज प्लान में प्रस्तावित मुख्य ड्रेन के ढाल की दिशा, जो स्थल के प्राकृतिक ढलान की दिशा में प्रस्तावित हो, दर्शायी जानी चाहिए तथा अन्तिम निस्तारण बिन्दु को भी दर्शाया जाना चाहिए।

(16) शासनादेश संख्याः यू0ओ0: 35/आठ–1–2006, दिनांक 25.04.2006 के अनुसार भूजल की सामूहिक रिचार्जिंग हेतु रेनवाटर हार्वेस्टिंग सिस्टम का पृथक नेटवर्क दर्शाया गया है परन्तु वर्षा जल संचयन के अन्तर्गत न्यूनतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल वाटर बाड़ीज़ हेतु आरक्षित किया जाना अनिवार्य है। रेनवाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित स्ट्रक्चर्स की प्रश्नगत क्षेत्र की हाइड्रोज्यॉलाजी के आधार पर उपयुक्तता के सम्बन्ध में सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड अथवा उत्तर प्रदेश भूजल विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र लिया जाना चाहिये।

(17) गाजियाबाद क्षेत्र 'सीजमिक जोन–4' के अन्तर्गत स्थित है। अतः डी.पी.आर. में भूकम्परोधी विकास एवं निर्माण व्यवस्था तथा डिजास्टर मैनेजमेंट सम्बन्धी प्रस्ताव दिये जाने चाहिये।

(18) डी.पी.आर. में 'लैण्डस्केप' प्लान, प्रस्तुत किया गया है परन्तु इसमें भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सड़कों, पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत वृक्षारोपण हेतु मानकों के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने चाहिये।

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

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

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

(22) डी.पी.आर. के अनुसार परियोजना की अनुमानित लागत रूपये 11,904.56 लाख हैं जिसकी फाइनेन्सियल बाइबिलिटी संबंधी विवरण शामिल किए जाने चाहिए।

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

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

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

2. उपर्युक्त के दृष्टिगत समिति की संस्तुति है कि मैसर्स लैण्डकाफ्ट डेवलपर्स प्रा.लि. द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. पर इस शर्त के साथ सैद्धान्तिक अनुमोदन प्रदान कर दिया जाए कि विकासकर्ता/कन्सॉर्शियम द्वारा समिति की उपरोक्त संस्तुतियों को डी.पी.आर./डिटेल्ड ले–आउट प्लान में समायोजित किया जाएगा।

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

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

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

Verma
15.12.06
(एन.आर.वर्मा)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उ.प्र., लखनऊ।

(डी.पी. सिंह)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनु०-31

92

इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना को विद्युत आपूर्ति देने के उद्देश्य से एल.टी. 11 के.वी. लाईन व एल.टी. सबस्टेशन निर्माण का कार्य प्राधिकरण द्वारा स्थल पर तेजी से कराया जा रहा है। इसे उर्जीकृत कराने के लिए 132 के.वी. सबस्टेशन लोनी से निर्मित करायी जाने वाली 33 के.वी. लाईन को टैप कराना होगा। इन्द्रप्रस्थ योजना में प्राधिकरण द्वारा निर्माणाधीन 33 के.वी. सबस्टेशन को निर्मित कराने से पूर्व प्रबन्धक निर्देशक पश्चिमाचल विद्युत वितरण निगम विक्टोरिया पार्क मेरठ से दिनांक 4.10.2004 को अनुमति प्राप्त कर ली गयी थी। फोटो प्रति संलग्न है। अधिशासी अभियन्ता, विद्युत पारेषण खण्ड - प्रथम 132 के.वी. सबस्टेशन लाल कुआ गाजियाबाद का पत्र संख्या - 339 दिनांक 4.2.2006। फोटो प्रति संलग्न। जिसमें इन्द्रप्रस्थ योजना में निर्माणाधीन 33 के.वी. सबस्टेशन से इस क्षेत्र को उर्जीकृत कराने के लिए 40 एम.वी.ए. क्षमता का ट्रान्सफार्मर 132 के.वी. सबस्टेशन पर लगाने के लिए प्राधिकरण से रू0- 399.64 लाख की माँग की है। फोटो प्रति साथ संलग्न है। विद्युत नियामक आयोग द्वारा जारी विद्युत सप्लाई कोड "2005 के पैरा 4.9 की छाया प्रति संलग्न है। को आधार मानकर 132 के.वी. सबस्टेशन 220 के.वी. सबस्टेशन को निर्मित कराने का दायित्व भी प्राधिकरणों का बताया जा रहा है। मुख्य सचिव उ0 शासन स्तर से यह निर्णय कराने के लिए कि विद्युत उत्पादन से लेकर 400केवी 220 के.व 132 के.वी. तथा ट्रान्समीशन लाईनों के निर्माण में किस स्तर तक के दायित्वों को वहन करने की जिम्मेदारी प्राधिकरण की है। शासन को निर्णय हेतु कई पत्रों (377 दिनांक 13.9.05, 196/ईईई/05 दिनांक 18.2.2005) के माध्यम से सूचित किया गया। फोटो प्रति संलग्न है। निर्णय के अभाव में इन्द्रप्रस्थ योजना में कराये जा रहे विद्युतीकरण के कार्यों को उर्जीकृत होने की सम्भावना क्षीण होती जा रही है। शासन स्तर से निर्णय में समय लग सकता है। ऐसी दशा में प्राधिकरण द्वारा इस योजना में कराये गये विद्युतीकरण के कार्यों की क्षति-विक्षित होने की सम्भावना बनी हुई है।

अतः उक्त तथ्यों के आधार पर रू0- 399.64 लाख की अदायगी उ0 प्र0 पॉवर कॉरपोरेशन लि0 को कर दी जाये, पर स्वीकृति के लिए प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है। इस व्यय को इन्फ्रास्ट्रक्चर फण्ड से वहन किया जाय। शासन स्तर पर दायित्व निर्धारण उक्त कार्यों का उ0 प्र0 पॉवर कॉरपोरेशन लि0 का इच्छा निर्धारित होता है तो इस धनराशि को प्राधिकरण द्वारा उ0 प्र0 पॉवर कॉरपोरेशन लि0 को देय सुपर वीजन चार्जेज के विरूद्ध समायोजित किया जाये।

18/1/06

मद सं0 32

विषय :– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2002–03 (कर निर्धारण वर्ष 2003–04) के कर निर्धारण के सम्बन्ध में ।

समस्त विकास प्राधिकरण, आयकर की धारा 10(20ए) के अन्तर्गत आयकर से मुक्त थे । बाद में फाईनेन्स एक्ट–2002 के द्वारा 1–4–03 से उपर्युक्त धारा 10(20ए) को समाप्त कर दिया गया । इस सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश शासन द्वारा दिनॉक 11–7–02 को माननीय वित्त मन्त्री, भारत सरकार, नई दिल्ली को आयकर से छूट प्रदान करने हेतू प्रस्ताव भेजा गया था जिस पर माननीय वित्त मन्त्री, भारत सरकार द्वारा उ0प्र0 शासन को निर्देश दिये गये कि यदि विकास प्राधिकरण आम जनता के उपयोग के उद्देश्य से विकास हेतू कार्य कर रहे हैं तो आयकर अधिनियम की धारा 11 के अन्तर्गत निर्धारित शर्ते पूरी करने के उपरान्त आयकर छूट हेतू दावा कर सकते हैं । उक्त के क्रम में प्राधिकरण द्वारा आयकर से मुक्ति हेतू प्रतिवेदन किया हुआ है तो वर्तमान में ट्रिब्यूनल में विचाराधीन है ।

आयकर विभाग गाजियाबाद द्वारा वित्तीय वर्ष 2002–03 (कर निर्धारण वर्ष 2003–04) हेतू लगभग 1038 करोड की आय मानते हुये रु0 464 करोड की मॉग प्राधिकरण के विरुद्ध निकाली गई है तथा रु0 81.50 करोड की एफ0डी0आर सीधे बैंक से एटैच कर दी गई है । आयकर विभाग ने वर्ष 2002–03 की सम्पत्तियों के अंतिम स्टाक तथा गत वर्षो में प्राधिकरण द्वारा विक्रय की गई सम्पत्ति को भी इसी वित्तीय वर्ष की आय का श्रोत मानकर मॉग निकाली गई है । इसी संबंध में आयकर विभाग द्वारा नॉमित आडिटर द्वारा भी संभवतः कार्य प्रभावी ढंग से नहीं किया गया है । अन्य भी काफी बिन्दु ऐसे हैं जो कि बिना पर्याप्त अवसर दिये हुये आयकर विभाग द्वारा अपने ढंग से कर निर्धारण किया गया है जो उचित नहीं था ।

वर्णित परिस्थितियों में तत्कालिक आवश्यक कार्यवाही हेतू तथा अटैच की गई उपरोक्त धनराशि अवमुक्त कराने हेतू आयकर के वरिष्ठ अधिवक्ता श्री ध्रुव अग्रवाल ,उनके सहयोगी तथा चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट मनोज सन्तोष एण्ड कं0 की सेवायें प्राप्त की गई । उनके द्वारा माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका प्रस्तुत कर प्राधिकरण का पक्ष प्रस्तुत कर आयकर विभाग द्वारा निकाली गई उपरोक्त मॉग को स्टे करा दिया गया है तथा अटैच की ~~की~~ एफ0डी0आर0 को रिलीज करा दिया गया है । जब तक ट्रिब्यूनल में विचाराधीन प्रतिवेदन पर निर्णय नहीं हो जाता है तब तक आगामी वर्षो के आयकर विभाग द्वारा कर निर्धारण के सम्बन्ध में भी माननीय उच्च न्यायालय में स्टे हेतू उचित कार्यवाही की जानी अपेक्षित है । श्री ध्रुव अग्रवाल को पैरवी हेतू रु0 1.5. लाख प्रति सुनवाई तथा अन्य खर्च आदि देय हैं (विवरण पत्र संलग्न है)

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

20.12.16

DHRUV AGRAWAL
Advocate
Supreme Court of India

C 27, Hauz Khas (G. Floor)
New Delhi-110016
Tel: +91 11 26863356,
+91 11 26854560
Fax:+91 11 26521686
Mob: 9811777940

Flat No. C-308, Block-II
3rd Floor, Lotus Apartments
39-40 Tashkant Marg
Allahabad - 211001
Tel: +91 532 2260284
Mob: 9415316153

94

December 7, 2006

The Vice-Chairman,
Ghaziabad Development Authority,
Ghaziabad.

RE: Civil Writ (Tax) No.1739/2006 – Ghaziabad Development Authority Vs. CIT & Ors. in the Allahabad High Court.

(Attention: Shri D.P. Singh, Vice-Chairman)

Dear Sir,

This is to inform you that the Hon'ble Allahabad High Court has been pleased to stay the assessment order dated 31.10.2006 passed by the Assistant Commissioner, Circle I, Ghaziabad, adding a sum of Rs.1038 crores and raising a demand of Rs.464 crores and has vacated the provisional attachment. I am herewith enclosing my memo. of fees for appearing in the matter. The said Bill includes the bill of Shri Nikhil Agrawal, Junior Advocate and Shri Manoj Jain, Chartered Accountant. Kindly issue separate cheques for the following amounts in respect of each person:

1.	Shri Dhruv Agrawal	:	Rs.12,00,000/-
2.	Shri Yadubir Singh	:	Rs.1,20,000/-
3.	Shri Nikhil Agrawal	:	Rs.75,000/-
4.	Shri Manoj Jain	:	Rs.1,50,000/-

Thanking you,

Yours faithfully,

Dhruv

(DHRUV AGRAWAL)
Advocate

11.12.06

E-mail: dhruvagrawal1@rediffmail.com

UV AGRAWAL
Advocate
e Court of India

C 27, Hauz Khas (G. Floor)
New Delhi-110016
Tel: +91 11 26863356,
+91 11 26854560
Fax:+91 11 26521686
Mob: 9811777940

Flat No. C-308, Block-II
3rd Floor, Lotus Apartments
39-40 Tashkant Marg
Allahabad - 211001
Tel: +91 532 2260284
Mob: 9415316153

95

Memo. No.DA-61/2006-07 December 7, 2006

The Ghaziabad Development Authority,
Ghaziabad.

MEMO. OF FEES & EXPENSES

RE: Civil Writ (Tax) No.1739/2006 – Ghaziabad Development Authority Vs. CIT & Ors. in the Allahabad High Court.

S. No.	Particulars	Amount Rs.
1.	Fees for drafting the writ petition challenging the assessment order dated 31.10.2006 passed by the Assistant Commissioner, Circle I, Ghaziabad, adding a sum of Rs.1038 crores and raising a demand of Rs.464 crores; challenging the impounding order under Section 131(3) and provisional attachment order under Section 281B provisionally attaching FDR worth Rs.81 crores.	1,50,000.00
2.	Fees for holding conferences with clients and Shri Manoj Jain, Chartered Accountant on 16th, 20th, 21st, 24th, 25th & 28th November and 3rd December, 2006 @ Rs.40,000/- per conference.	Rs.2,80,000.00
3.	Fees for appearing before the Allahabad High Court on 29th & 30th November and 4th, 5th & 6th December, 2006 in the above writ petition and arguing the matter and getting the stay of the assessment order dated 31.10.2006 and getting the provisional attachment order vacated @ Rs.1,50,000/- per appearance.	Rs.7,50,000.00

E-mail: dhruvagrawal1@rediffmail.com

UV AGRAWAL
Advocate
e Court of India

C 27, Hauz Khas (G. Floor)
New Delhi-110016
Tel: +91 11 26863356,
+91 11 26854560
Fax:+91 11 26521686
Mob: 9811777940

Flat No. C-308, Block-II
3rd Floor, Lotus Apartments
39-40 Tashkant Marg
Allahabad - 211001
Tel: +91 532 2260284
Mob: 9415316153

4.	Fees for filing the Caveat in the Supreme Court against the order dated 6.12.2006 passed by the Allahabad High Court.	Rs.20,000.00
		Rs.12,00,000.00
5.	Clerkage @ 10% (Shri Yadubir Singh)	Rs.1,20,000.00
6.	Fees of Shri Nikhil Agrawal, Junior Advocate, appearing in the matter on 29th & 30th November and 4th, 5th & 6th December, 2006 @ Rs.15,000/- per appearance	Rs.75,000.00
7.	Fees of Shri Manoj Jain, Chartered Accountant for going to Allahabad and assisting on 4.12.2006, 5.12.2006 and 6.12.2006 @ Rs.50,000/- per day.	Rs.1,50,000.00
8.	Expenses – Steno., photocopying, court fees, hotel bill of Shri Manoj Jain, misc. expenses etc.	Rs.25,000.00
	GRAND TOTAL:	Rs.15,70,000.00

Note: Kindly issue separate cheques in favour of (1) Shri Yadubir Singh whose PAN number is AYCPS 6757 N; (2) Shri Nikhil Agrawal, Advocate whose PAN number is ABQPA 2483C. and (3) Shri Manoj Jain, Chartered Accountant whose PAN number is ACIPJ 1623 N.

Please quote my PAN No.ABTPA 3102F on TDS Certificate.

(DHRUV AGRAWAL)
Advocate

E-mail: dhruvagrawal1@rediffmail.com

Court No. 36.

CIVIL MISC WRIT PETITION NO 1739 OF 2006
Ghaziabad Development Authority v CIT, Ghaziabad & others.

Hon'ble Sushil Harkauli, J.
Hon'ble Pankaj Mithal, J.

On the record at present before us, subject to what the counter affidavit may say, the first extension under the proviso to Section 142(2-C) was granted on the application of the petitioner-assessee. However, a second extension was granted by the Assessing Authority without there being any application of the assessee for the purpose.

It also appears from the factual statement in the writ petition that if the second extension, said to have been granted without any application of the assessee, is ignored, the impugned assessment order would become barred by time.

If the counter affidavit, yet to be filed, does not dispute that there was an application by the assessee-petitioner seeking the second extension of time, the question which will arise for consideration in this writ petition, and which would go to the root of the matter, would be whether the extension of time under the aforesaid proviso could be granted by the Assessing Authority on its own without the assessee seeking any such extension.

A decision of the Punjab and Haryana High Court in the case of **Jagatjit Sugar Mills Co. Ltd. v. Commissioner of Income Tax and others (1994) 210 ITR 468 (D.B.)** appears to suggest that the Assessing Officer could have granted such extension on his own. However, the said decision does not contain any reason for the conclusion that the word 'and' used between the words 'application made by the assessee' and 'for any good and sufficient reasons' should be read as 'or'. As against the aforesaid decision, there are decisions of the Income Tax Appellate Tribunal, Bangalore Bench, reported in (2002) 76 TTJ 948, another decision of the ITAT Cochin Bench, reported in (2004) 90 ITD 333 and the decision of the ITAT Nagpur Bench reported in (2003) 85 ITD 267, all of which appear to logically suggest that the provision for directing special audit is for the benefit of the assessee whose accounts and whose auditor's report do not inspire confidence of the Assessing Authority and for providing another opportunity to the assessee to avoid 'best judgment assessment' by getting a special audit done within a time fixed by the Assessing Officer by an independent auditor.

It is also clear from the express provision of Section 144(1)(b) that if the assessee fails or refuses to take advantage of this opportunity of special audit, the Assessing Authority is to proceed with the best judgment assessment.

Excluding the provisions which may be there for penalty, etc., it does not appear from the scheme of the Income Tax Act, 1961 that despite non-cooperation by the assessee, the Assessing Authority can compel special audit to be got conducted and obtain a special audit report.

Logically, we do not find any difference between a situation where the assessee, having been directed to get a special audit conducted, flatly refuses to do so and the situation where the assessee does not furnish the special audit report within the time granted and does not even seek the extension of that time.

In fact, the Madhya Pradesh High Court has held in the case of **Commissioner of Income-Tax v. Dhariwal Sales Enterprises (1996) 221 ITR 240** that as soon as the assessee has intimated to the Income-Tax Officer that special audit is not possible, the ITO should proceed immediately with the best judgment assessment.

From the side of the Income-Tax Department an objection has been raised relying upon the decision of the Supreme Court in the case of **Mahanagar Telephone Nigam Ltd. v. Chairman, Central Board, Direct Taxes, and another (2004) 267 ITR 647** that because this is a dispute between two Government departments, i.e. Ghaziabad Development Authority, which is virtually a State Government undertaking, and the Income-Tax Department, therefore, this writ petition should not be entertained and the matter should be referred to the High Powered Committee for being resolved. Our reading of the said decision of the Supreme Court indicates that such resolution between inter-Government departmental disputes is possible when both departments are under the same Government and not under different Governments. In any case the High Powered Committee cannot give authoritative interpretation of the statute, i.e. Income-Tax Act, 1961.

A further objection has been raised that because the assessment order has been passed, therefore, this writ petition should not be entertained and the petitioner should be required to pursue the statutory remedy of appeal under the Income-Tax Act. We find that a pure question of law is involved which goes to the very root of the matter and we do not think it to be a fit case for wasting the time, money and energy of both the sides as well as of the appellate authority of the Income-Tax Department, only to find that at the end of it all this question of pure law comes back for adjudication to this Court. On this point there is no authoritative pronouncement so far either of this Court

or of the Supreme Court so far, as we have been apprised. In the circumstances, we overrule this preliminary objection also

In the circumstances, the Income Tax Department may file counter affidavit within six weeks, as prayed by learned Senior Standing Counsel of the Income-Tax Department. List thereafter

Till further orders, operation of the impugned order dated 31.10.2006 *(Annexure 'P-15' to the writ petition)* will remain stayed. The provisional attachment made under that order shall stand vacated

Sd/- Sushil Harkauli, J.
Sd/- Pankaj Mithal, J.

Dated : 6.12.2006
PG.

TRUE COPY

07/12/06

High Court, Allahabad

अ.शा.पत्र सं0 150/253/2002-टी.पी.एल.

100

सत्यमेव जयते

एवं कम्पनी कार्य मंत्री
भारत
MINISTER OF FINANCE & COMPANY AFFAIRS
INDIA

10 अगस्त 2002

प्रिय सुश्री मायावती जी,

कृपया अपने दिनांक 11 जुलाई, 2002 के पत्र का अवलोकन करें जो आवास बोर्डों और विकास प्राधिकरणों को आयकर से छूट देने के संबंध में है ।

इस संबंध में मुझे यह सूचित करना है कि आयकर अधिनियम के अंतर्गत उपलब्ध कर छूटें अब हमारे देश में प्रचलित संतुलित कर व्यवस्था के अनरूप नहीं रह गई हैं और इसलिए उन्हें नीतिगत मामले के रूप में चरणबद्ध तरीके से हटाया जा रहा है । हमारे प्रत्यक्ष कर कानूनों को सरल बनाने की तत्काल आवश्यकता के कारण भी इन छूटों को चरणबद्ध तरीके से हटाना आवश्यक हो गया है ।

तथापि, यदि आवास बोर्ड और विकास प्राधिकरण आम जनता के उपयोग के उद्देश्य के विकास हेतु कार्य कर रहे हैं और इसमें कोई लाभ अर्जित करने का उद्देश्य नहीं है, तो आयकर अधिनियम की धारा 11 के अन्तर्गत विनिर्धारित कुछ शर्तें पूरी करने के उपरान्त वे अभी भी धर्मार्थ संस्थाओं के रूप में आयकर से छूट का दावा कर सकते हैं ।

सादर,

आपका,

(जसवंत सिंह)

सुश्री मायावती,
मुख्य मंत्री,
उत्तर प्रदेश,
लाल बहादुर शास्त्री भवन,
लखनऊ (उत्तर प्रदेश) ।

, आवास विभाग

·8·2002

मध्यं०-33

101

यादव
सदस्य
द विकास प्राधिकारण

SC-62, शास्त्री नगर
गाजियाबाद-201 002
फोन : 0120-2751056
मोबाइल : 9810555281

श्रीमान उपाध्यक्ष महोदय
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

33

महोदय,

आपको अवगत कराना है कि मोदीनगर एवं मुरादनगर दोनो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में आते है। यहां पर सडकों, नाली, खडंजे, इन्टरलोकिंग, पार्को के सौन्दर्यकरण एवं लाइटों के कार्य भारी सख्यां में लम्बित हैं।

आपसे अपेक्षा की जाती है कि दोनों शहरों के लिए 5-5 करोड की व्यवस्था देने की कृपा करें।

भवदीय

[signature]

सदस्य - जी०डी०ए०बोर्ड

Secy
[signature]

मद संख्या–34

102

विषयः– **मोदीनगर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत एन0एच0–58 पर स्थित ग्राम सादावाद जखैवा व ग्राम अबूपुर की भूमि के कृषि भू–उपयोग से संस्थागत (शैक्षिक) भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।**

मोदीनगर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत दिल्ली–मेरठ मार्ग, एन0एच0–58 पर स्थित खसरा नं0–296/2/0.185 है0, 718/1.322, 715/0.158, 708/0.240, 705/0.620, 707/0.341 ग्राम अबूपुर एवं खसरा नं0–297/0.683, 298/0.379, 299/0.405, 300/0.120, 301ए व 301/वी/0.493 ग्राम सादावाद जखैवा तहसील मोदीनगर गाजियाबाद पर एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट एण्ड टेक्नोलॉज़ी निर्माणाधीन है। उक्त स्थल का भू–उपयोग मोदीनगर महायोजना–2001 के अनुसार कृषि हरित पट्टी (P_4) है। संस्थान के प्रबन्धक द्वारा प्रश्नगत स्थल जिसका कुल क्षेत्रफल 52957.00 वर्ग मीटर है। जिसमें से रोड़ वाइडनिंग एवं ग्रीन बेल्ट घटाते हुए, 50067.00 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का भू–उपयोग कृषि हरित पटटी भू उपयोग से संस्थागत (शैक्षणिक संस्थान) में परिवर्तित करने का अनुरोध किया गया है। उक्त मार्ग के एलांग कई शैक्षणिक संस्थान पूर्व से ही चल रहे है। गाजियाबाद महायोजना–2021 में भी उक्त मार्ग के एलांग संस्थागत भू–उपयोग हेतु एक बड़ा भू–भाग आरक्षित किया गया है।

अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट एण्ड टेक्नोलॉजी के प्रबन्धक के अनुरोध पर, आवश्यक रोड़ वाइडिंग एवं ग्रीन बेल्ट की भूमि छोड़ते हुए प्रश्नगत भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 50067.00 वर्ग मीटर है, को कृषि हरित पटटी (P_4) भू उपयोग से संस्थागत (शैक्षणिक) भू उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

103

मद संख्या– 3/1

मोदीनगर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत दिल्ली–मेरठ मार्ग एन0एच0–58 पर स्थित खसरा नं0–296/2/0.185 है0, 718/1.322, 715/0.158, 708/0.240, 705/0.620, 707/0.341 ग्राम अबूपुर एवं खसरा नं0–297/0.683, 298/0.379, 299/0.405, 300/0.120, 301ए व 301/बी/0.493 ग्राम सादावाद जखैवा तहसील मोदीनगर गाजियाबाद पर एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट एण्ड टेक्नोलॉज़ी निर्माणाधीन है। उक्त स्थल का भू–उपयोग मोदीनगर महायोजना–2001 के अनुसार कृषि हरित पट्टी (P_4) है। संस्थान के प्रबन्धक द्वारा प्रश्नगत स्थल जिसका कुल क्षेत्रफल 52957.00 वर्ग मीटर है। जिसमें से रोड़ वाइडनिंग एवं ग्रीन बेल्ट घटाते हुए, 50067.00 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का भू–उपयोग कृषि हरित पटटी भू उपयोग से संस्थागत (शैक्षणिक संस्थान) में परिवर्तित करने का अनुरोध किया गया है। उक्त मार्ग के एलांग कई शैक्षणिक संस्थान पूर्व से ही चल रहे है। गाजियाबाद महायोजना–2021 में भी उक्त मार्ग के एलांग संस्थागत भू–उपयोग हेतु एक बड़ा भू–भाग आरक्षित किया गया है।

अतः उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ मैनेजमेन्ट एण्ड टेक्नोलॉजी के प्रबन्धक के अनुरोध पर, आवश्यक रोड़ वाइडिंग एवं ग्रीन बेल्ट की भूमि छोड़ते हुए प्रश्नगत भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 50067.00 वर्ग मीटर है, को कृषि हरित पटटी (P_4) भू उपयोग से संस्थागत (शैक्षणिक) भू उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

109

मद संख्या: 35

विषय: **गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत प्रस्तावित हाईटेक सिटी के गांव के भू-उपयोग के निर्धारण के सम्बन्ध में।**

उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा शहरी जनसंख्या में हो रही वृद्धि एवं तीव्र नगरीयकरण के दृष्टिगत निजी पूँजी निवेश के प्रोत्साहन हेतु हाई टेक टाउनशिप विकसित करने के लिए शासनादेश संख्या 6067/9-आ-2-2003-34 विविध/03 दिनांक 22.11.2003 के अधीन नीति घोषित की गयी। जिसके लिए सरकार द्वारा उत्तर प्रदेश में बड़े नगरों जैसे लखनऊ, कानपुर, गाजियाबाद, आगरा, बरेली, मुरादाबाद, सहारनपुर तथा अन्य 'ग्रोथ पोटेन्सियल' वाले नगरों में अन्तर्राष्ट्रीय मानकों के अनुरूप हाईटेक टाउनशिप का विकास प्राथमिकता के आधार पर प्रोत्साहित किये जाने का निर्णय लिया गया है। इसमें न्यूनतम रूपये 750 करोड़ का निवेश एवं 1500 एकड़ भूमि का विकास 5 वर्ष की समयावधि में पूर्ण किये जाने का प्रस्ताव विशिष्ट पैकेज देकर निजी निवेश को प्रोत्साहित किया जाये।

तत्समय ही गाजियाबाद की महायोजना-2021 तैयार की जा रही थी जिसमें शासन की उपरोक्त नीति के दृष्टिगत नेशनल हाईवे एन.एच.24 के उत्तर-पूर्व में हाईटेक सिटी विकसित करने हेतु गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रदर्शित कृषि भू-उपयोग की भूमि को गाजियाबाद महायोजना -2021 में प्रतिकात्मक रूप से हाईटेक सिटी के विस्तार हेतु प्रदर्शित किया गया। महायोजना-2021 शासन द्वारा शासनादेश संख्या 2891/आठ-3-2005-14 महा./05 दिनांक 14.07.2005 में स्वीकृत की गयी। उपरोक्त वर्णित हाईटेक टाउनशिप की प्रोत्साहन की नीति के अनुपालन में शासन द्वारा शासनादेश संख्या 2712-आ-1-06 दिनांक 21.05.05 द्वारा गाजियाबाद नगर के लिए निम्न दो विकासकर्ता /कन्सोर्सियम कम्पनी का चयन किया गया :-

1- उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि.

2- मै. सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.

अपर निदेशक (नियोजन) आवास बन्धु के पत्र संख्या 290/आ.ब.-4/नियोजन /हाई-टाउनशिप/05 दिनांक 25.11.2005 के क्रम में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मै. उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि. एवं मै. सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. के साथ क्रमशः दिनांक 30.11.05 व दिनांक 20.12.05 को शासन द्वारा प्रेषित एम.ओ.यू. हस्ताक्षरित किया गया।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

मै. उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा 1503.45 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु अपना प्रस्ताव दिया गया जिसमें ग्राम डासना, महरौली, बयाना, शाहपुर बम्हैटा, दुरयाई, सादिकपुर काजीपुर एवं नायफल की भूमि सम्मिलित है। शासन द्वारा 585.337 हेक्टेयर (1446.368 एकड़) भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति क्रमश: दिनांक 29.08.2006 व दिनांक 02.11.2006 में जारी की जा चुकी है तथा 23.10 हे. (57.087 एकड़) भूमि के पुर्नग्रहण का प्रस्ताव जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है।

मै. सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. द्वारा 1502.02 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु अपना प्रस्तावित दिया गया जिसमें ग्राम डासना, बयाना, सादतनगर इकला, नायफल, सादिकपुर काजीपुरा की भूमि सम्मिलित है। शासन द्वारा 537.597 हेक्टेयर (1327.86 एकड़) भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति दिनांक 29.08.2006 में जारी की जा चुकी है एवं 13.014 हेक्टे. का पूरक प्रस्ताव है तथा 57.25 हे. (141.465 एकड़) भूमि के पुर्नग्रहण का प्रस्ताव जिलाधिकारी गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है।

उपरोक्त समस्त भूमि महायोजना-2021 में प्रतिकात्मक रूप से हाईटैक सिटी प्रदर्शित की गयी है जो महायोजना-2001 में कृषि भू-उपयोग हेतु निर्धारित थी अत: निम्नानुसार उल्लेखित भूमि का भू-उपयोग कृषि भू-उपयोग से प्रस्तावित हाईटैक सिटी हेतु निम्न विवरण अनुसार आवासीय (न्यून घनत्व) किये जाने की प्रस्तावना है।

1- उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि.

गांव का नाम	अर्जन हेतु (हेक्टे. में)	पुर्नग्रहण हेतु (हेक्टे. में)	कुल योग (हेक्टे. में)
डासना	6.198	0.866	7.064
सादिकपुर काजीपुरा	65.687	3.088	68.775
नायफल	147.964	5.668	153.632
बयाना	133.379	5.791	139.170
महरौली	80.411	1.733	82.144
शाहपुर बम्हैटा	55.685	2.002	57.687
दुरयाई	96.013	3.955	99.968
कुल क्षेत्रफल	**585.337 हेक्टे, या 1446.368 एकड़**	**23.103 हेक्टे. या 57.087 एकड़**	**608.437 हेक्टे. या 1503.455 एकड़**

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

2- **मै. सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि.**

गांव का नाम	अर्जन हेतु (हेक्टे. में)	पुर्नग्रहण हेतु (हेक्टे. में)	कुल योग (हेक्टे. में)
डासना	369.906	50.686	420.592
सादिकपुर काजीपुर	22.249	0.8008	23.049
नायफल	36.067	1.0760	37.143
बयाना	13.345	1.0781	14.423
सादतनगर इकला	96.030	3.6098	99.639
डासना (पूरक)	13.014	-	13.014
कुल योग	**550.611 हेक्ट. या 1360.56 एकड़**	**57.250 हेक्ट. या 141.465 एकड़**	**607.861 हेक्ट. या 1502.025एकड़**

उपरोक्तानुसार गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत हाईटैक सिटी हेतु मै. उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि. व मै. सनसिटी प्रोजेक्ट्स प्रा.लि. की क्रमशः 1503.455 एकड़ व 1502.025 एकड़ भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव उ.प्र. शासन को प्रेषित किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

एस० के० जमान
सी० ए० टी० पी०

107

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष / अध्यक्ष महोदय

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 110वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 का कार्यवृत्त तैयार कर दिया गया है । कृ0 अनुमोदनोपरान्त हस्ताक्षर करने की कृपा करें ।

(आर0सी0मिश्र),
सचिव

21/12

उ.वि.-प्रशासन
21/12

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्र सं0 09/04/EE8/2007 दिनांक- 16/1/07

मुख्य अभियन्ता

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक- 20.12.2006 की मद सं0-8 जिसमें हिण्डन नदी के किनारे बन्ध व सड़क को बनाये जाने तथा मेरठ रोड़ तिराहे पर । महा माया स्टेडियम के पास । सिंगल फ्री क्लोवर लीफ बनाने के लिए एम.ओ.यू. करने तथा सिंचाई विभाग के संशोधित आगणन धनाँक रू0 33.94 करोड़ की स्वीकृति प्रदान करने हेतु मद रखा गया था बैठक में विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त सिंचाई विभाग के संशोधित आगणन धनाँक रू0 33.94 करोड़ की स्वीकृति तथा उ0 प्र0 राज्य सेतु निगम से सिंगल फ्री क्लोवर लीफ बनाये जाने हेतु सेतु निगम से एम0ओ0यू0 के लिए पुनरीक्षित आगणन एवं डी0पी0आर0 तैयार करने की स्वीकृति का निर्णय लिया गया था। परन्तु भूलवश मद सं0-8 में सिंचाई विभाग के संशोधित आगणन धनाँक रू0 33.94 करोड़ की स्वीकृति से सम्बन्धित आख्या निर्णय में नही प्राप्त हुई है, अतः बोर्ड के निर्णय में सिंचाई विभाग के संशोधित आगणन धनाँक रू0 33.94 करोड़ की स्वीकृति को निर्णय में सम्मिलित करने का कष्ट करें।

16/01/2007

। भूप सिंह ।
अधिशासी अभियन्ता-8

सचिव

16/1/07

17/1

17/1

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

CATP/ 11/ [illegible] / [illegible]

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 के मद संख्या – 30 पर इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेंस के अन्तर्गत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था । बोर्ड के कार्यवृत्त में निम्नानुसार निर्णय टंकित हुआ है :–

"विस्तृत विचार – विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार कर लाईसेंस जारी करने की अनुमति प्रदान की गई" ।

मै0 लैण्ड क्राफ्ट डेवलपर्स प्रा0लि0 को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 के क्रम में लाईसेंस पूर्व में ही जारी किया जा चुका है । दिनॉक 20–12–2006 की बोर्ड बैठक में डी0पी0आर0 का अनुमोदन प्रस्तावित था, किन्तु निर्णय में लाईसेंस जारी किये जाने का उल्लेख हो गया है ।

कृपया उक्त को अध्यक्ष/उपाध्यक्ष महोदय के संज्ञान में लाए जाने व सम्मुख प्रस्तुत शुद्धि – पत्र अनुमोदनोपरान्त हस्ताक्षर हेतु प्रेषित है ।

[signatures] 18/1/07

शुद्धि – पत्र

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 के मद संख्या– 8 हिण्डन नदी के किनारे बंध एवं सड़क को बनाये जाने विषयक प्रस्ताव के निर्णय को कृपया निम्नानुसार पढ़ा जाये –

"विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्तुत् प्रस्ताव स्वीकार किया गया एवं निर्देश दिए गए कि मेरठ रोड़ तिराहे पर क्लोवर लीफ बनाने हेतु उ0प्र0राज्य सेतु निगम के साथ एम0ओ0यू0 किया जाए एवं उनसे इस कार्य हेतु डी0पी0आर0 में डिटेल कौस्ट व डिजाईन प्राप्त करके सी0पी0डब्लू0डी0 से परीक्षण कराया जाय तदोपरान्त क्लोवर लीफ का प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये" ।

(आर0 सी0 मिश्र),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

111

शुद्धि – पत्र

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 के मद संख्या– 30 पर इन्टीग्रेटेड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत् निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेंस के अन्तर्गत् डी0पी0आर0 के अनुमोदन विषयक प्रस्ताव के निर्णय में 'लाईसेंस जारी करने की अनुमति' के स्थान पर 'डी0पी0आर0 जारी करने की अनुमति' पढ़ी जाए ।

(आर0 सी0 मिश्र),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

112

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 110वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 20–12–2006 को सम्पन्न हुई जिसमें अध्यक्ष के अतिरिक्त निम्नलिखित सदस्यों द्वारा भाग लिया गया ।

1– श्री डी0पी0सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
2– श्री उदय प्रताप सिंह, विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,उ0प्र0शासन,लखनऊ– प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
3– श्री एस0के0सिंह, अपर जिलाधिकारी (नगर)– जिलाधिकारी, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।
4– श्री एच0एस0सहारिया,अपर नगर आयुक्त,नगर निगम,गाजियाबाद – नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।
5– श्री आर0पी0 कौशिक, सहयुक्त नियोजक, एन0सी0आर0 सैल,गाजियाबाद मुख्य नगर एवं नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
6– श्री वी0विक्रमादित्य, अधीक्षण अभियन्ता ,उ0प्र0जल निगम, गाजियाबाद – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि
7– श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
8– श्री फिरेराम प्रजापति, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
9– 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 18–11–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।
2–		प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 18–11–2006 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।		बोर्ड द्वारा बैठक दिनॉक 18–11–2006 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । बोर्ड द्वारा बैठक दिनॉक 26–8–2006 की अनुपालन आख्या के अवलोकन के दौरान दिल्ली मेट्रो को आनन्द विहार से वैशाली तक विस्तार किए जाने के सम्बन्ध में विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि डी0एम0आर0सी0 को

				नि:शुल्क 1.50 एकड़ भूमि उपलब्ध करा दी जाए एवं बोर्ड निर्णय से शासन को भी अवगत करा दिया जाये जिससे कि एम0ओ0यू0 को अन्तिम रूप देकर आवश्यक कार्यवाही की जा सके । मद संख्या–5 जो कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित 4 पुलों के निर्माण के सम्बन्ध में है, की अनुपालन आख्या में त्रुटिवश आंगणन का परीक्षण केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग के स्थान पर लोक निर्माण विभाग टंकित हो गया है । इसे कृपया केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग पढ़ा जाये ।
3–		दिल्ली मेट्रो का गाजियाबाद में विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गई एवं यह भी निर्देश दिए गए कि मेट्रो सेस आवासीय, व्यवसायिक, शैक्षिक आदि सभी संस्थाओं पर लगाया जाये । किसी बैंक में मेट्रो सेस–इन्फ्रास्ट्रक्चर नाम से एक इस्को खाता खोल दिया जाए । जो भी धनराशि प्राप्त हो, वह सीधे इसी खाते में जमा की जाये । यह भी निर्देश दिए गए कि यदि मेट्रो सेस लगाए जाने के सम्बन्ध में अधिनियम के अन्तर्गत किसी बायलॉज बनाने की आवश्यकता हो तो उस सम्बन्ध में विधिक परीक्षण कर कार्यवाही कर ली जाए । बोर्ड के निर्णय से शासन से आवश्यक दिशा निर्देश प्राप्त किए जाने हेतु पारित बोर्ड निर्णय शासन को अग्रसारित किए जाने का भी निर्णय लिया गया । शासन से अनुमति प्राप्त होने के उपरान्त सैस का भुगतान भूखण्ड/फ्लैट/व्यवसायिक /शैक्षिक आदि सभी संस्थाओं के कयकर्ता द्वारा देय होगा परन्तु प्राधिकरण इसका भुगतान सम्बन्धित बिल्डर के भवन मानचित्र / विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय लेगा ।
4–		इन्दिरापुरम योजना में ज्वाईन्टवेन्चर के अन्तर्गत मौडयूल –1 (भूखण्ड संख्या – 10 व 17) में कय योग्य		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि नियमान्तर्गत भूखण्ड संख्या– 10 पर एफ0ए0आर0 2.0 व

114

		एफ0ए0आर0 अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।	भूखण्ड संख्या – 17 पर 2.75 एफ0ए0आर0 अनुमन्य कर दिया जाये । यह भी निर्देश दिए गए कि प्रश्नगत भूखण्ड संख्या – 17 पर अनुमन्य 2.75 एफ0ए0आर0 इस शर्त के साथ अनुमन्य किया जाए कि 0.25 एफ0ए0आर0 का क्षेत्रफल भूखण्ड संख्या–10 पर क्रय योग्य अनुमन्य किए जा रहे क्षेत्रफल में से घटा दिया जायेगा ।
5–		उ0प्र0 में हाईटैक टाऊनशिप के विकास हेतु हाईटैक टाऊनशिप नीति 2003 के अन्तर्गत मैसर्स उत्तम स्टील एण्ड एसोसिएटस (कन्सोर्सियम) के साथ एम0ओ0यू0 निष्पादित किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।
6–		राष्ट्रीय राजमार्ग–24 पर ग्राम डासना की भूमि पर स्थित आई0एम0एस0 इन्जी0 कालिज अध्यात्मिक नगर के मानचित्रों के शमन/स्वीकृति के सम्बन्ध में ।	विचार–विमर्श के दौरान अवगत कराया गया कि प्रस्तुत मानचित्र में कुछ ऐसी भूमि है, जिसका मालिकाना हक संस्था के पास नहीं है इसलिए इस भूमि पर मानचित्र स्वीकृत किया जाना नियम विरूद्ध होगा । अतः विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त समस्त प्रकरण शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
7–		वैशाली योजना के ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड संख्या–जी0एच0–7 पर अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि की अदायगी किश्तों में किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि 25 प्रतिशत धनराशि जमा करके लीज डीड के उपरान्त कब्जा देते हुए अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ 3 वर्षों में लिए जाने की सुविधा प्रदान कर दी जाए । परन्तु अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि के विरूद्ध सम्पत्ति बन्धक करनी होगी जो भूखण्ड के सम्पूर्ण भुगतान के उपरान्त अवमुक्त की जायेगी । भविष्य में यदि इसी तरह के अन्य प्रकरण प्राधिकरण के समक्ष आते हैं, तो उन पर उक्त निर्णयानुसार कार्यवाही किए जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।

115

8–		हिण्डन नदी के किनारे बंध एवं सड़क को बनाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा उ0प्र0 राज्य सेतु निगम के साथ एम0ओ0यू0 किए जाने, पुनरीक्षित आगणंन एवं डी0पी0आर0तैयार करने की स्वीकृति प्रदान की गई । डी0पी0आर0 में डिटेल कौस्ट व डिजाईन हो एवं उसका परीक्षण सी0पी0डब्लू0डी0 से कराया जाये । तदोपरान्त प्रस्ताव पुनः बोर्ड के समक्ष लाया जाये ।
9–		महानगर गाजियाबाद के प्रमुख प्रवेश द्वारों एवं मुख्य सार्वजनिक स्थलों पर राऊन्ड द क्लाक रिकार्डिंग एवं वाच सुविधा से युक्त अत्याधुनिक कैमरे लगाये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा बोर्ड को अवगत कराया गया कि वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद ने अनुरोध किया है कि अवस्थापना निधि की गठित समिति में पुलिस विभाग के प्रतिनिधि को भी विशेष आमंत्री के रूप में नामित किया जाए । इस बिन्दु पर विचार–विमर्श उपरान्त स्वीकृति प्रदान की गई । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि बोर्ड का निर्णय शासन के संज्ञान में भी लाया जाए क्योंकि अवस्थापना निधि की समिति का गठन शासन स्तर पर ही किया गया है ।
10–		वैशाली योजना में ग्राम मकनपुर के खसरा नं0–282 की उपयोग की गई भूमि के विकल्प में भूमि आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि का आवंटन / समायोजन प्राधिकरण की इन्द्रपस्थ योजना (कोयल इन्क्लेव) में किया जाए ।
11–		वैशाली योजना के सैक्टर–9 राजस्व ग्राम प्रहलाद गढ़ी के खसरा नं0–179, 180, 170, 171, 172, 17318.15 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि का आवंटन / समायोजन प्राधिकरण की इन्द्रपस्थ योजना (कोयल इन्क्लेव) में किया जाए ।
12–		इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत ग्राम मकनपुर की अधिग्रहीत भूमि के खसरा नं0–1080/2 की अनर्जित	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि का आवंटन / समायोजन

116

		भूमि के सम्बन्ध में ।		प्राधिकरण की इन्द्रपस्थ योजना (कोयल इन्क्लेव) में किया जाए ।
13–		शिरोमणि सहकारी आवास समिति लि0 की अनर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया एवं निर्देश दिए गए कि समिति द्वारा वाद वापिस लेने के उपरान्त प्राधिकरण से नियमानुसार अनुरोध करने पर कार्यवाही की जाए । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि का आवंटन / समायोजन प्राधिकरण की इन्द्रपस्थ योजना (कोयल इन्क्लेव) में किया जाए ।
14–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली ग्राम हरसांव के खसरा संख्या 506/2 की अनर्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि भूमि का आवंटन / समायोजन प्राधिकरण की इन्द्रपस्थ योजना (कोयल इन्क्लेव) में किया जाए ।
15–		विशाल सहकारी आवास समिति को माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुसार शासनादेश दिनॉक 2–6–98 व अन्य सुसंगत प्रभावी शाासनादेश का लाभ देने के विषय में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
16–		भवन संख्या ए0के0–1/38 एच0आई0जी0 डूप्लैक्स इन्दिरापुरम आवंटी की जमा धनराशि पर ब्याज की देयता के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि आवंटी द्वारा प्राधिकरण में समय–समय पर जमा की गई धनराशि जमा करने की तिथि से वापिस किए जाने की तिथि तक 9 प्रतिशत ब्याज वार्षिक का भुगतान कर दिया जाये ।
17–		वैशाली योजना के सैक्टर–4 स्थित भागीरथी, झेलम, यमुना, कृष्णा टावरों के रिजर्व प्राईज आरक्षित करने हेतु ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि पूर्व निर्धारित सामान्य प्रकिया के अनुसार इस प्रकरण में आरक्षित मूल्य अधिकतम बोली के आधार पर रू0 4066.00 लाख ही होता है, लेकिन वर्तमान में इस स्थान तक मैट्रो रेलवे की सम्भावना को देखते हुए यह भी निर्देश दिये गये

117

				कि इन भवनों की बोली रू0 55.00 करोड से कम पर स्वीकार न की जाये। विचार–विमर्श उपरान्त यह भी निर्णय लिया गया कि नीलामी एक ओपन प्रक्रिया होती है और यह टावर काफी पुराने बने हैं, अतः इसका वर्तमान में जो भी अधिकतम मूल्य होगा, वह नीलामी से प्राप्त हो सकेगा । इसके अतिरिक्त यह भी स्पष्ट किया गया कि 33 प्रतिशत एफ0ए0आर0 पुरानी बिल्डिंगों पर देय नहीं होगा बल्कि क्रयकर्ता द्वारा यदि पूरी बिल्डिंग को ध्वस्त करके पुनः नई बिल्डिंग बनाता है तभी नियमानुसार 33 प्रतिशत क्रय योग्य एफ0ए0आर0 मानचित्र स्वीकृत होने पर देय होगा । यह भी स्पष्ट किया गया कि ध्वस्तीकरण का तात्पर्य यह है कि पूरी बिल्डिंग को भू लेबिल तक तोड़ दिया जाये । यदि बिल्डिंग का कोई भाग बिना तोड़े रखा जायेगा तो बिल्डिंग ध्वस्त न मानते हुए पुनरोद्धार की श्रेणी में आयेगा एवं इस दशा में बिल्डर को 33 प्रतिशत एफ0ए0आर0 देय नहीं होगा ।
18–		वैशाली योजना में रिक्त दुकान/क्योस्क को पूर्व में आरक्षित आवंटियों को दिये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
19–		भूखण्ड संख्या– ए–1, ए–2, ए–3, ए–4 आर0डी0सी0 के एफ0ए0आर0 एवं ग्राऊन्ड कवरेज हेतु ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर एफ0ए0आर0 300 व ग्राऊन्ड कवरेज एरिया 75 प्रतिशत अनुमन्य किए जाने पर स्वीकृति प्रदान की गई ।
20–		प्राधिकरण द्वारा विकसित कालोनियों के चौराहों एवं सैन्ट्रल वर्ज को सौन्दर्यीकरण हेतु विभिन्न कम्पनियों कोदिये जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया । बोर्ड को अवगत कराया गया कि इस सम्बन्ध में शासनादेश उपलब्ध है, अतः शासनादेश को भी दृष्टिगत रखते हुए नियमावली बना ली जाए ।
21–		गाजियाबाद महायोजना 2021 में		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत

118

		संस्थागत/कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य कियाओं में निर्मित /प्रस्तावित शिक्षण संस्थाओं से विकास शुल्क निर्मित क्षेत्र के आधार पर लिये जाने के सम्बन्ध में ।		किया गया ।
22–		ग्राम प्रहलादगढ़ी के खसरा संख्या 332/1, 332/2, 332/3 को वैशाली योजना के सैक्टर –9 के ले–आऊट में दर्शाई गई भूमि को ले–आऊट से बाहर किये जाने एवं प्रस्तुत मानचित्र पर कार्यवाही किए जाने के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
23–		प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 30–11–2002 के मद संख्या –10 पर लिये गये नीति विषयक निर्णय एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 13–9–2006 के मद संख्या–11 पर लिये गये निर्णय के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
24–		राजनगर डिस्ट्रक्ट सैन्टर के तलपट मानचित्र के आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
25–		स्व0 श्री मोबीन खान वेतनमान लिपिक के चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
26–		श्री अमर सिंह परमार, माननीय विधायक को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
27–		ग्राम मकनपुर के खसरा संख्या – 1760/1 क्षेत्रफल– 1–12–0 बीघा भूमि का भू–उपयोग गाजियाबाद		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त वस्तु स्थिति से शासन को अवगत कराये जाने का निर्णय लिया गया ।

	महायोजना–2021 के अन्तर्गत ग्रीन बैल्ट से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	
28–	प्रताप विहार सैक्टर–11 योजना के एच0 ब्लाक में अर्द्धनिर्मित 148/144 ई0डब्लू0एस0 भवनों का मॉडयूल बनाकर निस्तारण किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
29–	कविनगर योजना में गाजियाबाद क्लब के निर्माण के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त कविनगर योजना में क्लब बनाने की स्वीकृति प्रदान की गई एवं निर्देशित किया गया कि इसके लिए प्रीमियम की धनराशि कम से कम रू0 20.00 करोड़ निर्धारित करते हुए प्रीमियम की नीलामी की जाए। नीलामी में भाग लेने हेतु कोई भी क्वालिफिकेशन निर्धारित नहीं होगी बल्कि अधिकतम बोलीदाता के पक्ष में ही बोली स्वीकार करते हुए क्लब बनाने की अनुमति प्रदान की जाए । अधिकतम बोलीदाता द्वारा वर्तमान में बने निर्माण एवं बाऊन्ड्री वाल को ध्वस्त करके नए सिरे से क्लब बनाने हेतु ग्राऊन्ड कवरेज 7.5 प्रतिशत एवं 15 एफ0ए0आर0 के साथ बोर्ड से मानचित्र स्वीकृत कराना होगा जिसमें अधिकतम 2 मंजिल का ही निर्माण स्वीकृत किया जाए । लीज रैन्ट रू0 10.00 लाख प्रति वर्ष जमा करना होगा । क्लब बनाने की अधिकतम अवधि एक वर्ष होगी, जिसके अनुसार नीलामी के समय 25 प्रतिशत धनराशि फाल आफ हैमर पर जमा करने के उपरान्त एक वर्ष का मोनोटोरियम पीरियड देते हुए अवशेष धनराशि एक वर्ष बाद आगामी तीन वर्षों में छःमाही किश्तों में 15 प्रतिशत ब्याज के साथ देय होगी । यह भी निर्देश दिए गए कि प्रथमबार में 30 वर्ष की लीज होगी एवं प्रत्येक 30 साल बाद बोर्ड की अनुमति के उपरान्त लीज की समयावधि बढायी जायेगी एवं लीज रैन्ट 100 प्रतिशत बढा दिया जायेगा । इस भूमि को कभी भी फ्री होल्ड किसी भी स्तर न किए जाने का

120

		निर्णय भी लिया गया एवं निर्देशित किया गया कि नियम व शर्तें आगामी बोर्ड बैठक में रखी जायें ।
30–	इन्टीग्रेटिड हाऊसिंग स्कीम के अन्तर्गत निजी विकासकर्ताओं को जारी किये गये लाईसेंस के अन्तर्गत डी0पी0आर0 के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार कर लाईसेंस जारी करने की अनुमति प्रदान की गई ।
31–	इन्द्रप्रस्थ योजना में विद्युत आपूर्ति हेतु निर्माणाधीन 33 के0वी0 सब स्टेशन से उर्जीकृत कराने के लिए 40एम0वी0ए0 क्षमता का ट्रान्सफार्मर 132 के0वी0 सब स्टेशन पर लगाने के सम्बन्ध में ।	विचार–विमर्श के दौरान अवगत कराया गया कि 33 के0वी0 सब स्टेशन के निर्माण का दायित्व प्राधिकरण का होता है एवं उससे ऊंपर 132 एवं 220 के0वी0 सब स्टेशन के निर्माण हेतु यू0पी0पी0सी0एल0 का दायित्व होता है, परन्तु यू0पी0पी0सी0एल0 ने अब 132 एवं 220 सब स्टेशन के निर्माण के लिए भी निःशुल्क भूमि एवं धनराशि की मॉग की है, जिस पर शासन स्तर पर उच्च स्तरीय बैठक होनी है । इन्द्रप्रस्थ योजना में विशेष परिस्थितियों में 33 के0वी0 सब स्टेशन उर्जीकृत करने हेतु प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया कि इसे दृष्टान्त न माना जाए एवं शासन स्तर पर होने वाली बैठक में अन्तिम निर्णय के अधीन 33 के0वी0 सब स्टेशन के निर्माण के लिए धनराशि यू0पी0पी0सी0एल0 को दी जाए ।
32–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2002–03 (कर निर्धारण वर्ष 2003–04) के कर निर्धारण के सम्बन्ध में ।	बोर्ड ने संज्ञान में लिया कि आयकर विभाग द्वारा रू0 500.00 करोड़ से अधिक की देयता प्राधिकरण ओर निकाल दी थी, जिस पर किसी भी समय बैंक एकाउन्ट इत्यादि को आयकर विभाग एटैच्ड कर सकता था, अतः स्थिति की गम्भीरता को देखते हुए बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त विशेष परिस्थितियों में अधिक्ताओं की फीस के भुगतान हेतु स्वीकृति प्रदान की गई ।

33–		मोदीनगर एवं मुरादनगर क्षेत्र में अवस्थापना निधि से विकास कार्य कराए जाने के सम्बन्ध में ।		श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य ने मोदीनगर एवं मुरादनगर क्षेत्र में रू0 5–5 करोड़ की धनराशि अवस्थापना निधि से कराए जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया । विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गई।
34–		मोदीनगर विकास क्षेत्रफल के अन्तर्गत एन0एच0–58 पर ग्राम सादाबाद जखेला व आबूपुर की भूमि के कृषि भू–उपयोग से संस्थागत (शैक्षिक) भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार – विमर्श उपरान्त प्रकरण शासन को सन्दर्भित किए जाने का निर्णय लिया गया ।
35–		गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत प्रस्तावित हाई–टैक सिटी के गॉवों के भू–उपयोग निर्धारण के सम्बन्ध में ।		विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया जाए ।

चर्चा के दौरान बोर्ड को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद से भूमि उपलब्ध कराए जाने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि आवास विकास परिषद ने भूमि की दरें रू0 15000.00 प्रति वर्ग मीटर सूचित की हैं, जिसके आधार पर विकसित भूमि की दरें रू0 28600/– प्रति वर्ग मीटर होती है । इतनी अधिक दर पर भूमि क्रय से प्राधिकरण को कोई लाभ नहीं होगा, इसलिए आवास विकास परिषद से अनुरोध किया जाए कि भूमि भू अधिग्रहण की दर एवं अन्य व्यय सम्मिलित करते हुए प्राप्त दरों पर भूमि दिये जाने की सहमति प्राप्त की जाये ।

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

(आर0 सी0 मिश्र),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

D.P.S.
(डी0पी0सिंह), 21/XII
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

D.P.S.
(डी0पी0सिंह), 21/XII
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद