w

25-4-2011

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
# की 124 वीं बैठक

दिनांक : 25.04.2011

समय : 11.00 बजे

स्थान : कान्फ्रेन्स हाल, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद

**एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–4–2011 की कार्यसूची।


| कम सं0 | विषय | पृष्ठ सं0 |
|---|---|---|
| 1– | प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि । | 01 |
| 2– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25–11–2010 की अनुपालन आख्या । | 2–28 |
| 3– | शासनादेश सं0 1106/9–आ–1–(आ0ब0)बोर्ड बैठक/2001 दिनांक 1–3–01 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना । | 29–40 |
| 4– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–12 का प्रस्तावित आय–व्ययक । | 41 |
| 5– | आवासीय सह–व्यसायिक भू–उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन के अर्न्तगत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता के सम्बन्ध मे। | 42–47 |
| 6– | कमला नेहरू नगर के अर्न्तगत भारत सरकार के कार्यालयो की स्थापना हेतु योजना के अर्न्तगत कतिपय क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थल (स्टेडियम) एवं सिटी फोरेस्ट भू–उपयोग से कार्यालय भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में। | 48–52 |
| 7– | लोनी महायोजना के अर्न्तगत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के विरूद्व महायोजना–2021 मे प्रदर्शित हरित पट्‌टी का भू–उपयोग आवासीय मे परिवर्तित करने के सम्बन्ध में। | 53–54 |
| 8– | रमते राम रोड पर वर्तमान मे स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स/पार्किंग योजना के मानचित्र के सम्बन्ध मे। | 55–56 |
| 9– | मै0 अन्सल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 कन्सोर्सियम द्वारा ग्राम डूडाहेड़ा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की डी0पी0आर0/ले–आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में । | 57–81 |
| 10– | मै0 अग्रवाल एसोसिएट प्रमोटर्स लि0 (कन्सोर्सियम) द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हैटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की डी0पी0आर0/ले–आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में । | 82–102 |
| 11– | केन्द्रीय सडक अनुसंधान संस्थान (सी0आर0आर0आई0), नई दिल्ली के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान तैयार किए जाने की प्रगति। | 103 |
| 12– | व्यावसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण में आरक्षण लागू किये जाने के सम्बन्ध में। | 104–109 |
| 13– | सेक्टर–23 राजनगर गाजियाबाद स्थिति डा0 अम्बेडकर भवन व बुद्व | 110 |

| | | |
|---|---|---|
| | विहार की 1750 वर्गमीटर भूमि को नियमित करने के सम्बन्ध में । | |
| 14– | पुनर्वास योजना झुग्गी–झोपड़ी एवं साईट एण्ड सर्विसेज, सै0–11 व 12 विजयनगर के भवनों एवं भूखण्डों का फ्रीज मूल्य की अवधि 31.12..2011 तक बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में । | 111–116 |
| 15– | राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्धनगर को जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने के सम्बन्ध में। | 117–118 |
| 16– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क के निर्माण हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी 4(1) की विज्ञप्ति से स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को पृथक करने के सम्बन्ध में । | 119–122 |
| 17– | आवासीय योजना कौशाम्बी के ग्राम हसनपुर भोवापुर के खसरा नं0 171 की अर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में । | 123–124 |
| 18– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में । | 125 |
| 19– | श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक। | 126 |
| 20– | श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक। | 127 |
| 21– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में क्रय की गयी दो अम्बेसडर कार के सम्बन्ध में। | 128 |
| 22– | वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के द्वारा सुरक्षा, यातायात व्यवस्था एवं जनपद की सुरक्षा हेतु पुलिस प्रशासन को वाहन (टैक्सी) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में। | 129 |
| 23– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी सम्पत्तियों का निस्तारण | 130 |
| 24– | अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से । | |

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–4–2011 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची।

| क्रम सं0 | विषय | पृष्ठ सं0 |
|---|---|---|
| 24– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु योजना क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि सम्बन्धित कृषक/भूस्वामी से सीधे क्रय किये जाने के विषय में । | 131–134 |
| 25– | ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 पर बैंक्वट हाल / बारातघर के मानचित्र के सम्बन्ध में । | 135–154 |

मद संख्या : 01

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर माननीय बोर्ड के सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नही हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

2

मद संख्या : 2

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25–11–2010 की अनुपालन आख्या

| मद सं0 | विषय | निर्णय | अनुपालन आख्या |
|---|---|---|---|
| 1– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में शासन द्वारा नियुक्त मा0 अध्यक्ष महोदय के स्वागत के संबंध में । | बोर्ड द्वारा श्री रवीन्द्र सिंह, मा0 प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन /अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का स्वागत किया गया तथा पूर्व अध्यक्ष महोदय का पूर्व बैठकों में समय–समय पर दिये गये निर्देशों / मार्ग दर्शन के लिए बोर्ड द्वारा धन्यवाद ज्ञापित किया गया ।<br>अध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि चूँकि गाजियाबाद क्षेत्र में उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास प्राधिकरण एवं उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भी विकास में सहयोग दिया जा रहा है, अतः विकास कार्यों के समन्वय को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की आगामी बैठकों में प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास निगम तथा आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास विकास परिषद द्वारा नामित अधिकारी को भी विशेष आमंत्री के रूप में आमंत्रित किया जाये । | यथानिर्देश अनुपालन किया जा रहा है । |
| 2– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 02–7–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि। | बोर्ड द्वारा श्री बिजेन्द्र सिंह चौहान, सदस्य द्वारा की गई आपत्ति को संज्ञान लिया गया एवं उन्हें स्थिति स्पष्ट किये जाने के उपरान्त दिनॉक 02–7–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई । | कार्यवाही वांछित नहीं है। |
| 3– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 02–7–2010 के कार्यवृत्त पर अनुपालन | बोर्ड द्वारा दिनॉक 02–7–2010 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । अध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि :–<br>पूर्व में निर्मित ई0डब्लू0एस0 श्रेणी के | प्रथम चरण में झुग्गी |

43

| | | | |
|---|---|---|---|
| | आख्या। | भवनों का निस्तारण रू0 1.00 लाख की सीमा के अन्तर्गत किये जाने के संबंध में यह निर्देश दिये गये कि सर्व प्रथम इस श्रेणी के कितने भवनों की आवश्यकता होगी और कितने भवनों की कमी है और यदि जो घाटा इस छूट दिये जाने से हो रहा है, उसे कास सब्सिडायजेशन के माध्यम से एम0आई0जी0 / एच0 आई0जी0 श्रेणी के भवनों में समाहित कर दिया जाये ताकि प्राधिकरण को आर्थिक क्षति न हो । इस सम्बन्ध में पुनः परीक्षण कर विस्तृत प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।<br><br>गाजियाबाद नगर की यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित रखने हेतु जिला प्रशासन की मॉग पर जो क्रेन दी गई हैं, उनके संबंध में प्रति माह यह भी विवरण प्राप्त किया जाये कि कितने वाहनों को उठाया गया है एवं उनसे कितना जुर्माना प्राप्त हुआ है तथा वह समय से प्राधिकरण में जमा हो जाये । | झोपड़ी के भवनों एवं साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्डों के सम्बन्ध में प्रस्ताव **मद सं0 14** पर प्रस्तुत है ।<br><br>प्राधिकरण द्वारा यातायात पुलिस को 02 छोटी क्रेन उपलब्ध कराई गयी है, तथा उनका माह अक्टूबर 2009 से मार्च 2011 तक फर्म को रू0 17,73,440/– भुगतान किया गया, जिसके विरूद्ध यातायात पुलिस द्वारा 15777 वाहन उठाये गये तथा प्राधिकरण में रू0 18,84,650/–जमा कराया गया । |
| 4– | शासनादेश संख्या 1106/9–आ–1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु –18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना। | बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 1106/9–आ– 1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु –18 में इंगित बिन्दुओं पर दी गयी सूचनाओं का अवलोकन किया गया तथा अध्यक्ष महोदय द्वारा निम्नानुसार निर्देश दिये गयेः–<br>सर्वजन हिताय गरीब आवास (स्लम एरिया) मालिकाना हक योजना की प्रगति बोर्ड द्वारा अवलोकित की गई। माननीय सदस्यों के अनुरोध पर | विस्तृत विवरण मद सं0–3 पर प्रस्तुत है ।<br><br>प्राधिकरण बोर्ड के नामित सदस्यों को सर्वजन हिताय योजना के अन्तर्गत दिये गये पट्टा |

सचिव

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | लाभार्थियों की सूची जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा उन्हें उपलब्ध करा दी जाये।<br><br>मैट्रो परियोजना के द्वितीय फेज के विस्तार हेतु आवश्यक कार्यवाही की जाये तथा हाईटैक व इंटिग्रेटेड योजना से विकास शुल्क लिये जाने व किस प्रकार अन्य स्रोतों से वित्तीय पोषण होगा, के संबंध में विस्तृत प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।<br><br>शहरी क्षेत्र में आगामी 05 वर्ष में कितने क्षेत्रफल में वनीकरण किया जा सकता है, के संबंध में खसरावार स्थल चिन्हित करते हुए साईट प्लान सहित प्रस्ताव बनाकर कार्ययोजना प्रस्तुत की जाए । | विलेख की सूची उपलब्ध करा दी गयी है।<br><br>मेट्रो परियोजना के द्वितीय फेज ''दिलशाद गार्डन,नई दिल्ली से नया बस अड्डा गाजियाबाद'' में आर0आर0टी0एस0 परियोजना के दृष्टिगत संशोधन किया जाना प्रस्तावित है । अन्य स्रोतों से वित्त पोषण के सम्बन्ध में विकास शुल्क आरोपित करने का प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा की गयी पृच्छाओं के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पत्रांक 20/4/सी0ई/मेट्रो रेल/2010-11 दिनांक 2-2-11 द्वारा सूचनायें उपलब्ध कराई गयी हैं । संशोधित परियोजना तैयार करने एवं वित्त पोषण के स्रोतों के सम्बन्ध में स्थिति स्पष्ट हो जाने के उपरान्त विस्तृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा ।<br><br>शहरी क्षेत्र में आगामी 5 वर्ष में 973.74 एकड़ क्षेत्र में 8,83000 पौधे रोपित किये जाने प्रस्तावित है, जिसकी कार्ययोजना संलग्न-1 है। |
| 5- | अम्बेडकर रोड़ | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव | निर्णयानुसार तलपट |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | डिस्ट्रिक्ट सैन्टर में 33/11 के0वी0 सब स्टेशन के लिये भूमि नियोजित करने के संबंध में । | अनुमोदित किया गया । | मानचित्र में संशोधन कर लिया गया है । |
| 6– | लोनी महायोजना – 2021 व मुरादनगर महायोजना– 2021 के अन्तर्गत नवीन नगरीयकरण क्षेत्रों के सर्कुलेशन /जोनल प्लान तैयार करने के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि लोनी में ट्रेफिक कंजेशन कम करने हेतु इस क्षेत्र का डिटेल्ड सर्कुलेशन प्लान यू0पी0एस0आई0डी0सी0 की योजना से एकीकृत करते हुए बनाया जाए और लोनी में बाई पास रोड के निर्माण के संबंध में भी अध्ययन/स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्ताव तैयार कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये । | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार लोनी के जोन–1,2 व 3 एवं मुरादनगर महायोजना क्षेत्र के जोन–1 व 2 के जोनल प्लान तैयार करने हेतु कन्सलटेन्ट/ विशेषज्ञों से एक्सप्रेशन आफ इन्टरेस्ट (ईओआई) आमंत्रित किये जा चुके है। कन्सलटेन्ट के अन्तिम रूप से चयन की कार्यवाही की जा रही है। |
| 7– | मोदीनगर महायोजना – 2021 (प्रारूप )के अनुमोदन के संबंध में। | मोदीनगर महायोजना–2021 का विस्तृत प्रस्तुतिकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया तथा बोर्ड को निम्न तथ्यों से अवगत कराया गया :–<br>• जन सामान्य से दिनांक 9–11–09 से 20–11–09 तक आपत्ति एवं सुझाव आमन्त्रित किये गये<br>• प्राप्त कुल 164 आपत्ति एवं सुझावों की सुनवाई दिनांक 20–2–10 को शासन द्वारा गठित समिति के समक्ष की गयी । साथ ही साथ अन्य विशेषज्ञों व सम्बन्धित विभागों के अधिकारियों के साथ विचार–विर्मश किया गया ।<br>• आपत्ति एवं सुझावों हेतु गठित समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गयी । संस्तुति | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार महायोजना शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित करने की कार्यवाही की जा रही है। |

6

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | निम्न संशोधनों सहित स्वीकार की गयी ।<br>1– यह जानकारी में लाया गया कि महायोजना में प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में कई इंजीनियरिंग कालेज व तकनीकी शिक्षा केन्द्र अवैध रूप से स्थापित होकर संचालित हैं, जिनकी स्थिति भिन्न–2 स्थान पर (स्कैटर्ड) होने के कारण महायोजना में एकीकृत किया जाना नियोजन के परिपेक्ष्य में सम्भव नहीं है । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया कि कृषि भूमि पर विकसित / प्रस्तावित इंजीनियरिंग कालेज, मैडिकल कालेज व डेन्टल कालेज आदि के भूपयोग निर्धारण की प्रक्रिया के सम्बन्ध में पूर्व में ही शासनादेश निर्गत है, अतः शिक्षा केन्द्रों के सम्बन्ध में सम्बन्धित शासनादेश के प्राविधानों के अन्तर्गत ही कार्यवाही की जाए । | बोर्ड के निर्णयानुपालन में मोदीनगर महायोजना क्षेत्र के अन्तर्गत कृषि भू–उपयोग में कुल 9 इन्जीनियरिंग / डेन्टल कालेज अनाधिकृत रूप से निर्मित हैं, जिनकी सूची संलग्न–2 है । उपरोक्त में से भू–प्रयोग परिवर्तन सम्बन्धी 04 प्रस्ताव( सूची संलग्न–3) प्राप्त हुए हैं । शासनादेश सं0 2944 / 9–आ–3–98–32एल0यू0सी0 / 96 दिनांक 17 सितम्बर 1998 के अनुसार प्राप्त प्रस्तावों का परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त गुण दोष के आधार पर अग्रिम कार्यवाही हेतु शासन को प्रेषित किया जायेगा । |
| | | 2– महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत विशेष परिस्थितियों में अनुमन्य कियाओं की अनुमति की दशा में अधिकतम भू–आच्छादन 10 प्रतिशत व अधिकतम एफ0ए0आर0 0.20 रखा जाए जिससे कृषि भू–उपयोग में इस प्रकार की गतिविधियॉ अपरिहार्य होने की स्थिति आने पर ग्राहय हो सकें । | निर्णय के अनुपालन में संशोधन कर लिया गया है । |
| | | 3– ग्राम डिडौली को “यूपीडा” में सम्मलित किये जाने हेतु पूर्व में अनापत्ति दी जा चुकी है । अतः आपत्ति संख्या 58 (खसरा सं0 778 ग्राम डिडौली का भूपयोग सामुदायिक सुविधाओं में परिवर्तित करने के | ग्राम डिडौली के सम्बन्ध में यूपीडा को एन0ओ0सी0 हेतु पत्र प्रेषित किया गया था । यूपीडा द्वारा सजरा प्लान पर स्थिति सहित विवरण |

7

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | सम्बन्ध में) पर निर्णय लिया गया कि यूपीडा से अनापत्ति प्राप्त होने की दशा में ही प्रश्नगत भूमि का भूपयोग सामुदायिक सुविधा में चिन्हित किया जाए ।<br>उपरोक्त संशोधनों के साथ आपत्ति एवं सुझाव हेतु गठित समिति की संस्तुतियों को स्वीकार करते हुए मोदीनगर महायोजना– 2021 (प्रारूप) को बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी। | चाहा गया है, जो प्राधिकरण के पत्र सं0 856/नियो0 अनु0/11 दिनांक 13–4–11 द्वारा प्रेषित किया जा चुका है। |
| 8– | ग्रेटर नोएडा के ग्राम रघुनाथपुर (ऑशिक–नहर के पूर्व का भाग), दीनानाथपुर पट्टी, शेखपुर खिचरा व सादीपुर छिडौली, हापुड़–पिलखुवा विकास प्राधिकरण सीमा में आने वाले ग्राम पिपलेहडा व गालन्द तथा गाजियाबाद जिले के ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर व हसनपुर को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के प्रस्ताव को परिचालन के माध्यम से मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के संबंध में। | प्रस्ताव की पुष्टि की गई। | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया था। शासन की अधिसूचना सं0. 176/77–4–11–214भा0/05, दिनांक 21 फरवरी 2011 द्वारा चार ग्राम रधुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग), दीनानाथपुर पट्टी, सादिकापुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, को गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु अधिसूचना जारी की जा चुकी है । |
| 9– | मैसर्स उप्पल चड्ढा हाईटैक डेवलपर्स प्रा0लि0 की स्वीकृत हाईटैक टाऊनशिप की डी0पी0आर0 व प्रथम | प्रस्ताव की पुष्टि की गई । | निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है । |

सचिव

| | | | |
|---|---|---|---|
| | चरण की ले आऊट प्लान की स्वीकृति हेतु परिचालन के माध्यम से मा0 बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के संबंध में । | | |
| 10– | केन्द्रीय सड़क अनुसंधान (सी0आर0 आर0 टी0),नई दिल्ली के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान तैयार किये जाने की प्रगति। | गाजियाबाद नगर हेतु तैयार किये गये कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान के प्रथम चरण के प्रस्तुतीकरण में तीन प्रमुख कोरीडोर्स यथा एन0एच0–91, 24 व 58 के प्रमुख चौराहों व सडक की चौडाई आदि के संबंध में किया गया तथा द्वितीय चरण के प्रस्तावों का कार्य सी0आर0आर0आई0 द्वारा ही किया जाना है, जिस हेतु आगामी तीन माह में रिपोर्ट प्राप्त होनी सम्भावित है । यह भी देख लिया जाये कि सभी विभागों में पूरा समन्वय रहे जिससे कि भविष्य में कोई व्यवधान उत्पन्न न होने पावे । प्रथम चरण के प्रस्तावों की विस्तृत जानकारी एवं रिपोर्ट जिलाधिकारी, वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक व नगर आयुक्त एवं अन्य संबंधित विभागों को अधिकतम एक माह में उपलब्ध करा दी जाये ।<br>एन0सी0आर0 सैल से अपेक्षा की गयी कि उनके द्वारा सुनिश्चित कर लिया जाए कि सी0एम0पी0 के अन्तर्गत मैट्रो का आर0आर0टी0एस0 के प्रस्तावों के साथ समन्वय रहे । | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार सी0 आर0 आर0 आई0 से समयान्तर्गत रिपोर्ट प्राप्त करते हुए समस्त विभागों को सुझाव हेतु प्रेषित किया गया । समस्त विभागों के साथ दिनांक 23–3–11 को एक बैठक भी आयोजित की गयी है। बैठक का कार्यवृत्त संलग्न है। फेज–।। का कार्य सी0 आर0 आर0 आई0 द्वारा प्रारम्भ कर दिया गया है।<br>एन0सी0आर0 सेल को पत्र प्रेषित किया जा चुका है । |
| 11– | संजयनगर सैक्टर–23 स्थित नार्दन इण्डिया टैक्सटाईल रिसर्च एसोसिएशन को आवंटित 49.80 एकड़ भूमि में इन्स्टीट्यूट एवं हॉस्टल के निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृति के | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जा चुकी है। |

9

| | | | |
|---|---|---|---|
| | संबंध में। | | |
| 12– | वैशाली योजना के सैक्टर–1 में स्थित लगभग 25,500 वर्ग मीटर भूमि का भू–उपयोग"कार्यालय" से "आवासीय" में परिवर्तन किये जाने के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त 25500 वर्ग मीटर भूमि का भू उपयोग आवासीय सह व्यवसायिक किये जाने के प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया एवं तदानुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने के निर्देश दिये गये ।<br>यह भी निर्देश दिये गये कि इस हेतु यदि जोनिंग रेगूलेंशस व भवन उप विधि में संशोधन आवश्यक हो तो उक्त का परीक्षण कर प्रस्ताव बोर्ड के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाये । | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण के पत्र सं0 सं0 171/नियोजन अनुभाग/2011 दिनांक 12–1–11 द्वारा शासन को प्रेषित किया जा चुका है। जोनिंग रेगुलेशन के सम्बन्ध में प्रस्ताव **मद सं0 05** पर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है। |
| 13– | राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में रीजनल रैपिड ट्रान्सपोर्ट सिस्टम (आर0आर0 टी0एस0) के कियान्वयन हेतु धनराशि की व्यवस्था के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । | प्राधिकरण बोर्ड निर्णयानुसार शासन को पत्र सं0162/नियोजन अनुभाग/2010 दिनांक03–1–11प्रेषित किया जा चुका है। |
| 14– | मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या 22445/07 में आदेश दिनॉक 26–10–2009 के आलोक में गाजियाबाद लौनी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत पूर्व में ग्राम सादुल्लाबाद के खसरा संख्या 1 से 12, 25 से 35, 37/1 से 37/5 एवं 118 से 125 की भूमि पर स्वीकृत ले आऊट के कम में सन्दर्भित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि भू उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के संबंध में विधिक सलाह प्राप्त कर आवश्यक कार्यवाही की जाये। | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये हैं । |

10

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रकाशित की जाने वाली आवासीय सम्पत्तियों के आवंटन उपरान्त एक मुश्त भुगतान पर 5 प्रतिशत छूट प्रदान किये जाने के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श बोर्ड द्वारा दिनॉक 01–8–2010 से आगामी 05 वर्षों तक प्राधिकरण की प्रकाशित की जाने वाली आवासीय सम्पत्तियों के आवंटन उपरान्त 45 दिन के अन्दर एक मुश्त पर 5 प्रतिशत की छूट प्रदान किये जाने हेतु प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। | बोर्ड निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है। |
| 16– | नूरनगर क्षेत्र में वाहय अवस्थापना सुविधाओं के विकास हेतु ऋण लिये जाने के संबंध में। | विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूँकि ऋण पूरी परियोजना पर ही मिलेगा, अतः परियोजना तो पूरी प्रस्तुत की जाये, किन्तु प्रथम चरण में विकास कार्यों हेतु ऋण न लिया जाये जो ऋण प्रथम चरण में प्राप्त हो, उसका उपयोग भूमि अर्जन हेतु किया जाये। तथा भूमि प्राप्त होने पर विकास कार्यों हेतु ऋण प्राप्त किया जाये, जिससे कि अनावश्यक रूप से ब्याज आदि का भार प्राधिकरण पर न पडे।<br>यह भी सुनिश्चित किया जाए कि प्राधिकरण द्वारा जिस ब्याज दर पर ऋण लिये जाने का प्रस्ताव है, प्राधिकरण की एफ0डी0 पर प्राप्त हो रहा ब्याज ऋण के ब्याज से अधिक होना चाहिए तथा ऋण की फेजिंग करते हुए कार्य योजना तैयार की जाए। | निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है। |
| 17– | मैसर्स जयपुर उद्योग लि0, सवाई माधोपुर, राजस्थान को प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1987 में सीमेंट की आपूर्ति हेतु दिये गये अग्रिम की वसूली के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। | मैसर्स जयपुर उद्योग द्वारा बोर्ड बैठक के निर्णय के कम में रू0 31,26,060/– प्राधिकरण कोष में दिनांक 12–1–2011 को जमा करा दिया गया है। |
| 18– | एन0एच0–24 से न्यू हालैण्ड फैक्ट्री ग्रेटर | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। अनुपालन | अर्ह भू–स्वामियों हेतु 7.71 एकड़ भूमि की व्यवस्था |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | नोएडा को जोड़ने वाली 6–लेन मास्टर प्लान रोड़ हेतु अधिग्रहीत भूमि की 6 प्रतिशत भूमि अर्ह–भू–स्वामियों के पुर्नवास हेतु आवंटित किये जाने के संबंध में। | आख्या के समय यह भी इंगित कर लिया जाये कि अर्ह भू–स्वामियों का किस क्षेत्र में पुर्नवासन किया जा रहा है और उसका क्षेत्रफल कितना है । | ग्रेटर नोएडा द्वारा की जानी है। तद्क्रम में 2.00 एकड़ भूमि खसरा सं0 115 ग्राम चिपियाना खुर्द जिला गौतमबुद्धनगर में प्राधिकरण को प्राप्त हो गयी है। शेष 5.71 एकड़ भूमि प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है। |
| 19– | प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण /विकास अनुज्ञा प्रदान करते समय लिये जाने वाले विकास शुल्क की धनराशि अवस्थापना निधि में न जमा कर अलग रखे जाने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि शासन से अनुमोदन प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाये । | पत्रांक 431/4/ सीई/ 2010–11 दिनांक 15–1–11 द्वारा प्रस्ताव प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन उ0प्र0 शासन को अनुमोदन प्राप्त किये जाने हेतु सन्दर्भित किया गया है । |
| 20– | राजस्व ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भौपुरा की अर्जित भूमि के प्रतिकर को करार के माध्यम से भुगतान किये जाने हेतु प्रतिकर दर निर्धारण के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । | निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है । |
| 21– | मधुबन–बापूधाम आवासीय योजना में विभिन्न प्रयोजन हेतु आरक्षित भूखण्डों की दरों के निर्धारण के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस संशोधन के साथ स्वीकृत किया गया कि 5.00 एकड से कम क्षेत्रफल के ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों की दर आवासीय दर की 1.5 गुनी ही रखी जाये तथा 5.00 एकड से अधिक क्षेत्रफल के ग्रुप हाऊसिंग भूखण्डों की दर आवासीय दर की 1.20 गुनी रखी जाये । अन्य भूमि दर प्रस्तावनुसार अनुमोदित । | निर्णयानुसार निर्देशों का अनुपालन किया जा रहा है । |
| 22– | वैशाली योजना के अर्न्तगत ग्राम मकनपुर के खसरा संख्या 105 की भूमि के बदले भूमि | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव समस्त तथ्यों सहित शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया । | शासन को पत्र सं0 641/12/भू0अ0अ0/10 दिनांक 04–1–2011 प्रेषित किया गया है । |

12

| | | | |
|---|---|---|---|
| | दिये जाने के संबंध में। | | |
| 23– | कौशाम्बी योजना के अन्तर्गत ग्राम हसनपुर भोवापुर के खसरा नं0 171 की अधिग्रहीत भूमि के बदले भूमि दिये जाने के संबंध में। | बोर्ड द्वारा प्रस्ताव विस्तृत विवरण सहित आगामी बोर्ड बैठक में रखे जाने का निर्णय लिया गया। | बोर्ड के निर्णयानुसार पुनः बोर्ड बैठक में विस्तृत विवरण सहित प्रस्ताव **मद सं0 17** पर प्रस्तुत है। |
| 24– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रयोग की जाने वाली ग्राम सिहानी के खसरा सं0 195 की अनर्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत भूमि दिये जाने के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। भू–स्वामित्व के संबंध में पक्ष सक्षम स्तर से सह खातेदारों का निर्धारण कराकर विधिवत रूप से अपना पक्ष भी प्रस्तुत करेगें। तदोपरान्त ही प्राधिकरण द्वारा आवश्यक कार्यवाही की जाये। | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है। |
| 25– | वरदान सेवा संस्थान द्वारा खसरा संख्या 27, 28, 29 व 30 ग्राम ढरगल, गाजियाबाद की भूमि पर प्रस्तावित मल्टी स्पेशिलिटी हॉस्पिटल से संबंधित मानचित्र स्वीकृति के संबंध में। | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा यह भी सुनिश्चित किया जाये कि नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय है अथवा नहीं। यह भी ज्ञात कर लिया जाये कि संस्था आय कर विभाग द्वारा छूट प्रदान किये जाने हेतु अर्ह है अथवा नहीं। | प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है। संस्था को आयकर अधिनियम की धारा–80(जी) के अन्तर्गत छूट प्राप्त है। |
| 26– | राजस्व ग्राम डिडौली के खसरा संख्या 778 की 2.862 हैक्टेयर भूमि के भू–उपयोग को कृषि से सामुदायिक सुविधा में भू–उपयोग परिवर्तित किये जाने के संबंध में। | प्राधिकरण बोर्ड को अवगत कराया गया कि ग्राम डिडौली को अपर गंगा कैनाल एक्सप्रैस वे हेतु यूपीडा में सम्मिलित करने के लिए प्राधिकरण द्वारा अनापत्ति प्रदान की जा चुकी है। अतः निर्णय लिया गया कि सर्वप्रथम यूपीडा की अनापत्ति प्राप्त की जाये, क्योंकि उनके द्वारा सम्भवतः निविदा आदि की कार्यवाही प्रारम्भ की जा चुकी है। | ग्राम डिडौली के सम्बन्ध में यूपीडा को एन0ओ0सी0 हेतु पत्र प्रेषित किया गया था। यूपीडा द्वारा सजरा प्लान पर स्थिति सहित विवरण चाहा गया है, जो प्राधिकरण के पत्र सं0 856/नियो0 अनु0/11 दिनांक 13–4–11 द्वारा प्रेषित किया जा चुका है। |
| 27– | अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देश। | अध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि गोविन्दपुरम, कमला | निर्देश के अनुपालन में सर्वे कार्य कराया जा रहा |

नरेन्द्र कुमार
सचिव

13

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | नेहरू नगर क्षेत्र में काफी भूमि केन्द्र सरकार की रिक्त है । इस भूमि के संबंध में परीक्षण कर आख्या आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाये । | है । आगामी बोर्ड बैठक में विस्तृत आख्या प्रस्तुत की जायेगी । |

राजेन्द्र कुमार
सचिव

संलग्नक-1
14

## *गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा–4 में दिये गये निर्देश की अनुपालन आख्याः–*

प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा 4 में बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में आगामी पॉच वर्षो में वनीकरण की कार्य योजना तैयार की गयी है। तदानुक्रम में संलग्न कार्य योजना के अनुसार **लगभग 912.00 एकड़ क्षेत्रफल** में **883000 पौधे रोपित** किये जाने का प्रस्ताव है, जिस पर **₹ 631.41 करोड़ (छः सौ इकत्तीस करोड़ एवं इकतालीस लाख)** मात्र व्यय आने का अनुमान है। इसी क्रम में अवगत कराना है कि इतनी धनराशि प्राधिकरण द्वारा अप्ने स्त्रोतो से व्यय किया जाना सम्भव नहीं है।

अतः महायोजना 2021 में आरक्षित भूमि अर्जित किये जाने की दशा में प्रस्तावित हरित पट्‌टी को कृषि फार्म हाउस के रूप में विकसित किया जाए तो प्राधिकरण पर अधिक वित्तीय भार भी नहीं पडेगा और महायोजना के सापेक्ष हरित क्षेत्र की प्रतिपूर्ति के साथ–साथ प्राधिकरण द्वारा व्यय की गयी धनराशि की वापसी भी सुनिश्चित हो सकती है। तथा इस धनराशि से प्राधिकरण अन्य क्षेत्रो में हरित क्षेत्र विकसित कर सकता है।

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

(I.S.O. 9001:2000 एवं I.S.O. 14001:2004 प्रमाणित संस्था)

**गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा–4 में दिये गये निर्देश की अनुपालन आख्या:–**

## कार्य योजना पर व्यय का संक्षिप्त विवरण

| कमांक | वर्ष | क्षेत्रफल एकड़ में | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|---|
| 1 | वर्ष 2011–12 में प्रस्तावित व्यय | 231.00 | 216500 | 104.68 |
| 2 | वर्ष 2012–13 में प्रस्तावित व्यय | 190.50 | 183250 | 114.03 |
| 3 | वर्ष 2013–14 में प्रस्तावित व्यय | 190.50 | 183250 | 125.34 |
| 4 | वर्ष 2014–15 में प्रस्तावित व्यय | 150.00 | 150000 | 136.84 |
| 5 | वर्ष 2015–16 में प्रस्तावित व्यय | 150.00 | 150000 | 150.52 |
| | योग = | 912.00 | **883000** | **631.41** |

13/4/11

(एस0पी0 शिशौदिया)

उद्यान अधिकारी

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

(I.S.O. 9001:2000 एवं I.S.O. 14001:2004 प्रमाणित संस्था)

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा–4 में दिये गये निर्देश की अनुपालन आख्याः–

## कार्य योजना पर व्यय का विवरण

1. वर्ष 2011–12

| क्रमांक | कार्य का विवरण | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|
| 1 | प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर वृक्षारोपण पर व्यय। | 66500 | 1.87 |
| 2 | निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण उन्हीं के व्यय पर। | 50000 | ------ |
| 3 | महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना– | | |
| ● | भूमि अर्जित करने पर व्यय (क्षेत्रफल 100 एकड़) | | 100.00 |
| ● | वृक्षारोपण पर व्यय | 100000 | 2.81 |
| | योग = | 216500 | 104.68 |

1. वर्ष 2012–13

| क्रमांक | कार्य का विवरण | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|
| 1 | प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर वृक्षारोपण पर व्यय। | 33250 | 0.94 |
| 2 | निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण उन्हीं के व्यय पर। | 50000 | ------ |
| 3 | महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना– | | |
| ● | भूमि अर्जित करने पर व्यय (क्षेत्रफल 100 एकड़) | | 110.00 |
| ● | वृक्षारोपण पर व्यय | 100000 | 3.09 |
| | योग = | 183250 | 114.03 |

1. वर्ष 2013–14

| कमांक | कार्य का विवरण | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|
| 1 | प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर वृक्षारोपण पर व्यय। | 33250 | 0.94 |
| 2 | निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण उन्हीं के व्यय पर। | 50000 | ------ |
| 3 | महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना– | | |
| • | भूमि अर्जित करने पर व्यय (क्षेत्रफल 100 एकड़) | | 121.00 |
| • | वृक्षारोपण पर व्यय | 100000 | 3.40 |
| | योग = | 183250 | **125.34** |

1. वर्ष 2014–15

| कमांक | कार्य का विवरण | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|
| 1 | प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर वृक्षारोपण पर व्यय। | ----- | ------ |
| 2 | निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण उन्हीं के व्यय पर। | 50000 | ------ |
| 3 | महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना– | | |
| • | भूमि अर्जित करने पर व्यय (क्षेत्रफल 100 एकड़) | | 133.10 |
| • | वृक्षारोपण पर व्यय | 100000 | 3.74 |
| | योग = | 150000 | **136.84** |

1. वर्ष 2015–16

| कमांक | कार्य का विवरण | वृक्षारोपण | धनराशि (₹ करोड़ में) |
|---|---|---|---|
| 1 | प्राधिकरण की अर्जित भूमि पर वृक्षारोपण पर व्यय। | ----- | ----- |
| 2 | निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण उन्हीं के व्यय पर। | 50000 | ----- |
| 3 | महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना– | | |
| • | भूमि अर्जित करने पर व्यय (क्षेत्रफल 100 एकड़) | | 146.41 |
| • | वृक्षारोपण पर व्यय | 100000 | 4.11 |
| | योग = | 150000 | 150.52 |

(एस0पी0 शिशौदिया)
उद्यान अधिकारी

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

(I.S.O. 9001:2000 एवं I.S.O. 14001:2004 प्रमाणित संस्था)

**गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा–4 में दिये गये निर्देश की अनुपालन आख्या:–**

**1 प्राधिकरण की अर्जित भूमि–** इस योजना के अन्तर्गत 133000 वृक्षारोपण किया जाना है, व्यय का विवरण निम्न प्रकार है।

| | | |
|---|---|---|
| 1. | वृक्षारोपण हेतु आवश्यकतानुसार उपलब्ध क्षेत्र की सफाई एवं भूमि तैयार करने पर व्यय | ₹ 2133812.00 |
| 2. | वृक्षारोपण हेतु गड्ढे खोदना, खाद, कीटनाशक दवा व स्टिक आदि की आपूर्ति पर व्यय | ₹ 4550783.00 |
| 3. | वृक्षारोपण हेतु 133000 नग पौधों के सापेक्ष 10 प्रतिशत क्षतिपूर्ति सहित 146300 नग पौधों की व्यवस्था की जानी है। | ₹ 3803800.00 |
| 4. | 133000 नग पौधे रोपित करना व ट्री गार्ड फिक्सिंग पर व्यय। | ₹ 1641070.00 |
| 5. | प्रति वर्ष रख–रखाव पर व्यय। | ₹ 18958638.00 |
| 6. | पौधों की सिंचाई व्यवस्था पर व्यय | ₹ 2841880.00 |
| 7. | पौधों की सुरक्षा व्यवस्था हेतु आर0सी0सी0 पोल के साथ बारबेड वायर की फेन्सिंग पर व्यय। | ₹ 1705128.00 |
| 8. | वृक्षारोपण के प्रचार–प्रसार हेतु साईन बोर्ड लगाने पर व्यय। | ₹ 1705128.00 |
| | **योग =** | **₹ 37340239.00** |

**2 निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले कार्य–**इस योजना में कार्यरत बिल्डरो को प्रोत्साहित करके उन्हीं के व्यय पर वृक्षारोपण कराया जाना है। इसलिए इस पर प्राधिकरण का कोई व्यय नहीं होना है।

**3 महायोजना में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना–**इस योजना में सर्वप्रथम भूमि अर्जित की जानी है। तदोपरान्त यथासम्भव उद्यानीकरण का कार्य किया जाना है।

1. 100 एकड़ भूमि अर्जित करने पर व्यय 100 x 1.00 =100.00 करोड़
2. 100000 वृक्षारोपण पर व्यय

| | | |
|---|---|---|
| 1. | वृक्षारोपण हेतु आवश्यकतानुसार उपलब्ध क्षेत्र की सफाई एवं भूमि तैयार करने पर व्यय | ₹ 1604370.00 |
| 2. | वृक्षारोपण हेतु गड्ढे खोदना, खाद, कीटनाशक दवा व स्टिक आदि की आपूर्ति पर व्यय। | ₹ 3421641.00 |
| 3. | वृक्षारोपण हेतु 100000 नग पौधों के सापेक्ष 10 प्रतिशत क्षतिपूर्ति सहित | ₹ 2860000.00 |

110000 नग पौधों की व्यवस्था की जानी है।

| | | | |
|---|---|---|---|
| 4. | 100000 नग पौधे रोपित करना व ट्री गार्ड फिक्सिंग पर व्यय। | ₹ | 1233887.00 |
| 5. | प्रति वर्ष रख–रखाव पर व्यय । | ₹ | 14254615.00 |
| 6. | पौधों की सिंचाई व्यवस्था पर व्यय | ₹ | 2136752.00 |
| 7. | पौधों की सुरक्षा व्यवस्था हेतु आर0सी0सी0 पोल के साथ बारबेड वायर की फेन्सिंग पर व्यय। | ₹ | 1282051.00 |
| 8. | वृक्षारोपण के प्रचार–प्रसार हेतु साईन बोर्ड लगाने पर व्यय। | ₹ | 1282051.00 |
| | **योग =** | **₹** | **28075367.00** |

15/4/11

(एस0पी0 शिशौदिया)
उद्यान अधिकारी

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

(I.S.O. 9001:2000 एवं I.S.O. 14001:2004 प्रमाणित संस्था)

**गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद संख्या 4 के पैरा–4 में दिये गये निर्देश की अनुपालन आख्याः–**

प्राधिकरण द्वारा नियोजित एवं उद्यानीकरण से आच्छादित अधिकांश योजना अनुरक्षण हेतु नगर निगम को हस्तान्तरित है। वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम एवं इन्द्रप्रस्थ योजना में आवश्यक नियोजन एवं विकास कार्य किये जा रहें है। जिनमें यथासम्भव उद्यानीकरण का कार्य सम्पन्न हो चुका है।

प्राधिकरण की नवीनतम् योजनाओं में कोयल एन्कलेव, इन्दिरापुरम विस्तार तथा मधुवन–बापूधाम प्रस्तावित हैं। जिसमें कोयल एन्कलेव एवं इन्दिरापुरम विस्तार योजना का कब्जा प्राप्त किया जाना है और मधुवन–बापूधाम योजना में यथासम्भव नियोजन एवं विकास प्रकिया प्रगति पर है। आगामी पॉच वर्ष के उद्यानीकरण/वनीकरण की योजना निम्न प्रकार है।

## 1. उद्यानीकरण/वनीकरण

### 1–1 प्राधिकरण की अर्जित भूमि

| क0सं0 | योजना का नाम | प्रस्तावना | प्रस्तावित वृक्षारोपण |
|---|---|---|---|
| 1. | **मधुबन–बापूधम योजना**<br>**सदरपुर–** खसरा नं0 372, 373, 370, 369, 374, 476, 475, 471, 470, 173, 174, 461, 109, 110, 488, 104, 105, 108, 113, 33, 36, 35, 35बी, 37, 49, 41, 42, 39बी, 53, 56, 24ए, 24बी, 18, 1446, 1447, 1445, 1436, 1453, 1478, 1415, 1414, 1447, 197, 150, 152, 158, 1382, 1376, 1373, 1352, 1355<br>**रसूलपुर–याकूदपुर** खसरा नं0 154, 155, 156, 157, 184, 192, 115, 114, 177, 179, 176, 172, 164, 165, 169, 150, 138, 134, 106, 107, 104/2, 104/1, 108, 92, 96, 94, 88, 83, 82<br>**मैनापुर** खसरा नं0 84, 94, 95, 96, 90, 150, 153, 152, 155, 146, 121, 114<br>**नगला पाट** 39बी, 41, 35बी, 35, 49, 33, 36, 37 | इस योजना में विकास कार्य प्रगति पर है। भूमि की उपलब्धता के आधार पर चरणवद्ध प्रकिया में उद्यानीकरण का कार्य किया जायेगा, जिसकी स्थिति सिजरा पर इंगित है।<br><br>**क्षेत्रफल 70.00 एकड़** | **70000** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 2. | **वैशाली योजना**<br>खसरा नं 46, 50, 55, 60, 63, 87, 89, 90, 94, 96, 99, 265, 267, 269, 95 | एन0 एच0–58 लिंक रोड़ के साथ हरित पट्टी का प्राधिकरण द्वारा पूर्व में उद्यानीकरण / वनीकरण का कार्य किया गया था। वर्तमान में मेट्रो रेल परियोजना के निर्माण से इस हरित पट्टी का उद्यानीकरण का कार्य प्रभावित हुआ है, जिससे इस हरित पट्टी का पुनः उद्यानीकरण का कार्य किया जाना है, जिसकी स्थिति सिजरा पर इंगित है।<br>**क्षेत्रफल 23.05 एकड़** | 23000 |
| 3. | **इन्दिरापुरम योजना**<br>खसरा नं0 901, 906, 888, 881, 853, 736, 716, 739 | हिण्डन कैनाल एवं इन्दिरापुरम योजना के मध्य हरित पट्टी का विगत वर्षो में उद्यानीकरण का कार्य किया गया था। परन्तु जनहित में अवस्थापना विकास के कार्यों से उक्त उद्यानीकरण का कार्य प्रभावित हुआ है। इस दृष्टि से इस हरित पट्टी का पुनः उद्यानीकरण का कार्य किया जाना है, जिसकी स्थिति सिजरा पर इंगित है।<br>**क्षेत्रफल 39.23 एकड़** | 20000 |
| 4. | **रिवर फ्रन्ट डवलपमेंट**<br>**क्षेत्रफल 30.00 एकड़** | एन0एच0 58 पर हिण्डन नदी के पुल से करहैडा पुल तक राजनगर एक्सटेंशन की ओर हिण्डन तट का सौन्दर्यकरण का कार्य प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। जिसकी स्थिति महायोजना के मास्टर प्लान पर इंगित है। | 20000 |
| | | **योग =** | **133000** |

1–2 निजी विकासकर्ताओं द्वारा कराये जाने वाले कार्य

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | एन0एच0 24 पर प्रस्तावित योजना<br>• कासिंग रिपब्लिक<br>• अंसल्स<br>• एस0एम0वी0<br>• लैण्ड काफ्ट<br>• सामग<br>• हाईटैक<br><br>योजना का क्षेत्रफल 2000 एकड | एन0एच0 24 पर निजी विकासकर्ताओं द्वारा उक्त योजना प्रस्तावित है। इस योजना में कार्यरत बिल्डर्स को प्रोत्साहित करके प्रथम चरण मे उद्यानीकरण/ वनीकरण का कार्य कराया जायेगा, जिसकी स्थिति सिजरा पर इंगित है।<br>**वृक्षारोपण क्षेत्रफल 250 एकड़** | 50000 |

1–3 महायोजना में ग्रीन बैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को अर्जित कर विकसित करना

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | एन0एच0 58<br>• मोरटा<br>• मोरटी<br>• नूरनगर<br>• भोवापुर<br><br>क्षेत्रफल 100.00 एकड़ प्रति वर्ष पॉच वर्ष में 500.00 एकड़ | महायोजना 2021 में उक्त गॉवो की भूमि पर हरित पट्टी नियोजित है। परन्तु भू–अर्जन प्रस्तावित है। भूमि का कब्जा प्राप्त होने की दशा में वृक्षारोपण प्रस्तावित है। | 100000 |

मोदीनगर महायोजना क्षेत्र के अन्तर्गत कृषि भू उपयोग में अनाधिकृत रुप से निर्मित इंजीनियरिंग/डेंटल/फार्मेसी आदि कालेजों की सूची

| क्र सं0 | शिक्षण संस्था का नाम | स्वामी का नाम | स्थल | संस्थान का क्षेत्रफल (वर्ग मी0) | अनुज्ञा प्राप्त अथवा नही | निर्माणाधीन/ | निर्माण की स्थिति | अन्य विवरण |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1 | एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी | श्री टी0आर0 पार्ईचमुत्ताई | सादाबाद जखैवा व अबुपुर, मोदीनगर | 19 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही है। | पूर्व निर्मित 2006 | निर्मित | उ0प्र0 नगर नियोजन विकास अधिनियम–1973 की धारा–26,27,28(1)व (2)के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए वाद योजित है। संस्था द्वारा रू0 82,00,000 अग्रिम शमन शुल्क के रूप में जमा करते हेतु मानचित्र स्वीकृत कराने हेतु शपथ पत्र दिया गया है तथा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु पत्रावली बोर्ड स्वीकृति उपरान्त शासन को जनवरी,2007 में प्रेषित की गयी थी।जिसे शासन द्वारा जुलाई–09 में स्वीकृत कर दिया गया है। तदोपरान्त संस्था द्वारा मा0 उच्च न्यायालय,इलाहाबाद से स्थगन आदेश प्राप्त किया गया है। |
| 2 | इंटरनेशलन कॉलेज ऑफ इंजीनियरिंग | श्री गुरमीत सिंह | अपर गंगा कैनाल, डिडौली, मोदीनगर | 12 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2009 | निर्मित | संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में पायी गयी कमियों को दूर करने हेतु आवेदक को दि0 08.02.11 को पत्र भेजा गया है। |
| 3 | ए0सी0एम0ई0 इंजीनियरिंग कालेज | श्री डी0आर0गोयल | अपर गंगा कैनाल | 13 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2009 | निर्मित | संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में पायी गयी कमियों को दूर करने हेतु आवेदक को दिनॉक 08/02/11 को पत्र भेजा गया है। |

संलग्नक-24

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 4 | मोदीनगर इस्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी | श्री अविनाश शर्मा | ग्राम–निवाडी, मोदीनगर, निवाडी रोड | 16 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2008 | निर्मित | संस्थान द्वारा दि0 03.02.11 को प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। [illegible] से आवेदन को प्रेषित किया गया है। |
| 5 | डी0जे0कालिज ऑफ डैन्टल साइंस एण्ड रिसर्च | श्री अजित सिंह जस्सर | निवाडी रोड, मोदीनगर | 6 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 1999 | निर्मित | अनाधिकृत निर्माण के विरूद्व वाद संख्या–869 अ0नि0/मोदीनगर/05 योजित है जिसमें दि0 08.08.05 को ध्वस्तीकरण आदेश पारित हो चुका है तथा पूर्व में भी कई वाद योजित किये गये थे जिसमें श्री जस्सर द्वारा सी0जे0एम0 न्यायालय के समक्ष अर्थ दण्ड भुगता जा चुका है। ध्वस्तीकरण की कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबद में स्थगन आदेश के कारण सम्पन्न नही हो सकी। भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्राप्त है। |
| 6 | डी0जे0कालिज ऑफ इंजीनियरिंग एण्ड टैक्नोलोजी | श्री अजित सिंह जस्सर | निवाडी रोड, मोदीनगर | 10एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2005 | निर्मित | अनाधिकृत निर्माण के विरूद्व वाद संख्या–852 अ0नि0/मोदीनगर/05 योजित है जिसमें दि0 25.7.05 को ध्वस्तीकरण आदेश पारित हो चुका है तथा पूर्व में भी कई वाद योजित किये गये थे जिसमें श्री जस्सर द्वारा सी0जे0एम0 न्यायालय के समक्ष अर्थ दण्ड भुगता जा चुका है। ध्वस्तीकरण की कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबद में स्थगन आदेश के कारण सम्पन्न नही हो सकी। भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्राप्त है। |

J.E. JE AE

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7 | डी0जे0कालिज ऑफ फार्मेसी | श्री अजित सिंह जस्सर | निवाडी रोड, मोदीनगर | 3एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2005 | निर्मित | अनाधिकृत निर्माण के विरूद्व वाद संख्या–42 अ0नि0/मोदीनगर/08 योजित है जिसमें दि0 13.08.08 को ध्वस्तीकरण आदेश पारित हो चुका है तथा पूर्व में भी कई वाद योजित किये गये थे जिसमें श्री जस्सर द्वारा सी0जे0एम0 न्यायालय के समक्ष अर्थ दण्ड भुगता जा चुका है। ध्वस्तीकरण की कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबद में स्थगन आदेश के कारण सम्पन्न नही हो सकी। भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्राप्त है। |
| 8 | जस्सर बिजनिस स्कूल | श्री अजित सिंह जस्सर | निवाडी रोड, मोदीनगर | 2एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2010 | निर्मित | अनाधिकृत निर्माण के विरूद्व वाद संख्या–40 अ0नि0/मोदीनगर/08 योजित है जिसमें दि0 31.07.08 को ध्वस्तीकरण आदेश पारित हो चुका है तथा पूर्व में भी कई वाद योजित किये गये थे जिसमें श्री जस्सर द्वारा सी0जे0एम0 न्यायालय के समक्ष अर्थ दण्ड भुगता जा चुका है। ध्वस्तीकरण की कार्यवाही मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबद में स्थगन आदेश के कारण सम्पन्न नही हो सकी। भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव प्राप्त है। |

S.E. JE AE

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 9 | आर0डी0 फाउण्डेशन एण्ड इंजीनियरिंग कालेज | श्री दमयन्ती गोयल | कादराबाद, मोदीनगर | 20 एकड | मानचित्र स्वीकृत नही | पूर्व निर्मित 2008 | निर्मित | इनके विरूद्व वाद संख्या–16 / अ0नि0नि0 / मोदीनगर / 2009 दिनॉक 27.07.09 वाद योजित है। संस्थान के स्वामी द्वारा लिखित रूप में दिया गया है कि संस्थान का मानचित्र जिला पंचायत द्वारा स्वीकृत कराया गया है उक्त स्थल प्राधिकरण के बाहर है जबकि वास्तुस्थिति यह है कि उक्त क्षेत्र वर्ष 1972 से ही मोदीनगर विनियमित क्षेत्र के अन्तर्गत अधिसूचित है जिसे वर्ष 1999 में गाजियाबाद विकास क्षेत्र अधिसूचित किया जा चुका है। प्रश्नगत वाद की पत्रावली विपक्षी द्वारा दिये गये नियोजन विभाग,जीडीए से प्राप्त अभिलेख की पुष्टि हेतु नियोजन अनुभाग को कई माह पूर्व भेजी गयी है जिसमें में दो बार अनुस्मारक भेजते हुए पत्रावली वापस भेजने हेतु अनुरोध किया गया है जो अभी तक प्राप्त नही हुई है जिसके कारण ध्वस्तीकरण आदेश पारित कराने में विलम्ब हो रहा है। पत्रावली प्राप्त होते ही अग्रिम कार्यवाही तत्काल कर ली जाएगी। |

संलग्नक-3

28

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 123वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2010 के मद सं0–7 के बिन्दु सं0–1 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में निर्मित इंजीनियरिंग कॉलेजों के कृषि से इंस्टीटयूशनल भू–उपयोग परिवर्तन के लिये प्राप्त प्रस्तावों पर कृत कार्यवाही का विवरण।

मोदीनगर, मुरादनगर क्षेत्र

| क्र0 सं0 | आवेदक / संस्था का नाम | स्थल का पता | कृत कार्यवाही | टिप्पणी |
|---|---|---|---|---|
| 1. | श्री गुरमीत सिंह इन्टरनेशनल कॉलिज ऑफ इंजीनियरिंग | ग्राम डिडौली अपर गंग नहर, मोदीनगर, गाजियाबाद | परीक्षण उपरान्त पायी गई कमियों से आवेदक को सूचित कर दिया गया है | |
| 2. | श्री डी0आर0 गोयल ऐक्मे इंजीनियरिंग कॉलिज | ग्राम डिडौली अपर गंग नहर, मोदीनगर, गाजियाबाद | परीक्षण उपरान्त पायी गई कमियों से आवेदक को सूचित कर दिया गया है | |
| 3. | श्री अविनाश शर्मा मोदीनगर इस्टीट्यूट ऑफ टेक्नोलोजी | ग्राम–निवाड़ी निवाड़ी रोड़ मोदीनगर, गाजियाबाद | परीक्षण उपरान्त पायी गई कमियों से आवेदक को सूचित कर दिया गया है | |
| 4. | श्री अजीत सिंह जस्सर डी0जे0 कॉलिज ऑफ इंजीनियरिंग | ग्राम–याकूतपुरमवी व मकरमतपुर सिखेड़ा निवाड़ी रोड़, मोदीनगर, गाजियाबाद | परीक्षण उपरान्त पायी गई कमियों से आवेदक को सूचित कर दिया गया है | |

J.E. J.E.

मद सं0: 3

विषयः शासनादेश सं0 1106/9–आ–1–(आ0ब0)बोर्ड बैठक/2001 दिनांक 1–3–01 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना

---

1– **प्राधिकरण की आय बढाने तथा व्यय घटाने की दिशा में की गई कार्यवाही का विवरणः–**

1– वर्ष 2010–11 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू0 750 करोड़ के अन्तर्गत वास्तविक आय रू0 1021.91 करोड़ ( 136.25 प्रतिशत) है ।

2– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण वित्तीय वर्ष 2010–11 हेतु निर्धारित लक्ष्य रू0 1215.54 करोड़ के विरूद्ध रू0 1021.91 करोड़ की आय प्राप्त हुई है एवं वित्तीय वर्ष 2011–12 के लिये रू0 1212.71 करोड़ की आय प्रस्तावित है । विगत वर्ष 2009–10 की तुलना में इस वर्ष लगभग 12.36 प्रतिशत अधिक आय की प्राप्ति हुई है ।

3– वर्ष 2010–11 में कुल 2744 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू0 1831.70 लाख का स्टाम्प राजस्व आय के रूप में प्राप्त हुआ।

4– विकास क्षेत्र की सीमा में वर्ष 2010–11 में चिन्हित अवैध निर्माणों में 910 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी,जिसके परिणाम स्वरूप रू0 44.54 करोड़ की आय हुई ।

5– मानचित्रों के निस्तारण हेतु विनिर्दिष्ट समय सीमा के अन्तर्गत ही मानचित्रों का निस्तारण किया गया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2010–11 में रू0 92.14 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई।

6– चिकित्सा व्यय को नियंत्रित करने की दृष्टि से विशेष परिस्थिति में गम्भीर बीमारी में हास्पिटल में भर्ती होनें की दशा में ही भुगतान अनुमन्य किये जाने की व्यवस्था लागू की गयी है ।

2– **प्राधिकरण सम्पत्ति को अधिकतम मूल्य पर निस्तारित करने के संबंध में किये गये प्रयासों का विवरण :–**

निरस्तीकरण के परिणामस्वरूप आवंटन हेतु उपलब्ध हुए 48 आवासीय भवन/ भूखण्डों का वर्तमान दरों के आधार पर पुनर्मूल्यांकन कर सम्पत्तियों का आवंटन वर्तमान दर पर किया गया ।

3– (1) **प्राधिकरण की कितनी भूमि पर अतिक्रमण है तथा उसे हटाने के लिये की गई कार्यवाहीः–**

प्राधिकरण की 30.771 हेक्टेयर भूमि वर्ष 2010–11 के प्रारम्भ में अतिक्रमित थी । वित्तीय वर्ष 2010–11 में 1.77 हेक्टेयर भूमि अतिरिक्त अतिकमित भूमि चिन्हित की गयी, इस प्रकार कुल अतिकमित भूमि का क्षेत्रफल 32.541 हेक्टेयर है । वित्तीय वर्ष 2010–11 में 7.78 हेक्टेयर भूमि जिसकी लागत रू0 200.00 करोड़ है, को अतिक्रमण से मुक्त कराया गया । शेष भूमि को मुक्त कराये जाने हेतु सम्बन्धित निर्माण खण्ड के अधिशासी अभियन्ता को जिम्मेदारी सौंपी गयी है ।

वीरेन्द्र कुमार
सचिव

(2) शहर के सुनियोजित विकास हेतु प्राधिकरण की विकसित योजनाओं के अन्तर्गत भूमि का सम्परीक्षण

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जन सामान्य को आवासीय सुविधाये उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से विभिन्न कालोनियां विकसित की गयी है । पूर्णरूप से विकसित की गयी कालोनियों के अन्तर्गत भूमि अर्जन एवं अन्य माध्यमों से प्राधिकरण को प्राप्त भूमि के सापेक्ष उक्त के निस्तारण की स्थिति का सम्परीक्षण का कार्य किया जा रहा है । प्रथम चरण में कौशाम्बी योजना एवं गोविन्दपुरम आवासीय योजनाओं का सम्परीक्षण कराया गया, जिसके अनुसार कौशाम्बी योजना में लगभग 3100 वर्गमीटर भूमि अनावंटित पायी गयी, जिसपर ग्रुपहाउसिंग का भूखण्ड सृजित करते हुए कार्यवाही की जा रही है । इसी प्रकार गोविन्दपुरम आवासीय योजना में लगभग 13611 वर्गमीटर भूमि अनिस्तारित पायी गयी, जिसमें 144 एल0आई0जी0 भवनों का नियोजन किया गया । वैशाली, शास्त्रीनगर, सूर्यनगर योजना एवं लोहियानगर के सम्परीक्षण का कार्य प्रगति पर है। प्राधिकरण द्वारा वैशाली, कौशाम्बी एवं इन्दिरापुरम योजनाओं का GIS तकनीक से कम्पलीशन प्लान अपट्रॉन के माध्यम से तैयार कराया जा रहा है ।

4– महत्वपूर्ण शासनादेशों की स्थिति :–

प्राधिकरण में समय–समय पर शासन से प्राप्त हुए महत्वपूर्ण शासनादेशों (भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008, आवासीय ईकाईयों में अतिथि गृह अनुमन्य किये जाने सम्बन्धी, एक मुश्त समाधान योजना–2002 के विस्तारीकरण सम्बन्धी, सम्पत्तियों की रजिस्ट्री करने सम्बन्धी, आर्थिक मन्दी से निपटने,गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि–2009 सम्बन्धी), अपार्टमेन्ट एक्ट एवं मा0 काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत गुणवत्ता नियंत्रण भवनों के आवासीय परिसरों में निवासियों के लिये प्राथमिक विद्यालय एवं अन्य सामुदायिक सुविधायें लगाये जाने, आश्रयहीन लोगों के लिये आश्रयगृह बनाये जाने हेतु अवस्थापना निधि से वित्त पोषण, प्राधिकरण की योजनाओं में रोड कटिंग चार्जेज से सम्बन्धित शासनादेश का अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है ।

5– लैण्ड बैंक बढाने के संबंध में की गई कार्यवाही :–

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण हेतु शासन द्वारा वित्तीय वर्ष 2010–11 के लिए 500 है0 भूमि अर्जन किये जाने हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया है। जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार 519.56 है0 भूमि के अर्जन का प्रस्ताव निम्न विवरण के अनुसार प्रगति में है:–

| क0 सं0 | योजना का नाम | प्रस्तावित क्षेत्रफल हेक्टेयर में | अर्जन का उद्देश्य | भूमि अधिग्रहण की अद्यतन स्थिति |
|---|---|---|---|---|
| 1– | ग्राम | 22.123 | आवासीय | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | अकबरपुर बहरामपुर | | | सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू–अर्जन व्यय प्राधिकरण द्वारा प्रेषित किया जा चुका है। अर्जन प्रस्ताव पर धारा–4/17 हेतु कार्यवाही की जा रही है। |
| 2– | नूरनगर | 93.5496 | आवासीय | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 15.08.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद द्वारा उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू–अर्जन व्यय की मॉग वर्तमान सर्किल रेट के अनुसार की गयी है। जिसके सम्बन्ध में रू0 1100/– प्रति वर्ग मीटर की दर से धनराशि की मॉग हेतु अनुरोध किया गया है। |
| 3– | सद्दीक नगर | 32.267 | आवासीय | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 08.09.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया गया है अपर जिलाधिकारी कार्यालय से उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु राजस्व रिकार्ड तैयार किया जा रहा है। |
| 4– | महीउद्दीन पुर मैनापुर | 35.00 | आवासीय | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 28.10.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद द्वारा कुछ आपत्तियॉ लगाकर प्रस्ताव वापिस किया गया है। आपत्तियों के निराकरण की कार्यवाही की जा रही है। |
| 5– | हरसॉव | 32.256 | आवासीय | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 04.12.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य कराया जा रहा है। |
| 6– | रसूलपुर सिकरोड | 16.9524 | महायोजना मार्ग | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर धारा–4/17 व संयुक्त सर्वे की कार्यवाही कराने हेतु दिनांक 30.06.10, 27.12.10, 10.02.11 एवं 11.03.11 को पत्र प्रेषित किये गये है। |
| 7– | डासना | 16.5436 | महायोजना मार्ग | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 08.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव की संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है। |
| 8– | सदरपुर | 84.0838 | महायोजना मार्ग | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 26.05.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव में बन्दोवस्ती रकबे में भिन्नता होने के कारण कुछ आपत्तियॉ लगाई गयी थी। जिनका निराकरण कराया जा रहा है। |
| 9– | मटियाला | 33.9013 | महायोजना मार्ग | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.07.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। सयुंक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है। |
| 10– | दुहाई | 126.33 | ट्रान्सपोर्ट नगर | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 15.08.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है। |
| 11– | बसन्तपुर | 47.5637 | ट्रान्सपोर्ट | अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.03.10 को अपर जिलाधिकारी भू–अर्जन |

नरेन्द्र कुमार
सचिव

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | सैंथली | | नगर | सिचांई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है। |

इसके साथ ही निम्न प्रस्ताव भी विचाराधीन हैं :–

| क0 सं0 | योजना का नाम | प्रस्तावित क्षेत्रफल हेक्टेयर में | अर्जन का उद्देश्य | भूमि अधिग्रहण की अद्यतन स्थिति |
|---|---|---|---|---|
| 1– | ग्राम अर्थला | 28.34 | मनोरंजन स्थल | मनोरंजन स्थल के निर्माण हेतु भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–4/17 की अधिसूचना शासन द्वारा दिनांक 07.09.10 में जारी हुई है। परन्तु माननीय उच्च न्यायालय द्वारा धारा–17 पर स्थगन प्राप्त करने के कारण कलैक्टर गाजियाबाद द्वारा प्रकरण में धारा–16 के अन्तर्गत धारा–5(अ) के अधीन हितबद्व कृषकों से आपत्तियॉ प्राप्त की जा रही है। |
| 2– | ग्राम अकबरपुर बहरामपुर, मवई, मिर्जापुर | 11.95 | महायोजना मार्ग | उक्त अर्जन प्रस्ताव में भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–6/17 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी होने के पश्चात उक्त भूमि का कब्जा कलैक्टर गाजियाबाद से प्राप्त होने के पश्चात हितबद्व भू–स्वामियों से समझौता वार्ता कर प्रतिकर रू0 1100/– प्रति वर्ग मीटर की दर निर्धारित कराकर करार करके प्रतिकर भुगतान कराने की कार्यवाही की जा रही है एवं मार्ग का निर्माण भी किया जा रहा है। |
| 3– | ग्राम मोरटी | 34.8261 | एस0टी0पी0 निर्माण हेतु | सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू–अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा–4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है। |
| 4– | शाहपुर बम्हैटा | 20.27 | महायोजना मार्ग | उक्त अर्जन प्रस्ताव में शासन द्वारा धारा–4/17 की अधिसूचना दिनांक 15.09.10 में जारी हुई है। धारा–6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी कराने हेतु कलैक्टर गाजियाबाद से अनुरोध किया जा रहा है। |
| 5– | नूरनगर | 29.5403 | महायोजना मार्ग | महायोजना मार्ग हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू–अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा–4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है। |
| 6– | मोरटी | 21.6838 | महायोजना मार्ग | महायोजना मार्ग हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू–अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा–4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है। |
| 7– | सदरपुर | 28.9203 | मधुबन/बापूधाम | मधुबन/बापूधाम योनजा के विस्तार हेतु ग्राम सदरपुर की 28.9203 है0 भूमि के अर्जन हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। उक्त अर्जन प्रस्ताव में 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू–अर्जन व्यय की धनराशि प्रेषित की जा चुकी है। अर्जन प्रस्ताव शीध भू–अध्याति निदेशासल लखनऊ को प्रेषित किये जाने की कार्यवाही की जा रही है। |
| 8– | गालन्द | 34.213 | एस0टी0पी0 | धारा 4/17 एवं 6/17 की कार्यवाही पूर्व में हो चुकी है। भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने की कार्यवाही की जा रही है साथ ही |

नरेन्द्र कुमार
सचिव

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण कराने की कार्यवाही शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से कराने की कार्यवाही की जा रही है। |

6– **हाईटैक / इन्टीग्रेटेड सिटी के विकास के संबंध में की गई कार्यवाही :–**
**हाईटेक टाउनशिप की प्रगति**

उ.प्र. शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से गाजियाबाद में हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद में दिनांक 21–5–2005 को दो निजी विकासकर्ता मै. उप्पल चढ्ढ़ा हाईटैक डवलपर्स प्रा.लि. एवं मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा. प्रा.लि. का चयन किया गया। उक्त दोनों विकासकर्ताओं के साथ शासन द्वारा प्रेषित एम.ओ.यू. क्रमशः दिनांक 30–11–05 तथा दिनांक 22–12–05 को निष्पादित किया गया तथा संशोधित एम.ओ.यू. दिनांक क्रमशः 17–3–09 तथा 24–4–10 को निष्पादित किये जा चुके हैं।

**मै. उप्पल चढ्ढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि.** द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. व कन्सेप्चुअल ले–आउट प्लान दिनांक 23–5–09 को अनुमोदित किया गया। विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 501.05 एकड़ भूमि के विकास हेतु प्रस्तुत ले–आउट प्लान का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 12–6–09 को प्रदान किया गया। तत्क्रम में प्रथम चरण के विकास हेतु दिनांक 10–7–09 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया, जो कि विकासकर्ता द्वारा 1671.071 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत प्रथम चरण के पुनरीक्षित ले–आउट प्लान की स्वीकृति के उपरान्त निरस्त किया जा चुका है ।

हाईटेक टाउनशिप विस्तार (2991.31 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा दिनांक 18–1–2010 में अनुमोदित किया जा चुका है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 17–2–10 को पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित हो चुका है। विकासकर्ता द्वारा मूल एवं विस्तारित क्षेत्रफल सहित 4494.31 एकड़ की योजना हेतु पुनीरीक्षित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी जो कि दिनांक 14–9–2010 को सम्पन्न बैठक में समिति द्वारा की गयी संस्तुति के कम में परिचालन के माध्यम से बोर्ड द्वारा दिनांक 19–10–10 को अनुमोदित की गयी । डी0पी0आर0 के अनुमोदन के साथ साथ प्रथम चरण में प्रस्तुत 1671.081 एकड़ के ले–आउट पर दिनांक 19–10–10 को प्राप्त अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 29–10–10 को ले–आउट प्लान निर्गत किया गया ।

मूल योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत 341.246 हेक्टेअर भूमि के अर्जन के प्रस्ताव पर धारा–4 की विज्ञप्ति 27–11–09 को जारी की गई। जिसमें धारा 6(17) के पश्चात् 284.257 एकड़ भूमि विकासकर्ता को लीज के माध्यम से हस्तान्तरित की जा चुकी है । ग्राम समाज एवं सार्वजनिक उपयोगिता की 45.3972 एकड़ भूमि के पुर्नग्रहण के पश्चात 42.054 एकड़ भूमि विकासकर्ता को लीज के माध्यम से उपलब्ध कराई जा चुकी है ।

**मै. सनसिटी हाईटेक इन्फा. प्रा.लि.** द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्चुअल डी.पी.आर. दिनांक 20–7–06 को अनुमोदित हुई है। हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के क्रम में शासन द्वारा प्रेषित अमेन्डमेंट–टू–एम.ओ.यू. दिनांक 28–4–2010 को निष्पादित किया जा चुका है। विकासकर्ता के अनुरोध पर पूर्व में जारी की गई धारा–4 की विज्ञप्ति कालबाधित हो जाने के कारण सम्पूर्ण भूमि (माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों से प्रभावित भूमि को छोड़कर)के

अर्जन हेतु धारा–4 की कार्यवाही प्रगति पर है जिसमें से 1259.015 एकड़ भूमि की धारा–4(1) की विज्ञप्ति जारी की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत हाईटैक टाउनशिप विस्तार(2812.99 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा अनुमोदिन किया जा चुका है । शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में हाईटैक के विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ का रिवाईज्ड एम0ओ0यू0 दिनांक 17–3–11 को निष्पादित हो चुका है ।

**इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की प्रगति**

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए घोषित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी–2005 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में 10 निजी विकासकर्ता पंजीकृत हैं। जिसमें श्रेणी 'ए' में 8 तथा श्रेणी 'बी' में 2 विकासकर्ता पंजीकृत हैं। उक्त सभी 10 विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार भू–स्वामित्व प्रस्तुत करने पर प्राधिकरण से लाईसेंस प्राप्त किये गये हैं।

उपरोक्तानुसार पंजीकृत एवं लाईसेंस प्राप्त कुल 10 निजी विकासकर्ताओं में से 7 विकासकर्ताओं मै. क्रासिंग इन्फ्रा. प्रा.लि., अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि., सामग कन्स.लि., एस.एम.वी.एजेन्सीज प्रा.लि., मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि., मै. लैण्ड क्राफ्रट डवलपर्स प्रा.लि. व मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है जिसमें से मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. को छोड़कर शेष 6 विकासकर्ताओं के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किये जा चुके हैं। जिनकी योजनाओं में विकास कार्य प्रगति पर है। विकासकर्ता मै0 अग्रवाल एसोसिएट प्रमोटर्स लि0 एवं मै0 अन्सल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा स्ट्रक्चर लि0 द्वारा अपनी योजनाओं की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है ।

लाईसेंस प्राप्त 10 निजी विकासकर्ताओं में से अवशेष तीन विकासकर्ताओं में से 2 विकासकर्ता मै. साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. आचिर्ड आइरियो रियल्टी प्रा.लि. द्वारा क्रमशः दिनांक 15–9–08 एवं 5–7–08 को अपनी योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई, जिस पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। जिसके क्रम में मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 01–11–10/7–2–11 को प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी, जिसपर दिनांक 25–11–10/28–2–11 को आहूत समिति की बैठक के निर्णय से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है । डी.पी.आर. अभी अनुमोदित नहीं है। मैसर्स आर्चिड आईरियो रियलिटी प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत नहीं की गयी है । एक विकासकर्ता मै. जयकिशन एस्टेट डवलपर्स प्रा.लि. की लाईसेंस अवधि दिनांक 24–3–11 तक थी, जिसके लाईसेन्स नवीनीकरण का प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित है ।

7– **शासन द्वारा गरीबों के लिये घोषित विभिन्न योजनाओं /ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0 जी0 श्रेणी के भवनो की अद्यतन स्थिति :–**

(1) **मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना की प्रगति समीक्षा :–**

योजना के द्वितीय चरण में उ0प्र0 शासन द्वारा निर्धारित 1500 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा अपनी मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में 3.79

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

हेक्टेयर भूमि आरक्षित कर 1504 चार मंजिले आवासों का निर्माण किया जा रहा है, जिसके अन्तर्गत दिनांक 31–3–2011 तक 800 भवनों की छत पड़ चुकी है, 368 भवनों में प्लिन्थ बैण्ड स्तर तथा 336 भवनों में फाउण्डेशन फुटिंग पूर्ण स्तर तक का कार्य पूर्ण हो चुका है ।

(2) **"सबके लिए आवास कार्यक्रम"**

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2010–11 में **दुर्बल आय वर्ग श्रेणी** के अन्तर्गत **2400 भवनों** के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा **4112 भवनों** का निर्माण किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित था :–

| योजना का नाम | कुल प्रस्तावित भवनों की संख्या | पूर्ण भवनों की संख्या | वर्षान्त पर प्रगतिमान भवनों की संख्या |
|---|---|---|---|
| मधुवन–बापूधाम | 3744 | 2080 | 1664 |
| राजेन्द्र नगर | 188 | 188 | – |
| प्रताप विहार | 180 | 132 | 48 |
| **योग** | **4112** | **2400** | **1712** |

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2010–11 में **अल्प आय वर्ग श्रेणी** के अन्तर्गत **1200 भवनों/भूखण्डों** के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा **512 भवनों** एवं **688 भूखण्डों** का निर्माण/विकास किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित था :–

| योजना का नाम | कुल प्रस्तावित इकाईयों की संख्या | पूर्ण इकाईयों की संख्या | वर्षान्त पर प्रगतिमान इकाईयों की संख्या |
|---|---|---|---|
| मधुवन–बापूधाम | भवन 512 | 424 | 88 |
| | भूखण्ड 688 | 50 | 638 |
| **योग** | **1200** | **474** | **726** |

8– **अनधिकृत निर्माणों के विरूद्ध की गई कार्यवाही का विवरण व शमन से प्राप्त आय का विस्तृत ब्यौरा :–**

वर्ष 2010–11 में कुल 1014 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये, 502 अवैध निर्माणों के विरूद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 104 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं एवं इसी अवधि में 910 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू0 44.54 करोड़ की आय हुई है ।

9– **विगत 06 माह में किये गये, कार्यों का विवरण :–**

(1) **नई आवासीय योजना का प्रारम्भ**

प्राधिकरण द्वारा कोई नई आवासीय योजना प्रारम्भ न करते हुए प्राधिकरण द्वारा एन. एच.–24 से एन.एच.–58 पर मधुवन–बापूधाम योजना के नाम से 1398 एकड़ क्षेत्रफल में योजना के कार्यों को गति प्रदान की गयी, जिसमें वर्तमान में 6016 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों, मा0

(कुमार)
सचिव

काशीरामजी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत 1504 आवासीय भवनों तथा 512 एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य प्रस्तावित है। वर्तमान परिपेक्ष्य में आवश्यकताओं के दृष्टिगत योजना में 60 वर्गमीटर, 120 वर्गमीटर, 200 वर्गमीटर, 300 वर्गमीटर के लगभग 3700 भूखण्डों सहित ग्रुप हाउसिंग के 34 भूखण्ड व व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना के विकास कार्य कराये जा रहे हैं। ग्रुप हाउसिंग के 04 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम0आई0जी0 श्रेणी के 1518 तथा एच0आई0जी0श्रेणी के 1056 बहुमंजिले आवासीय फ्लैट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है ।

(2) **फ्लाईओवर एवं आर.ओ.बी. का निर्माण**

ठाकुरद्वारा तिराहे पर फ्लाईओवर, डायमण्ड पैलेस के निकट आर.ओ.बी. तथा ए.एल.टी. सैण्टर के निकट आर.ओ.बी. का निर्माण उत्तर प्रदेश राज्य सेतु निगम के माध्यम से कराते हुए वाहनों हेतु खोल दिया गया है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा हिण्डन नदी पर दोनों सेतुओं के मध्य तीन लेन चौड़े सेतु का निर्माण का अनुबन्ध कर लिया गया है ।

(3) **मैट्रो रेल परियोजना**

परियोजना के प्रथम चरण "आनन्द विहार से वैशाली तक मैट्रो रेल विस्तार (2.57 कि0मी0)" के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा रु0 260.00 करोड़ का भुगतान डी0एम0आर0सी0 को किया गया है। मैट्रो रेल पथ में बाधक विद्युत लाईन तथा उपकेन्द्र की शिफ्टिंग का कार्य प्राधिकरण स्तर से पूर्ण किया जा चुका है। परियोजना को दिनांक 30–6–2011 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है ।

(4) **यातायात व्यवस्था सुदृढ़ीकरण**

प्राधिकरण द्वारा यातायात व्यवस्था सुदृढ़ीकरण के दृष्टिगत वर्तमान में शहर के निम्न मार्गों का सुदृढ़ीकरण/निर्माण कराया जा रहा है:–

(क) जी.टी. रोड को मेरठ रोड से जोड़ने वाली परियोजना के अन्तर्गत हिण्डन तटवर्ती बन्ध पर 6–लेन चौड़े (8.0 कि0मी0) मार्ग का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है ।

(ख) एन0एच0–24 स्थित यू0पी0गेट (दिल्ली बार्डर) पर यातायात के सुगम आवागमन हेतु सड़क निर्माण/चौड़ीकरण (0.60 कि0मी0) का कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।

(ग) मोहन नगर तिराहे से ज्ञानी बॉर्डर तक (5.60 कि0मी0) जी.टी. रोड को 4–लेन से बढ़ाकर 8–लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।

(घ) भोपुरा तिराहे से लोनी रेलवे समपार तक (6.70 कि0मी0) लोनी रोड को 2–लेन से बढ़ाकर 4–लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।

(च) जी.टी. रोड को एन.एच.–24 से जोड़ने हेतु समानान्तर हिण्डन कट कैनाल एवं हिण्डन कट कैनाल के मध्य स्थित बैंक पर 2–लेन चौड़े सड़क तथा हिण्डन कट कैनाल के राईट बैंक पर 2–लेन चौड़े सड़क (7.70 कि0मी0) का निर्माण।

(छ) यू0पी0गेट(एन0एच0–58) से प्रारम्भ कर डाबर तिराहे तक (1.60 कि0मी0) लिंक रोड का 6–लेन से बढ़ाकर 8–लेन में चौड़ीकरण ।

(ज) डाबर तिराहे से प्रारम्भ कर मोहन नगर होते हुए मेरठ तिराहे तक (8.50 कि0मी0) लिंक रोड का 6–लेन से बढ़ाकर 8–लेन में चौड़ीकरण ।

सुरेन्द्र कुमार
सचिव

(झ) एन0एच–24 से न्यू हालैण्ड फैक्ट्री, ग्रेटर नोएडा को जोड़ने वाले 6 लेन लिंक रोड (1.50 कि0मी0) का निर्माण प्रगति पर है ।

(ट) हिण्डन तटवर्ती बन्ध पर निर्माणाधीन सड़क के विस्तार के अन्तर्गत लोनी रोड को जोड़ने हेतु हिण्डन नदी पर सेतु सहित सड़क का निर्माण प्रगति पर है ।

(ठ) एन0एच–24 से सी0आई0एस0एफ(इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–12 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।

(ड) एन0एच–24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।

(ढ) एन0एच–24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।

(ण) एन0एच–24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं0–11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।

(त) मेरठ रोड व ए0एल0टी की ओर से आने वाली सड़क के संयोजन बिन्दु स्थित चौराहे का विकास कार्य प्रगति पर है ।

(5) **सीवरेज व्यवस्था**

प्राधिकरण द्वारा सीवेज निस्तारण के अन्तर्गत 56 एम.एल.डी. क्षमता के 04 सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण एस.बी.आर- (Sequential Batch Reactor) तकनीक पर डूंडाहेडा क्षेत्र में, इन्दिरापुरम, गोविन्दपुरम तथा मधुवन–बापूधाम आवासीय योजना के अन्तर्गत कराया जा रहा है, जिनको 30–9–11 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है । निर्माण के पश्चात निर्माण एजेन्सी द्वारा आगामी 5 वर्षो तक इनके संचालन एवं रख–रखाव का कार्य भी किया जायेगा।

उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश जल निगम द्वारा सम्पादित की जा रही "लोनी सीवरेज परियोजना" धनांक रु0 103.32 करोड़ के अन्तर्गत रु0 29.90 करोड़ की धनराशि सहभागिता के आधार पर उपलब्ध करायी जा रही है।

(6) **पेयजल परियोजना**

उत्तर प्रदेश जल निगम द्वारा सम्पादित की जा रही 100 क्यूसैक गंगाजल परियोजना– फेस–2, धनांक रु0 169.42 करोड़ के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम, वैशाली एवं कौशाम्बी में 15 क्यूसैक गंगाजल उपलब्ध कराने हेतु समानुपातिक धनराशि रु0 19.43 करोड़ प्राधिकरण द्वारा निगम को उपलब्ध करायी जा रही है। इसके अतिरिक्त 15 क्यूसैक गंगाजल के आन्तरिक वितरण हेतु धनांक रु0 53.40 करोड़ की परियोजना प्राधिकरण द्वारा पूर्ण की जा चुकी है एवं 2000 से 3000 किलोलीटर क्षमता के 05 ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया । वर्तमान में 1500 से 3000 किलोलीटर क्षमता के 11 ओवर हैड टैंक का निर्माण तथा 28 नलकूपों का निर्माण प्रगति पर है ।

(7) **विद्युत परियोजना**

प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र में विद्युत आपूर्ति व्यवस्था के सुदृढ़ीकरण के लिए उत्तर प्रदेश पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड को 01 नग 400 के0वी0 विद्युत उपकेन्द्र के निर्माण हेतु लगभग चार एकड़ भूमि इन्दिरापुरम योजना क्षेत्र में उपलब्ध करायी गयी है। इसके अतिरिक्त 33/11 के.वी. 20 एम.वी.ए. क्षमता के 01 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण अहिंसा खण्ड, इन्दिरापुरम योजना में पूर्ण किया गया एवं 11 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण

(कौशाम्बी–01, प्रताप विहार–01, राजनगर–01, शास्त्रीनगर–01, अम्बेडकर रोड–01, सेक्टर–6 वैशाली–01, इन्दिरापुरम–02 तथा मधुबन बापूधाम योजना–03) प्रगति पर है।

(8) अवस्थापना विकास निधि

अवस्थापना विकास निधि के अन्तर्गत विगत 6 माह में प्रगतिमान 102 कार्ययोजनाओं के सापेक्ष 60 कार्ययोजनाएं पूर्ण की जा चुकी हैं। अवशेष कार्ययोजनाओं का कार्य गतिमान है, जिनको दिनांक 30–6–11 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है।

(9) निर्माण–विकास परियोजनाओं पर व्यय

विगत 6 माह में योजनान्तर्गत एवं अवस्थापना निधि से निर्माण एवं विकास कार्यों पर रु0 422.47 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है।

10– प्रवर्तन से सम्बन्धित प्रत्येक अधिकारी/ अभियन्ता को उनका Job Chart उपलब्ध कराते हुए उनका तद्नुरूप लक्ष्य प्राप्ति हेतु लक्ष्य निर्धारित कर दिया जाये :–

वित्तीय वर्ष 2010–11 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रू0 150.00 करोड़ निर्धारित किया गया था, जिसके सापेक्ष रू0 44.54 करोड़ की प्राप्ति हुई। वर्ष 2011–12 में इस मद में रू0 200.00 करोड़ का लक्ष्य प्रस्तावित है । आय–व्ययक के अनुमोदन के पश्चात अधिकारी/अभियन्तावार लक्ष्य का निर्धारण कर दिया जायेगा ।

11– न्यायालय में निस्तारित वादों की प्रगति एवं उपलब्धि

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विरूद्ध विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वादों में वर्तमान वित्तीय वर्ष में महत्वपूर्ण सफलता प्राप्त हुई है :–

- प्राधिकरण की इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत 05 एकड़ भूमि पर मै0 रामप्रस्थ बिल्डर्स द्वारा मौखिक विनिमय का उल्लेख करते हुए अनाधिकृत कब्जा किया हुआ था तथा न्यायालय में वाद सं0 1326/10 रामप्रस्थ बिल्डर बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रस्तुत कर स्थगन आदेश प्राप्त किया हुआ था, जिसकी प्रभावी पैरवी कर उक्त स्थगन आदेश को निरस्त कराया गया और माननीय उच्चतम न्यायालय में भी दायर विशेष अनुमति याचिका भी खण्डित हुई और लगभग 60 करोड़ की भूमि मुक्त कराकर प्राधिकरण द्वारा विक्रय की गयी ।
- मा0 उच्च न्यायालय द्वारा मधुबन बापूधाम योजना हेतु दायर 120 याचिकायें प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत हुई थी, जिनमें से मात्र 76 याचिकाओं से आच्छादित भूमि के विषय में 18 विशेष अनुमति याचिकायें उच्चतम न्यायालय में दाखिल हुई है जो माननीय उच्चतम न्यायालय में सुनवाई हेतु सूचीबद्ध है तथा शीघ्र ही सुनवाई कराकर विशेष अनुमति याचिकायें निस्तारित कराई जायेगी जिनमें लगभग 160 एकड़ भूमि प्रभावित है । मोहिउद्दीनपुर कनावनी, इन्दिरापुरम विस्तार से सम्बन्धित 05 प्रकरण समझौते के आधार पर निस्तारित हो चुके हैं तथा अवशेष 25 याचिकाओं का निस्तारण कराया जा रहा है ।
- श्री मोती गोयल द्वारा अधिग्रहीत भूमि खसरा नं0 88, 89, 332, 333, 377/2 ग्राम हसनपुर भोवापुर के विषय में आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ के पत्र के आधार पर अभिनिर्णय से मुक्त कराते हुए सिविल जज के न्यायालय से वाद सं0 871/88, 188/89, 473/90 दायर कर अपने पक्ष में निर्णय करा लिया था, जिसके विरूद्ध प्राधिकरण द्वारा दायर अपील सं0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

573/88, 1147/90, 491/91 प्रस्तुत की गयी जो 16–12–10 को प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत हुई तथा आंशिक भाग पर कब्जा प्राप्त किया गया ।

- अम्बेडकर रोड पर लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत दो लैण्ड पॉलिसी धारकों के मध्य भूमि आवंटन के विषय में वर्ष 1979 से वाद न्यायालय में विचाराधीन था । इस महत्वपूर्ण प्रकरण में भी माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का तर्क स्वीकार करते हुए कि व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत आवंटित नहीं की जा सकती, प्राधिकरण की याचिका स्वीकार की गयी तथा श्री उग्रसेन के वारिसान का लैण्ड पॉलिसी का क्लेम नियत समय के अन्तर्गत प्रस्तुत न करने के कारण निरस्त हुआ । श्री मनोहर लाल के वारिसान को भी व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत न आवंटित करने के निर्देश दिये ।
- श्रीमती लता जैन द्वारा वर्ष 1989 में 500 वर्ग मीटर नर्सिंग होम के लिए आवेदन किया गया था परन्तु उनको आवंटित भूखण्ड पर अनाधिकृत कब्जा होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उन्हें भूखण्ड आवंटित कर कब्जा नहीं दिया जा सका । श्रीमती लता जैन द्वारा इन्दिरापुरम में 3438 वर्ग मीटर भूखण्ड आवंटित किये जाने के राज्य आयोग से आदेश प्राप्त कर लिये गये थे जिस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय में याचिका दायर कर स्थगन आदेश प्राप्त किया गया तथा मा0 न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का तर्क स्वीकार करते हुए 500 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्ड आवंटित न करने के आदेश पारित किये गये ।

इस प्रकार प्राधिकरण को विगत माह में न्यायालय में सराहनीय सफलता प्राप्त हुई है। अवलोकनार्थ आख्या प्रस्तुत है ।

12– <u>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण शहर के सुनियोजित विकास के साथ–साथ पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार</u>

## विगत 06 माह के कार्यो का विवरण

(1) <u>वृक्षारोपण–</u> शासन आदेश सं0 1613/आठ–1–07–34विविध/10 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग लखनऊ दिनांक 19 अप्रैल 2010 द्वारा प्राधिकरण के लिये निर्धारित 1,17,000( एक लाख सत्तरह हजार) वृक्षारोपण लक्ष्य दिनांक 30–9–2010 तक पूर्ण करना था, जिसके सापेक्ष दिनांक 31–8–2010 तक 1,21,000(एक लाख इक्कीस हजार) पौधे रोपित किये जा चुके हैं।

(2) <u>पार्क/हरित पट्टी का विकास एवं सौन्दर्यकरण</u>

- वैशाली योजना सेक्टर–4 में याचिका समिति पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव कार्य किया जा रहा है ।
- इन्दिरापुरम योजना में वैभव पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव कार्य किया जा रहा है ।
- इन्दिरापुरम योजना में एन0एच0–24 पर सी0आई0एस0एफ0 टी0 प्वाइंट का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव का कार्य किया जा रहा है ।
- इन्दिरापुरम योजना मे ज्ञानखण्ड–4 के सामने सुचेता कृपलानी मार्ग एवं हिण्डन कट कैनाल के मध्य ग्रीन वैली पार्ट–1 व 2 का विकास एवं सौन्दर्यकरण का कार्य प्रगति पर है ।
- इन्दिरापुरम योजना में आठ राउण्ड एबाउट का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव कार्य किया जा रहा है ।

- जिला मुख्यालय के सामने हापुड़ रोड के दोनों तरफ उपलब्ध कच्ची पटरी पर फ्लाई ओवर से हापुड़ चुंगी तक शोभाकारी एवं अलंकृत छायादार/झाड़ीदार वृक्षारोपण के साथ हरियाली विकसित करने का कार्य/रख–रखाव किया जा रहा है ।

(3) <u>पार्क/हरित पट्टी एवं वृक्षारोपण का रख–रखाव</u>

- विगत 05 वर्षो में प्राधिकरण द्वारा औसतन 1,00,000( एक लाख) पौधे प्रतिवर्ष रोपित किये गये हैं, जिसका रख–रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है ।
- विगत 05 वर्षा में प्राधिकरण द्वारा विकसित 86 पार्को का रख–रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है जिसमें मुख्यतः राजेन्द्र नगर स्थित डा0 राम मनोहर लोहिया पार्क क्षेत्रफल 40 एकड़ इन्दिरापुरम स्थित स्वर्णजयन्ती पार्क क्षेत्रफल 25 एकड़, रानी अवन्तिबाई पार्क क्षेत्रफल 07 एकड़ राजनगर स्थित सेन्ट्रल पार्क क्षेत्रफल 25 एकड (विस्तारीकरण पार्क प्रगति पर) एवं मानव औषधीय पार्क क्षेत्रफल 4.5 एकड़ तथा कविनगर स्थित कलाधाम पार्क क्षेत्रफल 7.5 एकड़ शामिल है ।
- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 122 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 2–7–2010 के मद सं0 03 के प्रस्ताव पर निर्देशित निर्णय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्राधिकरण हरियाली के प्रति सजग है । सत्र 2010–11 में 1,21,000 पौधे रोपित किये गये हैं, जिसकी कार्य योजना शासन को प्रेषित की गयी है । प्राधिकरण की योजनाओं में मुख्य/सम्पर्क मार्ग के किनारे खाली भूमि पर भी वृक्षारोपण किया गया है तथा जी0टी0 रोड की दोनों तरफ महामाया स्टेडियम से ठाकुरद्वारा फ्लाई ओवर तक, हापुड़ रोड पर ठाकुरद्वारा फ्लाई ओवर से पुराना बस अड्डा फ्लाई ओवर तक तथा मेरठ रेलवे लाईन फ्लाई ओवर से हापुड़ चुंगी तक सड़क के दोनों तरफ यथा उपलब्ध भूमि पर वृक्षारोपण किया गया है ।

उल्लेखनीय है कि विकसित पार्को एवं रोपित पौधों का समुचित रख–रखाव प्राधिकरण द्वारा अनुबन्ध प्रक्रिया के अन्तर्गत निर्धारित मानकों एवं मापदण्डों के अनुरूप स्थानीय पंजीकृत एजेन्सियों के माध्यम से कराया जा रहा है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं० 4

विषय :– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–12 का प्रस्तावित आय–व्ययक ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–12 का प्रस्तावित आय–व्ययक प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ / स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है ।

वित्त नियंत्रक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

13/4/11
नरेन्द्र कुमार
सचिव

# वित्तीय वर्ष 2010-2011 का वास्तविक

# एवं

# वित्तीय वर्ष 2011-2012 का प्रस्तावित

# आय-व्ययक

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

## विषय सूची


| क्र.सं. | विवरण | पृष्ठ संख्या |
|---|---|---|
| 1. | अभिकरण का संक्षिप्त परिचय | 1-2 |
| 2. | अभिकरण का संगठनात्मक ढांचा | 3 |
| 3. | उद्देश्य एवं कार्यकलाप | 4 |
| 4. | बजट एक दृष्टि में | 5 |
| 5. | राजस्व आय पक्ष | 6-8 |
| 6. | राजस्व व्यय पक्ष | 9-10 |
| 7. | राजस्व आय के प्रस्तावों पर विस्तृत टिप्पणियाँ | 11-16 |
| 8. | राजस्व व्यय के प्रस्तावों पर विस्तृत टिप्पणियाँ | 17-22 |

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद

# वित्तीय वर्ष 2010-2011 का वास्तविक

# एवं

# वित्तीय वर्ष 2011-2012 का प्रस्तावित

# आय-व्ययक

## अभिकरण का संक्षिप्त परिचय

गाजियाबाद उत्तर प्रदेश का एक महत्वपूर्ण औद्योगिक नगर है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित होने के कारण यहां की जनसंख्या में तीव्र दर से वृद्धि हुई है तथा यह प्रक्रिया लगातार जारी है जिसके परिणामस्वरूप आवासीय समस्या दिन प्रतिदिन जटिल होती जा रही है। आवासीय समस्या के निदान एवं नगर के नियोजित विकास हेतु वर्ष 1958 में अधिासूचना संख्या -2 पी/37-50 एवं 57, लखनऊ, दिनांक 10.12.1958 द्वारा विनियमित क्षेत्र घोषित किया गया था तथा बाद में उ० प्र० सरकार की अधिसूचना संख्या 738(1)सेंतीस-2747-डी.ए. 76 लखनऊ, 9 मार्च, 1977 के द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का सृजन किया गया।

अपने सृजन के पश्चात से ही प्राधिकरण अपने उद्देश्य एवं जन आकांक्षाओं के अनुरूप कार्यकलापों की प्रतिपूर्ति हेतु प्रतिबद्ध है। आवासीय तथा व्यवसायिक समस्याओं के सुनियोजित ढंग से सुलझाने के लिए तथा भूमि के इष्टतम उपयोग को दृष्टिगत रखते हुये, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रदेश में सर्वप्रथम बहुमंजिलीय भवनों की योजनाओं को क्रियान्वित किया गया, जिससे भूमि के अधिकतम उपयोग के साथ-साथ जन सामान्य की सुविधाओं के स्तर में सुधार हुआ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आने वाले ग्रामों का भी विकास कार्य किया जा रहा है, जिसमें मुख्य रूप से खड़ंजा, पेयजल व्यवस्था, नालियाँ एवं शौचालय आदि सम्मिलित है। समाज के आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग एवं शहरी सीमा में झुग्गी झोपडी में रहने वाले परिवारों को सस्ते मूल्य के आवास उपलब्ध कराने, नगरीय अवस्थापना सुविधाओं के सुधार एवं हरित पर्यावरण के विकास हेतु विशेष प्रयास प्राधिकरण द्वारा किये गये हैं।

**अभिकरण की सीमा**

गाजियाबाद नगर के चारों ओर स्थित 137 ग्रामों के क्षेत्र को गाजियाबाद विकास क्षेत्र के रूप में घोषित किया गया था। इन 137 ग्रामों में 19 ग्राम बुलन्दशहर जनपद के भी सम्मिलित थे। कालान्तर में इन ग्रामों को ग्रेटर नोएडा क्षेत्र में अधिसूचित कर लिया गया है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में ग्रामों के अतिरिक्त गाजियाबाद नगर निगम, मोदीनगर, लोनी, मुरादनगर एवं दादरी नगर पालिका परिषद के अधिसूचित नगरीय क्षेत्र भी सम्मिलित हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र का कुल क्षेत्रफल 452 वर्ग कि०मी० है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र को सुन्दर एवं सुनियोजित ढंग से विकसित करने के समग्र उद्देश्य की पूर्ति हेतु प्राधिकरण द्वारा वित्तीय वर्ष 2010-11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011-12 का प्रस्तावित आय-व्ययक बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

# अभिकरण का संगठनात्मक ढांचा

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड का गठन निम्नवत है :-

| | | |
|---|---|---|
| 1. | प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, लखनऊ। | अध्यक्ष |
| 2. | उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद। | उपाध्यक्ष |
| 3. | विशेष सचिव, वित्त (व्यय नियंत्रण अनुभाग-8) उ०प्र० शासन | सदस्य |
| 4. | मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश लखनऊ। | सदस्य |
| 5. | प्रबन्ध निदेशक, उ०प्र० जल निगम लखनऊ। | पदेन सदस्य |
| 6. | जिलाधिकारी, गाजियाबाद। | पदेन सदस्य |
| 7. | नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद। | पदेन सदस्य |
| 8. | श्री हरिमोहन, सभासद, नगर निगम, गाजियाबाद। | सदस्य |
| 9. | श्री मुकेश गर्ग, सभासद, नगर निगम, गाजियाबाद। | सदस्य |
| 10. | श्री प्रेमचन्द भारती, सभासद, नगर निगम, गाजियाबाद। | सदस्य |
| 11. | श्री बिजेन्द्र सिंह चौहान, सभासद, नगर निगम, गाजियाबाद। | सदस्य |
| 12. | श्रीमती सुषमा रानी | मनोनीत सदस्य |

# उद्देश्य एवं कार्यकलाप

प्राधिकरण द्वारा शहर के सुनियोजित विकास एवं सुदृढ़ अवस्थापना सुविधाओं को विकसित करने के अतिरिक्त मुख्यतः निम्नलिखित कार्य सम्पादित किए जा रहे हैं :-

- महायोजना (मास्टर प्लान) के अनुसार नियमित रूप से गाजियाबाद, मुरादनगर, लोनी/मोदीनगर क्षेत्र की आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक आवश्यकताओं, अवस्थापना सुविधाओं तथा अन्य सेवाओं को उपलब्ध कराने हेतु निर्माण/विकास के प्रयोजनार्थ भूमि को अधिगृहित करना।
- भवनों के मानचित्र, विभिन्न कालोनियों के अभिन्यास चित्र (ले-आउट प्लान) की स्वीकृति प्रदान करना।
- बिना निर्माण अनुज्ञा प्राप्त किये गये निर्माण के विरुद्ध कार्यवाही करना।
- विकसित किये गये क्षेत्रों में सर्व समाज की आवासीय समस्या के निदान हेतु आवासों का निर्माण करना।
- नगर के पर्यावरणीय सुधार/सौन्दर्यीकरण हेतु कार्य करना।
- जल सम्पूर्ति, जलोत्सारण, सड़क निर्माण, पुल, उद्यान एवं मनोरंजन स्थलों के निर्माण के कार्यों के साथ-साथ उनके रखरखाव का कार्य करना।
- अधिग्रहित भूमि विषयक ग्रामों को आन्तरिक विकास।

# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

## INCOME & EXPENDITURE STATEMENT AT GLANCE

(Rs. in Lacs)

| S.No. | Details | Actual 2009-10 | Proposed for 2010-11 | Actual 2010-11 | Proposed for 2011-12 |
|---|---|---|---|---|---|
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) |
| 1 | Opening Balance | 153794.47 | 103105.39 | 103105.39 | 64335.52 |
| 2 | Receipts | 90961.47 | 121554.50 | 102191.93 | 121271.70 |
| 3 | Total | 244755.94 | 224659.89 | 205297.32 | 185607.22 |
| 4 | Expenditures | 141650.55 | 174243.00 | 140961.80 | 153537.00 |
| 5 | Closing Balance | 103105.39 | 50416.89 | 64335.52 | 32070.22 |

Finance Controller　　Secretary　　Vice Chairman

# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

## Income Statement

(Rs. in Lacs)

| S.No. | Code | Head | Actual 2009-10 | Proposed for 2010-11 | Actual 2010-11 | Proposed for 2011-12 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | | **Interest Income from Properties** | | | | |
| | 04010 | Interest on Installments | 1501.98 | 2000.00 | 2379.57 | 4500.00 |
| | 04020 | Penal Intt. on Instalments | 218.88 | 100.00 | 172.71 | 200.00 |
| | | **Total (1)** | **1720.86** | **2100.00** | **2552.28** | **4700.00** |
| 2 | | **Development Charges and Levies** | | | | |
| | 05010 | Building Plan Application Fee | 141.40 | 200.00 | 184.36 | 200.00 |
| | 05020 | Compound Charges | 7198.13 | 15000.00 | 4454.79 | 20000.00 |
| | 05030 | Surveyor's License Fee | 0.00 | 10.00 | 27.50 | 1.00 |
| | 05040 | Penalty by GDA (Non-Conforming Charges) | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 5.00 |
| | 10 | Penalty by Court | 14.31 | 25.00 | 8.27 | 10.00 |
| | 05050 | Development Fee | 6789.93 | 10000.00 | 9213.82 | 15000.00 |
| | 05060 | Betterment Charges/Strengthening Charge | 10.51 | 100.00 | 19.67 | 25.00 |
| | 05070 | Stacking Fee | 97.20 | 200.00 | 94.98 | 200.00 |
| | 05080 | Land Use Conversion Charges | 22.51 | 5000.00 | 251.59 | 2000.00 |
| | 05085 | Supervision Charges | 361.66 | 500.00 | 525.57 | 700.00 |
| | 05090 | Completion Charges | 1.94 | 50.00 | 0.19 | 2.00 |
| | 05091 | Sale of F.A.R. | 377.66 | 0.00 | 2165.09 | 2500.00 |
| | 05092 | Impact Fee | 47.26 | 0.00 | 1076.66 | 1500.00 |
| | 05093 | Processing Fee | 4.50 | 0.00 | 3.39 | 5.00 |
| | 8 | Levy on Non-Construction | 27.61 | 35.00 | 86.97 | 100.00 |
| | 05095 | Others | 197.90 | 5000.00 | 1095.87 | 1200.00 |
| | 05097 | Connectivity Charges | 56.33 | 0.00 | 0.00 | 10.00 |
| | 05098 | Service Charges | 0.56 | 0.00 | 0.00 | 10.00 |
| | | **Total (2)** | **15349.41** | **36130.00** | **19208.72** | **43468.00** |
| 3 | | **Income From Properties** | | | | |
| | 9 | Transfer Fee (Mutation Fee) | 330.44 | 400.00 | 328.23 | 400.00 |
| | 01010 | Lease Rent | 625.76 | 1500.00 | 1469.94 | 1700.00 |
| | 01020 | Building Rent | 16.90 | 2.50 | 1.66 | 1.00 |
| | 01030 | Rent of Shop | 17.70 | 20.00 | 13.58 | 14.00 |
| | 01040 | Hire-Charges/Booking Income From Community Center Conference Hall | 15.94 | 10.00 | 21.52 | 25.00 |
| | 13 | Free Hold Charges | 108.54 | 100.00 | 370.58 | 400.00 |
| | 01050 | Others | 81.93 | 100.00 | 110.76 | 120.00 |
| | | **Total (3)** | **1197.21** | **2132.50** | **2316.27** | **2660.00** |
| 4 | | **Other Income from Sale/Transfer of** | | | | |
| | 2 | Share of Registration Charges on Transfer/Sales of Properties (2% Stamp Duty) | 4349.92 | 5000.00 | 3899.37 | 5000.00 |
| | | **Total (4)** | **4349.92** | **5000.00** | **3899.37** | **5000.00** |
| 5 | 04030 | **Income From Investments** | | | | |
| | | Interest on TDR/FDR | 9142.08 | 7000.00 | 7056.90 | 5000.00 |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Interest on SB A/C | 64.56 | 100.00 | 30.12 | 100.00 |
| | | Others | 848.02 | 0.00 | 0.00 | 100.00 |
| | | **Total (5)** | **10054.66** | **7100.00** | **7087.02** | **5200.00** |
| 6 | 52 | **Recovery From Projects** | | | | |
| | 52010 | Cement | 1414.79 | 2000.00 | 1897.29 | 2500.00 |
| | 52020 | Steel | 2011.76 | 2500.00 | 2401.71 | 2500.00 |
| | 52030 | Maxphalt | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 52040 | Other (Temp. Deduction) | 647.46 | 0.00 | 752.03 | 500.00 |
| | 52050 | G.I. Pipe/C.I. Pipe | 64.15 | 30.00 | 276.87 | 300.00 |
| | 52060 | Testing Fee,/Permanent Deduction & Others | 0.00 | 200.00 | 7.68 | 100.00 |
| | | **Total (6)** | **4138.16** | **4730.00** | **5335.58** | **5901.00** |
| 7 | 6 | **Other Incomes** | | | | |
| | 06010 | Sales of Master Plan Book/tender Form | 19.26 | 25.00 | 22.22 | 25.00 |
| | 06030 | Brochure/Other Form | 956.81 | 300.00 | 49.08 | 300.00 |
| | 06040 | Registration of Contractors/Suppliers/Architects | 16.06 | 50.00 | 22.41 | 25.00 |
| | 06050 | Scrape Sale | 0.00 | 0.00 | 24.03 | 5.00 |
| | 3 | Water Fee/Road Cutting/Roller etc. | 149.47 | 200.00 | 280.94 | 300.00 |
| | 11010 | Security Deducted-Contractors | 1475.95 | 2000.00 | 2794.57 | 3000.00 |
| | 11020 | Security From Employees | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 12 | Others (R.T.I., Maint. Service Restoration Charges & Sale of Plants) | 183.39 | 200.00 | 158.22 | 300.00 |
| | | **Total (7)** | **2800.94** | **2776.00** | **3351.47** | **3956.00** |
| 8 | 7 | **Income by Deduction (Refund)** | | | | |
| | 7010 | Plot | 0.03 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 7020 | Building | 714.07 | 10.00 | 28.00 | 30.00 |
| | | **Total (8)** | **714.10** | **11.00** | **28.00** | **31.00** |
| 9 | 50-51 | **Sales of Plot/Land** | | | | |
| | 50010 | Sale of Plots-Residential | 3165.55 | 10000.00 | 7577.87 | 10000.00 |
| | 50020 | Sale of Plots-Commercial | 4471.68 | 10000.00 | 6756.24 | 13200.00 |
| | 50030 | Sale of Plots-Bulk | 676.06 | 1000.00 | 15.00 | 100.00 |
| | 51010 | Sale of Building-Residential | 7913.60 | 9000.00 | 7389.46 | 8000.00 |
| | 51030 | Sale of BIG-Shops/Commercial | 438.62 | 1000.00 | 468.86 | 500.00 |
| | 51040 | Other/Bulk Sale (Commercial) | 1285.66 | 2000.00 | 0.00 | 100.00 |
| | 51050 | Sale of Rented Properties | 85.69 | 50.00 | 23.23 | 20.00 |
| | | **Total (9)** | **18036.86** | **33050.00** | **22230.66** | **31920.00** |
| 10 | 54 | **Loan Receipts** | | | | |
| | 54010 | Debentures & Bonds | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 54020 | State Government | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 54030 | Financial Institution & Banks | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 54040 | Other/NCR (Ganga Water) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.00 |
| | | **Total (10)** | **0.00** | **3.00** | **0.00** | **4.00** |
| 11 | 55 | **Recovery of Loans** | | | | |
| | 55010 | Housing Loan | 2.78 | 1.00 | 1.54 | 1.60 |
| | 55020 | Vehicle Loan | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 0.10 |
| | 55030 | HPDA | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 4500.00 |
| | | **Total (11)** | **2.78** | **12.00** | **1.54** | **4501.70** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 12 | | **Deposits Agst. Works and Properties** | | | | |
| | 56 | Government Grants | 360.00 | 500.00 | 0.00 | 500.00 |
| | 11030 | Regn. Money-Plots/Building/Others | 32236.57 | 28000.00 | 10138.40 | 13030.00 |
| | 58 | Other Deposit Against Work (P. Builder) | 0.00 | 10.00 | 25030.58 | 300.00 |
| | | **Total (12)** | **32596.57** | **28510.00** | **35168.98** | **13830.00** |
| 13 | | Tax Refund | 0.00 | 0.00 | 1012.04 | 100.00 |
| | | **Total (13)** | **0.00** | **0.00** | **1012.04** | **100.00** |
| | | **Grand Total** | **90961.47** | **121554.50** | **102191.93** | **121271.70** |

# Ghaziabad Development Authority
## Expenditure Statement

(Rs. in Lacs)

| S.No. | Code | Head | Actual 2009-10 | Proposed for 2010-11 | Actual 2010-11 | Proposed for 2011-12 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 24 | **Establishment Cost** | | | | |
| | 24140 | Salary | 2842.09 | 3200.00 | 2793.42 | 3700.00 |
| | 24150 | Wages | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 24160 | Pension Fund | 55.55 | 90.00 | 89.69 | 110.00 |
| | 24170 | C.P.F. | 217.68 | 300.00 | 223.53 | 300.00 |
| | 24180 | G.I.S. | 3.18 | 2.00 | 3.32 | 5.00 |
| | 24190 | Medical Reimbursement | 11.53 | 15.00 | 10.05 | 25.00 |
| | 24210 | Honrarium | 5.25 | 5.00 | 4.59 | 5.00 |
| | 24220 | Bonus | 0.00 | 100.00 | 48.05 | 50.00 |
| | 24230 | Leave Encashment | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 24250 | G.P.F./Others | 14.68 | 18.00 | 22.21 | 30.00 |
| | | **Total (1)** | **3149.96** | **3735.00** | **3194.86** | **4226.00** |
| 2 | 25 | **Training & Work Shop** | 147.41 | 100.00 | 130.68 | 150.00 |
| | | **Total (2)** | **147.41** | **100.00** | **130.68** | **150.00** |
| 3 | 26 | **Vehicle Running** | | | | |
| | 26010 | Repair & Maintenance | 89.76 | 60.00 | 66.22 | 70.00 |
| | 26020 | P.O.L | 59.11 | 120.00 | 156.62 | 180.00 |
| | | **Total (3)** | **148.87** | **180.00** | **222.84** | **250.00** |
| 4 | 31 | **Survey Expenses** | 6.44 | 300.00 | 27.86 | 50.00 |
| | | **Total (4)** | **6.44** | **300.00** | **27.86** | **50.00** |
| 5 | 27 | **Administration Cost** | | | | |
| | 27010 | Legal Expenses (Court) | 152.16 | 200.00 | 186.91 | 220.00 |
| | 27020 | Stationery Expenses | 38.92 | 45.00 | 59.51 | 60.00 |
| | 27030 | Printing | 69.63 | 100.00 | 30.31 | 50.00 |
| | 27040 | Uniform | 14.75 | 18.00 | 16.22 | 18.00 |
| | 27050 | Telephone | 63.61 | 60.00 | 68.54 | 70.00 |
| | 27060 | Electricity | 20.98 | 50.00 | 37.39 | 55.00 |
| | 27080 | House & Water Tax | 14.08 | 30.00 | 14.40 | 30.00 |
| | 27090 | Postage | 6.41 | 8.00 | 3.35 | 5.00 |
| | 27100 | Entertainment, Refreshment & Meeting | 12.03 | 25.00 | 13.87 | 25.00 |
| | 27110 | Audit Fee | 200.00 | 200.00 | 200.00 | 200.00 |
| | 27120 | Library News Paper Etc. | 0.93 | 1.00 | 1.44 | 2.00 |
| | 27130 | Purchase of Revenue Stamps | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 27140 | Expenses on V.C. Discretion | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 27150 | Sports | 3.56 | 3.00 | 0.00 | 3.00 |
| | 27160 | Travelling Charges | 21.46 | 30.00 | 20.98 | 25.00 |
| | 27180 | Computer Software | 12.11 | 50.00 | 5.61 | 50.00 |
| | 27190 | Publicity of Various Schemes | 837.26 | 1000.00 | 1043.89 | 1200.00 |
| | 27200 | Awas Bandhu U.P. Govt. | 20.00 | 20.00 | 20.00 | 20.00 |
| | 27210 | Function, Inaugurations & Welcome/Farewell | 8.90 | 15.00 | 13.98 | 15.00 |
| | 28 | Office Equipments | 5.30 | 15.00 | 10.73 | 15.00 |
| | 27220 | Miscellaneous Expenses | 37.55 | 60.00 | 69.24 | 75.00 |
| | | **Total (5)** | **1539.64** | **1932.00** | **1816.37** | **2140.00** |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | | **Repair & Maintenance (Civil, Elect. Etc.)** | | | | |
| | 29010 | Office Building | 144.48 | 50.00 | 107.02 | 300.00 |
| | 29020 | Residential Building | 65.11 | 50.00 | 14.14 | 25.00 |
| | 29030 | Drainage | 169.09 | 5.00 | 2.98 | 5.00 |
| | 29040 | Sewage | 327.87 | 20.00 | 6.69 | 15.00 |
| | 29045 | Water Supply | 93.36 | 90.00 | 124.14 | 120.00 |
| | 29050 | Electricity | 101.73 | 120.00 | 121.56 | 140.00 |
| | 29060 | Computer Maintenance | 26.54 | 30.00 | 29.74 | 50.00 |
| | 29080 | Horticulture Maintenance etc. | 1438.81 | 1200.00 | 1522.20 | 2000.00 |
| | 29090 | Other Big. Community Centres Hostel etc. | 146.62 | 30.00 | 60.63 | 70.00 |
| | 29095 | Colonies of Dev. Authority Area | 119.37 | 50.00 | 54.03 | 60.00 |
| | | **Total (6)** | **2632.98** | **1645.00** | **2043.13** | **2785.00** |
| 7 | 70 | **Land Payments** | 16867.99 | 50000.00 | 24605.77 | 50000.00 |
| | | **Total (7)** | **16867.99** | **50000.00** | **24605.77** | **50000.00** |
| 8 | 71 | **Purchase of Fixed Assets** | | | | |
| | 71010 | Mechanical Equipments | 8.68 | 10.00 | 12.43 | 15.00 |
| | 71020 | Purchase of Jeep/Car | 57.64 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |
| | | **Total (8)** | **66.32** | **20.00** | **12.43** | **25.00** |
| 9 | 72, 73, 74 | Land Development/Construction Cost/Store | 87575.25 | 100000.00 | 95115.23 | 80000.00 |
| | | **Total (9)** | **87575.25** | **100000.00** | **95115.23** | **80000.00** |
| 10 | | **Loans & Advances** | | | | |
| | 75 | Employees-Loans | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 5.00 |
| | 76 | Employees-Advances | 261.09 | 500.00 | 62.54 | 100.00 |
| | 76010 | Advance to Metro/Contractor/Supp/Other De | 3275.94 | 100.00 | 1467.62 | 1000.00 |
| | | **Total (10)** | **3537.03** | **605.00** | **1530.16** | **1105.00** |
| 11 | 78 | **Repayment of Loans** | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |
| | | **Total (11)** | **0.00** | **10.00** | **0.00** | **10.00** |
| 12 | 79 | **Refund of Deposits** | | | | |
| | 79010 | Refund on Cancel/Surrender-Plots | 639.05 | 50.00 | 13.03 | 20.00 |
| | 79020 | Refund on Cancel/Surrender-Buildings- | 1249.39 | 100.00 | 7.18 | 50.00 |
| | 79030 | Refund as per Court Order | 33.67 | 100.00 | 45.48 | 50.00 |
| | | **Total (12)** | **1922.11** | **250.00** | **65.69** | **120.00** |
| 13 | 34 | **Refund of Security/Regn. Amount** | | | | |
| | 34010 | Refund of Security of Contractors | 185.97 | 250.00 | 281.36 | 2500.00 |
| | 34020 | Refund of Security of Employees | 0.00 | 1.00 | 0.00 | 1.00 |
| | 34030 | Registration Amount of Building | 0.00 | 0.00 | 201.74 | 10.00 |
| | 34040 | Registrations/Earnest Money | 22799.39 | 15000.00 | 11662.42 | 10000.00 |
| | 34050 | Refund of Security on Community Center/GuestHouse | 0.47 | 5.00 | 1.26 | 5.00 |
| | | **Total (13)** | **22985.83** | **15256.00** | **12146.78** | **12516.00** |
| 14 | 80 | **Future Maintenance (Facilitation Services paid to Nagar Nigam)** | 6.26 | 200.00 | 50.00 | 50.00 |
| | 81 | Deposit Works | 0.00 | 10.00 | 0.00 | 10.00 |
| | | **Total (14)** | **6.26** | **210.00** | **50.00** | **60.00** |
| 15 | | Tax Paid/T.D.S./Trade Tax/Bank Charge | 1064.46 | 0.00 | 0.00 | 100.00 |
| | | **Total (15)** | **1064.46** | **0.00** | **0.00** | **100.00** |
| | | **Grand Total** | **141650.55** | **174243.00** | **140961.80** | **153537.00** |

# राजस्व आय के प्रस्तावों पर विस्तृत टिप्पणियाँ

## 1. ब्याज से आय

### भवनों / भूखण्डों की किश्तों पर ब्याज / दण्ड ब्याज (04010 / 04020)

इस शीर्षक के अन्तर्गत किस्तों के आधार पर विक्रय की गई सम्पत्ति के निर्धारित भुगतान सारणी में शामिल साधारण ब्याज एवं किस्तों को देरी से जमा किए जाने पर दण्ड ब्याज की राशि को दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2010-11 में प्राविधानित राशि रु० 2100.00 लाख के विरूद्ध माह मार्च 2011 तक रु० 2552.28 लाख की धनराशि प्राप्त हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 4700.00 लाख की आय का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 2. मास्टर प्लान की मदों से आय

### मानचित्र शुल्क से आय (05010)

प्राधिकरण सीमा क्षेत्र में किए जाने वाले निर्माण कार्यों को "बिल्डिंग बाइलाज" के अनुसार सुनियोजित निर्माण हेतु मानचित्र प्राधिकरण द्वारा पास किए जाते है। इस हेतु जो राशि प्राधिकरण द्वारा प्राप्त होती है। उसको इस शीर्षक में दर्शाया जाता है। वर्ष 2010-11 में प्राविधानित राशि रु० 200.00 लाख के विरूद्ध रु० 184.36 लाख की धनराशि प्राप्त हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के हेतु रु० 200.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

### समाधान शुल्क : (05020)

ऐसे भवनो जो स्वीकृत प्लानो के अनुसार नहीं बनाए जाते, उनमें बिल्डिंग बाईलाज में निहित विचलन से जो राशि प्राप्त की जाती है इस मद में दर्शायी जाती है। वर्ष 2010-11 में प्राविधानित राशि रु० 15000.00 लाख के विरूद्ध रु० 4454.79 लाख की आय प्राप्त हुई है। वित्तीय 2011-12 हेतु रु० 2000.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**न्यायालय द्वारा आरोपित दण्ड से आय : (10)**

अनाधिकृत निर्माणों पर रोक लगाए जाने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा निर्माणकर्ताओं के विरूद्ध बिल्डिंग बाइलाज की धाराओं के अन्तर्गत चालान किए जाते हैं। जिनके विपरीत निर्माणकर्ता न्यायालय की शरण में चले जाते हैं पर न्यायालय द्वारा इस प्रकार के निर्माण पर जो दण्ड लगाया जाता है। इस मद में रु० 25.00 लाख के विरूद्ध रु० 8.27 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 10.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**विकास शुल्क : (05050)**

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण क्षेत्र में निजी बिल्डर्स द्वारा विकसित की जा रही योजनाओं व प्राईवेट कालोनियों के भू-विन्यास मानचित्र स्वीकृत करने से पूर्व नियमानुसार विकास शुल्क लिया जाता है। वर्ष 2010-11 आय अनुमान रु० 10000.00 के विरुद्ध रु० 9213.82 लाख की प्राप्ति हुई है। 2011-12 हेतु रु० 15000.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**लेवी से आय : (08)**

आवंटित भूखण्डों पर नियमानुसार निर्माणावधी अन्तर्गत निर्माण कार्य सम्पन्न न कराने पर आवंटियों से नियमानुसार प्रति वर्ष लेवी चार्ज की जाती है। इसी को दृष्टिगत रखते हुए इस मद से रु० 35.00 लाख की आय का अनुमान रखा गया था। जिसके विरुद्ध रु० 86.97 लाख की प्राप्ति हुई। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 100.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 3. किराये से आय

इस शीर्षक के अन्तर्गत किराये से प्राप्त आय की निम्नलिखित कुल 7 उपमदों को शामिल किया गया है :

**हस्तान्तरण शुल्क/नामान्तरण : (09)**

शासन की नीतियों के अनुसार सम्पत्तियों का निस्तारण फ्रीहोल्ड के आधार पर किया जा रहा है। क्रेता Re-Sale की स्थिति में इच्छानुसार यदि प्राधिकरण के लेखे

में अपना नाम दर्ज करना चाहता है तो विक्रय राशि का एक प्रतिशत जमा करा सकते है। इस मद के रु० 400.00 लाख के विरूद्ध रु० 328.23 लाख की प्राप्ति हुई। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 400.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**लीज किराया : (01010)**

प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड 90 वर्ष की अवधि के लिये पट्टे पर विक्रय किये जाते है। पूर्व वर्षो में निर्धारित लीज किराया प्रत्येक वर्ष का आवंटियों को जमा करना होता था। शासनादेश संख्या 7695/11/5/80 नि. 86 दिनांक 23.10.86 के द्वारा भूखण्डों का लीज किराया उनकी कीमत का 10 प्रतिशत भूखण्ड का कब्जा देते समय ही प्राप्त करने की सुविधा लागू की गयी। इस मद में रु० 1500.00 लाख की आय अनुमान के विरुद्ध रु० 1469.94 लाख की प्राप्ति हुई। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 1700.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**भवनों का किराया : (01020)**

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा किराये पर आवंटित भवनों से प्राप्त धनराशि को दर्शाया जाता है। किराये के भवनों को शासन की नीति के तहत विक्रय किया जा रहा है। वर्तमान में केवल अतिदेय की वसूली भी की जा रही है। अत: इस मद में रु० 2.50 लाख का आय अनुमान रखा गया था, जिसके विरुद्ध रु० 1.66 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 1.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**दुकानों का किराया : (01030)**

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा किराये पर आवंटित दुकानों से प्राप्त धनराशि को दर्शाया जाता है। इस मद में रु० 20.00 लाख की आय का अनुमान रखा गया था, जिसके विरुद्ध रु० 13.58 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 14.00 लाख की आय का प्राविधान प्रस्तावित है।

**फ्री-होल्ड चार्जेज : (13)**

वर्ष 2010-11 के प्राविधान रु० 100.00 लाख के विरुद्ध रु० 370.58 लाख की प्राप्ति हुई। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 400.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

**अन्य किराया : (01050)**

इस मद के अन्तर्गत कार्यालय प्रांगण में स्थित कैन्टीन, यू.पी. बार्डर पर प्लाट/शेड, हापुड मार्ग पैट्रोल पम्पों के भूखण्ड, पार्को आदि से प्राप्त आय को दर्शाया जाता है। इस मद में रु० 100.00 लाख की आय का अनुमान रखा गया था जिसके विरुद्ध रु० 110.76 लाख की प्राप्त हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 120.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 4. स्टाम्प ड्यूटी से आय : (02)

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण क्षेत्र/नगर निगम के अन्तर्गत आने वाले भूखण्डों/भवनों की रजिस्ट्री के समय देय 2% स्टाम्प ड्यूटी का 1/3 भाग प्राप्त होता है। इस मद में प्रस्तावित अनुमान रु० 5000.00 लाख के विरुद्ध रु० 3899.37 लाख की प्राप्त हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 5000.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

### 5. विनियोग पर ब्याज : (04030)

प्राधिकरण के द्वारा विभिन्न बैंकों में एफ.डी.आर. के रूप के विनियोग की गई राशि पर एवं बचत बैंक खातों पर मिलने वाले ब्याज को दर्शाया जाता है। वित्तीय वर्ष 2010-11 के लिए प्राविधानित रु० 7100.00 लाख के विरूद्ध रु० 7087.02 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 5200.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 6. भण्डार की कटौतियाँ (52)

इस मद के अन्तर्गत निर्माण/विकास कार्यों के विरुद्ध ठेकेदारों को निर्गत की गई सामग्री जैसे स्टील, सीमेंट आदि की वसूली उनके चालित देयकों से की जाती है। वसूल की गई धनराशि को इस मद में दर्शाया जाता है। यह मद वास्तव में आय की मद नहीं है। इस मद में कुल कटौती रु० 4730.00 लाख के अनुमान के विरुद्ध रु० 5335.58 लाख की रही है। चालू वर्ष में चल रहे निर्माण/विकास कार्यों को दृष्टिगत रखते हुए, वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 5901.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 7. अन्य आय : (06)

इस मद में कुल 7 उपमदों को मिलाकर रु० 2776.00 लाख का प्राविधान किया गया था। जिसके विरूद्ध रु० 3351.47 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 3956.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 8. रिफण्ड पर कटौती से आय

इस मद के अन्तर्गत आवंटित सम्पत्ति को यदि आवंटी स्वेच्छा से परित्याग करता है, अथवा प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति का आवंटन निरस्त किया जाता है, तो नियमानुसार प्राधिकरण द्वारा रिफण्ड योग्य राशि से कटौती की जाती है। चालू वर्ष हेतु प्राविधानित राशि रु० 11.00 लाख के विरूद्ध रु० 28.0 लाख की कटौती की गई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 31.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 9. सम्पत्ति की बिक्री से आय : (50-51)

इस मद के अन्तर्गत विक्रय की गई सम्पत्ति से मूल्य के विरूद्ध प्राप्त राशि को दर्शाया जाता है। वर्ष 2010-11 हेतु रु० 33050.00 लाख प्राविधानित था, जिसके विरूद्ध रु० 22230.66 लाख की प्राप्ति हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 31920.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 10. ऋण प्राप्ति

इस मद के अन्तर्गत ऋण प्राप्त राशि को दर्शाया जाता है। प्राधिकरण द्वारा इस मद में वर्ष 2010-11 के लिए रु० 3.00 लाख का प्राविधान किया गया था, परन्तु कोई ऋण प्राप्त नहीं किया गया है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 4.00 लाख को टोकन प्राविधान प्रस्तावित है।

## 11. ऋण वसूली

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने कर्मचारियों/अधिकारियों को दिए गए भवन निर्माण अग्रिम/वाहन अग्रिम की वसूली के रूप में प्राप्त होने वाली राशि का दर्शाया जाता है। प्राविधानित राशि रु० 2.00 लाख के विरूद्ध रु० 1.54 लाख की वसूली की गई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 1.60 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 12. डिपोजिट् अगेंस्ट वर्क्स एवं प्रोपर्टीईज़

इस मद के अन्तर्गत शासन से प्राप्त होने वाली शासकीय ग्रान्ट के अतिरिक्त योजनाओं में आवेदकों द्वारा आवेदन पत्र के साथ जमा की जाने वाली पंजीकरण राशि एवं निजि विकासकर्ताओं द्वारा जो धनराशि भूमि अधिग्रहण हेतु जमा की जाती है को दर्शाया जाता है। वर्ष 2010-11 हेतु रु० 28510.00 लाख की प्राविधानित राशि के विरूद्ध रु० 35168.98 लाख की धनराशि प्राप्त हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 13830.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

# राजस्व व्यय के प्रस्तावों पर विस्तृत टिप्पणियाँ

## 1. अधिष्ठान के वेतन भत्ते : (24)

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण के नियमित, दैनिक वेतन व कान्ट्रैक्ट पर कार्यरत समस्त कर्मचारियों/अधिकारियों के वेतन एवं महंगाई भत्ता आदि के व्यय को दर्शाया जाता है। वेतन के अतिरिक्त चिकित्सा-व्यय, मानदेय, बोनस, अवकाश नकदीकरण, अवकाश वेतन, पेन्शन अंशदान आदि अधिष्ठान सम्बन्धी व्यय इसी मद में आते है। इस मद में कुल रु० 3735.00 लाख का प्राविधान विरुद्ध रु० 3194.86 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 4226.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 2. रिसर्च, ट्रेनिंग, डिजाईन एवं परामर्श शुल्क : (25)

प्राधिकरण की विभिन्न परियोजनाओं पर बाहरी एजेन्सियों से परामर्श एवं आर्किटैक्ट आदि पर व्यय, बैलेन्स शीट बनवाने पर चार्टर्ड एकाउन्टेन्ट को किया गया भुगतान तथा प्राधिकरण के अधिकारियों एवं कर्मचारियों को आवश्यक प्रशिक्षण पर भेजे जाने पर किये गये व्ययों को इस मद में दर्शाया जाता है। इस वर्ष व्यय अनुमान रु० 100.00 लाख के विरुद्ध रु० 130.68 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 150.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 3. मशीनरी, संयत्र, जीप व स्टाफ कार आदि पर व्यय : (26)

प्राधिकरण के वाहनों, पम्प सैट तथा जनरेटर की मरम्मत एवं पैट्रोल, डीजल आदि के व्ययों को उपरोक्त मद में शामिल किया जाता है। इस वर्ष इन मदों के व्यय प्राविधान रु० 180.00 लाख के विरूद्ध रु० 222.84 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 250.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 4. सर्वे : (31)

नई योजनाओं के क्रियान्वयन से पूर्व भूमि तथा क्षेत्र के सर्वे पर किया जाने वाला व्यय इस मद में दर्शाया जाता है। व्यय प्राविधान रु० 300.00 लाख के विरुद्ध रु० 27.86 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 50.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 5. कार्यालय प्रकीर्ण व्यय : (27)

इस लेखा शीर्षक के अन्तर्गत कार्यालय के सामान्य कार्यकलापों के संचालन हेतु आवर्तक व्यय का प्राविधान किया जाता है। व्यय के सही वर्गीकरण के उद्देश्य से लेखन सामग्री, मुद्रण, यात्रा भत्ता, कर्मचारियों को वर्दी, दूरभाष, कार्यालय के विद्युत बिलों के भुगतान, कम्प्यूटर, सोफ्टवेयर डाक व रसीदी टिकट पर व्यय, सम्परीक्षा शुल्क, खेलकूद, पुस्तकालय पत्रिका एवं समाचार पत्रों पर व्यय, गृहकर एवं जलकर, विज्ञापन तथा विधि व्यय आदि का प्राविधान किया जाता है। उपरोक्त के अतिरिक्त जलपान एवं अतिथि स्वागत पर व्यय तथा राष्ट्रीय पर्वों पर होने वाले व्ययों के लिये प्राविधान किया जाता है। शासनादेश सं. 2713/9-आ-11 विविध/97 दिनांक 07.06.97 के तहत रु० 20.00 लाख प्रतिवर्ष का भुगतान आवास बन्धु उ.प्र. शासन को किया जाना है। सुविधा की दृष्टि से इस शीर्षक में दर्शाया जाता है।

वर्ष 2010-11 योजनाओं के प्रसारणों पर रु० 1000.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया जिसके विपरीत रु० 1043.89 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 1200.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

वित्तीय वर्ष हेतु कानूनी व्यय हेतु रु० 200.00 लाख का प्राविधान किया गया, जिसके विपरीत रु० 186.91 लाख का हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 220.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

कार्यालय लेखन सामग्री मद में रु० 45.00 लाख का व्यय प्राविधान के विपरीत रु० 59.51 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 60.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

बिजली आपूर्ति के मद में रु० 50.00 लाख के प्राविधान के विपरीत रु० 37.39 लाख का हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 55.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

प्राधिकरण के लेखों का ऑडिट स्थानीय निधि लेखा सम्परीक्षा विभाग, इलाहाबाद द्वारा किया जाता है, जिसके लिये शासन द्वारा निर्धारित फीस देय होती है। रु० 200.00 लाख का व्यय प्राविधान के विपरीत रु० 200.00 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 200.00 लाख का प्राविधान किया जा रहा है। यात्रा भत्ता मद में रु० 30.00 लाख के व्यय का प्राविधान के विपरीत रु० 20.98 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 25.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

इस प्रकार प्रकीर्ण व्यय मद के अन्तर्गत समस्त मदों को मिलाकर कुल रु० 1932.00 लाख के व्ययानुमान के विरुद्ध रु० 1816.37 लाख का व्यय किया गया है। वित्तीय वर्ष 2011-12 हेतु रु० 2140.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 6. रख-रखाव पर व्यय : (29)

इस मद के अन्तर्गत कुल 10 उपमदें सम्मिलित है, जिसमें कार्यालय भवन, स्टाफ आवासीय भवन रख-रखाव, जलोत्सारण, सीवरेज, जल सम्पूर्ति, विद्युत रख रखाव, पार्क आदि के रख रखाव के व्यय को अलग-अलग दर्शाया गया है। इन समस्त उप मदों को मिलाकर रखरखाव मद पर कुल रु० 1645.00 लाख के व्यय का प्राविधान के विपरीत कुल रु० 2043.13 लाख हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 2785.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 7. भूमि अर्जन व्यय : (70)

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु भूमि अर्जन व्यय का प्राविधान इस मद में किया जाता है। व्यय प्राविधान रु. 50000.00 लाख के विरुद्ध रु० 24605.77 लाख का व्यय किया गया है। प्रस्तावित योजनाओं के अधिग्रहण की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 50000.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 8. मशीनरी, संयंत्र तथा स्टाफ कार का क्रय : (71)

इस मद में रु० 20.00 लाख के व्यय प्राविधान के विपरीत रु० 12.43 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 25.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 9. विकास कार्य / निर्माण / भण्डार : (72) / अवस्थापना (82)

इस शीर्षक के अन्तर्गत प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं के विकास निर्माण से सम्बन्धित कार्यों का व्यय दर्शाया जाता है, जिसमें भवन निर्माण, सड़कों का निर्माण, जल सम्पूर्ति, जलोत्सारण, वर्षा जल निकासी, विद्युतीकरण, प्रकाश व्यवस्था, वृक्षारोपण, हरित पट्टी एवं पार्क निर्माण एवं अवस्थापना आदि के व्यय सम्मिलित है। वर्ष 2010-11 में योजनाओं के विकास कार्यों हेतु रु० 100000.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया था, जिसके विपरीत रु० 95115.23 लाख का व्यय हुआ है। प्राधिकरण के क्षेत्र में पड़ने वाले कार्य एवं अवस्थापना के कार्यों को दृष्टिगत रखते हुए वित्तीय वर्ष 2011-12 में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अपूर्ण निर्माण एवं विकास कार्य, फ्लाई ओवर/आर.ओ.बी./मैट्रो रेल परियोजना रेल रेपिड ट्रांजिट सिस्टम तथा अन्य अवस्थापना कार्यों आदि पर होने वाले व्यय को सम्मिलित करते हुए रु० 80000.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 10. ऋण एवं अग्रिम

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपने नियमित कर्मचारियों/अधिकारियों को शासनादेश अनुसार दिए जाने वाले भवन निर्माण/वाहन क्रय अग्रिम की राशि के साथ-साथ विभिन्न कार्यों को विभागीय पद्धति से कराये जाने पर सम्बन्धित कर्मचारी/अधिकारी का कार्य अग्रिम के रूप में दी गई राशि को दर्शाया जाता है। वर्ष 2010-11 हेतु प्राविधानित रु० 605.00 लाख के विरूद्ध रु० 1530.16 लाख का व्यय हुआ है। यह राशि समायोजन योग्य है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 1105.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 11. ऋण वापसी

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा अपनी विभिन्न योजनाओं के क्रियान्वन हेतु लिए गए ऋण की राशि का प्रतिदान दर्शाया जाता है। प्राधिकरण द्वारा कोई ऋण प्राप्त नहीं करने के कारण इस मद में वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 10.00 लाख का सांकेतिक प्राविधान प्रस्तावित है।

## 12. जमा किश्तों की वापसी, निरस्त व परित्याग पर : (79)

उक्त मदों के अन्तर्गत भूखण्डों तथा भवनों के आवंटन के पश्चात् जो आवंटी भवनों/भूखण्ड का परित्याग करते है अथवा प्राधिकरण द्वारा आवंटन अनियमित होने पर निरस्त किया जाता है, निरस्तीकरण उपरांत वापसी योग्य राशि इस मद के अन्तर्गत दर्शायी जाती है। कई मामलों में रिफण्ड के साथ-साथ न्यायालय के आदेश होने पर क्षतिपूर्ति भी करनी पड़ती है। इस क्षतिपूर्ति के भुगतान को अलग उपमद में इसी मद में दर्शाया जाता है। इस मद में कुल रु० 250.00 लाख का व्यय प्राविधान किया गया था, जिसके विपरीत रु० 65.69 लाख का व्यय हुआ है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 120.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 13. जमानत/पंजीकरण की वापसी : (34)

इस मद के अन्तर्गत विभिन्न योजनाओं में आवेदन पत्र के साथ प्राप्त पंजीकरण राशि का 'ड्रा' उपरान्त असफल आवेदकों को वापस किए जाने के साथ-साथ प्राधिकरण में कार्यरत ठेकेदारों के चालू बिलों से काटी गई नकद जमानत राशि के कार्य सन्तोषजनक रूप सम्पूर्ण होने के उपरान्त अनुबन्ध शर्तों के अधीन जमा राशि को अवमुक्त किया जाता है। चालू वर्ष 2010-11 हेतु इस मद में शामिल 5 उपमदों में कुल रु० 15256.00 लाख प्राविधानित था, जिसके विरूद्ध रु० 12146.78 लाख की वापसी हुई है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 12516.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

## 14. नगर निगम को हस्तान्तरित कॉलोनी के हेतु : (80)

इस मद के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा जो कॉलोनियों को पूर्ण रूप से विकसित करने के उपरान्त नगर निगम को हस्तान्तरित की जाती है, उनमें हस्तान्तरण के समय नगर निगम इस मांगी राशि को दर्शाया जाता है। चालू वर्ष हेतु रु० 200.00 लाख के विरूद्ध रु० 50.00 लाख का व्यय किया गया है। वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिए रु० 50.00 लाख का प्राविधान प्रस्तावित है।

मद सं0: 5

विषयः आवासीय सह–व्यसायिक भू–उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन के अर्न्तगत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता के सम्बन्ध मे।

---

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 के मद सं0 12 मे वैशाली योजना के सैक्टर–1 स्थित लगभग 25500 वर्ग मी0 भूमि का भू–उपयोग ''कार्यालय'' से ''आवासीय सह–व्यवसायिक'' किये जाने के सम्बन्ध मे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया था। बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया था कि उपरोक्त भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जोनिंग रेगुलेशन एवं भवन उपविधि मे संशोधन आवश्यक हो तो उक्त के सम्बन्ध मे परीक्षण कर प्रस्ताव बोर्ड के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाये। प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय निम्नानुसार है :–

**''विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त 25500 वर्ग मी0 भूमि का भू–उपयोग आवासीय सह–व्यवसायिक किये जाने के प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया एवं तदानुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने के आदेश दिये गये। यह भी निर्देश दिये गये कि इस हेतु यदि जोंनिग रेगुलेशन्स व भवन उपविधि मे संशोधन आवश्यक हो तो उक्त का परीक्षण कर प्रस्ताव बोर्ड के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाये।''**

उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद महायोजना–2021 मे ''आवासीय सह–व्यवसायिक'' भू–उपयोग (मिश्रित भू–उपयोग) की श्रेणी दर्शित नही है। जबकि वर्ष 2000 मे उ0प्र0 शासन द्वारा तैयार किये गये माडल जोनिंग रेगुलेशन मे इस प्रकार का प्राविधान निर्दिष्ट था। माडल जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानो की प्रति संलग्न है।

अतः गाजियाबाद महायोजना–2021 मे आवासीय सह–व्यवसायिक (मिश्रित आवासीय) भू–उपयोग के अर्न्तगत माडल जोनिंग रेगुलेशन मे उक्त भू–उपयोग मे दर्शित क्रियाओं हेतु अनुमन्यता सम्बन्धी प्राविधानो को गाजियाबाद महायोजना–2021 के लिये स्वीकार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

एस० सी० गौड़
नगर नियोजक

जी० एस० गोयल
मुख्य नगर नियोजक

[signature] कुमार

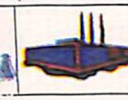
# 5- प्रमुख भू-उपयोग जोन्स में विभिन्न क्रियाओं (Activities) की अनुमन्यता

| संकेताक्षर | | | संकेत |
|---|---|---|---|
| ★ शु. आ. : शुद्ध आवासीय | ★ व्यय. : व्यवसायिक | ★ पार्क : पार्क, खुले स्थल, एवं क्रीड़ा स्थल | अनुमन्य उपयोग |
| ★ मि. आ : मिश्रित आवासीय | ★ कार्या. : कार्यालय | ★ हरित प. : हरित पट्टी (ग्रीन बर्ज) | सशर्त अनुमन्य उपयोग |
| ★ ल. उ. : लघु उद्योग | ★ सुवि. : सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधाएं | ★ ग्रा.आ.व. : ग्रामीण आबादी | विशेष अनुमति से अनुमन्य उपयोग |
| ★ वृ. उ. : वृहद उद्योग | ★ या.परि : यातायात एवं परिवहन | | निषिद्ध उपयोग |

| क्रियाएं (Activities)/उपयोग | भू–उपयोग जोन्स | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | निर्मित क्षेत्र | विकासशील/अविकसित क्षेत्र | | | | | | | | | | | |
| | | शु.आ. | मि.आ. | व्यय. | ल. उ. | वृ. उ. | कार्या. | सुवि. | या.परि | पार्क | हरित प. | ग्रा.आबा. | कृषि |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 1. आवासीय | | | | | | | | | | | | | |
| 1.1 एकल आवास | | | | | 3 | | | | | | | | |
| 1.2 समूह आवास (ग्रुप हाऊसिंग) | 6 | | | 2 | 3 | | 5 | | | | | 6 | |
| 1.3 सम्बन्धित कर्मचारी/चौकीदार/संतरी आवास | | | | 1 | 4 | 4 | 3 | 4 | 1 | | | | 20 |
| 2. व्यवसायिक | | | | | | | | | | | | | |
| 2.1 फुटकर दुकानें (अनुलग्नक–1 के अनुसार) | | | 6 | | | | | | | | | | |
| 2.2 शोरूम | 6 | | | | | | | | | | | | |
| 2.3 साप्ताहिक बाजार | | | 7 | | | | | | | | | 6 | |
| 2.4 थोक मण्डी/थोक व्यापार | | | | 11 | | | | | | | | | |
| 2.5 नीलामी बाजार | | | | 7 | | | | | | | | | |
| 2.6 बेकरी एवं कन्फेक्शनरी, आटा चक्की (10 हार्स पावर तक) | | | 6 | | | | | | | | | | |
| 2.7 कोयला तथा लकड़ी के टाल | 6 | | 7 | 7 | 7 | | | | | | | 6 | |
| 2.8 कृषि उपजों के विक्रय केन्द्र | | | | 11 | | | | | | | | | |
| 2.9 शीतगृह | | | | 11 | | | | | | | | | |
| 2.10 रिसॉर्ट | | | | | | | | | | | | | |
| 2.11 होटल | 23 | | 23 | | | | | | | | | | |
| 2.12 मोटल, वे–साइड रेस्तरां (ढाबा) | | | | | 8 | 8 | | | 8 | | | | |
| 2.13 भोजनालय, जलपान गृह, रेस्टोरेन्ट कैन्टीन | | | 6 | | | | | | | | | | |
| 2.14 सिनेमा, मल्टीप्लेक्स | | | 8 | | | | | | | | | | |
| 2.15 अस्थाई सिनेमा, सर्कस, प्रदर्शनी, मेला स्थल | 7 | | 8 | 8 | 8 | 8 | | 8 | | | | | |

टिप्पणी : 1. इस की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक –4 का संदर्भ लें ।

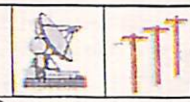
2. सशर्त अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें ।

| क्रियाएं (Activities)/उपयोग | भू–उपयोग जोन्स | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | निर्मित क्षेत्र | विकासशील/अविकसित क्षेत्र | | | | | | | | | | | |
| | | शु.आ. | मि.आ. | व्यय. | ल. उ. | वृ. उ. | कार्या. | सुवि. | या.परि | पार्क | हरित प. | ग्रा.आबा. | कृषि |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 2.16 पी.सी.ओ./सेल्युलर मोबाइल सर्विस | | 6 | | | | | | | | | | | |
| 2.17 पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन | 7 | | 8 | | 7 | | 8 | 7 | | | | 7 | |
| 2.18 गैस गोदाम/गैस अधिष्ठान | | | | | | | | | | | | | |
| 2.19 भंडारण, गोदाम, वेयरहाऊस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड/कबाड़खाना | | | | 13 | 13 | | | | 13 | | | | |
| 3. औद्योगिक  | | | | | | | | | | | | | |
| 3.1 सेवा/कुटीर उद्योग | 15 | | 12 | | | | | | | | | | |
| 3.2 सूचना प्रौद्योगिकी/साफ्टवेयर टेक्नोलॉजी पार्क | 17 | | 17 | 17 | | | 17 | | | | | | |
| 3.3 लघु उद्योग | | | | 25 | | | | | | | | | |
| 3.4 वृहद उद्योग, शुगर मिल, राइस शेलर, फ्लोर मिल | | | | | | | | | | | | | |
| 3.5 संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक उद्योग | | | | | | | | | | | | | |
| 3.6 खनन, ईंट/चूने का भट्ठा, क्रेशर | | | | | | | | | | | | | |
| 3.7 तेल डिपो/एल.पी.जी. रिफिलिंग प्लांट | | | | | | | | | | | | | |
| 3.8 पाश्चराइजिंग प्लान्ट/दुग्ध संग्रहण केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 3.9 विद्युत उत्पादन संयन्त्र/केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 4. कार्यालय | | | | | | | | | | | | | |
| 4.1 राजकीय, अर्द्ध–राजकीय, स्थानीय निकाय कार्यालय | 6 | | 7 | | 20 | 20 | | 20 | 20 | | | | |
| 4.2 निजी कार्यालय, एजेण्ट कार्यालय, इत्यादि | | | 19 | | | | | 20 | 20 | | | | |
| 4.3 बैंक | 6 | | | | | | | | | | | | |
| 4.4 वाणिज्यिक/व्यापारिक कार्यालय | 6 | | | | | | | | | | | | |
| 4.5 श्रमिक कल्याण केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 4.6 पी.ए.सी./पुलिस लाइन्स | | | | | | | | | | | | | |
| 4.7 मौसम अनुसंधान केन्द्र/वायरलेस केन्द्र/वेधशाला | | | | | | | | | | | | | |
| 5. सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक सुविधा | | | | | | | | | | | | | |
| 5.1 अतिथि गृह, निरीक्षण गृह | | | | | | | | | | | | 6 | |
| 5.2 धर्मशाला, रैन–बसेरा, लाजिंग/बोर्डिंग हाउस | 6 | | 6 | | | | | | | | | 6 | |
| 5.3 छात्रावास | 6 | | 6 | | | | | | | | | 6 | |
| 5.4 अनाथालय, सुधारालय | | | | | | | | | | | | | |
| 5.5 कारागार | | | | | | | | | | | | | |

टिप्पणी : 1. इस Matrix की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक–4 का संदर्भ लें।
2. सशर्त अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें।

| क्रियाएं (Activities)/उपयोग | निर्मित क्षेत्र | भू–उपयोग जोन्स: विकासशील/अविकसित क्षेत्र | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | शु.आ. | मि.आ. | व्यय. | ल. उ. | वृ. उ. | कार्या. | सुवि. | या.परि | पार्क | हरित प. | ग्रा.आवा. | कृषि |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 5.6 हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रेन हाउस | 6 | | 6 | | | | | | | | | 6 | |
| 5.7 शिशुगृह एवं दिवस देखबाल केन्द्र | | 6 | | | | | 19 | | | | | | |
| 5.8 वृद्धावस्था देखभाल केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 5.9 प्राथमिक शैक्षिक संस्थान | 6 | | 6 | | | | | | | | | | |
| 5.10 उच्च माध्यमिक, इण्टर/महा विद्यालय | 6 | | 7 | | | | | | | | | 7 | |
| 5.11 विश्वविद्यालय | | | | | | | | | | | | | |
| 5.12 पालीटेक्निक, इंजीनियरिंग, मेडिकल/डेन्टल कालेज | | | | | | | | | | | | | |
| 5.13 प्रबन्धन संस्थान/विशिष्ट शैक्षिक संस्थान | | | | | | | | | | | | | |
| 5.14 डाकघर, तारघर | | 7 | 6 | | | | | | | | | | |
| 5.15 पुलिस स्टेशन/चौकी, अग्निशमन केन्द्र | | | 7 | | | | | | | | | | |
| 5.16 पुस्तकालय/वाचनालय | | | 6 | | | | | | | | | | |
| 5.17 स्वास्थ्य केन्द्र, परिवार कल्याण केन्द्र, डिस्पेन्सी | 9 | | | | | | | | | | | | |
| 5.18 अस्पताल | 10 | | | | 10 | 10 | 10 | | | | | 10 | 22 |
| 5.19 नर्सिंग होम | 9 | | 9 | | 10 | 10 | 10 | | | | | 9 | |
| 5.20 नैदानिक प्रयोगशाला | | | | | | | | | | | | | 22 |
| 5.21 हेल्थ क्लब/जिमनेजियम | | | | | | | | | | | | | |
| 5.22 विद्युत शवदाह गृह, शमशान, कब्रिस्तान | | | | | | | | 14 | | | | | |
| 5.23 संगीत/नृत्य एवं नाट्य प्रशिक्षण केन्द्र, कला केन्द्र | 6 | | 6 | | | | | | | | | 6 | |
| 5.24 सिलाई, बुनाई, कढ़ाई, पेंटिंग, कम्प्यूटर प्रशिक्षण इत्यादि | | | 19 | | | | | | | | | | |
| 5.25 आडिटोरियम, नाट्यशाला, थिएटर | | | 7 | | 8 | | | | | 21 | | | 21 |
| 5.26 योग, मनन, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग भवन | 6 | | 7 | | | | | | | 21 | 21 | | 21 |
| 5.27 धार्मिक भवन | 6 | 6 | | | | | | | | | | 6 | |
| 5.28 सामुदायिक केन्द्र, सांस्कृतिक केन्द्र | 6 | | 7 | 6 | | | | | 7 | | | 6 | |
| 5.29 बारातघर, बैक्वेट हाल | | | | 7 | | | | | | | | | |
| 5.30 कान्फ्रेंस/मीटिंग हाल | 6 | | | | | | | | | | | | |
| 5.31 अजायबघर | | | | | | | | | | | | | |
| 5.32 आर्ट गैलरी, प्रदर्शनी केन्द्र | 21 | | 7 | | 21 | | | | 21 | 21 | 21 | | 21 |
| 5.33 टेलीफोन, रेडियो व टेलीविजन कार्यालय/केंन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 5.34 अनुसंधान एवं विकास केन्द्र शोध केन्द्र | | | | | 20 | | | | | | | | |
| 5.35 समाज कल्याण केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |

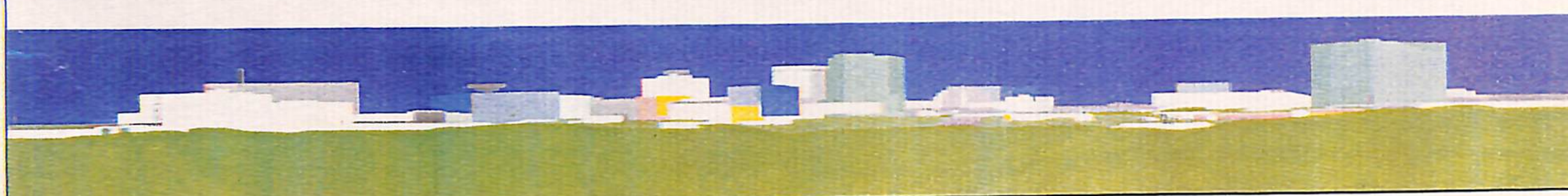
टिप्पणी : 1. इस Matrix की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक–4 का संदर्भ लें।
2. सर्शत अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें।

| क्रियाएं (Activities)/उपयोग | भू–उपयोग जोन्स | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | निर्मित क्षेत्र | विकासशील / अविकसित क्षेत्र | | | | | | | | | | | |
| | | शु.आ. | मि.आ. | व्यय. | ल. उ. | वृ. उ. | कार्या. | सुवि. | या.परि | पार्क | हरित प. | ग्रा.आबा. | कृषि |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 6. सार्वजनिक उपयोगिताएं  | | | | | | | | | | | | | |
| 6.1 सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट, कूड़ा डम्पिंग ग्राउन्ड, इत्यादि | | | | | 14 | 14 | | 14 | | | | | |
| 6.2 ट्यूब–वैल, ओवर हेड रिजर्वायर, विद्युत केन्द्र / सब–स्टेश | | | | | | | | | | | | | |
| 6.3 वाटर वर्क्स | | | | | | | | | | | | | |
| 6.4 माइक्रोवेव केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 6.5 कम्पोस्ट प्लान्ट | | | | | | | | | | | | | |
| 6.6 पशुवधशाला | | | | | | | | 14 | | | 14 | | 14 |
| 6.7 सेल्युलर / मोबाइलटावर | | | | | | | | | | | | | |
| 7. यातायात एवं परिवहन | | | | | | | | | | | | | |
| 7.1 पार्किंग स्थल | | | | | | | | | 16 | 21 | | | |
| 7.2 टैक्सी, टैम्पो, रिक्शा आदि के स्टैण्ड / बस स्टाप | | | | | | | | | 16 | | | | |
| 7.3 ट्रान्सपोर्ट नगर, बस डिपो | | | | | | | | | | | | | |
| 7.4 बस स्टैण्ड | 7 | | 7 | 7 | 7 | | | 7 | 16 | | | 7 | |
| 7.5 बस टरमिनल | | | | 24 | | | | | | | | | |
| 7.6 मोटर गैराज, सर्विस गैराज तथा वर्कशाप | 7 | | | | | | | | | | | 6 | |
| 7.7 मोटर चालन प्रशिक्षण केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 7.8 लोडिंग–अनलोडिंग प्लेटफार्म | 7 | | | | | | | | | | 21 | 6 | |
| 7.9 रेलवे गोदाम, रेलवे यार्ड / साइडिंग / टरमिनल | | | | | | | | | | | | | |
| 7.10 धर्मकाँटा | 7 | | | 11 | 7 | | | | | | | 6 | |
| 7.11 एयरपोर्ट | | | | | | | | | | | | | |
| 8. पार्क, क्रीड़ा / खुले स्थल | | | | | | | | | | | | | |
| 8.1 पार्क, क्रीड़ा स्थल / खेल का मैदान | | | | | | | | | | | | | |
| 8.2 बहुउद्देशीय खुले स्थल | 7 | | 7 | | | | | | | | | 7 | |
| 8.3 गोल्फ / रेसकोर्स | | | | | | | | | | | | | |
| 8.4 स्टेडियम / खेलकूद प्रशिक्षण केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 8.5 कारवाँ पार्क, पिकनिक स्थल, शिविर स्थल | | | | | | | | | | 21 | | | 21 |

टिप्पणी : 1. इस Matrix की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक–4 का संदर्भ लें।

2. सशर्त अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें।

| क्रियाएं (Activities)/उपयोग | भू–उपयोग जोन्स | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | निर्मित क्षेत्र | विकासशील/अविकसित क्षेत्र | | | | | | | | | | | |
| | | शु.आ. | मि.आ. | व्यय. | ल. उ. | वृ. उ. | कार्या. | सुवि. | या.परि | पार्क | हरित प. | ग्रा.आबा. | कृषि |
| | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 |
| 8.6 ट्रैफिक पार्क | | | | | | | | | | | | | |
| 8.7 मनोरंजन पार्क | 6 | | | | | | | | | 21 | | 6 | |
| 8.8 क्लब, स्वीमिंग पुल | 6 | | 6 | | | | | | | | | 6 | |
| 8.9 चिड़ियाघर, जल जीवशाला, वन्य जीव/पक्षी शरण स्थल | | | | | | | | | | | | | |
| 8.10 फ्लाइंग क्लब/हैलीपेड | | | | | | | | 21 | | | | | |
| 8.11 शूटिंग रेन्ज | | | | | | | | | | | | | |
| 9. कृषि | | | | | | | | | | | | | |
| 9.1 बागवानी, पौधशाला, उद्यान, वन, बॉटनीकल गार्डन | | | | | | | | | | | | | |
| 9.2 फार्म हाउस | | | | | | | | | | | | | |
| 9.3 चरागाह, दुग्धशाला (डेरी फार्म) | | | | | | | | | | | | | |
| 9.4 धोबी घाट | | | | | | | | | | | | | |
| 9.5 सुअर/मतस्य/कुक्कुट/मधुमक्खी पालन, पशु संवर्धन एवं प्रजनन केन्द्र | | | | | | | | | | | | | |
| 9.6 कृषि उपकरणों की मरम्मत/सर्विसिंग वर्कशाप | | | | | | | | | | | | | |
| 10. फ्लोटिंग उपयोग | | | | | | | | | | | | | |
| 10.1 सार्वजनिक सुविधाएं एवं उपयोगिताएं | | | | | | | | | | | | | |
| 10.2 थोक व्यवसायिक | | | | 11 | | | | | | | | | |
| 10.3 यातायात एवं परिवहन | | | | | | | | | | | | | |
| 10.4 सेवा/कुटीर उद्योग | | | 12 | | | | | | | | | | |
| 10.5 विशेष उद्योग (संकटपूर्ण/खतरनाक/प्रदूषणकारक) | | | | | | | | | | | | | |



टिप्पणी : 1. इस Matrix की व्याख्या (Interpretation) हेतु अनुलग्नक–4 का संदर्भ लें।
2. सर्शत अनुमन्य उपयोगों की अनुमन्यता हेतु निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के लिए भाग–3 का संदर्भ लें।

मद सं0 6

विषय : कमला नेहरू नगर के अर्न्तगत भारत सरकार के कार्यालयो की स्थापना हेतु योजना के अर्न्तगत कतिपय क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थल (स्टेडियम) एवं सिटी फोरेस्ट भू–उपयोग से कार्यालय भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

---

नेशनल डिसास्टर रेसपांस फोर्स (NDRF) की आठवीं वाहिनी की स्थापना हेतु कमला नेहरू नगर मे 73.15 एकड भूमि जो इन्हे केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग द्वारा सौंपी गयी है, पर वाहिनी की स्थापना हेतु दिनांक 21.02.11 को मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि केन्द्र सरकार के कार्यालय परिसर हेतु प्रस्तावित भूमि के पूर्वी सीमा पर स्थित है, जो महायोजना तैयार करते समय रिक्त भूमि के रूप मे थी तथा यह भूमि ग्राम हरसॉव की आबादी के पृष्ठ भाग मे स्थित है। गाजियाबाद महायोजना–2021 मे स्थल की स्थिति अवलोकनीय है। महायोजना सम्बन्धी परीक्षण से स्पष्ट हुआ कि स्थल का भू–उपयोग मुख्यतः पार्क एवं खुले स्थल (स्पोर्ट सेन्टर) एवं विद्यमान नहर के साथ–2 दर्शित ग्रीन बेल्ट, 45 मी0 चौडा महायोजना मार्ग एवं सिटी फोरेस्ट के अर्न्तगत निर्दिष्ट है। महायोजना सम्बंधित आपत्तियों से संस्था को सूचित कर दिया गया है। NDRF द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार सजरा मानचित्र पर महायोजना–2021 के भू–उपयोग दर्शित करते हुए मानचित्र संलग्न है। प्रश्नगत भूमि मे से महायोजना 45 मी0 चौडा महायोजना मार्ग भी गुजर रहा है। वर्तमान प्रस्तावनाएं मुख्यतः पार्क एवं खुले स्थल (स्पोर्टस सेन्टर) भू–उपयोग के अर्न्तगत प्रस्तावित की गई है।

सेनानी आंठवी वांहिनी NDRF द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.04.2011 के द्वारा अवगत कराया गया कि NDRF की वांहिनी को गाजियाबाद मे स्थापित करने हेतु गृह मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विभिन्न अस्थायी स्ट्रक्चर की स्वीकृतियां प्रदान की गई है तथा उक्त कार्य को चार माह मे समाप्त कर वांहिनी को गाजियाबाद शिफ्ट किया जाना है। वर्तमान मे यह वांहिनी अन्य फोर्स की भूमि पर ग्रेटर नोएडा मे तम्बुओं मे रह रही है। मूल विभाग द्वारा अपनी वांहिनी स्थापित किये जाने के कारण वांहिनी दिनांक 21.03.11 तक गाजियाबाद शिफ्ट होने का उल्लेख पत्र दिनांक 05.04.11 मे किया गया है।

उपरोक्त सम्बन्ध मे अवगत कराना है कि केन्द्र सरकार द्वारा वर्ष 1962 मे केन्द्र सरकार के विभिन्न कार्यालयो की स्थापना हेतु भूमि अर्जित की गयी थी तथा महायोजना–2001 मे प्रश्नगत स्थल को कार्यालय (संलग्न) भू–उपयोग मे प्रदर्शित किया गया था। गाजियाबाद महायोजना–2021 को तैयार करते समय चूंकि प्रश्नगत भूमि भारत सरकार के कार्यालय काम्पलेक्स के पूर्वी किनारे पर खुली भूमि के रूप मे स्थित है तथा इसमे किसी प्रकार का विकास सर्वेक्षण मे दृष्टिगोचर नही होने के फलस्वरूप इसे पार्क/खुले स्थल (स्पोर्ट सेन्टर) उपयोग मे दर्शा दिया गया। CPWD द्वारा महायोजना–2021 के प्रकाशन के समय कोई आपत्ति प्रेषित नही की गई थी।

उल्लेखनीय है कि भारत सरकार की गाजियाबाद मे प्रश्नगत स्थल पर लगभग 1012.61 एकड भूमि स्थित है। CPWD द्वारा इस भूमि हेतु बनाये गये तलपट मानचित्र एवं महायोजना–2001 मे निर्धारित कार्यालय उपयोग के आधार पर भारत सरकार की भिन्न–भिन्न विभागो को आवंटित भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्रो की स्वीकृति प्रदान की जाती रही है।

एस० सी० गौड़
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

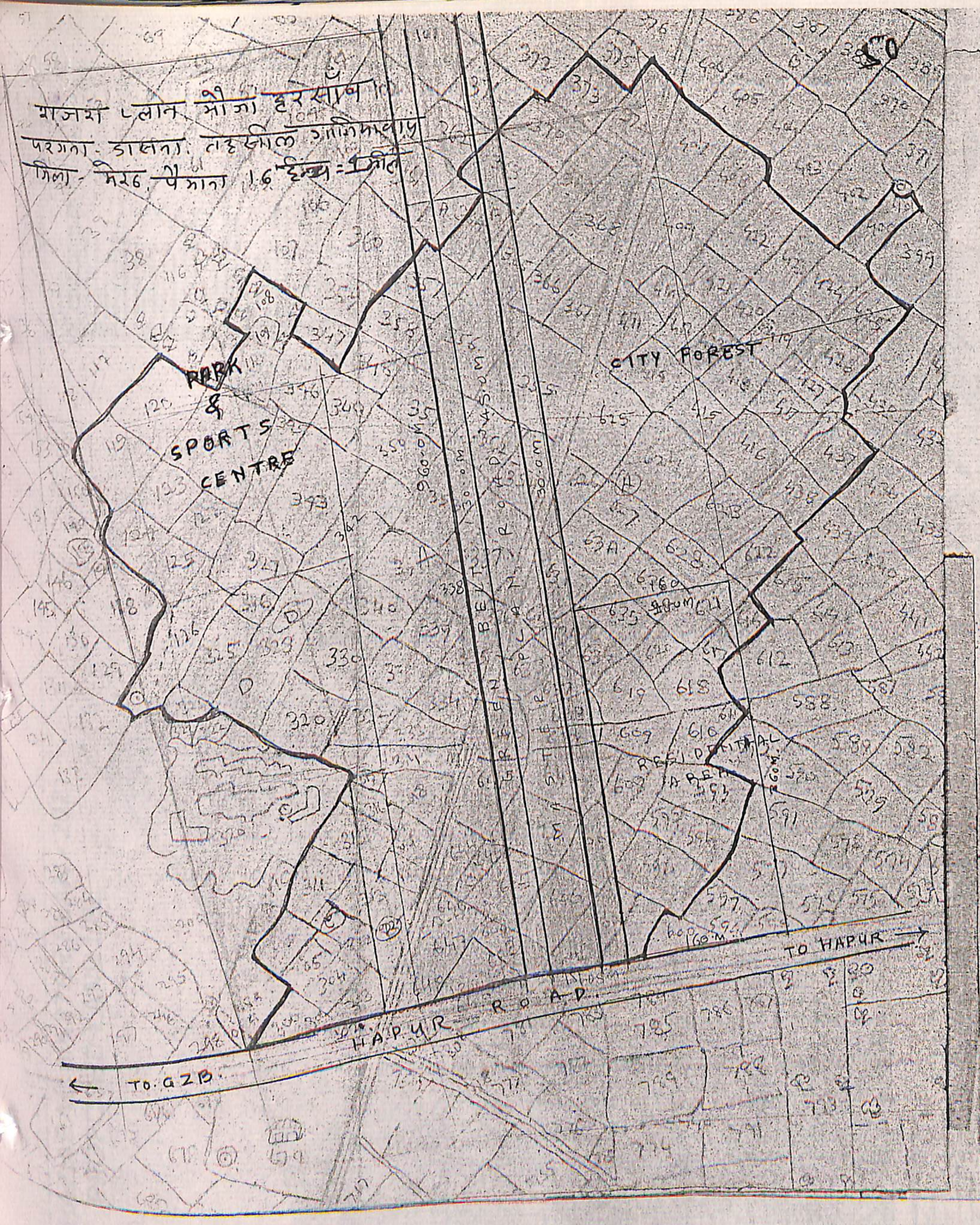
[illegible] कुमार
सचिव

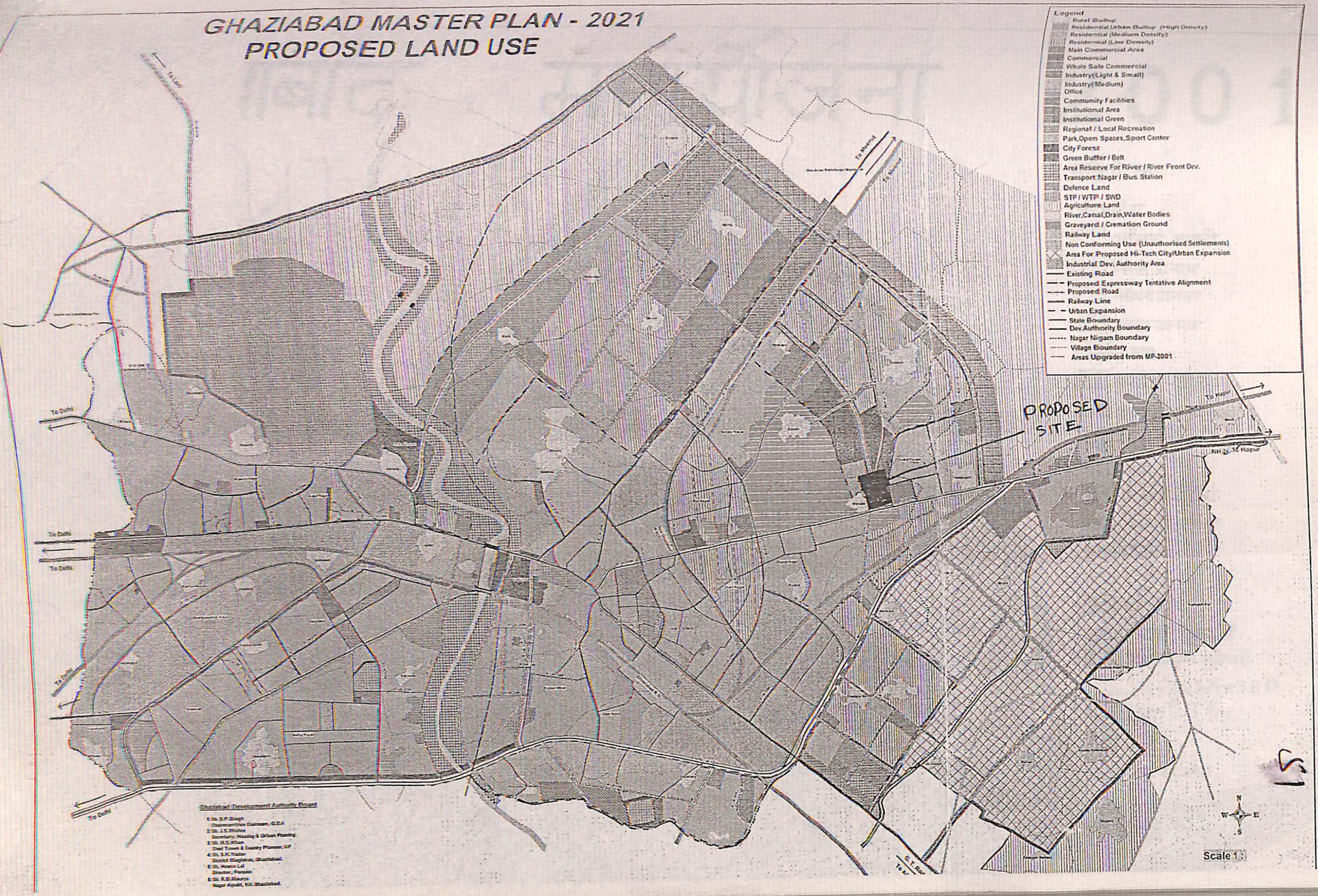
उपरोक्तानुसार ग्राम हरसांव तहसील व जिला गाजियाबाद मे भारत सरकार के कार्यालय काम्पलेक्स के विकास हेतु अर्जित भूमि मे से 45 मी0 चौडी महायोजना मार्ग तथा ग्रीन बेल्ट को छोडकर शेष भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 52.92 एकड है, का भू–उपयोग महायोजना–2021 मे निर्धारित भू–उपयोग ''पार्क एवं खुले क्षेत्र (स्पोर्ट सेन्टर)'' एवं सिटी फोरेस्ट से महायोजना–2001 के प्राविधानो के अनुसार ''कार्यालय'' भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने पर विचार हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

एस० सी० गौड़
नगर नियोजक

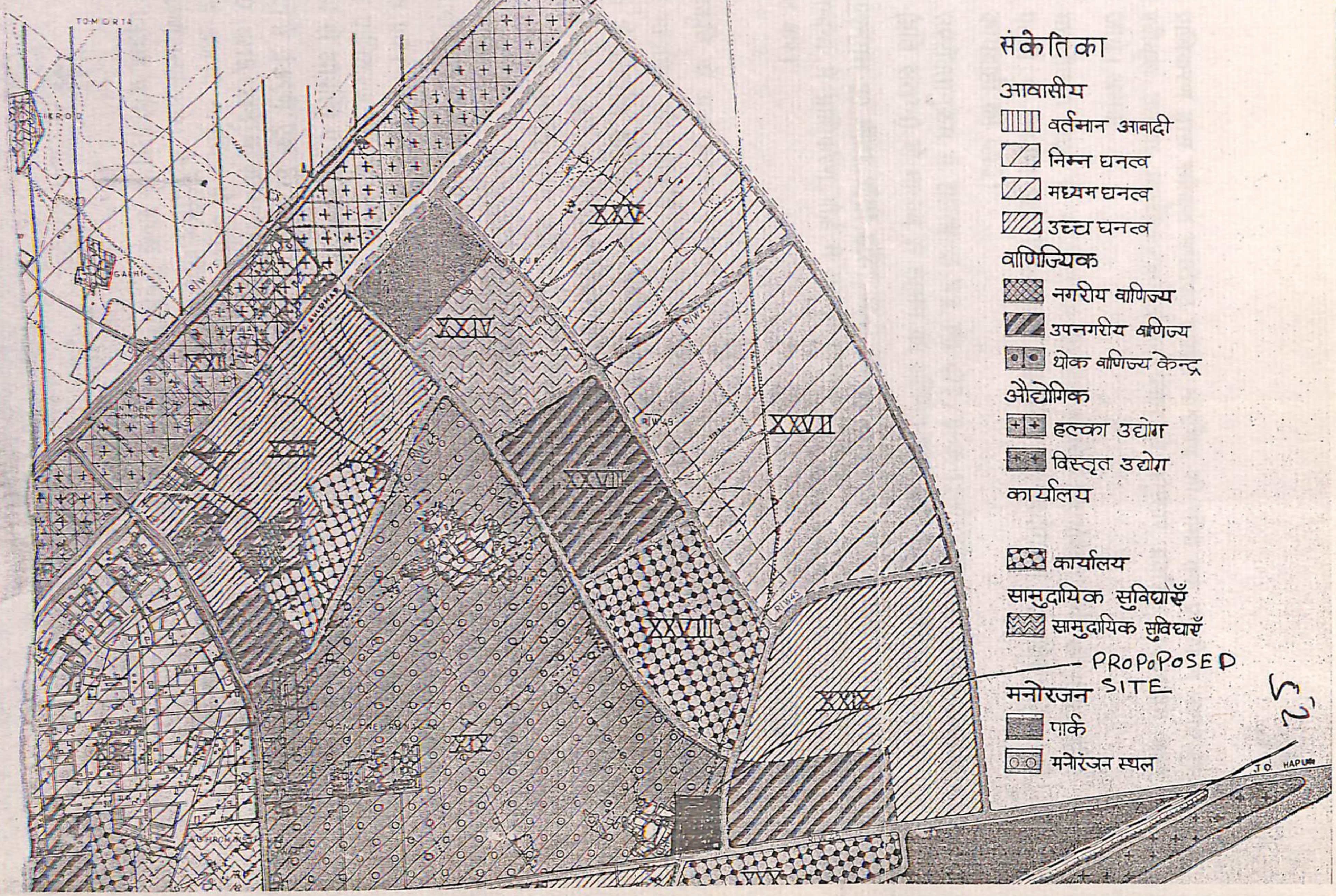
जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

नरेन्द्र कुमार
सचिव


खसरा प्लान मौजा हरसांव
परगना - डासना तहसील गाजियाबाद
जिला - मेरठ पैमाना 16 इन्च = 1 मील
PARK
&
SPORTS
CENTRE
CITY FOREST
GREEN BELT
90.0 M
45.0 M
30.0 M
30.0 M
RESIDENTIAL
AREA
HAPUR ROAD
TO HAPUR
TO GZB


GHAZIABAD MASTER PLAN - 2021
PROPOSED LAND USE
Legend
Rural Builtup
Residential,Urban Builtup (High Density)
Residential (Medium Density)
Residential (Low Density)
Main Commercial Area
Commercial
Whole Sale Commercial
Industry(Light & Small)
Industry(Medium)
Office
Community Facilities
Institutional Area
Institutional Green
Regional / Local Recreation
Park,Open Spaces,Sport Center
City Forest
Green Buffer / Belt
Area Reserve For River / River Front Dev.
Transport Nagar / Bus Station
Defence Land
STP / WTP / SWD
Agriculture Land
River,Canal,Drain,Water Bodies
Graveyard / Cremation Ground
Railway Land
Non Conforming Use (Unauthorised Settlements)
Area For Proposed Hi-Tech City/Urban Expansion
Industrial Dev. Authority Area
Existing Road
Proposed Expressway Tentative Alignment
Proposed Road
Railway Line
Urban Expansion
State Boundary
Dev.Authority Boundary
Nagar Nigam Boundary
Village Boundary
Areas Upgraded from MP-2001
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Meerut
To Meerut
To Hapur
NH 24 To Hapur
PROPOSED SITE
Ghaziabad Development Authority Board
N
W
E
S
Scale 1 :
5

# ाबाद महायोजना 2001




52

प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत उपरोक्त तलपट मानचित्र की सीमा तक प्रभावी न मानते हुए स्वीकृत तलपट मानचित्र/कम्पलीशन प्लान के अनुसार प्रदर्शित भू–उपयोग माना जाये। अथवा

(ii) महायोजना 2021 के मानचित्र पर प्रदर्शित संदर्भित महायोजना मार्ग के सापेक्ष हरित पट्टी भू–उपयोग को नियमानुसार आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित करने की कार्यवाही की जाये।

उपरोक्तानुक्रम में शासन के पत्र सं0 477/8–3–11–7विविध/11 दिनांक 23.03.11 (प्रति संलग्न) के माध्यम से शासन का अभिमत प्राप्त हुआ है, जो निम्नवत है–

"यदि प्रश्नगत 30 मीटर चौडी हरित पट्टी का भू–उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य है, तो उसके औचित्य के सम्बन्ध मे प्राधिकरण बोर्ड मे प्रस्ताव रखकर नियमानुसार संस्तुति शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करे।"

6. इसी प्रकृति के अन्य प्रकरण (खसरा सं. 1 से 12, 25 से 35 व अन्य ग्राम सादुल्लाबाद) मे तलपट मानचित्र की स्वीकृति के उपरान्त महायोजना–2001 व 2021 मे भू–उपयोग स्वीकृत उपयोग के विपरित होने के कारण पूर्णता प्रमाण निर्गत करने सम्बन्धी दिये गये आवेदन को निरस्त कर दिये जाने के दृष्टिगत विकासकर्ता मैसर्स चौधरी प्रोपर्टीज द्वारा दायर याचिका सं0 22445/07 मे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्न आदेश पारित किये गये थे :–

"भू–उपयोग परिवर्तन की औपचारिकता पूर्ण करा ली जाये और विलम्ब की दशा मे भी पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार निर्गत किया जाय"

प्रश्नगत प्रकरण मे शासन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के निर्देश निगर्त किये जिसके क्रम मे प्रकरण प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 25.11.10 मे प्रस्तुत किया गया तथा निर्णय के क्रम मे जन–सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव मांगे जा चुके है।

चूंकि दोनो प्रकरण एक ही प्रकृति के है अतः मैसर्स सदगुरू फाईनेन्स की ग्राम सादुल्लाबाद की खसरा सं0 1215,1216 व अन्य पर विकसित कालोनी मे स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार 3156.52 वर्ग मी0 है, मे से 2070.00 वर्ग मी0 भूमि का भू–उपयोग महायोजना–2021 मे प्रदर्शित ग्रीन बैल्ट भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं0: 7

विषयः–लोनी महायोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के विरूद्ध महायोजना–2021 मे प्रदर्शित हरित पट्टी का भू–उपयोग आवासीय मे परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।

---

मैसर्स सदगुरू लैण्ड फाईनेन्स द्वारा खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, लोनी की 73.69 एकड भूमि पर प्रस्तुत आवासीय तलपट मानचित्र को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.05.1987 को अनुमोदित किया गया था तथा प्रश्नगत खसरा पर दिनांक 20.09.88 को संशोधित मानचित्र स्वीकृत किया गया। प्रश्नगत कालोनी के विकास के बाद वर्ष 1992 मे सम्पूर्ति प्रमाण पत्र भी निर्गत किया जा चुका है। सम्पूर्ति मानचित्र मे ग्रुप हाउसिंग हेतु आरक्षित भूखण्ड पर भू–स्वामी द्वारा दिनांक 02.02.10 को स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया। लोनी महायोजना के परीक्षण मे स्पष्ट हुआ कि भूखण्ड के सामने स्थित महायोजना मार्ग के साथ–2 ग्रीन बेल्ट प्रदर्शित है जो तत्समय प्रभावी महायोजना–2001 मे नही थी जिसके कारण ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्रभावित हो रहा है।

विकासकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि ड्राफ्ट महायोजना जिस पर आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये थे पर भी उनके द्वारा आपत्ति प्रकट की गयी थी। प्रकरण मे वस्तुस्थिति निम्नवत है :–

1. प्रश्नगत कालोनी का कम्पलीशन प्लान वर्ष 1992 मे अनुमोदित है।
2. अनुमोदित कम्पलीशन प्लान व तत्समय प्रभावी महायोजना–2001 मे सडक के किनारे कोई ग्रीन बेल्ट प्रदर्शित नही थी।
3. महायोजना–2021 के प्रारूप पर आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाते समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पर निम्न निर्णय पारित किया गया था :–
   " लोनी क्षेत्र मे बांध रोध के निकट प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत ले–आउट का परीक्षण कर लिया जाये तथा केवल स्वीकृत मानचित्रो के अनुसार क्षेत्र को आवासीय किया जा सकता है। शेष आपत्ति मान्य नही है।"
4. महायोजना–2021 के प्रतिवेदन मे प्राविधान है कि यदि अधिनियम के अन्तर्गत किसी परिक्षेत्र (जोन) की परिक्षेत्रीय विकास योजना या किसी स्थल का ले–आउट प्लान एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित है तो ऐसी स्थिति मे उक्त स्थल/भूखण्ड का अनुमन्य भू–उपयोग परिक्षेत्रीय विकास योजना या विन्यास मानचित्र मे निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार ही होगा।
5. उपरोक्तानुक्रम में निम्न दो विकल्पों पर शासन का अभिमत प्राप्त करने हेतु पत्र सं0 807/नियो0अनु0/10 दिनांक 16.12.10 प्रेषित किया गया था।

(i) महायोजना 2021 की पुस्तिका के पृष्ठ सं0 102 पर उल्लेखित प्रस्तर–1.93 के अनुसार संदर्भित 30 मीटर चौडे महायोजना मार्ग के सापेक्ष प्रदर्शित 'हरित पट्टी' भूउपयोग को

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

कुमार
सचिव

मद सं0: 8

विषय: रमते राम रोड पर वर्तमान मे स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स/पार्किंग योजना के मानचित्र के सम्बन्ध मे।

---

नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा रमते राम रोड पर वर्तमान मे स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर मल्टीप्लेक्स/पार्किंग योजना का मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग जी0टी0 रोड पर 12 मी0 गहराई तक "बाजार स्ट्रीट" व अवशेष भाग "नगरीय निर्मित क्षेत्र" के अर्न्तगत स्थित है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानो के अनुसार "नगरीय निर्मित क्षेत्र" भू–उपयोग मे मल्टीप्लेक्स किया विशेष अनुमति से अनुमन्य है। सन्दर्भित भूखण्ड का क्षेत्रफल 5824.20 वर्ग मी0 है जो जी0टी0 रोड/रमते राम रोड पर स्थित है। मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्रफल 269.29 वर्ग मी0 को घटाने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 5554.91 वर्ग मी0 शेष रहता है। विशेष समिति की दिनांक 21.02.11 को आहूत बैठक के कार्यवृत्त (प्रति संलग्न) के अनुसार "विशेष समिति" द्वारा सन्दर्भित स्थल पर मल्टीप्लेक्स/पार्किंग किया कतिपय शर्तो के साथ अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गयी है। कार्यवृत्त की शर्त सं0 7 के अनुसार–

"प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड ऐसे मार्गो से घिरा है, जहां (विद्यमान व्यवसायिक व अन्य कियाओ के कारण) यातायात एक गम्भीर समस्या बनी हुई है। प्रश्नगत प्रस्तावित निर्माण कार्य से यातायात मे और अधिक बढौतरी की प्रबल सम्भावना है। ऐसी स्थिति मे मानचित्र स्वीकृति से पूर्व पुलिस अधीक्षक यातायात का अनापत्ति प्राप्त करना होगा।"

उपरोक्तानुकम मे पुलिस अधीक्षक यातायात को पत्रांक सं0 89 दिनांक 10.03.11 प्रेषित किया गया था तथा अनुस्मारक पत्र सं0 105 दिनांक 28.03.11 प्रेषित किया गया है, किन्तु उक्त कार्यालय की आपत्ति/अनापत्ति वर्तमान तक अप्राप्त है।

मानचित्र का तकनीकी विवरण निम्नवत है :–

| | |
|---|---|
| भूखण्ड कां क्षे0 | 5824.20 वर्ग मी0 |
| मार्गाधिकार से प्रभावित क्षे0 | 269.29 वर्ग मी0 |
| शेष भूखण्ड का क्षे0 | 5554.91 वर्ग मी0 |
| 'बाजार स्ट्रीट' भूउपयोग क्षे0 | 674.64 वर्ग मी0 |
| अवशेष भूखण्ड का क्षे0 | 4880.27 वर्ग मी0 |
| अनुमन्य भू–आच्छादन | 1952.11 वर्ग मी0 (40 प्रतिशत) |
| अनुमन्य एफ0ए0आर0 | 5856.32 वर्ग मी0 (1.20) |

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

वीरेन्द्र कुमार
सचिव

| निर्माण का विवरण | अनुमन्य | प्रस्तावित |
|---|---|---|
| भूतल | 1952.11 वर्ग मी0 (40 प्रतिशत) | 1687.33 वर्ग मी0 |
| प्रथम तल | | 1678.53 वर्ग मी0 |
| द्वितीय तल | | 1591.32 वर्ग मी0 |
| तृतीय तल | | 888.63 वर्ग मी0 |
| एफ0ए0आर0 | 5856.32 वर्ग मी0 (1.20) | 5845.81वर्ग मी0 |
| व्यवसायिक क्षे0 | 1756.90 वर्ग मी0 (कुल एफ.ए.आर. का 30 प्रतिशत) | 1753.77 वर्ग मी0 (भूतल–1678.53 वर्गमी0) (प्रथम तल–75.24 वर्ग मी0) |
| पार्किंग | आवश्यक 78 | प्रस्तावित बेसमेन्ट– 127<br>ग्राउण्ड पार्किंग – 59<br>योग 186 |

उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित मल्टीप्लेक्स हेतु आवश्यक 78 पार्किंग स्पेस के स्थान पर नगर निगम द्वारा कुल 186 पार्किंग स्पेस का प्राविधान किया गया है, जो इस क्षेत्र मे पार्किंग की समस्या को किसी सीमा तक कम करेगा।

अतः उपरोक्तानुसार शासन स्तर से गठित "विशेष समिति" की संस्तुति के क्रम मे रमते राम रोड पर वर्तमान मे स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स/पार्किंग क्रिया अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

...रेन्द्र कुमार
सचिव

S7

मद संख्या- 9

विषय :मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. ( कन्सॉर्शियम ) द्वारा ग्राम डूंडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माधयम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. द्वारा ग्राम डूंडाहेडा में कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ के अन्तर्गत प्रथम चरण में 127 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर. /ले-आउट विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दिनांक 29.11.06 को निर्गत किया गया। तदोपरान्त दिनांक 09.05.07 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ।

विकासकर्ता द्वारा द्वितीय चरण में लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर अवशेष 25.89 एकड़ भूमि के लाईसेंस का नवीनीकरण कराने के उपरान्त कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से कब्रिस्तान, निर्मित समाधि तथा पूर्व में लाईसेंस में सम्मिलित नाले की भूमि को घटाने के उपरान्त कुल नेट क्षेत्रफल 140.63 एकड़ पर योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई जिस पर डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 28.02.11 के निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.03.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी। विकासकर्ता द्वारा चूंकि पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार ही स्थल पर निर्माण/ विकास कार्य किए गए/किए जा रहे है, अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. पर दिनांक 28.03.11 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में निर्णय लिया गया कि प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में प्रस्तावित भू-उपयोग के मानकों के अनुसार ही किया जाये। तत्क्रम में प्रस्तुत डी.पी.आर. का समिति द्वारा परीक्षण किया गया। समिति द्वारा दिनांक 28.03.11 को डी.पी.आर. के परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/ अभियुक्तियों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.04.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. /ले-आउट प्रस्तुत की गयी जिसका विभागीय परीक्षण कराया गया। डी.पी.आर./ले-आउट प्रचलित भवन उपविधि एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी।

विस्तृत विवरण निम्नवत् है-

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के पंजीकरण का दिनांक | : | 29.05.06 |
| 2. | अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल | : | 152.89 एकड़ |
| 3. | लाईसेंस निर्गत किये जाने का दिनांक | : | 29.05.2006 |
| 4. | प्रथम चरण में डी.पी.आर. में सम्मिलित भूमि का क्षेत्रफल | : | 127.00 एकड़ |
| 5. | डी.पी.आर./तलपट मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक | : | 18.11.2006 |
| 6. | डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादन का दिनांक | : | 09.05.2007 |
| 7. | वर्तमान में द्वितीय चरण में पुनरीक्षित डी.पी.आर. में सम्मिलित नेट योजना क्षेत्रफल (नाले, कब्रिस्तान व समाधि की भूमि घटाने पर) | : | 140.63 एकड़ |
| 8. | वर्तमान तक कुल लैण्ड असेम्बली | : | 88.66 एकड़ (63.04%) |

ज्योति प्रसाद (पी.एस. गोयल)
नगर नियो

58

9. **भूमि का क्षेत्रफल-**

| | |
|---|---|
| 1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल | 140.63 एकड़ |
| 2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल | 88.66 एकड़ (63.04%) |
| 3. ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल | 15.6204 एकड़ |
| 4. निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल | 36.3496 एकड़ |

उपरोक्त ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि के अन्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि भी सम्मिलित है जिसका भू-उपयोग वर्तमान में डम्पिंग यार्ड है। पूर्व में उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय होने के कारण आवासीय भू-उपयोग में विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है। वर्तमान में भी विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर पूर्व स्वीकृत प्रस्तावनाओं को यथावत रखते हुए डी.पी.आर./ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

10. **महायोजना भू-उपयोग-**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय क्षेत्रफल | 138.56 एकड़ |
| 2. | मास्टर प्लान ग्रीन (60 मीटर चौड़ी) | 1.69 एकड |
| 3. | संस्थागत क्षेत्र | 0.38 एकड़ |

11. **लैण्ड यूज एनालेसिस**

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित विभिन्न उपयोग का विवरण निम्नवत् हैं-

| उपयोग | प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड में) | प्रतिशत (%) |
|---|---|---|
| **आवासीय** | | |
| (क) भूखण्डीय विकास | 30.57 | 22.06 |
| (ख) ग्रुप हाउसिंग | 33.30 | 24.02 |
| (ग) ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 | 5.00 | 3.61 |
| **कुल योग** | **68.86** | **49.69** |
| **व्यवसायिक** | 5.80 | 4.19 |
| **पब्लिक/सेमी पब्लिक** | 10.77 | 7.77 |
| **ग्रीन/ओपेन स्पेस** | 21.82 | 15.75 |
| **आन्तरिक सड़कें** | 31.31 | 22.60 |
| **कुल योग** | **138.56** | **100.00** |

नीति के अनुरूप वांछित 10% ई.डब्लू.एस. एवं 10% एल.आई.जी. भवनों /भूखण्डों हेतु कुल 5.00 एकड़ क्षेत्रफल के तीन भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 784 यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के अन्तर्गत 5 एकड़ भूमि में से लगभग 4 एकड़ (80%) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है जिस पर एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भवनों की स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जो स्वीकृति की प्रक्रिया में है।

(जी० प्रसाद पीयल)
पी० ए० डी० पीक

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 24070 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 429 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है। सुविधाओं की प्रस्तावना नियमानुसार है। जो संलग्नक के अनुसार है।

डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र हेतु शासन/ प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तों में निम्न शर्तें मुख्य हैं-

1. डी.पी.आर. के साथ संलग्न 140.63 एकड़ भूमि के तलपट मानचित्र में अन्य के स्वामित्व की 51.97 एकड़ भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/ अध्याप्ति करने के पश्चात ही होगा।

2. योजनान्तर्गत नगर निगम की स्वामित्वाधीन डम्पिंग यार्ड भू-उपयोग हेतु आरक्षित 14 एकड़ भूमि पर कोई निर्माण/ विकास कार्य तब तक न किया जायेगा जब तक कि उक्त भूमि का नियमानुसार भू-उपयोग वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित न हो जाये तथा उक्त भूमि विकासकर्ता को हस्तान्तरित न कर दी जाये।

प्रश्नगत 14 एकड़ भूमि के वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड को पूर्व की भाँति आवासीय किये जाने हेतु कुछ याचिकायें माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन हैं, जिस पर माननीय न्यायालय का आदेश अन्तिम होगा। यदि डम्पिंग यार्ड हेतु निर्णय आता है तो पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार उक्त भूमि पर आवासीय भू-उपयोग में दर्शायी गयी सुविधाओं/ले-आउट ग्रीन की पूर्ति अवशेष क्षेत्र के तलपट मानचित्र में करते हुए विकासकर्ता को पुनरीक्षित तलपट मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।

3. पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।

4. वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट में दर्शित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण/विकास विकासकर्ता को अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर पर्ट चार्ट में दर्शाये गये टाईम शैड्यूल के अनुसार अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अनिवार्य रूप से करना होगा।

5. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग भूखण्डं के क्षेत्रफल में से वांछित ओपन स्पेस/ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अनुमन्य होंगे।

6. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 09.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

7. विकासकर्ता को योजना हेतु पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति अन्य समस्त वांछित अनापत्तियों के साथ तीन माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करनी होगी।

उपरोक्त के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.2011 के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 19.04.2011 में की गयी संस्तुतियों के क्रम में विकासकर्ता की संशोधित डी.पी.आर. एवं उसके स्वामित्व की भूमि पर ले-आउट स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

**मै0 अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आऊट प्लान के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति की बैठक का कार्यवृत्तः-**

---

**उपस्थितिः**- संलग्न परिशिष्ट के अनुसार।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. को ग्राम डूंडाहेडा में 152.89 एकड़ भूमि के लिए दिनांक 29.05.06 को लाईसेंस जारी किया गया था। विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 127 एकड़ भूमि विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दि. 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दि. 29.11.06 को निर्गत की गई।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर कुल क्षेत्रफल 145.84 एकड़ के लिए दिनांक 08.12.10 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई थी जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रेषित विभागीय आपत्ति के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 19.02.2011 को कुल नेट क्षेत्रफल 140.63 एकड़ पर संशोधित डी. पी.आर. प्रस्तुत की गई जिस पर डी.पी.आर. समिति की दिनांक 28.02.2011 को आहूत बैठक में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. शासन के पत्र दिनांक 26.02.11 द्वारा प्रेषित अभिमत एवं विभागीय अभिमत प्रस्तुत किये गये थे। जिसके अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दि. 17.03.11 को योजना की पुनः संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी है। विकासकर्ता द्वारा चूंकि पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार ही स्थल पर निर्माण/ विकास कार्य किए गए/किए जा रहे है। अतः समिति का मत है कि प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में प्रस्तावित भू-उपयोग के मानकों के अनुसार ही किया जाये। तत्क्रम में प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण किया गया।

प्रस्तुत डी.पी.आर. पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. शासन द्वारा दिनांक 25.03.2011 के पत्र के माध्यम से प्रेषित परीक्षण आख्या एवं विभागीय मत के क्रम में दिनांक 28.03.11 में आहूत समिति की बैठक में पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान का परीक्षण किया गया-

1. <u>लाईसेंस क्षेत्रफल</u> :

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से 127 एकड़ की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। तत्समय विकासकर्ता द्वारा त्रुटिवश लाईसेंस क्षेत्रफल एवं स्वीकृत डी.पी.आर. में से नाले की 10.23 एकड़ भूमि को नहीं घटाया गया था जिसे वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. व लाईसेंस क्षेत्रफल में संशोधित कर दिया गया है।

लाईसेंस क्षेत्रफल में ग्रेव यार्ड की भूमि सम्मिलित नहीं थी। डी0पी0आर0 स्वीकृति के समय ग्रेव यार्ड हेतु 1.78 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में मानचित्र में दर्शाया गया था परन्तु इस क्षेत्रफल को एरिया चार्ट की गणना में घटाकर नहीं दिखाया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. में ग्रेव यार्ड हेतु 1.78 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में प्रदर्शित किया गया है तथा उसे एरिया चार्ट में घटाकर दिखाया गया है।

योजनान्तर्गत 0.25 एकड़ भूमि पर पूर्व से समाधि निर्मित है जिसे लाईसेंस क्षेत्रफल एवं पुनरीक्षित डी.पी. आर. में से घटाकर अन्य की भूमि के रूप में मानचित्र में दर्शाते हुए तालिका में भी दिखाया गया है।

सहजयोग मन्दिर हेतु 0.82 एकड़ भूमि लाईसेंस क्षेत्रफल में सम्मिलित नहीं की गयी थी किन्तु डी.पी.आर. स्वीकृति के समय सहजयोग मंदिर हेतु 0.82 एकड़ के स्थान पर 2.35 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में दर्शाया गया था। वर्तमान में लाईसेंस के रूप में दिखाये गये सहजयोग मन्दिर हेतु अन्य की भूमि के रूप में 0.82 एकड़ भूमि को ही पुनः पुनरीक्षित डी.पी.आर. में, दिखाया गया है तथा शेष 1.53 एकड़ भूमि को पुनरीक्षित डी.पी.आर. में प्रस्तावित किया गया है।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अवशेष 25.89 एकड़ भूमि के लाईसेंस नवीनीकरण के उपरान्त पुनरीक्षित डी.पी.आर. में शामिल करके प्रस्तावना दी गयी है।

उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा द्वितीय चरण में लाइसेंस के अन्तर्गत अवशेष 25.89 एकड़ भूमि हेतु लाईसेंस नवीनीकरण कराने के उपरान्त कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से योजनान्तर्गत स्थित कब्रिस्तान की अतिरिक्त भूमि निर्मित समाधि तथा पूर्व में लाईसेंस में सम्मिलित हो गई नाले व सड़क की भूमि को घटाने के उपरान्त नेट 140.63 एकड़ पर प्रस्तुत योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. में सम्मिलित क्षेत्रफल का विवरण निम्नवत् है -

| | | |
|---|---|---|
| कुल लाईसेंस क्षेत्रफल (पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में अंकित क्षेत्रफल 127 एकड़ तथा लाईसेंस नवीनीकरण क्षेत्रफल 25.89 एकड़ सहित) | = | **152.89 एकड़** |
| नाले के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 10.23 एकड़ |
| कब्रिस्तान (ग्रेव यार्ड) की अतिरिक्त भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 1.78 एकड |
| निर्मित समाधि की भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 0.25 एकड़ |
| नेट लाईसेंस/स्कीम क्षेत्रफल | | **140.63 एकड़** |

2. **विकासकर्ता द्वारा क्रय की गयी भूमि एवं अन्य के स्वामित्व का विवरण**-

| | |
|---|---|
| 1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल | **140.63 एकड़** |
| 2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल | **88.66 एकड़** (63.04%) |
| 3. अन्य के निजी स्वामित्व व ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल | **51.97 एकड़** |

नैट लाइसेंस क्षेत्रफल 140.63 एकड़ के सापेक्ष 60% भूमि विकासकर्ता के पक्ष में होने संबंधी भूमि का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया गया है जिसके अनुसार 88.66 (63.04%) एकड़ भूमि विकासकर्ता कम्पनी के स्वामित्व में है।

3. **प्रस्तावित महायोजना भू-उपयोगों की स्थिति**-

विकासकर्ता द्वारा नेट लाईसेंस क्षेत्रफल 140.63 एकड़ में से महायोजना ग्रीन एवं संस्थागत क्षेत्र को घटा कर नेट आवासीय क्षेत्रफल अंकित नहीं किया गया है। नेट आवासीय क्षेत्रफल पर ही आवश्यक समस्त उपयोगों की प्रस्तावना देनी होगी।

4. **लैण्ड यूज एनालेसिस**

**(क)** विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार दर्शित विभिन्न उपयोग-

| | प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड में) | प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1. **आवासीय** | | |
| भूखण्डीय विकास | 30.86 | 21.94 |
| ग्रुप हाउसिंग | 37.19 | 26.45 |
| ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 | 5.52 | 3.92 |
| **कुल योग** | **73.57** | **52.31** |
| 2. व्यवसायिक | 5.82 | 4.14 |
| 3. पब्लिक/सेमी पब्लिक | 10.85 | 7.71 |
| 4. **ग्रीन/ओपेन स्पेस** | 21.48 | 15.27 |
| 5. आन्तरिक सड़कें | 28.91 | 20.56 |
| 6. **कुल योग** | **140.63** | **100.00** |

नेट आवासीय क्षेत्रफल में त्रुटि होने के कारण उपरोक्त तालिका में संशोधन किया जाना अपेक्षित है।

**(ख) जनसंख्या**- योजना की प्रस्तावित जनसंख्या 24995 है तथा आवासीय घनत्व 439 व्यक्ति/हेक्टे. है। योजना में कुल 544 भूखण्ड व ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत 2610 इकाईयाँ प्रस्तावित है। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत 378 इकाईयाँ ई.डब्लू.एस. एवं 378 इकाईयाँ एल.आई.जी. के लिए प्रस्तावित की

गई है, जबकि कुल प्रस्तावित भूखण्ड/भवनों के सापेक्ष 10-10 प्रतिशत ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. को प्रस्तावित किया जाना चाहिए।

समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की गई-

1 गाजियाबाद महायोजना-2021 के भू-उपयोगों को मानचित्र में प्रदर्शित नहीं किया गया है। अतः संशोधित डी.पी.आर. एवं ले आउट प्लान में महायोजना भू-उपयोगों को घटाते हुए नेट आवासीय क्षेत्रफल पर ही समस्त भू-उपयोगों की गणना की जानी चाहिए।

2 योजनान्तर्गत सम्मिलित आवासीय भूमि में से 14 एकड़ भूमि का भू-उपयोग शासन द्वारा आवासीय से डम्पिंग यार्ड (सॉलिड वेस्ट निस्तारण स्थल) हेतु परिवर्तित किया गया है। वर्तमान में उक्त भूमि का भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड है। प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग पूर्व स्वीकृति के समय आवासीय होने के कारण उक्त भूमि पर विकासकर्ता की डी.पी.आर./ले आऊट प्लान अनुमोदित किये गये थे। भू-उपयोग परिवर्तन किए जाने के विरूद्ध कुछ याचिकाऐं मा0 उच्च न्यायालय में विचाराधीन है। विकासकर्ता द्वारा पुनरीक्षित डी.पी.आर. में उक्त भूमि पर पूर्व स्वीकृति को परिवर्तित करते हुए प्रस्तावना दी गई है।

समिति का मत है कि प्रश्नगत भूमि पर पूर्व स्वीकृति की प्रस्तावनाओं को यथावत रखा जाये तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण/ विकास कार्य तब तक न किया जाये जब तक कि उक्त भूमि का नियमानुसार भू-उपयोग वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित न हो जाये तथा उक्त भूमि विकासकर्ता को हस्तान्तरित न कर दी जाये।

3. संशोधित डी.पी.आर. में प्रस्तावित भवन/भूखण्डों के सापेक्ष 10%-10% EWS व LIG भवन/ भूखण्डों की प्रस्तावना करनी होगी। विकासकर्ता को EWS/LIG एवं सामुदायिक सुविधायों को अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर समानुपातिक रूप से डी.पी.आर./ ले-आऊट प्लान में दर्शाना होगा तथा उसका विवरण भी प्रस्तुत करना होगा।

4 पूर्व में दिनांक 07.05.07 को निष्पादित डवलपमैन्ट एग्रीमेन्ट में निर्धारित समय सीमा अंतर्गत समस्त विकास कार्य पूंर्ण करने होंगे तदानुसार पर्ट चार्ट में प्राविधान करना होगा।

5. सार्वजनिक सुविधाओं, ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भूखण्डों/भवनों तथा ग्रामीण आबादियों (यदि कोई हों) हेतु आवश्यक अवस्थापनाओं और सेवाओं का उल्लेख करते हुए बार-चार्ट में स्पष्ट 'टाइम शेड्यूल' अंकित किया जाना चाहिए तथा परियोजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. व सामुदायिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य विकास/निर्माण कार्यो के साथ-साथ ही किया जाना चाहिए। इसके अतिरिक्त 'कास्टिंग' के अन्तर्गत भी उक्त कम्पोनेन्ट्स हेतु आवश्यक धनराशि का स्पष्ट प्राविधान संशोधित डी.पी.आर. में करना होगा।

6. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/ परिसम्पत्तियों का अन्तरण / विक्रय/ विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उस भूखण्ड/ परिसम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। जिसे हेतु अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करनी होगी।

7 ग्रुप हाउसिंग व प्लाटेड भूखण्डों के मध्य प्रथम चरण के डी.पी.आर. की स्वीकृत एवं उसके उपरान्त स्थल पर निर्मित 24 मी. रोड को डी.पी.आर./ ले-आउट में घटाकर 12 मीटर कर दिया है। जबकि पूर्व में

इसी निर्मित 24 मीटर सड़क को आधार मानते हुए ही ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत किए गए हैं। परिवर्तन की स्थिति में स्वीकृत मानचित्र की वैधानिकता प्रभावित होगी।

समिति का मत है कि महायोजना में प्रस्तावित पूर्व स्वीकृति के क्रम में स्थल पर निर्मित सड़क/ विकसित भूखण्ड के सम्मुख सड़क की स्थिति में परिवर्तन होने से वाद-विवाद की स्थिति उत्पन्न हो सकती है। अतः ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड में पूर्व स्वीकृति के अनुसार भूखण्ड के चारों ओर 24 मी. चौड़ी सड़क को ही प्रस्तावित करते हुए मानचित्र संशोधित किया जाये। पूर्व स्वीकृत कराये गये ग्रुप हाउसिंग के मानचित्र में दर्शित एच.टी.लाईन एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में प्रदर्शित एच.टी.लाईन की स्थिति में भिन्नता है। यदि वर्तमान में प्रदर्शित एच.टी.लाईन स्थल की वास्तविक स्थिति के अनुसार हो तथा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड में पूर्व स्वीकृति से कोई अन्तर आता है तो पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड का मानचित्र पुनरीक्षित कर स्वीकृत कराना होगा।

8. मानचित्र में प्रदर्शित ग्रेव यार्ड की भूमि के क्षेत्रफल की रिवेन्यू रिकार्ड के परिप्रेक्ष्य में क्षेत्रफल में भिन्नता की स्थिति स्पष्ट करनी होगी।

9. जनसंख्या घनत्व की गणना उपविधि के अनुरूप नहीं है। जनसंख्या का आंकलन नियमानुसार करना होगा तथा समस्त सुविधाओं की प्रस्तावना जनसंख्या के आधार पर करनी होगी।

10 ड्रेनेज हेतु उसके चिन्हीकरण एवं कनेक्टिविटी को संशोधित डी.पी.आर. में प्राविधान करना होगा।

11 रेन वाटर हार्वेस्टिंग को संशोधित डी.पी.आर. में प्राविधानित करना होगा।

12 दो सबस्टेशन की प्रस्तावना करनी होगी एवं क्षेत्रफल एवं संख्या को तालिका में प्रदर्शित करना होगा तथा यू.पी.पी.सी.एल. का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

13 अन्तिम रूप से प्रस्तुत की जाने वाली डी.पी.आर. में संलग्न अवस्थापना सुविधाओं की डिजाईन प्रस्तुत करना होगा। तदोपरान्त परीक्षण अभियन्त्रण खण्ड से कराया जायेगा।

14 लैण्डस्केप मानचित्र निर्धारित स्केल पर प्रस्तुत करना होगा।

15 पोटेबल वॉटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण-पत्र अपेक्षित है।

16 योजना का रख-रखाव सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य "ज्वाइंट वेन्चर" अनुबन्ध निष्पादित किये जाने सम्बन्धी व्यवस्था को डी.पी.आर. में समावेशित करना होगा।

17 24 मी0 मार्ग पर प्रस्तुत कल्डी-सैक को हटाते हुए नियमानुसार प्रस्तावना देनी होगी।

18 सहजयोग टेम्पल के दक्षिण-पूर्व में 18 मी. रोड़ पर प्रस्तावित प्लाटेड डेवलपमेंट के भूखण्ड अनियमित आकार के हैं, जो उचित नहीं है। साथ ही इन भूखण्डों के पीछे की तरफ प्रस्तावित पार्क को भूखण्डों की सीमाओं से पृथक किया जाना चाहिए। इस पार्क के दक्षिण-पश्चिम में 12 मी. के मार्ग पर प्रस्तावित प्लाटेड डेवलपमेन्ट के बीच में त्रिभुजाकार हरित क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है, जो उचित नहीं है।

19 विस्तारित क्षेत्र में 18 मी. चौड़े मार्ग को आखिरी छोर पर घटाते हुए 12 मी. कर दिया गया है, जो इण्डियन रोड कांग्रेस के मानकों तथा नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं है। उक्त मार्ग की चौड़ाई एक 'वाइडर एन्ड' से दूसरे 'वाइन्डर एन्ड' तक एक समान होनी चाहिए। मानकों के अनुसार संशोधन करना होगा।

20 सीवेज के ट्रीटमेन्ट के लिये 'ट्रीटेड एफ्लुएन्ट' को रिसाईकिल कर कूलिंग टावर में फ्लशिंग हेतु तथा हरित क्षेत्रों की सिंचाई के लिए रिसाईकिलिंग हेतु पाइप नेटवर्क को दर्शाकर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत करना होगा।

21 ए-110, सी-85 के साथ दर्शित ग्रीन का क्षेत्रफल अनुमन्य से कम है।

22 भूखण्ड संख्या बी-101 से बी-107 के मध्य सड़क की चौड़ाई दर्शित नहीं है।

23 भूखण्ड संख्या डी-38 से प्रारम्भ होकर डी-1 पर समाप्त होने वाली 12मी. चौड़ी सड़क की लम्बाई अनुमन्य लम्बाई से ज्यादा है।

24 पुलिस चौकी का प्रस्तावित क्षेत्रफल 300 वर्ग मी. दर्शाया गया है जो अनुमन्य 1500 वर्ग मी. से कम है।

25 तालिका में प्रदर्शित फैसिलिटी के उपयोग के भूखण्डों की संख्या एवं मानचित्र पर दर्शित भूखण्डों की संख्या में भिन्नता है यथा इण्टर कॉलिज/ हैल्थ सेन्टर /पुलिस चौकी को संशोधित कर प्रस्तुत करना होगा।

26 प्रस्तावित ग्रीन/ ओपन स्पेस को संख्यावार तालिका में क्षेत्रफल सहित दर्शाना होगा।

27 तालिका में दर्शित कूड़ा एकत्रीकरण का क्षेत्रफल 7.5 वर्ग मी. प्रदर्शित है जो वांछित क्षेत्रफल से कम है जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 15 वर्ग मी. होना चाहिए, नियमानुसार मानचित्र में स्थल को दर्शाते हुए तालिका में भी अंकित करना होगा।

28 क्योस्क/बूथ/चबूतरों का प्राविधान नहीं किया गया है।

29 स्पोर्टस फैसिलिटी का प्राविधान भवन उपविधि के अनुसार मानचित्र में प्रस्तावित करते हुए अंकित करना होगा।

30 सम्पूर्ण योजना अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अतिरिक्त नई भूमि पर की गयी प्रस्तावना को हाईलाईट करके दर्शाना होगा।

31 सेन्ट्रर ग्राउण्ड वाटर, सिंचाई विभाग, नगर निगम, पर्यावरण विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।

32 डी.पी.आर. के साथ संलग्न सर्विस प्लान निर्धारित स्केल पर नहीं है तथा मापें व अक्षर बहुत छोटे होने के कारण अपठनीय है।

33 अशक्त व्यक्तियों हेतु आवश्यक प्राविधान करना होगा।

34 योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, एस.टी.पी., डस्टबिन /रबिश डिपो आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी।

समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि उपरोक्त अभियुक्तियों/बिन्दुओं के अनुसार विकासकर्ता कम्पनी द्वारा संशोधित डी.पी.आर./ ले-आऊट प्लान एक सप्ताह में प्राधिकरण में प्रस्तुत की जाये, जिसका परीक्षण प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर से कराते हुए नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक में विचारार्थ/ अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जाये।

(जी.एस.गोयल)
सी.ए.टी.पी.
गा.वि.प्रा.

अनुमोदित

02.04.11
(नरेन्द्र कुमार चौधरी)
उपाध्यक्ष
गा.वि.प्रा.

- 144 -

67

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना अन्तर्गत मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. पर शासन द्वारा गठित समिति की दिनांक 28.03.11 को आहूत बैठक की उपस्थिति :

1. पी० एन० मिश्र इक्जी० डाइरेक्टर अन्सल (ए.पी.आई.)
2. विनोद ठाकुर — do —
3. पी. पी. शर्मा (?) GM-S-2 — do —
4. Pradeep Misra Consultant REPL
5. Nitya Agarwal
6. ABHISHEK SINGH. ANSAL API
7. Jyoti Prasad, Town Planner (GDA)
8. A.K. Tyagi, C.C.P. (प्रभारी CTCP — LKO) 28/3/11
9. Atul Garg C.E. GDA
10. S. C. Gaur Town Planner. GDA
11. G. S. GOYAL CTP
12. P. S. Chowdhry F.C., GDA

संलग्नक 68

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

<u>सहायक अभियन्ता:</u>/T.P/EE

कृपया दॉयी ओर संलग्न मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. द्वारा ग्राम डूंडाहेडा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना की 140.63 एकड़ पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान पर दि. 28.03.11 को आहूत समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कार्यवृत का अवलोकन करने का कष्ट करें।

उक्त कार्यवृत की प्रति दिनांक 04.04.11 को विकासकर्ता को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की गयी। कार्यवृत में उल्लेखित बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 08.04.11 के माध्यम से अनुपालन आख्या के साथ-साथ योजना की संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या एवं संशोधित डी.पी.आर. एवं ले-आउट पर दिये गये निर्देशों के क्रम में आख्या निम्नवत् है-

1. विकासकर्ता द्वारा महायोजना भू-उपयोगों को घटाते हुए नेट आवासीय क्षेत्रफल पर गणना कर डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान पर प्रदर्शित कर दिया गया है।
2. प्रश्नगत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि का भू-उपयोग पूर्व में आवासीय होने के कारण समिति के निर्णयानुसार विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. की प्रस्तावनाओं को यथावत रखते हुए तलपट मानचित्र संशोधित कर दिया गया है। प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग के सम्बन्ध में कुछ याचिकायें माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन होने के दृष्टिगत समिति के निर्णय अनुसार उक्त भूमि पर विकासकर्ता को कोई निर्माण/विकास कार्य की तब तक अनुमति नहीं होगी जब तक कि उक्त भूमि का भू-उपयोग नियमानुसार डम्पिंग यार्ड से आवासीय न हो जाये तथा विकासकर्ता को हस्तान्तरित न हो जाये।
3. ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. एवं सामुदायिक सुविधाओं को विकासकर्ता ने अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर समानुपातिक रूप से प्रस्तावित करते हुए विवरण प्रस्तुत किया गया है। संलग्न विवरण के अनुसार ई.डब्लु.एस./एल.आई.जी. भूखण्ड के अन्तर्गत लगभग 80 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के स्वामित्व में है।
4. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दि. 09.05.07 में निर्धारित समयसीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने हेतु आवश्यक संशोधन पर्ट चार्ट में कर दिया गया है।
5. ई.डब्लू.एस./ एल.आई.जी. एवं सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/ निर्माण भी अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ किये जाने हेतु बार चार्ट में संशोधन टाईम शैड्यूल अंकित कर दिया है।
6. पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।
7. ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के चारों ओर 24 मी. चौड़ी सड़क का प्राविधान कर दिया गया है। एच.टी. लाइन व प्रस्तावित ग्रीन के संदर्भ में पुनरीक्षित मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।
8. ग्रेव यार्ड हेतु 1.78 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में प्रदर्शित करते हुए उसकी स्थिति को संशोधित मानचित्र पर स्थलानुसार दर्शाया गया है।
9. जनसंख्या घनत्व की गणना उपविधि के अनुसार कर दी गयी है।
10. ड्रेनेज हेतु उसके चिन्हीकरण एवं कनैक्टिविटी का प्राविधान कर दिया गया है।

11. रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान कर दिया गया है।
12. दो सब-स्टेशन का प्रस्ताव करते हुए क्षेत्रफल एवं संख्या को तालिका में प्रदर्शित कर दिया गया है। यू.पी.पी.सी.एल. का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु विकासकर्ता द्वारा सहमति दी गयी है।
13. अवस्थापना सुविधाओं सम्बन्धी डिजाइन प्रस्तुत कर दिया गया है।
14. लैण्ड स्केप का मानचित्र निर्धारित स्केल पर प्रस्तुत कर दिया गया है।
15. पोटेबल वॉटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करने हेतु सहमति दी है।
16. योजना का रख-रखाव सुनिश्चित करने हेतु विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर अनुबन्ध निष्पादित किये जाने सम्बन्धी व्यवस्था का डी.पी.आर. में समावेश कर दिया गया है।
17. 24 मी. मार्ग पर कल्डी-सैक को हटाते हुए प्रस्तावना कर दी गयी है।
18. सहजयोग के दक्षिण पूर्व में 18 मी. सड़क पर प्रस्तावित प्लाटेड डवलपमेंट को पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. /ले-आउट के अनुसार ही प्रस्तावित किया गया है। इन भूखण्डों के पीछे प्रस्तावित पार्क को भूखण्डों की सीमाओं से पृथक कर दिया गया है। त्रिभुंजाकार हरित क्षेत्र को हटा दिया गया है।
19. सड़क की चौड़ाई में संशोधन कर दिया गया है।
20. सीवरेज के ट्रीट्मेन्ट के लिये ट्रीटेड एफ्लुएन्ट को रिसाईक्लिंग कर कूलिंग टावर में फ्लशिंग हेतु तथा हरित क्षेत्रों की सिंचाई के लिये रिसाईक्लिंग हेतु पाईप नेटवर्क को दर्शाते हुए मानचित्र में संशोधन कर दिया गया है।
21. भूखण्ड संख्या ए-110 सी-85 के साथ दर्शित ग्रीन को सही कर दिया गया है।
22. भूखण्ड संख्या बी-101 से बी-107 के मध्य सड़क की चौड़ाई दर्शा दी गयी है।
23. सड़क की चौडाई नियमानुसार सही कर कर दी गयी है।
24. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर./ ले-आउट के अनुसार पुलिस चौकी का प्राविधान कर दिया गया है तथा दो पृथक पुलिस चौकियों का प्राविधान अनुमन्यतानुसार कर दिया है।
25. सार्वजनिक सुविधाओं के उपयोग की भिन्नताओं को सही कर दिया गया है।
26. प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस को संख्यावार तालिका में दर्शाया गया है।
27. कूड़ा एकत्रिकरण स्थल मानचित्र में दर्शाते हुए तालिका में अंकित कर दिया गया है।
28. क्योस्क/बूथ/चबूतरों का प्राविधान कर दिया गया है।
29. स्पोर्ट्स फैसिलिटी का प्राविधान कर दिया गया है।
30. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर के अतिरिक्त नवीन प्रस्तावना को फेस-1 व फेस-2 के रूप में दर्शाया गया है।
31. विकासकर्ता को योजना हेतु पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति अन्य समस्त वांछित अनापत्तियों के साथ तीन माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करनी होगी।
32. सर्विस प्लान निर्धारित स्केल पर प्रस्तुत कर दिये गये है।
33. अशक्त व्यक्तियों हेतु आवश्यक प्राविधान कर दिया गया है।

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

34. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, एस.टी.पी.एवं डस्टबिन आदि हेतु आरक्षित भूमि को इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार यथासमय उपलब्ध करा दिये जाने हेतु सहमति दी गयी है।

उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या के क्रम में मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. द्वारा ग्राम डूंडाहेडा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना की 140.63 एकड़ पर प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर तकनीकी आख्या निम्नवत् है-

1. <u>लाईसेंस क्षेत्रफल</u> :

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से 127 एकड़ की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। तत्समय विकासकर्ता द्वारा त्रुटिवश लाईसेंस क्षेत्रफल एवं स्वीकृत डी.पी.आर. में से नाले की 10.23 एकड़ भूमि को नहीं घटाया गया था जिसे वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. व लाईसेंस क्षेत्रफल में संशोधित कर दिया गया है।

लाईसेंस क्षेत्रफल में ग्रेव यार्ड की भूमि सम्मिलित नहीं थी। डी0पी0आर0 स्वीकृति के समय ग्रेव यार्ड हेतु 1.78 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में मानचित्र में दर्शाया गया था परन्तु इस क्षेत्रफल को एरिया चार्ट की गणना में घटाकर नहीं दिखाया गया था। वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. में ग्रेव यार्ड हेतु 1.78 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में प्रदर्शित किया गया है तथा उसे एरिया चार्ट में घटाकर दिखाया गया है।

योजनान्तर्गत 0.25 एकड़ भूमि पर पूर्व से समाधि निर्मित है जिसे लाईसेंस क्षेत्रफल एवं पुनरीक्षित डी.पी.आर. में से घटाकर अन्य की भूमि के रूप में मानचित्र में दर्शाते हुए तालिका में भी दिखाया गया है।

पूर्व निर्मित सहजयोग मन्दिर की 0.82 एकड़ भूमि मूल लाईसेंस क्षेत्रफल के अन्तर्गत सम्मिलित नहीं थी किन्तु डी.पी.आर. स्वीकृति के समय सहजयोग मंदिर हेतु 0.82 एकड़ के स्थान पर 2.35 एकड़ भूमि को अन्य की भूमि के रूप में दर्शाया गया था। वर्तमान में लाईसेंस के अन्तर्गत दिखाये गये सहजयोग मन्दिर हेतु अन्य की भूमि के रूप में मूल लाईसेंस क्षेत्रफल में दर्शाये गये 0.82 एकड़ भूमि को ही पुनः वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. में दिखाया गया है तथा शेष 1.53 एकड़ भूमि को पुनरीक्षित डी.पी.आर. में प्रस्तावित किया गया है।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अवशेष 25.89 एकड़ भूमि के लाईसेंस नवीनीकरण के उपरान्त पुनरीक्षित डी.पी.आर. में शामिल करके प्रस्तावना दी गयी है।

2. <u>भू-उपयोग</u> :

प्रश्नगत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत निहित भूमि का उपयोग महायोजना-2021 के अनुसार आवासीय मध्यम घनत्व (वर्तमान में जारी शासनादेश के अनुसार प्रस्तावित घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर) आंशिक भाग महायोजना ग्रीन एवं संस्थागत है। योजनान्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि का भू-उपयोग वर्तमान में शासन द्वारा आवासीय से डम्पिंग यार्ड हेतु परिवर्तित किया गया है।

3. <u>भू-स्वामित्व</u> :

विकासकर्ता द्वारा द्वितीय चरण में लाइसेंस के अन्तर्गत अवशेष 25.89 एकड़ भूमि हेतु लाईसेंस नवीनीकरण कराने के उपरान्त कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से कब्रिस्तान, निर्मित समाधि तथा पूर्व में लाईसेंस में सम्मिलित नाले की भूमि को घटाने के उपरान्त नेट 140.63 एकड़

क्षेत्रफल पर प्रस्तुत योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आउट में सम्मिलित भूमि का विवरण निम्नवत् है –

| | | |
|---|---|---|
| कुल लाईसेंस क्षेत्रफल (पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में अंकित क्षेत्रफल 127 एकड़ तथा लाईसेंस नवीनीकरण क्षेत्रफल 25.89 एकड़ सहित) | = | 152.89 एकड़ |
| नाले के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 10.23 एकड़ |
| कब्रिस्तान (ग्रेव यार्ड) की अतिरिक्त भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 1.78 एकड |
| निर्मित समाधि की भूमि (अन्य की भूमि) | = (-) | 0.25 एकड |
| नेट लाईसेंस/स्कीम क्षेत्रफल | | 140.63 एकड़ |

विकासकर्ता द्वारा क्रय की गयी भूमि एवं अन्य के स्वामित्व का विवरण निम्नवत् है–

| | | |
|---|---|---|
| 1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल | | 140.63 एकड़ |
| 2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल | (63.04%) | 88.66 एकड़ |
| 3. ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल | | 51.97 एकड़ |
| 4. निजी स्वामित्व की भूमि | | 36.3496 एकड़ |

उपरोक्त ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि के अन्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि भी सम्मिलित है जिसका भू-उपयोग वर्तमान में डम्पिंग यार्ड है। पूर्व में उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय होने के कारण आवासीय भू-उपयोग में विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है। वर्तमान में भी विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर पूर्व स्वीकृत प्रस्तावनाओं को यथावत रखते हुए डी.पी.आर./ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

विकासकर्ता के स्वामित्व में इन्टीग्रेटेड पॉलिसी के अनुसार 60% से अधिक 63.04% भूमि क्रय की गयी है। जिसकी जॉच प्राधिकरण के भू-अर्जन अनुभाग से करायी जा चुकी है। डी.पी.आर. में प्रस्तावित महायोजना भू-उपयोग की स्थिति निम्नानुसार है–

4. **प्रस्तावित महायोजना भू-उपयोगों की स्थिति**– गाजियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोग का विवरण निम्नवत् है–

| | | |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय क्षेत्रफल | 138.56 एकड़ |
| 2. | मास्टर प्लान ग्रीन (60 मीटर चौड़ी) | 1.69 एकड |
| 3. | संस्थागत क्षेत्र | 0.38 एकड़ |

5. **लैण्ड यूज एनालेसिस** : विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित विभिन्न उपयोग का विवरण निम्नवत् हैं–

| | प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड में) | प्रतिशत (%) |
|---|---|---|
| 1. आवासीय | | |
| (क) भूखण्डीय विकास | 30.57 | 22.06 |
| (ख) ग्रुप हाउसिंग | 33.30 | 24.02 |
| (ग) ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 | 5.00 | 3.61 |
| **कुल योग** | **68.86** | **49.69** |
| 2. व्यवसायिक | 5.80 | 4.19 |
| 3. पब्लिक/सेमी पब्लिक | 10.77 | 7.77 |
| 4. ग्रीन/ओपेन स्पेस | 21.82 | 15.75 |
| 5. आन्तरिक सड़कें | 31.31 | 22.60 |
| 6. कुल योग | **138.56** | **100.00** |

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

6. <u>जनसंख्या</u> : एन0एच0 24 से प्रस्तावित 45 मीटर चौडे महायोजना मार्ग पर योजना स्थित है। योजनान्तर्गत आवासीय भूखण्ड 128, 162, 200, 250 व 510 व.मी. क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। कुल प्रस्तावित 538 आवासीय भूखण्डों पर कुल जनसंख्या 7150 एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित 33.30 एकड़ क्षेत्रफल पर प्रस्तावित कुल 2600 यूनिट हेतु 13000 जनसंख्या आंकलित की गयी है।

नीति के अनुरूप वांछित 10% ई.डब्लू.एस. एवं 10% एल.आई.जी. भवनों /भूखण्डों हेतु कुल 5.00 एकड़ क्षेत्रफल के तीन भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 784 यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के अन्तर्गत 5 एकड़ भूमि में से लगभग 4 एकड़ (80%) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है जिस पर एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भवनों की स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जो स्वीकृति की प्रक्रिया में है।

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 24070 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 429 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है।

7. <u>ले-आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरणः</u>

डी0पी0आर0 में आंकलित कुल 24070 जनसंख्या के आधार पर सभी सुविधायें यथा स्कूल, कालेज, हेल्थ सेंटर, पोस्ट ऑफिस, पुलिस चौकी, कम्प्यूटराईजड रेलवे रिर्जवेशन कॉउन्टर, विद्युत सबस्टेशन, कम्यूनिटी सेंटर, स्पोर्ट सेंटर, ऑगन बाडी एवं एस.टी.पी. आदि प्रस्तावित किये गये हैं जिनका विवरण निम्नानुसार हैः-

| EDUCATIONAL | REQUIRED | PROVIDED | MINIMUM AREA(SQM) | TOTAL AREA REQUIRED (SQM) | TOTAL AREA PROVIDED (SQM) |
|---|---|---|---|---|---|
| ANGAN WADI | 5 | 5 | 250 | 1250 | |
| NURSARY SCHOOL | 10 | 10 | 500 | 5000 | |
| PRIMARY SCHOOL | 5 | 5 | 1000 | 5000 | |
| JR. HIGH SCHOOL | 3 | 3 | 2000 | 6000 | |
| HIGH SCHOOL | | | | | |
| INTER COLLEGE | 2 | 2 | 4000 | 8000 | |
| **MEDICAL FACILITY** | | | | | |
| HEALTH CENTER | 3 | 3 | 800 | 2400 | |
| **COMMUNITY FACILITIES** | | | | | |
| SUB POST OFFICE | 2 | 2 | 100 | 200 | |
| COMPUTERISED RAILWAY RESERVATION COUNTER | 5 | 5 | 50 | 250 | |
| A.T.M. & EXTN. COUNTER | 2 | 2 | 81 | 162 | |
| **ELECTRIC SUB STATION** 11 KVA | 2 | 2 | 500 | 1000 | |
| **COMMUNITY FACILITY** | | | | | |
| POLICE CHOWKI WITH RESIDENCE FACILITY | 2 | 2 | 1500 | 3000 | |
| COMMUNITY CENTRE | 1 | 1 | 1500 | 1500 | |
| DUSTIN | 48 | 48 | 15 | 720 | |
| BOOTH /KIOSKS | 48 | 48 | 7.5 | 360 | |
| S.T.P. IN PSP-1 | 1 | 1 | 2500 | 2500 | |
| **SUB TOTAL** | | | | 37342 (9.27 Acre) | 43576.25 $M^2$ 10.77 Acre |

| SPORTS FACILITY | | | | |
|---|---|---|---|---|
| NEIGHBOURHOOD SPORTS CENTER | 2 | 2 | 15000 | Required Neighbourhood Sport Centre is provided in different parks i.e. 7.41 Acre |
| RESIDENTIAL SPORTS CENTRE | 5 | 5 | 5000 | Required Sports Centre are provided in Parks of Plotted development and GH Plots i.e. 6.18 Acre |
| SUB TOTAL | | | | 55000 $M^2$ (13.59 Acre) |

8. ले-आउट ग्रीन-

आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत 15% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस के सापेक्ष 15.75% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस का प्राविधान विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार किया गया है ले-आउट ग्रीन में ग्राण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड, नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र को दर्शाया गया है तथा उनकी आकार एवं लोकेशन को उन भूखण्डों के मानचित्रों को स्वीकृत कराते समय परिवर्तन करने हेतु ले-आउट प्लान में दर्शाया गया है।

9. नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र :

आवासीय योजना क्षेत्रफल पर आवश्यक नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र की प्रस्तावना को ले-आउट प्लान में प्लाटेड डवलपमेंट, ग्रुप हाउसिंग प्लाट एवं व्यवसायिक प्लाट में सिम्बोलिक रूप से दर्शाते हुए उनके आकार एवं लोकेशन को मानचित्र स्वीकृति के समय परिवर्तित करने हेतु एरिया चार्ट में उल्लेख किया गया है।

10. ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड ( जलाशय ) :

भवन उपविधि की व्यवस्था अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत आवश्यक 5% (6.928 एकड़) भूमि पर भू-जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान किया गया है। जिस हेतु भवन उपविधि में निर्धारित आवश्यक न्यूनतम एक एकड़ क्षेत्रफल की अर्हता के सापेक्ष कुछ स्थानों पर एक एकड़ से अधिक तथा कुछ स्थानों पर पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के प्राविधानों के अनुसार सिम्बोलिक रूप से प्रदर्शित किया गया है।

11. शुल्को की गणनाः

दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित डी.पी.आर. समिति की बैठक में योजनान्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ (डम्पिंग यार्ड हेतु) भूमि को यथावत रखने हेतु लिये गये निर्णय के क्रम में उस भूमि पर कोई शुल्क आरोपित नहीं किया जा रहा है। अवशेष भूमि पर शुल्क की गणना निम्नवत् है-

( a ) निरीक्षण शुल्क :

(140.63-14.00)=126.63 Acre = Rs.23,06,040.00
Or 512453.42 Sqm. × 4.50 /sqm. OR = Rs.23,06,100.00

( b ) प्लान फीस : प्लान फीस मानचित्र अनुभाग द्वारा मानचित्र निर्गत से पूर्व जमा करायी जायेगी।

( c ) ट्रंक सेवाओं की कनैक्टिविटी चार्ज : पूर्व में विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन 76.388 एकड़ भूमि पर कनैक्टिविटी चार्जेज लिये जा चुके हैं। विकासकर्ता द्वारा कुल क्रय की गयी 88.66 एकड़ भूमि में से 76.388 एकड़ भूमि को घटाने के उपरान्त अवशेष 12.272 एकड़ भूमि पर शासनादेश 5873/8-1-05-34 विविध/03 टीसी-1 दिनांक 29.12.2005 के अन्तर्गत

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

विभिन्न ट्रंक सेवाओं हेतु दिये गये मानदण्डों के अनुसार टेनटेटिव कनैक्टिविटी चार्जेज की गणना निम्नवत् है-

(88.66-76.388)=12.272 Acre Or 49663.02 Sqm. × 102/sqm. = Rs.50,65,628.00

Or **= Rs.50,65,700.00**

**( d ) सिटी डवलपमेंट चार्ज :**

पूर्व में विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन 76.388 एकड़ भूमि पर सिटी डवलपमेंट चार्जेज डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय रूपये 1.50 लाख प्रति एकड़ की दर से लिया गया था। नये शासनादेश के अनुसार बढ़े हुए घनत्व एवं एफ.ए.आर. के लिये उक्त क्षेत्रफल पर रूपये 1.758 लाख /एकड़ की दर से सी.डी.सी. आंकलित कर ग्रुप हाउसिंग मानचित्र की स्वीकृति के समय विकासकर्ता को सूचित किया गया था जिसके अनुसार कुल रूपये 1,34,29,015/- की अवशेष धनराशि विकासकर्ता को तत्समय की स्वीकृति अनुसार निर्धारित /सूचित अवधि में प्राधिकरण कोष में जमा कराना होगा। विकासकर्ता द्वारा कुल क्रय की गयी 88.66 एकड़ भूमि में से 76.388 एकड़ भूमि को घटाने के उपरान्त अवशेष 12.272 एकड़ भूमि पर वर्तमान कास्ट इन्डेक्स के आधार पर सिटी डवलपमेंट चार्ज की गणना निम्नानुसार है-

(88.66-76.388)=12.272 Acre

12.272 Acre × Rs. 3.5155 Lacs/Acre = Rs.43,14,222.00 Or Rs.43,14,300.00

**( e )आन्तरिक एवं वाह्य विकास शुल्क**

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराये जाने है अतः विकास शुल्क देय नही है। योजना अवधि में प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नई अवस्थापना सुविधओं यथा बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जायेगी।

**( f ) परफारमेंस गारण्टी**

(i) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी रखे जाने का प्राविधान है जिस हेतु रूपये 6.065 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसमें से रूपये 5.00 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 19.03.2011 तक थी जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.03.2013 तक बढ़वाकर प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दी गयी है। अवशेष रूपये 1.00 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 18.07.11 को तथा 6.50 लाख की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 13.08.2011 को समाप्त हो रही है। उक्त दोनों बैंक गारण्टी

की वैधता निर्धारित अवधि के अन्दर ही बढ़वानी होगी तथा अतिरिक्त क्रय की गई भूमि हेतु अतिरिक्त बैंक गारण्टी विकासकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी।

(ii) बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120% की रिचार्जिग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

(iii) बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

12. **वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र**

सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, एन.एच.ए.आई., सिचाई विभाग, पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार एवं नगर निगम आदि सम्बन्धित विभागों से विकासकर्ता द्वारा अनापत्ति प्रमाण पत्र अधिकतम तीन माह की समय अवधि में प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।

13. **विचारणीय बिन्दु**-

(A) योजनान्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि जिसका वर्तमान में भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड है प्रश्नगत 14 एकड़ भूमि के वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड को पूर्व की भाँति आवासीय किये जाने हेतु कुछ याचिकायें माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन हैं, जिस पर माननीय न्यायालय का आदेश अन्तिम होगा। यदि डम्पिंग यार्ड हेतु निर्णय आता है तो पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार उक्त भूमि पर आवासीय भू-उपयोग में दर्शायी गयी सुविधाओं/ ले-आउट ग्रीन की पूर्ति अवशेष क्षेत्र के तलपट मानचित्र में करते हुए विकासकर्ता को पुनरीक्षित तलपट मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।

(B) आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत 15% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस के सापेक्ष 15.75% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस का प्राविधान विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार किया गया है ले-आउट ग्रीन में आवश्यक रिचार्जिग पोण्ड, नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र को दर्शाया गया है तथा उनके आकार एवं स्थिति को उन भूखण्डों के मानचित्रों को स्वीकृत कराते समय परिवर्तन करने हेतु ले-आउट प्लान में दर्शाया गया है।

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

(C) आवासीय योजना क्षेत्रफल पर आवश्यक नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र की प्रस्तावना को ले-आउट प्लान में प्लाटेड डवलपमेंट, ग्रुप हाउसिंग प्लाट एवं व्यवसायिक प्लाट में सिम्बोलिक रूप से दर्शाते हुए उनके आकार एवं स्थिति को मानचित्र स्वीकृति के समय परिवर्तित करने हेतु एरिया चार्ट में उल्लेख किया गया है।

(D) भवन उपविधि की व्यवस्था अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत आवश्यक 5% (6.928 एकड़) भूमि पर भू-जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान किया गया है। जिस हेतु भवन उपविधि में निर्धारित आवश्यक न्यूनतम एक एकड़ क्षेत्रफल की अर्हता के सापेक्ष कुछ स्थानों पर एक एकड़ से अधिक तथा कुछ स्थानों पर कम प्रस्तावित करते हुए सिम्बोलिक रूप से प्रदर्शित किया गया है।

14. <u>प्रतिबन्ध/शर्ते</u>-

1. पक्ष को निरीक्षण शुल्क रू. 23,61,100/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
2. प्लान फीस मानचित्र अनुभाग द्वारा मानचित्र निर्गत से पूर्व जमा करायी
3. पक्ष को कनैक्टिविटी चार्जेज के मद में रूपये 50,65,700/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
4. पक्ष को सिटी डवलपमेंट चार्ज रूपये 43,14,700/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
5. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि को विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
6. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के क्षेत्रफल में से वांछित ओपन स्पेस/ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार एफ.ए. आर. एवं भू-आच्छादन अनुमन्य होंगे।
7. सालिड वैस्ट डिस्पोजल हेतु ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड पर भविष्य में आने वाले व्यय का समानुपातिक व्यय विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
8. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
9. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु वर्तमान में प्रस्तावित कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी रखे जाने का प्राविधान है जिस हेतु रूपये 6.065 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसमें से रू.5.00 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दि. 19.03.2011

-25-

77

तक थी जिसकी वैधता अवधि दिनांक 24.03.2013 तक बढ़वाकर प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दी गयी है। अवशेष रूपये 1.00 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 18.07.11 को तथा 6.50 लाख की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 13.08.2011 को समाप्त हो रही है। उक्त दोनों बैंक गारण्टी की वैधता निर्धारित अवधि के अन्दर ही बढ़वानी होगी तथा अतिरिक्त क्रय की गई भूमि हेतु अतिरिक्त बैंक गारण्टी विकासकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी।

10. योजनान्तर्गत नगर निगम की स्वामित्वाधीन डम्पिंग यार्ड भू-उपयोग हेतु आरक्षित 14 एकड़ भूमि पर कोई निर्माण/ विकास कार्य तब तक न किया जाये जब तक कि उक्त भूमि का नियमानुसार भू-उपयोग वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित न हो जाये तथा उक्त भूमि विकासकर्ता को हस्तान्तरित न कर दी जाये।

11. मानचित्र में दर्शायी गयी एच.टी. लाईन की स्थिति पूर्व में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के स्वीकृत मानचित्र में दर्शित स्थिति से भिन्न है। अतः समिति के निर्णयानुसार ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड का पुनरीक्षित मानचित्र विकासकर्ता को स्वीकृत कराना होगा।

12. बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

13. बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

14. विकासकर्ता द्वारा विद्युत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विद्युत पावर कारपोरेशन लि. को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वयं लगाने होंगे। इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

15. अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण की अनुमति नहीं दी जा जायेगी।

78

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

16. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
17. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत करानें होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।
18. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
19. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
20. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.4.1 की क्रम संख्या 7 के अनुसार क्रीडा क्रियाओं हेतु वांछित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस /ले-आउट ग्रीन में करना होगा।
21. बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त समस्त शुल्कों को विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने एवं अन्य समस्त औपचारिकतायें पूर्ण होने के उपरान्त तलपट मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
22. पूर्व स्वीकृति के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उनका मानचित्र में भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। इस हेतु दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 08.04.2011 का अनुपालन करना होगा।
23. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु पूर्व में निष्पादित अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
24. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।
25. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का क्षेत्रफल 15.6204 एकड है, जब तक उक्त भूमि का विधिवत पुनर्ग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/ सिंचाई विभाग /जिलाधिकारी गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
26. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।
27. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गों आदि का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य शासन/गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।
28. विकासकर्ता की योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों का विकास शासनादेश के अनुसार विकासकर्ता को करना होगा।

29. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना का तलपट मानचित्र अन्तिम रूप से स्वीकृत कराया जायेगा जिस हेतु देय शुल्क तत्समय प्रभावी नियमों एवं शर्तों के अधीन देय होंगे।
30. विकासकर्ता को इस आशय की अण्डरटेकिंग देनी होगी की वह शेष भूमि अर्जित करने के उपरान्त सभी अवस्थापना सुविधाओं को विकसित करने के उपरान्त ही भूखण्डों /भवनों का हस्तान्तरण करेगा।
31. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 09.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।
32. सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, सिंचाई विभाग, नगर निगम, एन.एच.ए.आई., आदि सम्बन्धित विभागों की अनापत्ति तथा पर्यावरण एवं वन मंत्रालय, भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त कर तीन माह के अन्दर प्राप्त कर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करनी होगी।
33. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता को जमा कराना होगा।
34. एच.टी.लाईन के नीचे अथवा इससे प्रभावित भूमि में किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
35. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होंगे।
36. एस.टी.पी. के क्षेत्रफल, क्षमता एवं डिजाईन के मानकों को जल निगम से प्राप्त कर योजनान्तर्गत स्थापित करना होगा।
37. आर.डब्लू.ए. एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-विवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
38. जो भूमि विकासकर्ता के कब्जे में नहीं है उस पर विकास कार्य करने एवं सम्पत्ति क्रय-विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय करने के पश्चात होगा।
39. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/ विकास कार्यों के साथ-साथ एल.आई.जी. एवं ई.डब्लू.एस. तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य ग्रुप हाउसिंग भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल.आई. जी./ई.डब्लू.एस. भूखण्डों पर वांछित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों की पूर्ति नहीं होती है तो वांछित अवशेष एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भवनों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।
40. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्लू.डी., यू.पी.पी.सी. एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
41. विकासकर्ता को पूर्व में मैट्रो सेस के सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग /सियोरिटी बॉण्ड की शर्तों का अनुपालन करना होगा।

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।



## (टिप्पणियां एवं आदेश)

दिनांक 28.03.11 को शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट का परीक्षण प्राधिकरण स्तर से कराये जाने के उपरान्त नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ/ अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जानी है। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ ले-आउट प्लान पर विचारणीय बिन्दुओं पर निर्णय एवं तकनीकी आख्या में अंकित प्रतिबन्धों का अवलोकन कर परीक्षण हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ रखे जाने हेतु अग्रसारित करने का कष्ट करें।

कृ० समिति के समक्ष रखे जाने की स्वीकृति हेतु।

13/4/11 (अतुल शर्मा) अवर अभियन्ता

13/4/11 (ए० के० तायल) अवर अभि०

13/4/11 राजेन्द्र कुमार ... अवर अभियन्ता

13/04/11 एन० के० भाटिया सहा० अभियंता

13/4/11

13.4.11 ज्योति प्रसाद नगर नियोजक

(एन० के० चौधरी) अधिशासी अभियन्ता

उपाध्यक्षः

मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0 (कन्सॉर्शियम) द्वारा एन.एच-24 पर ग्राम डूंडाहेडा में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत प्रथम चरण में 127.00 एकड़ भूमि पर स्वीकृत डी.पी.आर./ले-आउट के अनुसार विकसित की जा रही योजनान्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से पूर्व निर्मित समाधि, कब्रिस्तान एवं नाले की भूमि को घटाने के उपरान्त नेट लाइसेंस क्षेत्रफल 140.63 एकड़ पर योजना की पुनःरीक्षित डी.पी.आर./ ले-आउट स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। डी.पी.आर. / ले-आउट का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.11 में किया गया। समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/अभियुक्तों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.2011 को प्रस्तुत योजना की संशोधित डी.पी.आर./ले-आऊट की स्वीकृति के सम्बन्ध में विभागीय आख्या व नगर नियोजक/अधिशासी अभियन्ता की संस्तुति जो पृष्ठ 16 से 28 पर प्रस्तुत है, का अवलोकन किया गया। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार न्यूनतम आवश्यक 60% भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है। नेट आवासीय क्षेत्रफल पर वांछित सुविधाओं एवं ले-आउट ग्रीन की प्रस्तावना भवन उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुरूप नियमानुसार प्रस्तावित की गयी है।

संस्तुति में समिति के समक्ष प्रस्तुत विचारणीय बिन्दु संख्या 13ए में उल्लिखित डम्पिंग यार्ड की भूमि के सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय के आदेश पारित होने तक यथा स्थिति रखनी होगी तथा न्यायालय के आदेशों का पालन करना होगा।

81

बिन्दु संख्या 13बी के अनुसार ले-आउट ग्रीन की प्रस्तावना नियमानुसार की गयी है। ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड तथा नेबर हुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र का प्राविधान नियमानुसार किया गया है। पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार विकास कार्य स्थल पर हो जाने के कारण इनके आकार व स्थिति में परिवर्तन पर कोई आपत्ति नहीं है।

बिन्दु संख्या-13सी व डी में उल्लिखित स्पोर्ट्स फैसिलिटी एवं भू-जल रिचार्जिंग हेतु आवश्यक भूमि का प्राविधान भवन उपविधि के अनुसार है। भूमि के क्षेत्रफल को यथावत रखते हुए पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार विकास कार्य स्थल पर हो जाने के कारण इनके आकार व स्थिति में परिवर्तन पर कोई आपत्ति नहीं है।

उपरोक्त के दृष्टिगत पूर्व पृष्ठ पर आंकलित शुल्कों एवं प्रतिबन्धों के साथ पुनःरीक्षित डी.पी.आर. / ले-आउट इस शर्त के साथ अनुमोदित किए जाने की संस्तुति की जाती है कि तलपट मानचित्र की स्वीकृति केवल विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर ही अनुमन्य होगी। अन्य की भूमि क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्ड यूज माना जायेगा तथा विकासकर्ता को पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेण्ट की समस्त शर्तो का पालन करना होगा तथा सभी विकास कार्य निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत ही पूर्ण करने होंगे।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट पर उपरोक्तानुसार संस्तुति के साथ-2 शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुतियों एवं विभागीय आख्या के क्रम में नीति के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की अनुशंसा की जाती है।

| | | | |
|---|---|---|---|
| (जी.एस.गोयल) | (अखिल गर्ग) | (पी.एस.चौधरी) | (नरेन्द्र कुमार) |
| सी.ए.टी.पी. | मुख्य अभियन्ता | वित्त नियंत्रक | सचिव |

19.04.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी

TP-2
19/4.
(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

AE (MP)
19/4/11
ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

मद संख्या- 10

**विषय :मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की पुनरीक्षित डी.पी.आर./ ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।**

निजी पूँजी निवेश के माधयम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा में कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर. /ले-आउट विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दि. 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दिनांक 09.11.06 को निर्गत किया गया। तदोपरान्त दिनांक 07.05.07 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर लाईसेंस की सीमा में आंशिक परिवर्तन करते हुए कुल क्षेत्रफल 185 एकड़ के लिए दिनांक 09.03.11 को योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित विभागीय आपत्ति दिनांक 14.03.11 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.03.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी। जिस पर दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया - विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार स्थल पर जो विकास कार्य किया गया है वह विकास की श्रेणी में नहीं आता है चूँकि विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित है एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में टाईम शेड्यूल डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा के अनुसार ही रखा गया है अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण मूल डी.पी.आर. की स्वीकृति के मानकों के अनुसार ही किया गया है।

समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/ अभियुक्तियों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. /ले-आउट प्रस्तुत की गयी जिसका विभागीय परीक्षण कराया गया। डी.पी.आर./ले-आउट प्रचलित भवन उपविधि एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। विस्तृत विवरण निम्नवत् है-

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | विकासकर्ता कम्पनी/कन्सार्शियम के पंजीकरण का दिनांक | : | 10.02.06 |
| 2. | अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल | : | 185 एकड़ |
| 3. | लाईसेंस निर्गत किये जाने का दिनांक | : | 29.05.2006 |
| 4. | डी.पी.आर. में सम्मिलित भूमि का क्षेत्रफल | : | 185 एकड़ |
| 5. | डी.पी.आर./तलपट मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक | : | 18.11.2006 |
| 6. | डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादन का दिनांक | : | 07.05.2007 |
| 7. | वर्तमान में पुनरीक्षित डी.पी.आर. में सम्मिलित नेट योजना क्षेत्रफल (तालाब का क्षेत्रफल 0.31 एकड़ को छोड़कर) | : | 184.69 एकड़ |
| 8. | वर्तमान तक कुल लैण्ड असेम्बली | : | 116.9791 एकड़ (63.33%) |

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

**9. पंजीकरण की स्थिति :**

विकासकर्ता का पंजीयन मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) के नाम से दि.10.02.06 में श्रेणी 'ए' के अन्तर्गत किया गया है। पंजीकरण के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत एम.ओ.यू. दिनांक 01.07.05 में चार कम्पनियों की सहभागिता थी। एम.ओ.यू. में सम्मिलित चार कम्पनियाँ मै.अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0., मै.वी.के.अग्रवाल एण्ड कं., मै. सनग्लो बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. मनचन्दा एण्ड मनचन्दा बिल्डर्स प्रा.लि. के टर्नओवर, नैटवर्थ एवं रियल इस्टेट में अनुभव के आधार पर पंजीकरण किया गया है, तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा लैण्ड एसेम्बली के लिए 8 सबसिड्री कम्पनियों को शामिल किया गया जिनको मिलाकर बनाये गये कन्सॉर्शियम को विकासकर्ता द्वारा दि. 17.03.11 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत कराकर दिनांक 18.03.11 को प्रस्तुत किया गया है। जिस पर दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है-

वर्तमान में प्रस्तुत कन्सॉर्शियम में पंजीकरण के समय की चारों कम्पनियाँ सम्मिलित हैं जिनका टर्नओवर, नेटवर्थ एवं अनुभव पूर्ववत है, जिससे मूल एम.ओ.यू. की कहीं भी अवहेलना नहीं होती है। अतः प्रस्तुत नवीन कन्सॉर्शियम के अनुसार नया पंजीकरण जारी किया जाए।

**10. लाईसेंस क्षेत्रफल :**

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पर डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.03.11 एवं 28.03.11 में कतिपय अपरिहार्य परिस्थितियों/साइट कन्डीशन्स के कारण योजना क्रियान्वित न हो सकने का उल्लेख करते हुए लाईसेंस सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है। यद्यपि लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ को यथावत रखा गया है। लाईसेंस की सीमा में परिवर्तन मुख्यतः निम्न कारणों से हुआ हैं -

(क) मास्टर प्लान रोड के एलाइन्मेंट के कारण।

(ख) लाईसेंस के अन्तर्गत की कुछ भूमि हाईटेक योजना में स्थित होने के कारण।

उपरोक्त के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया "चूँकि विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है अतः बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त संशोधित लाईसेंस जारी किया जाये।"

**11. भूमि का क्षेत्रफल-**

| | | |
|---|---|---|
| 1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल | | 184.69 एकड़ |
| 2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल | (63.33%) | 116.9791 एकड़ |
| 3. ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल | | 49.2379 एकड़ |
| 4. निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल | | 8.6387 एकड़ |

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

(जी0 एस0 गोयल)

12. **महायोजना भू-उपयोग-**

| | | |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय क्षेत्रफल | 171.75 एकड़ |
| 2. | मास्टर प्लान ग्रीन (60 मीटर चौड़ी) | 8.49 एकड |
| 3. | मास्टर प्लान रोड | 4.45 एकड़ |

13. **लैण्ड यूज एनालेसिस**

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित विभिन्न उपयोग का विवरण निम्नवत् हैं-

| | प्रस्तावित क्षेत्रफल | | प्रतिशत |
|---|---|---|---|
| **1. आवासीय** | (वर्ग मी.) | (एकड) | |
| (क) भूखण्डीय विकास | 181196.12 | 44.77 | 26.07 |
| (ख) ग्रुप हाउसिंग (27641 $M^2$ ले-आउट ग्रीन सहित) | 184267.62 | 45.53 | 26.51 |
| ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | (-) 27641.00 | (-) 6.83 | (-) 3.98 |
| **नेट क्षेत्रफल** | 156626.62 | 38.70 | 22.67 |
| (ग) ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 | 18575.52 | 4.59 | 2.67 |
| **कुल योग** | 356398.26 | 88.07 | 51.27 |
| 2. व्यवसायिक (3122.98 $M^2$ ले-आउट ग्रीन सहित) | 31229.83 | 7.71 | 4.49 |
| व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | (-) 3122.98 | (-) 0.77 | (-) 0.45 |
| **नेट क्षेत्रफल** | 28106.85 | 6.94 | 4.04 |
| 3. पब्लिक/सेमी पब्लिक | 52014.22 | 12.85 | 7.48 |
| **4. ले-आउट ग्रीन/ओपेन स्पेस** | 73640.75 | 18.19 | 10.60 |
| ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | 27641.00 | 6.83 | 3.98 |
| व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | 3122.98 | 0.77 | 0.45 |
| योग : | 104404.73 | 25.79 | 15.03 |
| 5. आन्तरिक सड़कें | 154188.66 | 38.10 | 22.18 |
| **6. कुल योग** | 695063.16 | 171.75 | 100.00 |

आवासीय भूखण्ड 98, 128, 162, 200, 225, 240 व 406 वर्गमीटर क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। कुल 1016 आवासीय भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 45.53 एकड़ में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करने के उपरान्त नेट 38.70 एकड़ पर कुल 2617 यूनिट प्रस्तावित की गयी है।

नीति के अनुरूप वांछित 10% ई.डब्लू.एस. एवं 10% एल.आई.जी. भवनों /भूखण्डों हेतु कुल 4.59 एकड़ क्षेत्रफल के दो भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 523 एल.आई.जी. एवं 526 ई.डब्लू.एस. यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के अन्तर्गत 4.59 एकड़ भूमि में से लगभग 2.90 एकड़ (64%) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है। यदि एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. हेतु वांछित यूनिट उक्त भूखण्डों पर नहीं बन पाते हैं तो विकासकर्ता को उतने यूनिटों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं एल.आई.जी./ ई.डब्लू.एस. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 31893 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 459 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है।

डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र हेतु शासन/ प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तों के साथ-साथ निम्न शर्तो सहित डी.पी.आर./ले-आउट मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है-

1. विकासकर्ता का लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पूर्व में अनुमोदित है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है।

2. डी.पी.आर. के साथ संलग्न 184.69 एकड़ भूमि के तलपट मानचित्र में ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल 8.6387 एकड़ एवं निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल 49.2379 एकड़ है जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/ अध्याप्ति करने के पश्चात ही होगा।

3. पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।

4. वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट में दर्शित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण/विकास विकासकर्ता को अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अनिवार्य रूप से करना होगा।

5. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से वांछित ओपन स्पेस/ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अनुमन्य होंगे।

6. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 07.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।

उपरोक्त के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.2011 के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 19.04.2011 में की गयी संस्तुतियों के क्रम में विकासकर्ता की संशोधित डी.पी.आर. एवं उसके स्वामित्व की भूमि पर ले-आउट स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

कुमार
सचिव

संलग्नक
86

**मै0 अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0 (कन्सॉर्शियम) द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आऊट प्लान के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति की बैठक का कार्यवृत्तः-**

---

**उपस्थितिः-** संलग्न परिशिष्ट के अनुसार।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. को ग्राम शाहपुर बम्हेटा में 185 एकड़ भूमि के लिए दिनांक 29.05.06 को लाईसेंस जारी किया गया था। विकासकर्ता द्वारा 185 एकड़ भूमि विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दि. 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दि. 29.11.06 को निर्गत की गई।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर लाईसेंस की सीमा में आंशिक परिवर्तन करते हुए कुल क्षेत्रफल 185 एकड़ के लिए दिनांक 09.03.11 को योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है जिस पर प्राधिकरण द्वारा प्रेषित विभागीय आपत्ति दिनांक 14.03.2011 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.03.2011 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी है।

विकासकर्ता के साथ पूर्व में डी.पी.आर. स्वीकृति के पश्चात दिनांक 07.05.07 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार स्थल पर जो विकास कार्य किया गया है वह विकास की श्रेणी में नहीं आता है चूँकि विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित है एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में टाईम शेड्यूल डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा के अनुसार ही रखा गया है अतः प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण मूल स्वीकृति के मानकों के अनुसार ही किया गया है।

प्रस्तुत डी.पी.आर. पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. शासन द्वारा दिनांक 25.03.2011 के पत्र के माध्यम से प्रेषित परीक्षण आख्या एवं विभागीय मत के क्रम में दिनांक 28.03.11 में आहूत समिति की बैठक में पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान का परीक्षण किया गया-

1. **<u>पंजीकरण की स्थिति</u> :**

विकासकर्ता का पंजीयन मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) के नाम से दिनांक 10.02.06 में श्रेणी 'ए' के अन्तर्गत किया गया है। पंजीकरण के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत एम.ओ.यू. दिनांक 01.07.05 में चार कम्पनियों की सहभागिता थी। एम.ओ.यू. में सम्मिलित चार कम्पनियाँ मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0., मै. वी.के. अग्रवाल एण्ड कम्पनी, मै. सनग्लो बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. मनचन्दा एण्ड मनचन्दा बिल्डर्स प्रा.लि. के टर्नओवर, नैटवर्थ एवं रियल इस्टेट में अनुभव के आधार पर पंजीकरण किया गया है, तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा लैण्ड एसेम्बली के लिए 8 सबसिड्री कम्पनियों को शामिल किया गया जिनको मिलाकर बनाये गये कन्सॉर्शियम को विकासकर्ता द्वारा दि. 17.03.2011 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत कराकर दिनांक 18.03.11 को प्रस्तुत किया गया है। समिति का मत है कि वर्तमान में प्रस्तुत कन्सॉर्शियम में पंजीकरण के समय की चारों कम्पनियाँ सम्मिलित हैं जिनका टर्नओवर, नेटवर्थ एवं अनुभव पूर्ववत है, जिससे मूल एम.ओ.यू. की कहीं भी अवहेलना नहीं होती है। अतः प्रस्तुत नवीन कन्सॉर्शियम के अनुसार नया पंजीकरण जारी किया जाए।

2. **<u>लाईसेंस क्षेत्रफल</u> :**

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पर डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा कतिपय अपहिरहार्य परिवर्तनों/ साइट कन्डीशन्स की कमियों के कारण योजना क्रियान्वित न हो सकने का उल्लेख करते हुए लाईसेंस सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है। यद्यपि लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ को यथावत रखा गया है।

| | |
|---|---|
| **कुल योजना का क्षेत्रफल** | **185.000 एकड़** |
| तालाब | (-) 0.31 एकड़ |
| नेट क्षेत्रफल | **184.69 एकड़** |

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है अतः समिति का मत है कि बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त संशोधित लाईसेंस जारी किया जाये।

3. विकासकर्ता द्वारा क्रय की गयी भूमि व अन्य के स्वामित्व का विवरण-

| | | |
|---|---|---|
| (i) | विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि | 116.9791 एकड़ |
| (ii) | ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि | 8.6387 एकड |
| (iii) | अन्य के स्वामित्व की भूमि | 57.8766 एकड़ |
| | **योग** | 184.69 एकड |

विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई भूमि के सम्बन्ध में प्रस्तुत भू-अभिलेखों की जॉच प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग से करायी जा रही है। जो अभी तक प्राप्त नहीं हो सकी है। समिति का मत है कि नेट क्षेत्रफल 184.69 के सापेक्ष 60% भूमि विकासकर्ता के पक्ष में होने सम्बन्धी भूमि की पुष्टि के उपरान्त ही डी.पी.आर. निर्गत की जाये।

4. प्रस्तावित महायोजना भू-उपयोगों की स्थिति

| | | |
|---|---|---|
| 1. | आवासीय | 171.75 एकड़ |
| 2. | महायोजना मार्ग (45 मी.) | 4.45 एकड़ |
| 3. | महायोजना ग्रीन बैल्ट (30 मी.) | 8.49 एकड़ |
| | कुल | 184.69 एकड़ |

5. लैण्ड यूज एनालेसिस

5.1 विकासकर्ता द्वारा नेट आवासीय क्षेत्र. 171.75 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत निम्नवत् है-

| | प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड में) | प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1. आवासीय | | |
| भूखण्डीय विकास | 45.24 | 26.34 |
| ग्रुप हाउसिंग | 38.89 | 22.64 |
| ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 | 4.59 | 2.67 |
| कुल योग | 88.72 | 51.65 |
| 2. व्यवसायिक | 7.32 | 4.26 |
| 3. पब्लिक/सेमी पब्लिक | 12.80 | 7.45 |
| 4. ग्रीन/ओपेन स्पेस (ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन सहित) | 26.04 | 15.16 |
| 5. आन्तरिक सड़कें | 36.87 | 21.47 |
| 6. कुल योग | 171.75 | 100.00 |

5.2 पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का तुलनात्मक विवरण-

| | भू-उपयोग | स्वीकृत डी0पी0आर0 के अनुसार (%) | पुनरीक्षित डी.पी.आर. के अनुसार (%) |
|---|---|---|---|
| 1. | आवासीय | 52.55 | 51.65 |
| 2. | व्यवसायिक | 5.00 | 4.26 |
| 3. | सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक | 5.00 | 7.45 |
| 4. | ले-आउट ग्रीन | 15.08 | 15.16 |
| 5. | सड़कें | 18.49 | 21.47 |
| | कुल योग | 100.00: | 100.00: |

उपरोक्त विवरण से स्पष्ट है कि विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. में प्रस्तावित सभी उपयोगों की प्रस्तावनाओं को पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. के मानकों के अनुसार ही रखा गया है, वरन् सुविधाओं का प्रतिशत पहले से भी अधिक रखा गया है।

6. <u>जनसंख्या</u> :

आवासीय भूखण्ड 98, 128, 162, 200, 240 व 406 वर्गमीटर क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। कुल 1028 आवासीय भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 38.89 एकड़ क्षेत्रफल पर कुल 3148 यूनिट प्रस्तावित की गयी है। जिसके सापेक्ष एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. हेतु क्रमशः 523 एवं 526 यूनिट प्रस्तावित की गयी हैं। जो अनुमन्य सीमान्तर्गत है। भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं एल.आई.जी./ ई.डब्लू.एस. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 31975 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 460 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है।

समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की गई-

1. वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा कतिपय अपरिहार्य परिवर्तनों/ साइट कन्डीशन्स की कमियों के कारण योजना क्रियान्वित
न हो सकने का उल्लेख करते हुए लाईसेंस बाउण्ड्री में परिवर्तन किया गया है। आवेदक द्वारा यद्यपि लाईसेंस
क्षेत्रफल 185 एकड़ को यथावत रखा गया है।

समिति का मत है कि विकासकर्ता को कारण स्पष्ट करते हुए पूर्व लाईसेंस सीमा से हटायी गयी भूमि का
खसरा नम्बर, क्षेत्रफल तथा वर्तमान योजना की सीमा में सम्मिलित भूमि का खसरा नम्बर, क्षेत्रफल का विवरण
प्रस्तुत करना होगा तथा चूँकि विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस क्षेत्रफल की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है, अतः
प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन आवश्यक है।

2. ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्ड के अन्दर प्रदर्शित ग्रीन का एरिया इस हेतु प्रदर्शित ब्लॉक के अन्दर लिखना
होगा।

3. मास्टर प्लान रोड की चौड़ाई तथा सेन्टर लाईन से दूरी लिखना होगा।

4. मास्टर प्लान ग्रीन की चौड़ाई के साथ-साथ मास्टर प्लान ग्रीन भी लिखना होगा।

5. डी.पी.आर. एवं मानचित्र पर आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर नहीं हैं।
डी.पी.आर. एवं मानचित्र पर आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर नहीं हैं।

6. प्रस्तावित ले-आउट में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों के अन्तर्गत प्रदर्शित ले-आउट ग्रीन का
क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर ही नियमानुसार एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अनुमन्य होंगे।

7. योजना में स्थित तालाब आदि की भूमि को यथावत रखना होगा। जिसे मानचित्र में स्पष्ट रूप से यथास्थिति पर
अंकित करना होगा।

8. सालिड वैस्ट डिस्पोजल हेतु ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड पर भविष्य में आने वाले व्यय का समानुपातिक
व्यय विकासकर्ता द्वारा देय होगा।

9. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद अथवा माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की
भूमि यथावत रखनी होगी। जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।

10. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु पूर्व
में प्रस्तुत रूपये 15.50 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता अवधि दिनांक 20.04.2011 को समाप्त हो रही है,
जिसकी वैधता अवधि स्वीकृति से पूर्व बढ़वानी होगी।

11. विद्युत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विद्युत पावर कारपोरेशन लि. को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित
क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वयं लगाने होंगे। इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा।

12. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/ परिसम्पत्तियों का अन्तरण / विक्रय/ विकास
किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उस भूखण्ड/ परिसम्पत्ति का भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो उसका
समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। जिसे हेतु अण्डरटेकिंग प्रस्तुत करनी होगी।

13. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, एस.टी.पी., कूड़ा एकत्रीकरण स्थल
(डस्टबिन) आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी।

14. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत
भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों
के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के
लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित
समिति के माध्यम से किया जायेगा।

15 प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का क्षेत्रफल 8.6387 एकड है। उक्त भूमि का जव तक विधिवत पुनर्गहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/ सिंचाई विभाग /जिलाधिकारी गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

16. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 07.05.07 की समस्त शर्तों का पालन करना होगा तथा निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत योजना पूर्ण करनी होगी।

17. सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, सिंचाई विभाग एवं नगर निगम से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

18. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथा संशोधित के प्राविधानों के अनुसार नर्सरी स्कूल, हैल्थ सेन्टर, एटीएम, कियोस्क/बूथ/चबूतरा, कूड़ा एकत्रीकरण स्थल का प्राविधान मानचित्र में करते हुए उसे तालिका में भी दर्शाना होगा।

19. भूखण्डों की नम्बरिंग उनके क्षेत्रफल के अनुसार ठीक करनी होगी।

20. सड़क की हैरार्की को ठीक करना होगा।

21. डी.पी.आर. पर विकासकर्ता कम्पनी का नाम व टाईटल लिखना है।

22. एरिया चार्ट त्रुटिपूर्ण है।

23. जनसंख्या के आधार पर 13 नर्सरी स्कूल की प्रस्तावना करनी होगी।

24. हैल्थ सेन्टर 2 दिये हैं जो कि जनसंख्या के आधार पर 4 होने चाहिए।

25. स्पोर्टस फैसिलिटीज नहीं दर्शायी गयी है उसे दर्शाते हुए तालिका में भी प्रदर्शित करना होगा।

समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि उपरोक्त अभियुक्तियों/बिन्दुओं के अनुसार विकासकर्ता कम्पनी द्वारा पुनरीक्षित डी.पी.आर./ ले-आऊट प्लान एक सप्ताह में प्राधिकरण में प्रस्तुत की जाये, जिसका परीक्षण प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर से कराते हुए नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक में विचारार्थ/ अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जाये।

(जी.एस.गोयल)
सी.ए.टी.पी.
गा.वि.प्रा.

अनुमोदित
(नरेन्द्र कुमार चौधरी)
उपाध्यक्ष
गा.वि.प्रा.

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना अन्तर्गत मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. पर शासन द्वारा गठित समिति की दिनांक 28.03.11 को आहूत बैठक की उपस्थिति :

1. JAI KUMAR P.M. (A.A.G.)

2. ADIMA AGARWAL DIRECTOR

3. PRADEEP MISRA Consultant (REPL)

4. Naresh Patel Consultant (REPL)

5. P.S. Chaudhary

6. Jyoti Prasad. Town Planner (GDA)

7. A.K. Tyagi C.C.P (प्रतिनिधि CTCP-LKO)

28/3/11

8. Anil Garg CB GDA

9. S.C. Gaur Town Planner, GDA

10. G.S. Goyal CTP

11. P.S. Chowdhry F.C., GDA

12.

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

<u>सहायक अभियन्ता</u>/TP/EE

कृपया दॉयी ओर संलग्न मै. अग्रवाल एसोसिएट्स एण्ड प्रमोटर्स लि. द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना की 185 एकड़ पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. एवं ले-आउट प्लान पर दि. 28.03.11 को आहूत समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कार्यवृत का अवलोकन करने का कष्ट करें।

उक्त कार्यवृत की प्रति दिनांक 02.04.2011 को विकासकर्ता को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की गयी। कार्यवृत में उल्लेखित बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.04.11 के माध्यम से अनुपालन आख्या के साथ-साथ योजना की संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या एवं संशोधित डी.पी.आर. एवं ले-आउट पर दिये गये निर्देशों के क्रम में आख्या निम्नवत् है-

1. योजना से हटाये गये एवं सम्मिलित किये गये भूमि के क्षेत्रफल के विवरण की सूची प्रस्तुत कर दी गई है।
2. ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्ड के अन्दर प्रदर्शित ले-आउट ग्रीन के क्षेत्रफल को ब्लाक के अन्दर लिख दिया गया है।
3. मास्टर प्लान रोड की चौड़ाई तथा सेन्टर लाईन से दूरी लिख दी गयी है।
4. मास्टर प्लान ग्रीन की चौड़ाई के साथ मास्टर प्लान ग्रीन लिख दिया गया है।
5. डी.पी.आर. एवं मानचित्र पर आर्किटेक्ट के हस्ताक्षर करा दिये गये हैं।
6. प्रस्तावित ले-आउट में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों पर एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन भवन उपविधि के अनुसार मान्य होगा। उक्त भूखण्डों के क्षेत्रफल हेतु आवश्यक ग्रीन ले-आउट में प्रदर्शित ग्रीन से कम नहीं होगी।
7. योजना में स्थित तालाब की भूमि को ले-आउट में यथावत रखा गया है तथा मानचित्र में यथा स्थिति पर अंकित कर दिया गया है।
8. सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट हेतु ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड हेतु भविष्य में होने वाले व्यय की समानुपातिक धनराशि को वहन करने हेतु विकासकर्ता द्वारा सहमति दी गयी है।
9. विकासकर्ता का कथन है कि किसी भी खसरे पर भू-स्वामित्व का वाद किसी न्यायालय में विचाराधीन नहीं है।
10. विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत रूपये 15.50 करोड़ की बैंक गारण्टी की वैधता दि. 20.04.2012 तक बढ़वा कर प्रस्तुत कर दी गयी है। किन्तु विकासकर्ता को अतिरिक्त क्रय की गयी भूमि हेतु विक्रय योग्य भूमि की 25% भूमि बन्धक रखनी होगी अथवा उक्त भूमि के समतुल्य धनराशि की बैंक गारण्टी प्रस्तुत करनी होगी।
11. विकासकर्ता द्वारा विद्युत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विद्युत पावर कारपोरेशन लि. को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित क्षमता के प्रवर्तक आदि नियमानुसार स्वयं लगाये जाने हेतु सहमति दी गयी है।
12. पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।
13. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब-स्टेशन, एस.टी.पी. एवं कूड़ा एकत्रीकरण स्थान आदि के लिए भूमि नियमानुसार उपलब्ध कराये जाने हेतु सहमति दी गयी है।

14. योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/ भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासन द्वारा निर्धारित मानकों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा निर्माण/आवंटन किये जाने हेतु सहमति दी गयी है।
15. योजनान्तर्गत स्थित 8.6387 एकड़ ग्राम समाज/ सरकारी भूमि का पुर्नग्रहण शासन द्वारा किया जा चुका है। इस मद में वांछित धनराशि के सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा रूपये 3,84,82,221/- (रूपये तीन करोड चौरासी लाख बयासी हजार दो सो इक्कीस मात्र) प्राधिकरण कोष में जमा करा दिये गये हैं जिसकी छाया प्रति संलग्न है।
16. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 07.05.07 की सभी शर्तों का अनुपालन किये जाने हेतु सहमति दी गयी है।
17. विकासकर्ता द्वारा सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर से अनापत्ति हेतु किये गये आवेदन की छाया प्रति संलग्न की गयी है।
18. भवन निर्माण एवं उपविधि-2008 में संशोधित प्राविधानों के अनुसार नर्सरी स्कूल, हैल्थ सेन्टर, एटीएम, क्योस्क/ बूथ/ चबूतरा, कूडा एकत्रीकरण स्थल का प्राविधान मानचित्र में कर दिया गया है तथा तालिका में भी दर्शाया गया है।
19. भूखण्डों की नम्बरिंग उनके क्षेत्रफल के अनुसार ठीक कर दी गयी है।
20. सड़क की हैराकी ठीक कर दी गयी है।
21. डी.पी.आर. में विकासकर्ता कम्पनी का पूरा नाम अंकित कर दिया गया है।
22. एरिया चार्ट संशोधित कर दिया गया है।
23. जनसंख्या के आधार पर 13 नर्सरी स्कूल प्रस्तावित कर दिये गये हैं।
24. जनसंख्या के आधार पर 4 हैल्थ सेन्टरों का प्राविधान किया गया है।
25. स्पोर्ट्स फैसिलिटीज मानचित्र में तथा तालिका दोनों में दर्शा दी गयी है।

उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या के क्रम में मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना की 184.69 एकड़ पर प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर तकनीकी आख्या निम्नवत् है-

**1. पंजीकरण की स्थितिः**

विकासकर्ता का पंजीयन मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) के नाम से दिनांक 10.02.06 में श्रेणी 'ए' के अन्तर्गत किया गया है। पंजीकरण के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत एम.ओ.यू. दिनांक 01.07.05 में चार कम्पनियों की सहभागिता थी। एम.ओ.यू. में सम्मिलित चार कम्पनियाँ मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0., मै. वी.के. अग्रवाल एण्ड कम्पनी, मै. सनग्लो बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. मनचन्दा एण्ड मनचन्दा बिल्डर्स प्रा.लि. के टर्नओवर, नैटवर्थ एवं रियल इस्टेट में अनुभव के आधार पर पंजीकरण किया गया है, तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा लैण्ड एसेम्बली के लिए 8 सबसिड्री कम्पनियों को शामिल किया गया जिनको मिलाकर बनाये गये कन्सॉर्शियम को विकासकर्ता द्वारा दि. 17.03.2011 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत कराकर दिनांक 18.03.11 को प्रस्तुत किया गया है। उक्त के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया-

''वर्तमान में प्रस्तुत कन्सॉर्शियम में पंजीकरण के समय की चारों कम्पनियाँ सम्मिलित हैं जिनका टर्नओवर, नेटवर्थ एवं अनुभव पूर्ववत है, जिससे मूल एम.ओ.यू. की कहीं भी अवहेलना नहीं होती है। अतः प्रस्तुत नवीन कन्सॉर्शियम के अनुसार नया पंजीकरण जारी किया जाए।''

93

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

2. लाईसेंस क्षेत्रफल :

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पर डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.03.11 एवं 28.03.11 में कतिपय अपहिरहार्य परिस्थितियों/ साईट कन्डीशन्स के कारण योजना क्रियान्वित न हो सकने का उल्लेख करते हुए लाईसेंस सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार 16.0566 एकड़ भूमि योजना से हटाते हुए इतनी ही अतिरिक्त भूमि योजना में सम्मिलित की गयी है। यद्यपि लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ को यथावत रखा गया है। लाईसेंस की सीमा में परिवर्तन मुख्यत: निम्न कारणों से हुआ हैं -

(क) महायोजना-2021 का सजरा प्लान पर सुपर इम्पोज न होने के कारण।

(ख) मास्टर प्लान रोड के एलाइन्मेंट के कारण।

(ग) महायोजना-2021 सजरा प्लान पर सुपर इम्पोज न होने के कारण विकासकर्ता द्वारा कुछ भूमि हाईटेक योजना के अन्तर्गत क्रय कर लिये जाने के कारण।

| | | |
|---|---|---|
| कुल लाईसेंस क्षेत्रफल | | 185.00 एकड़ |
| तालाब | (-) | 0.31 एकड़ |
| नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल | | 184.69 एकड़ |

उपरोक्त के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया ''चूँकि विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है अत: बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त संशोधित लाईसेंस जारी किया जाये।''

3. भू-उपयोग : प्रश्नगत इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत निहित भूमि का उपयोग महायोजना- 2021 के अनुसार आवासीय न्यून घनत्व (वर्तमान में जारी शासनादेश के अनुसार प्रस्तावित घनत्व 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेअर) आंशिक भाग 45 मी. महायोजना मार्ग तथा आंशिक भाग महायोजना ग्रीन है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना-2021 की प्रस्तावना के अनुसार भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है।

4. विकासकर्ता द्वारा क्रय की गयी भूमि व अन्य के स्वामित्व का विवरण-

| | | |
|---|---|---|
| (i) विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि | | 116.9791 एकड़ |
| (ii) ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि | | 8.6387 एकड |
| (iii) अन्य के स्वामित्व की भूमि | | 57.8766 एकड |
| | योग | 184.69 एकड |

विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई भूमि के सम्बन्ध में प्रस्तुत भू-अभिलेखों की जॉच प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा की गयी है। जिसके अनुसार विकासकर्ता के पक्ष में वांछित 60% से अधिक भूमि है।

5. प्रस्तावित महायोजना भू-उपयोगों की स्थिति

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | आवासीय | | 171.75 एकड़ |
| 2. | महायोजना मार्ग (45 मी.) | | 4.45 एकड़ |
| 3. | महायोजना ग्रीन बैल्ट (30 मी.) | | 8.49 एकड़ |
| | | योग | 184.69 एकड़ |

6. लैण्ड यूज एनालेसिस

विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.2011 को प्रस्तुत डी.पी.आर./ ले-आउट के अनुसार नेट आवासीय क्षेत्रफल 171.75 एकड़ भूमि पर प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत निम्नवत् है-

| | प्रस्तावित क्षेत्रफल | | प्रतिशत |
|---|---|---|---|
| | (वर्ग मी.) | (एकड) | |
| 1. आवासीय | | | |
| (क) भूखण्डीय विकास | 181196.12 | 44.77 | 26.07 |
| (ख) ग्रुप हाउसिंग (27641 $M^2$ ले-आउट ग्रीन सहित) | 184267.62 | 45.53 | 26.51 |
| (-) | 27641.00 | 6.83 | (-) 3.98 |
| नेट क्षेत्रफल | 156626.62 | 38.70 | 22.67 |
| (ग) ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 | 18575.52 | 4.59 | 2.67 |
| कुल योग | 356398.26 | 88.07 | 51.27 |
| 2. व्यवसायिक (3122.98 $M^2$ ले-आउट ग्रीन सहित) | 31229.83 | 7.71 | 4.49 |
| (-) | 3122.98 | 0.77 | (-) 0.45 |
| नेट क्षेत्रफल | 28106.85 | 6.94 | 4.04 |
| 3. पब्लिक/सेमी पब्लिक | 52014.22 | 12.85 | 7.48 |
| 4. ले-आउट ग्रीन/ओपेन स्पेस | 73640.75 | 18.19 | 10.60 |
| ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | 27641.00 | 6.83 | 3.98 |
| व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन | 3122.98 | 0.77 | 0.45 |
| योग : | 104404.73 | 25.79 | 15.03 |
| 5. आन्तरिक सड़कें | 154188.66 | 38.10 | 22.18 |
| 6. कुल योग | 695063.16 | 171.75 | 100.00 |

विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार स्थल पर जो विकास कार्य किया गया है वह विकास की श्रेणी में नहीं आता है चूँकि विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित है एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में टाईम शेड्यूल डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा के अनुसार ही रखा गया है अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति द्वारा मूल डी.पी.आर. की स्वीकृति के मानकों के अनुसार ही किया गया है।

7. जनसंख्या : आवासीय भूखण्ड 98, 128, 162, 200, 225, 240 व 406 वर्गमीटर क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। कुल 1016 आवासीय भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 45.53 एकड़ में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करने के उपरान्त नेट 38.70 एकड़ पर कुल 2617 यूनिट प्रस्तावित की गयी है।

नीति के अनुरूप वांछित 10% ई.डब्लू.एस. एवं 10% एल.आई.जी. भवनों /भूखण्डों हेतु कुल 4.59 एकड़ क्षेत्रफल के दो भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 523 एल.आई.जी. एवं 526 ई.डब्लू.एस. यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के अन्तर्गत 4.59 एकड़ भूमि में से लगभग 2.90 एकड़ (64%) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है। यदि एल.आई.जी./ ई.डब्लू.एस. हेतु वांछित यूनिट उक्त भूखण्डों पर नहीं बन पाते हैं तो विकासकर्ता को उतने यूनिटों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं एल.आई.जी./ ई.डब्लू.एस. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 31893 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 459 व्यक्ति/हेक्टेअर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है।

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

8. **ले-आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरणः**

डी0पी0आर0 में आंकलित कुल 31893 जनसंख्या के आधार पर सभी सुविधायें यथा स्कूल, कालेज, हेल्थ सेंटर, पोस्ट ऑफिस, पुलिस चौकी, कम्प्यूटराईजड रेलवे रिर्जवेशन कॉउन्टर, विद्युत सबस्टेशन, कम्यूनिटी सेंटर, स्पोर्ट सेंटर, ऑगन बाडी एवं एस.टी.पी. आदि प्रस्तावित किये गये हैं जिनका विवरण निम्नानुसार है:-

| EDUCATIONAL | REQD. NO. | PROVIDED NOS. | MINI. AREA (SQM) | TOTAL AREA REQUIRED (SQM) | TOTAL AREA PROVIDED (SQM) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | 250 | 1500 | 1513.98 |
| ANGAN WADI | 6 | 6 | 500 | 6500 | 6608.25 |
| NURSARY SCHOOL | 13 | 13 | 1000 | 6000 | 6105.76 |
| PRIMARY SCHOOL | 6 | 6 | 2000 | 8000 | 8185.49 |
| JR. HIGH SCHOOL HIGH SCHOOL | 4 | 4 | 4000 | 12000 | 12009.57 |
| INTER COLLEGE | 3 | 3 | | | |
| **MEDICAL FACILITY** | | | 800 | 3200 | 3228.64 |
| HEALTH CENTER | 4 | 4 | | | |
| **COMMUNITY FACILITIES** | | | 100 | 300 | 312.55 |
| SUB POST OFFICE | 3 | 3 | 50 | 300 | 451.80 |
| COMPUTERISED RLY. RESERVATION COUNTER | 6 | 6 | | | |
| | | | 81 | 162 | Will be provided in comm. area |
| ATM & EXTN. COUNTER | 2 | 2 | | | |
| **ELECTRIC SUB STN.** | | | | 4047 | 4051.84 |
| 33/11 KVA | | | 1500 | 1500 | 1528.28 |
| **COMMUNITY FACILITY** | 1 | 1 | 1500 | 3000 | 3052.43 |
| POLICE CHOWKI | 2 | 2 | | | |
| | | | 1500 | 1500 | 1528.28 |
| COMMUNITY CENTRE | 1 | 1 | 15 | 960 | 336.13 |
| DUSTBIN | 64 | 64 | 7.5 | - | - |
| BOOTH /KIOSKS | 64 | 64 | - | - | 1038.00 |
| TEMPLE | - | 1 | | 3500 | 3591.50 |
| S.T.P. | | | | 51449 (12.869 Acre) | 52014.22 (12.869 Acre) |
| **SUB TOTAL** | | | | | |
| **SPORTS FACILITY** NEIGHBOURHOOD SPORTS CENTER | 2 | 2 | 15000 | 30000 | Required Neighbourhood Sport Centre are provided in different parks. G1,6, 11 & 13 (30274.49 Sqm. OR 7.48 Acre) |
| RESIDENTIAL SPORTS CENTRE | 6 | 6 | 5000 | 30000 | Required Sports Centre are provided in Plotted development and GH Plots (G2, 3, 4, 7,8,9, 10, 12&GH 1 ,6,7) (30460 Sqm. OR 7.52 Acre) |
| | | | | | 14.82 Acre |
| SUB TOTAL | | | | | |

9. **ले-आउट ग्रीन-**

आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत 15% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस के सापेक्ष 15.03% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस का प्राविधान विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार किया गया है। ले-आउट ग्रीन में ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड, नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र को दर्शाया गया है तथा उनकी आकार एवं स्थिति को उन भूखण्डों के मानचित्रों को स्वीकृत कराते समय परिवर्तन करने हेतु ले-आउट प्लान में दर्शाया गया है।

ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों का क्षेत्रफल ले-आउट ग्रीन सहित दर्शाया गया है। इन भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय प्रभावी भवन उपविधि / शासनादेशों के अनुसार

ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल हटाकर शेष भूखण्ड पर एफ.ए.आर./भू-आच्छादन देय होगा, किन्तु भूखण्डों के क्षेत्रफल हेतु आवश्यक ग्रीन ले-आउट में प्रदर्शित ग्रीन से कम नहीं होगी। ले-आउट पर इस बात का भी उल्लेख किया है कि ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों में प्रस्तावित ग्रीन के स्थल में उनके मानचित्र स्वीकृत कराते समय उनकी स्थिति में परिवर्तन हो सकता है।

10. **नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र :**

आवासीय योजना क्षेत्रफल पर आवश्यक नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र की प्रस्तावना को ले-आउट प्लान में प्लाटेड डवलपमेंट, ग्रुप हाउसिंग प्लाट एवं व्यवसायिक प्लाट में सिम्बोलिक रूप से दर्शाते हुए उनके आकार एवं स्थिति को मानचित्र स्वीकृति के समय परिवर्तित करने हेतु एरिया चार्ट में उल्लेख किया गया है।

11. **ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड (जलाशय) :**

भवन उपविधि की व्यवस्था अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत आवश्यक 5% (8.5875 एकड़) भूमि पर भू-जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान किया गया है। जिस हेतु भवन उपविधि में निर्धारित आवश्यक न्यूनतम एक एकड़ क्षेत्रफल की अर्हता के सापेक्ष कुछ स्थानों पर एक एकड़ से अधिक तथा कुछ स्थानों पर कम प्रस्तावित करते हुए सम्बोलिक रूप से प्रदर्शित किया गया है।

12. **शुल्को की गणना:**

(a) **निरीक्षण शुल्क :**

184.69 Acre Or 747413.89 Sqm. × 4.50 /sqm. = Rs.33,63,362.50
OR = Rs.33,63,400.00

(b) **प्लान फीस** : प्लान फीस मानचित्र अनुभाग द्वारा मानचित्र निर्गत से पूर्व जमा करायी जायेगी।

(c) **ट्रंक सेवाओं की कनैक्टिविटी चार्ज** : पूर्व में विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन 111 एकड़ भूमि पर कनैक्टिविटी चार्जेज लिये जा चुके हैं। विकासकर्ता द्वारा कुल क्रय की गयी 116.9791 एकड़ भूमि में से 111 एकड़ भूमि को घटाने के उपरान्त अवशेष 5.9791 एकड़ भूमि पर शासनादेश 5873/8-1-05-34 विविध/03 टीसी-1 दिनांक 29.12.05 के अन्तर्गत विभिन्न ट्रंक सेवाओं हेतु दिये गये मानदण्डों के अनुसार टेनटेटिव कनैक्टिविटी चार्जेज की गणना निम्नवत् है-

5.7991 Acre Or 24196.56 Sqm.. × 102/sqm. = Rs.24,68,049.10
Or = Rs.24,68,100.00

(d) **सिटी डवलपमेंट चार्ज** : पूर्व में विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन 111 एकड़ भूमि पर सिटी डवलपमेंट चार्जेज डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय रूपये 1.50 लाख प्रति एकड़ की दर से लिया गया था। नये शासनादेश के अनुसार बढ़े हुए घनत्व एवं एफ.ए.आर. के लिये उक्त क्षेत्रफल पर कास्ट इन्डेक्स के आधार पर रूपये 1.758 लाख /एकड़ की दर से तथा विकासकर्ता द्वारा कुल क्रय की गयी 116.9791 एकड़ भूमि में से 111 एकड़ भूमि को घटाने के उपरान्त अवशेष 5.9791 एकड़ भूमि पर कास्ट इन्डेक्स के आधार पर रूपये 35155/- लाख/एकड़ की दर से सिटी डवलपमेंट चार्ज की गणना निम्नानुसार है-

111.00 Acre × Rs. 1.758 Lacs/Acre = Rs.1,95,13,800.00
5.9791 Acre × Rs. 3.5155 Lacs/Acre = Rs. 21,01,952.60
Total = Rs.2,16,15,752.60
OR = Rs.2,16,15,800.00

(e) **आन्तरिक एवं वाह्य विकास शुल्क**

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराये जाने

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

है अतः विकास शुल्क देय नही है। योजना अवधि में प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नई अवस्थापना सुविधओं यथा बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका सीध लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जायेगी।

**(f) परफारमेंस गारण्टी**

(i) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाहय विकास कार्यो की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी रखे जाने का प्राविधान है जिस हेतु रूपये 15.50 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 20.04.2012 तक बढ़वाकर प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दी गयी है। अतिरिक्त क्रय की गई भूमि हेतु अतिरिक्त बैंक गारण्टी विकासकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी।

(ii) बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

(iii) बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

13. **वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्र**

सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड एवं नगर निगम आदि सम्बन्धित विभागों से विकासकर्ता द्वारा अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण में प्रस्तुत करनी होगी।

14. **विचारणीय बिन्दुः**

(A) आवासीय क्षेत्र के अन्तर्गत 15% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस के सापेक्ष 15.03% ले-आउट ग्रीन/ओपन स्पेस का प्राविधान विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार किया गया है ले-आउट ग्रीन में ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड, नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र को दर्शाया गया है तथा उनकी आकार एवं स्थिति को उन भूखण्डों के मानचित्रों को स्वीकृत कराते समय परिवर्तन करने का उल्लेख ले-आउट प्लान में किया गया है।

ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों का क्षेत्रफल ले-आउट ग्रीन सहित दर्शाया गया है। इन भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय प्रभावी भवन उपविधि/शासनादेशों के अनुसार ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल हटाकर शेष भूखण्ड पर एफ.ए.आर./भू-आच्छादन देय

होगा, किन्तु भूखण्डों के क्षेत्रफल हेतु आवश्यक ग्रीन ले-आउट में प्रदर्शित ग्रीन से कम नहीं होगी। ले-आउट पर इस बात का भी उल्लेख किया है कि ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों में प्रस्तावित ग्रीन के स्थल की स्थिति इन भूखण्डों के मानचित्र स्वीकृत कराते समय परिवर्तित करने का उल्लेख मानचित्र में किया गया है।

(B) आवासीय योजना क्षेत्रफल पर आवश्यक नेबरहुड क्रीड़ा केन्द्र एवं आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र की प्रस्तावना को ले-आउट प्लान में प्लाटेड डवलपमेंट, ग्रुप हाउसिंग प्लाट एवं व्यवसायिक प्लाट में सिम्बोलिक रूप से दर्शाते हुए उनके आकार एवं स्थिति को मानचित्र स्वीकृति के समय परिवर्तित करने हेतु एरिया चार्ट में उल्लेख किया गया है।

(C) भवन उपविधि की व्यवस्था अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत आवश्यक 5% (8.5875 एकड़) भूमि पर भू-जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान किया गया है। जिस हेतु भवन उपविधि में निर्धारित आवश्यक न्यूनतम एक एकड़ क्षेत्रफल की अर्हता के सापेक्ष कुछ स्थानों पर एक एकड़ से अधिक तथा कुछ स्थानों पर कम प्रस्तावित करते हुए सिम्बोलिक रूप से प्रदर्शित किया गया है।

15. **प्रतिबन्ध/शर्तें-**

1. पक्ष को निरीक्षण शुल्क रू. 33,63,400/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
2. प्लान फीस मानचित्र अनुभाग द्वारा मानचित्र निर्गत से पूर्व जमा करायी।
3. पक्ष को कनैक्टिविटी चार्जेज रू. 24,68,100/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
4. पक्ष को सिटी डवलपमेंट चार्ज रूपये 2,16,15,800/- प्राधिकरण कोष में कराना होगा।
5. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि को विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
6. प्रस्तावित ले-आउट में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों पर भवन उपविधि के अनुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होंगे, किन्तु उक्त भूखण्डों के क्षेत्रफल हेतु आवश्यक ग्रीन ले-आउट में प्रदर्शित ग्रीन से कम नहीं होगी।
7. सालिड वैस्ट डिस्पोजल हेतु ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड पर भविष्य में आने वाले व्यय का समानुपातिक व्यय विकासकर्ता द्वारा देय होगा।
8. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध में किसी भी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नहीं होगी। मा. उच्च न्यायालय में विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जायेगी जिस पर किसी प्रकार के निर्माण की अनुमति नहीं होगी।
9. इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यो की पूर्णता हेतु वर्तमान में प्रस्तावित कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी अथवा उक्त भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी रखे जाने का प्राविधान है जिस हेतु रूपये 15.50 करोड़ की बैंक गारण्टी विकासकर्ता द्वारा पूर्व में डवलपमेंट एग्रीमेंट के समय प्राधिकरण में जमा की गयी है। जिसकी वैधता अवधि दिनांक 20.04.2012 तक बढ़वाकर प्राधिकरण में प्रस्तुत कर दी गयी है। अतिरिक्त क्रय की गई भूमि हेतु अतिरिक्त बैंक गारण्टी विकासकर्ता को प्रस्तुत करनी होगी।
10. बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 20 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को तभी अवमुक्त किया जाएगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्ते पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।
11. बन्धक रखी गयी बैंक गारण्टी में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि की लागत के समतुल्य बैंक गारण्टी को शासन की अपेक्षानुसार रख-रखाव की व्यवस्था सुनिश्चित

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

करने के लिए परफोरमेंस गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्क्रो एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जाएगा और सुनिश्चित किया जाएगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

12. विकासकर्ता द्वारा विद्युत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विद्युत पावर कारपोरेशन लि. को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वयं लगाने होंगे। इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत करना होगा।
13. अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण की अनुमति नहीं दी जा जायेगी।
14. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
15. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत करानें होंगे। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगे।
16. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
17. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
18. भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.4.1 की क्रम संख्या 7 के अनुसार क्रीडा क्रियाओं हेतु वांछित स्थलों का प्राविधान ओपन स्पेस /ले-आउट ग्रीन में करना होगा।
19. बोर्ड के अनुमोदन के उपरान्त समस्त शुल्कों को विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने एवं अन्य समस्त औपचारिकतायें पूर्ण होने के उपरान्त तलपट मानचित्र निर्गत किया जायेगा।
20. पूर्व स्वीकृति के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उनका मानचित्र में भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। इस हेतु दी गयी अण्डरटेकिंग दिनांक 11.04.2011 का अनुपालन करना होगा।
21. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, इलैक्ट्रिक सब स्टेशन आदि के लिये आरक्षित भूमि निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु पूर्व में निष्पादित अनुबन्ध की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
22. विकासकर्ता कम्पनी द्वारा योजनान्तर्गत 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं 10 प्रतिशत भूखण्ड/भवन अल्प आय वर्ग के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित लागत पर एवं निर्धारित मानकों के अनुसार विकसित/निर्मित कर उपलब्ध कराये जाएंगे। इन भूखण्डों/भवनों का आवंटन उक्त आय वर्गों के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।
23. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का क्षेत्रफल 8.6387 एकड है, जब तक उक्त भूमि का विधिवत पुनर्ग्रहण नहीं हो जाता है तब तक विकासकर्ता उसे

यथावत रखेगा। जिसका पूर्ण स्वामित्व नगर निगम/ सिंचाई विभाग /जिलाधिकारी गाजियाबाद का होगा तथा उक्त भूमि पर कोई निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

24. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नहीं किया जायेगा।

25. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गों आदि का लाभ यदि विकासकर्ता को होता है तो उसका समानुपातिक मूल्य शासन/गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मांगे जाने पर 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण को देय होगा।

26. विकासकर्ता की योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामों का विकास शासनादेश के अनुसार विकासकर्ता को करना होगा।

27. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना का तलपट मानचित्र अन्तिम रूप से स्वीकृत कराया जायेगा जिस हेतु देय शुल्क तत्समय प्रभावी नियमों एवं शर्तों के अधीन देय होंगे।

28. विकासकर्ता को इस आशय की अण्डरटेकिंग देनी होगी की वह शेष भूमि अर्जित करने के उपरान्त सभी अवस्थापना सुविधाओं को विकसित करने के उपरान्त ही भूखण्डों /भवनों का हस्तान्तरण करेगा।

29. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दि. 07.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।

30. सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड एवं नगर निगम से विकासकर्ता द्वारा अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

31. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता को जमा कराना होगा।

32. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होंगे।

33. एस.टी.पी. के क्षेत्रफल, क्षमता एवं डिजाईन के मानकों को जल निगम से प्राप्त कर योजनान्तर्गत स्थापित करना होगा।

34. आर.डब्लू.ए. एवं विकासकर्ता के मध्य वाद-विवाद की स्थिति में समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।

35. जो भूमि विकासकर्ता के कब्जे में नहीं है उस पर विकास कार्य करने एवं सम्पत्ति क्रय-विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय करने के पश्चात होगा।

36. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/ विकास कार्यों के साथ-साथ एल.आई.जी. एवं ई.डब्लू.एस. तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य ग्रुप हाउसिंग भवनों की स्वीकृत के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भूखण्डों पर वांछित ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों की पूर्ति नहीं होती है तो वांछित अवशेष एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. भवनों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।

37. मानचित्र में प्रस्तावित पूजा स्थल (मंदिर) हेतु जिलाधिकारी, गाजियाबाद से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

38. विकासकर्ता को पूर्व में मैट्रो सेस के सम्बन्ध में दी गयी अण्डरटेकिंग /सियोरिटी बॉण्ड की शर्तों का अनुपालन करना होगा।

39. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्लू.डी., यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी. एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होंगे। समस्त विकास/निर्माण कार्यों की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।

101

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

दिनांक 28.03.11 को शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में लिये गये निर्णयानुसार विकासकर्ता मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट का परीक्षण प्राधिकरण स्तर से कराये जाने के उपरान्त नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ/ अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जानी है। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ ले-आउट प्लान पर विचारणीय बिन्दुओं पर निर्णय एवं तकनीकी आख्या में अंकित प्रतिबन्धों का अवलोकन कर परीक्षण हेतु समिति के समक्ष विचारार्थ रखे जाने हेतु अग्रसारित करने का कष्ट करें।

13/4/11 (अतुल शर्मा) अवर अभियन्ता | 13/4/11 सत्येन्द्र कुमार ... अवर अभियन्ता | 13/4/11 (ए० के० तायल) अवर अभि० | 13/04/11 एन० के० भाटिया सहा० अभियंता

CATP महोदय.
कृ० JE/AE-mp की उपरोक्त व्याख्यानुक्रम में प्रस्तुत संशोधित DPR/LP पर तकनीकी समिति के समक्ष रखे जाने की स्वीकृति हेतु अग्रसारित)

13.4.11 (एन० के० चौधरी) अधिशासी अभियन्ता

13/4/11 ज्योति प्रसाद नगर नियोजक

**उपाध्यक्षः**

मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि० (कन्सॉर्शियम) द्वारा एन.एच-24 पर ग्राम शाहपुर बम्हैटा में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत 185.00 एकड़ भूमि पर स्वीकृत डी.पी.आर./ले-आउट के अनुसार विकसित की जा रही योजनान्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर लाईसेंस की सीमा में आंशिक परिवर्तन करते हुए कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ में से तालाब की भूमि को घटाने के उपरान्त नेट लाइसेंस क्षेत्रफल 184.69 एकड़ पर योजना की पुनःरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। डी.पी.आर./ले-आउट का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.11 में किया गया। समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/अभियुक्तों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दि. 11.04.2011 को प्रस्तुत योजना की संशोधित डी.पी.आर./ले-आऊट की स्वीकृति के सम्बन्ध में विभागीय आख्या व नगर नियोजक/अधिशासी अभियन्ता की संस्तुति जो पृष्ठ 19 से 29 पर प्रस्तुत है, का अवलोकन किया गया। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अनुसार न्यूनतम आवश्यक 60% भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है। नेट आवासीय क्षेत्रफल पर वांछित सुविधाओं एवं ले-आउट ग्रीन की प्रस्तावना भवन उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुरूप नियमानुसार प्रस्तावित की गयी है।

संस्तुति में समिति के समक्ष प्रस्तुत विचारणीय बिन्दु संख्या 13 में से बिन्दु संख्या 13ए के अनुसार ले-आउट ग्रीन की प्रस्तावना नियमानुसार की गयी है। ग्राउण्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड तथा नेबर हुड क्रीड़ा केन्द्र तथा आवासीय इकाईयों में क्रीड़ा केन्द्र का प्राविधान नियमानुसार किया गया है। डी.पी.आर. के अनुसार विकास कार्य स्थल पर हो जाने के कारण इनके आकार व स्थिति में परिवर्तन पर कोई आपत्ति नहीं है।

ग्रुप हाऊसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के अन्तर्गत दर्शायी गयी ग्रीन का प्रतिशत किसी भी दशा में तलपट मानचित्र में दर्शायी गयी ले-आउट ग्रीन से कम नहीं होना चाहिए। उक्त भूखण्डों के नेट क्षेत्रफल पर भवन उपविधि के अनुसार ही नियमानुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

बिन्दु संख्या-13बी व सी में उल्लिखित स्पोर्ट्स फैसिलिटी एवं भू-जल रिचार्जिंग हेतु आवश्यक भूमि का प्राविधान भवन उपविधि के अनुसार है। भूमि के क्षेत्रफल को यथावत रखते हुए पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार विकास कार्य स्थल पर हो जाने के कारण इनके आकार व स्थिति में परिवर्तन पर कोई आपत्ति नहीं है।

उपरोक्त के दृष्टिगत पूर्व पृष्ठ पर आंकलित शुल्कों एवं प्रतिबन्धों के साथ पुन:रीक्षित डी.पी.आर. / ले-आउट इस शर्त के साथ अनुमोदित किए जाने की संस्तुति की जाती है कि तलपट मानचित्र की स्वीकृति केवल विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर ही अनुमन्य होगी। अन्य की भूमि क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्ड यूज माना जायेगा तथा विकासकर्ता को पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेण्ट की समस्त शर्तो का पालन करना होगा तथा सभी विकास कार्य निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत ही पूर्ण करने होंगे।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट पर उपरोक्तानुसार संस्तुति के साथ-2 शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुतियों एवं विभागीय आख्या के क्रम में नीति के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की अनुशंसा की जाती है।

| | | | |
|---|---|---|---|
| (जी.एस.गोयल) | (अनिल गर्ग) | (पी.एस.चौधरी) | (नरेन्द्र कुमार) |
| सी.ए.टी.पी. | मुख्य अभियन्ता | वित्त नियंत्रक | सचिव |

17.04.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
सचिव

TP-2
19/4
(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

AE (MP)
19/4/11
ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

मद सं0 : 11

विषयः केन्द्रीय सडक अनुसंधान संस्थान (सी0आर0आर0आई0), नई दिल्ली के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान तैयार किए जाने की प्रगति।

गाजियाबाद नगर की यातायात व्यवस्था को सुदृढ करने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा सी0आर0आर0आई0 नई दिल्ली के माध्यम से नगर का कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान तैयार किये जाने का निर्णय लिया गया था। कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान के प्रथम चरण की रिपोर्ट का प्रजेन्टेशन प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 के मद संख्या– 10 पर किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय अनुसार विभिन्न सम्बन्धित विभागों को रिपोर्ट की प्रति भेजते हुए सुझाव आमंत्रित किये गये थे एवं समस्त विभागों के प्रतिनिधियों के साथ दिनांक 23.3.11 को बैठक का आयोजन किया गया, बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न कर अवलोकनीय है।

उपरोक्तानुसार कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान के प्रथम चरण की रिपोर्ट को प्राधिकरण द्वारा स्वीकार करते हुए द्वितीय चरण का कार्य प्रारम्भ करा दिया गया है तथा अधिकतम तीन माह में द्वितीय चरण की रिपोर्ट प्राधिकरण को प्रस्तुत किये जाने की अपेक्षा सी0आर0आर0आई0 से की गई है।

उपरोक्त विवरण एवं प्रगति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

एस० सी० गौड़
नगर नियोजक

जी0 एस0 गोयल
मुख्य नगर नियोजक

सचिव

मद सं.– 12

विषय : व्यावसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण में आरक्षण लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद एवं प्रदेश के अन्य प्राधिकरणों की भाँति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की व्यावसायिक सम्पत्तियों में अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति एवं अन्य पिछड़ा वर्ग हेतु शासनादेश के कम में आरक्षण किये जाने की माँग विभिन्न संगठनों द्वारा समय – समय पर की गयी है। शासनादेश संख्या 1381/सी.एम./9–आ–5–18 मिस/88 दिनाँक 23.11.94, 2680/9–आ–1–98–42विविध/96 दिनाँक 31.08.1998 एवं 4982/9–आ–1–99–79बैठक/99 दिनाँक 17.12.1999 में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यावसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में अनुसूचित जाति हेतु 21 प्रतिशत, अनुसूचित जनजाति हेतु 2 प्रतिशत, अन्य पिछड़ा वर्ग हेतु 27 प्रतिशत, मा. विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी हेतु 5 प्रतिशत, सरकारी सेवा तथा सुरक्षा सेवा के 50 वर्ष की आयु प्राप्त कर चुके कर्मचारियों हेतु 5 प्रतिशत, यू. पी. आवास विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकाय के कर्मचारियों हेतु 2 प्रतिशत, भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित हेतु 3 प्रतिशत, समाज के विकलांग व्यक्ति हेतु 3 प्रतिशत (होरीजेन्टल) तथा वृद्धजनों (जिनकी आयु 60 वर्ष से अधिक हो) हेतु 10 प्रतिशत (होरीजेन्टल) आरक्षण की व्यवस्था है।

मा. उच्चतम न्यायालय की व्यवस्था के अनुरुप कि आरक्षण 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् द्वारा उक्त आरक्षण व्यवस्था में आंशिक संशोधन करते हुए पत्र संख्या 809/स.प्र.–3–20–21/94/530 दिनाँक 28.06.2008 द्वारा निम्नानुसार आरक्षण प्रदान किया गया है :–

| क.सं. | वर्ग | प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1 | अनुसूचित जाति | 21 प्रतिशत |
| 2 | अनुसूचित जनजाति | 2 प्रतिशत |
| 3 | अन्य पिछड़ा वर्ग | 27 प्रतिशत |

उक्त के अतिरिक्त निम्नलिखित वर्ग के व्यक्तियों में से वे जिन वर्ग में आते हैं, में निम्नवत हॉरीजेन्टल आरक्षण उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् द्वारा दिया गया है :–

| | | |
|---|---|---|
| 1 | मा. विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी | 5 प्रतिशत |
| 2 | सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के 50 वर्ष की आयु प्राप्त कर चुके कर्मचारी | 5 प्रतिशत |
| 3 | यू. पी. आवास विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकाय के कर्मचारी | 2 प्रतिशत |
| 4 | भूतपूर्व एवं वर्तमान सैनिक व उनके आश्रित | 3 प्रतिशत |

A.E.

अनुराग चौधरी
सहायक अभियन्ता
जी०डी०ए०

महेश वर्मा
अधि० अभि०(व्याव०)

G.D.A.

105

| | | |
|---|---|---|
| 5 | समाज के विकलांग व्यक्ति | 3 प्रतिशत |
| 6 | वृद्धजन (वरिष्ठ नागरिक) | 10 प्रतिशत |

शासनादेश दिनाँक 23.11.1994 में उल्लिखित है कि यदि आरक्षित वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की संख्या उनके लिए आरक्षित भवनों, भूखण्डों की संख्या से कम होती है तो ऐसी आरक्षित सम्पत्तियों को सामान्य श्रेणी के पंजीकृत व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा। उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् के सम्पत्ति प्रबन्ध/पंजीकरण अनुभाग की व्यावसायिक विनियम पुस्तिका के भाग–2 पैरा–5(स) में उल्लिखित है कि "यदि आरक्षित वर्ग के लोग नीलामी में भाग नहीं लेते तो जो सम्पत्ति आरक्षित वर्ग के लिए नियत हो उसका प्रदेशन सामान्य वर्ग के व्यक्तियों के मध्य इस विनियमों में निर्धारित सामान्य प्रक्रिया के अनुसार होगा।"

कृपया उपरोक्तानुसार उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् व अन्य विकास प्राधिकरणों की भाँति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नव सृजित मधुबन–बापूधाम योजना तथा भविष्य में प्रस्तावित योजनाओं की व्यावसायिक सम्पत्तियों (भवनों/भूखण्डों) के निस्तारण में उपरोक्त आरक्षण की व्यवस्था लागू किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

P.K. Shukla
J.E
पंकज कुमार शुक्ला
अवर अभियन्ता

A.E.
अनुराग चौधरी
सहायक अभियन्ता
जी०डी०ए०

महेश वर्मा
अधि0 अभि0 (व्याव0)

G.D.A.

नरेन्द्र कुमार
सचिव

106

संख्या-4982/9-आ-1-99-79बैठक/99

प्रेषक,

श्री रामवृक्ष प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
   उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद,
   लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
   समस्त विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,
   समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
   उत्तर प्रदेश।

लखनऊ दिनाँक : 17 दिसम्बर, 1999

आवास अनुभाग-1

विषय : **उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित एवं आवासीय/व्यावसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।**

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-138 सीएम/9-आ-1-99-10 मिस/88, दिनाँक 23 नवम्बर, 94 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्डों/भवनों के आवंटन में निम्न प्रकार से आरक्षण की व्यवस्था की गयी है :-

| क्रमांक | वर्ग | प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1. | अनुसूचित जाति | 21 |
| 2. | अनुसूचित जनजाति | 02 |
| 3. | अन्य पिछड़ा वर्ग | 27 |
| 4. | विधायक, सांसद, व स्वतंत्रता संग्राम सैनानी | 05 |
| 5. | सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों। | 05 |
| 6. | उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकायों के कर्मचारी | 02 |
| 7. | भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित | 03 |
| 8. | समाज के विकलाँग व्यक्ति | 01 |
| | योग | 66 |

2. सामाजिक न्याय एवं अधिकारिता मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा घोषित वृद्धजनों हेतु राष्ट्रीय नीति के सम्बन्ध में आवश्यक ...र्यवाही हेतु सम्यक् विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि सम्पत्तियों के निस्तारण में भी समाज के वृद्धजनों के लिये ...% के आरक्षण की व्यवस्था कर दी जाय, परन्तु यह आरक्षण अलग से न होकर प्रत्येक श्रेणी के लिए उपलब्ध आरक्षण में से ही होगा। ...उदाहरणस्वरूप यदि वृद्ध व्यक्ति अनुसूचित जाति का है तो उस वर्ग के लिये निर्धारित 21% के आरक्षण का 10% आरक्षण वृद्धजनों के ...ए उपलब्ध होगा। इस प्रकार यह आरक्षण हॉरिजैण्टल होगा।

3. वृद्धजनों से तात्पर्य ऐसे व्यक्तियों से है जिन्होंने इस शासनादेश के जारी होने की तिथि को 60 वर्ष की आयु पार कर ली है।

4. अतः आपसे अनुरोध है कि उपरोक्तानुसार की गयी व्यवस्था के अनुपालन में कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें और ...समय-समय पर उक्त व्यक्तियों के लिए किये गये आवंटन का विवरण भी शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

...-4982(1)/9-आ-1-99, तद्दिनांक।

...त शासनादेश की प्रति प्रमुख सचिव एवं आयुक्त, समाज कल्याण विभाग को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु पृष्ठांकित।

आज्ञा से,
रामवृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव।

संख्या-2680/9-आ-1-98-42 विविध/96

प्रेषक,

श्री रामबृक्ष प्रसाद,
संयुक्त सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

लखनऊ : दिनाँक : 31 अगस्त, 1998

आवास अनुभाग-1

विषय : उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।

उपर्युक्त शासनादेश संख्या : 138 सी.एम./9-आ-1-98-10 मिस/88 दिनाँक 23 नवम्बर, 1994 की ओर आपका ध्यान आकृष्ट करते हुए मुझे आपसे कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भूखण्डों/भवनों के आवंटन में निम्न प्रकार से आरक्षण की व्यवस्था की गयी थी :-

| क्रमाक | वर्ग | प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1. | अनुसूचित जाति | 21 |
| 2. | अनुसूचित जनजाति | 02 |
| 3. | अन्य पिछड़ा वर्ग | 27 |
| 4. | विधायक, सांसद व स्वतंत्रता संग्राम सेनानी | 05 |
| 5. | सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों। | 05 |
| 6. | उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकायों के कर्मचारी | 02 |
| 7. | भूतपूर्व सैनिक एवं उनके आश्रित | 03 |
| 8. | समाज के विकलांग व्यक्ति | 01 |
| | कुल आरक्षण | 66 |

विकलाँग व्यक्ति भारत सरकार के द्वारा जारी निशक्त जन (समान अवसर, अधिकार, संरक्षण तथा पूर्ण भागीदारी अधिनियम-1995 के अन्तर्गत समाज के विकलाँग व्यक्तियों के पक्ष में सेवाओं में 3 प्रतिशत आरक्षण अपेक्षित है। इसी प्रकार सभी सरकारी गरीबी उप शमन कार्यक्रमों में भी 3 प्रतिशत आरक्षण की व्यवस्था है। उक्त को ध्यान में रखते हुए शासन द्वारा विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि सम्पत्तियों के निस्तारण में भी समाज के विकलांग व्यक्तियों के लिए आरक्षण की व्यवस्था 3 प्रतिशत कर दी जाय परन्तु यह आरक्षण अलग से न होकर प्रत्येक श्रेणी के लिए उपलब्ध आरक्षण में 3 प्रतिशत होगा। यह आरक्षण उसी श्रेणी के विकलांग व्यक्तियों के लिए ही उपलब्ध होगा। सामान्य श्रेणी में भी 3 प्रतिशत आरक्षण उपलब्ध होगा। उदाहरण स्वरूप यदि विकलांग व्यक्ति अनुसूचित जाति का है तो उस वर्ग के लिए निर्धारित 21 प्रतिशत के आरक्षण का 3 प्रतिशत का आरक्षण अनुसूचित जाति के विकलांग व्यक्तियों के लिए उपलब्ध होगा। इस प्रकार यह आरक्षण ''हारिजान्टल'' (Horizontal) होगा।

अतः आपसे अनुरोध है कि उपरोक्तानुसार की गयी व्यवस्थानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें और समय-समय पर उक्त व्यक्तियों के लिए किये गये आवंटन का विवरण भी शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

रामबृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

संख्याः 1381/सी.एम./9 आ-5-18मिस/88

प्रेषक,

विजय शर्मा,
सचिव,
उत्तर प्रदेश-शासन।

सेवा में,

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

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।

लखनऊः दिनांकः 23 नवम्बर, 1994

आवास अनुभाग-5

विषयः उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में आरक्षण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय पर नगर विकास अनुभाग-5 के शासनादेश संख्या 3840/11-5-86-18 मिस/78 दिनांक 4.6.86 में निर्गत आरक्षण सम्बन्धी आदेशों को निरस्त करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में निम्नलिखित आरक्षित वर्गों के लिए उनके सम्मुख अंकित प्रतिशत का आरक्षण प्रदान किया जायेगाः-

| क्र०सं० | वर्ग | आरक्षण का प्रतिशत |
|---|---|---|
| 1. | अनुसूचित जाति | 21 |
| 2. | अनुसूचित जनजाति जाति | 2 |
| 3. | अन्य पिछड़ा वर्ग | 27 |
| 4. | विधायक, सांसद व स्वतन्त्रता संग्राम सेनानी | 5 |
| 5. | सरकारी सेवाओं तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों | 5 |
| 6. | उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकायों के कर्मचारी | 2 |
| 7. | भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित | 3 |
| 8. | समाज के विकलांग व्यक्ति | 1 |

2. उक्त आरक्षित वर्ग के व्यक्तियों को उपलब्ध कराये जाने वाले आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों की विहित दरों में किसी प्रकार की कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।

3. जहाँ तक अन्य पिछड़े वर्गों का तात्पर्य है, इनकी सूची उत्तर प्रदेश (अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों और पिछड़े वर्गों के लिये आरक्षण) अधिनियम, 1994 (अधिनियम संख्या-4 सन् 1994 की अनुसूची-एक में विनिर्दिष्ट है। इस अधिनियम की अनुसूची-दो में विनिर्दिष्ट नागरिकों के अन्य पिछड़े वर्गों की श्रेणी में आने वाले व्यक्तियों को इस सुविधा का लाभ अनुमन्य नहीं होगा।

4. इस सम्बन्ध में यह भी स्पष्ट किया जाना है कि यदि आरक्षित वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की संख्या, उनके लिए आरक्षित भवनों/भूखण्डों की संख्या से कम होती है तो ऐसी आरक्षित सम्पत्तियों को सामान्य श्रेणी के पंजीकृत व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा।

5. उक्त आदेश तत्कालीन प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय,

विजय शर्मा
सचिव

मद सं.– 13

विषय : सैक्टर–23, राजनगर गाजियाबाद स्थित डॉ. अम्बेडकर भवन व बुद्ध विहार की 1750 वर्गमी. भूमि को नियमित करने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 24.09.05 में मद संख्या–19 पर राजनगर सैक्टर–23 स्थित डॉ. अम्बेडकर भवन एवं बुद्ध विहार मन्दिर हेतु भूमि आवंटन के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्देश दिये गये कि "इस हेतु एक समिति का गठन कर लिया जाये जो पूर्ण गणना/तथ्यों/तकनीकी पहलुओं की जाँच करके अपनी रिपोर्ट उपाध्यक्ष के समक्ष प्रस्तुत करेगी। समिति में निम्न सदस्यों को नामित किया गया था :–

1. विशेष कार्याधिकारी–एस – गा.वि.प्रा.
2. विशेष कार्याधिकारी–एच – गा.वि.प्रा.
3. मुख्य अभियन्ता – गा.वि.प्रा.
4. वित्त नियंत्रक – गा.वि.प्रा.
5. अपर जिलाधिकारी (एल.ए.) – गाजियाबाद"

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 24.09.05 में लिये गये निर्णय के कम में गठित समिति के सदस्यों के स्थानान्तरण होने के कारण समिति की बैठक आयोजित नहीं हो पायी जिससे प्रकरण पर निर्णय नहीं हो सका है। अतः अनुरोध है कि प्रकरण के निस्तारण हेतु निम्नानुसार समिति का गठन कर दिया जाये। समिति सभी पक्षों की जाँच करके अपनी आख्या उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगी जिस पर निर्णय लिये जाने हेतु उपाध्यक्ष अधिकृत होंगे :–

1. सचिव, गा.वि.प्रा. – अध्यक्ष
2. अपर जिलाधिकारी (एल.ए.) गाजियाबाद – सदस्य
3. सी.ए.टी.पी., गा.वि.प्रा. – सदस्य
4. मुख्य अभियन्ता, गा.वि.प्रा. – सदस्य
5. वित्त नियंत्रक/प्रभारी व्यावसायिक, गा.वि.प्रा. – संयोजक सदस्य

कृपया उपरोक्तानुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

P.K. Shukla
पंकज कुमार शुक्ला
अवर अभियन्ता

महेश वर्मा
अधि0 अभि0(व्याव0)

(पी0 एस0 चौधरी)
वित्त नियंत्रक/प्रभारी व्यावसायिक

वीरेन्द्र कुमार
सचिव

मद संख्या: 14

विषयः पुर्नवास योजना झुग्गी–झोपड़ी एवं साईट एण्ड सर्विसेज, सै0–11 व 12 विजयनगर के भवनों एवं भूखण्डों का फ्रीज मूल्य की अवधि 31.12..2011 तक बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में ।

---

श्री सुरेश बंसल, कोर्डिनेटर व प्रभारी, विधान सभा, गाजियाबाद बहुजन समाज पार्टी मेरठ
मंडल कार्यालय 36, आर0डी0सी0 राजनगर गाजियाबाद के पत्र दिनांक 29.03.2011 तथा अन्य
स्थानीय आवंटियों एवं विभिन्न रेजीडेन्ट वेलफेयर समितियों की मांग के क्रम में अवगत कराना है कि
प्रश्नगत प्रकरण प्राधिकरण की पुर्नवास योजना (झुग्गी–झोपड़ी) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), एवं
2106 साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड सै0 11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार से सम्बन्धित है।
उक्त के सन्दर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19.04.2011 के अनुपालन में आज दिनांक 19.
04.2011 को सचिव महोदय की अध्यक्षता में समिति की बैठक आहुत की गयी । समिति द्वारा गहन
विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित प्रस्ताव बोर्ड बैठक के विचारार्थ प्रस्तुत है :–

1. (क) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), भवन सै0–11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार में आवंटित
है। जिसमें दण्ड ब्याज अनुमानित मूल्य के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0 64 लाख) होने के
कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 1701.2009 के अनुसार उक्त भवनों का मूल्य रू0
1,00,000/– फ्रीज/निर्धारित (आवंटी द्वारा पूर्व में जमा धनराशि को सीधे रू0 1,00,000/– में
से घटाया जायेगा।) करते हुए तीन माह का समय दिया गया था। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.
2009 को समाप्त हो चुकी है। मात्र 7 आवंटियों द्वारा ही लीजडीड निष्पादित करायी गयी थी।
अधिकांश आवंटी प्रदत्त छूट का लाभ निर्धारित अवधि के अन्तर्गत नही उठा सके। इसलिए रू0
1,00,000/– पूर्व की भांति फ्रीज करते हुए, पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.2009 के निर्णय के
अनुक्रम में दिनांक 31.12.2011 तक बढ़ाये जाने का प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(ख) उपरोक्त 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस) भवन सै0–11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार के
कुछ आवंटियों द्वारा अपनी किस्तें रू0 3/– प्रतिदिन के स्थान पर रू0 90/– प्रतिमाह जमा
करायी गयी हैं, चूंकि प्रतिदिन किस्तें जमा कराना व्यवहारिक नहीं था तथा ऐसे आवंटियों द्वारा
प्रतिदिन 0.25 पैसे प्रतिकिश्त पैनल्टी के स्थान पर रू0 7.50 प्रतिमाह पैनल्टी जमा करायी गयी
है। किस्त धनराशि रू0 3/– प्रतिदिन के स्थान पर रू0 90/– मासिक एवं दण्ड ब्याज 0.25
पैसे प्रतिदिन प्रति किस्त के स्थान रू0 7.50 प्रतिमाह मान लिए जाये।

(ग) कुछेक प्रकरण ऐसे भी संज्ञानित हैं जिनमें लगभग 75 से 90 प्रतिशत किस्तें आवंटियों द्वारा
दण्ड ब्याज सहित अथवा दण्ड ब्याज रहित जमा करायी जा चुकी हैं तथा मात्र कुछ ही किस्तें
जमा करानी शेष हैं। ऐसे आवंटियों से रू0 1,00,000/– की मांग करना न्यायोचित नहीं होगा।
अतैव इन प्रकरणों में अवशेष किस्तों की धनराशि पर 10 % (प्रतिशत) साधारण ब्याज लेकर
देयता पर विचार किया जाना समिति न्यायोचित मानती है तथा ऐसे प्रकरणों को उपरोक्त बिन्दु
संख्या– 1 से अलग प्रकृति के माने जायेंगे।

बाबू सिंह
संयुक्त सचिव

2. 2106 साईड एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड प्रताप विहार/विजयनगर सै0–11 व 12 में आवंटित हैं। दण्ड ब्याज मूल राशि के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0 20 लाख) होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 17.01.2009 के अनुसार उक्त भूखण्डों का मूल्य रू0 6000/– सैक्टर दर के हिसाब से निर्धारित (आवंटी द्वारा जमा धनराशि को भूखण्ड के मूल्य में से घटाकर) करते हुए तीन माह का समय दिया गया था। इस अवधि में मात्र 5 आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराकर रजिस्ट्री करायी गयी। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। भूखण्ड की मूल कीमत रू0 5000/– थी। जो रू0 1/– प्रतिदिन की किस्त एवं समय से किस्तें अदा न करने पर 0.10 पैसे प्रतिदिन प्रतिकिस्त की दण्ड ब्याज देय था। जो बढकर लगभग रू0 20,00,000/– (लगभग रू0 बीस लाख मात्र) देयता आंगणित होती है। प्रतिदिन एवं प्रतिकिस्त की अदायगी व्यवहारिक नहीं थी। यद्यपि पूर्व बोर्ड बैठक द्वारा भूखण्डों का मूल्य तत्कालीन सै0 दर रू0 6000/– प्रति वर्ग मी0 की दर से लिये जाने का प्रस्ताव स्वीकृत किया गया था, जो लगभग रू0 1.50 लाख से रू0 2.00 लाख के मध्य भूखण्ड की कीमत आ रही थी, जबकि भवनों की कीमत रू0 12000/– के सापेक्ष रू0 100000/– फ्रीज की गयी थी। भूखण्ड की कीमत लगभग 30 गुणा हो जा रही थी। जबकि भवन की मूल कीमत के सापेक्ष लगभग 8 गुणा फ्रीज किया गया था। भूखण्डों की कीमत अधिक होने के कारण मात्र 5 भूखण्डों की ही रजिस्ट्री हो सकी थी। इसलिए साईट एवं सर्विसेज के भूखण्डों की कीमत कम करा के भवनों के सापेक्ष उसी अनुपात में फ्रीज करने की मांग समय–समय पर आवंटियों एवं आर0डब्लू0ए0 द्वारा की जाती रही है। इसलिए पूर्व बैठक में रू0 12000/– के भवन को रू0 1,00,000/– पर फ्रीज किया गया था। उसी अनुपात में 100000 × 5000/12000 = रू0 41.666/– अर्थात रू0 42000/– प्रति भूखण्ड बनता है, जो न्यायोचित प्रतीत होता है। जिसमें पूर्व जमा धनराशि का समायोजन भी पूर्व बैठक के निर्णय अनुसार किया जायेगा।

3. उक्त योजना के अन्तर्गत भूखण्डों एवं भवनों में 95 प्रतिशत व्यक्ति पहले, दूसरे व तीसरे पॉवर ऑफ एटार्नी होल्डर्स हैं। ऐसे भूखण्डों/भवनों की रजिस्ट्री सीधे मुख्त्यारेआम के नाम से कराये जाने हेतु शासनादेश निर्गत कराने के लिए शासन से अनुरोध भी किया जाना उचित होगा ताकि अधिक से अधिक आवंटी/मुख्त्यारेआम उपरोक्त सुविधा एवं छूट का लाभ उठा सकें। चूंकि यह योजना लगभग 30 वर्ष से पूर्व की योजना है। इसलिए मूल आवंटी/प्रथम मुख्त्यारेआम को ढूंढ कर लाना सम्भव नहीं होगा। उक्त योजना गरीबों/कमजोर व्यक्तियों से सम्बन्धित है। जो शासन की शीर्ष प्राथमिकताओं के अन्तर्गत आते हैं। उक्त प्रस्तावों से सै0–11 व 12 पुनर्वास योजना विजयनगर/ प्रताप विहार के लम्बे समय से लम्बित भवनों/भूखण्डों की देयता जमा न होने एवं रजिस्ट्री न होने की समस्या का समाधान हो जायेगा तथा आवंटियों/मुख्त्यारेआम को सीधे मालिकाना हक भी प्राप्त हो सकेगा। इससे लगभग रू0 15 करोड़ की आय प्राधिकरण को सम्भावित है तथा स्टाम्प शुल्क भी राज्य सरकार को प्राप्त होगा।

अतः कृपया उपरोक्त प्रस्ताव माननीय बोर्ड बैठक के समक्ष जनहित में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

बाबू सिंह
संयुक्त सचिव

[stamp illegible] कुमार
सचिव

संलग्नक





# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

*सचिव/उपाध्यक्ष महोदय*

कृपया उपाध्यक्ष महोदय के निर्देशानुसार पुनर्वास योजना (झुग्गी–झोपड़ी) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस) एवं 2106 साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड सै0–11 व 12 विजयनगर/प्रताप विहार के भवनों/भूखण्डों का फ्रीज मूल्य की अवधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में सचिव महोदय की अध्यक्षता में प्रकरण पर गहन परीक्षण करने हेतु समिति का गठन निम्न प्रकार से प्रस्तावित है :–

| क्र0 सं0 | नाम | पद |
|---|---|---|
| 1. | श्री नरेन्द्र कुमार, सचिव | अध्यक्ष |
| 2. | श्री बाबू सिंह, संयुक्त सचिव | सदस्य |
| 3. | श्री पी0एस0 चौधरी, वित्त नियन्त्रक | सदस्य |
| 4. | श्री अनिल गर्ग, मुख्य अभियन्ता | सदस्य |
| 5. | श्री जी0एस0 गोयल, मुख्य नगर नियोजक | सदस्य |

*कृपया सहमति की दशा में उपरोक्तानुसार अनुमोदन देना चाहें।*

19/4/2011
(बाबू सिंह)
संयुक्त सचिव

19/4/11
नरेन्द्र कुमार
सचिव

19.4.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

<u>उपाध्यक्ष महोदय</u>

कृपया गत एन0एस0–64 पर उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19.04.2011 के अनुपालन में आज दिनांक 19.04.2011 को सचिव महोदय की अध्यक्षता में समिति की बैठक आहुत की गयी। बैठक में निम्नलिखित अधिकारियों/कर्मचारियों ने भाग लिया:–

1. श्री नरेन्द्र कुमार, सचिव
2. श्री बाबू सिंह, संयुक्त सचिव
3. श्री पी0एस0 चौधरी, वित्त नियन्त्रक
4. श्री अनिल गर्ग, मुख्य अभियन्ता
5. श्री जी0एस0 गोयल, मुख्य नगर नियोजक

सम्मुख ओर संलग्न आवंटियों के पत्र दिनांक 17.03.2011, वीर अब्दुल हमीद कालोनी, मिर्जापुर रेजिडेटंस वेलफेयर एसोसिएशन, (रजि0) एवं श्री सुरेश बंसल, कोर्डिनेटर व प्रभारी, विधान सभा, गाजियाबाद बहुजन समाज पार्टी मेरठ मंडल कार्यालय 36, आर0डी0सी0 राजनगर गाजियाबाद के पत्र दिनांक 29.03.2011 के क्रम में अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण प्राधिकरण की पुर्नवास योजना (झुग्गी–झोपड़ी) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), एवं 2106 साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड सै0 11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार से सम्बन्धित है। उक्त के सन्दर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19.04.2011 के अनुपालन में दिनांक 19.04.2011 को सचिव महोदय की अध्यक्षता में समिति की बैठक आहुत की गयी । समिति द्वारा गहन विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित प्रस्ताव बोर्ड बैठक के विचारार्थ प्रस्तुत है :–

प्रश्नगत पुर्नवास योजना (झुग्गी–झोपड़ी) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), भवन सै0 11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार में आवंटित हैं। दण्ड ब्याज अनुमानित मूल्य के सापेक्ष बहुत अधिक होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड बैठक निर्णय दिनांक 17.01.2009 के अनुसार उक्त भवनों का मूल्य रू0 1,00,000/– (रूपये एक लाख मात्र) फीज/निर्धारित किया था एवं आवन्टी द्वारा पूर्व में जमा धनराशि को सीधे 1,00,000/– रू0 (एक लाख रू0 मात्र) में से घटाये जाने का अनुमोदन देते हुए तीन माह का समय दिया गया था। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। इस योजना का लाभ मात्र 9 आवंटियों द्वारा ही प्राप्त किया गया था। अधिकांश आवंटी प्रदत्त छूट का लाभ निर्धारित अवधि में नहीं उठा पाये।

उक्त के अतिरिक्त इसी तरह पुनर्वास योजना के अन्तर्गत साईट एण्ड सर्विसेज सै0 11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार के भूखण्डों की कीमत रू0 5000/– निर्धारित की गयी थी। जिसमें 1/– रू0 प्रतिदिन के हिसाब से किस्त एवं विलम्ब करने पर दण्ड ब्याज 0.10 पैसे प्रतिदिन के हिसाब से देय था। जबकि आवन्टियों द्वारा 1/– रू0 के स्थान पर 30/– रू0 प्रतिमाह जमा किये गये हैं। जिसके फल स्वरुप आवंटियों के ऊपर दण्ड ब्याज के रूप में 15 से 20 लाख रू0 के बीच की धनराशि दिनांक 30.12.2008 तक बनती थी। "जिसको बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.2009 के द्वारा समस्त दण्ड ब्याज फीज करते हुए यह निर्णय लिया गया कि भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्तमान दर पर 6,000/– रू0 की दर से गुणा करने पर जो गुणनफल बने, उसमें से पूर्व में जमा धनराशि को घटाकर जो अवशेष धनराशि बचे, वह आवंटियों से ले ली जाए।"

क्रमशः

सचिव महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 19.04.2011 को समिति की बैठक आहुत की गयी। समिति द्वारा गहन विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित प्रस्ताव बोर्ड बैठक के विचारार्थ प्रस्तुत किये :–

1. (क) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), भवन सै0–11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार में
आवंटित है। जिसमें दण्ड ब्याज अनुमानित मूल्य के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0
64 लाख) होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 1701.2009 के अनुसार उक्त
भवनों का मूल्य रू0 1,00,000/– फ्रीज/निर्धारित (आवंटी द्वारा पूर्व में जमा धनराशि
को सीधे रू0 1,00,000/– में से घटाया जायेगा।) करते हुए तीन माह का समय दिया
गया था। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। मात्र 7 आवंटियों
द्वारा ही लीजडीड निष्पादित करायी गयी थी। अधिकांश आवंटी प्रदत्त छूट का लाभ
निर्धारित अवधि के अन्तर्गत नही उठा सके। इसलिए रू0 1,00,000/– पूर्व की भांति
फ्रीज करते हुए, पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.2009 के निर्णय के अनुक्रम में दिनांक
31.12.2011 तक बढ़ाये जाने के प्रस्ताव पर समिति संस्तुति करती है।

(ख) उपरोक्त 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस) भवन सै0–11 व 12 विजय नगर/प्रताप
विहार के कुछ आवंटियों द्वारा अपनी किस्तें रू0 3/– प्रतिदिन के स्थान पर रू0
90/– प्रतिमाह जमा करायी गयी हैं, चूंकि प्रतिदिन किस्तें जमा कराना व्यवहारिक नहीं
था तथा ऐसे आवंटियों द्वारा प्रतिदिन 0.25 पैसे प्रतिकिश्त पैनल्टी के स्थान पर रू0 7.
50 प्रतिमाह पैनल्टी जमा करायी गयी है। किस्त धनराशि रू0 3/– प्रतिदिन के स्थान
पर रू0 90/– मासिक एवं दण्ड ब्याज 0.25 पैसे प्रतिदिन प्रति किस्त के स्थान रू0
7.50 प्रतिमाह मान लिए जाने की समिति संस्तुति करती है।

(ग) कुछेक प्रकरण ऐसे भी संज्ञानित हैं जिनमें लगभग 75 से 90 प्रतिशत किस्तें
आवंटियों द्वारा दण्ड ब्याज सहित अथवा दण्ड ब्याज रहित जमा करायी जा चुकी हैं
तथा मात्र कुछ ही किस्तें जमा करानी शेष हैं। ऐसे आवंटियों से रू0 1,00,000/– की
मांग करना न्यायोचित नहीं होगा। अतैव इन प्रकरणों में अवशेष किस्तों की धनराशि पर
10 % (प्रतिशत) साधारण ब्याज लेकर देयता पर विचार किया जाना समिति न्यायोचित
मानती है तथा ऐसे प्रकरणों को उपरोक्त बिन्दु संख्या– 1 से अलग प्रकृति के माने
जायेंगे।

2. 2106 साईड एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड प्रताप विहार/विजयनगर सै0–11 व 12 में
आवंटित हैं। दण्ड ब्याज मूल राशि के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0 20 लाख) होने
के कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 17.01.2009 के अनुसार उक्त भूखण्डों का
मूल्य रू0 6000/– सैक्टर दर के हिसाब से निर्धारित (आवंटी द्वारा जमा धनराशि को
भूखण्ड के मूल्य में से घटाकर) करते हुए तीन माह का समय दिया गया था। इस
अवधि में मात्र 5 आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराकर रजिस्ट्री करायी गयी। जिसकी
अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। भूखण्ड की मूल कीमत रू0
5000/– थी। जो रू0 1/– प्रतिदिन की किस्त एवं समय से किस्तें अदा न करने
पर 0.10 पैसे प्रतिदिन प्रतिकिस्त की दण्ड ब्याज देय था। जो बढकर लगभग रू0
20,00,000/– (लगभग रू0 बीस लाख मात्र) देयता आंगणित होती है। प्रतिदिन एवं
प्रतिकिस्त की अदायगी व्यवहारिक नहीं थी। यद्यपि पूर्व बोर्ड बैठक द्वारा भूखण्डों का
मूल्य तत्कालीन सै0 दर रू0 6000/– प्रति वर्ग मी0 की दर से लिये जाने का प्रस्ताव
स्वीकृत किया गया था, जो लगभग रू0 1.50 लाख से रू0 2.00 लाख के मध्य भूखण्ड
की कीमत आ रही थी, जबकि भवनों की कीमत रू0 12000/– के सापेक्ष रू0

क्रमशः

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

100000/- फ्रीज की गयी थी। भूखण्ड की कीमत लगभग 30 गुणा हो जा रही थी। जबकि भवन की मूल कीमत के सापेक्ष लगभग 8 गुणा फ्रीज किया गया था। भूखण्डों की कीमत अधिक होने के कारण मात्र 5 भूखण्डों की ही रजिस्ट्री हो सकी थी। इसलिए साईट एवं सर्विसेज के भूखण्डों की कीमत कम करा के भवनों के सापेक्ष उसी अनुपात में फ्रीज करने की मांग समय-समय पर आवंटियों एवं आर0डब्लू0ए0 द्वारा की जाती रही है। इसलिए पूर्व बैठक में रू0 12000/- के भवन को रू0 1,00,000/- पर फ्रीज किया गया था। उसी अनुपात में 100000 × 5000/12000 = रू0 41.666/- अर्थात रू0 42000/- प्रति भूखण्ड बनता है। जो न्यायोचित प्रतीत होता है। जिसमें पूर्व जमा धनराशि का समायोजन भी पूर्व बैठक के निर्णय अनुसार किया जायेगा। जिससे लम्बित 2101 भूखण्डों की रजिस्ट्री हो जायेगी। समिति उक्त प्रस्ताव दिनांक 30.12.2011 तक लागू किये जाने की अनुसंशा करती है।

3. उक्त योजना के अन्तर्गत भूखण्डों एवं भवनों में 95 प्रतिशत व्यक्ति पहले, दूसरे व तीसरे पॉवर ऑफ एटार्नी होल्डर्स हैं। ऐसे भूखण्डों/भवनों की रजिस्ट्री सीधे मुख्त्यारेआम के नाम से कराये जाने हेतु शासनादेश निर्गत कराने के लिए शासन से अनुरोध भी किया जाना उचित होगा ताकि अधिक से अधिक आवंटी/मुख्त्यारेआम उपरोक्त सुविधा एवं छूट का लाभ उठा सकें। चूंकि यह योजना लगभग 30 वर्ष से पूर्व की योजना है। इसलिए मूल आवंटी/प्रथम मुख्त्यारेआम को ढूंढ कर लाना सम्भव नहीं होगा। उक्त योजना गरीबों/कमजोर व्यक्तियों से सम्बन्धित है। जो शासन की शीर्ष प्राथमिकताओं के अन्तर्गत आते हैं। उक्त प्रस्तावों से सै0-11 व 12 पुनर्वास योजना विजयनगर/ प्रताप विहार के लम्बे समय से लम्बित भवनों/भूखण्डों की देयता जमा न होने एवं रजिस्ट्री न होने की समस्या का समाधान हो जायेगा तथा आवंटियों/मुख्त्यारेआम को सीधे मालिकाना हक भी प्राप्त हो सकेगा। इससे लगभग रू0 15 करोड़ की आय प्राधिकरण को सम्भावित है तथा स्टाम्प शुल्क भी राज्य सरकार को प्राप्त होगा।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव माननीय बोर्ड बैठक के समक्ष जनहित में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(शिव सिंह)
संयुक्त सचिव

(अनिल गर्ग)
मुख्य अभियन्ता

(जी0एस0 गोयल)
मुख्य नगर नियोजक

(पी0एस0 चौधरी)
वित्त नियन्त्रक

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव
19/9/11

19.9.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

मद सं0- 15

**विषय : राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्धनगर को जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने के सम्बन्ध में।**

उ0प्र0 शासन के गजट नोटिफिकेशन के अनुसार राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित यह ग्राम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की गई इन्दिरापुरम आवासीय योजना से सटा हुआ है तथा इसके दूसरी ओर उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की वसुन्धरा आवासीय योजना स्थित है। भौगोलिक दृष्टि से यह ग्राम गाजियाबाद जनपद के ग्रामों के बीच में पडता है किन्तु यह ग्राम जनपद गौतमबुद्धनगर का राजस्व ग्राम है। इस राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के जनपद गौतमबुद्धनगर में पडने एवं गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित होने के कारण ग्राम का समुचित विकास नही हो सका है।

प्रश्नगत स्थल गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित होने के कारण इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु इस राजस्व ग्राम की 229.5818 एकड भूमि का अधिग्रहण किया गया है। इस 229.5818 एकड भूमि की अर्जन अधिनियम की धारा 4(1)/17(4) की अधिसूचना सं0 2679/9-आ-3-2004-90एल0ए0-2004 दिनांक 16.10.04 को निर्गत हुई है एवं धारा 6/17 की अधिसूचना सं0 4727/8-3-2005-90एल0ए0-2004 लखनऊ दिनांक 28.11.05 को निर्गत हुई है। इस भूमि में से 115 एकड भूमि का कब्जा भी प्राधिकरण को प्राप्त हो चुका है एवं ग्राम में शिविर लगाकर प्रतिकर हेतु करार पत्रों का निष्पादन एवं प्रतिकर का भुगतान किया जा रहा है।

प्रतिकर हेतु समझौते की बैठकों एवं शिविरों के दौरान ग्राम वासियों द्वारा अनेको बार ग्राम का समुचित विकास न होने के कारण रोष व्यक्त किया जाता रहा है एवं प्राधिकरण द्वारा लगातार उन्हें ग्राम का शीध्र विकास कराये जाने के आश्वासन के साथ समझौता करार पत्रों का निष्पादन कराया जा रहा है। गौतमबुद्धनगर जनपद से अलग पड जाने के कारण राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी का समुचित विकास जिला प्रशासन की ओर से भी नही कराया जा सका है। अतः उपरोक्त के दृष्टिगत निम्न कारणों से राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को गाजियाबाद जनपद में सम्मिलित किया जाना आवश्यक है:-

1. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद विकास क्षेत्र एवं गाजियाबाद जनपद के राजस्व ग्रामों के बीच में स्थित है तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का कार्यालय जनपद गाजियाबाद में ही है।

2. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी जनपद गौतमबुद्धनगर में पडने के कारण भूमि अन्तरण के फलस्वरूप प्राप्त होने वाला विकास शुल्क गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को प्राप्त नही होता है। गाजियाबाद जनपद में सम्मिलित होने से निर्धारित विकास शुल्क प्राप्त हो सकेगा।

3. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के गाजियाबाद में सम्मिलित हो जाने पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण इस गॉव का विकास कर सकेगा वहीं दूसरी ओर ग्राम का जिला प्रशासन गाजियाबाद की ओर से भी विकास कराया जाना सम्भव हो सकेगा।

4. नगर का सुनियोजित विकास के उद्देश्य से इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की भूमि का अधिग्रहण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया गया है एवं इस सम्बन्ध में काफी प्रक्रियाऐं भविष्य में भी निष्पादित होती रहेगीं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारी/कर्मचारीगण का उक्त के सम्बन्ध में जिला गौतमबुद्धनगर बार बार जाकर वहॉ के अधिकारियों से समन्वय स्थापित करना कठिन होता है। राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित हो जाने से इसमें काफी सुगमता हो जायेगी।

5. दिनांक 05.02.10 को बैठक के दौरान जिलाधिकारी गौतमबुद्धनगर द्वारा भी इस पर अपनी मौखिक सहमति व्यक्त की गई थी कि राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गाजियाबाद में ही सम्मिलित होना चाहिए।

अतः प्रस्तावित है कि राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्धनगर से पृथक कराये जाने एवं इस जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने हेतु शासन से अनुरोध कर लिया जाए।

प्रकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

**मद सं0** 16

**विषयः-** **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क के निर्माण हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी 4(1) की विज्ञप्ति से स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को पृथक करने के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की 70.72 एकड भूमि का अर्जन प्रस्ताव तैयार कर दिनांक 06.10.05 को कलैक्टर गाजियाबाद कार्यालय को प्रेषित किया गया था। कलैक्टर गाजियाबाद द्वारा कई बार आपत्तियाँ सूचित करने व प्राधिकरण द्वारा उनका निराकरण कराने के उपरान्त उक्त भू-अधिग्रहण के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश शासन द्वारा भू-अर्जन अधिनियम की धारा-4(1)/17 विज्ञप्ति सं0 3166/8-3-2010-62 एल0ए0/2010 लखनऊ दिनांक 07.09.10 को जारी की हुई है। राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम की आवासीय योजना हेतु अधिग्रहीत राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की सीमा से सटी हुई है। उक्त विज्ञप्ति के विरूद्ध रिट याचिका सं0 58793/2010 धर्मपाल व अन्य बनाम उ0प्र0 सरकार में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा धारा-17 के विरूद्ध स्थगन आदेश पारित करते हुए धारा-16 के अन्तर्गत कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है। राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि का अर्जन प्रस्ताव भेजे जाने के पूर्व प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 के मद सं0 5 पर यह निर्णय लिया गया कि ''विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया किन्तु निम्न निर्देश भी दिये गये।

1. अपर जिला मजिस्ट्रेट द्वारा बोर्ड के संज्ञान में लाया गया कि काफी अधिक सं0 में ऐसे फार्म हाउसेज है जिन्होने केवल चार दिवारी कर रखी है एवं इसका कोई उपयोग नही कर रहे है। इस सम्बन्ध में यह निर्देश दिये गये कि जिन फार्म हाउसेज के मानचित्र स्वीकृत है एवं उनके द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्धारित अवधि में निर्माण नही किया गया है। उनके विरूद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जाए तथा भविष्य में उनका भू-उपयोग परिवर्तन न किया जाए।
2. राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि का सेक्टर रेट इन्दिरापुरम योजना के सैक्टर रेट के समान होगा।
3. जिन 14 प्राईवेट पार्टियों के फार्म हाउसिंस प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत है उनका भू-अर्जन न करते हुए अवशेष भूमि अर्जन की जाए एवं उसका भू-उपयोग आवासीय किया जाए। चूँकि 14 फार्म हाउसेज की जमीन छोडी जा रही है। अतः उनका उपयोग कभी भी ग्रीन से अन्य किसी उपयोग हेतु परिवर्तित न किया जाए। अतः ग्रीन ही रखा जाए। खाली जमीन पर पेड लगवाए जायें। ''

उक्त बोर्ड निर्णय के क्रम में नियोजन अनुभाग द्वारा तत्समय 14 स्वीकृत मानचित्रों की सूची उपलब्ध करायी गयी थी उक्त सूची के अनुसार 14 स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को अर्जन प्रस्ताव से पृथक करते हुए प्रस्ताव धारा-4(1) की विज्ञप्ति हेतु प्रेषित किया गया था। इस मध्य दिनांक 21.10.10 को श्री व श्रीमती पी0आर0 सूद द्वारा अपने प्रार्थना पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया कि राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा नं0 1699/2 की 4050 वर्ग मीटर पर भूमि पर

वेद प्रकाश सिंह
सहायक अभियन्ता

ज्ञानेन्द्र वर्मा
संयुक्त सचिव
जी0 डी0 ए0

स्वीकृत उनके फार्म हाउस की भूमि को अर्जन प्रस्ताव से पृथक नही किया गया है। श्री व श्रीमती
पी0आर0 सूद का फार्म हाउस राजस्व ग्राम अर्थला की 0.4050 है0 भूमि पर दिनांक 04.03.1987 को
प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया था। उक्त स्वीकृत फार्म हाउस नियोजन अनुभाग की सूची में
सम्मिलित न होने के कारण प्रस्ताव में सम्मिलित करते हुए धारा-4(1) की विज्ञप्ति जारी हुई है। अतः
प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 के मद सं0 5 पर लिये गये निर्णय को दृष्टिगत रखते हुए बोर्ड
के अनुमोदन की प्रत्याशा में श्री व श्रीमती पी0आर0 सूद की राजस्व ग्राम अर्थला के उक्त स्वीकृत
मानचित्र सं0 121टी0एच0ए0/88884 दिनांक 02.06.84 के अन्तर्गत आने वाली खसरा नं0 1699/2
क्षेत्रफल 0.4050 है0 भूमि को धारा-6 की विज्ञप्ति से पृथक किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के आदेश
दिनांक 17.01.11 के क्रम में कार्यालय पत्रांक 737/12/भू0अ0अ0/11 दिनांक 22.02.11 अपर
जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचांई गाजियाबाद को उक्त भूमि को अर्जन प्रस्ताव से विरत किये जाने हेतु
प्रेषित किया गया है। प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

वेद प्रकाश सिंह
सहायक अभियन्ता

ज्ञानेन्द्र वर्मा
संयुक्त सचिव
जी0 डी0 ए0

संलग्नक
121

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

## गाजियाबाद

पत्रांक : 737 /12/भू0अ0अ0/10

दिनांक : 22/2/11

प्रेषक,

सचिव,

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद।

सेवा में,

जिलाधिकारी,

कलैक्ट्रेट गाजियाबाद।

विषयः- **राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा नम्बर 1699/2 में स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को धारा-6/16 के प्रस्ताव से पृथक किये जाने के सम्बन्ध में।**

महोदय,

क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क के निर्माण हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम अर्थला की 28.6203 है0 भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 07.06.2000 की मद सं0 24 पर प्रस्तुत किया गया था। जिसे बोर्ड द्वारा स्वीकृत किया गया। तत्पश्चात इस क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली 14 स्वीकृत मानचित्र की लगभग 1.6 है0 भूमि को अर्जन न किये जाने के सम्बन्ध में संशोधित प्रस्ताव बोर्ड की बैठक दिनांक 09.09.05 में प्रस्तुत किया गया। जिस पर बोर्ड द्वारा स्वीकृत मानचित्र की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि के अर्जन का निर्णय लिया गया।

उक्त के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की 28.6203 है0 भूमि का अर्जन प्रस्ताव आपके कार्यालय को प्रेषित किया गया था, जिसके क्रम में उ0प्र0 शासन द्वारा धारा4(1)/17 की अधिसूचना सं0 3166/8-3-2010-62 एल0ए0/2010 दिनांक 07.09.10 में निर्गत की जा चुकी है तथा इसका सार्वजनिक प्रकाशन दो दैनिक समाचार पत्रों में भी कराया जा चुका है। उक्त विज्ञप्ति के विरूद्ध माननीय उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 04.10.10 में भू-अध्याप्ति अधिनियम की धारा-17(1) और 17(4) को स्थगित कर दिया गया है। अतः धारा-5ए के प्राविधानों के साथ धारा 6/16 की अधिसूचना जारी होनी है।

प्राधिकरण के संज्ञान में लाया गया है कि राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा सं0 1699/2 एवं 1742 की 4356 वर्ग मीटर भूमि पर दिनांक 02.06.84 को फार्म हाउस का मानचित्र स्वीकृत किया जा चुका है। उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त प्रकरण में निर्णय लिया है कि बोर्ड से सैधान्तिक प्रकरण स्वीकृत है। अतः इस प्रकरण को भी अधिग्रहण से मुक्त किया जाना उचित होगा तदोपरान्त बोर्ड को अवगत करा दिया जायेगा।

अतः दिनांक 09.09.05 को प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के समरूप प्राधिकरण द्वारा उक्त स्वीकृत मानचित्र के अन्तर्गत आने वाली 4356 वर्ग मीटर को अर्जन से पृथक रखे जाने का निर्णय लिया गया है। अतः अनुरोध है कि श्री पी0आर0 सूद पुत्र स्व0 श्री एस0एल0 सूद एवं श्री के0 सूद पत्नी श्री पी0आर0 सूद के स्वामित्व वाली खाता सं0 124 खसरा नं0 1699/2 क्षेत्रफल 0.4050 है0 भूमि को धारा-6 के प्रस्ताव से पृथक करते हुए नियमानुसार धारा-6/16 की विज्ञप्ति शीध्र निर्गत कराने का कष्ट करें।

भवदीय

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

मद सं0- 17

विषय: **आवासीय योजना कौशाम्बी के ग्राम हसनपुर भौवापुर के खसरा नं0 171 की अर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1984 में ग्राम हसनपुर भौवापुर की लगभग 217 एकड भूमि का अर्जन कौशाम्बी आवासीय योजना हेतु वर्ष 1984 में कराया गया था। इस भूमि का कब्जा भी तत्समय ही प्राप्त कर लिया गया था। कब्जा प्राप्त भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सुनियोजित विकास कर कौशाम्बी आवासीय योजना विकसित की जा चुकी है। उक्त 217 एकड ग्राम हसनपुर भौवापुर की भूमि के अन्तर्गत खसरा नं0 171 की भूमि भी सम्मिलित थी। खसरा नं0 171 ग्राम हसनपुर भौवापुर का कुल क्षेत्रफल 1-11-0 बीघा भूमि है। प्रार्थी श्री रामजी लाल पुत्र श्री मंगतराम निवासी डी-5 शिवपुरी एक्सटेंशन दिल्ली-51 एवं श्री बलवीर सिंह पुत्र सुखराम निवासी डी-59 गोविन्दपुरम दिल्ली द्वारा खसरा नं0 171 में 200 वर्ग गज भूमि का एक बैनामा दिनांक 08.05.74 में कराया गया था। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अवगत कराया गया है कि प्रार्थी अनुसूचित जाति के है। प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग लोक नायक भवन खान मार्किट नई दिल्ली में भूमि के बदले भूमि उपलब्ध कराने हेतु प्रार्थना पत्र दिये गये है, जो अभी विचाराधीन है। जिनका उत्तर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर आयोग को प्रेषित किया जाता रहा है। उक्त प्रकरण के स्वामित्व के सम्बन्ध में तत्कालीन सचिव द्वारा परगनाधिकारी गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गयी थी। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या दिनांक 06.01.04 में उल्लेख किया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के सचिव के संलग्न पत्र में दर्शित श्री राम जी लाल पुत्र श्री मंगत राम व सहखातेदार श्री बलवीर सिंह पुत्र श्री सुखराम के नाम क्षेत्रफल 0-1-16-10 बीघा भूमि सक्रमणीय भूमिधर ग्राम हसनपपुर भौवापुर, परगना लोनी में अंकित है। श्री राम जी लाल के नाम अन्य कोई भूमि नही है। रिपोर्ट तहसीलदार व इन्तखाव खतौनी की छायाप्रति साथ में संलग्न है। इस रिपोर्ट के अनुसार श्री राम जी लाल ग्राम हसनपुर भौवापुर, परगना लोनी का निवासी नही है।

प्रार्थी द्वारा अपने प्रत्यावेदन में शासनादेश सं0 28सी0एम0/1-13-2003-2(8)/03-रा0-13 लखनऊ दिनांक 07.06.03 में शासन द्वारा दी गई नीतियों के तहत भूमि की मॉग की है। उपरोक्त शासनादेश में यह निर्देश दिये गये है कि ''अनुसूचित जाति/जनजाति के परिवारों की भूमि अधिग्रहण कर ली जाती है लेकिन भूमि की व्यवस्था इसलिए नही हो पाती है क्योंकि भूमि उपलब्ध नही है। इस प्रकार से अनुसूचित जाति/जनजाति के बहुत से परिवार भूमिहीन हो जाते है। प्रश्नगत मामले में शासन स्तर पर समयक विचारोपरान्त निर्णय लिया गया है कि यदि अनुसूचित जाति/जनजाति के परिवारों की अधिग्रहीत भूमि के बदले भूमि नही दी जाती है तो उन परिवारों को क्रय करके भूमि आवंटन किये जाने की व्यवस्था कराई जाये। ताकि यह लोग भूमिहीन होने से बच सके।''

उपरोक्त के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 को प्रस्तुत किया गया था जिस पर समयाभाव के कारण विचार नही हो सका। पुनः प्रस्ताव प्राधिकरण की गत बोर्ड बैठक दिनांक 09.09..10 में प्रस्तुत किया गया जिस पर बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरोन्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये।

तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06.01.04 के अनुसार श्री रामजी लाल भूमिहीन है। अतः शासनादेश सं0 28सी0एम0/1-13-2003-2(8)/03-रा0-13 लखनऊ दिनांक 07.06.03 के अनुपालन में प्रार्थी को भूमिहीन होने से बचाने के लिए अर्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत विकसित भूमि वाह्य विकास शुल्क, आन्तरिक विकास शुल्क, लीजरेन्ट व फ्रीहोल्ड चार्ज जमा कराते हुए बदले में अन्यत्र विकसित भूमि दी जा सकती है। वशर्ते कि पक्ष द्वारा प्रश्नगत भूमि का प्रतिकर प्राप्त न किया गया हो।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 18

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण हटाये जाने हेतु समय–समय पर जिला प्रशासन से पुलिस बल की माँग की जाती है किन्तु पुलिस बल समय पर उपलब्ध नही होता है। जिसके कारण प्रर्वतन/अतिक्रमण सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते है। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद ने भी अपने पत्र सं0 मीमो/आर0–एस0एस0पी0 /06 दिनांक 30.12.2006 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया गया था कि उचित होगा अतिक्रमण/प्रर्वतन अभियान हेतु 100 होमगार्डस जी0डी0ए0 के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर लें तथा यदि इसके अतिरिक्त भी पुलिस बल की व्यवस्था की आवश्यकता पड़ती है तो समय–समय पर आवयशकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रर्वतन/अतिक्रमण हटाये जाने का कार्य लगातार चलता रहता है तथा कभी–कभी समय पर पुलिस बल उपलब्ध नही हो पाता है। जिस कारण अभियान प्रभावित होते है। अतः प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए गत बोर्ड बैठक दिनांक 2–7–2010 में छः माह के लिये 25 होमगार्ड रखे गये थे। यह व्यवस्था प्राधिकरण के लिए हितकर/प्रभावी सिद्व हुई, जिसके कारण प्राधिकरण की आवश्यता को दृष्टिगत रखते हुए अभी तक 25 होमगार्डस से कार्य लिया जा रहा है, जिसकी औपचारिक स्वीकृति वांछित है तथा आगामी व्यवस्था हेतु पुनः छः माह के लिए 25 होमगार्ड प्राधिकरण से भुगतान के आधार पर प्रर्वतन/अतिक्रमण अभियानों के लिए रखे जाने पर विचारार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

18/04/11
अशोक कुमार वर्मा
इन्सपैक्टर पुलिस
जी0डी0ए0

रेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं0: 19

विषय : श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।

श्री शीलकुमार जैन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ता के पद पर नियमित रूप से कार्यरत हैं । इनके पिता श्री अजय किशोर जैन को हृदयाघात हुआ था, जिसके कारण इनका ईलाज एवं एन्जियोप्लास्टिी कैलाश अस्पताल नोएडा में कराया गया । इनके द्वारा उनके ईलाज पर कुल रू0 4,62,050.00 व्यय किया गया, जिसका भुगतान इनके द्वारा प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है । इनके द्वारा भेजे गये बिल रू0 4,62,050.00 को सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा अधिकृत नियुक्त डा0 संजीव अग्रवाल को भेजा गया था । डा0 अग्रवाल द्वारा भेजे गये बिल रू0 4,62,050.00 के विरूद्ध रू0 2,92,492.00 को भुगतान योग्य पाया गया है । प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार मात्र रू0 2,50,000–00 तक के मेडिकल बिलों का भुगतान का अधिकार उपाध्यक्ष को है तथा इससे अधिक के मेडिकल बिलों का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया जाना है । श्री शील कुमार जैन के पिता उनके उपर आश्रित है ।

अतः श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत उनके पिता के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल रू0 2,92,492.00 का भुगतान की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं0: 20

विषय : श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।

श्री जवाहर राम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ता के पद पर नियमित रूप से कार्यरत हैं । इनका अचानक ब्रेन हैमरेज होनें के कारण ईलाज हेतु इनको यशोदा अस्पताल गाजियाबाद में भर्ती कराया गया, परन्तु इनकी स्थिति चिन्ताजनक होनें के कारण दिनांक 9–12–2010 को फोर्टिस अस्पताल नोएडा में शिफ्ट किया गया तथा इनका ईलाज अभी तक चल रहा है । इनकी पत्नी श्रीमती तारा गुप्ता द्वारा उनके ईलाज पर अब तक कुल रू0 7,44,097/– व्यय किया गया, जिसका भुगतान इनके द्वारा प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है । इनके द्वारा भेजे गये बिल रू0 7,44,097/– को सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा अधिकृत नियुक्त डा0 संजीव अग्रवाल को भेजा गया था । डा0 अग्रवाल द्वारा भेजे गये बिल रू0 7,44,097/– को भुगतान योग्य पाया गया है । प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार मात्र रू0 2,50,000–00 तक के मेडिकल बिलों का भुगतान का अधिकार उपाध्यक्ष को है तथा इससे अधिक के मेडिकल बिलों का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया जाना है । फिर भी श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता की गम्भीर स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए इन्हें पूर्व में रू0 2,50,000/– अग्रिम दिया गया था तथा पुनः इनके द्वारा प्रस्तुत बिलों के विरूद्ध रू0 4,94,097/– का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में किया गया । इस प्रकार अब तक इनके ईलाज पर व्यय राशि रू07,44,097/– का भुगतान किया जा चुका है, जिसकी बोर्ड से स्वीकृति वांछित है ।

अतः श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत उनके ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल रू0 7,44,097/– का भुगतान की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

मद संख्याः 21

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में क्रय की गयी दो अम्बेसडर कार के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में अधिकारियों के सापेक्ष वाहनों की कमी को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यकतानुरूप दो अम्बेसडर वाहन सं0 यू0पी0–14 बी0ई0–9988 एवं यू0पी0–14 बी0एफ0 8181 क्रय किये किये गये थे । वित्तीय वर्ष 2010–2011 में वाहन क्रय हेतु रू0 10.00 लाख का प्राविधान बजट में था जिसके विरूद्ध वाहनों के क्रय पर कुल रू0 14,84,174/– व्यय हुआ । इस प्रकरण रू0 4,84,174/– निर्धारित बजट से अधिक है, जिसकी प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति वांछित है ।

अतः प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए उक्त क्रय किये गये 02 वाहनों की कार्योत्तर स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु बजट से अधिक व्यय राशिरू0 4,84,174/– की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

JE Pool

P. K. SHARMA
J. E.

पी0पी0 सिंह
मुख्य–अधिकारी

14/3/11
नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद संख्याः 22

विषयः– वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के द्वारा सुरक्षा, यातायात व्यवस्था एवं जनपद की सुरक्षा हेतु पुलिस प्रशासन को वाहन (टैक्सी) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

---

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक संख्या–122 वीं दिनांक 02.07.10 के मद संख्या–16 के अनुसार छः माह हेतु राष्ट्रमण्डल खेलो के दौरान सुरक्षा एवं प्रोटोकाल ड्यूटी को दृष्टिगत पुलिस प्रशासन को चारपहिया वाहन (08 बोलेरो जीप एवं 02 इनोवा कार) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में पुलिस प्रशासन, गाजियाबाद को मै0 हिमालय टूर एण्ड ट्रैवल्स, नोएडा से प्राधिकरण द्वारा निविदा के माध्यम से उपलब्ध करायी गयी थी। जिसकी समय सीमा दिनांक 31.12.10 को समाप्त हो गयी। पुनः वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के अनुरोध पर दिनांक 22.12.2010 को तीन माह हेतु दिनांक 01.01.2011 से 31.03.2011 तक पूर्व में दिये गये वाहन पूर्व की भांति उपलब्ध कराये गये जिस पर लागत 21,49,661.52 आती है। वरिष्ठ अधीक्षक, गाजियाबाद के पत्र दिनांक 07.03.2011 द्वारा जनपद में यातायात व्यवस्था एवं जनसामान्य की सुरक्षा हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त वाहनों का रहना अत्यन्त आवश्यक बताया गया, जिस पर विचार करते हुए पूर्व में कार्यरत मैसर्स हिमालया टूर एण्ड ट्रैवल्स द्वारा इन्हीं दरों पर आगामी एक वर्ष दिनांक 01.04.11 से 31.03.12 तक के लिए सहमति बोर्ड बैठक स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान की गयी है। जिस पर अनुमान्यतः धनांक रु0 85,98,648.00 होगा। इस प्रकार कुल धनांक 1,07,48,310.00 मात्र का व्यय होगा जिसकी स्वीकृति बोर्ड बैठक से प्राप्त की जानी अपेक्षित है।

अतः वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को उपलब्ध करायी गयी (08 बोलेरो जीप एवं 02 इनोवा कार) की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु कार्योत्तर प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

अमृत पाल सिंह
अधिशासी अभियन्ता
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

...रेन्द्र कुमार

मद सं0 23

विषय :– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी सम्पत्तियों का निस्तारण

शासनादेश सं0–4872/9–आ–1–99–72 बैठक/1998 दिनांक 04.11.99 (छायाप्रति संलग्न ) द्वारा किराये पर आवंटित प्राधिकरण की सम्पत्तियो के निस्तारण के सम्बन्ध में निर्देश दिये गये थे। इस कम में बोर्ड निर्णय/आदेशो के अनुसार प्राधिकरण द्वारा घोषित अमितव्ययी सम्पत्तियों का मूल्यांकन वर्ष 2000 के आधार पर करते हुए दिनांक 31.03.2010 तक 1034 भवनों का विक्रय किया जा चुका है इन किराये की कुल 1034 सम्पत्तियों की बिकी से 2395.79 लाख की आय हुई है। अभी भी 32 सम्पत्तियाँ (18 भवन, 07 सर्वेन्ट क्वार्टर एवं 07 गैराज) अनिस्तारित है। 18 भवनों में से 4 भवन शास्त्रीनगर के भी सम्मिलित है, जिसमें किरायेदारों द्वारा तत्समय कय करने से मना कर दिया गया था। अब कय किये जाने हेतु सहमत है। अतः भवन सं0–एस0ई0–419, सी0–79–ए0, एस0ई0–62–बी0, सी0–64–बी0 शास्त्रीनगर को अमितव्ययी घोषित करते हुए किराये के 18 भवनो, 7 सर्वेन्ट क्वार्टर एवं गैराज के निस्तारण हेतु प्राधिकरण की बैठक दिनांक 05.09.09 में प्रस्ताव सं0–8 के माध्यम से लिये गये निर्णय की समय सीमा दिनांक 31.12.2011 तक पुनः बढा दी जाये, ताकि किराये वाले सभी भवनो का निस्तारण किया जा सके।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 24

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु योजना क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि सम्बन्धित कृषक/भूस्वामी से सीधे क्रय किये जाने के विषय में ।

---

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासन के विभिन्न निर्देशों एवं जनहित में समाज के समस्त वर्गो हेतु विभिन्न आवासीय योजना एवं तत्सम्बन्धी आवश्यकताओं की क्रियान्वयन हेतु भूमि की आवश्यकता होती है, जिसके लिये वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के अन्तर्गत सम्बन्धित भूमि का अर्जन कर भूमि की व्यवस्था सुनिश्चित की जाती है, परन्तु प्रायः भूमि अर्जन प्रक्रिया के विरूद्ध तथा भूमि के प्रतिकर को लेकर सम्बन्धित भू-स्वामियों द्वारा विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये जाते रहे हैं, तथा साथ ही भूमि अर्जन के विरूद्ध विभिन्न स्तरों पर विरोध, आन्दोलन किये जाते रहे हैं, जिसके कारण प्राधिकरण की योजनाओं के क्रियान्वयन पर विपरीत प्रभाव पड़ता है तथा योजनाओं के क्रियान्वयन में देरी भी होती है । कभी कभी मा0 न्यायालय द्वारा प्रतिकर के विषय में विपरीत निर्णय लिये जाने के कारण प्राधिकरण के उपर अतिरिक्त व्ययभार बढ़ जाता है, जिसके कारण योजनाओं के लिये वित्तीय प्रबन्धन अत्यधिक जटिल कार्य हो जाता है ।

वर्तमान में अर्जन की कार्यवाही पूर्ण होनें के पश्चात शासन की मंशा के अनुरूप किसानों से करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत समझौता कर भूमि प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है लेकिन इस प्रक्रिया के अन्तर्गत आशातीत सफलता नहीं मिल पा रही है । किसानों एवं भू-स्वामियों द्वारा करार कर लिया जाता है तो उसी के आसपास अन्य किसानों के द्वारा करार में रूचि न दिखाते हुए माननीय न्यायालयों में वाद योजित कर दिये जाते हैं, जिससे प्राधिकरण को इकजाई भूमि प्राप्त करने में काफी दिक्कतें आ रही हैं । धारा 4/17 एवं 6/17 की कार्यवाही पूर्ण होनें के पश्चात एवं किसानों द्वारा करार न करने पर अभिनिर्णय घोषित किया जाता है तथा अभिनिर्णय की घोषणा के पश्चात पुनः किसान माननीय न्यायालय में अभिनिर्णय को चुनौती देता है एवं यह कार्यवाही वर्षो तक चलती रहती है एवं प्राधिकरण की योजना प्रभावित होती रहती है ।

उपर्युक्त कठिनाओं/जटिलताओं को दृष्टिगत रखते हुए ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण द्वारा भूमि की व्यवस्था हेतु पहले सम्बन्धित क्षेत्र को भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा-4 के अन्तर्गत अधिसूचित कराने के पश्चात सम्बन्धित कृषकों एवं भू-स्वामियों को भूमि सीधे प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाने हेतु अलग-अलग सुविधा सहित भूमि का मूल्य भिन्न-भिन्न निर्धारित करते हुए प्रस्ताव दिया जाता है , जिसपर सहमत होनें पर सम्बन्धित कृषक द्वारा सीधे भूमि का बैनामा प्राधिकरण के पक्ष में कर दिया जाता है, जिससे प्राधिकरण को वाद रहित भूमि उपलब्ध हो जाती है एवं प्राधिकरण अनावश्यक वाद विवाद के साथ अन्यथा आने वाले व्ययभार से बच जाता है एवं भूमि प्राप्त होनें से योजना का विकास कार्य तीब्र गति से सम्भव हो पाता है।

इसी प्रकार की प्रक्रिया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कियान्यन हेतु प्रस्ताव है कि प्राधिकरण में चल रहे वर्तमान भू-अर्जन प्रस्ताव जिनमें भूमि अधिनियम की धारा-4 की अधिसूचना जारी कराई जा चुकी है, भविष्य में जारी होनें वाली है, अथवा प्रस्तावित है, से सम्बन्धित कृषकों को

प्राधिकरण को सीधे भूमि बैनामें के आधार पर उपलब्ध कराये जाने हेतु मण्डलायुक्त मेरठ मण्डल मेरठ की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्धारित दरों के अन्तर्गत भूमि का मूल्य तय करते हुए एवं शासन की नवीनतम पुर्नवास नीति के अनुसार उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधायें उपलब्ध कराते हुए सीधे भू–स्वामियों से भूमि क्रय कर भूमि की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ / अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

## यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण



1. 500 रूपये प्रति वर्गमीटर का रेट
2. 90% पेमेन्ट बैनामे पर

+

3. 10% पैसे के बदले सैक्टर में
   10% आवासीय प्लॉट या
   5% कमर्शियल प्लॉट

+

4. कोई डवलपमेंट चार्ज या अलॉटमेंट चार्ज नहीं

+

5. बैनामा के तुरंत बाद रिजर्वेशन लैटर

+

6. आवंटन 3 वर्ष के अंदर

+

7. पुश्तैनी को 6% आबादी अलग से

+

8. प्राधिकरण की प्लॉट स्कीम में 17.5% रिजर्वेशन

+

9. स्कीम 30.11.08 तक

# यमुना एक्सप्रेसवे प्राधिकरण

## 700 रूपये प्रति वर्गमीटर की स्कीम के लाभ

1. 700 रूपये प्रति वर्गमीटर पर 100% पेमेन्ट

+

2. पुश्तैनी होने पर 6% आबादी

+

3. प्राधिकरण की प्लॉट स्कीम आने पर 17.5% रिजर्वेशन

मद सं0:- 25

**विषयः ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 पर बैंक्वट हाल/बारात घर के मानचि[...]।**

ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 पर बारात घर के मानचित्र के सम्ब[...]वीर सिंह द्वारा प्रत्यावेदन (छायाप्रति संलग्न है) प्रस्तुत करते हुए निर्मित बारात घर को स्वीकृत [...]रोध किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग **गाजियाबाद महायोजना**[...] **फोरेस्ट** निर्दिष्ट है, तथा **गाजियाबाद महायोजना-2001** के अर्न्तगत प्रश्नगत स्थल का भू-उ[...] दर्शित था। श्री उदयवीर सिंह द्वारा वर्ष 1999 मे प्रश्नगत स्थल पर कार्यालय उपयोग हेतु तलप[...]त्र स्वीकृत कराया गया था परन्तु स्थल पर कार्यालय उपयोग के ले-आउट के अनुरूप विकास न करते हुए स्थल पर बैंक्वेट हाल का निर्माण करा लिया गया। निर्मित बैंक्वट हाल को शमन/स्वीकृति हेतु प्राधिकरण मे वर्ष 2003 मे मानचित्र प्रस्तुत किया गया। कार्यालय भू-उपयोग के अर्न्तगत तत्समय प्रभावी महायोजना-2001 के जोंनिग रेगुलेशन के अर्न्तगत बैंक्वट हाल/बारात घर विशेष परिस्थिति में अनुमन्य क्रियाओं के अर्न्तगत होने के कारण जोनिंग रेगुलेशन में निर्धारित प्रक्रिया अनुसार गठित समिति की संस्तुति (छायाप्रति संलग्न) सहित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 19.1.2005 के मद सं0 15 पर प्रस्तुत किया गया, जिसमे विचारोपरान्त निम्न निर्णय लिया गया :-

"विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूंकि गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 पर विचार विमर्श हेतु फरवरी माह के तृतीय सप्ताह मे विशेष बैठक आयोजित की जानी है। अतः उसी समय इस प्रस्ताव पर यथोचित निर्णय ले लिया जायेगा।

प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा तथा कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है। प्रश्नगत स्थल के सम्बन्ध में महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग से सम्बन्धित स्थिति निम्नवत् हैः-

1. गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग कार्यालय दर्शित था।
2. गाजियाबाद महायोजना 2021 के प्रारूप में स्थल का भू-उपयोग प्रथम प्रारूप मे **"आवासीय"** भू-उपयोग एवं संशोधित प्रारूप महायोजना-2021 मे **"कार्यालय"** भू-उपयोग के अर्न्तगत दर्शित करते हुए आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये।
3. गाजियाबाद महायोजना 2021 की स्वीकृति के समय प्राधिकरण बोर्ड बैठक 20.6.2005 के मद संख्या-3 में हापुड रोड पर ग्राम हरसॉव के पीछे प्रस्तावित संशोधन **"कार्यालय"** से **"आवासीय"** किये गये क्षेत्र को परिवर्तित कर **"नगर वन (सिटी फॉरेस्ट)"** के रूप में प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया। तदानुसार ही गाजियाबाद महायोजना-2021 को शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया तथा शासन द्वारा स्वीकृत महायोजना-2021 में स्थल को **"सिटी फॉरेस्ट"** दर्शित किया गया है।
4. प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र मे यह भी अनुरोध किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा सर्व श्री चौधरी प्रोपर्टीज याचिका सं0 22445/2007 के वाद मे दिये गये निर्णय के परीप्रेक्ष्य मे बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 मे सादुल्लाबाद लोनी के खसरा सं0 1 से 12 तक व अन्य मामलो मे पूर्व मे स्वीकृत किये गये तलपट मानचित्र के आधार पर भू-उपयोग प्रस्ताव स्वीकार किये गये है तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है। हमारा प्रकरण भी बिल्कुल इसी प्रकार का है का उल्लेख करते हुए समानता बनाये रखने हेतु मानचित्र पर विचार हेतु अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त समस्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए स्पष्ट है कि प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग गाजियाबाद महायोजना–2001 में कार्यालय था। इसी क्रम में कार्यालय उपयोग का तलपट मानचित्र स्वीकृत किया गया। स्थल पर बारात घर/बैक्वेट हाल का निर्माण होने के फलस्वरूप गाजियाबाद महायोजना 2001 के जोनिंग रेगुलेशन के अर्न्तगत गठित समिति द्वारा स्थल पर बारात घर/बैंकट हाल को विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं मे अनुमन्य करने की संस्तुति की गई, परन्तु प्राधिकरण बोर्ड से इस पर कोई निर्णय नही हो सका।

उपरोक्त समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम सदरपुर के खसरा नं0 1601 कुल क्षेत्रफल 2960.95 वर्ग मी0 का भू–उपयोग **"सिटी फोरस्ट"** से **"कार्यालय"** मे परिवर्तन हेतु किया गया अनुरोध प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

द सं0 : 15

षय : गाजियाबाद महायोजना 2001 तथा मोदीनगर महायोजना 2001 में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं/ उपयोगों की अनुमति के सम्बन्ध में ।

---

शासन द्वारा अनुमोदित जोंनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत कतिपय क्रियाओं/ उपयोगों को विशेष अनुमति से अनुमन्य की श्रेणी में रखा गया हैं , जिसके सम्बन्ध में जोनिंग गुलेशन्स के क्रमांक–4 में विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु अपेक्षायें निर्धारित की यी हैं । उक्त प्राविधानों के अन्तर्गत प्राधिकरण में उपरोक्त प्रकार के प्रकरण विचाराधीन , जिनमें तीन प्रकरण गत बोर्ड बैठक में भी रखे गये थे । प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 4–5–2004 में निर्णय लिया गया कि समिति का पुर्नगठन करते हुए समस्त प्रकरणों पर नः परीक्षण कर आगामी बोर्ड बैठक में रखा जाये । जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के नुसार पुर्नगठित समिति द्वारा दिनांक 5–10–04 को कुल 7 प्रकरणों पर विचार किया या ,दिनांक 6–11–2004 को अन्य 11 प्रकरणों पर विचार किया गया तथा दिनांक 4–1–2005 को एक प्रकरण पर विचार किया गया ,जिसके कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है ।

देनांक 5–10–2004 को जिन प्रकरणों पर विचार किया गया, वह निम्न प्रकार हैं ।

– मार्डन इन्जीनियरिंग आफ टेक्नोलाजी खसरा सं0 223 ग्राम अबुपुर मोदीनगर ।
– बाल बाडी पब्लिक स्कूल खसरा नं0 632, 642 ग्राम कादराबाद मोदीनगर ।
– आस्था एजूकेशनल सोसायटी(बी0एड0 कालेज) खसरा नं0 403 एवं 404 ग्राम सीकरीकला मोदीनगर ।
– डी0जे0 इन्जीनियरिंग एवं टेक्नोलाजी खसरा नं0 4,9,11,14,12/ 3,113,15,23 आदि ग्राम याकूतपुर मवी मोदीनगर ।
– बी0आर0 जन सेवा सोसायटी खसरा नं0 446 ग्राम दुहाई गाजियाबाद ।
– बैंकटहाल/ बारातघर खसरा नं0 1601 ग्राम सदरपुर गाजियाबाद ।
– उषा एजूकेशनल सोसायटी सिकन्दरपुर लोनी गाजियाबाद ।

उपरोक्त प्रकरण 1,2 व 3 में न्यूनतम आवश्यक भूमि न होनें के कारण समिति द्वारा मानचित्र स्वीकृत किये जाने की संस्तुति नहीं की गयी तथा प्रकरण–7 में स्थल अविकसित होनें, पहुंच मार्ग उपलब्ध न होनें के कारण निर्माण के अनुमन्य न किये जाने की संस्तुति नहीं की गयी है । केवल प्रकरण सं0 4,5 व 6 में कुछ शर्तो के साथ मानचित्र स्वीकृत किये जाने की संस्तुति की गयी है । दिनांक 6–11–2004 को जिन प्रकरणों पर विचार किया गया , वह निम्न प्रकार है :–

– न्यू ईरा कालेज आफ साईन्स एण्ड टेक्नोलाजी खसरा नं0 333,334 व 343 ग्राम बसना पाण्डव नगर गाजियाबाद ।

63 138

- सिवाच एजुकेशन एण्ड वेलफेयर ट्रस्ट खसरा नं0 780,781,782,783,784 व 785
- मै0 अल अमीन फूड्स खसरा नं0 2620 ग्राम डासना
- गुरूकुल एजुकेशन सोसायटी खसरा नं0 1015,1017
- मै0 सन लिजिग लि0 खसरा नं0 609 ग्राम घूकना
- जमाईते उल्मा–ए हिन्द खसरा नं0 776,779,781, 782 व ग्राम मसूरी खसरा नं0 2524 ग्राम डासना ।
- पशुपति इन्स्टीट्यूट आफ स्टडीज खसरा नं0 547 ग्राम दुहाई
- मै0 हिन्दुस्तान कार्पोरेशन लि0 खसरा नं0 640,641 दुहाई
- मै0 भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि0 खसरा नं0 596,597,598 ग्राम बसन्तपुर सैथली

10- संस्कार एकादमी आफ साईन्स एण्ड एजुकेशन खसरा नं0 644, 614, 646 एवं 650 ग्राम कादराबाद ।

11- मै0 भारत पेट्रोलियम कार्पोरेशन लि0 खसरा नं0 134 ग्राम मवई

उपरोक्त प्रकरण सं0–1 में पहुंचमार्ग उपलब्ध न होने तथा अनाधिकृत रूप से विकसित कालोनी में होनें के कारण स्वीकृति हेतु विचार नहीं किया गया । प्रकरण सं0–2 मानक के अनुसार भूमि उपलब्ध न होनें के कारण विचार नहीं किया गया । प्रकरण सं0–3 में लैदर फैक्ट्री से निकलने वाले प्रदूषित पानी की निकासी की समुचित व्यवस्था न होने के कारण एवं प्रदूषण फैलने का खतरा होनें के कारण समिति द्वारा विचार नहीं किया गया । प्रकरण –4 में मानकों को पूरा करने के कारण स्वीकृत किये जाने की संस्तुति की गयी है । प्रकरण –5 ,8,9 एवं 10 पेट्रोलपम्प लगाये जाने के सम्बन्ध में है । इन प्रकरणों कृषि क्षेत्र में विशेष अनुमति से पेट्रोल पम्प अनुमन्य है । एन0सी0आर0– 2001 योजना ग्रीनवेल्ट में अनुमन्य न होनें परन्तु एन0सी0आर0 क्षेत्रीय योजना 2021 प्रारुप में हरितपट्टी में पेट्रोलपम्प अनुमन्य किये गये हैं । उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए पेट्रोल पम्प अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गयी है । प्रकरण–6 में एन0सी0आर0 क्षेत्रीय योजना में 100 मीटर हरितपट्टी छोडने के बाद न्यूनतम अनुमन्य क्षेत्रफल 20,000 वर्गमीटर से कम होनें के कारण कालेज आफ फार्मेसी के निर्माण की संस्तुति नहीं की गयी । प्रकरण–7 में बी0एड कालेज के लिए आवश्यक न्यूनतम क्षेत्रफल से भूमि कम होनें के कारण निर्माण अनुमन्य किये जाने की संस्तुति नहीं की गयी है । प्रकरण–10 में कृषि भूमि पर बी0एड डिप्लोमा इन फार्मेसी, लाईब्रेरी एण्ड इन्फोरमेशन, साइन्स, इन्टीरियर डिजाईन डैकोरेशन के कोर्स के निर्माण की अनुमति चाही गयी है । यदि इनको महाविद्यालय श्रेणी में माना जाये तो समिति द्वारा अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गयी है ।

64 139

ांक 14–1–2005 को समिति की बैठक में निम्न प्रकरण पर विचार किया गया ।

ार0 इन्स्टीट्यूट आफ टेक्नांलाजी खसरा सं0 719, 721, व 777, ग्राम मोरटा ।

परोक्त प्रकरण पर विचारोपरान्त प्रस्तावित इन्जीनियरिंग कालेज को अनुमन्य किये संस्तुति की गयी ।

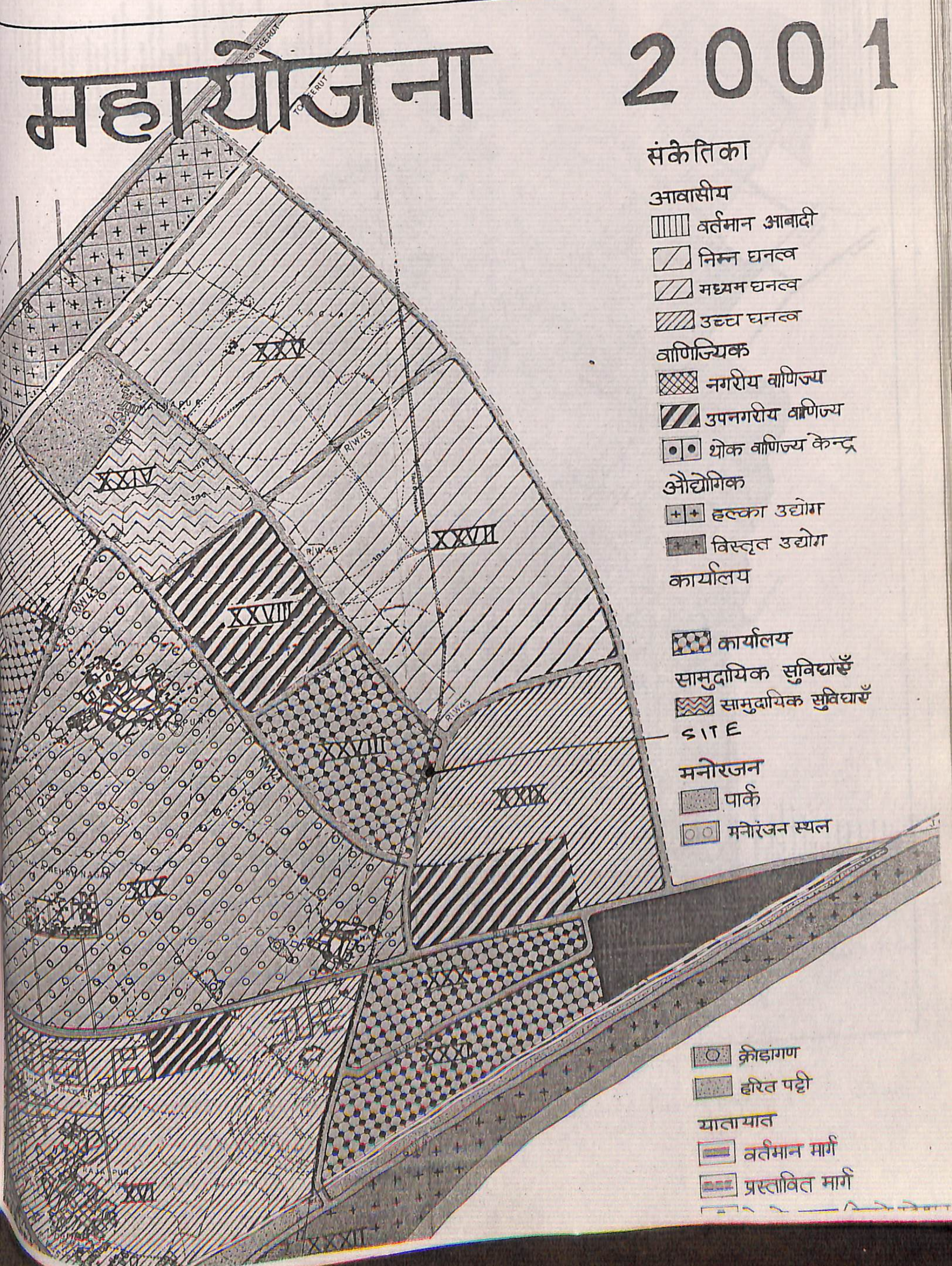
मति की संस्तुतियां संलग्न है । जोनिंग रेगुलेशन्न के अन्तर्गत विशेष अनुमति से क्रियाओं / उपयोग हेतु समिति की संस्तुति के आधार पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष र्थ प्रस्तुत है ।

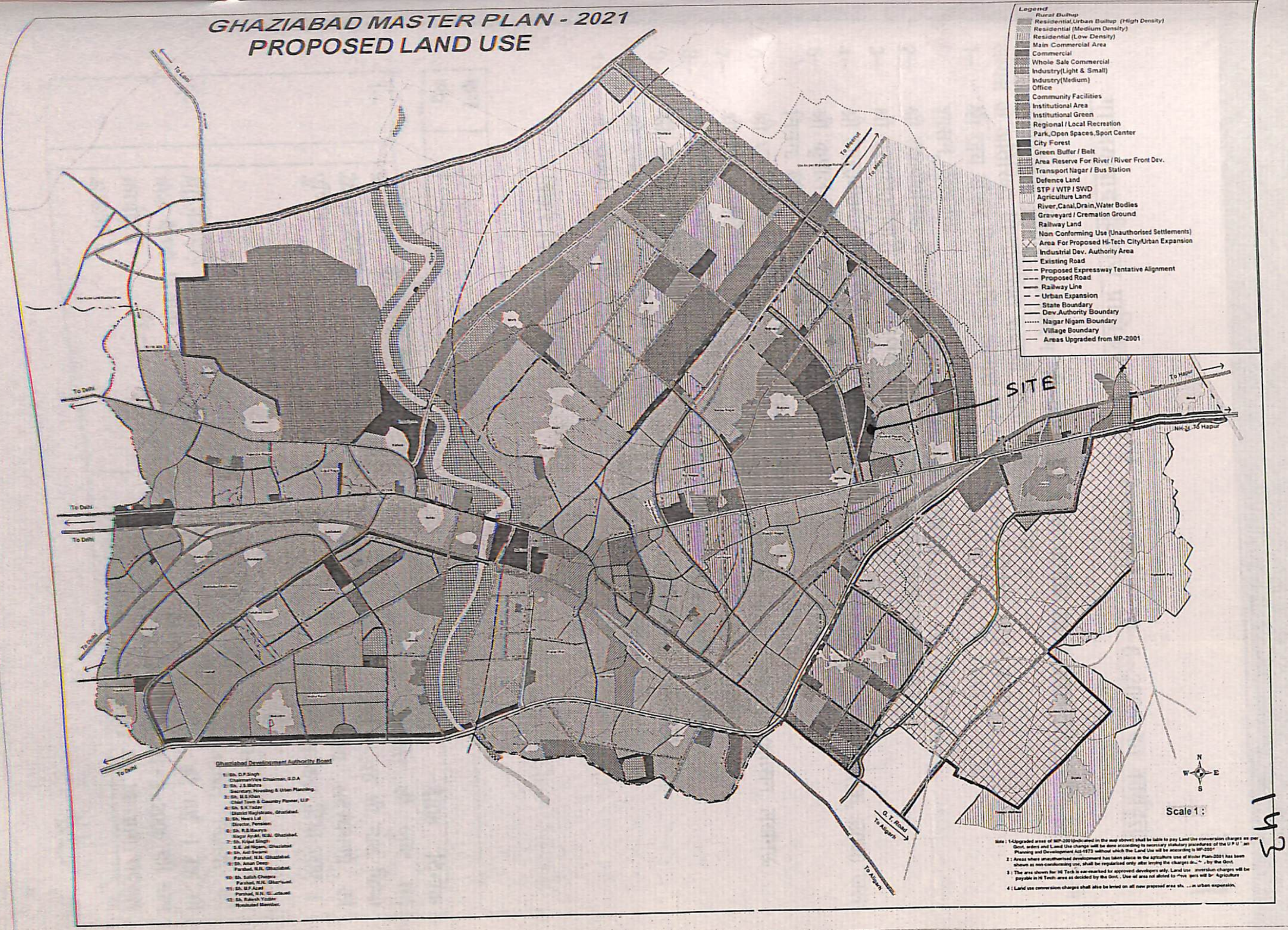
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

303
140

| | | |
|---|---|---|
| 10– | वैशाली योजना के अन्तर्गत सैक्टर–5 में प्राईमरी / नर्सरी स्कूल हेतु नियोजित भूमि को पार्क के रूप में विकसित करने हेतु नागरिक विकास समिति के प्रार्थना पत्र पर विचार । | प्रस्ताव विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त अस्वीकृत किया गया । |
| 11– | वैशाली योजना के अन्तर्गत सैक्टर–1 में दुकानों के लिए आरक्षित भूखण्ड के आंशिक भाग, को आवासीय में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में । | प्रस्ताव विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त अस्वीकृत किया गया । |
| 12– | शासनादेश सं0 553 / 9–आ–1 /98 दिनॉक 25–1–2003 के अनुसार चौथी मंजिल ( अतिरिक्त तल ) के निर्माण की अनुमति प्रदान करने के सम्बन्ध में । | प्रस्ताव विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त स्थगित किया गया । |
| 13– | गोविन्दपुरम योजना में 'ए' ब्लाक स्थित ब्राईट लैण्ड स्कूल की भूमि के ऊंपर से जा रहे हाई–टेन्शन लाईन के नीचे पडने वाली भूमि के बदल भूखण्ड से लगी हुई पार्क एवं व्यवसायिक भूमि के आवंटन हेतु प्रार्थना पत्र पर विचार किये जाने के सम्बंन्ध में । | बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि नये सिरे से स्कूल को दी जाने वाली भूमि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में ब्राईट लैण्ड स्कूल नए सिरे से आवेदन करे जिसे स्कूलों के लिए स्थल आवंटन हेतु गठित समिति के समक्ष रखा जाए । |
| 14– | भवन सं0 बी–188 सूर्यनगर गाजियाबाद का भू–उपयोग आवासीय से सामुदायिक सुविधाओं हेतु परिवर्तन करने के सम्बन्ध में । | प्रस्ताव विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त अस्वीकृत किया गया। |
| 15– | गाजियाबाद महायोजना 2001 तथा | विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड |

| | | |
|---|---|---|
| | मोदीनगर महायोजना 2001 में विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं / उपयोगों की अनुमति के सम्बन्ध में । | द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूँकि गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 पर विचार विमर्श हेतु फरवरी माह के तृतीय सप्ताह में विशेष बैठक आयोजित की जानी है, अतः उसी समय इस प्रस्ताव पर भी यथोचित निर्णय ले लिया जायेगा। |
| 16– | भवन संख्या एस0ई0–366 से लगी व्यवसायिक भूमि में से 9.01 व0मी0 भूमि का भू–उपयोग 'आवासीय' में परिवर्तन करने एवं आवंटन के सम्बन्ध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।<br>यह भी निर्णय लिया गया कि आवंटित भूमि की कीमत वर्तमान व्यवसायिक दर से एफ0ए0आर0के आधार पर वसूल की जाए। |
| 17– | गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमान्तर्गत गोल्फ कोर्स की स्थापना के सम्बन्ध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया एवं निर्देश दिए गए कि पर्यावरण पार्क के रूप में विकास के लिए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए । |
| 18– | गाजियाबाद महायोजना 2021 के अनुमोदन के सम्बन्ध में । | गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 पर अनुमोदन प्रदान किये जाने हेतु यह निर्णय लिया गया कि इस प्रस्ताव पर फरवरी माह के तृतीय सप्ताह में आयोजित विशेष बैठक में अलग से विचार कर लिया जाये। |
| 19– | प्राधिकरण के राजनगर योजना के भूखण्ड सं0 आर–1/ 83, 1 /84, 1/ 85 व 1/ 86 के आवासीय से व्यवसायिक भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया । |


महायोजना 2001
संकेतिका
आवासीय
वर्तमान आबादी
निम्न घनत्व
मध्यम घनत्व
उच्च घनत्व
वाणिज्यिक
नगरीय वाणिज्य
उपनगरीय वाणिज्य
थोक वाणिज्य केन्द्र
औद्योगिक
हल्का उद्योग
विस्तृत उद्योग
कार्यालय
कार्यालय
सामुदायिक सुविधाएँ
सामुदायिक सुविधाएँ
SITE
मनोरंजन
पार्क
मनोरंजन स्थल
क्रीड़ांगण
हरित पट्टी
यातायात
वर्तमान मार्ग
प्रस्तावित मार्ग
TO MEERUT
XXV
XXIV
XXVII
XXVIII
XXVIII
XXIX
XIX
XXXI
XVI
XXXII
R/W 45


GHAZIABAD MASTER PLAN - 2021
PROPOSED LAND USE
Legend
Rural Builtup
Residential,Urban Builtup (High Density)
Residential (Medium Density)
Residential (Low Density)
Main Commercial Area
Commercial
Whole Sale Commercial
Industry(Light & Small)
Industry(Medium)
Office
Community Facilities
Institutional Area
Institutional Green
Regional / Local Recreation
Park,Open Spaces,Sport Center
City Forest
Green Buffer / Belt
Area Reserve For River / River Front Dev.
Transport Nagar / Bus Station
Defence Land
STP / WTP / SWD
Agriculture Land
River,Canal,Drain,Water Bodies
Graveyard / Cremation Ground
Railway Land
Non Conforming Use (Unauthorised Settlements)
Area For Proposed Hi-Tech City/Urban Expansion
Industrial Dev. Authority Area
Existing Road
Proposed Expressway Tentative Alignment
Proposed Road
Railway Line
Urban Expansion
State Boundary
Dev.Authority Boundary
Nagar Nigam Boundary
Village Boundary
Areas Upgraded from MP-2001
SITE
To Meerut
To Meerut
To Hapur
NH-24 To Hapur
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Delhi
To Loni
G. T. Road To Aligarh
To Aligarh
N
S
E
W
Scale 1 :
143

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 20–6–2005 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 99वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 20–6–2005 को सम्पन्न हुई जिसमें अध्यक्ष के अतिरिक्त निम्नलिखित सदस्यों द्वारा भाग लिया गया।

1– श्री जय शंकर मिश्र, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ

2– श्री डी0पी0सिंह, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

3– श्री एस0वी0तिवारी, अपर जिलाधिकारी प्रतिनिधि जिलाधिकारी, गाजियाबाद

4– श्री आर0बी0मौर्य, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद

5– श्री कृपाल सिंह, अधीक्षण अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, गाजियाबाद / प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि

6– श्री एम0एस0खान, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ

7– श्री एस0ए0आर0जैदी, वित्त नियंत्रक, ग्रेटर नोएडा, प्रतिनिधि सचिव, वित्त, उ0प्र0शासन, लखनऊ

8– श्री अनिल स्वामी, सदस्य ( गैर सरकारी )( नगर निगम, गाजियाबाद ) गा0वि0प्रा0

9– श्री सतीश चोपडा, सदस्य ( गैर सरकारी)( नगर निगम, गाजियाबाद ) गा0वि0प्रा0

10– श्री एम0एफ0आजाद,सदस्य (गैर सरकारी)(नगर निगम, गाजियाबाद ) गा0वि0प्रा0

11– श्री राकेश यादव, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

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

| क्रम सं0 | विषय | निर्णय |
|---|---|---|
| 1– | प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 28–4–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि। | प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 28–4–2005 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई। यह भी नोट किया गया कि सभी माननीय सदस्यगणों को कार्यवृत्त समय से उपलब्ध करा दिया जाए। |
| 2– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 28–4–2005 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या। | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 28–4–2005 को पारित निर्णयों की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई। यह भी निर्देश दिए गए कि दिनॉक 21–3–2005 की बोर्ड बैठक के मद संख्या – 12 जो कि ग्राम सदरपुर |

145

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद के काश्तकारों के लिए आबादी की भूमि छोड़ने के सम्बन्ध में है, के कम में उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में गठित समिति उपाध्यक्ष के साथ स्थल निरीक्षण कर वास्तविक तथ्यों की जानकारी प्राप्त कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करे । |
| 3– | | गाजियाबाद महायोजना 2021 के अनुमोदन के सम्बन्ध में । | गाजियाबाद महायोजना –2021 का विस्तृत प्रस्तुतीकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष किया गया । प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 28–4–2005 में प्राधिकरण द्वारा दिये गये निर्देशों के कम में की गई कार्यवाही से बोर्ड को निम्नानुसार अवगत कराया गया :–<br>➢ जन सामान्य से आपत्ति / सुझाव दिनॉक 12–5–2005 से दिनॉक 13–6–2005 तक आमंत्रित किये गये ।<br>➢ महायोजना के विभिन्न पक्षों के विवरण से उद्योग मण्डल, व्यापार मण्डल, आर्किटैक्टस एसोसिएशन आदि नागरिक संस्थाओं को अवगत कराया गया एवं उनके सुझाव प्राप्त किए गए ।<br>➢ नगर नियोजन के विशेषज्ञों एवं अन्य बुद्धिजीवियों के विचार प्राप्त करने के उद्धेश्य से महायोजना पर सेमीनार आहूत कराया गया, जिसमें दिल्ली विकास प्राधिकरण – दिल्ली, टी0सी0पी0ओ0 –दिल्ली, स्कूल आफ प्लानिंग – दिल्ली, जल निगम–उत्तर प्रदेश, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद के वरिष्ठ अधिकारी के अतिरिक्त माननीय विधायक, पूर्व सांसद एवं प्राधिकरण बोर्ड के मनोनीत सदस्यों द्वारा भी भाग लिया गया । सेमीनार में सभी प्रतिभागियों द्वारा यह सुझाव दिया गया कि महायोजना वास्तविक एवं स्थलीय परिस्थितियों पर आधारित कर बनाई जानी चाहिए क्योंकि नगर का |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | औद्योगिक स्वरूप तेजी से बदल रहा है । 146<br><br>आपत्ति/सुझाव हेतु गठित समिति की दिनांक 14–6–2005 एवं 17–6–2005 को हुई बैठकों की संस्तुतियॉ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई । संस्तुतियॉ निम्न संशोधन सहित स्वीकार की गई:–<br>1– बोर्ड द्वारा सैद्धान्तिक रूप से यह स्वीकार किया गया कि नगर का स्वरूप अब प्रमुख रूप से औद्योगिक नहीं रहा हे तथा नगर अब वास्तव में दिल्ली के बडे आवासीय हब के रूप में विकसित हो रहा है । बडी संख्या में नगर की औद्योगिक इकाईयॉ बन्द हो रही है। इस सन्दर्भ में शासन के आदेश संख्या<br>दिनांक का भी संज्ञान लेते हुये बोर्ड द्वारा मेरठ रोड, एन0एच0–24 पर ग्राम शाहपुर बम्हैटा के सामने तथा डासना के सामने रेलवे लाइन एवं मार्ग के मध्य का क्षेत्र तथा जी0टी0रोड पर यू0पी0एस0आई0डी0सी0 से सटे नगर के महायोजना–2001 में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्रों को आवासीय किये जाने का निर्णय निम्न शर्तो (क से घ तक ) सहित लिया गया । महायोजना– 2001 के प्रस्तावित नगरीय भू–उपयोग में (हरित एवं मनोरंजन भू–उपयोग के अतिरिक्त) अन्य जो भू–उपयोग वर्तमान स्थिति, नियोजन आवश्यकता तथा नवीन आवश्यकता तथा नवीन प्रवृत्तियों के अनुरूप उच्चीकृत कर प्रदर्शित हो , को निम्न शर्तो सहित अनुमोदित किया गया :–<br>क– इन स्थलों को महायोजना मानचित्र में प्रथक रूप से चिन्हित किया जाए ।<br>ख– स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश अर्बन प्लानिंग एण्ड डेवलपमेंट एक्ट–1973 में निर्धारित प्रकिया पूर्ण करनी होगी तथा शासन के प्रभावी आदेशों के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान किया जाना होगा।<br>ग– उपरोक्त प्रक्रिया पूर्ण न किये जाने की दशा में इन चिन्हित क्षेत्रों का भू–उपयोग |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | महायोजना–2021 के अनुसार मान्य होगा ।<br>घ– इन क्षेत्रों को यथानुसार जोनल प्लान में समायोजित किया जायेगा बिना तलपट मानचित्र स्वीकृति के कोई भवन मानचित्र स्वीकृत नहीं किया जायेगा ।<br>2– यह भी निर्णय लिया गया कि महायोजना– 2021 में प्रस्तावित भू–प्रयोगों में पार्क, हरित पट्टी तथा मनोरंजन क्षेत्रों में केवल प्राधिकरण/ आवास विकास परिषद द्वारा किये गये परिवर्तन के अतिरिक्त शेष को महायोजना 2021 में यथावत रखा जाय ।<br>3– महायोजना–2001 के केवल एक मार्ग के अतिरिक्त किसी भी मार्ग की चौडाई घटाई नहीं गई है तथा यथावत रखा गया है। चन्द्रनगर को जी0टी0रोड से जोडने वाले प्रस्तावित मार्ग को रेलवे लाइन तक सीमित कर वर्तमान मार्ग के रूप में प्रदर्शित करने का निर्णय लिया गया।<br>4– हापुड रोड पर ग्राम हरसॉव के पीछे समिति द्वारा प्रस्तावित संशोधन कार्यालय से आवासीय किये गये क्षेत्र को परिवर्तित कर नगर वन के रूप में प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।<br>5– कृषि क्षेत्र में अनाधिकृत रूप से विकसित प्रमुखतः आवासीय क्षेत्रों को नॉन कन्फरमिंग यूज (अनाधिकृत निर्माण) के रूप में प्रदर्शित करने तथा इन क्षेत्रों में शासन के निर्णय के अनुसार शुल्क चार्ज कर विनियमित किये जाने का निर्णय लिया गया ।<br>6– हाई–टेक सिटी हेतु प्रस्तावित क्षेत्र के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया कि इस क्षेत्र में शासन द्वारा स्वीकृत विकासकर्ता द्वारा शासन द्वारा निर्धारित भू–प्रयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा तथा स्वीकृत विकासकर्ता के द्वारा उपयोगिता क्षेत्र के अतिरिक्त क्षेत्र–भूप्रयोग कृषि माना जायेगा ।<br>7– मुरादनगर क्षेत्र की आपत्ति में स्थल को स्पॉट जोन करने का निर्णय लिया गया ।<br>8– दिनांक 28–4–2005 की बोर्ड की बैठक में लोनीएवंमुरादनगरकीमहायोजना–2021 पर आपत्ति/ |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | / सुझाव पर समिति की संस्तुतियॉ प्रस्तुत की गयीं थीं । इन संस्तुतियों को स्वीकार कर यथानुसार संशोधित लोनी एवं मुरादनगर की महायोजना – 2021 को भी अनुमोदित किया गया । <br> उपरोक्त संशोधनों के साथ आपत्ति एवं सुझाव हेतु गठित समिति की संस्तुतियों को स्वीकार करते हुए गाजियाबाद महायोजना –2021 तथा लोनी एवं मुरादनगर महायोजना – 2021 पर बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान करते हुए इसे शीघ्र शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। |
| | | | | |

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

( डी0एस0 शर्मा ),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

( डी0पी0सिंह ),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

( डी0पी0सिंह ),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद

149

दिनॉक 8.3.2011

सेवा में

श्रीमान उपाध्यक्ष

गाजियावाद विकास प्राधिकरण

गाजियावाद।

विषय खसरा संख्या 1601 ग्राम सदरपुर पर बारात घर के नक्शे के संबध में।

महोदय,

निवेदन यह है कि:-

1 हमारे खसरा संख्या 1601 गांव सदरपुर पर व्यवसायिक भवन निमाण की स्वीकृती संख्या 304/39/ई एच ए/ले आउट/98-99 दिनॉक 23.8.1999 को प्राधिकरण द्वारा की गयी थी। कॉपी संलग्न है।

2 हमारे द्वारा स्वीकृति पत्र दिनॉक 23.8.1999 के अनुपालन में रु0 1349762/- वाहय विकास शुल्क के रुप में भी जमा करा दिया गया था। चालानों की कॉपी संलग्न है।

3 दिनॉक 10.10.2002 को हमारे द्वारा उपरोक्त खसरा संख्या 1601 पर रिवाईज नक्शा बारात घर के लिये दाखिल किया गया। कॉपी संलग्न है।

4 बारात घर की स्वीकृति के लिये प्राधिकरण द्वारा तीन संदस्यों की दो बार कमैटी बनायी गयी जिसके द्वारा भी बारात घर के निमाण की संस्तुति अलग अलग दो बार दी गयी। कॉपी संलग्न है।

5 कमैटी की दो बार स्वीकृति आने के बाद भी हमारा बारात घर का नक्शा किन्ही कारण वश बोर्ड के समक्ष नही रखा जा सकने के कारण पास नही हो सका।

6 इस वीच में हमारे द्वारा अनेकों बार प्राधिकरण से नक्शा पास करने के संबध में निवेदन किया गया।

ATP 08.3.11

कुमार चौधरी उपाध्यक्ष

533 8.3.2011

772/ATP/2011 11.3.2011

103/R.K. 22/3/11

383/ATP 10/3/11

TP1

(जी0एस0 गोयल सी0ए0टी0पी0)

AE(mp) 10/3/11

JE Sri Zaidi / JE Sri Saraswati

11/03/11 AE

CC R.K.

कृपया सक्षम स्थिति पत्रावली सहित प्रस्तुत करें। 16.3 11/3

7 महायोजना 2021 में त्रुटिवश हमारी जमीन का भू उपयोग सिटि फोरेस्ट हो गया है जो अभिलेख पर एक त्रुटि है और बिना किसी कन्वर्जन शुल्क के संशोधन होनी चाहिये।

8 भू उपयोग बदलने से पहले हमें प्राधिकरण द्वारा अवगत भी नही कराया गया जो न्यायहित में आवश्यक था क्योकि हमारा उक्त भूमि पर व्यावसायिक भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत था।

9 हमारे द्वारा किये गये निर्माण के लिये शमन शुल्क जमा कराने के लिये भी निवेदन किया गया है। और आज भी जमा कराने को तैयार है।

10 हमारे पास पार्किग की सुविधा भी है।

11 हमारे द्वारा दिनॉक 1.4.2006 से लगातार नगर निगम द्वारा आरोपित कर भी समय से जमा कराया जा रहा है। कॉपी संलग्न है।

अतः आपसे सानुरोध प्रार्थना है कि उपरोक्त तथ्यों को ध्यान में रखते हुये न्यायहित में अभिलेख पर हुयी त्रुटि को दूर करते हुये हमारा बारात घर का मानचित्र स्वीकृत करने की कृपा करें।

सधन्यवाद।

भवदीय

उदयवीर सिंह

पुत्र श्री पीतम सिंह

10, लक्ष्मीविहार कॉलोनी, बसन्त रोड, गजियावाद।

संलग्नः उपरोक्त

1 लेआउट प्लान स्वीकृति पत्र दिनॉक 23.8.1999
2 वाहय शुल्क जमा की रसीदें
3 रिवाईज नक्शे के लिये दिया गया पत्र
4 तीन सदस्यों की कमैटी की रिर्पोट (दो बार)
5 नगर निगम की कर जमा करने की रसीदें

✓ 151

# कार्यालय गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## ( मानचित्र स्वीकृति पत्र )

दिनांक 23/8/99

संख्या ..304/39/इएचए/लेआऊट/98-99

श्री पीतम सिंह
वास्ते नेशनल आर्की0
14 ओल्ड नवयुग मार्केट, गाजियाबाद ।

आपके प्रार्थना पत्र दिनांक 5.9.98 के सन्दर्भ में आपके प्रस्तावित व्यवसायिक भवन निर्माण की
मोहल्ला/कॉलोनी/ग्राम खसरा नं0 1601 ग्राम सदरपुर, गाजियाबाद । पर निम्नलिखित शर्तें (कन्डीशन्स) के साथ स्वीकृति प्रदान
की जाती है :-

यह मानचित्र स्वीकृति दिनांक से केवल पांच वर्ष तक वैद्य है ।
1. मानचित्रों की इस स्वीकृति से सम्बन्धित किसी भी शासकीय विभाग स्थानीय निकाय (जैसे नगर
2. निगम जी.डी.ए.) किसी अन्य व्यक्ति का अधिकार तथा स्वामित्व किसी प्रकार से भी प्रभावित
(एफेक्टेड) नहीं होता है ।
भवन चित्र जिस प्रयोजन हेतु कोई स्वीकृत कराया गया है केवल उसी प्रयोग में लाया जायेगा ।
3. यदि भविष्य में विकास कार्य हेतु कोई विकास व्यय मांगा जायेगा तो वह किसी बिना आपत्ति के
4. देय होगा ।
जो क्षेत्र भूमि विकास कार्य के उपयुक्त नहीं होगी वहां शासन अथवा किसी स्थानीय निकाय की
5. विकास कार्य करने की कोई जिम्मेदारी नही हैं ।
दरवाजे व खिड़किया इस तरह से लगाये जायेंगे कि जब वह खुले तो उसके पले किसी सरकारी
6. भूमि या सड़क की ओर बढ़ाव (प्रोजेक्टेड) न हो ।
बिजली की लाईन से ~~के मुटके के अन्दर~~ electricity OH rules के अनुसार ... कोई निर्माण कार्य न किया जायेगा ।
7. सड़क सर्विस लेने अथवा सरकारी भूमि पर कोई निर्माण सामग्री (बिल्डिंग मेटिरियल) न रखी
8. जायेगी तथा गन्दे पानी की निकासी का पूर्ण प्रबन्ध स्वयं करना होगा ।
स्वयं मानचित्रों का एक सेट निर्माण स्थल पर रखना होगा ताकि उसकी मौके पर कभी भी जांच
9. की जा सके तथा निर्माण कार्य स्वीकृति मानचित्रों स्पेसीफिकेशन नियमों के अनुसार ही कराया
जायेगा तथा भवन के स्वामित्व की भी जिम्मेदारी उन्हीं की होगी ।
यदि मानचित्र उ0 प्र0 नगर योजना एवं अधिनियम 1973 की धारा 15 के अन्तर्गत किसी अन्य
10. शर्त (कन्डीशन) के साथ स्वीकार किये जाते हैं तो यह शर्त भी मान्य होगी ।

क्रमशः...2..पर

(वेद मित्तल)
मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

152

11. सड़क पर अथवा बेक लेन में कोई रेम्प अथवा स्टेप्स नहीं बनाये जायेंगे । यह कार्य अपनी ही भूमि पर करें ।

12. शेष 50 प्रतिशत वाह्य विकास शुल्क रू0 5,66,557.15 की आगामी दो वर्षो में छ:माही किश्तों में (दि0 ...) 18% जमा कराना होगा देरी से जमा करने की दशा में नियमानुसार दंड ब्याज देय होगा ।

अन्यशर्ते :-

1. स्वीकृत भूखण्डों के भवन मानचित्र पृथक-2 रूप से नियमानुसार सेट बेक छोडते हुए प्राधिकरण से स्वीकृत कराने होंगे ।

2. स्वामित्व का पूर्ण दायित्व पक्ष का होगा ।

3. भूमि सम्बन्धी कोई भी विवाद उत्पन्न होने पर उक्त स्वीकृति स्वतः निरस्त समझी जायेगी ।

4. वाह्य विकास शुल्क आन्तरिक विकास शुल्क व पर्यवेक्षण शुल्क उपरोक्तानुसार देय होगा ।

5. उक्त योजना हेतु जल सम्पूर्ति का कार्य जल निगम के मानको के अनुरूप व विद्युत ट्रांसफार्मर लगाने आदि का कार्य उ0 प्र0 रा0 वि0 परिषद के मानकों के अनुरूप बिल्डर द्वारा स्वयं कराना होगा ।

6. शासन द्वारा उक्त भूमि के अधिग्रहण सम्बन्धी अधिसूचना जारी होने/विशेष परिस्थितियों में बिना कोई कारण बताये स्वीकृति निरस्त की जा सकती है ।

7. यदि भविष्य में बिजली विभाग प्राधिकरण को 33 KV सबस्टेशन से बिजली देता है तो पक्ष को समानुपातिक व्यय देना होगा ।

स्वीकृत चित्र इसके साथ संलग्न है भवन कार्य समाप्त होने के एक माह के अन्दर संलग्न रूप में कार्य पूरा होने के प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए आवेदन पत्र दें तथा बिना आज्ञा व प्रमाण लिए भवन को प्रयोग में न लाये ।

23/8/95

सी.ए.टी.पी.

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद ।

संलग्नक :-

1. दो सेट स्वीकृत मानचित्र ।
2. मूल रजिस्ट्री एग्रीमेंट
3. मूल साईट प्लान ।

प्रतिलिपि :-

1. अधि0 अधि0 नगर निगम, गाजियाबाद के स्वीकृत मानचित्र सहित ।
2. प्रवर्तन खण्ड-1, को सूचनार्थ ।

सी.ए.टी.पी.

1/ 153

157211 **GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY**

Cash Counter G.D.A.
Receipt No. 424754
As per details below
Details
DEVELOPMENT.P.P
Depositor's Copy
PAYMENT-DT INST. NO.
PAY-PLAN
Received Rupees : 140000.00
App- No. SCM-CD
CAT-CD
Property No.
Allottee code
Scheme-Name
**Allottee Name**
64
07/09/2000 11:43:13
UT
KH-1601
000000
VILL.SADARPUR LAYOUT
(Deposit - Type)
PRITAM SINGH
(Amount - Deposited)
Sign. & Seal of (Operator/Cashier)
Sign. of Authorised Signatory
(A/C Head)

| | |
|---|---|
| IDENTIFICATION NO.: 12/1679 | 140000.00 |
| DEVLOPMENT CHARGES | 0.00 |
| | 0.00 |
| | 0.00 |
| Total (=> | 140000.00 |

CASHIER
GEETA GARG
7/9/2000
GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY
7/9/2000
(AUTH SIGNATORY)

(Rupees One Lakh Fourty Thousand Only)
*(This receipt in itself will not entitle for any claim, whatsoever)*

226883 **GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY**

Cash Counter G.D.A.
Receipt No. 498294
As per details below
Details
DEV.CH P.F.
Depositor's Copy
PAYMENT-DT INST. NO.
PAY-PLAN
Received Rupees : 400000.00
App- No. SCM-CD
CAT-CD
Property No.
Allottee code
Scheme-Name
**Allottee Name**
63
30/01/2002 14:39:44
UT
KH-1601
000000
VILL SADARPUR
(Deposit - Type)
DRAFT
Sign of Authorised Signatory
PRITAM SINGH
(Amount - Deposited)
[ MASTER-PLAN ]
Sign. & Seal of (Operator/Cashier)
(A/C Head)

| NUMBER | DATE | BANK | AMOUNT |
|---|---|---|---|
| 0032763 | 30/01/2002 | BOI | 400000.00 |

| | |
|---|---|
| IDENTIFICATION NO.: 1559/32 | 400000.00 |
| DEVLOPMENT CHARGES | 0.00 |
| | 0.00 |
| | 0.00 |
| Total (=> | 400000.00 |

POONAM SEHGAL
30-1-2002
CASHIER
30/1/02

(Rupees Four Lakh Only)
*(This receipt in itself will not entitle for any claim, whatsoever)*

140000
400,000
584000
145032
800730

1349762

454

# GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY

DEV.CH.SUP-CH.

98706

Cash Counter G.D.A. | Receipt No. 363832 | As per details below | Details | Depositor's Copy

Received Rupees : 584000.00 | App- No. SCM-CD | CAT-CD | PAY-PLAN | PAYMENT-DT INST. NO. | Property No.

Allottee code | Scheme-Name | 12/08/99 13:53:39

Allottee Name | KH.1601 | 07

(17)

000000

VILL.SADARPUR

PRITAM SINGH | (Amount - Deposited) | (Deposit - Type) | DRAFT | Sign of Authorised Signatory

[ MASTER-PLAN ] | Sign. & Seal of (Operator/Cashier)

(A/C Head) | NUMBER DATE BANK AMOUNT

568458 12/08/99 BOI 584000.00

| | |
|---|---|
| IDENTIFICATION NO.: 23/1027 | 566557.00 |
| DEVLOPMENT CHARGES | 17443.00 |
| OTHERS INCOME | 0.00 |
| | 0.00 |
| Total h-> | 584000.00 |

Rs. FIVE LAC EIGHTY FOUR THOUSAND ONLY.

*(This receipt in itself will not entitle for any claim, whatsoever)*

# GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY

227506 GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY

DEV CH...

Cash Counter G.D.A. | Receipt No. 501461 | As per details below | Details | Depositor's Copy

Received Rupees : 145032.00 | App- No. SCM-CD | CAT-CD | PAY-PLAN | PAYMENT-DT IN... | Property

Allottee code | Scheme-Name | 22/02/2002 12

Allottee Name | KH-160.

(16)

000000

VILL SADARPUR

PRITAM SINGH | (Amount - Deposited) | (Deposit - Type) | DRAFT | Sign of Autho... Signatory

[ MASTER-PLAN ] | Sign. & Seal of (Operator/Cashier)

(A/C Head) | NUMBER DATE BANK AMOUNT

7432306 22/02/2002 BOI

| | |
|---|---|
| IDENTIFICATION NO.: 1583/32 | 145032.00 |
| DEVLOPMENT CHARGES | 0.00 |
| | 0.00 |
| | 0.00 |
| Total &-> | 145032.00 |

(Rupees One Lakh Fourty Five Thousand and Thirty Two Only)

*(This receipt in itself will not entitle for any claim, whatsoever)*

# GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY

DEV CHAR

234968 GHAZIABAD DEVLOPMENT AUTHORITY

Cash Counter G.D.A. | Receipt No. 511851 | As per details below | Details | Depositor's Copy

Received Rupees : 80730.00 | App- No. SCM-CD | PAYMENT-DT INST. NO. | Property No.

Allottee code | Scheme-Name | 30/04/2002 11:29:13 | 07

Allottee Name | K H NO 1601

(8)

000000

SADARPUR

PRITAM SINGH | (Amount - Deposited) | (Deposit - Type) | DRAFT | Sign of Authorised Signatory

[ MASTER-PLAN ] | Sign. & Seal of (Operator/Cashier)

(A/C Head) | NUMBER DATE BANK AMOUNT

3612217 29/04/2002 BOI 80730.00

| | |
|---|---|
| IDENTIFICATION NO.: 2191/44 | 80730.00 |
| DEVLOPMENT CHARGES | 0.00 |
| | 0.00 |
| | 0.00 |
| Total &-> | 80730.00 |

(SUBJECT TO COLLECTION FROM BANK)

(Rupees Eighty Thousand Seven hundred and Thirty Only)

*(This receipt in itself will not entitle for any claim, whatsoever)*

# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

## (टिप्पणियां एवं आदेश)

~~उपाध्यक्ष~~ /मा0 अध्यक्ष महोदय

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25.4.2011 का कार्यवृत्त तैयार कर लिया गया है । कृ0 अनुमोदित करना चाहें ।

( नरेन्द्र कुमार ),
सचिव

मा0 अध्यक्ष जी

25.04.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

10.5.11

सचिव/ विशेष कार्या0

11.05.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

11.5.2011

11.5.4

## गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25–4–2011 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25–4–2011 को सम्पन्न हुई जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/ सदस्यों द्वारा भाग लिया गया::–

1– श्री रवीन्द्र सिंह, अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण / प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ।

2– श्री नरेन्द्र कुमार चौधरी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

3– श्री हृदेश कुमार, जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद ।

4– श्री बसन्त लाल, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद ।

5– श्री ए0के0दूबे, महा प्रबन्धक,उ0प्र0 जल निगम,गाजियाबाद – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि ।

6– श्री डी0सी0गुप्ता , सहयुक्त नियोजक, मेरठ सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ –मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ0प्र0 लखनऊ के प्रतिनिधि ।

7– श्री प्रेमचन्द्र भारती,सदस्य(गैर सरकारी)(नगर निगम,गाजियाबाद),गा0वि0प्रा0।

8– श्रीमती सुषमा रानी, (गैर सरकारी )नामित सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।

9– श्री विमल कुमार शर्मा, अपर आवास आयुक्त, मेरठ जोन–आयुक्त, उ0प्र0आवास विकास परिषद, लखनऊ के प्रतिनिधि–विशेष आमंत्री ।

बैठक प्रारम्भ होने से पूर्व अध्यक्ष महोदय एवं अन्य सदस्यों का स्वागत किया गया एवं अध्यक्ष महोदय की अनुमति से बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई । विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्व–सम्मति से निम्नवत् निर्णय लिये गये :–

| मद सं0 | विषय | निर्णय |
| --- | --- | --- |
| 1– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि। | बोर्ड द्वारा दिनॉक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई । |
| 2– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 25–11–2010 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या। | बोर्ड द्वारा दिनॉक 25–11–2010 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई । अध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि :– मैट्रो परियोजना के द्वितीय फेज के विस्तार हेतु जिलाधिकारी के सामने अद्यावधिक जानकारी के साथ प्रस्तुतिकरण किया जाये एवं तदोपरान्त बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये । प्रथम चरण में नगर निगम व सिंचाई विभाग की महायोजनानुसार ग्रीन वैल्ट हेतु आरक्षित भूमि को चिन्हित करते हुए पार्क/ग्रीन बैल्ट विकसित की जाये। पार्क/ग्रीन बैल्ट में आवश्यक जन सुविधाओं के साथ –साथ मनोरंजन की सुविधाओं का भी प्राविधान किया जाये । इस संबंध में जिलाधिकारी, गाजियाबाद के साथ स्थल निरीक्षण कर लिया जाये । महायोजना में प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में स्थित इंजीनियरिंग/डेन्टल |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | | कालेज के भू–उपयोग संबंधी प्रस्ताव शासन को आगामी 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाये ।<br>केन्द्रीय सडक अनुसंधान ( सी0आर0आर0 आई0 के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहैंसिव मोबिलिटी प्लान के संबंध में निर्देश दिये गये कि एक माह के अन्दर एक्शन प्लान तैयार कर लिया जाये ।<br>मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के कम में गाजियाबाद में लौनी विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम सादुल्लाबाद के सन्दर्भित खसरा नम्बर की भूमि पर स्वीकृत ले आऊट के कम में सन्दर्भित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जन सामान्य से आपत्ति/सुझावों पर आवश्यक कार्यवाही करते हुए 15 दिन के अन्दर प्रस्ताव शासन को प्रेषित कर दिया जाये ।<br>गोविन्दपुरम, कमला नेहरू नगर, क्षेत्र में भारत सरकार की रिक्त भूमि के संबंध में भूमि का आईडेन्टीफिकेशन करके प्रस्ताव आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किया जाये । |
| 3– | | शासनादेश संख्या 1106/9–आ– 1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु –18 में | बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 1106/9–आ– 1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु –18 में |

| | | |
|---|---|---|
| | इंगित बिन्दुओं पर सूचना । | इंगित बिन्दुओं पर दी गयी सूचनाओं का अवलोकन किया गया तथा अध्यक्ष महोदय द्वारा निम्नानुसार निर्देश दिये गये :–<br>भू–अर्जन प्रस्तावों के संबंध में जिला प्रशासन एवं प्राधिकरण के अधिकारियों के मध्य जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा रिव्यू कर लिया जाये जिससे कि भू–अर्जन की कार्यवाही त्वरित गति से हो सके ।<br>चूँकि मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में भूमि प्रशासन द्वारा उपलब्ध करायी जानी थी, किन्तु प्रशासन द्वारा भूमि उपलब्ध न कराये जाने की स्थिति में प्राधिकरण अर्जित भूमि में ही भवनों का निर्माण करेगी, इस भूमि की प्रतिपूर्ति हेतु यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की अर्जित भूमि के आस–पास/मध्य जो भूमि एल0एम0सी0/सिंचाई विभाग की है, उसे प्रशासन/नगर निगम द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क उपलब्ध करा दिया जाये । |
| 4– | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–2011 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–2012 का प्रस्तावित आय–व्ययक । | बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–2011 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–2012 का प्रस्तावित आय – व्ययक ( बजट ) स्वीकृत किया गया । |

| | | |
|---|---|---|
| | | आडिट के संबंध में अवगत कराया गया कि स्थानीय निधि लेखा के सम्प्रेक्षकों द्वारा आडिट निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जाता है एवं जिसका निराकरण समय–समय पर प्राधिकरण द्वारा किया जाता है । |
| 5– | आवासीय सह व्यवसायिक भू – उपयोग हेतु जोनिंग रेगूलेशन के अन्तर्गत विभिन्न कियाओं की अनुमन्यता के संबंध में | बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये कि यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि मिश्रित आवासीय उपयोग में प्रस्तावित जोनिंग रेगूलेशंस के अनुसार यदि आवासीय के साथ–साथ व्यवसायिक व कार्यालय आदि कियायें अनुमन्य नहीं हैं तो मिश्रित भू–उपयोग की श्रेणी के अन्तर्गत तदनुसार जोनिंग रेगूलेशंस प्रस्तावित करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाये । |
| 6– | कमला नेहरू नगर के अन्तर्गत भारत सरकार के कार्यालयों की स्थापना हेतु योजना के अन्तर्गत कतिपय क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थल ( स्टेडियम ) एवं सिटी फोरेस्ट भू–उपयोग से कार्यालय भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा तथा भू–उपयोग परिवर्तन की दशा में 52.92 एकड भूमि अन्य उपयोग से ग्रीन बैल्ट उपयोग में प्रस्तावित करते हुए प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बैठक में तदनुसार प्रस्तुत किया जाये । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 7— | | लोनी महायोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा नम्बर 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के विरूद्ध महायोजना – 2021 में प्रदर्शित हरित पट्‌टी का भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित करने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया कि मै0 चौधरी प्रोपर्टीज के प्रकरण में प्राधिकरण के मुख्य विधि परामर्शदाता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता देय होगा तथा 2070 वर्ग मीटर भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बैल्ट भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये । |
| 8— | | रमते राम रोड पर वर्तमान में स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स / पार्किंग योजना के मानचित्र के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए यह निर्णय लिया गया कि मल्टीप्लेक्स को सर्विस रोड के माध्यम से एप्रोच दिया जाये ताकि यातायात सुगम रूप से चलता रहे । |
| 9— | | मै0 अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर लि0 कन्सोर्सियम द्वारा ग्राम डूडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप की डी0पी0आर0 / ले आऊट प्लान के अनुमोदन के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया |
| 10— | | मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट प्रोमेटर्स लि0 ( कन्सोर्सियम ) द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हैटा मतें | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया |

| | | |
|---|---|---|
| | विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप की डी0पी0आर0 / ले आऊट प्लान के अनुमोदन के संबंध में । | |
| 11– | केन्द्रीय सडक अनुसंधान संस्थान ( सी0आर0आर0आई0), नई दिल्ली के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान तैयार किये जाने की प्रगति । | कम्प्रीहैंन्सिव मोबिलिटी प्लान के संबंध में वर्तमान तक की प्रगति अवलोकित की गई तथा यह निर्णय लिया गया कि आगामी बोर्ड बैठक में उक्त आधार पर तैयार किया गया एक्शन प्लान प्रस्तुत किया जाये । |
| 12– | व्यवसासयिक सम्पत्तियों के निस्तारण में आरक्षण लागू किये जाने के संबंध में । | बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 4982/ 9–आ–1–99–79 बैठक /99 दिनांक 17–12–1999 को व्यावसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण में आरक्षण लागू किये जाने की व्यवस्था को अंगीकृत किया गया । |
| 13– | सैक्टर–23 राजनगर गाजियाबाद स्थित डा0 अम्बेडकर भवन व बुद्ध विहार की 1750 वर्ग मीटर भूमि को नियमित करने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । |
| 14– | पुर्नवास योजना झुग्गी झोपडी एवं साईट एण्ड सर्विसेज , सैक्टर– 11 व 12 विजयनगर भवनों एवं भूखण्डों का फ्रीज मूल्य की अवधि 31–12–2011 तक बढाये जाने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । चूँकि भवन/भूखण्ड रियायती दरों पर आवंटित होने हैं, अतः ऐसे भूखण्ड/भवन लीज पर ही आवंटित किये जायें । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 15– | | राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्ध नगर को जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया, किन्तु इस प्रक्रिया में दोनों जनपदों के जिलाधिकारियों की अनापत्ति भी प्राप्त करते हुए शासन को प्रेषित किया जाये । |
| 16– | | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क के निर्माण हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि अधिग्रहण प्रक्रिया के अन्तर्गत शासन द्वारा जारी 4(1) की विज्ञप्ति से स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को पृथक करने के संबंध में । | भूमि को अर्जन प्रस्ताव से पृथक किये जाने हेतु क्या शर्तें होगीं, के संबंध में तत्समय स्वीकृत ले आऊट प्लान, मानचित्र तथा निर्माण की स्थिति आदि पूर्ण विवरण के साथ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये । |
| 17– | | आवासीय योजना कौशाम्बी के ग्राम हसनपुर भोवापुर के खसरा नम्बर 171 की अर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के संबंध में । | बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि शासनादेश संख्या 28सी0एम0 1–13–2003 – 2 (8) /03 –रा0–13 दिनॉक 07–6–2003 के अनुसार कार्यवाही की जाये । |
| 18– | | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य /अतिकमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 19– | | श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । |
| 20– | | श्री जवाहर रांम, अवर अभियन्ता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । |
| 21– | | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में क्रय की गई दो अम्बेसेडर कार के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । अनुपालन आख्या के समय यह भी स्पष्ट किया जाये कि निष्प्रयोजन वाहनों की नीलामी कब की गई व उनकी कन्डैम रिपोर्ट भी प्रस्तुत की जाये । |
| 22– | | वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के द्वारा सुरक्षा, यातायात व्यवस्था एवं जनपद की सुरक्षा हेतु पुलिस प्रशासन को वाहन (टैक्सी) उपलब्ध कराये जाने के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । |
| 23– | | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी सम्पत्तियों का निस्तारण । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि ऐसी सम्पत्तियों का सम्पत्तिवार विवरण उपलब्ध कराते हुए आज की दर पर पुर्नमूल्यॉकन करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये । |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 24– | | गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु योजना क्षेत्र के अन्तर्गत पडने वाली भूमि संबंधित कृषक/भूस्वामी से सीधे कय किये जाने के विषय में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया तथा निर्देश दिये गये कि नोएडा, ग्रेटर नोएडा व यमुना एक्सप्रेस वे अथारिटी की प्रकिया का अध्ययन करते हुए नीति बना ली जाये तथा कय की प्रकिया एक समिति के माध्यम से की जाये जिसमें जिला प्रशासन के प्रतिनिधि भी शामिल हों । |
| 25– | | ग्राम सदरपुर के खसरा संख्या 1601 पर बैंक्वट हाल/ बारात घर के मानचित्र के संबंध में । | विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकृत किया गया कि मै0 चौधरी प्रोपर्टीज के प्रकरण में प्राधिकरण के मुख्य विधि परामर्शदाता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के संबंध में दी गयी विधिक राय के कम में नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा तथा 2960.95 वर्ग मीटर भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बैल्ट भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये । |

नगर आयुक्त, नगर निगम द्वारा अनधिकृत कालोनियों के अध्ययन के संबंध में बोर्ड के सम्मुख सुझाव दिया गया, जिसके कम में अध्यक्ष महोदय द्वारा यह निर्देश दिये गये कि अनधिकृत कालोनियों के अध्ययन हेतु प्रथम चरण में गोविन्दपुरम स्थित अनाधिकृत कालौनी ( राजीव कालौनी )

के लिए कन्सैल्टैन्ट की नियुक्ति करते हुए यथोचित प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।

अध्यक्ष महोदय द्वारा मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि नगर के विभिन्न क्षेत्रों में स्थित विभिन्न विभागों की सडकों के सुदृढीकरण एवं विस्तार हेतु प्रस्ताव तैयार कराकर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुतिकरण के साथ प्रस्तुत किया जाये । बैठक में लोक निर्माण विभाग, नगर निगम, सिंचाई विभाग, सी0पी0डब्लू0डी0 व नेशनल हाईवे आदि विभागों के अधिकारियों को बुलाया जाये ।

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त की गई ।

( नरेन्द्र कुमार चौधरी )
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

( नरेन्द्र कुमार )
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

**अनुमोदित**

**( रवीन्द्र सिंह )**
**अध्यक्ष– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण /**
**प्रमुख सचिव–आवास एवं शहरी नियोजन विभाग**
**उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ**