12-7-2011

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 125 वीं बैठक

दिनांक	:	[illegible]2.07.2011
समय	:	12.00 बजे
स्थान	:	कान्फ्रेन्स हाल, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 12–7–2011 की कार्यसूची।

कम सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–04–2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	1–2
2–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 25–04–2011 की अनुपालन आख्या	3–16
3–	शासनादेश सं0 1106/9–आ–1–(आ0ब0)बोर्ड बैठक/2001 दिनांक 1–3–01 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना	17–27
4–	मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में ।	28–30
5–	गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इन्जीनियरिंग/डेन्टल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।	31–33
6–	लोनी महायोजना के अर्न्तगत 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।	34–41
7–	मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप की डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	42–57
8–	मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप के प्रथम चरण के 717.94 एकड़ क्षेत्रफल के ले–आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	58–75
9–	मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप हेतु अनुमोदित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ग्रीन बैल्ट एवं कृषि भू–उपयोग भूमि को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।	76–92
10–	मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	93–108
11–	मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप के सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल के ले–आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	109–128
12–	आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड–।। में आवंटित 42537.31 वर्गमीटर में से 5377.06 वर्गमीटर भूमि पर ग्रुपहाउसिंग उपयोग की अनुमति दिये जानें के सम्बन्ध में।	129–153
13–	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में ।	154–179
14–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	
14–	स्वर्णजयन्तीपुरम, गजियाबाद में स्थित बी–ब्लाक पानी की टंकी वाला पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर जी के नाम से नामांकरण करने के सम्बन्ध में ।	180

मद संख्या : 01

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–04–2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–04–2011 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर श्री मुकेश गर्ग पार्षद नगर निगम गाजियाबाद के पत्र दिनांक 30–5–2011 द्वारा आपत्ति दर्ज की गयी है, जो प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है । माननीय बोर्ड के अन्य किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नही हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 25–4–2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

2

30 मई 2011

सेवा में,

प्रमुख सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,

एवं अध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

सचिवालय भवन, लखनऊ उ0 प्र0 ।

विषयः जी0 डी0 ए0 बोर्ड की दिनांक 25.4.2011 को सम्पन्न हुई बैठक के भेजे गये कार्यवत पर आपत्तियाँ ।

महोदय,

1) सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के द्वारा दिनांक 13.5.11 को भेजे गये कार्यवृत्त को पढने के बाद मालूम हुआ कि मेरी उपस्थिति बोर्ड बैठक में नहीं दिखाई गई है जबकि मैंने स्वंय आपको अपनी आपत्ति की कापी देते हुये बैठक का बहिष्कार किया था ।

2) बैठक शुरू होने के बाद मैंने वर्ष 2008-09 एवं 2009-10 की आडिट आपत्तियाँ की जानकारी मांगी थी, पूर्व में भी मैनं अपने पत्र दिनांक 18.4.2011 के माध्यम से भी यह जानकारी मांगी थी जो आज तक मुझ को उपलब्ध नहीं कराई गई है ।

3) ऐसा प्रतीत होता है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारीगण जनता की कमाई का दुर्पयोग रोकना नहीं चाहते इसलिये बारबार आडिट आपत्तियाँ मागने पर भी उपलब्ध नहीं करायी जा रही हैं तथा उन आपत्तियों का दर किनार करते हुये दिनांक 25.4.2011 को तकरीबन 15 अरब रूपये का बजट पास कर दिया गया जो गलत है । मेरी आपत्ति दर्ज करें ।

485
30-5-2011

मुकेश गर्ग

सदस्य

गा0 वि0 प्राधिकरण

766
31/5/11

सचिव

नरेन्द्र कुमार चौधरी

प्रतिलिपिः

उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद

वि0 भू0 अधिकारी

मुकेश गर्ग

2642/CS10
2/6/11

CS10
1/6/11

469
3/6/11

31.5.11

3

मद संख्या : 2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 25–04–2011 की अनुपालन आख्या

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
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 ।	कार्यवाही वांछित नहीं है।
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 :–	कार्यवाही वांछित नहीं है।
		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 ।	प्रस्ताव **मद सं0 04** पर प्रस्तुत है ।
		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 ।	बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा गठित कमेटी द्वारा हिण्डन नदी के साथ जिला प्रशासन, राजस्व विभाग,नगर निगम तथा सिंचाई विभाग के अधिकारियों के साथ स्थल का संयुक्त निरीक्षण किया गया है, जिसमें भूमि चयन एवं हस्तान्तरण की प्रकिया विचाराधीन है ।
		महायोजना में प्रस्तावित	निर्णय अनुसार आवेदित

नरेन्द्र कुमार

4

		कृषि क्षेत्र में स्थित इंजीनियरिंग/ डेन्टल कालेज के भू–उपयोग संबंधी प्रस्ताव शासन को आगामी 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाये।	संस्थाओं को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क, शमन शुल्क तथा विकास शुल्क जमा करने की सहमति स्थ्ल अनुसार निर्मित भवन को मानचित्र उपलब्ध कराने हेतु पत्र प्रेषित किये गये हैं। उपरोक्तानुसार सहमति एवं आपत्तियों के निराकरण के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी। महायोजना अन्तर्गत कृषि क्षेत्र में स्थित इन्जीनियरिंग/ डेन्टल कालेज के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी अद्यतन स्थिति **मद सं0 05** पर प्रस्तुत है।
		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 ।	गाजियाबाद नगर की यातायात व्यवस्था सुदृढ़ करने की दृष्टि से तैयार किया गया प्रस्तुतीकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।
		मा0 उच्च न्यायालय के आदेशों के कम में गाजियाबाद में लोनी 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	पत्र दिनांक 17–6–11 शासन को प्रेषित किया जा चुका है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

5

		पर आवश्यक कार्यवाही करते हुए 15 दिन के अन्दर प्रस्ताव शासन को प्रेषित कर दिया जाये । गोविन्दपुरम, कमला नेहरू नगर, क्षेत्र में भारत सरकार की रिक्त भूमि के संबंध में भूमि का आईडेन्टीफिकेशन करके प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।	निर्देशानुसार स्थल का परीक्षण किया गया एवं भूमि के सम्बन्ध में सी0पी0 डब्लू0डी0 विभाग से सम्पर्क किया गया, जिसपर उनके द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूमि उनके उपयोग की है तथा उक्त भूमि का हस्तान्तरण प्राधिकरण को किया जाना सम्भव नहीं है । यह भी उल्लेखनीय है कि भारत सरकार द्वारा प्रश्नगत भूमि में से 53 एकड़ भूमि पर प्रस्ताव निर्माण अनुज्ञा हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत भी किया गया है ।
3–	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– 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	विस्तृत प्रस्ताव मद सं0–3 पर प्रस्तुत है । निर्देशों के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद से सम्पर्क कर लम्बित भू–अर्जन प्रस्तावों पर विचार विमर्श हेतु जिलाधिकारी की अध्यक्षता में दिनांक 19–5–11 में

नरेन्द्र कुमार
सचिव

6

		सके ।	बैठक आहूत कराई गयी, जिसमें जिलाधिकारी महोदय द्वारा चल रहे भूमि अर्जन प्रस्तावों पर त्वरित गति से कार्यवाही करने हेतु सम्बन्धित अधिकारियों को निर्देशित किया गया। तदानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
		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 ।	मा0 श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत प्रयुक्त की गयी अपनी योजना की बहुमूल्य भूमि के बदले योजनागत क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाले ग्राम समाज की भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराने हेतु पत्र सं0212/12/भू0अ0अ0/11 दिनांक 16–5–11 से अनुरोध किया गया, परन्तु जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा इस सम्बन्ध में शासनादेश की अपेक्षा की गयी है। तदानुसार प्राधिकरण द्वारा पत्र सं0 264/12/भू0अ0अ0/11 दिनांक 8–6–11 एवं 247/12/भू0अ0अ0/11 दिनांक 3–6–11 के माध्यम से ग्राम समाज एवं सिंचाई विभाग की निष्प्रयोज्य भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराने का अनुरोध शासन से किया गया है।
4–	गाजियाबाद विकास	बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से	अनुपालन किया जा रहा

नरेन्द्र कुमार
सचिव

7

	प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010–2011 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011–2012 का प्रस्तावित आय–व्ययक।	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।	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 क्रियायें अनुमन्य नहीं हैं तो मिश्रित भू–उपयोग की श्रेणी के अन्तर्गत तदनुसार जोनिंग रेगूलेशंस प्रस्तावित करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाये ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जा चुका है ।
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 ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार एन0डी0आर0 एफ0 को पत्र प्रेषित किया गया है। एन0डी0आर0 एफ0 की सहमति प्राप्त नहीं होनें के कारण अग्रेतर कार्यवाही किया जाना सम्भव नहीं है ।

रवीन्द्र कुमार
सचिव

8

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 ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार विकासकर्ता को पत्र प्रेषित किया गया है। विकासकर्ता का पत्र दिनांक 17–6–11 प्राप्त हुआ । उक्तानुक्रम में प्रस्ताव **मद सं0 06** पर प्रस्तुत है ।
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 ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
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	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।
10–	मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट प्रोमेटर्स लि0 (कन्सोर्सियम) द्वारा ग्राम	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

9

	शाहपुर बम्हैटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाऊनशिप की डी0पी0आर0 / ले आऊट प्लान के अनुमोदन के संबंध में ।		
11–	केन्द्रीय सडक अनुसंधान संस्थान (सी0आर0आर0 आई0), 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 ।	गाजियाबाद नगर की यातायात व्यवस्था को सुदृढ़ करने हेतु एक प्रस्तुतीकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है ।
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 ।	अनुपालन किया जा रहा है ।
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।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
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	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 ।	बोर्ड निर्णय के क्रम में साईट एवं सर्विसेज के भूखण्ड की मानक कीमत रू0 42000/– एवं झुग्गी झोपड़ी के भवनों की कीमत रू0 1.00 लाख फ्रीज किये जाने का व्यापक विज्ञापन, प्रचार

कुमार
सचिव

10

	में।		प्रसार समाचार पत्रों में किया गया । आवंटियों की सुविधा के दृष्टिगत दिनांक 10–6–2011 को स्थल पर कैम्प लगाया गया था , कैम्प के दौरान 10 आवंटियों द्वारा कुल 6 लाख 5 हजार रूपये कैम्प के दौरान ही जमा कराये गये थे, बाद में भी आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराई गयी । इस प्रकार साईट एवं सर्विसेज के भूखण्ड 2106 के सापेक्ष 18 आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराई जा चुकी है एवं झुग्गी झोपड़ी के विस्थापितों के भवनों के सापेक्ष 11 आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराई जा चुकी है ।
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 ।	जिलाधिकारी गाजियाबाद एवं जिलाधिकारी गौतमबुद्धनगर को पत्र प्रेषित किया गया है । अनापत्ति प्राप्त होते ही प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जायेगा।
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	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 ।	सम्बन्धित अभिलेख आवेदन कर्ता से मांगे गये है। अभिलेख प्राप्त होने के पश्चात् प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा सकेगा।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

11

	वाली भूमि को पृथक करने के संबंध में ।		
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 ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्देशों का अनुपालन किया जा रहा है ।
18–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य /अतिक्रमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन हो चुका है ।
19–	श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता के पिता के इलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन किया जा रहा है।
20–	श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता के इलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अनुपालन किया जा रहा है।
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 निष्प्रयोज्यता रिपोर्ट भी प्रस्तुत की जाये ।	वाहन सं0 यू0पी0–14 वी 3636 अम्बेसडर कार की नीलामी दिनांक 08–2–2011 को करा दी गयी,जिसकी निष्प्रयोज्यता रिपोर्ट संलग्न है । वाहन सं0 यू0पी0 14 एडी 7722 जिप्सी चोरी होनें के कारण उसके स्थान पर वाहन क्रय किया गया था। सम्प्रति चोरी गयी जिप्सी थाना कटरा जिला शाहजहांपुर से बरामद हो

नरेन्द्र कुमार
सचिव

12

			गयी है ।
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।	अनुपालन हो रहा है ।
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 ।	वर्तमान दर पर इन भवनों का मूल्यांकन कराया जा रहा है । मूल्यांकन के पश्चात प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा ।
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 ।	नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस–वे के अथारटी की प्रकिया को अध्ययन किया गया, जिसके अनुसार सम्बन्धित अथारटी द्वारा आपसी समझौते के आधार पर भूमि के प्रतिकर के मूल्य का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त प्रतिकर की दर निर्धारित की गयी तदोपरान्त प्रत्येक वर्ष में मूल्य ह्रास की गणना करते हुए नई प्रस्तावित योजना हेतु भूमि का प्रतिकर बोर्ड के माध्यम से निर्धारित किया जाता है । यहां यह भी उल्लेखनीय है कि उ०प्र० में भूमि

नरेन्द्र कुमार
सचिव

13

			अर्जन की नई नीति शासनादेश सं0 632/एक –11–14–20(24)/2006, दिनांक 2–6–11 के द्वारा लागू की गयी है, जिसके अन्तर्गत विभिन्न प्रावधान किये गये हैं । शासन द्वारा लागू नई नीति एवं ग्रेटर नोएडा तथा नोएडा मे भूमि क्रय करने के सम्बन्ध में लिये गये निर्णयों का तुलनात्मक अध्ययन करने से शासन द्वारा लागू नहीं नीति अधिक प्रभावी एवं उपयुक्त प्रतीत होती है । अतः नई नीति के अनुसार ही भूमि प्राप्त करना अधिक श्रेयस्कर प्रतीत होता है । नई नीति में कतिपय दिशा निर्देश हेतु पत्र सं0 284/12/भू0अ0 अ0/11 दिनांक 17–6–11 भेजा गया है ।
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 क्रम में नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा तथा 2960.95 वर्ग मीटर भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार आवेदक/ भूस्वामी को पत्र प्रेषित किया गया है। आवेदक/भू–स्वामी की सहमति प्राप्त नहीं होनें के कारण अग्रेतर कार्यवाही किया जाना समव नहीं है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

14

		ग्रीन बैल्ट भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	
26–	नगर आयुक्त महोदय द्वारा दिया गया सुझाव।	नगर आयुक्त द्वारा अनधिकृत कालोनियों के अध्ययन के संबंध में बोर्ड के सम्मुख सुझाव दिया गया, जिसके क्रम 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 कन्सल्टैन्ट की नियुक्ति करते हुए यथोचित प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये ।	गोविन्दपुरम में राजीव कालोनी नहीं है और न ही यह प्राधिकरण की भूमि पर स्थित है । इसके स्थान पर राहुल विहार लिया गया है, जिसका सर्वेक्षण करा लिया गया है । सामाजिक आर्थिक सर्वेक्षण हेतु कन्सलटैन्ट नियुक्त करने की कार्यवाही की जा रही है।
27–	अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देश ।	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।	गाजियाबाद विकास क्षेत्र में विभिन्न स्थानों पर महायोजना (बाईपास) मार्गों, मैट्रो रेल कॉरीडोर, अण्डरपास / आर.ओ.बी. एवं फुट ओवरब्रिज / सब–वे के निर्माण हेतु परियोजना तैयार कर कार्यान्वयन हेतु विभिन्न विभागों के स्रोतों से वित्त पोषण हेतु सम्बन्धित विभागों को निर्देश दिये जाने हेतु पत्रांक–133 / 4 / सी.ई. / 2011, दिनांक 22.06.11 द्वारा आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन को भेज दी गयी है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

			सम्बन्धित परियोजना का पावर प्वाइंट प्रेजेंटेशन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। प्रस्तुतीकरण में प्रतिभाग करने हेतु सिंचाई विभाग, लोक निर्माण विभाग, केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग, नगर निगम, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण एवं रेलवे विभाग को पत्र भेजकर अनुरोध किया गया है।

हरेन्द्र कुमार
सचिव

16

(संशोधित)

2. विभागीय वाहन निरीक्षण आख्या

1. आख्या क्रम संख्या 228/RI(T)/GZB/2011 Dt. 18.01.11
2. निरीक्षण की तिथि 18.01.2011 निरीक्षण स्थान GDA office
3. पंजीयन संख्या UP 14 V-3636 पूर्व निरीक्षण तिथि
4. स्वामी का नाम तथा पदनाम सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद वाहन का मेक/माडल H.M. Ambassador, 20
5. तय की गयी दूरी कि० मी० में 335150 Km प्रयोग तिथि
6. बाडी व पेन्ट की स्थिति पेन्ट खराब है → डेन्ट सही कराने व पेन्ट कराने की आवश्यकता है
7. चेसिस व फ्रेम की स्थिति OK
8. इंजन की स्थिति आवाज है → ओवर हॉलिंग की आवश्यकता है
9. फ्यूल पम्प की स्थिति (डीजल गाडी में) —
10. स्टेयरिंग की स्थिति सामान्य
11. क्लच की स्थिति OK
12. गेयर बाक्स की स्थिति OK
13. ब्रेक की स्थिति सही कार्य नहीं कर रहे हैं → ब्रेक सिस्टम ओवरहॉलिंग की आवश्यकता
14. प्रोपेलर शाफ्ट तथा क्रास की स्थिति क्रास किट बदली कराने की आवश्यकता है
15. डिफरेंशियल की स्थिति सामान्य
16. फ्रन्ट सस्पेन्शन/रोड स्प्रिंग की स्थिति सस्पेन्सन सिस्टम ओवरहॉलिंग की आवश्यकता
17. बैट्री की स्थिति (नम्बर सहित) कार्य योग्य नहीं है
18. टायर व ट्यूब की स्थिति (नम्बर सहित)

Run flat

19. सेल्फ की स्थिति सही है
20. वायरिंग की स्थिति मरम्मत की आवश्यकता है
21. अपहोल्स्ट्री की स्थिति मरम्मत की आवश्यकता है
23. अन्य

अन्तिम छः माह

मरम्मत पर कुल व्यय Rs. 342200/-

ईधन पर खपत कि० मी०/प्र० ली० ~~10.22 Km/Ltr~~ 06 Km/Ltr

मोटर ऑयल खपत कि०मी०/प्र० ली० 1000 Km/Ltr.

वाहन के रख-रखाव, लाग बुक तथा मुख्य खरीदियों के सम्बन्ध में निरीक्षण अधिकारी की टिप्पणी :-

1. वाहन आर्थिक दृष्टि से मरम्मत हेतु उपयुक्त नहीं है। निष्प्रयोज्य घोषित करने की संस्तुति की जाती है।
2. वर्तमान स्थिति में वाहन की अनुमानित न्यूनतम विक्रय मूल्य रु० 53000/- (Fifty three thousand) निर्धारित किया जाता है।
3. विभागीय वाहन का निरीक्षण प्रत्येक 6 माह में कराना सुनिश्चित करें।

[illegible]

संभागीय/सहायक सम्भागीय निरीक्षक (प्राविधिक)
परिवहन विभाग, गाजियाबाद

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 2011–12 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू0 1000 करोड़ के अन्तर्गत दिनांक 31–5–11 तक रू0 274.17 करोड़ की आय हुई है जो दिनांक 31–5–11 तक के लक्ष्य के (10 प्रतिशत) की तुलना में 27.41 प्रतिशत है ।

2– वर्ष 2011–12 में दिनांक 31–5–11 तक कुल 421 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू0 350.88 लाख का स्टाम्प राजस्व आय के रूप में प्राप्त हुआ।

3– विकास क्षेत्र की सीमा में वर्ष 2011–12 में चिन्हित अवैध निर्माणों में दिनांक 31–5–11 तक 206 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी,जिसके परिणाम स्वरूप रू0 12.31 करोड़ की आय हुई ।

4– मानचित्रों के निस्तारण हेतु विनिर्दिष्ट समय सीमा के अन्तर्गत ही मानचित्रों का निस्तारण किया गया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2011–12 में दिनांक 31–5–11 तक रू0 16.61 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई।

5– 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 :–**

बकायेदारों के विरूद्ध कार्यवाही करते हुए 35 भवनों का आवंटन निरस्त कर दिया गया है और वर्तमान दर पर आवंटन की कार्यवाही की जा रही है ।

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

प्राधिकरण की 30.771 हेक्टेयर भूमि वर्ष 2011–12 के प्रारम्भ में अतिक्रमित थी । वित्तीय वर्ष 2011–12 में 1.36 हेक्टेयर भूमि गोविन्दपुरम योजना में अतिक्रमण से मुक्त कराई गयी, जिसका मूल्य रू0 10.44 करोड़ है । सम्बन्धित भूमि पर 144 चार मंजिले भवनों का नियोजन कर निर्माण कार्य प्रारम्भ कराया जा चुका है। शेष भूमि को मुक्त कराये जाने हेतु सम्बन्धित निर्माण खण्ड के अधिशासी अभियन्ता को जिम्मेदारी सौंपी गयी है ।

(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

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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 हेतु 500 हैक्टेयर भूमि अर्जन किये जाने हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया, जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा कुल 519.5492 हैक्टेयर भूमि अर्जन के विभिन्न प्रस्ताव तैयार कर प्रेषित किये गये, जिनमें से 22.123 हेक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव धारा–4(1) की विज्ञप्ति का गजट प्रकाशन हेतु राजकीय प्रेस इलाहाबाद में प्रेषित है, 98.7447 हैक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव धारा 4(1)/17 की विज्ञप्ति हेतु उ0प्र0शासन में विचाराधीन है, तथा 28.4748 हैक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव भूमि अध्याप्ति निदेशालय लखनऊ में विचाराधीन है तथा अवशेष 370.2067 हैक्टेयर भूमि के अर्जन प्रस्ताव अग्रिम कार्यवाही हेतु स्थानीय स्तर पर विचाराधीन है। इन प्रस्तावों के त्वरित निस्तारण की कार्यवाही की जा रही है ।

वर्तमान वित्तीय वर्ष 2011–12 के लिये शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के लिये 500 हैक्टेयर भूमि अर्जन का लक्ष्य निर्धारित किया गया है । जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 145.2287 हैक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव कलैक्टर गाजियाबाद को प्रेषित किया गया है। शेष लक्ष्य की पूर्ति के लिये भूमि चयन का कार्य किया जा रहा है ।

[signature] [signature]

...न्द्र कुमार
सचिव

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 क्रम 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 ।

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/ग्रामों के आस पास अनाधिकृत निर्माण होनें तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए 4494.41 एकड़ की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 एवं सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर ले–आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, जिसका परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20–5–11 को किया गया । बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तुत योजना का परीक्षण प्राधिकरण की तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15–6–11 को किया गया । जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुसंशा करते हुए संस्तुति की गयी है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा. 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 ।

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित पैरिफेरल एक्सप्रेस–वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं के परिवर्तन के कारण विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी0पी0आर0 एवं प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर ले–आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया है । जिसका परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20–5–11 को किया गया । बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तुत योजना का परीक्षण प्राधिकरण की तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15–6–11 द्वारा किया गया, जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुसंशा करते हुए संस्तुति की गयी 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 क्राफ्ट डवलपर्स प्रा.लि. व मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जिसके क्रम में 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, जिसको प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25–4–11 में अनुमोदन उपरान्त आरोपित शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन निर्गत किया जा चुका है।

लाईसेंस प्राप्त 10 निजी विकासकर्ताओं में से अवशेष तीन विकासकर्ताओं में से 2 विकासकर्ता मै. साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. आर्चिड आइरियो रियल्टी प्रा.लि. द्वारा क्रमशः

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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 :–**

(I) 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 हेक्टेयर भूमि आरक्षित कर 1504 चार मंजिले आवासों का निर्माण किया जा रहा है, जिसके अन्तर्गत दिनांक 31–5–2011 तक 1008 भवनों की छत पड़ चुकी है । शेष कार्य प्रगति पर है ।

(II) योजना के तृतीय चरण हेतु निर्धारित 1000 आवासों के लक्ष्य की पूर्ति हेतु टीला गांव के निकट प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में 2.92 हेक्टेयर भूमि पर 1008 चार मंजिले आवासों के निर्माण हेतु दिनांक 15–7–11 को निविदा आमंत्रित की गयी है । आवासों के सन्दर्भ में हेल्थ सेन्टर, प्राईमरी स्कूल, पुलिस चौकी, सामुदायिक केन्द्र तथा आंगनवाड़ी केन्द्र के निर्माण हेतु भूमि का प्राविधान किया गया है ।

(2) **"सबके लिए आवास कार्यक्रम"**

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2011–12 में **दुर्बल आय वर्ग श्रेणी** के अन्तर्गत **3000 भवनों** के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा **2384 भवनों** का निर्माण किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :–

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित भवनों की संख्या	दिनांक 31–5–11 तक पूर्ण भवनों की संख्या	प्रगतिमान भवनों की संख्या
मधुवन–बापूधाम	1696	233	1463
इन्दिरापुरम	640	0	576
प्रताप विहार	48	16	32
योग	**2384**	**249**	**2071**

शैलेन्द्र कुमार
सचिव

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2011–12 में **अल्प आय वर्ग श्रेणी** के अन्तर्गत **1300 भवनों/भूखण्डों** के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा **648 भवनों** एवं **652 भूखण्डों** का निर्माण/विकास किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :–

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित इकाईयों की संख्या	दिनांक 31–5–11 तक पूर्ण इकाईयों की संख्या	प्रगतिमान इकाईयों की संख्या
मधुवन–बापूधाम	भवन 648	260	308
	भूखण्ड 652	0	652
योग	**1300**	**260**	**960**

8– <u>अनधिकृत निर्माणों के विरूद्ध की गई कार्यवाही का विवरण व शमन से प्राप्त आय का विस्तृत ब्यौरा :–</u>

वर्ष 2011–12 में कुल 183 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये, 92 अवैध निर्माणों के विरूद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 34 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं इसी अवधि में 206 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू0 12.31 करोड़ की आय हुई है । इसी अवधि में कुल 22 निर्माण सील भी किये गये ।

9– <u>विगत 06 माह में किये गये, कार्यों का विवरण :–</u>

(1) <u>नई आवासीय योजना का प्रारम्भ</u>

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 कार्यो को गति प्रदान की गयी, जिसमें वर्तमान में 6016 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों, मा0 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) <u>फ्लाईओवर एवं आर.ओ.बी. का निर्माण</u>

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 तथा करैहड़ा पर सेतु का निर्माण प्रगति पर है ।

(3) <u>मैट्रो रेल परियोजना</u>

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

नरेन्द्र कुमार
सचिव

प्राधिकरण स्तर से पूर्ण किया जा चुका है। परियोजना को दिनांक 30–6–2011 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है तथा दिनांक 9–7–11 को माननीय मुख्य मन्त्री जी उ0प्र0 द्वारा परियोजना का लोकार्पण किया जाना प्रस्तावित है । द्वितीय चरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव **मद सं0 04** पर प्रस्तुत 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:–

- 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 ।
- 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 ।
- 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।
- 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।
- 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।
- यू0पी0गेट(एन0एच0–58) से प्रारम्भ कर डाबर तिराहे तक (1.60 कि0मी0) लिंक रोड का 6–लेन से बढ़ाकर 8–लेन में चौड़ीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- 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 का कार्य 1–5–11 से प्रारम्भ किया गया है ।
- एन0एच–24 से न्यू हालैण्ड फैक्ट्री, ग्रेटर नोएडा को जोड़ने वाले 6 लेन लिंक रोड (1.50 कि0मी0) का निर्माण प्रगति पर है ।
- 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 ।
- एन0एच–24 से सी0आई0एस0एफ(इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–12 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- एन0एच–24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- एन0एच–24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0–2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- एन0एच–24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं0–11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

- 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 03 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण अहिंसा खण्ड, इन्दिरापुरम राजनगर तथा शास्त्रीनगर योजना में पूर्ण किया गया एवं 09 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण (कौशाम्बी–01, प्रताप विहार–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।

(9) निर्माण–विकास परियोजनाओं पर व्यय

विगत 6 माह में योजनान्तर्गत एवं अवस्थापना निधि से निर्माण एवं विकास कार्यों पर रु0 320.81 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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 2011–12 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रू0 200 करोड़ निर्धारित किया गया है, जिसके सापेक्ष दिनांक 31–5–11 तक रू0 12.31 करोड़ की प्राप्ति हुई। शमन के मद में लक्ष्य प्राप्ति हेतु अभियन्तावार लक्ष्य निर्धारित कर दिया गया है ।

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 अपीन सं0 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

(सुरेन्द्र कुमार)
सचिव

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 ।

- प्राधिकरण की वैशाली योजना हेतु पुर्नग्रहण से प्राप्त खसरा नं0–735 ग्राम मकनपुर के विषय में वर्ष 1996 में अनाधिकृत अध्याशी द्वारा याचिका दायर कर स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया था । जिससे 25 मीटर के लगभग 300 भूखण्ड प्रभावित थे । मा0 उच्चतम न्यायालय में प्रभावी पैरवी कर याचिका सं0 3397/97 लिखिराम उर्फ मूला बनाम उ0प्र0 सरकार खण्डित कराई और आवंटियों के पक्ष में विलेख निष्पादित कराकर कब्जा दिलाया गया ।

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

12– **गाजियाबाद विकास प्राधिकरण शहर के सुनियोजित विकास के साथ–साथ पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार**

विगत 06 माह के कार्यो का विवरण

(1) **वृक्षारोपण–** 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 गये हैं, जिनका समुचित रख–रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है ।

(2) **पार्क/हरित पट्टी का विकास एवं सौन्दर्यकरण**

- 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) **पार्क/हरित पट्टी एवं वृक्षारोपण का रख–रखाव**

- 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 ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

- 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 ।
- सत्र 2011–12 में हरित क्षेत्र में वृद्धि के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा निर्धारित 97,500 वृक्षारोपण सत्र के सापेक्ष, 1,20,000 पौधे रोपित किये जाने की कार्ययोजना शासन को प्रेषित कर दी गयी है । इस कार्य योजना में विशेष रूप से लिंक रोड के समानान्तर मेट्रो रेल क्षेत्र की हरित पट्टी एवं रीवर फ्रन्ट डवलपमेन्ट कार्यक्रम के अन्तर्गत हिण्डन तट का उद्यानिक सौन्दर्यीकरण का कार्य शामिल किया गया है, विकास कार्य प्रगति पर 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 संख्या : 04

विषय : मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में ।

मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में गठित अवस्थापना निधि समिति जिसमें जिलाधिकारी, गाजियाबाद भी सदस्य हैं, की बैठक दिनांक 21.05.11 में प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए समिति को अवगत कराया गया था कि परियोजना के द्वितीय चरण के अन्तर्गत कॉरीडोर "दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद" जिसकी लम्बाई 9.41 किमी. है, की परियोजना लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रू0 1591.00 करोड़ सूचित की गयी थी। कालान्तर में आर.आर.टी.एस. परियोजना के अन्तर्गत आनन्द विहार–मोहन नगर–मेरठ कॉरीडोर का रूट मैट्रो हेतु तैयार की गयी डी.पी.आर. के रूट के समानान्तर प्रस्तावित होने के कारण जी.टी. रोड पर दो समानान्तर रेल ट्रैक बनाया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है, अपितु अर्थला में आर.आर.टी.एस. के प्रस्तावित स्टेशन पर दिलशाद गार्डन से प्रस्तावित मैट्रो रेल का इंटरचेंज स्टेशन बनाया जाना प्राधिकरण तथा परियोजना हित में पाया गया। तद्क्रम में डी.एम.आर.सी. द्वारा दिलशाद गार्डन से अर्थला तक (7.31 किमी., 6 स्टेशन) मैट्रो रेल परियोजना की लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रू0 1282.00 करोड़ सूचित की गयी है, जिसका फण्डिग पैटर्न डी.एम.आर.सी. द्वारा निम्नवत् प्रस्तावित किया गया है :–

कुल परियोजना लागत–	रू0 1282.00 करोड़
भारत सरकार का अंश–	रू0 275.00 करोड़
डी.एम.आर.सी. का अंश–	रू0 192.00 करोड़
जी.डी.ए. का अंश –	रू0 815.00 करोड़

अवस्थापना निधि समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आर.आर.टी.एस. परियोजना में उत्तर प्रदेश राज्य की इक्विटी विभिन्न विभागों द्वारा वहन करने की भांति मैट्रो रेल परियोजना के सम्बन्ध में जी.डी.ए. के साथ–साथ अन्य विभाग उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा भी धनराशि उपलब्ध करायी जाये तथा इस सम्बन्ध में इन तीनों विभागों द्वारा वहन की जाने वाली धनराशि के प्रतिशत के निर्धारण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन हेतु शासन को पत्र भेजा जाये। तद्क्रम में प्राधिकरण के पत्रांक–130/4/सी0ई0/मैट्रो/2011–12, दिनांक 20.06.11 द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन से मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया है।

उपर्युक्तानुसार कार्यवाही बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

अनिल गर्ग
मुख्य अभियन्ता
गा0 वि0 प्रा0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

पत्रांकः 130 /4/सी0ई0/मैट्रो/2011–12 दिनांकः 20/6/2011

सेवा में,

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

विषयः **गाजियाबाद नगर हेतु मैट्रो रेल परियोजना–द्वितीय चरण के लिए धनराशि की व्यवस्था के सम्बन्ध में।**

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में गठित अवस्थापना निधि समिति की बैठक दिनांक 21.05.11 में प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए समिति को अवगत कराया गया था कि परियोजना के द्वितीय चरण के अन्तर्गत कॉरीडोर "दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद" जिसकी लम्बाई 9.41 किमी. है, की परियोजना लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रु0 1591.00 करोड़ सूचित की गयी थी। कालान्तर में आर.आर.टी.एस. परियोजना के अन्तर्गत आनन्द विहार–मोहन नगर–मेरठ कॉरीडोर का रूट मैट्रो हेतु तैयार की गयी डी.पी.आर. के रूट के समानान्तर प्रस्तावित होने के कारण जी.टी. रोड पर दो समानान्तर रेल ट्रैक बनाया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है, अपितु अर्थला में आर.आर.टी.एस. के प्रस्तावित स्टेशन पर दिलशाद गार्डन से प्रस्तावित मैट्रो रेल का इंटरचेंज स्टेशन बनाया जाना प्राधिकरण तथा परियोजना हित में पाया गया। तद्क्रम में डी.एम.आर.सी. द्वारा दिलशाद गार्डन से अर्थला तक (7.31 किमी., 6 स्टेशन) मैट्रो रेल परियोजना की लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रु0 1282.00 करोड़ सूचित की गयी है, जिसका फण्डिग पैटर्न डी.एम.आर.सी. द्वारा निम्नवत् प्रस्तावित किया गया है :–

कुल परियोजना लागत –	रु0 1282.00 करोड़
भारत सरकार का अंश –	रु0 275.00 करोड़
डी.एम.आर.सी. का अंश –	रु0 192.00 करोड़
जी.डी.ए. का अंश –	रु0 815.00 करोड़

अवस्थापना निधि समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आर.आर.टी.एस. परियोजना में उत्तर प्रदेश राज्य की इक्विटी विभिन्न विभागों द्वारा वहन करने की भांति मैट्रो रेल परियोजना के सम्बन्ध में जी.डी.ए. के साथ–साथ अन्य विभाग उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा भी धनराशि उपलब्ध करायी जाये तथा इस सम्बन्ध में इन तीनों विभागों द्वारा वहन की जाने वाली धनराशि के प्रतिशत के निर्धारण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन हेतु शासन को पत्र भेजा जाये।

अवस्थापना निधि समिति के उक्त निर्णय के क्रम में अनुरोध है कि मैट्रो रेल परियोजना के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा वहन की जाने वाली धनराशि का प्रतिशत निर्धारित करने का कष्ट करें।

भवदीय

(नरेन्द्र कुमार चौधरी)
उपाध्यक्ष

मद संख्या : 05

विषय : गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इन्जीनियरिंग/डेन्टल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24-5-2011 में यह निर्देश दिये गये थे कि महायोजना में प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में स्थित इंजीनियरिंग/ डेन्टल कालेज के भू-उपयोग परिर्वतन संबंधी प्रस्ताव शासन को आगामी 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाये। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मा0 बोर्ड के निर्देशानुसार गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इन्जीनियरिंग/डेन्टल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में सम्बन्धित को पत्र प्रेषित किये गये थे, जिसमें कालेजों द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों की अद्यतन स्थिति निम्नवत है :-

क0सं0	कालेज का नाम/पता	निर्माण की स्थिति	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों पर कृत कार्यवाही का विवरण
1-	एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी, ग्राम- सादाबाद जखैवा व अबुपुर, मोदीनगर गााजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव 2007 में प्रस्तुत किया गया था जिसे शासन द्वारा जुलाई 2009 में स्वीकृत किया जा चुका है। परन्तु वर्तमान में मोदीनगर महायोजना 2021 में प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग नालेज पार्क के रूप में प्रस्तावित है जो शासन के स्वीकृतार्थ विचाराधीन है। मोदीनगर महायोजना 2021 प्रभावी होने पर प्रश्नगत कालेज भवन मानचित्र अनुमन्य होगा
2-	इंटरनेशनल कॉलेज ऑफ इंजीनियरिंग अपर गंगा कैनाल, ग्राम-डिडौली, मोदीनगर	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। पुनः आपत्तियां दूर करने हेतु अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी ।
3-	ए0सी0एम0ई0 इंजीनियरिंग कालेज अपर गंगा कैनाल ग्राम- डिडौली, मोदीनगर	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। पुनः आपत्तियां दूर करने हेतु अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी ।

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

4–	मोदीनगर इस्ट्रीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी ग्राम–निवाडी, मोदीनगर, निवाडी रोड	निर्मित	संस्थान द्वारा दि0 05.04.11 को प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रस्ताव में पायी गयी आपत्तियों को दूर करने हेतु पत्र भेजा गया था । पुनः अनुस्मारक दिनांक 30–5–2011 को भेजा जा चुका है । आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी ।
5–	डी0जे0कालिज ऑफ डैन्टल साइंस एण्ड रिसर्च निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
6–	डी0जे0कालिज ऑफ इंजीनियरिंग एण्ड टैक्नोलोजी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
7–	डी0जे0कालिज ऑफ फार्मेसी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
8–	जस्सर बिजनिस स्कूल निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
9–	आर0डी0 फाउण्डेशन एण्ड इंजीनियरिंग कालेज कादराबाद, मोदीनगर	निर्मित	प्रश्नगत कालेज स्वामी को भू–उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दो बार पत्र भेजा जा चुका है , परन्तु कालेज स्वामी द्वारा अभी तक कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है । प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग मोदीनगर महायोजना 2021 में संस्थागत हरित प्रस्तावित किया गया है जिसमें प्रश्नगत संस्थान अनुमन्य है। मोदीनगर महायोजना 2021 स्वीकृतार्थ शासन को भेजी जा चुकी है।
10–	हरशरण दास डेन्टल कालेज काजीपुरा मोड, एन0एच0–24 गाजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव दिनांक 23–1–2009 को प्रस्तुत किया गया था, जिसके सम्बन्ध में कार्यवाही विचाराधीन है। गाजियाबाद मास्टर प्लान 2021 मे निर्मित कालेज की भूमि का उपयोग कृषि है । कालेज का भवन निर्माण 2000–01 में पूर्ण हो चुका है । भूखण्ड का क्षेत्रफल

J.E. J.E. J.E.

नरेन्द्र कुमार
सचिव

			24,046.66 वर्गमीटर है जो खसरा सं0 831, 835, 840 ग्राम काजीपुरा डासना के अन्तर्गत पड़ता है ।
11–	सुन्दरदीप ग्रुप आफ इन्स्टीट्यूशन्स एन0 एच0–24, डासना गाजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान के भवन को प्रथम बार दिनांक 20–12–2006 को शमन किया जा चुका है । अवशेष निर्मित भवन की वर्तमान में शमन सम्बन्धी कार्यवाही विचाराधीन है । वर्तमान में संस्थान का भू–उपयोग कृषि है ।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

25-06-11
J.E
J.E.
J.E.

बापू सिंह
संयुक्त सचिव

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं0: 06

विषयः लोनी महायोजना के अर्न्तगत 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।

शासन के पत्र सं0 477/8–3–11–7विविध/11 दिनांक 23.03.11 (प्रति संलग्न) के माध्यम से प्राप्त शासन के अभिमत के अनुपालन मे लोनी महायोजना के अर्न्तगत 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 मे विस्तृत विवरण के साथ प्रस्ताव गत प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.11 मे मद सं0 7 पर बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–(संलग्नक–1)

" विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया कि मैसर्स चौधरी प्रोपर्टीज के प्रकरण मे प्राधिकरण के मुख्य विधि परामर्शदाता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता देय होगा, तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक़ मे प्रस्तुत किया जाये।"

बोर्ड के उपरोक्त निर्णयानुपालन मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध मे सहमति/असहमति तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जाने हेतु कालोनी के तलपट मानचित्र पर दर्शित कराकर उसकी प्रतियां उपलब्ध कराने हेतु विकासकर्ता मैसर्स सदगुरू लैण्ड फाईनेन्स को पत्र सं0 848/नियो0अनु0/11 दिनांक 14.06.11 प्रेषित किया गया है (संलग्नक–2)।

उपरोक्त के क्रम मे विकासकर्ता मैसर्स सदगुरू लैण्ड फाईनेन्स का पत्र दिनांक 17.06.11 (संलग्नक–3) प्राप्त हुआ है, जिसमे विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार असहमति प्रकट की गई है :–

" यह भू–प्रयोग परिवर्तन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की खुद की भूल सुधार है और इसमे प्रभावित पक्षो पर कोई भू–उपयोग के परिवर्तन शुल्क की देयता का देय होना और अन्य कोई 2070 वर्ग मी0 भूमि का किसी भू–उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जानें के होने का प्रस्ताव गलत है व कानून की दृष्टि मे दोषपूर्ण है। हम इन दोनो बिन्दुओ पर सहमत नही है।"

अतः प्रस्तुत प्रकरण मे उपरोक्तानुसार स्थिति बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
वनि०

बोर्ड बैठक दि0:- 25-4-2011

35

संलग्नक - 1

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

संलग्नक-2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

36

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक 848 / नियो0 अनु0 / 2011 दिनांक 14-6-2011

सेवा मे,

मैसर्स सदगुरू लैण्ड फाईनेन्स
898, जोशी लेन, करोल बाग,
नई दिल्ली–110005।

विषयः लोनी महायोजना के अर्न्तगत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.11 मे बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रकरण मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–

" विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया कि मैसर्स चौधरी प्रोपर्टीज के प्रकरण मे प्राधिकरण के मुख्य विधि परामर्शदाता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता देय होगा, तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक मे प्रस्तुत किया जाये।"

अतः उपरोक्तानुक्रम मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध मे अपनी सहमति / असहमति तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू–उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू–उपयोग मे परिवर्तित किये जाने हेतु कालोनी के तलपट मानचित्र पर दर्शित कराकर उसकी दो प्रतियां 3 दिन के अन्दर उपलब्ध कराने का कष्ट करे, ताकि प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जा सके।

भवदीय

14.6.11
(नरेन्द्र कुमार चौधरी)
उपाध्यक्ष

संलग्नक-3

37

Sadguru Land Finance

SLF

Real Estate Developers & Promoters

898, Joshi Lane, Karol Bagh,
New Delhi-110005
Phone & Fax : 23614098

Ref. No. S.L.F./GDA/34/2/GH/092

Dated 17/06/11

सेवा में,

श्री नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद, यू.पी.

TP-2
वह वार्ता
26
(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

विषय: **लोनी महायोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम लोनी (ना की ग्राम सादुल्लाबाद) परगना लोनी, गाजियाबाद के खसरा नं. 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में।**

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक अपने पत्र संख्या नं. 848/नियो.अनु./2011 दिनांक 14.06.2011 का अवलोकन करने का कष्ट करें जो कि हमें 16.06.2011 को प्राप्त हुआ है। ऐसा प्रतीत होता है कि उपरोक्त विषयक भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव में समस्त तथ्यों को ग्रहण में नही लिया गया है। यह भू-प्रयोग परिवर्तन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की खुद की भूल सुधार (rectification) है और इसमें प्रभावित पक्षों पर कोई भू-उपयोग के परिवर्तन के शुल्क की देयता का देय होना और अन्य कोई 2070 वर्ग मी0 भूमि का किसी भू0 उपयोग से ग्रीन बेंल्ट भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने के होने का प्रस्ताव गलत है व कानून की दृष्टि में दोषपूर्ण हैं। हम इन दोनो बिन्दुओं पर सहमत नही हैं।

.....2..

Sadguru Land Finance

SLF 38

Real Estate Developers & Promoters

898, Joshi Lane, Karol Bagh,
New Delhi-110005
Phone & Fax : 23614098

Ref. No...............

Dated..........17/6/11..........

कृपया उपरोक्त लिखित को सिद्व करने के उद्देश्य पर निम्नलिखित तथ्यों को ग्रहण करने की कृपा करें।

1. सरकारी गजट उत्तर प्रदेश संख्या 3972/37–3–98 नि0का0पि 0–77 लखनऊ 27 दिसम्बर 1980 के अनुसार लिखित ग्राम लोनी व सादुल्लाबाद के खसरों की भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासिय भू–उपयोग में परिवर्तित किया गया था। यह परिवर्तन विभिन्न कानूनी धाराओं के अन्तर्गत पूर्व में समाचार पत्रों में नोटिस छाप कर और उसके उपरान्त जन साधारण से कोई आपत्ति ना मिलने पर जारी किया गया था।

   इस गजट की फोटोकापी इस पत्र के साथ संलग्न है तथा इसके पृष्ठ '5' पर उपरोक्त वर्णित ग्राम लोनी के खसरा नं. 1215, 1216 का लिखा होना सुनिश्चित करें।

   इस गजट के जारी होने के पश्चात दो कलोनियो के तलपट मानचित्र GDA से स्वीकृत किये गये। यह दो कलोनिया DLF अंकुर विहार व हमारी कालोनी SLF वेद विहार थीं। दिनांक 04.11.1992 को वेद विहार कालोनी को सम्पूर्ति पत्र प्राप्त हुआ। वेद विहार के GDA स्वीकृत सम्पूर्ण तलपट मानचित्र पर ख.न. 1215, 1216 पर एक 60 फुट की सड़क व 0.78 ऐकड़ की ग्रुप हाउसिंग ठीक दर्शायी हुई है। अतः इस भूमि का पहले से ही आवासिय भू–प्रयोग में परिवर्तित होना व आवासीय कालोनी का स्वीकृत होने में कोई संदेह नही है।

2. महायोजना 2021 के प्रारूप में प्राधिकरण द्वारा बांध के पश्चिम अर्थात देहली की ओर ग्रीन बेल्ट दर्शायी थी जिसकी चौड़ाई भी नही लिखी गयी थी। इस प्रारूप के आधार पर ही जनता से आपत्ति एवं सुझाव मंगाये गये थे।

......3...

Sadguru Land Finance

SLF 39

Real Estate Developers & Promoters

898, Joshi Lane, Karol Bagh,
New Delhi-110005
Phone & Fax : 23614098

Ref. No...............

Dated.......17/6/11...............

उपरोक्त लिखित के विपरीत अंतिम महायोजना 2021 में बांध के दोनो ओर ग्रीन बेल्ट दिखायी गयी है जिसकी कोई चौड़ाई नही लिखी गयी है। यह अत्यंत गलत है। यह पूर्व दिशा वाली दूसरी बैल्ट अगर प्रारूप में होती तो हम इस पर आपत्ति करते परन्तु इस ग्रीन बैल्ट का प्रारूप मानचित्र में न होने के विपरीत, अंतिम महायोजना 2021 में दर्शाया जाना G.D.A. की खुद की भूल है व कानूनी धाराओं के विपरीत है। यह G.D.A. की खुद की मास्टर प्लान की पुस्तक पृष्ठ 133 पर क्रम संख्या 2 व 3 की लिखित व्याख्या के भी विपरीत है। इस पृष्ठ की कापी संलग्न है। इस G.D.A. की खुद की भूल का संशोधन करना अति आवश्यक था अतः आपने तारिख 25.04.2011 की बोर्ड की मीटिंग में इस का संशोधन किया है। समाचार पत्र व महायोजना की दोनो, प्रारूप व अंतिम के मानचित्रों की कापियां संलग्न हैं।

3. जब मैसर्स केशव प्रमोटर्स (0.78 ऐकड़ भूमि का मालिक व इस भूमि का हमसे क्रेता) आपसे इस भूमि पर भवन निर्माण के नक्शे स्वीकृत कराने गया तो उसके यह भवन निर्माण के नक्शे उपरोक्त कारणवश रोक दिये गये। हमने आपको इस भूल से अवगत कराने के लिए विभिन्न पत्र लिखे। इन पत्रों की कापियाँ तारिख 07.06.2007, 24.07.2007 व 25.06.2010 भी इस पत्र के साथ संलग्न हैं।

4. हमने इस एरिया का सर्वे कराया। एक इस एरिया की सर्वे मानचित्र की कापी संलग्न है। जहां–जहां पर यह बन्ध के पूर्व में यह गलत हरित पट्टी दर्शायी गयी है वहा पर इस सर्वे के नक्शे पर पीले रंग से रंग (Highlight) कर दिया गया है।

......4.....

Sadguru Land Finance

Real Estate Developers & Promoters

898, Joshi Lane, Karol Bagh,
New Delhi-110005
Phone & Fax : 23614098

Ref. No...............

Dated ....17/6/11...........

इस सर्वे के नक्शे से साफ जाहिर होता है कि यह बन्ध के पूर्व की ओर हरित पट्टी गलत ही नही काल्पनिक है। इस हरित पट्टी का बनना असम्भव है। जहां–जहां पर यह हरित पट्टी गुजर रही है, केशव प्रमोटर्स की 0.78 एकड़ भूमि के अलावा, आबादी क्षेत्र व निर्माण हो चुके घर हैं। कुछ मिल्क गांव के घर हैं ओर बाकी DLF अंकुर विहार के प्लाटों पर GDA से स्वीकृत निर्माण पूर्ण हुए घर हैं। एक पब्लिक स्कूल व एक मंदिर भी है। यह पूरा, हरित पट्टी के अर्न्तगत क्षेत्र घनी आबादी से भरा हुआ है।

यहाँ पर यह हरित पट्टी कैसे बन सकती है और GDA ने कैसे इस हरित पट्टी पर आये हुए DLF अंकुर विहार के प्लाटों के नक्शे पास करे और अभी भी कर रही है? किस कारण अब GDA वेद विहार की 0.78 एकड़ भूमि का नक्शा रोक सकती है? जबकी वह DLF अंकुर विहार के इस हरित पट्टी के अंतर्गत आये प्लाटों के नक्शे वर्तमान में भी पास कर रही है और भूतकाल में भी कर चुकी है।

उपरोक्त वर्णित के अनुसार यह GDA की खुद की भूल नही तो और क्या है? अत: GDA का उपरोक्त पूर्व में गलती से किया गया कार्य वापस आवासीय में भू–परिवर्तन न्यायहित में उचित है, अत: इसका, इसके बदले प्रभावित पक्षों से शुल्क देय मांगना व अन्य 2070 वर्ग मी0 भूमि ग्रीन भू–उपयोग में परिवर्तन के लिए कहना सरासर गलत व न्याय में दोष पूर्ण है।

.......5...

Sadguru Land Finance

SLF 41

Real Estate Developers & Promoters

898, Joshi Lane, Karol Bagh,
New Delhi-110005
Phone & Fax : 23614098

Ref. No..............

Dated..........17/6/11......

अत: कृपया इस पत्र की समस्त व्याख्या पर विचार करें व न्यायहित के उद्देश्य में इन्हें स्वीकार करें। हम आपके अति आभारी रहेंगें।

भवदीय
वास्ते सदगुरू लैण्ड फाईनैन्स
(हस्ताक्षर)
पार्टनर

संलग्न:–

1. सरकारी गजट उत्तर प्रदेश संख्या 3972/37–3–98 नि0का0पि0–77 लखनऊ 27 दिसम्बर 1980
2. महायोजना 2021 के दोनों प्रारूप व अंतिम नक्शों की कापियाँ
3. G.D.A. की महानगर महायोजना 2021 की पुस्तक के पृष्ठ संख्या नं. 133 की कापी।
4. समाचार पत्र ता. 26.04.2011 की कापी।
5. तीन पत्र ता. 07/06/2007, 24/07/2007 व 25/6/2010 की कापियां।
6. एरिया सर्वे के मानचित्र की कापी।

प्रतिलिपि:–

श्री जी. एस. गोयल (सी.ए.टी.पी.)
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

मद संख्या : 07

विषय : मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप की डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी। तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया।

शासन द्वारा अनुमोदित क्षेत्रफल 4312.99 एकड में सम्मिलित ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी में से ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6 द्वारा अधिसूचना संख्या –702 / आठ–6–2011–2 गठन / 10 दिनांक–01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है। (संलग्नक–1)

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे तथा कुछ बडे निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं मे परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। सम्पूर्ण क्षेत्रफल के अन्तर्गत संस्थागत, आवासीय, महायोजना मार्ग एवं मास्टर प्लान ग्रीन भू–उपयोग निहित है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 के परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को सम्पन्न हुई। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी संशोधित डी0पी0आर0 का विभागीय परीक्षण किया गया, डी0पी0आर0 नियमों एवं हाईटैक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 में कतिपय शर्तो के अधीन पुनरीक्षित डी0पी0आर0 स्वीकृत करने की संस्तुति की गयी है। (संलग्नक–2)

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दि0 2.12.2008 व भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों के अन्तर्गत महायोजना में प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट को छोडकर अवशेष भूमि 4258.63 एकड़ भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है :–

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

योजना क्षेत्रफल – 4312.99 एकड़
महायोजना ग्रीन – (–) 54.36 एकड़
नेट योजना क्षेत्रफल – 4258.63 एकड़

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग :–		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4258.63 एकड के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		854.14		854.14	
	ग्रुप हाउसिंग		684.63		684.63	
	ई0डब्ल्यू0एस / एल0आई0 जी0		74.76		74.76	
	कुल आवासीय	33–38	1613.53	37.41	1613.53	37.89
2.	व्यवसायिक / कार्यालय	6–8	408.61	9.47	408.61	9.59
3.	सार्व0 / अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	345.65	8.01	345.65	8.12
4.	औधोगिक	8–10	259.01	6.01	259.01	6.08
5.	मनोरंजन	3–5	129.39	3.00	129.39	3.04
6.	ग्रीन / ओपन स्पेस		472.87		472.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		120.82		120.82	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		45.40		45.40	
	ग्रीन		639.09		639.09	
	मास्टर प्लान ग्रीन		54.36		———	
	कुल ग्रीन	15–18	693.45	16.08	639.09	15.01
7.	मार्ग		836.35		836.35	
	महायोजना मार्ग		27.00		27.00	
	कुल मार्ग	18–20	863.35	20.02	863.35	20.27
	योग		4312.99	100.00	4258.63	100.00

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

शासनादेश संख्या–5397/8–3–08–34विविध/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्राविधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग का प्रतिशत 9.59 प्रतिशत आता है। जो नियमानुसार है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ–साथ निम्नानुसार संस्तुति की गयी है:–

1. गाजियाबाद महायोजना–2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गो के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी थी, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सडक) के भू–उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है । सामान्यतः विकास के समय योजना में दर्शायी गयी स्थिति में परिवर्तन होना स्वभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है।
2. मूल अनुमोदित डी0पी0आर0 से वर्तमान में प्रस्तावित डी0पी0आर0 की सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है, जिसका मुख्य कारण ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे के एलाईन्मेंट का हाईटेक टाउनशिप से प्रस्तावित होना है। चूंकि डी0पी0आर0 शासन द्वारा अनुमोदित गांव डासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेड़ा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी की भूमि पर ही प्रस्तावित है अतः उक्त परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाना उचित होगा।
3. मै0 सनसिटी हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूंकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।
4. महायोजना–2021 में हाईटेक भू–उपयोग व कृषि भू–उपयोग के मध्य 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है। योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना का क्षेत्रफल आवासीय, कृषि के साथ–2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का भू–उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

5. विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी के 2217 एकड क्षेत्रफल को छोडकर शेष ग्रीन बैल्ट (18.63 एकड़) व कृषि (373.43 एकड़) भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
6. महायोजना में हाईटैक योजना की सीमा पर हाइटैक व कृषि भू–उपयोगो के मध्य प्रदर्शित 60 मी0 चौडी ग्रीन बैल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथावत् प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन उक्त ग्रीन बैल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के दोनो तरफ समायोजित करने हेतु प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। एन0सी0 आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा तैयार किये गए क्षेत्रीय रीजनल प्लान 2021 में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर 100–100 मीटर ग्रीन बैल्ट दर्शायी गयी है। इस भूमि का भू–उपयोग महायोजना 2021 में आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित हाईटैक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौडे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 100–100 मीटर की ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौड़े सड़क के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है।

   ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे पर एन0एच0ए0आई0 द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर चौडे अंडर पास से कनेक्टीविटी हेतु अन्डरपास की चौड़ाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास की अतिरिक्त चौडाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

उपरोक्त बिन्दुओं पर बोर्ड के निर्णय की अपेक्षा के साथ–साथ निम्नलिखित मुख्य प्रतिबन्धों/शर्तो के साथ डी0पी0आर0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:–

1. पूर्व में मूल अनुमोदित डी0पी0आर0 के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डो की स्थिति में परिवर्तन हो रहा हो तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
2. कूडा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

46

3. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, गेल, यूपीडा आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
4. ई0डब्ल्यू0एस0 / एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
5. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो / निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
6. योजनान्तर्गत पडने वाले समस्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयलू के अनुसार करना होगा।
7. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
8. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।
9. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

ANX-1

47

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या-702 /आठ-6-2011-2 गठन/10
लखनऊ: दिनांक: 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-738(1)/सैंतीस-2--47 डीए/76, दिनांक 09 मार्च 1977 में आंशिक संशोधन करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से अनुसूची के क्रमांक-1 एवं 2 के ग्रामों को शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-622/आठ-6-11 दिनांक 01 मार्च 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में सम्मिलित करने हेतु हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण से पृथक किया गया है को, क्रमांक-3,4,5 व 6 पर अंकित ग्रामों को औद्योगिक विकास अनुभाग-4 की अधिसूचना संख्या-176/77-4-11-214 मा/05 दिनांक 21 फरवरी 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु बृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित किया गया है को, तथा क्रमांक-7 8 एवं 9 तक के ग्राम जो किसी भी विकास क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है, को भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की घोषणा करते हैं:-

अनुसूची

जनपद का नाम	ग्राम का नाम
गाजियाबाद	1-शालन्द फाजलपुर नगर
	2-पिपलेहडा
	3-रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग)
	4-दीनानाथपुर पट्टी
	5- सादिकपुर छिडौली
	6- शेखुपर खिचरा
	7-इनायतपुर
	8-हसनपुर
	9-आरिफपुर

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

2-

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

(शम्भूनाथ)
उप सचिव।

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड़।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- औद्योगिक विकास अनुभाग-4
7- गार्डफाइल।

आज्ञा से,

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या 622/आठ-6-2011-2 एल०/10
लखनऊ: दिनांक: 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत हापुड-पिलखुआ विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-311/9-आ-5-98-997 डी.ए./89 दिनांक 17 मार्च 1998 का परिष्कार संशोधित करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु ग्राम पिपलेहड़ा एवं गालन्द फजलपुर खार को हापुड़-पिलखुआ विकास क्षेत्र से पृथक किये जाने की घोषणा करते हैं।

CA TP/13.5-15

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या-622 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को भेजने तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

13.4.11

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

संख्या-622(1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- गार्डफाइल।

आज्ञा से,
(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

- 209 -

50

उत्तर प्रदेश सरकार
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–176/77–4–11–214भा./05
लखनऊ: दिनांक फरवरी, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–1, सन् 1904) की धारा–21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–6, सन् 1976) की धारा–3 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, और सरकारी अधिसूचना संख्या–7436/भा.उ./18–11–107भा.–85 दिनांक 28 जनवरी, 1991 का आंशिक उपान्तर करके, राज्यपाल नीचे अनुसूची के स्तम्भ–तीन में उल्लिखित ग्रामों के क्षेत्रों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु वृहत्तर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित करते हैं:–

अनुसूची

वृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अपवर्जित क्षेत्र

जिला	तहसील	ग्राम का नाम
1	2	3
गाजियाबाद	गाजियाबाद	1. रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) 2. दीनानाथपुर पट्टी
गाजियाबाद	हापुड़	1. सादिकपुर छिड़ौली 2. शेखपुर खिचरा

5/3/11

वी०एन० गर्ग
प्रमुख सचिव।

संख्या–176(1)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को अधिसूचना की अंग्रेजी प्रति सहित इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक 21.02.2011 के विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित कराना सुनिश्चित करें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियां शासन को उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

संख्या–176(2)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. जिलाधिकारी, बुलन्दशहर/गौतमबुद्धनगर।
3. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।
5. औद्योगिक विकास अनुभाग–3।
6. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6।
7. गार्ड फाइल।

CATP | S.S.-G

423
25/2/11

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

15.2.11

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

15.2.11

ANX-2

51

12

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

सहायक ~~अभियन्ता~~/ TP II/CATP महो०

मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा० प्रा०लि० को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था एवं मूल योजना 1500 एकड़ पर टाउनशिप विकसित की जाने हेतु कन्सेप्चुअल डी०पी०आर० वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनूरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड क्षेत्रफल दि0 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे तथा कुछ बडे निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं मे परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। जिस सम्पूर्ण क्षेत्रफल के अन्तर्गत संस्थागत, आवासीय, महायोजना मार्ग एवं मास्टर प्लान ग्रीन भू–उपयोग निहित है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। बैठक में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के कार्यवृत की प्रति एवं समिति के सदस्य मुख्य नगर एंव ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश शासन, टाउन एवं कंट्री प्लानिंग आर्गेनाईजेशन, भारत सरकार से प्राप्त अभिमत एवं विभागीय आपत्ति विकासकर्ता को प्राधिकरण के पत्र सं0 571/एम0पी0/2011 दिनांक 23.05.2011 द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की गयी थी। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है।

विकासकर्ता द्वारा कार्यवृत दिनांक 20.05.2011, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, शासन, टाउन एवं कंट्री प्लानिंग आर्गेनाईजेशन, भारत सरकार, मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 के अभिमत/आपत्तियों पर प्रस्तुत बिन्दुवार अनुपालन आख्या के कम में बिन्दुवार विभागीय टिप्पणी दायीं ओर अवलोकनार्थ संलग्न है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या एवं प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 के परिपेक्ष्य में दिये गये निर्देशानुसार मुख्य बिन्दुओं पर आख्या निम्नवत है :–

1. विकासकर्ता द्वारा संशोधित योजना को महायोजना 2021 पर सुपर इम्पोज किया गया है जिसके अवलोकन से स्पष्ट हो रहा है कि डी0पी0आर0 में दर्शाये गये 60 मी0 चौडे महायोजना मार्ग की स्थिति गाजियाबाद महायोजना–2021 के मानचित्र में दर्शाये गये एवं पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 में प्रस्तावित मार्ग से भिन्न है। इस सम्बन्ध में दिनांक 20.05.2011 को समिति की बैठक में विचार विमर्श हुआ था। आबादी एवं स्थलीय स्थिति के कारण महायोजना मार्ग के एलायन्मेंट में परिवर्तन विकासकर्ता द्वारा किया गया है। यद्यपि आवासीय एवं परिवहन भू–उपयोगों का आंपस में परिवर्तन हो रहा है किन्तु उनके क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नही होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की आवश्यकता है अथवा नही, उक्त पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही निर्णय लिया जा सकता है।

2. शासन द्वारा कुल अनुमोदित क्षेत्रफल 4312.99 एकड पर ही संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी है तथा उक्त क्षेत्रफल शासन द्वारा अनुमोदित ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, रघुनाथपुर, शादीपुर छिडौली, दीनानाथपुर, पिपलहेडा, शेखपुर खिचरा के अन्तर्गत ही प्रस्तावित किया गया है। उक्त 12 ग्रामों में से योजना में सम्मिलित ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्ठी पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको

52

उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6 द्वारा अधिसूचना संख्या–702/आठ–6–2011–2 गठन/10 दिनांक–01.01.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे तथा कुछ बडे निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही लगभग 317 एकड क्षेत्रफल छोडते हुए योजना में 317 एकड अतिरिक्त क्षेत्रफल सम्मिलित करते हुए कुल 4312.99 एकड पर पूर्व मे अनुमोदित डी0पी0आर0 मे स्वीकृत योजना की सीमाओं में परिवर्तन करते हुए संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। पूर्व अनुमोदित ग्रामो की सीमाओ मे परिवर्तन के कारण सक्षम स्तर से अनुमोदन आवश्यक है।

3. विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4312.99 एकड के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दि0 2.12.2008 व भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों के अन्तर्गत महायोजना में प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट को छोडकर अवशेष भूमि 4258.63 एकड भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है। :–

योजना क्षेत्रफल	–		4312.99 एकड
महायोजना ग्रीन	–	(–)	54.36 एकड
नेट योजना क्षेत्रफल	–		4258.63 एकड

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग :–		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4258.63 एकड के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		854.14		854.14	
	ग्रुप हाउसिंग		684.63		684.63	
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		74.76		74.76	
	कुल आवासीय	33–38	1613.53	37.41	1613.53	37.89
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6–8	408.61	9.47	408.61	9.59
3.	सार्व0/अर्द्ध–सार्व. सुविधायें	8–10	345.65	8.01	345.65	8.12
4.	औद्योगिक	8–10	259.01	6.01	259.01	6.08
5.	मनोरंजन	3–5	129.39	3.00	129.39	3.04
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		472.87		472.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		120.82		120.82	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		45.40		45.40	
	ग्रीन		639.09		639.09	
	मास्टर प्लान ग्रीन		54.36		———	
	कुल ग्रीन	15–18	693.45	16.08	639.09	15.01
7.	मार्ग		836.35		836.35	
	महायोजना मार्ग		27.00		27.00	
	कुल मार्ग	18–20	863.35	20.02	863.35	20.27
	योग		4312.99	100.00	4258.63	100.00

शासनादेश संख्या–5397/8–3–08–34विविध/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्राविधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में व्यवसायिक एंव कार्यालय उपयोग का 9.59 प्रतिशत आता है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

4. पूर्व में मूल अनुमोदित डी0पी0आर0 के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डो की स्थिति में परिवर्तन हो रहा हो तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।

5. विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी के 2217 एकड क्षेत्रफल को छोडकर शेष भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका परीक्षण कराकर आवश्यक कार्यवाही अलग से कराई जा रही है।

6. महायोजना में हाईटैक योजना की सीमा पर हाईटैक व कृषि भू-उपयोग के मध्य प्रदर्शित 60 मी0 चौडी ग्रीन बैल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथा प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन उक्त ग्रीन बैल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस-वे के दोनो तरफ समायोजित करने का सुझाव है महायोजना ग्रीन बेल्ट में स्थल परिवर्तन हेतु निर्णय अपेक्षित है।

7. प्रस्तावित हाईटैक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौडे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 100-100 मीटर की ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौडे सडक के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है। कनेक्टीविटी हेतु एन0एच0ए0आई0 से विकासकर्ता को अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

   ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस-वे पर प्रस्तावित 12 मीटर चौडे अंडर पास से कनेक्टीविटी हेतु अन्डरपास की चौडाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास पर अतिरिक्त चौडाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

8. मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 एवं मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा योजनाओं की कॉमन सीमाओं पर एक ही प्रकृति के भू-उपयोग प्रस्तावित किये गये है।

9. विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के अन्तर्गत प्रदर्शित ग्रीन के क्षेत्रफल को कम करके नेट क्षेत्रफल पर ही व्यवसायिक व ग्रुप हाउसिंग उपयोग हेतु प्रस्तावना दी गयी है।

10. डी0पी0आर0 में विगत तीन वर्षो की ऑडिटेड बैलेन्स शीट संलग्न नहीं की गयी थी, जो कि समिति के अपेक्षानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत कर दी गयी है।

11. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, गेल, यूपीडा आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से

54

पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

12. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करना होगा जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग भी दी गई है।

13. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो/निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा तथा इस हेतु दिनांक 26.05.2011 में दी गई अण्डरटेकिंग का पालन करना होगा।

14. योजनान्तर्गत पडने वाले समस्त ग्रामों के विकास की कार्य योजना अलग से प्रस्तुत की गई है तथा उक्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयलू के अनुसार करना होगा।

15. कूडा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि विकासकर्ता को शीघ्र जमा करानी होगी।

16. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।

17. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

18. हाईटैंशन लाईन के नीचे तथा उससे प्रभावित भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

19. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

दिनांक 20.05.2011 को शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 का परीक्षण प्राधिकरण स्तर से कराये जाने के उपरान्त नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जानी होगी। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 का अवलोकन कर उपरोक्त आख्या के क्रम में अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्रावली अग्रसारित करने का कष्ट करें।

10/6/11 10/6/11 10/6/11 10/06/11 AE 13/6/11

ज्योति प्रसाद
हाईटेक नगर नियोजक

उपाध्यक्ष :-
हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मै0 सनसिटी (डेवलपर्स) द्वारा NH-24 पर विकसित की जाने वाली 4312.69 कुल 4312.99 एकड भूमि के विकास हेतु प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 के सम्बन्ध,

उपरोक्त विभागीय आख्या अवलोकनीय है। बी० के आर० समिति की गत बैठक दिनांक 20.5.11 के कार्यवृत्त (दाहिनी ओर; स्लिप) के अनुसार संशोधनोपरान्त बी०बी०आर० का परीक्षण करते हुये अग्रेतर कार्यवाही हेतु व्यवस्था को अधिकृत किया गया है। इस प्रकार अग्रेतर कार्यवाही प्राधिकरण स्तर से की जानी है। मेरे विचार से विभागीय संस्तुति के क्रम में परीक्षण प्राधिकरण में मानचित्रों के परीक्षण हेतु गठित समिति के माध्यम से कराया जाना श्रेयस्कर होगा। उक्त समिति में प्रकरण विशेष हेतु वित्त नियंत्रक को भी सम्मिलित करना प्रस्तावित है। कृपया अनुमोदनार्थ।

उपाध्यक्ष - /

[signature] 14/6/11
(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

[signature] 14.06.11
नरेन्द्र कु. चौधरी
उपाध्यक्ष

पी-2
[signature] 14/6
(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष ।

मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप की 1500.00 एकड भूमि पर पूर्व में डी0पी0आर0 अनुमोदित थी । तदोपरान्त शासन की नितियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड क्षेत्रफल दिनांक 11–3–11 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया । वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत ही मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं में परिवर्तन सहित कुल 4312.99 एकड के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी थी जिसका परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 20–5–2011 में किया गया । बैठक में लिये गये निर्णय के कम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गयी संशोधित डी0पी0आर0 व अनुपालन आख्या का परीक्षण मास्टरप्लान अनुभाग द्वारा कराया जा चुका है । अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा भी अभियन्त्रण से सम्बन्धित बिन्दुओं का परीक्षण करते हुए आख्या प्रस्तुत की जा चुकी है । विभाग द्वारा अनुपालन आख्या के कम में डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु की गयी संस्तुति पृष्ठ संख्या 12 से 15 पर संलग्न है, जिसके दृष्टिगत विभागीय आख्या में उल्लखित शर्तो के साथ–2 निम्न शर्तो के अधीन डी0पी0आर0 स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की जाती है :–

1– गाजियाबाद महायोजना–2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गो के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी थी, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सडक) के भू–उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है । सामान्यतः विकास के समय योजना में दर्शायी गयी स्थिति में परिवर्तन होना स्वभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है ।

3– मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूंकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है
जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में काई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है ।

4– महायोजना–2021 में हाईटेक भू–उपयोग व कृषि भू–उपयोग के मध्य 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है । योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना का क्षेत्रफल आवासीय, कृषि के साथ–2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है । विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का भू–उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है ।

57

परीक्षण के समय यह जानकारी में आया कि गाजियाबाद महायोजना के कुछ भाग से भारत सरकार द्वारा प्रस्तावित 100 मीटर चौडा ईस्टर्न पेरीफेरल का एलाईन्मेंट भी प्रस्तावित है व एलाईन्मेंट की भूमि का अर्जन भी किया जा चुका है । इस मार्ग के दोनों ओर 100–100 मीटर चौडी पट्टी ग्रीन बैल्ट के रूप में विकसित किये जाने का भी प्रस्ताव एन0सी0आर0 द्वारा प्रस्तावित है, जिसके दृष्टिगत डी0पी0आर0 में भी ईस्टर्न पेरीफेरल मार्ग के दोनों ओर 100–100 मीटर चौडी पट्टी ग्रीन बैल्ट के रूप में आरक्षित की गयी है । उक्त 100 मीटर पट्टी के आंशिक भाग का भू–उपयोग महायोजना में आवासीय है, जिसका क्षेत्रफल लगभग 140 एकड है जबकि उप्पल चढडा व सनसिटी डवलपर्स की योजनाओं के अन्तर्गत आवासीय व कृषि भू–उपयोग के मध्य प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट की पट्टी का क्षेत्रफल लगभग 92 एकड है । इस प्रकार उक्त ग्रीन बैल्ट का भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित होने की दशा में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट, जिसका महायोजनानुसार भू–उपयोग आवासीय है, ग्रीन बैल्ट में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है ।

कृपया उपरोक्त संस्तुति पर सहमति की दशा में डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु आदेशार्थ ।

(जी0एस0गोयल)	(अनिल गर्ग)	(पी0एस0चौधरी)	(नरेन्द्र कुमार)
सी0ए0टी0पी0	मुख्य अभियन्ता	वित्त नियन्त्रक	सचिव

15/6/11

15-6-11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

TP-2
15/6
(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

AE-(MP) Sh Bhatia.
15/6/11
ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

JE'S
17/06/11
AE

मद संख्या : 08

विषय : मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप के प्रथम चरण के 717.94 एकड़ क्षेत्रफल के ले–आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड पर टाउनशिप विकसित करने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनूरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया है।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत ही मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं मे परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु योजना की कन्सेप्चुअल डी0पी0 आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। जिसपर शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत सम्पूर्ण योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 के आधार पर प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर तलपट मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसका परीक्षण करते हुए तकनीकी समिति द्वारा तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की गई है। (संलग्नक–1)

तलपट मानचित्र की विशेषतांए निम्नवत है :–

1. भू–उपयोग

प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू–उपयोग संस्थागत एवं महायोजना 2021 के हाईटैक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्षाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु0–3 के शासनादेश सं0–1735/आठ–1– 2010विधि/10 दिनांक

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोड़कर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्ठी के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 2217 एकड़ क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार शेष 392.06 एकड़ हरित पटटी एवं कृषि भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

हाईटैक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं0 3872/आठ–1–07–34विविध/03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटैक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू–उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

2. कुल भूमि का क्षेत्रफल 717.94 एकड़

(i)	विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	60.00	एकड़
(ii)	करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	278.00	एकड़
(iii)	ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	102.00	एकड़
	योग	440.00 (61.28 प्रतिशत)	एकड
(iv)	अन्य के स्वामित्व की भूमि	277.94	एकड़
	योग	**717.94**	**एकड़**

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के स्वामित्व में है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू–अभिलेखों की पुष्टि अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

[illegible] कुमार
सचिव

3. विभिन्न भू–उपयोगों हेतु तालिका–

प्रथम चरण में योजना क्षेत्रफल – 717.94 एकड़

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	डी0पी0आर0 में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत प्रथम चरण के ले–आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण	
				प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय				
	भूखण्डीय विकास			235.54	
	ग्रुप हाउसिंग			37.10	
	ई0डब्ल्यू0एस / एल0आई0 जी0			9.61	
	कुल आवासीय	33–38	37.41	282.25	39.31
2.	व्यवसायिक / कार्यालय	6–8	9.47	37.17	5.18
3.	सार्व0 / अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	8.01	62.47	8.70
4.	औद्योगिक	8–10	6.01	0.00	
5.	मनोरंजन	3–5	3.00	0.00	
6.	ग्रीन / ओपन स्पेस			149.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग			6.55	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल			4.13	
	ग्रीन			169.44	
	मास्टर प्लान ग्रीन			21.48	
	कुल ग्रीन	15–18	16.08	190.92	26.59
7.	मार्ग			136.24	
	महायोजना मार्ग			8.89	
	कुल मार्ग	18–20	20.02	145.13	20.21
	योग		100.00	717.94	100.00

उपरोक्त तालिका में दर्शित विभिन्न भू–उपयोगों की प्रस्तावना डी0पी0आर0 की प्रस्तावना के अनुरूप की गई है किन्तु प्रथम चरण में प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों का प्रतिशत डी0पी0आर0 में सम्पूर्ण योजना हेतु प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों के सापेक्ष कम अथवा ज्यादा हो रहा है जोकि

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

योजना के अन्य चरणों में विकास एवं सम्पूर्ण डी0पी0आर0 योजना क्षेत्रफल के क्रियान्वयन के उपरान्त ही प्राप्त हो सकेगा।

विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 717.94 एकड़ का तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में विभागीय आख्या संलग्न है जिसपर तकनीकी समिति द्वारा निम्नानुसार अनुशंसा की गई है :-

हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत प्रथम चरण में 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरूप है अतः जिन भू-उपयोगों में नीति में प्रस्तावित क्षेत्रफल से कम या अधिक क्षेत्रफल प्रस्तावित है उसे अन्य चरणों में पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्ग को स्थल की स्थिति के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू-उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वंय किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि योजना के विकास की अवधि मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त डवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि से पांच वर्ष होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व महायोजना मार्ग के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

प्रथम चरण में 717.94 एकड क्षेत्रफल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नही है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डो को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले-आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तो/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू-स्वामित्व की पुष्टि के

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार प्रथम चरण में प्रस्तुत तलपट मानचित्र हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ–साथ निम्न शर्तो के साथ तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:–

1. प्रस्तावित ले–आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/अध्याप्त करने के पश्चात ही होगा तब तक अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही मानचित्र अनुमन्य किया जायेगा।

2. पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।

3. कूड़ा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।

4. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई0, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, गेल, यूपीडा आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

5- कृषि व ग्रीन भू–उपयोग में सृजित भूखण्डो को नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।

6. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

63

7. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो/निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।

8. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।

9. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

ANX-I
64-69

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

सहायक ~~अभियन्ता~~/TP II

कृपया मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री अश्वनी मित्तल द्वारा गाजियाबाद स्थित हाईटैक टाउनशिप योजना में 717.94 एकड क्षेत्रफल पर स्वीकृति हेतु प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र पत्रावली संख्या 352/ईएचए/ले-आउट/2011-12 दि. 14.06.2011 का अवलोकन करने का कष्ट करें।

पूर्व में विकासकर्ता द्वारा योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 के साथ-साथ योजना का ले-आउट प्लान भी स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया था जिसपर विभागीय आपत्तियों से विकासकर्ता को प्राधिकरण के पत्र संख्या 571/एम0पी0/2011 दिनांक 23.05.2011 द्वारा सूचित किया गया था ततक्रम में विकासकर्ता द्वारा आपत्तियों का निराकरण करते हुए अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा डी0पी0आर0 के साथ संशोधित ले-आउट प्लान भी प्रस्तुत किया गया है जिसकी निर्धारित प्लान फीस रसीद संख्या 307207 दिनांक 13.06.2011 के द्वारा जमा करा दी गई है। दिये गये निर्देशानुसार विभागीय आख्या निम्नवत है :-

मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था एवं मूल योजना 1500 एकड पर टाउनशिप विकसित की जाने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस-वे तथा कुछ बडे निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं मे परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या के साथ योजना की संशोधित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसका परीक्षण तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15.06.2011 को किया गया है जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की गई है। ततक्रम में विकासकर्ता द्वारा 717.94 एकड पर प्रस्तुत ले-आउट प्लान पर आख्या निम्नवत है:-

1. <u>कुल योजना क्षेत्रफल:</u>
   शासन द्वारा मूल अनुमोदित योजना का क्षेत्रफल 1500 एकड है। हाईटैक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2812.99 एकड पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई इस प्रकार विस्तारित क्षेत्रफल सहित शासन द्वारा अनुमोदित योजना का कुल क्षेत्रफल 4312.99 एकड है।

70 65

(5)

2. **भू–उपयोग**

प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू–उपयोग संस्थागत एवं महायोजना 2021 के हाईटैक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु0–3 के शासनादेश सं0–1735/ आठ–1–2010विधि/10 दि. 23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोडकर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्ठी के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 2217 एकड क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार शेष 392.06 एकड हरित पटटी एवं कृषि भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

3. **महायोजना मार्ग :**

तलपट मानचित्र में दर्शाये गये 60 मी0 चौडे महायोजना मार्गो की स्थिति डी0पी0आर0 में प्रस्तावित मार्गो के अनुसार है।

4. **भू–स्वामित्व**

विकासकर्ता की योजनान्तर्गत पडने वाले सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल का विवरण निम्नवत है :

कुल योजना की भूमि	**728.70**	**एकड़ (क)**
कैनाल	8.59	एकड़
एग्जिस्टिंग बिल्डिंग	2.12	एकड़
कटौती का कुल योग	10.76	एकड़ (ख)
नेट क्षेत्रफल (क–ख)	**717.94**	**एकड़**

शासनादेश संख्या 3872/आठ–1–07–34विविध/03 दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर 26 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण में 60 प्रतिशत भूमि कय अथवा करार नियमावली के अन्तर्गत अर्जित कर लिये जाने पर डिटेल्ड ले–आउट प्लान स्वीकृति का प्राविधान है। विकासकर्ता द्वारा योजना का प्रथम चरण में 717. 94 एकड का ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा कय अथवा करार के माध्यम से कय की गई भूमि का उसके द्वारा उपलब्ध कराया गया विवरण निम्नवत है :–

(i) विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	60.00	एकड़
(ii) करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	278.00	एकड़
(iii) ग्राम/समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	102.00	एकड़
योग	440.00 (61.28 %)	एकड
(iv) अन्य के स्वामित्व की भूमि	277.94	एकड़
योग	**717.94**	**एकड़**

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

नोट : उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के स्वामित्व में होती है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू–अभिलेखों की पुष्टि की कार्यवाही अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

5. <u>लैण्ड यूज एनालेसिस</u>
विभिन्न भू उपयोगों हेतु तालिका–

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	डी0पी0आर0 में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत प्रथम चरण के ले–आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण	
				प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय				
	भूखण्डीय विकास			235.54	
	ग्रुप हाउसिंग			37.10	
	ई0डब्ल्यू0एस / एल0आई0 जी0			9.61	
	कुल आवासीय	33–38	37.41	282.25	39.31
2.	व्यवसायिक / कार्यालय	6–8	9.47	37.17	5.18
3.	सार्व0 / अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	8.01	62.47	8.70
4.	औद्योगिक	8–10	6.01	0.00	
5.	मनोरंजन	3–5	3.00	0.00	
6.	ग्रीन / ओपन स्पेस			149.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग			6.55	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल			4.13	
	ग्रीन			169.44	
	मास्टर प्लान ग्रीन			21.48	
	कुल ग्रीन	15–18	16.08	190.92	26.59
7.	मार्ग			136.24	
	महायोजना मार्ग			8.89	
	कुल मार्ग	18–20	20.02	145.13	20.21
	योग		100.00	717.94	100.00

उपरोक्त तालिका में प्रथम चरण में प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों का प्रतिशत डी0पी0आर0 में सम्पूर्ण योजना हेतु प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों के सापेक्ष कम अथवा ज्यादा हो रहा है जोकि योजना के अन्य चरणों में विकास एवं सम्पूर्ण डी0पी0आर0 योजना क्षेत्रफल के क्रियान्वयन के उपरान्त ही प्राप्त हो सकेगा। यह बिन्दु समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

6. **जनसंख्या एवं घनत्व–**

एन.एच. 24 से योजना हेतु पहुँच मार्ग को मै0 उप्पल चढढा एवं मै0 सनसिटी की योजनाओं के मध्य प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग से प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में दर्शाया गया है जिससे कनेक्टिविटी उक्त महायोजना मार्ग के निर्माण के पश्चात ही प्राप्त हो सकेगी। आवासीय भूखण्ड 112.50, 162, 200, 240, 288, 338, 450 वर्गमीटर क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये है। कुल प्रस्तावित 4148 आवासीय भूखण्डों पर कुल जनसंख्या 51185 एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित 43.65 एकड़ क्षेत्रफल में से 6.55 एकड ले–आउट ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के उपरांत अवशेष 37.10 एकड क्षेत्रफल पर कुल जनसंख्या 17665 आंकलित की गयी है। इस प्रकार भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 78450 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 270 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आता है। जोकि भवन उपविधि 2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के अंतर्गत है।

विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण के ले–आउट के अंतर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं अल्प आय वर्ग हेतु आरक्षित भूखण्ड का क्षेत्रफल 9.61 एकड़ रखा गया है। जिसमें दुर्बल आय वर्ग हेतु 960 फ्लैट तथा अल्प आय वर्ग हेतु 960 फ्लैट कुल 1920 फ्लैट की प्रस्तावना की गई है।

7. **ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण:**

योजनान्तर्गत प्रथम चरण में कुल 78450 जनसंख्या के आधार पर आंकलित सुविधायें यथा स्कूल, कॉलेज, हैल्थ सेंटर, पोस्ट 'ऑफिस, टैलीफोन एक्सचेंज, पुलिस थाना/चौकी, कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे रिर्जवेशन कॉउन्टर, विद्युत सब–स्टेशन, कम्यूनिटी सेंटर, नेबरहुड स्पोर्ट सेंटर एवं स्पोर्ट सेंटर आदि के सापेक्ष प्रथम चरण के ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है:–

SI. No	Social Faclities	Threshold Population	Min.Area required per unit in Sqm.	Required Nos.	Required Area in Sqm.	Nos. Provided./ Area in Sqm.
1	**EDUCATION**					
	ANGAN WADI	5,000	250	16	3923	16
	NURSARY SCHOOL	2,500	500	31	15,690	31
	PRIMARY SCHOOL	5,000	1,000	16	15,690	16
	JR. HIGH SCHOOL HIGH SCHOOL	7,500	2,000	10	20,920	10
	INTER COLLEGE	10,000	4,000	8	31,380	8
	DEGREE/PG COLLEGE	100,000	5,000	1	3,923	1
	SUB TOTAL					
2	**MEDICAL FACILITY**					
	HEALTH CENTER	7,500	800	10	8,368	10
	CHILD AND WOMEN HOSPITAL	45,000	2,000	2	3,487	2
	100 BEDED HOSPITAL	100,000	20,000	1	15,690	1
	SUB TOTAL					

⑦ 68

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

3	**COMMUNICATION FACILITIES**					
	SUB POST OFFICE	10,000	100	8	785	8
	TELEPHONE EXCHANGES	100,000	4,000	1	3,138	1
	POLICE STATION WITH RESIDENTIAL FACILITY	50,000	4,000	2	6,276	2
	POLICE CHOWKI WITH RESIDENTIAL FACILITY	15,000	1,500	5	7,845	5
	FIRE STATION	400,000	12,400	0	124	0
	COMPUTERISED RAILWAY RESERVATION COUNTER	5,000	50	16	785	16
	SUB TOTAL					
4	**ELECTRIC SUB STATIONS**					
	11 KVA	15,000	500	5	2,615	5
	33 KVA	----------	----------	------	4047	5
	220 KVA	500000	40,469	1	40,469	1
	SUB TOTAL					
5	**COMMUNITY FACILITY**					
	MARRIAGE HALL / COMMUNITY CENTRE	25,000	1,500	3	4,707	3
	LPG/GAS Godown	50,000	1,000	2	1,569	2
	SUB TOTAL					
6	**OTHER FACILITY**					
	GARBAGE COLLECTION CENTER	500	15	157	2,354	157
	ATM CUM EXTENSION COUNTER	15,000	81	5	424	5
7	**SPORTS FACILITY**					
	NEIGHBOURHOOD SPORTS CENTER	15,000	15,000.0	5	75000	To be provided in Green & Open Areas
	RESIDENTIAL SPORTS CENTER	5,000	5,000	16	80,000	
8	**RECHARGING PONDS**	@ 5% OF 717.94 =35.89 Acre			(35.89 Acre)	To be provided in Green & Open Areas

8. **नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्र:**
योजनान्तर्गत क्रीडा केन्द्र, नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्र हेतु वांछित 1,55,000 वर्गमी0 को ले आउट प्लान में प्लाटेड डवपमेन्ट्स, ग्रुप हाउसिंग प्लाट्स एवं व्यावसायिक प्लाट्स में दर्शित ग्रीन एवं ओपन एरिया में प्रस्तावित करने हेतु तालिका 7(7) में अंकित किया गया है किन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक उपयोगो के अन्तर्गत प्रस्तावित ग्रीन की स्थिति टेन्टेटिव दर्शायी गयी है इन भूखण्डो की डिटेलिंग करते समय अथवा ले–आउट प्लान प्रस्तावित करते समय वास्वविक स्थिति दर्शाते हुए समायोजन किया जाना भी प्रस्तावित है जिस हेतु कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

9. **ग्राउन्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड (जलाशय):**

भवन उपविधि के अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र (ग्रीन) के अन्तर्गत आवश्यक 5% क्षेत्रफल 35.89 एकड़ भूमि पर भू जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान करने हेतु ले आउट की तालिका 7(8) में ग्रीन एवं ओपन क्षेत्र में प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में दर्शाया गया है।योजनान्तर्गत विद्यमान जलाशयों को ले–आउट प्लान में अतिरिक्त रूप से दर्शाया गया है।

10. **शुल्कों की गणना**

(क) निरीक्षक शुल्क
717.94 एकड़ अथवा 2905463.37 वर्गमीटर × 4.50 प्रति वर्गमीटर के अनुसार निरीक्षण शुल्क के मद में देय धनराशि = **रु0 1,30,74,585.00**

(ख) सिटी डवलपमेंट चार्ज
शासनादेश दिनांक 23.04.10 के प्रस्तर 4 एवं हाईटेक पॉलिसी–2003 के अनुसार पूर्व स्वीकृत 1500 एकड़ क्षेत्रफल तक सिटी डवलपमेंट चार्ज देय नहीं है।

(ग) विकास शुल्क

हाईटेक टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाहय विकास कार्य निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराये जाने है अतः विकास शुल्क देय नहीं है। योजना अवधि में प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नई अवस्थापना सुविधाओं यथा बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जायेगी। जिस हेतु उच्च स्तरीय समिति का पूर्वानुमोदन आवश्यक होगा।

(9)

70 75

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

(घ) परफारमेन्स गारण्टी

(i) हाइटेक टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाहय विकास कार्यो की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी।

(As per clause no.9 of devlopment aggrement to ensure timely completion of the project as per the provisions of the approved DPR and registration of transfer deeds of developed properties before handing over of properties to allottees, the second party shall submit legal undertaking to mortgage 25 percent of the total saleable land in favour of the First Party. For this purpose a mortgage deed shall be accordance with the provisions of prevailing rules/Acts and the mortgage deed shall be registered.)

(ii) बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि में से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जायेगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्ते पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिशचित 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 भूमि में से 5 प्रतिशत करने के लिए परफोरमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सत्त्त आधार पर रख–रखाव सुनिशचित 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 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख–रखाव से सम्बनधित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यो का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिशचित किया जायेगा कि रख–रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यो पर ही व्यय की जाए।

11. वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्रः

पर्यावरण एवं वन मन्त्रालय भारत सरकार, सेन्ट्रल ग्रउन्ड वाटर बोर्ड, सिचाई विभाग, इण्डियन ऑयल कार्पोरेशन, गेल, यूपीडा, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड आदि सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा एन.एच. 24 व 60 मी0 चौडे महायोजना मार्ग पर प्रस्तावित जंक्शन के सम्बन्ध मं एन.एच. ए.आई से समन्वय स्थापित कर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर आवश्यक प्राविधान करना होगा।

12. निर्णयार्थ बिन्दुः–

1. विकासकर्ता द्वारा अवगत कराया है कि प्रस्तुत ले–आउट मे सम्मिलित क्षेत्रफल 717.94 एकड के सापेक्ष 440 एकड़ भूमि के स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख अर्जन अनुभाग में प्रस्तुत किए है। जिसमें से 60 एकड़ भूमि विकासकर्ता द्वारा स्वंय क्रय की गयी है एवं 278 एकड़ भूमि करार/अर्जन के माध्यम से तथा ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की 102 एकड़ भूमि

पुर्नग्रहण के पश्चात प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी है। प्रस्तुत ले–आउट के अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि के बीच–बीच में 277.94 एकड़ अन्य के स्वामित्व की भूमि भी आ रही है। विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास हेतु प्रस्तुत अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित सर्विस प्लान, रेन वाटर हार्वेसटिंग प्लान आदि के अवलोकन से स्पष्ट है कि योजना मे कहीं कहीं पर अन्य के स्वामित्व की भूमि आने के कारण सम्पूर्ण अवस्थापना सुविधाओं की कनैक्टीविटी नहीं बनती है। विकासकर्ता द्वारा सभी अवस्थापना सुविधाऐं सम्पूर्ण लाईसेन्स क्षेत्र पर ही प्रस्तावित की गयी है।

2. प्रथम चरण में प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों यथा ग्रीन आदि का प्रतिशत डी0पी0आर0 में सम्पूर्ण योजना हेतु प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों के सापेक्ष कम अथवा ज्यादा हो रहा है जोकि सम्पूर्ण डी0पी0आर0 योजना क्षेत्रफल के कियान्वयन के उपरान्त ही प्राप्त हो सकेगा। यह बिन्दु समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

13. <u>प्रतिबन्ध / शर्ते:</u>

1. पक्ष को निरीक्षण शुल्क रू0 1,30,74,585.00 जमा कराना होगा।
2. डी0पी0आर0 पर बोर्ड द्वारा लिया जाने वाले निर्णय ले–आउट प्लान पर भी प्रभावी होंगे।
3. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि को विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
4. योजना में स्थित शमशान / कब्रिस्तान / पूजा स्थल आदि की भूमि यथावत रखना होगा।
5. 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 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।
6. सालिड वैस्ट डिस्पाजन मे ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष राशि विकासकर्ता को जमा करनी होगी।
7. भू–स्वामित्व तथा भूमि वाद–विवाद के सम्बन्ध मे किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नही होगी। माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय मे विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जाऐगी जिस पर किसी प्रकार के निमार्ण की अनुमति नही होगी।
8. हाईटैक टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत बाहय विकास कार्यो की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि की 25 प्रतिशत भूमि डवलपमेंट एग्रीमेन्ट के बिन्दु 9 के अनुसार प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी जाएगी।
9. बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि मे से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जाऐगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्ते पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ–जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिर्चाजिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

10. बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की अपेक्षानुसार रख–रखाव की व्यवस्था सुनिशचित करने के लिए परफारमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत् आधार पर रख–रखाव सुनिशचित 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 'एस्को एकाउन्ट' मे जमा किए जायेगें। टाउनशिप की सेवाओं के रख–रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये जायेगें तथा ज्वाइंट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिशचित किया जाएगा कि रख–रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यो पर ही व्यय की जाए।
11. विकासकर्ता द्वारा विधुत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विधुत पावर कारपोरेशन लि. को निंशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वांछित क्षमता के प्रवर्तक आदि स्वंय लगाने होगें जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।
12. अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण अनुमति नहीं दी जा रही है।
13. निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण हो जाने के पश्चात विकास प्राधिकरण से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा।
14. तलपट मानचित्र स्वीकृति उपरान्त समस्त भूखण्डों का नियमानुसार भवन मानचित्र प्राधिकरण से अलग से स्वीकृत करानें होगें। जिस पर तत्समय प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगें।
15. भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।
16. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेसटिंग का प्राविधान करना होगा।
17. 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।
18. पोटेबल वाटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।
19. 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 शर्तो का अनुपालन करना होगा।
20. 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 जायेगें। इन भूखण्डों/भवनो का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।
21. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का क्षेत्रफल 102 एकड़ है जब तक उक्त भूमि का विधिवत पुर्नग्रहण 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।

73 78

(12)

22. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नही किया जायेगा।
23. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गो 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।
24. विकासकर्ता को योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामो की विकास योजना बनाकर अन्य विकास कार्यो के साथ-साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयूल एवं शासनादेश के अनुसार करना होगा।
25. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, गेल, यूपीडा, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी करनी होगी।
26. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि क्रय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त करना होगा।
27. भविष्य में यदि प्राधिकरण द्वारा कोई बढ़ा हुआ शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क मांगा जाता है तो वह विकासकर्ता का जमा कराना होगा।
28. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होगें।
29. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
30. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यो के साथ-साथ एल.आई.जी./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.डब्ल.एस. भूखण्डों पर वांछित एल.आई.जी./ई.डब्ल.एस. भवनों की पूर्ति नहीं होती हे तो वांछित अवशेष एल.आई.जी./ई.डब्ल.एस. भवनों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।
31. समस्त अवस्थापना सुविधाओं हेतु समस्त विकास/निर्माण कार्य पी.डब्ल.डी., यू.पी.पी.सी.एल., भवन उपविधि-2008, एन.बी.सी एवं शासनादेशों में निर्धारित मापदण्डों के अनुसार स्थल पर कराये जाने होगें। समस्त विकास/निर्माण कार्यो की गुणवत्ता की समस्त जिम्मेदारी विकासकर्ता की होगी।
32. योजनान्तर्गत किसी प्रकार के वाद-विवाद का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।
33. विकासकर्ता को पूर्व मे मेट्रो सेस के सम्बन्ध में दी गयी अण्डटेकिंग/सियोरिटी बाण्ड की शर्तों का अनुपालन करना होगा।
34. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।
35. कृषि व ग्रीन भू-उपयोग में सर्जित भूखण्डो को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।
36. भू-स्वामित्व की पुष्टि एवं बोर्ड के अनुमोदन के निर्णय के क्रम में वांछित आवश्यक औपचारिकताए पूर्ण होने के उपरान्त ही तलपट मानचित्र निर्गत किया जायेगा।

(13)

7479

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपरोक्त आख्या के निर्णयात्मक बिन्दु पर निर्णय लिये जाने एवं उपरोक्त उल्लेखित प्रतिबन्धों के साथ प्रस्तावित ले–आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर मानचित्र अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ रखने के निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

17/6/11 17/6/11 17/6/11 17/06/11

एन० के० भाटिया
सहा० अभियंता

CATP महो०

कृ० उपरोक्त आख्यानुक्रम में प्रस्तुत तलपट मानचित्र तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ रखे जाने हेतु आदेशार्थ अग्रसारित।

17/6/11 18.6.11

ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

(एस० के० चौधरी)
अधिशासी अभियन्ता

75-80

<u>उपाध्यक्ष</u>

मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की मूल योजना 1500 एकड पर टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे तथा कुछ बडे निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं मे परिवर्तन करते हुए विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 में किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत योजना की संशोधित डी0पी0आर0 का परीक्षण तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15.06.2011 को किया गया है जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की गई है। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 717.94 एकड पर ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है। तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में विभागीय आख्या पृष्ठ 3 से 13 पर प्रस्तुत है, का अवलोकन किया गया। हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू–स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरूप है अतः जिन भू–उपयोगों में नीति में प्रस्तावित क्षेत्रफल से कम या अधिक क्षेत्रफल प्रस्तावित है उसे अन्य चरणों में पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्ग को स्थल की स्थिति के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू–उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वंय किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि योजना के विकास की अवधि मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त डवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि से पांच वर्ष होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व महायोजना मार्ग के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

प्रथम चरण में 717.94 एकड क्षेत्रफल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नही है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डो को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले–आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले–आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तो/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू–स्वामित्व की पुष्टि के बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

(जी0एस0गोयंल)
सी0ए0टी0पी0

(अनिल गर्ग)
मुख्य अभियन्ता

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

20.06.11

नरेन्द्र कुमार चौधरी

76

मद संख्या : 09

विषय : मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप हेतु अनुमोदित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ग्रीन बैल्ट एवं कृषि भू–उपयोग भूमि को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत हाईटेक टाउनशिप हेतु भूमि प्रदर्शित है। शासन द्वारा गाजियाबाद नगर में दो हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु दो निजी विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 का चयन किया गया है। प्रत्येक विकासकर्ता द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति–2003 के अन्तर्गत 1500 एकड भूमि पर हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु नियमानुसार एम0ओ0यू0 निष्पादित कराये गये थे।

शासन द्वारा घोषित संशोधित हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 के क्रम में विकासकर्ता **मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0** द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार सहित कुल 4494.31 एकड़ भूमि हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु किये गये आवेदन पर शासन द्वारा अनुमोदन प्रदान किये जाने के उपरान्त पुनरीक्षित एम0ओ0यू0 दिनांक 17.02.10 को निष्पादित कराया गया। विकासकर्ता की अनुमोदित योजना क्षेत्रफल में 14 ग्रामों डासना, सादिकपुर काजीपुरा, बयाना, नायफल, दुरयाई, शाहपुर बम्हैटा, महरौली, कचैडा वारसाबाद, दुजाना, सादतनगर इकला, तालाबपुर उर्फ हाथीपुर, गिरधरपुर सुनारसी, इनायतपुर व आरिफपुर की भूमि सम्मिलित है। सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ भूमि पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत कन्सैप्चुअल डी0पी0आर0 परिचालन के माध्यम से अनुमोदन उपरान्त दिनांक 21.10.2010 को निर्गत की गई। परिचालन के माध्यम से अनुमोदित प्रस्ताव की दि0 25.11.10 को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में मद संख्या–9 पर पुष्टि की गई।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडे मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की सीमा में परिवर्तित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसकी स्वीकृति की अनुशंसा समिति द्वारा की जा चुकी है।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

सुरेन्द्र कुमार
सचिव

हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित दूसरे विकासकर्ता **मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0** की मूल योजना 1500 एकड पर टाउनशिप विकसित करने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनूरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया। शासन द्वारा अनुमोदित कुल 12 ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी के अन्तर्गत 4312.99 एकड डी0पी0आर0 प्रथम बार प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसकी स्वीकृति की अनुशंसा समिति द्वारा की जा चुकी है।

उपरोक्त दोनों विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की अनुमोदित योजना में सम्मिलित उपरोक्त वर्णित ग्रामों में से ग्राम इनायतपुर, आरिफपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी विकास नियोजन अनुभाग–6 द्वारा अधिसूचना संख्या–702/आठ–6–2011–2 गठन/10 दिनांक–01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। (संलग्नक–1)

दोनों विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की योजनान्तर्गत नेट क्षेत्रफल में निहित विभिन्न महायोजना भू–उपयोगो का विवरण निम्न है :–

क0 सं0	विवरण	मै0 उप्पल चढढा की योजना में सम्मिलित भूमि (एकड़ में)	मै0 सनसिटी की योजना में सम्मिलित भूमि (एकड़ मे)	कुल भूमि (एकड़ में)
1	महायोजना में दर्शित आवासीय	2754.80	1606.57	4361.37
2	मास्टर प्लान रोड	118.00	27.00	145.00
3	मास्टर प्लान ग्रीन	38.90	54.36	93.26
4	इंस्टीटयूशनल		16.00	16.00

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

5	ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी (नये सम्मिलित ग्राम)	490.06 (आरिफपुर, इनायतपुर)	2217.00 (पीपलहेडा,रघुनाथ पुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी)	2707.06
6	योजना की सीमा पर प्रस्तावित 60 मी0ग्रीन (जिसका भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित होना प्रस्तावित है।)	**73.33**	**18.63**	**91.96**
7	कृषि भूमि का क्षेत्रफल (जिसका भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित होना प्रस्तावित है।)	**1019.22**	**373.43**	**1392.65**
	कुल योग	**4494.31**	**4312.99**	**8807.30**

हाईटैक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं0 3872/आठ–1–07–34विविध/ 03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटैक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू–उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 की अधिसूचना द्वारा सम्मिलित किए गए ग्रामों हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रथम बार महायोजना तैयार की जा रही है। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग के शासनादेश संख्या 3179/8–3–10–137विविध/10 दिनांक 27.07.2010 के अनुसार उक्त ग्रामों हेतु संरचित की जा रही महायोजना में टाउनशिप में पड़ने वाले ग्रामों को समायोजित करने की दशा में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क न लिये जाने का प्राविधान है। (संलग्नक–2) तत्क्रम में दोनों विकासकर्ताओं द्वारा महायोजना–2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय क्षेत्र एवं ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी, जिसकी महायोजना अलग से तैयार की जा रही है, के दोनो योजनाओं में सम्मिलित किए गए 2707.06 एकड़ क्षेत्रफल को छोडकर शेष कृषि भूमि व हरित पटटी के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

इस प्रकार भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव निम्न प्रकार है :

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

क्र0 सं0	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल एकड़ में	क्षेत्रफल एकड़ में	वर्तमान भू–उपयोग	प्रस्तावित
1	**उप्पल चढढा की योजनान्तर्गत पड़ने वाले ग्राम**				
	कचैडा वारसाबाद	37.16	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	222.17	कृषि	आवासीय
	दुजाना	14.30	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	544.88	कृषि	आवासीय
	तालाबपुर उर्फ हाथीपुर	14.79	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	62.70	कृषि	आवासीय
	सादतनगर इकला	7.08	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	189.47	कृषि	आवासीय
	योग	**73.33**	**1019.22**		
2	**सनसिटी की योजनान्तर्गत पडने वाले ग्राम**				
	डासना	-----	349.87	कृषि	आवासीय
		18.63	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
	रघुनाथपुर	-----	23.56	कृषि	आवासीय
	योग	**18.63**	**373.43**		
	कुल योग	**91.96**	**1392.65**		
3	**एक्सप्रैस–वे के साथ 100 मी0 चौडी हरित पटटी के अन्तर्गत पडने वाली भूमि जो हाईटैक योजना में सम्मिलित नहीं है।**				
	डासना	**140.00**	-----	आवासीय	हरित पटटी

शासनादेश संख्या 3872/दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर–20 के अनुसार महायोजना में प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बैल्ट आदि का भू–उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं है। किन्तु महायोजना–2021 में हाईटैक की सीमा पर दर्शित 60 मी0 चौडी ग्रीन पट्टी हाईटैक हेतु निर्धारित आवासीय भू–उपयोग एवं कृषि भू–उपयोग के मध्य विभाजक के रूप में प्रदर्शित की गई हैं चूंकि शासन द्वारा गाजियाबाद में चयनित दोनों हाईटैक टाउनशिप की सीमाओं में विस्तार का अनुमोदन कर दिया गया है जिसके कारण उक्त हरित पट्टी योजनाओं के मध्य आ गई है तथा कृषि भूमि भू–उपयोग का आवासीय में परिवर्तित होने की स्थिति में उक्त हरित पट्टी का कोई औचित्य नहीं रह जाता है। जिसे नियोजन की दृष्टि से यथावत् समायोजित किया जाना व्यवहारिक नहीं है।

हाईटैक क्षेत्र में भारत सरकार के ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के आने के पश्चात एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा क्षेत्रीय योजना–2021 में उक्त मार्ग के दोनों ओर 100 मी0 चौडी ग्रीन बैल्ट प्रस्तावित की गई हैं जिसके कारण हाईटैक के आवासीय क्षेत्र की ग्राम डासना की लगभग 140 एकड भूमि का भू–उपयोग आवासीय से हरित पट्टी में परिवर्तित होगा। प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट दोनों विकासकर्ताओं की योजना में सम्मिलित नहीं है।

अतः विशेष परिस्थिति में उपरोक्त तालिका में दर्शित विवरण अनुसार हाईटैक की सीमा पर दर्शित हरित पट्टी की 91.96 एकड भूमि का भू–उपयोग हरित पट्टी से आवासीय में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है। जिसकी पूर्ति ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे के दोनों ओर प्रस्तावित 100 मीटर चौडी ग्रीन पट्टी हेतु लगभग 140 एकड क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय भू–उपयोग से ग्रीन में परिवर्तित हो जाने पर हो सकेगी।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

...न्द्र कुमार
सचिव

उपरोक्तानुसार लगभग 1392.65 एकड कृषि भूमि का तथा 91.96 एकड़ हरित पट्टी भू–उपयोग की भूमि का भू–उपयोग आवासीय में किया जाना प्रस्तावित है तथा ग्राम डासना में से होकर प्रस्तावित एक्सप्रैस–वे के साथ दोनों ओर की 100–100 मी0 चौड़ी ग्रीन बैल्ट जो वर्तमान महायोजना में आवासीय है, का भी भू–उपयोग आवासीय से हरित पटटी किया जाना है। विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत विस्तृत विवरण के अनुसार योजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि में से लगभग 325.8137 एकड़ भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है तथा शेष भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता का नहीं है।

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही गुण–दोष के आधार पर किये जाने का प्राविधान है। प्रस्तुत प्रकरण में चूंकि संदर्भित भूमि विकासकर्ता की अनुमोदित डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आती है, इसलिये शासनादेश संख्या – 3712/9–आ–3–2000–26एल0यू0सी0/91 दिनांक 21.08.2001 (संलग्नक–3)एवं हाईटेक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश संख्या 1735/आठ–1–2010–38 विविध/10 दिनांक 23.04.10 (संलग्नक–4) के प्राविधानों के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा दिये गये भू–उपयोग परिवर्तन के अनुरोध पर विचार करते हुए बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :–

1. डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली 1392.65 एकड भूमि का भू–उपयोग कृषि से आवासीय में परिवर्तित करने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(3) की कार्यवाही पूर्ण कर ली जाये।
2. डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली हरित पटटी की 91.96 एकड भूमि का भू–उपयोग हरित पटटी से आवासीय में परिवर्तित करने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(3) की कार्यवाही पूर्ण कर ली जाये।
3. ग्राम डासना में से होकर प्रस्तावित ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे के दोनो ओर प्रस्तावित 100 मी0 चौडी हरित पटटी के अन्तर्गत पडने वाली लगभग 140 एकड आवासीय भूमि का भू–उपयोग आवासीय से ग्रीन बैल्ट में परिवर्तित करने हेतु अधिनियम की धारा 13 के अन्तर्गत सम्पूर्ण कार्यवाही कर ली जाये।
4. विकासकर्ताओं द्वारा क्रय कर जितनी भूमि के भू–स्वामित्व के अभिलेख प्रस्तुत किये जायें उतनी भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु तत्समय लागू जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दरों के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा करने के उपरान्त ही अधिनियम की धारा–13(4) की कार्यवाही समय–समय पर की जाये एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की अनापत्ति भी प्राप्त कर ली जायें।

उपरोक्तानुसार मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मै0 सनसिटी हाइटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

ANX-1

81

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या-702 /आठ-6-2011-2 गठन/10
लखनऊ: दिनांक: 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-738(1)/सैंतीस-2--47 डीए/76, दिनांक 09 मार्च 1977 में आंशिक संशोधन करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से अनुसूची के कमांक-1 एवं 2 के ग्रामों को शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-622/आठ-6-11 दिनांक 01 मार्च 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में सम्मिलित करने हेतु हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण से पृथक किया गया है को, कमांक-3,4,5 व 6 पर अंकित ग्रामों को औद्योगिक विकास अनुभाग-4 की अधिसूचना संख्या-176/77-4-11-214 भा/05 दिनांक 21 फरवरी 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु बृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित किया गया है को, तथा कमांक-7 8 एवं 9 तक के ग्राम जो किसी भी विकास क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है, को भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की घोषणा करते हैं:-

अनुसूची

जनपद का नाम	ग्राम का नाम
गाजियाबाद	1-गालन्द फाजलपुरनंगर
	2-पिपलेहड़ा
	3-रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग)
	4-दीनानाथपुर पट्टी
	5- सादिकपुर छिडौली
	6- शेखुपर खिचरा
	7-इनायतपुर
	8-हसनपुर
	9-आरिफपुर

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

2-

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

(शम्भूनाथ)
उप सचिव।

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- औद्योगिक विकास अनुभाग-4
7- गार्डफाइल।

आज्ञा से,
(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

-210-

83

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या 622/आठ-6-2011-2 एटन/10.
लखनऊः दिनांकः 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत हापुड़-पिलखुआ विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-311/9-आ-5-98-997 डी.ए./89 दिनांक 17 मार्च 1998 का परिष्कार संशोधित करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु ग्राम पिपलेहड़ा एवं मसूरी फाजलपुर खार को हापुड़-पिलखुआ विकास क्षेत्र से पृथक किये जाने की घोषणा करते हैं।

CA TP 9.5-15

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या-622(1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को भेजने तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

13.4.11

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

संख्या-623(1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड़।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- गार्डफाइल।

आज्ञा से,

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

- 2091

84

उत्तर प्रदेश सरकार
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–176/77–4–11–214भा./05
लखनऊ: दिनांक फरवरी, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–1, सन् 1904) की धारा–21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–6, सन् 1976) की धारा–3 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, और सरकारी अधिसूचना संख्या–7436/भा.उ./18–11–107भा.–85 दिनांक 28 जनवरी, 1991 का आंशिक उपान्तर करके, राज्यपाल नीचे अनुसूची के स्तम्भ–तीन में उल्लिखित ग्रामों के क्षेत्रों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु वृहत्तर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित करते हैं:–

अनुसूची

वृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अपवर्जित क्षेत्र

जिला	तहसील	ग्राम का नाम
1	2	3
गाजियाबाद	गाजियाबाद	1. रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) 2. दीनानाथपुर पट्टी
गाजियाबाद	हापुड़	1. सादिकपुर छिड़ौली 2. शेखपुर खिचरा

5/MP
13/11

पी०एन० गर्ग
प्रमुख सचिव।

संख्या–176(1)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को अधिसूचना की अंग्रेजी प्रति सहित इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक 21.02.2011 के विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित कराना सुनिश्चित करें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियां शासन को उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

संख्या–176(2)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. जिलाधिकारी, बुलन्दशहर/गौतमबुद्धनगर।
3. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।
5. औद्योगिक विकास अनुभाग–3।
6. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6।
7. गार्ड फाइल।

CATP/S.S.-G

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

25.2.11

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

ANX-2 P. 1

85

प्रेषक संख्या 3179/8-3-10-137 बैठक/10

डा. के एन. दीक्षित,
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2 उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक 27 जुलाई, 2010

विषय :– प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित स्थल को विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना में समावेशित किये जाने में आ रही कठिनाइयों के निराकरण के संबंध में।

महोदय,

प्रदेश में निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित स्थल को विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना में समावेशित किये जाने में आ रही कठिनाइयों के निराकरण के संबंध में उपाध्यक्ष, लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाते हुए इस बिन्दु पर मार्गदर्शन की अपेक्षा की गयी है कि लखनऊ के विस्तारित विकास क्षेत्र, जिसकी महायोजना की संरचना का कार्य प्रगति पर है, के अंतर्गत हाईटेक टाउनशिप विशेषकर जिनके डी.पी.आर. सक्षम स्तर से अनुमोदित हैं, के प्रस्तावों को संरचित की जा रही महायोजना में समायोजित किया जाय अथवा नहीं एवं इन प्रकरणों में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता होगी अथवा नहीं ?

2– उपरोक्त के क्रम में मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक–20.07.2010 में समिति द्वारा इस बिन्दु पर विचार किया गया कि जहाँ किसी विकास क्षेत्र की सीमांतर्गत उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–3 के अधीन नया क्षेत्र शामिल किया जाता है और उसकी नई महायोजना अभी बनाई जानी है तथा यदि नये क्षेत्र के अंतर्गत राज्य सरकार की नीति के अधीन अनुमोदित हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के स्थल भी स्थित हो, तो ऐसी स्थिति में महायोजना की संरचना के लिए क्या गाइडलाइन्स/सिद्धान्त होने चाहिए, साथ ही, नई महायोजना में प्रथम बार भू-उपयोग निर्धारण के लिए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता होगी अथवा नहीं ?

3 अतः उपरोक्त कठिनाईयों के निराकरण के संबंध में सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि

(1) किसी क्षेत्र की महायोजना यदि प्रथम बार धारा-8, 11 के अधीन संरचित की जा रही है और उस क्षेत्र के अंतर्गत राज्य सरकार की नीति के अधीन कोई परियोजना/योजना अनुमोदित अथवा प्रतिबद्ध है, तो उसे संरचित की जा रही नयी महायोजना में समावेशित किया जाना चाहिए।

(2) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा–38क के द्वितीय परन्तुक के अनुसार विकास क्षेत्र के अंतर्गत जहाँ किसी विशिष्टि भूमि का भू उपयोग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के बनने/प्रभावी होने के फलस्वरूप

86

परिवर्तित होता है, जहाँ कोई भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार, ऐसी भूमि [illegible] स्वामी [illegible] संगृहीत न किये जाने की व्यवस्था है।

समिति द्वारा यह मत व्यक्त किया गया कि किसी विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप की डी.पी.आर., जो हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन निर्धारित भू-उपयोग मानकों के अनुसार ही सक्षम स्तर से अनुमोदित है और उसे प्रथम बार बनाई जा रही महायोजना के अंतर्गत समायोजित किया जाना हो, तो ऐसी स्थिति में विधिक दृष्टि से उपरोक्त अधिनियम की व्यवस्थानुसार (धारा--38क) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होना चाहिए। इस संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि अधिनियम के प्राविधानों का प्रभाव नीति के प्राविधानों पर अध्यारोही होगा। परन्तु ऐसे प्रकरणों के संबंध में प्राप्त प्रस्ताव पर स्वीकृत डी.पी.आर. व उसकी शर्तों के आधार पर शासन में विभाग के स्तर पर अनुमोदित किया जायेगा।

(3) हाईटेक टाउनशिप नीति एवं नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 में निहित प्राविधान के अनुसार जो क्षेत्र वर्तमान में प्रभावी/प्रवृत्त महायोजना की सीमान्तर्गत है, उसमें भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

4- कृपया उपरोक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित किया जाय।

भवदीय

(हस्ताक्षर) 27/7/11

(डा. जे.एन. चैम्बर)

प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. अपर निदेशक,नियोजन आवास बन्धु,उ0प्र0 को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि इसे सर्व संबंधितों को उपलब्ध कराते हुए शासनादेशों में संकलित करायें।

आज्ञा से,

(हस्ताक्षर)

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)

संयुक्त सचिव।

ANX-3

संख्या-3712/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91

87

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा मे,

1. अध्यक्ष/उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. आवास आयुक्त,
उ.प्र.आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

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

आवास अनुभाग-3

लखनऊ: दिनाँक-21 अगस्त, 2001

विषय : महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में पविर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 2245/9-आ-3-1998-26 एल.यू.सी./91 दिनांक 28 अगस्त, 1998 तथा उसके अनुक्रम में शासनादेश संख्या 895 (1)/9-आ-3-99-26 एल.यू.सी./91 टी.सी. दिनांक 31.7.1999 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिनके अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की आवसीय दर व जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में से जो अधिकतम हो, के आधार पर लिये जाने की व्यवस्था की गई है। शासन के संज्ञान में यह तथ्य लाया गया है कि परिवर्तन शुल्क की वर्तमान दरें लघु स्तर के भू-उपयोग परिवर्तनों के लिए उपयुक्त है, परन्तु बल्क भूमि के लिए युक्तिसंगत नही है, क्योंकि भूखण्ड के आकार के बढ़ने के साथ-साथ शुद्ध उपयोगी क्षेत्रफल कम होता जाता है जबकि सुविधाओं एवं सेवाओं यथा सड़क, पार्क/ग्रीन बेल्ट आदि में क्षेत्रफल बढ़ता जाता है। इस प्रकार वर्तमान नीति के अनुसार बल्क भूमि हेतु सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर परिवर्तन शुल्क लिए जाने की दशा में विक्रय-योग्य भूमि की लागत अत्यधिक बढ़ जाती है। जिसके फलस्वरूप निजी/सहकारी क्षेत्र में आवासीय योजनाओं/नए टाउनशिप का विकास वायबल (**Viable**) होना सम्भव नही है। इसी प्रकार कृषि भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन करते समय आवासीय दर पर परिवर्तन शुल्क लिया जाना तर्कसंगत प्रतीत नही होता क्योंकि स्थिति के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन के उपरान्त भी विकास शुल्क की देयता होती है।

2. उपरोक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा विचारोपरान्त यह औचित्यपूर्ण पया गया कि भू-उपयोग परितर्वन शुल्क विद्यमान भू-उपयोग के सर्किल रेट पर आधारित होना चाहिए और बल्क भूमि हेतु भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में कुछ छूट अनुमन्य होनी चाहिए जैसाकि नजूल भूमि के निस्तारण हेतु शासनादेश संख्या 2269/9-आ-4-98-704 एन/97 दिनांक 01.12.1998 में व्यवस्था की गई है। अत: भू-उपयोग से सम्बन्धित ऊपरीलिखित शासनादेशों दिनांक 28-8-1998 तथा दिनांक 31-7-1997 को अतिक्रमित करते हुये मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि महायोजना में निम्न भू-उपयोग से उच्च भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर देय नहीं होगी, अपितु तालिका-1 के अनुसार लिया जाएगा :-

88

तालिका-1

क्र. सं.	भूमि का क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत भूमि जिस पर परिवर्तन शुल्क देय होगा
1.	0.5 तक	100
2.	0.5 से अधिक व 0.75 तक परन्तु 0.5 एकड़ के शुल्क से कम नहीं	95
3.	0.75 से अधिक व 1.00 तक परन्तु 0.75 एकड़ के शुल्क से कम नहीं	90
4.	1.0 से अधिक व 1.50 तक परन्तु 1.00 एकड़ के शुल्क से कम नहीं	85
5.	1.50 से अधिक व 2.00 तक परन्तु 1.50 एकड़ के शुल्क से कम नहीं	80
6.	2.00 से अधिक 5.00 तक परन्तु 2.00 एकड़ के शुल्क से कम नही	75
7.	5.00 से अधिक	70

2. विभिन्न भू-उपयोगों की सघनता (**Intensity**) एवं उसके फलस्वरूप भूमि के मूल्य के मूल्य तथा जन-सुविधाओं पर पड़ने वाले प्रभात के दृष्टिगत महायोजना में किसी एक भू-उपयोग से दूसरे भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क तालिका-2 में निर्धारित दरों के अनुसार लिया जाएगा :-

तालिका-2

महायोजना में उपयोग (वर्तमान)	प्रस्तावित	कृषि	सामुदायिक सुविधाएं	आवासीय	कार्यालय	औद्योगिक	व्यवसायिक
1. कृषि / मनोरंजन उपयोग सहित	–	–	10 / 20 / 25 % (एफ.ए.आर. पर आधारित)	50 %	100 %	40 %	150 %
2. सामुदायिक सुविधाएं (बस / ट्रक अड्डा भी सम्मिलित होंगे)	–	–	–	40 %	75 %	25 %	125 %
3. आवासीय	–	–	–	–	50%		100 %
4. कार्यालय	–	–	–	–	–	–	50 %
5. औद्योगिक	–	–	–	25 %	75 %	–	100 %
6. व्यवसायिक	–	–	–	–	–	–	–

सामुदायिक सुविधाएं (बस/ट्रक अड्डा भी सम्मिलित) भू-उपयोग में एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अपेक्षाकृत कम अनुमन्य है, अत: कृषि (मनोरंजन भू-उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग में परिवर्तन के लिए शुल्क की दरें एफ.ए.आर. पर ही आधारित होंगी। इस प्रकार कृषि (मनोरंजन भू-उपयोग सहित) से सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोग में परिवर्तन के फलस्वरूप यदि भू-स्वामी एफ.ए.आर. 15 तक चाहता है तो उसे 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा तथा यदि एफ.ए.आर. 16 से 30 चाहता है तो उसे 20 प्रतिशत शुल्क देय होगा और यदि एफ.ए.आर. 30 से अधिक किन्तु महायोजना में निर्धारित एफ.ए.आर. से कम एफ.ए.आर. चाहता है तो उसे परिवर्तन शुल्क 25 प्रतिशत ही देय होगा।

परिवर्तन शुल्क भूमि के विद्यमान भू-उपयोग के लिए जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार लिया जाएगा। किसी क्षेत्र में एक से अधिक सर्किल रेट निर्धारित होने की स्थिति में विद्यमान भू-उपयोग से सम्बन्धित सर्किल रेट के आधार पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता का आंकलन किया जाएगा। उदाहरणार्थ- एक ही क्षेत्र में कृषि भूमि का सर्किल रेट और आवासीय सर्किल रेट अलग-अलग निर्धारित होने की स्थिति में कृषि सर्किल रेट लागू होगा, यदि सम्बन्धित प्रकरण

89

में भूमि का विद्यमान भू-उपयोग कृषि है। विद्यमान भू-उपयोग आवासीय होने पर आवासीय सर्किल रेट लागू होगा। यदि किसी क्षेत्र में एक ही सर्किल रेट है तो वही लागू होगा।

4. भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-13(2) के अन्तर्गत अन्तिम अधिसूचना जारी करने के पूर्व भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क सम्बन्धित भू-स्वामी से प्राधिकरण में जमा कराया जाएगा और प्राधिकरण द्वारा जब शासन को उक्त आशय की सूचना उपलब्ध करा दी जाएगी उसके पश्चात् ही भू-उपयोग परिवर्तन की गजट अधिसूचना जारी की जाएगी।

5. भू-उपयोग परिवर्तन स्वीकृत होने की दशा में सम्बन्धित भूखण्ड पर प्रस्तावित निर्माण हेतु सेट-बैक, भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर., पार्किंग तथा भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन उपविधि के अनुसार लागू होंगे।

6. कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तत्काल प्रभाव से सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,
अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या 3712 (1)/9-आ-3-2000-26 एल.यू.सी./91 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा. आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री जी के अवलोकनार्थ।
2. निजी सचिव, आयुक्त एवं प्रमुख सचिव, आवास एवं नगर विकास विभाग के अवलोकनार्थ।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
4. अपर निदेशक, नियोजन , आवास बन्धु।
5. आवास विभाग के समस्त अनुभाग अधिकारी।

आज्ञा से
यज्ञवीर सिंह चौहान
विशेष सचिव

ANX-4

90

संख्या– 1735 / आठ–1–2010–38विविध / 10

प्रेषक,

अरूण कुमार सिन्हा,

प्रमुख सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

(1) आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

(2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

(3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनांक 23 अप्रैल, 2010

विषयः हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं हेतु महायोजना में भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार की व्यवस्था में संशोधन।

महोदय,

हाईटेक टाउनशिप हेतु अपेक्षित 1500 एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल सामान्यतया नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू–उपयोग में ही उपलब्ध होता है। अतः हाईटेक टाउनशिप नीति में यह व्यवस्था की गई है कि टाउनशिप स्थल का भू–उपयोग महायोजना में आवासीय से भिन्न होने की दशा में उसका नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन किया जायेगा जिसके लिए सम्बन्धित विकासकर्ता कम्पनी को नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना शासनादेश संख्या 3712 / 9–आ–3–2000–26एल.यू.सी. / 91, दिनांक 21.08.2001 में निहित व्यवस्थानुसार की जायेगी। उक्त व्यवस्था में यह स्पष्ट नही है कि भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार 'ग्रास–एरिया' पर लिया जायेगा अथवा 'नेट–एरिया' पर।

2. इसी प्रकार गाजियाबाद महायोजना–2021 में प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के सम्बन्ध में भू–उपयोग की स्थिति स्पष्ट नही है। गाजियाबाद महायोजना–2021 दिनांक 14.07.2005 से विधिक रूप से प्रभावी है। उक्त महायोजना में हाईटेक सिटी के लिए स्थल आरक्षित किया गया है परन्तु महायोजना मानचित्र एवं प्रतिवेदन में यह टिप्पणी अंकित है कि हाईटेक सिटी हेतु प्रदर्शित स्थल प्रतीकात्मक है, चयनित डेवलपर्स द्वारा शासन को निर्धारित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का भुगतान

91

करना होगा तथा उनके उपयोग के अतिरिक्त अवशेष भूमि का उपयोग कृषि माना जायेगा। महायोजना में उक्त प्राविधान से हाईटेक सिटी हेतु प्रदर्शित स्थल के सम्बन्ध में भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की देयता की स्थिति स्पष्ट नही होती है।

3. अतः शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की देयता एवं गाजियाबाद महायोजना-2021 में प्रदर्शित प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप स्थल के सम्बन्ध में निम्न निर्णय लिया गया है:-

(I) विकासकर्ता कम्पनी को हाईटेक टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से सड़कों, ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को कम करने के बाद शेष क्षेत्र अर्थात् वास्तविक भू-उपयोग के क्षेत्रफल पर ही भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।

(II) गाजियाबाद महायोजना-2021 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि चूँकि उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप भू-उपयोग दर्शाए जाने की व्यवस्था नही है किन्तु गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत हाईटेक टाउनशिप को प्रतीकात्मक भू-उपयोग के रूप में दर्शाया गया है। अतः महायोजना में दर्शित इस हाईटेक टाउनशिप स्थल को आवासीय भू-उपयोग ही माना जाये जिसके दृष्टिगत इस क्षेत्रफल पर भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय नही होगा।

(III) यह स्पष्ट किया जाता है कि हाई-टेक टाउनशिप नीति के अधीन समय-समय पर अब तक चयनित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम के प्रकरणों में महायोजनाओं में भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।

4. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार के सम्बन्ध में की गई उपरोक्त व्यवस्था तत्काल प्रभाव से लागू होगी अर्थात् इस मद में पूर्व में यदि कोई धनराशि विकासकर्ता द्वारा जमा की गई है तो वह रिफण्ड नही की जायेगी। सम्बन्धित विकास प्राधिकरण द्वारा यह सुनिश्चित किया जायेगा कि उपरोक्त छूट का परिणामी लाभ हाईटेक टाउनशिप योजना के आवंटियों को भी प्राप्त हो।

कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अरूण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

92 ~~102~~

संख्या : (1)/आठ-1-10, तद्दिनॉक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

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

आज्ञा से

23/4/10

(एच0पी0 सिंह)

अनु सचिव

मद संख्या : 10

विषय : मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूॅजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1503 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी जिसकी पुनरीक्षित डी0पी0आर0 / ले–आउट प्लान दिनांक 23.05.2009 को अनुमोदित किया गया तत्पश्चात शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.31 एकड़ पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी0पी0आर0 बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त दि0 19.10.2010 को स्वीकृत की गई थी। जिसके कम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 1671.081 एकड़ भूमि के विकास हेतु विन्यास मानचित्र दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत कराकर दिनांक 29.10.2010 को डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट भी निष्पादित कराया गया था।

शासन द्वारा अनुमोदित क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ में सम्मिलित ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महरौली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बम्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर में से ग्राम इनायतपुर व आरिफपुर पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6 द्वारा अधिसूचना संख्या–702 / आठ–6–2011–2 गठन / 10 दिनांक–01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है। (संलग्नक–1)

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि / गांवो के आस–पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 के परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को सम्पन्न हुई। जिसके कम में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी संशोधित डी0पी0आर0 का विभागीय परीक्षण किया गया, डी0पी0आर0 नियमों एवं हाईटैक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 में कतिपय शर्तो के अधीन पुनरीक्षित डी0पी0आर0 स्वीकृत करने की संस्तुति की गयी है। (संलग्नक–2)

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत व घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दिनांक 2.12.2008 व भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

के अन्तर्गत महायोजना 2021 में प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट के क्षेत्रफल को छोडकर अवशेष भूमि 4455.41 एकड़ भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है :

योजना क्षेत्रफल	–		4494.31 एकड़
महायोजना ग्रीन	–	(–)	38.90 एकड़
नेट योजना क्षेत्रफल	–		4455.41 एकड़

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत संशोधित ले–आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		65.14			
	कुल आवासीय	33–38	1677.28	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6–8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व0/अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औधोगिक	8–10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3–5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		668.43		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		——	
	कुल ग्रीन	15–18	707.33	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18–20	899.73	20.01	899.73	20.19
	योग		4494.31	100.00	4455.41	100.00

शासनादेश संख्या–5397/8–3–08–34विविध/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्रावधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

सचिव

हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग का प्रतिशत 9.98 प्रतिशत आता है। जो नियमानुसार है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तो एवं प्रतिबन्धों के साथ–साथ निम्नानुसार संस्तुति की गयी है :–

1. गाजियाबाद महायोजना–2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गो के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर भूमि उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी है, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सड़क) के भू–उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है। सामान्यतः विकास के समय महायोजना भू–उपयोगों की वास्तविक स्थिति में कुछ परिवर्तन होना स्वाभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है ।
2. पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 से वर्तमान में प्रस्तावित डी0पी0आर0 की सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है, जिसके मुख्यतः कारण गावों की सीमाओं का विस्तार होना, गांवों की सीमाओं के आस–पास अनाधिकृत निर्माण हो जाने व ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग के एलाईन्मेंट का हाईटेक टाउनशिप से प्रस्तावित होना है । चूंकि डी0पी0आर0 शासन द्वारा अनुमोदित गांव डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महरौली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बम्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर की भूमि पर ही प्रस्तावित है, अतः उक्त सीमाओं के परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाना उचित होगा ।
3. मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै0 सनसिटी हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूंकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है ।
4. महायोजना–2021 में हाईटेक भू–उपयोग व कृषि भू–उपयोग के मध्य 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है । योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना की भूमि आवासीय, कृषि उपयोग के साथ–2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मिलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

रेन्द्र कुमार
सचिव

भू–उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।

5. विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के 490.06 एकड क्षेत्रफल को छोडकर शेष ग्रीन बैल्ट (73.33 एकड़) व कृषि (1019.22 एकड़) भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
6. महायोजना में हाईटैक योजना की सीमा पर हाइटैक व कृषि भू–उपयोगो के मध्य प्रदर्शित 60 मी0 चौडी ग्रीन बैल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथावत् प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन उक्त ग्रीन बैल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे के दोनो तरफ समायोजित करने हेतु प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा तैयार किये गए क्षेत्रीय रीजनल प्लान 2021 में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर 100–100 मीटर ग्रीन बैल्ट दर्शायी गयी है। इस भूमि का भू–उपयोग महायोजना 2021 में आवासीय भू–उपयोग प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित हाईटैक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौड़े ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 100–100 मीटर की ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौड़े सडक के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है।

ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे पर एन0एच0ए0आई0 द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर चौड़े अंडर पास से कनेक्टीविटी हेतु अन्डरपास की चौडाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास की अतिरिक्त चौडाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

उपरोक्त बिन्दुओं पर बोर्ड के निर्णय की अपेक्षा के साथ–साथ निम्नलिखित मुख्य प्रतिबन्धों/शर्तो के साथ डी0पी0आर0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है :–

1. डी0पी0आर0 पुनरीक्षित किये जाने के कारण पूर्व में प्रथम चरण में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले–आउट प्लान भी आंशिक रूप से प्रभावित हो रहा है। पूर्व में स्वीकृत डी0पी0आर0 एवं ले–आउट प्लान के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

[illegible]
सचिव

2. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे से जोडने हेतु ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण द्वारा 60 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग का कुछ भाग प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भी पड़ता है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 60 मी0 सड़क को योजना में प्रस्तावित कर दिया गया है। उक्त के बाद भी स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार ततसमय विकासकर्ता को संशोधन कराना होगा।
3. कूड़ा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
4. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।
5. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
6. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो/निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
7. पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 व ले–आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु विकास कार्य हेतु योजना अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की दि0 29.10.10 से पांच वर्ष मानी जायेगी।
8. योजनान्तर्गत पड़ने वाले समस्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयलू के अनुसार करना होगा।
9. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
10. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।
11. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

ANX-1

-212-

97

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या-702 /आठ-6-2011-2 गठन/10
लखनऊ: दिनांक: 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-738(1)/सैंतीस-2--47 डीए/76, दिनांक 09 मार्च 1977 में आंशिक संशोधन करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से अनुसूची के क्रमांक-1 एवं 2 के ग्रामों को शासन के कार्यालय ज्ञाप संख्या-622/आठ-6-11 दिनांक 01 मार्च 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में सम्मिलित करने हेतु हापुड-पिलखुआ विकास प्राधिकरण से पृथक किया गया है को, क्रमांक-3,4,5 व 6 पर अंकित ग्रामों को औद्योगिक विकास अनुभाग-4 की अधिसूचना संख्या-176/77-4-11-214 भा/05 दिनांक 21 फरवरी 2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु बृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित किया गया है को, तथा क्रमांक-7 8 एवं 9 तक के ग्राम जो किसी भी विकास क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है, को भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की घोषणा करते हैं:-

अनुसूची

जनपद का नाम	ग्राम का नाम
गाजियाबाद	1-गालन्द फाजलपुरनगर
	2-पिपलैहड़ा
	3-रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग)
	4-दीनानाथपुर पट्टी
	5- सादिकपुर छिड़ौली
	6- शेखुपर खिचरा
	7-इनायतपुर
	8-हसनपुर
	9-आरिफपुर

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

2-

98 103

-2-

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

(शम्भूनाथ)
उप सचिव।

संख्या-702 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- औद्योगिक विकास अनुभाग-4
7- गार्डफाइल।

आज्ञा से,

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

-210-   199

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या 622/आठ-6-2011-2 एल/10.
लखनऊ: दिनांक: 01 मार्च 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम 1973(उ0प्र0 अधिनियम सं0 30 सन् 1974 द्वारा यथा पुनःअधिनियमित, राष्ट्रपति अधिनियम संख्या-11,1973) की धारा-3 के अन्तर्गत हापुड-पिलखुआ विकास क्षेत्र घोषित करने विषयक शासन की अधिसूचना संख्या-311/9-आ-5-98-997 डी.ए./89 दिनांक 17 मार्च 1998 का परिष्कार संशोधित करते हुये उपरोक्त अधिनियम की धारा-3 के द्वारा प्रदत्त शक्ति के अधीन श्री राज्यपाल इस अधिसूचना के गजट में प्रकाशित होने की तिथि से गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु ग्राम पिपलेहड़ा एवं गालन्द फाजलपुर गढ़ को हापुड़-पिलखुआ विकास क्षेत्र से पृथक किये जाने की घोषणा करते हैं।

CAT/19.5-17

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या-622 (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक मार्च के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड-ख में प्रकाशित करायें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को भेजने तथा 5-5 प्रतियाँ नीचे अंकित अधिकारियों को सीधे अपने स्तर से भेजने का कष्ट करें।

13.4.11

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

संख्या-622(1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1- मण्डलायुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।
2- उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुआ विकास प्राधिकरण, हापुड़।
3- जिलाधिकारी, गाजियाबाद।
4- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।
5- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
6- गार्डफाइल।

आज्ञा से,
(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

- २०९ - 100

उत्तर प्रदेश सरकार
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–176/77–4–11–214भा./05
लखनऊ: दिनांक फरवरी, 2011

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–1, सन् 1904) की धारा–21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश औद्योगिक क्षेत्र विकास अधिनियम, 1976 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या–6, सन् 1976) की धारा–3 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके, और सरकारी अधिसूचना संख्या–7436/भा.उ./18–11–107भा.–85 दिनांक 28 जनवरी, 1991 का आंशिक उपान्तर करके, राज्यपाल नीचे अनुसूची के स्तम्भ–तीन में उल्लिखित ग्रामों के क्षेत्रों को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के क्षेत्र में सम्मिलित करने हेतु वृहत्तर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के क्षेत्र से अपवर्जित करते हैं:–

अनुसूची

वृहत्तर नोएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण के अपवर्जित क्षेत्र

जिला	तहसील	ग्राम का नाम
1	2	3
गाजियाबाद	गाजियाबाद	1. रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) 2. दीनानाथपुर पट्टी
गाजियाबाद	हापुड़	1. सादिकपुर छिड़ौली 2. शेखपुर खिचरा

765/मप
8/3/11

के०एन० गर्ग
प्रमुख सचिव।

संख्या–176(1)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को अधिसूचना की अंग्रेजी प्रति सहित इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक 21.02.2011 के विधायी परिशिष्ट भाग–4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित कराना सुनिश्चित करें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियां शासन को उपलब्ध करायें।

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

२०५
25-2-11

संख्या–176(2)/77–4–11तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. मुख्य कार्यपालक अधिकारी, ग्रेटर नौएडा, गौतमबुद्धनगर।
2. जिलाधिकारी, बुलन्दशहर/गौतमबुद्धनगर।
3. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।
5. औद्योगिक विकास अनुभाग–3।
6. आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6।
7. गार्ड फाइल।

423
25/2/11

आज्ञा से,
(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

CATP/J.S.-G

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

ANX-2

10 ~~112~~

(7)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

सहायक अभियन्ता / TP.II / CATP

मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था एवं मूल योजना 1503 एकड पर टाउनशिप विकसित की जाने हेतु कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनूरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4494.31 एकड शासन द्वारा अनुमोदित किया गया। विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी0पी0आर0 दिनांक 19.10.2010 को बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त स्वीकृत की गयी थी।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडे मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की सीमा में परिवर्तन किया गया है । सीमा में परिवर्तन के कारण पूर्व अनुमोदित योजना की प्लानिंग में भी परिवर्तन हो गया है जिस कारण विकासकर्ता द्वारा योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। बैठक में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के कार्यवृत की प्रति एवं समिति के सदस्य मुख्य नगर एंव ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश से प्राप्त अभिमत एवं विभागीय आपत्ति विकासकर्ता को प्राधिकरण के पत्र सं0 572/एम0पी0/2011 दिनांक 23.05.2011 द्वारा आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित की गयी थी। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के कम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है।

विकासकर्ता द्वारा कार्यवृत दिनांक 20.05.2011, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, शासन एवं मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 के अभिमत/आपत्तियों पर प्रस्तुत बिन्दुवार अनुपालन आख्या के कम में बिन्दुवार विभागीय टिप्पणी दायीं ओर अवलोकनार्थ संलग्न है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या एवं प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 के परिपेक्ष्य में दिये गये निर्देशानुसार मुख्य बिन्दुओं पर आख्या निम्नवत है :–

1. विकासकर्ता द्वारा पुनरीक्षित योजना को महायोजना 2021 पर सुपर इम्पोज किया गया है जिसके अवलोकन से स्पष्ट हो रहा है कि डी0पी0आर0 में दर्शाये गये 60 मी0, 45 मी0 व 30 मी0 चौडे महायोजना मार्गो की स्थिति गाजियाबाद महायोजना–2021 के मानचित्र में दर्शाये गये एवं पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 में प्रस्तावित मार्गो से भिन्न है। इस सम्बन्ध में दिनांक 20.05.2011 को समिति द्वारा विचार विमर्श हुआ था। आबादी एवं स्थलीय स्थिति के कारण महायोजना मार्ग के एलायन्मेंट में परिवर्तन विकासकर्ता द्वारा किया गया है। यद्यपि आवासीय एवं परिवहन भू–उपयोगों का आपस में परिवर्तन हो रहा है किन्तु उनके क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नही होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की आवश्यकता है अथवा नहीं, उक्त पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही निर्णय लिया जा सकता है।

2. शासन द्वारा अनुमोदित क्षेत्रफल 4494.31 एकड पर ही पुनरीक्षित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी है तथा उक्त क्षेत्रफल शासन द्वारा अनुमोदित ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महरौली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बम्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर,

इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर के अन्तर्गत ही प्रस्तावित किया गया है। उक्त 14 ग्रामों में से योजना में सम्मिलित ग्राम इनायतपुर व आरिफपुर पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–6 द्वारा अधिसूचना संख्या –702/आठ–6–2011–2 गठन/10 दिनांक–01.01.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडे मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही 397.815 एकड क्षेत्रफल को छोडते हुए योजना में 397.815 एकड अतिरिक्त क्षेत्रफल (विवरण पत्रावली में दायीं ओर संलग्न) सम्मलित किया गया है तथा पूर्व मे अनुमोदित डी0पी0आर0 मे स्वीकृत योजना की सीमाओं में परिवर्तन करते हुए संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। पूर्व अनुमोदित ग्रामो की सीमाओ मे परिवर्तन के कारण सक्षम स्तर से अनुमोदन आवश्यक है।

3. विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगो का प्रतिशत व घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड के सापेक्ष दर्शाया गया है।योजना में प्रस्तावित विभिन्न भू–उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दिनांक 2.12.2008 व भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों के अन्तर्गत महायोजना 2021 में प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट के क्षेत्रफल को छोडकर अवशेष भूमि 4455.41 एकड भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है :

योजना क्षेत्रफल	–		4494.31 एकड
महायोजना ग्रीन	–	(–)	38.90 एकड
नेट योजना क्षेत्रफल	–		4455.41 एकड

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत पुनरीक्षित डी0पी0आर0 में विभिन्न उपयोग :– प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	संशोधित प्रस्तावित प्रतिशत	महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण — प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		65.14			
	कुल आवासीय	33–38	1677.28	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6–8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व0/अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औधोगिक	8–10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3–5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		668.43		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		——	
	कुल ग्रीन	15–18	707.33	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18–20	899.73	20.01	899.73	20.19
	योग		4494.31	100.00	4455.41	100.00

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

शासनादेश संख्या–5397/8–3–08–34विविध/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्राविधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग का प्रतिशव 9.98 प्रतिशत आता है। पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 में गणना तदानुसार ही की गई थी। वर्तमान में भी उसी के अनुसार प्रस्तावना की गई है।

4. डी0पी0आर0 पुनरीक्षित किये जाने के कारण पूर्व में प्रथम चरण में 1671.081 एकड पर स्वीकृत ले–आउट प्लान भी आंशिक रूप से प्रभावित हो रहा है। अब विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत ले–आउट प्लान को संशोधित करते हुए सम्पूर्ण योजना को एक ही चरण में विकसित करने हेतु कुल योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड पर ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया है। पूर्व में स्वीकृत डी0पी0आर0 एवं ले–आउट प्लान के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विकय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।

5. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रैस–वे से जोडने हेतु ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण द्वारा 60 मीटर चौडा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग का कुछ भाग प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भी पडता है उक्त मार्ग के संरेखन में पडने वाले खसरो की सूची ग्रेटर नोएडा द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी थी उक्त सूची विकासकर्ता को उपलब्ध करा दी गई थी। विकासकर्ता का कथन है कि उपलब्ध करायी गयी खसरो की सूची के अनुसार प्रस्तावित 60 मी0 सडक को योजना में प्रस्तावित कर दिया गया है। उक्त के बाद भी स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार ततसमय विकासकर्ता को संशोधन कराना होगा।

6. विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के 490.06 एकड क्षेत्रफल को छोडकर शेष भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका परीक्षण कराकर आवश्यक कार्यवाही अलग से करायी जा रही है।

7. महायोजना में हाईटैक योजना की सीमा पर हाइटैक व कृषि भू–उपयोगो के मध्य प्रदर्शित 60 मी0 चौडी ग्रीन बैल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथा प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन उक्त ग्रीन बैल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे के दोनो तरफ समायोजित करने का सुझाव है महायोजना ग्रीन बेल्ट में स्थल परिवर्तन हेतु निर्णय अपेक्षित है।

104 115

8. ग्राम महरौली के समीप हाईटैक एवं इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजनाओं के मध्य प्रस्तावित 45 मी0 चौडे मार्ग के एलायन्मेंट को बोर्ड से अनुमोदित संशोधित एलायन्मेंट के अनुसार रखा गया है।

ग्राम महरौली में उक्त 45 मीटर चौडा महायोजना मार्ग हाईटेक एवं इन्टिग्रेटिड टाउनशिप का विभाजक मार्ग है अतः हाईटैक एवं इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजनाओं के मध्य महायोजना 2021 में दर्शित प्रस्तावित 45 मी0 चौडे मार्ग के एलायन्मेंट के अन्तर्गत पडने वाले क्षेत्रफल का भू–उपयोग यातायात उपयोग से आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तित किये जाने एवं सीमा में संशोधन का अनुमोदन सक्षम स्तर से आवश्यक है।

9. प्रस्तावित हाईटैक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौडे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस–वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 100–100 मीटर की ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौडे सडक के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है। कनेक्टीविटी हेतु एन0एच0ए0आई0 से विकासकर्ता को अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रैस–वे पर प्रस्तावित 12 मीटर चौडे अंडर पास से कनेक्टीविटी हेतु अन्डरपास की चौडाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास पर अतिरिक्त चौडाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

10. कूडा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि में से 2.50 करोड रूपये विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण में जमा कराये गये है अवशेष धनराशि विकासकर्ता को शीघ्र जमा करानी होगी।

11. मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की योजनाओं की कॉमन सीमाओं पर एक ही प्रकृति के भू–उपयोग प्रस्तावित किये गये है।

12. विकासकर्ता द्वारा व्यवसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों के अन्तर्गत प्रदर्शित ग्रीन के क्षेत्रफल को कम करके नेट क्षेत्रफल पर ही व्यवसायिक व ग्रुप हाउसिंग उपयोग हेतु प्रस्तावना दी गयी है।

13. डी0पी0आर0 में विगत तीन वर्षो की ऑडिटेड बैलेन्स शीट संलग्न नहीं की गयी थी, जो कि समिति के अपेक्षानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत कर दी गयी है।

14. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

15. ई0डब्ल्यू0एस0 / एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करना होगा जिस हेतु विकासकर्ता द्वारा अण्डरटेकिंग भी दी गई है।

16. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो / निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा तथा इस हेतु दिनांक 26.05.2011 में दी गई अण्डरटेकिंग का पालन करना होगा।

17. पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु विकास कार्य हेतु योजना अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की दिनांक 29.10.10 से पांच वर्ष मानी जायेगी।

18. योजनान्तर्गत पडने वाले समस्त ग्रामों के विकास की कार्य योजना अलग से प्रस्तुत की गई है तथा उक्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयलू के अनुसार करना होगा।

19. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।

20. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

21. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

दिनांक 20.05.2011 को शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में निर्णय लिया गया कि विकासकर्ता मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 का परीक्षण प्राधिकरण स्तर से कराये जाने के उपरान्त नियमानुसार संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड में विचारार्थ / अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की जानी होगी। तत्कम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी0पी0आर0 का अवलोकन कर उपरोक्त आख्या के कम में अग्रिम कार्यवाही हेतु पत्रावली अग्रसारित करने का कष्ट करें।

(signature) 10/6/11
(अतुल शर्मा)
अवर अभियन्ता

(signature) 10/06/11
(ए० के० तायल)
अवर अभि०

(signature) 10/6/11

(signature) 10/06/11
एन० के० भाटिया
सहा० अभियंता

(signature) 13/6/11
ज्योति प्रसाद

मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक प्रा0 लि0 द्वारा 4494.31 एकड़ भूमि के संशोधित डी0पी0आर0 के सम्बन्ध में विचारार्थ हेतु उपलब्ध करायी गई। शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में दिनांक 20.5.11 को यह निर्णय लिया गया था कि संशोधित ... प्राधिकरण ... दिये गये सुझावों पर ... कराते हुये ... आवश्यक आदेश हेतु ...

29

बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करें। मास्टर प्लान अनुभाग द्वारा समस्त बिन्दुओं का परीक्षण करते हुये अपनी संस्तुति प्रस्तुत की है जो बाई ओर पृष्ठ सं 7 से 11 तक उपलब्ध है। मेरे विचार से अत DPR का परीक्षण मास्टर प्लान विभाग द्वारा की गई संस्तुति के क्रम में सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा करते हुये संस्तुति आपके समक्ष प्रस्तुत किया जाना उचित प्रतीत होता है। कृ० उपरोक्तानुसार कार्यवाही हेतु अनुमोदन प्रदान करना चाहें।

उपाध्यक्ष

[signature]
13/6/11
(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

TP-2

[signature]
13/6.
(जी० एस० गोयल)
सी० ए० टी० पी०

(13)

107 118

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष ।

मै0 उप्पल चढ्डा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप की 4494.31 एकड भूमि पर पूर्व में डी0पी0आर0 अनुमोदित थी तथा प्रथम चरण के 1671.081 एकड भूमि के विकास हेतु तलपट मानचित्र भी स्वीकृत था । वर्तमान में मै0 उप्पल चढडा द्वारा स्थल पर हुए कतिपय अनाधिकृत निर्माणों, योजनान्तर्गत स्थित गांवों की सीमाओं में वृद्धि व ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडा रोड जिसे अन्ततोगत्वा ईस्टर्न पेरीफेरल से मिलाया जाना प्रस्तावित है, का एलाईन्मेंट भी विकासकर्ता की योजना से प्रस्तावित होने के दृष्टिगत शासन द्वारा हाईटेक योजना के विकास हेतु स्वीकृत ग्रामों की भूमि पर ही अतिरिक्त भूमि प्रस्तावित करते हुए संशोधित डी0पी0आर प्रस्तुत की गयी थी, जिसके परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 20–5–2011 में किया गया । बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत की गयी संशोधित डी0पी0आर0 व अनुपालन आख्या का परीक्षण मास्टरप्लान अनुभाग द्वारा कराया जा चुका है । अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा भी अभियन्त्रण से सम्बन्धित बिन्दुओं का परीक्षण करते हुए आख्या प्रस्तुत की जा चुकी है । विभाग द्वारा अनुपालन आख्या के क्रम में डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु की गयी संस्तुति जो पृष्ठ संख्या 7 से 11 पर संलग्न है, के दृष्टिगत विभागीय आख्या में उल्लखित शर्तो के साथ–2 निम्न शर्तो के अधीन डी0पी0आर0 स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की जाती है :–

1– गाजियाबाद महायोजना–2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गो के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर भूमि उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी है, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सडक) के भू–उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है । सामान्यतः विकास के समय महायोजना भू–उपयोगों की वास्तविक स्थिति में कुछ परिवर्तन होना स्वभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है ।

2– पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 से वर्तमान में प्रस्तावित डी0पी0आर0 की सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है, जिसके मुख्यतः कारण गावों की सीमाओं का विस्तार होना, गांवों की सीमाओं के आस–पास अनाधिकृत निर्माण हो जाने व ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडे मार्ग के एलाईन्मेंट हाईटेक टाउनशिप से प्रस्तावित होना है । चूंकि डी0पी0आर0 शासन द्वारा अनुमोदित गांव डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महरौली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बम्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर की भूमि पर प्रस्तावित है, अतः उक्त सीमाओं के परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाना उचित होगा ।

3– मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै0 सनसिटी हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूंकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है

जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में काई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है ।

4– महायोजना–2021 में हाईटेक भू–उपयोग व कृषि भू–उपयोग के मध्य 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है । योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना की भूमि आवासीय, कृषि उपयोग के साथ–2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है । विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौडी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का भू–उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है ।

परीक्षण के समय यह जानकारी में आया कि गाजियाबाद महायोजना के कुछ भाग पर भारत सरकार द्वारा प्रस्तावित 100 मीटर चौडा ईस्टर्न पेरीफेरल का एलाईन्मेंट भी प्रस्तावित है व एलाईन्मेंट की भूमि का अर्जन भी किया जा चुका है । इस मार्ग के दोनों ओर 100–100 मीटर चौडी पट्टी ग्रीन बैल्ट के रूप में विकसित किये जाने का भी प्रस्ताव एन0सी0आर0 द्वारा प्रस्तावित है, जिसके दृष्टिगत डी0पी0आर0 में भी ईस्टर्न पेरीफेरल मार्ग के दोनों ओर 100–100 मीटर चौडी पट्टी ग्रीन बैल्ट के रूप में आरक्षित की गयी है । उक्त 100 मीटर पट्टी के आंशिक भाग का भू–उपयोग महायोजना में आवासीय है, जिसका क्षेत्रफल लगभग 140 एकड है जबकि उप्पल चढडा व सनसिटी डवलपर्स की योजनाओं के अन्तर्गत आवासीय व कृषि भू–उपयोग के मध्य प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट की पट्टी का क्षेत्रफल लगभग 92 एकड है । इस प्रकार उक्त ग्रीन बैल्ट का भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित होने की दशा में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट, जिसका महायोजनानुसार भू–उपयोग आवासीय है, ग्रीन बैल्ट में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है ।

कृपया उपरोक्त संस्तुति पर सहमति की दशा में डी0पी0आर0 की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु आदेशार्थ ।

(सी0एस0गोयल)	(अनिल गर्ग)	(पी0एस0चौधरी) 15/6/11	(नरेन्द्र कुमार) 15/6/11
सी0ए0टी0पी0	मुख्य अभियन्ता	वित्त नियन्त्रक	सचिव

15.06.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

TP-2
15/6
(जी0 एस0 गोयल)
सी0 ए0 टी0 पी0

AE (MP)
6/11
ज्योति प्रसाद
नगर नियोजक

JE'S
17/6/11
एन0 के0 भाटिया
सहा0 अभियंता

109

मद संख्या : 11

विषय : मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप के सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल के ले–आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर योजना विकसित करने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई थी जो दिनांक 19.10.10 को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 1671.081 एकड़ भूमि के विकास हेतु तलपट मानचित्र दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत कराकर दिनांक 29.10.2010 को डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित कराया गया था।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि, अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमा के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। जिस पर शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत सम्पूर्ण योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 के आधार पर प्रथम चरण में पूर्व में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत तलपट मानचित्र को संशोधित करते हुए सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ पर एक ही चरण में तलपट मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसका परीक्षण करते हुए तकनीकी समिति द्वारा तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की गई है। (संलग्नक–1)

तलपट मानचित्र की विशेषताएं निम्नवत है :–

1. भू–उपयोग

प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू–उपयोग महायोजना 2021 के हाईटैक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु0–3 के शासनादेश सं0–1735/आठ–1–2010विधि/10 दिनांक 23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोड़कर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 490.06 एकड़

(जी0[illegible] गोयल)
सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार छोडकर शेष 1092.5466 एकड़ हरित पटटी एवं कृषि भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

हाईटैक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं0 3872/आठ–1–07–34विविध/03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटैक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धी नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू–उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

2. कुल भूमि का क्षेत्रफल 4494.31 एकड़

(i)	विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	2110.00	एकड़
(ii)	करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	376.00	एकड़
(iii)	ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	212.00	एकड़
	योग	2698.00 (60.03 प्रतिशत)	एकड
(iv)	अन्य के स्वामित्व की भूमि	1796.31	एकड़
	योग	**4494.31**	**एकड़**

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के स्वामित्व में है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू–अभिलेखों की पुष्टि अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

3. विभिन्न भू उपयोगों हेतु तालिका–

योजना क्षेत्रफल	–		4494.31	एकड
महायोजना ग्रीन	–	(–)	38.90	एकड
नेट योजना क्षेत्रफल	–		4455.41	एकड

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत संशोधित ले–आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	**आवासीय**					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस / एल0आई0जी0		65.14			
	कुल आवासीय	33–38	**1677.28**	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक / कार्यालय	6–8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व0 / अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औधोगिक	8–10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3–5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन / ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		**668.43**		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		————	
	कुल ग्रीन	15–18	**707.33**	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18–20	**899.73**	20.01	899.73	20.19
	योग		**4494.31**	100.00	4455.41	100.00

उपरोक्त तालिका में दर्शित विभिन्न भू–उपयोगों की प्रस्तावना डी0पी0आर0 की प्रस्तावना के अनुरूप की गई है।

विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में विभागीय आख्या संलग्न है जिसपर तकनीकी समिति द्वारा निम्नानुसार अनुशंसा की गई है :–

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरूप है। योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्गो को स्थल की स्थिति के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू-उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वंय किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु योजना के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि 29.10.10 से ही प्रभावी होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व मास्टर प्लान मार्गो के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने के कारण यद्यपि प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नही है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डो को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले-आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तो/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू-स्वामित्व की पुष्टि के बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार प्रथम चरण में प्रस्तुत तलपट मानचित्र हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर समितियों की बैठक के कार्यवृत में उल्लिखित शर्तो/प्रतिबन्धों के साथ-साथ निम्न शर्तो के साथ तलपट मानचित्र स्वीकृति सम्बधी प्रस्ताव प्रधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

(जी०एस० गोयल)
सी०ए०टी०पी०

नरेन्द्र कुमार
सचिव

1. प्रस्तावित ले–आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/अध्यापित करने के पश्चात ही होगा तब तक अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही मानचित्र अनुमन्य किया जायेगा।
2. डी0पी0आर0 पुनरीक्षित किये जाने के कारण पूर्व में प्रथम चरण में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले–आउट प्लान के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले–आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
3. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस–वे से जोडने हेतु ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण द्वारा 60 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग का कुछ भाग प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भी पड़ता है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 60 मी0 सडक को योजना में प्रस्तावित कर दिया गया है। उक्त के बाद भी स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार ततसमय विकासकर्ता को संशोधन कराना होगा।
4. कूडा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटिड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
5. कृषि व ग्रीन भू–उपयोग में सृर्जित भूखण्डो को नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।
6. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।
7. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डो के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डो पर वांछित ईकाइयो की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डो में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।

(जी0एस0 गोयल)
सी0ए0टी0पी0

हरेन्द्र कुमार
सचिव

114 35

8. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यो/निर्माण कार्यो के विकास के साथ–साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
9. पूर्व में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले–आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु विकास कार्य हेतु योजना अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की दिनांक 29.10.10 से पांच वर्ष मानी जायेगी।
10. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
11. विद्युत–आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

सी0ए0टी0पी0

नरेन्द्र कुमार
सचिव

ANX-1

115+31

(3)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

सहायक अभियन्ता/TP/EE

कृपया मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0 लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री राकेश गर्ग द्वारा गाजियाबाद स्थित हाईटैक टाउनशिप योजना में 4494.31 एकड क्षेत्रफल पर स्वीकृति हेतु प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र पत्रावली संख्या 351/ईएचए/ ले–आउट/2011–12 दि. 14.06.2011 का अवलोकन करने का कष्ट करें।

पूर्व में विकासकर्ता द्वारा योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 के साथ–साथ योजना का ले–आउट प्लान भी स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया था जिसपर विभागीय आपत्तियों से विकासकर्ता को प्राधिकरण के पत्र संख्या 572/एम0पी0/2011 दिनांक 23.05.2011 द्वारा सूचित किया गया था ततक्रम में विकासकर्ता द्वारा आपत्तियों का निराकरण करते हुए अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा डी0पी0आर0 के साथ संशोधित ले–आउट प्लान भी प्रस्तुत किया गया है जिसकी निर्धारित प्लान फीस रसीद संख्या 307208 दिनांक 13.06.2011 के द्वारा जमा करा दी गई है। दिये गये निर्देशानुसार विभागीय आख्या निम्नवत है :–

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 उप्पल चडढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1503 एकड की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी जिसकी पुरनीक्षित डी0पी0आर0/ले–आउट प्लान दिनांक 23.05.2009 को अनुमोदित किया गया ततपश्चात शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.31 एकड पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई। शासन द्वारा दिये गये निर्देशो के क्रम में दिनांक 17.02.2010 को पुनरीक्षित एम0ओ0यू0 निष्पादित किया गया ततक्रम में विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड पर योजना विकसित करने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई जो बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत की गई थी। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 1671.081 एकड भूमि के विकास हेतु विन्यास मानचित्र दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत कराकर दिनांक 29.10.2010 को डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित कराया गया।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/गांवो के आस–पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौडे मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा प्रस्तुत अनुपालन आख्या के साथ योजना की संशोधित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसका परीक्षण तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15.06.2011 को किया गया है जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की गई है। ततक्रम में विकासकर्ता द्वारा 4494.31 एकड पर प्रस्तुत ले–आउट प्लान पर आख्या निम्नवत हैः–

1. **कुल योजना क्षेत्रफलः**

शासन द्वारा मूल अनुमोदित योजना का क्षेत्रफल 1503 एकड है। हाईटैक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.31 एकड पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई इस प्रकार विस्तारित क्षेत्रफल सहित शासन द्वारा अनुमोदित योजना का कुल क्षेत्रफल 4494.31 एकड है।

2. **भू–उपयोग**

प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू–उपयोग महायोजना 2021 के हाईटैक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु0–3 के शासनादेश सं0–1735/आठ–1–2010विधि/10 दि. 23.04.10 द्वारा आवासीय भू–उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोडकर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 490.06 एकड क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार छोडकर शेष 1092.5466 एकड हरित पटटी एवं कृषि भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

3. **महायोजना मार्ग :**

तलपट मानचित्र में दर्शाये गये 60 मी0, 45 मी0 व 30 मी0 चौडे महायोजना मार्गो की स्थिति डी0पी0आर0 में प्रस्तावित मार्गो के अनुसार है।

4. **भू–स्वामित्व**

विकासकर्ता की योजनान्तर्गत पडने वाले सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल का विवरण निम्नवत है :

कुल योजना की भूमि	**5966.41**	**एकड़**	**(क)**
आबादी	1193.45	एकड़	
तालाब	5.980	एकड़	
नाली	5.859	एकड़	
कैनाल	61.160	एकड़	
मजार/शमसान भूमि	2.589	एकड़	
ईस्टर्न पेरिफेरल एक्सप्रेसवे (ग्रीन सहित)	203.060	एकड़	
कटौती का कुल योग	1472.10	एकड़	(ख)
नेट क्षेत्रफल (क–ख)	**4494.31**	**एकड़**	

शासनादेश संख्या 3872/आठ–1–07–34विविध/03 दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर 26 के अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रत्येक चरण में 60 प्रतिशत भूमि अर्थात 2696.586 एकड भूमि क्रय अथवा करार नियमावली के अन्तर्गत अर्जित कर लिये जाने पर डिटेल्ड ले–आउट प्लान स्वीकृति का प्राविधान है। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 1671.081 एकड पर योजना का तलपट मानचित्र स्वीकृत कराया था जिसमें स्थल की स्थिति के अनुसार आंशिक परिवर्तन करते हुए विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण योजना का वर्तमान में 4494.31 एकड का ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है जिसके अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा क्रय अथवा करार के माध्यम से क्रय की गई भूमि का उसके द्वारा उपलब्ध कराया गया विवरण निम्नवत है :–

5 117 ~~133~~

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

(i)	विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	2110.00	एकड़
(ii)	करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	376.00	एकड़
(iii)	ग्राम/समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	212.00	एकड़
	योग	2698.00 (60.03 %)	एकड
(iv)	अन्य के स्वामित्व की भूमि	1796.31	एकड़
	योग	4494.31	एकड़

नोट : उपरोक्तानुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि विकासकर्ता के स्वामित्व में होती है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू–अभिलेखों की पुष्टि की कार्यवाही अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

5. <u>लैण्ड यूज एनालेसिस</u>

विभिन्न भू उपयोगों हेतु तालिका–

योजना क्षेत्रफल	–		4494.31 एकड
महायोजना ग्रीन	–	(–)	38.90 एकड
नेट योजना क्षेत्रफल	–		4455.41 एकड

क्र0 सं0	भू–उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत संशोधित ले–आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगो का विवरण		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड के सापेक्ष विभिन्न उपयोगो का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		65.14			
	कुल आवासीय	33–38	1677.28	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6–8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व0/अर्द्ध–सार्व. सुविधाये	8–10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औधोगिक	8–10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3–5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		668.43		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		———	
	कुल ग्रीन	15–18	707.33	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18–20	899.73	20.01	899.73	20.19
	योग		4494.31	100.00	4455.41	100.00

शासनादेश संख्या–5397/8–3–08–34विविध/03 दिनांक 02.12.2008 में यह
प्राविधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक
स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को
कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ
बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू–उपयोग 10 प्रतिशत से
अधिक नहीं होगा। पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 में गणना तदानुसार ही की गई थी।
वर्तमान में भी उसी के अनुसार प्रस्तावना की गई है।

6. जनसंख्या एवं घनत्व–

एन.एच. 24 से योजना हेतु पहुँच मार्ग को प्रस्तावित 60 मीटर एवं 45 मीटर
चौड़े मार्ग से प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में दर्शाया गया है। आवासीय भूखण्ड
112.50, 162, 200, 240, 276, 288, 338, 406, 450, 660 व 800 वर्गमीटर क्षेत्रफल
के प्रस्तावित किये गये है। कुल प्रस्तावित 19092 आवासीय भूखण्डों पर कुल
जनसंख्या 237015 एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु प्रस्तावित 571.82 एकड़ क्षेत्रफल में से
85.77 एकड ले–आउट ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के उपरांत अवशेष 486.05 एकड
क्षेत्रफल पर कुल जनसंख्या 196780 आंकलित की गयी है। इस प्रकार भूखण्डीय
विकास एवं ग्रुप हाउसिंग पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 506855 के अनुसार
जनसंख्या घनत्व 279 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आता है। जोकि भवन उपविधि 2008 के
अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर के अंतर्गत है।

विकासकर्ता द्वारा ले–आउट के अंतर्गत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग एवं
अल्प आय वर्ग हेतु आरक्षित भूखण्ड का क्षेत्रफल 65.14 एकड़ रखा गया है। जिसमें
दुर्बल आय वर्ग हेतु 7306 फ्लैट तथा अल्प आय वर्ग हेतु 7306 फ्लैट कुल 14612
फ्लैट की प्रस्तावना की गई है।

7. <u>ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का विवरण:</u>

योजनान्तर्गत कुल 506855 जनसंख्या के आधार पर आंकलित सुविधायें यथा
स्कूल, कॉलेज, हैल्थ सेंटर, पोस्ट ऑफिस, टैलीफोन एक्सचेंज, पुलिस
थाना/चौकी, कम्प्यूटराईज्ड़ रेलवे रिर्जवेशन कॉउन्टर, विद्युत सब–स्टेशन,
कम्यूनिटी सेंटर, नेबरहुड स्पोर्ट सेंटर एवं स्पोर्ट सेंटर आदि के सापेक्ष प्रथम चरण
के ले–आउट में प्रस्तावित सुविधाओं का तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार हैः–

Sl. No	Social Faclities	Threshold Population	Min.Area required per unit in Sqm.	Required Nos.	Required Area in Sqm.	Nos. Provided./ Area in Sqm.
1	EDUCATION					
	ANGAN WADI	5,000	250	101	25,250	101
	NURSARY SCHOOL	2,500	500	203	101,500	203
	PRIMARY SCHOOL	5,000	1,000	101	101,000	101
	JR. HIGH SCHOOL HIGH SCHOOL	7,500	2,000	68	136,000	68
	INTER COLLEGE	10,000	4,000	51	204,000	51
	DEGREE/PG COLLEGE	100,000	5,000	5	25,000	5
	SUB TOTAL			529		529

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

2	**MEDICAL FACILITY**					
	HEALTH CENTER	7,500	800	68	54,400	68
	CHILD AND WOMEN HOSPITAL	45,000	2,000	11	22,000	11
	100 BEDED HOSPITAL	100,000	20,000	5	100,000	5
	SUB TOTAL			84		84
3	**COMMUNICATION FACILITIES**					
	SUB POST OFFICE	10,000	100	51	5,100	51
	TELEPHONE EXCHANGES	100,000	4,000	5	20,000	5
	POLICE STATION WITH RESIDENTIAL FACILITY	50,000	4,000	10	40,000	10
	POLICE CHOWKI WITH RESIDENTIAL FACILITY	15,000	1,500	34	51,000	34
	FIRE STATION	400,000	12,400	1	12,400	1
	COMPUTERISED RAILWAY RESERVATION COUNTER	5,000	50	101	5,050	101
	SUB TOTAL			202		202
4	**ELECTRIC SUB STATIONS**					
	11 KVA	15,000	500	34	1,7000	34 (17000)
	33 KVA	----------	----------	------	4047	34 (137598)
	220 KVA	500000	40,470	1	40,470	1 (40470)
	SUB TOTAL			35	142451	69 (195068)
5	**COMMUNITY FACILITY**					
	MARRIAGE HALL / COMMUNITY CENTRE	25,000	1,500	20	30,000	20
	LPG/GAS Godown	50,000	1,000	10	10,000	10
	SUB TOTAL			30		30
6	**OTHER FACILITY**					
	GARBAGE COLLECTION CENTER	500	15	1,014	15,210	1014
	BOOTH/ KIOSKS (INFORMAL)	500	7.5	1,014	7,605	1014
	ATM CUM EXTENSION COUNTER	15,000	81	34	2,754	Will be provided in Commercial Areas

7	**STP & IPS**	-------	--------	---------	--------	3+1(95133.3)
8	**SPORTS FACILITY**					
	ZONAL SPORTS CENTER	100,000	80,000	5	400,000	To be provided in Green & Open Areas
	NEIGHBOURHOOD SPORTS CENTER	15,000	15,000.0	34	510,000	
	RESIDENTIAL SPORTS CENTER	5,000	5,000	101	505,000	
9	**RECHARGING PONDS**	@ 5% OF 4494.31 =224.72 Acre			(224.72 Acre) Or 909409	To be provided in Green & Open Areas

8. <u>ले आउट ग्रीन (पार्क एवं खुला क्षेत्र):</u>
योजनान्तर्गत 4455.41 एकड़ क्षेत्रफल का 15% ले आउट ग्रीन/ओपन स्पेस के सापेक्ष 15% क्षेत्रफल 668.31 एकड़ ले आउट ग्रीन/ओपन स्पेस का प्राविधान विकासकर्ता द्वारा किया गया है तथा योजनान्तर्गत महायोजना 2021 के अनुसार महायोजना ग्रीन का क्षेत्रफल 38.90 एकड़ को यथावत रखा गया है। महायोजना ग्रीन सहित कुल 707.21 एकड़ के सापेक्ष 707.33 एकड ग्रीन योजनान्तर्गत छोडी गयी है।

9. <u>जोनल स्पोर्ट्स, नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्र:</u>
योजनान्तर्गत जोनल स्पोर्ट्स क्रीडा केन्द्र, नेबरहुड क्रीडा केन्द्र तथा आवासीय इकाइयों में क्रीडा केन्द्र हेतु वांछित 1415000 वर्गमी0 (349.69 एकड़) को ले आउट प्लान में प्लाटेड डवपमेन्ट्स, ग्रुप हाउसिंग प्लाट्स एवं व्यावसायिक प्लाट्स में दर्शित ग्रीन एवं ओपन एरिया में प्रस्तावित करने हेतु तालिका 11(8) में अंकित किया गया है किन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक उपयोगो के अन्तर्गत प्रस्तावित ग्रीन की स्थिति टेन्टेटिव दर्शायी गयी है इन भूखण्डो की डिटेलिंग करते समय अथवा ले-आउट प्लान प्रस्तावित करते समय वास्वविक स्थिति दर्शाते हुए समायोजन किया जाना भी प्रस्तावित है जिस हेतु कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

10. <u>ग्राउन्ड वाटर रिचार्जिंग पोण्ड (जलाशय):</u>
भवन उपविधि के अनुसार विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्र (ग्रीन) के अन्तर्गत आवश्यक 5% क्षेत्रफल 224.72 एकड़ भूमि पर भू जल रिचार्जिंग हेतु जलाशय का प्राविधान करने हेतु ले आउट की तालिका 11(9) में ग्रीन एवं ओपन क्षेत्र में प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में दर्शाया गया है।योजनान्तर्गत विद्यमान जलाशयों को ले-आउट प्लान में अतिरिक्त रूप से दर्शाया गया है।

11. **शुल्कों की गणना**

(क) प्लान फीस

विकासकर्ता द्वारा 4494.31 एकड़ क्षेत्रफल पर प्लान फीस रू0 13,65,000.00 रसीद संख्या 307208 दिनांक 13.06.2011 द्वारा प्राधिकरण में जमा करायी गयी है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

(ख) निरीक्षण शुल्क
4494.31 एकड़ अथवा
18187827.30 वर्गमीटर × 4.50 प्रति वर्गमीटर = रु0 8,18,45,221.00
अथवा = रु0 8,18,45,300.00

पूर्व स्वीकृति के समय निरीक्षण शुल्क धनराशि 91,25,000.00 रसीद संख्या 213825 दिनांक 08.07.09 एवं धनराशि 2,13,06,900.00 रसीद संख्या 279528 दिनांक 25.10.10 द्वारा अर्थात कुल धनराशि रु0 3,04,31,900.00 पूर्व में जमा की गई थी। (–) = रु0 3,04,31,900.00
निरीक्षण शुल्क के मद में देय धनराशि = **रु0 5,14,13,400.00**

(ग) सिटी डवलपमेंट चार्ज
शासनादेश दिनांक 23.04.10 के प्रस्तर 4 एवं हाईटेक पॉलिसी–2003 के अनुसार पूर्व स्वीकृत 1500 एकड़ क्षेत्रफल पर सिटी डवलपमेंट चार्ज देय नहीं है। अतः वर्तमान में प्रस्तावित 4494.31 एकड़ क्षेत्रफल में से पूर्व स्वीकृत 1500 एकड़ क्षेत्रफल को घटाने के पश्चात अवशेष 2994.31 एकड़ क्षेत्रफल पर पार्क/खुले स्थल एवं सड़कों का क्षेत्रफल (35.75 प्रतिशत) घटाने के उपरान्त नेट क्षेत्रफल पर सिटी डवलपमेंट चार्ज की गणना निम्नवत है–
2994.31 एकड़ × 64.25 प्रतिशत = 1923.84 एकड़
1923.84 एकड़ × 300000/– प्रति एकड़ की दर से सी.डी.सी. = रु0 57,71,52,000.00
पूर्व स्वीकृति के समय रसीद संख्या 279528 दि. 25.10.10 द्वारा जमा धनराशि के समायोजन करने के उपरान्त(–) = रु0 29,84,2000.00
कुल जमा योग्य धनराशि = **रु0 54,73,10,000.00**

(घ) <u>विकास शुल्क</u>
हाईटेक टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत समस्त आन्तरिक एवं बाहय विकास कार्य निर्धारित मानकों एवं विशिष्टियों के अनुसार विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराये जाने है अतः विकास शुल्क देय नहीं है। योजना अवधि में प्राधिकरण द्वारा प्राविधानित की जाने वाली नगर स्तरीय नई अवस्थापना सुविधाओं यथा बन्धा निर्माण, रिंग रोड, फ्लाई ओवर, मेट्रो आदि जिनका सीधा लाभ प्रस्तावित टाउनशिप को मिलेगा, की समानुपातिक लागत विकासकर्ता द्वारा वहन की जायेगी। जिस हेतु उच्च स्तरीय समिति का पूर्वानुमोदन आवशयक होगा।

(च) <u>परफारमेन्स गारण्टी</u>
(i) हाइटेक टाउनशिप पालिसी के अनुसार योजनान्तर्गत आन्तरिक एवं बाहय विकास कार्यों की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि का 25 प्रतिशत भूमि नियमानुसार प्राधिकरण के पक्ष में बन्धक रखी जायेगी।

(As per clause no.9 of devlopment aggrement to ensure timely completion of the project as per the provisions of the approved DPR and registration of transfer deeds of developed properties before handing

over of properties to allottees, the second party shall submit legal undertaking to mortgage 25 percent of the total saleable land in favour of the First Party. For this purpose a mortgage deed shall be accordance with the provisions of prevailing rules/Acts and the mortgage deed shall be registered.)

(ii) बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि में से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जायेगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्ते पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिशचित 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 भूमि में से 5 प्रतिशत करने के लिए परफोरमेन्स गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत आधार पर रख–रखाव सुनिशचित 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 कार्यो का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिशचित किया जायेगा कि रख–रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यो पर ही व्यय की जाए।

11. <u>वांछित अनापत्ति प्रमाण पत्रः</u>

पर्यावरण एवं वन मन्त्रालय भारत सरकार, सेन्ट्रल ग्राउन्ड वाटर बोर्ड, सिचाई विभाग, इण्डियन ऑयल कार्पोरेशन आदि सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी तथा एन.एच. 24 व 60 मी0 चौडे महायोजना मार्ग पर प्रस्तावित जंक्शन के सम्बन्ध में एन.एच.ए.आई से समन्वय स्थापित कर अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर आवश्यक प्राविधान करना होगा।

12. <u>निर्णयार्थ बिन्दुः–</u>

1. विकासकर्ता द्वारा अवगत कराया है कि प्रस्तुत ले–आउट मे सम्मिलित क्षेत्रफल 4494.31 एकड के सापेक्ष 2698 एकड़ भूमि के स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख अर्जन अनुभाग में प्रस्तुत किए है। जिसमें से 2110 एकड़ भूमि विकासकर्ता द्वारा स्वंय क्रय की गयी है एवं 376 एकड़ भूमि करार/अर्जन के माध्यम से तथा ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की 212 एकड़ भूमि पुर्नग्रहण के पश्चात प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी है। प्रस्तुत ले–आउट के अन्तर्गत विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि के बीच–बीच में 1796.31 एकड़ अन्य के स्वामित्व की भूमि भी आ रही है। विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास हेतु प्रस्तुत अवस्थापना सुविधाओं से सम्बन्धित सर्विस प्लान, रेन वाटर हार्वेस्टिंग प्लान आदि के अवलोकन से स्पष्ट है कि योजना मे कहीं कहीं पर अन्य के स्वामित्व की भूमि आने के कारण सम्पूर्ण अवस्थापना सुविधाओं की

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

कनैक्टीविटी नहीं बनती है। विकासकर्ता द्वारा सभी अवस्थापना सुविधाऐं सम्पूर्ण लाईसेन्स क्षेत्र पर ही प्रस्तावित की गयी है।

13. प्रतिबन्ध/शर्तें:

1. पक्ष को निरीक्षण शुल्क रू0 5,14,13,400.00 जमा कराना होगा।
2. पक्ष को सिटी डवलपमेन्ट चार्ज रू 54,73,10,000.00 जमा कराना होगा।
3. डी0पी0आर0 पर बोर्ड द्वारा लिये जाने वाले निर्णय ले-आउट प्लान पर भी प्रभावी होंगे।
4. मानचित्र में प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि को विकासकर्ता कंपनी के नाम दाखिल खारिज कराकर अभिलेख प्राधिकरण में प्रस्तुत करना होगा।
5. योजना में स्थित तालाब/शमशान/कब्रिस्तान/पूजा स्थल आदि की भूमि को यथावत रखना होगा।
6. ले-आउट में दर्शित तालिका में ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन को घटाकर नेट एरिया अंकित किया गया है जबकि ले-आउट में दर्शित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों का क्षेत्रफल ले-आउट ग्रीन सहित दर्शाया गया है। इन भूखण्डों के मानचित्रों की स्वीकृति के समय कुल क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन को कम करके ही ततसमय प्रभावी भवन उपविधि/शासनादेशों के अनुसार 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।
7. सालिड वैस्ट डिस्पाजन मे ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग यार्ड पर हुए व्यय की पूर्व में सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष राशि विकासकर्ता को शीघ्र जमा करनी होगी।
8. भू-स्वामित्व तथा भूमि वाद-विवाद के सम्बन्ध मे किसी प्रकार की जिम्मेदारी प्राधिकरण की नही होगी। माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय मे विचाराधीन वाद से प्रभावित खसरा नम्बरों की भूमि यथावत रखी जाऐगी जिस पर किसी प्रकार के निमार्ण की अनुमति नही होगी।
9. हाईटैक टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार योजनान्तर्गत बाहय विकास कार्यो की पूर्णता हेतु कुल विक्रय योग्य भूमि की 25 प्रतिशत भूमि डवलपमेंट एग्रीमेन्ट के बिन्दु 9 के अनुसार प्राधिकरण के पक्ष में बंधक रखी जाएगी।
10. बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि मे से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जाऐगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्ते पूर्ण हो गयी

हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ–जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की
रिर्चाजिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

11. बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत विक्रय योग्य भूमि को शासन की
अपेक्षानुसार रख–रखाव की व्यवस्था सुनिशचित करने के लिए परफारमेन्स
गारन्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं
सतत् आधार पर रख–रखाव सुनिशचित 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' मे जमा किए जायेगें। टाउनशिप की
सेवाओं के रख–रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा क्रियान्वित किये
जायेगें तथा ज्वाइंट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जायेगा और
सुनिशचित किया जाएगा कि रख–रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य
कार्यो पर ही व्यय की जाए।

12. विकासकर्ता द्वारा विधुत आपूर्ति हेतु उत्तर प्रदेश विधुत पावर कारपोरेशन
लि. को निशुल्क भूमि उपलब्ध करानी होगी एवं वाछित क्षमता के प्रवर्तक
आदि स्वंय लगाने होगें जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त
करनी होगी।

13. अन्य के स्वामित्व की भूमि पर किसी भी प्रकार के विकास/निर्माण अनुमति
नहीं दी जा रही है।

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 होगें। जिस पर तत्समय
प्रचलित भवन उपविधि के नियम लागू होंगें।

16. स्थल के पूर्व स्वीकृत 1671.081 एकड़ के ले–आउट की स्वीकृति को शून्य
माना जायेगा।

17. भवन उपविधि–2008 के प्रस्तर 2.2.3 के प्राविधानों के अनुसार योजना में
वृक्षारोपण का कार्य कराना होगा।

18. वर्षा जल संचयन हेतु नियमानुसार रेन वाटर हार्वेसटिंग का प्राविधान करना
होगा।

19. 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।

20. पोटेबल वाटर हेतु सक्षम अधिकारी का प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा।

125
141

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

21. पूर्व स्वीकृति के क्रम में यदि विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र मे उनका मानचित्र में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो उसका समायोजन विकासकर्ता को करना होगा। इस हेतु दी गयी अण्डरटेकिंग दि0 26.05.11 का अनुपालन करना होगा।

22. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित पुलिस चौकी, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन इलैक्ट्रिक सब स्टेशन, एस0टी0पी0, डस्टबिन आदि के लिये आरक्षित भूमि नियमानुसार निःशुल्क उपलब्ध करानी होगी। इस हेतु पूर्व में निष्पादित अनुबन्ध की शर्तो का अनुपालन करना होगा।

23. 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 जायेगें। इन भूखण्डों/भवनो का आवंटन उक्त आय वर्गो के लाभार्थियों को शासकीय अभिकरण के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा गठित समिति के माध्यम से किया जायेगा।

24. प्रश्नगत मानचित्र के अन्तर्गत ग्राम समाज/सरकारी भूमि का जब तक विधिवत पुर्नग्रहण 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।

25. अन्य की भूमि हेतु पहुँच मार्ग बाधित नही किया जायेगा।

26. भविष्य में प्राधिकरण द्वारा किये गये अन्य वाह्य विकास यथा महायोजना मार्गो 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।

27. विकासकर्ता को योजना के अन्तर्गत आने वाले ग्रामो की विकास योजना बनाकर अन्य विकास कार्यो के साथ–साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेडयूल एवं शासनादेश के अनुसार करना होगा।

28. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त कर प्रस्तुत करनी होगी।

29. योजनान्तर्गत अवशेष भूमि कय करने के उपरान्त सम्पूर्ण योजना के तलपट मानचित्र की सम्पूर्णता प्रमाण पत्र प्राधिकरण से प्राप्त करना होगा।

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

31. पेय जल की उपलब्धता एवं गुणवत्ता सम्बन्धी अभिलेख प्रस्तुत करने होगें।

32. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानको के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।

33. योजनान्तर्गत समस्त निर्माण/विकास कार्यो के साथ-साथ एल.आई.जी./ई.डब्लू.एस. तथा सार्वजनिक सुविधाओं का विकास/निर्माण भी अन्य ग्रुप हाउसिंग भवनों की स्वीकृति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से स्वीकृत कराकर आरम्भ करना होगा। यदि एल.आई.जी./ई.डब्ल.एस. भूखण्डों पर वांछित एल.आई.जी./ई.डब्ल.एस. भवनों की पूर्ति नहीं होती हे तो वांछित अवशेष एल.आई.जी./ई.डब्ल.एस. भवनों की प्रतिपूर्ति विकासकर्ता को अपने स्वामित्वाधीन ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।

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

35. योजनान्तर्गत किसी प्रकार के वाद-विवाद का समस्त दायित्व विकासकर्ता का होगा।

36. विकासकर्ता को मेट्रो सेस के सम्बन्ध शासन के निर्देशों का पालन करना होगा तथा इस हेतु अन्डर टेकिंग देनी होगी।

37. 1671.081 एकड भूमि के पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जाएगी। वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित ले-आउट हेतु विकासकर्ता को शासन द्वारा निर्धारित प्रारूप पर नियमानुसार डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित कराना होगा। योजना के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 29.10.2010 की तिथि से पॉच वर्ष होगी।

38. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

39. कृषि व ग्रीन भू-उपयोग में सर्जित भूखण्डो को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।

40. भू-स्वामित्व की पुष्टि एवं बोर्ड के अनुमोदन के निर्णय के क्रम में वांछित आवश्यक औपचारिकताए पूर्ण होने के उपरान्त ही तलपट मानचित्र निर्गत किया जायेगा।

127 ~~145~~

15

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपरोक्त आख्या के निर्णयात्मक बिन्दु पर निर्णय लिये जाने एवं उपरोक्त उल्लेखित प्रतिबन्धों के साथ प्रस्तावित ले-आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर मानचित्र अनुमन्य किये जाने के प्रस्ताव का अवलोकन कर समिति के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ रखने हेतु अग्रसारित करने का कष्ट करें।

17/6/11 सत्येन्द्र कुमार श्रीवास्तव अवर अभियन्ता | 17/6/11 (ए० के० तायल) अवर अभि० | 17/6/11 (अतुल शर्मा) अवर अभियन्ता | 17/06/11 AE एन० के० भाटिया सहा० अभियंता

CATP महो०

उपरोक्त तकनीकी आख्यानुक्रम में प्रस्तुत तलपट मानचित्र तकनीकी समिति के समक्ष विचारार्थ रखे जाने की स्वीकृति हेतु अग्रसारित।

17/6/11 ज्योति प्रसाद नगर नियोजक

17.6.11 (एन० के० [illegible]वासी)

16

128+154

उपाध्यक्ष

हाईटैक टाउनशिप योजनान्तर्गत मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा विकसित की जाने वाली 4494.31 एकड की हाईटैक टाउनशिप के प्रथम चरण में 1671.081 एकड पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र पर दिनांक 19.10.10 को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया था तदोपरान्त दिनांक 29.10.10 को डवलपमेंन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित किया गया विकास के समय स्थल पर हुए कतिपय परिवर्तनों यथा गावों की सीमाओं में परिवर्तन, गावों के आस–पास अनाधिकृत निर्माण होने व मास्टर प्लान रोड के वास्तविक एलाईन्मेंट में परिवर्तन के दृष्टिगत प्रथम चरण में स्वीकृत तलपट मानचित्र को भी संशोधित किया जाना आवश्यक है। जिसके दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रथम चरण में स्वीकृत सीमा को भी सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने का अनुरोध किया गया है जिसके सम्बन्ध में विभागीय आख्या जो पृष्ठ 3 से 15 पर प्रस्तुत है का अवलोकन किया गया। हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू–स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरुप है। योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्गो को स्थल की स्थिति के अनुरुप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू–उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वंय किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु योजना के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि 29.10.10 से ही प्रभावी होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व मास्टर प्लान मार्गो के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने के कारण यद्यपि प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को कय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा कय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नही है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डो को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले–आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले–आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तो/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू–स्वामित्व की पुष्टि के बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

(जी0एस0गोयल)
सी0ए0टी0पी0

(अनिल गर्ग)
मुख्य अभियन्ता

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

नरेन्द्र कुमार चौधरी

मद सं.– 12

विषय : आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. को इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड–II में आवंटित 42537.31 वर्गमी. में से 5377.06 वर्गमी. भूमि पर ग्रुप हाउसिंग उपयोग की अनुमति दिये जाने के सम्बन्ध में।

आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. को इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड–II में भूखण्डीय विकास हेतु 42537.31 वर्गमी. भूमि तीन चरणों में आवंटित की गयी थी। सर्वप्रथम प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 03.06.99 के निर्णय के कम में समिति को 5 एकड़ भूमि आवंटित किये जाने के प्रस्ताव पर निम्नानुसार स्वीकृत प्रदान की गयी :–

“चूँकि ग्रोस क्षेत्रफल की भूमि के आवंटन पर ही विचार किया जाना है तथा जिसमें सड़क एवं पार्क आदि की भूमि समिति द्वारा छोड़ी जायेंगी और आन्तरिक विकास कार्य भी समिति द्वारा स्वंय किया जायेगा। अतः भूमि का आवंटन वर्तमान दर के 60 प्रतिशत (सेलेबिल एरिया) पर गणित किया जायेगा एवं उसमें से आन्तरिक विकास व्यय की दर कम करते हुए आवंटन दर आगणित की जायेगी।” प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय के कम में समिति को 30352.00 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.–ए) का पट्टा विलेख दिनाँक 31.03.05 को एवं विकय विलेख दिनाँक 19.03.2010 को निष्पादित किया गया।

तत्पश्चात प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 24.09.05 में समिति को 7900.86 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.–बी) पूर्व की नियम व शर्तों के आधार पर आवंटित की गयी। उक्त भूमि की 60 प्रतिशत भूमि 4740.516 वर्गमी. का मूल्य लेते हुए 7900.86 वर्गमी. भूमि का दिनाँक 30.08.08 को विकय विलेख निष्पादित किया गया।

समिति के पुनः अनुरोध पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 06.08.2007 में समिति को 5100.00 वर्गमी. भूमि के आवंटन का प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकार किया गया कि समिति केवल अपने सदस्यों को भूखण्ड विकास कर उपलब्ध करायेगी तथा मल्टी स्टोरी ग्रुप हाउसिंग भवनों का निर्माण नहीं करेगी।” प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के कम में समिति को स्थल पर उपलब्ध 4284.45 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.–सी) की 60 प्रतिशत भूमि 2570.67 का मूल्य लेते हुए 4284.45 वर्गमी. भूमि का दिनाँक 03.10.08 को विकय विलेख व दिनाँक 24.04.09 को शुद्धि–पत्र विलेख निष्पादित किया गया।

अब समिति द्वारा अपने पत्र दिनाँक 17.01.2011 में अवगत कराया गया है कि समिति को आवंटित कुल भूमि 42537.31 वर्गमी. में से 5377.06 वर्गमी. भूमि पर गहरे गढ्डे हैं। समिति द्वारा उक्त गढडों के कारण स्थल पर प्लॉटेड डवलपमेन्ट में कठिनाई का उल्लेख कर उक्त पर ग्रुप हाउसिंग की अनुमति चाही गयी है तथा इस हेतु नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि/भूमि मूल्य को

महेश वर्मा
अधि० अभि०(व्याव०)

सचिव

130

अदा किये जाने हेतु सहमति दी गयी है। समिति को उपरोक्तानुसार तीन चरणों में आवंटित भूखण्ड संख्या ए., बी. एवं सी का संयुक्त रुप से ले–आउट प्लान परमिट संख्या 24/604/टी.एच.ए. /ले-आउट/09.10 दिनाँक 17.04.10 (संलग्न) के अधीन प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है जिसमें प्रश्नगत 5377.06 वर्गमी. भूमि फ्यूचर प्लान के लिए आरक्षित रखी गयी है तथा उक्त भूमि प्राधिकरण के पक्ष में भूखण्ड के आन्तरिक विकास पूर्ण होने तक बन्धक है। समिति के 5377.06 वर्गमी. भूमि पर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने के अनुरोध के क्रम में योजना में अवस्थापना सुविधाओं की वहन क्षमता की जाँच करा ली गयी है तथा वह पर्याप्त है एवं नियोजन की दृष्टि से भी उक्त पर ग्रुप हाउसिंग निर्माण अनुमन्य किया जा सकता है।

पूर्व में समिति को आवंटित भूमि के मूल्यांकन में तद्सैक्टर दर एवं 60 प्रतिशत सेलेबिल एरिया को आधार माना गया था। वर्तमान में भूखण्ड के इस भाग पर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने की स्थिति में नियोजन अनुभाग के अभिमत अनुसार 85 प्रतिशत सेलेबिल एरिया उपलब्ध होगा तथा अवशेष 15 प्रतिशत क्षेत्र ही पार्क विकास के अधीन होगा। उक्त के क्रम में समिति के अनुरोध पर विचार की स्थिति में समिति से पूर्व में ली गयी धनराशि के सापेक्ष 5377.06 वर्गमी. क्षेत्रफल पर 25 (85–60) प्रतिशत अतिरिक्त सेलेबिल क्षेत्र के अनुसार वर्तमान सैक्टर दर पर अतिरिक्त मूल्य तथा प्लॉटेड डेवलपमेन्ट व ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सैक्टर दर का 0.5 गुना (1.5 – 1.0) अन्तर अनुसार आंकलित अतिरिक्त मूल्य समिति को वहन करना होगा एवं आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर ही इस भूमि पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराकर निर्माण अनुमन्य होगा व इस क्षेत्रफल पर 15 प्रतिशत पार्क के रुप में भी छोड़ना होगा। अतैव समिति की मांग अनुसार 5377.06 वर्ग मी० भूमि पर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने की स्थिति में समिति पर अतिरिक्त भू–मूल्य (रु० 0.5 x नवीनतम प्रचलित सैक्टर दर x 5377.06 तथा 0.25 x नवीनतम प्रचलित सैक्टर दर x 5377.06) एवं उस पर नियत कॉर्नर चार्जेज व फ्री–होल्ड चार्ज भारित किये जायेगें।

अतः आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि० के अनुरोध के क्रम में पूर्व में प्लॉटेड डेवलपमेन्ट हेतु आवंटित भूमि पर माननीय बोर्ड द्वारा दिनांक 06.08.2007 की बैठक में ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य न किये जाने के निर्णय पर पुर्नविचार करते हुए इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड–II में प्लॉटेड डेवलपमेन्ट हेतु आवंटित कुल 42537.31 वर्गमी. भूमि में से 5377.06 वर्गमी. भूमि (संलग्न ले–आउट प्लान में चिन्हांकन अनुसार) पर उपरोक्त शर्तो व प्रतिबन्धों के अधीन ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

2/6/11
... कुमार त्यागी
... श्रेणी लिपिक

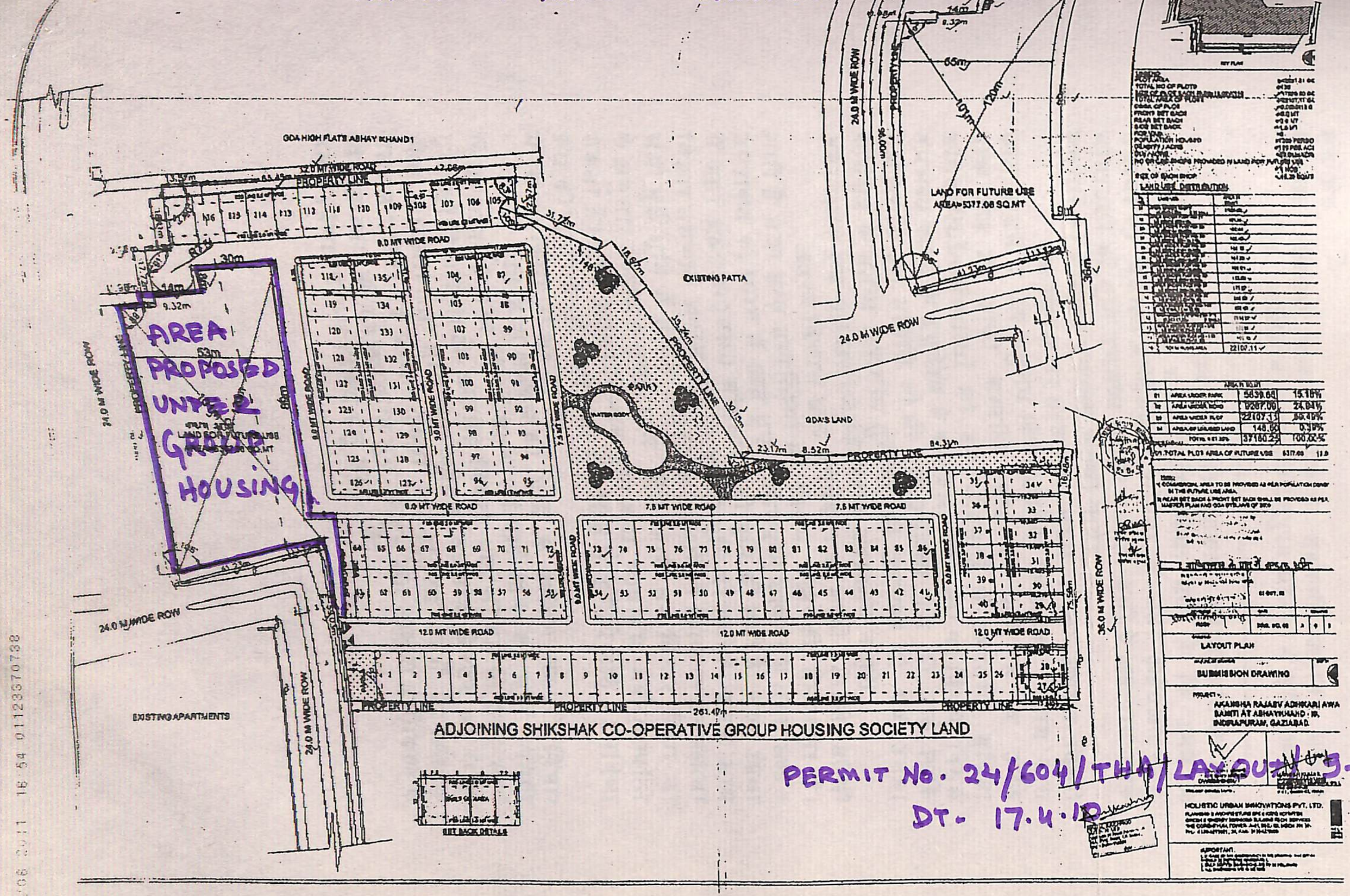
पंकज कुमार शुक्ला
अवर अभियन्ता

महेश वर्मा
अधि० अभि०(व्याव0)

(पी० एस० चौधरी)
वित्त नियंत्रक/प्रभारी ...

... सचिव

COMBINED L.P. OF PLOT A B C ABHAY KHAND II ALLOTTED
TO AAKANSHA RAJASVA SAHAKARI SAMITI LTD.



03-6-95 153-78
132

मद सं0 12

विषयः "अंकाक्षा" राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0, गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव।

अंकाक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा काफी समय पूर्व यह अनुरोध किया गया है कि उनके 250 सदस्यों को वैशाली/इन्दिरापुरम योजना में जहां आई0आर0एस0 सोसायटी को भूमि उपलब्ध करायी गयी है, उसी के आस-पास उनके सदस्यों को भी भूमि उपलब्ध करायी जाये।

इस विषय पर तत्कालीन मुख्य आयकर आयुक्त, दिल्ली
द्वारा शासन से यह अनुरोध किया गया था कि आयकर विभाग द्वारा
बल्क सेल में काफी सम्पत्ति क्रय की गयी है व उनके
अधिकारियों/कर्मचारियों को इन योजनाओं में आवासीय सुविधा
उपलब्ध कराने के उद्‌देश्य से कई बार शासन स्तर पर विचार विमर्श
हुआ था कि इस समिति को भी भूमि उपलब्ध करा दी जाये ताकि
कार्यक्षेत्र के समीप आवासीय सुविधा भी उपलब्ध रहे एवं उनका
अनावश्यक रुप से दिल्ली/गाजियाबाद आवागमन न हो।

आयकर विभाग द्वारा प्राधिकरण की काफी सम्पत्ति खरीदी
गयी है तथा अन्य सम्पत्तियां भी विक्रय करने की सम्भावना है।
उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए इन्दिरापुरम योजना के अभय खण्ड-3
में जहां आई0आर0एस0 सोसायटी को भूमि दी गयी है तथा शिक्षा
विहार सहकारी आवास समिति को भी भूमि दी गयी है, उसके साथ
लगी हुई भूमि में से इस समिति के सदस्यों को फिलहाल उपलब्धता
के अनुसार लगभग 5 एकड भूमि दिये जाने पर विचार किया जा
सकता है। यदि आयकर विभाग द्वारा अन्य कार्यालय भवन/सम्पत्ति
क्रय की जाती है तो ऐसी दशा में अधिक भूमि दिये जाने पर भविष्य
में विचार किया जा सकता है।

चूँकि ग्रोस क्षेत्रफल की भूमि के आवंटन पर ही विचार
किया जाना है तथा जिसमें सडक एवं पार्क आदि की भूमि समिति
द्वारा छोडी जायेगी और आन्तरिक विकास कार्य भी समिति द्वारा स्वयं
किया जायेगा। अतः भूमि का आवंटन वर्तमान सैक्टर दर के 60%
सेलेबल एरिया पर गणित किया जायेगा एवं उसमें से आन्तरिक
विकास व्यय की दर कम करते हुए आवंटन हेतु मामला प्राधिकरण के
समक्ष विचारोपरान्त निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

03-6-95

154
133

रु0 15000/= (पन्द्रह हजार मात्र) तक की सीमा तक के भुगतान किये जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया।

10- श्री रामकिशन जैन मुख्य लिपिक द्वारा अपनी पत्नी की चिकित्सा पर किये गये व्यय की प्रतिपूर्ति के सम्बन्ध में।

प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

11- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारियों का वाहन भत्ता बढ़ाने के सम्बन्ध में।

फील्ड स्टाफ हेतु स्कूटर/मोटर साईकिल भत्ता रु0 300/= (तीन सौ मात्र) प्रतिमाह तथा रु0 800/= (आठ सौ मात्र) कार-भत्ता प्रतिमाह स्वीकार किया गया।

नॉन-फील्ड स्टाफ हेतु भत्ते शासनादेशानुसार देय होगें।

प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

12- "आकांक्षा" राजस्व सहकारी आवास समिति लि0, गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव।

प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

13- प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम महीऊद्दीनपुर कनावनी में ईस्ट एण्ड सहकारी आवास समिति की 8.2906 एकड़ अर्जित भूमि के बदले सहकारी आवास समिति को 3.0 एकड़ भूमि का आवंटन।

14- मैडिको होम फार मैन्टली हैण्डीकैप्ड चिल्ड्रन, मरियम नगर, धूकना के मानचित्र स्वीकृति हेतु विकास व्यय में छूट के सम्बन्ध में।

संस्था द्वारा जनकल्याणकारी कार्य किया जा रहा है। प्रस्तावित फ्लोर एरिया पर गणित विकास व्यय का 35% (पैंतीस प्रतिशत) लिया जाये।

औद्योगिक क्षेत्र, चैरिटेबिल संस्था व सामुदायिक सुविधाओं के सम्बन्ध में भविष्य में विकास शुल्क भूखण्ड के क्षेत्रफल पर न लेते हुए प्रस्तावित फ्लोर एरिया पर विद्यमान विकास शुल्क की दर पर लिये जाने हेतु नीति निर्धारण हेतु प्रस्ताव बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

15- बिना नीलामी किये आवंटित व्यवसायिक भूखण्डों के विषय में।

कोई भी रियायत न दिये जाने का निर्णय लिया गया।

16- भागीरथ सेवा संस्थान को

विकल्प 3 स्वीकार किया गया जिसके

155 10
134

23-5-2000

मद संख्या 9

विषयः आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0, गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव।

आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0, गाजियाबाद को बोर्ड बैठक दिनांक 3-6-99 को इन्दिरापुरम योजना में 5 एकड भूमि आवंटित किये जाने का प्रस्ताव स्वीकार किया है जिसमें आन्तरिक विकास कार्य समिति द्वारा किया जाना है। बोर्ड स्वीकृति के अनुपालन में दिनांक 22-10-99 को 12150 वर्ग मीटर सेलेबिल भूमि पर मूल्य की मांग करते हुए पैमेन्ट शैडयूल भेजा गया।

समिति द्वारा पुनः अनुरोध किया गया है कि उनके सदस्यों की संख्या 250 है । इसलिये उपरोक्त के अतिरिक्त 10 एकड भूमि का आवंटन किया जाये। वर्तमान में समिति को आवंटित भूमि के पास केवल 2.5 एकड अनिस्तारित भूमि उपलब्ध है जिसका आवंटन सम्भव हो सकता है। चूँकि उपलब्ध भूमि बहुत बडी नही है तथा आयकर विभाग को प्राधिकरण द्वारा वैशाली में कार्यालय काम्पलेक्स आवंटित है तथा कौशाम्बी एवं वैशाली में कई आवासीय टावर विक्रय किये गये हैं तथा अन्य अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय की सम्भावना है, ऐसी स्थिति में, प्राधिकरण द्वारा आयकर विभाग राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति के लिये अतिरिक्त भूमि आवंटित की जानी उचित प्रतीत होती है।

अतः समिति को पूर्व में आवंटित भूमि के पास 2.5 एकड अतिरिक्त भूमि उपलब्धता के आधार पर आवंटन करने का प्रस्ताव विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

पत्रावलीः 251/जोन-3/1997

23-5-2000 156 136 135

	कर दिया जाये या रिकवरी सर्टिफिकेट जारी करते हुए वसूली की कार्यवाही की जाये।
4- गोविन्दपुरम योजना के विन्यास मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
5- कौशाम्बी योजना में निर्मित सुविधाजनक दुकानों के क्षेत्रफल को अन्यत्र समायोजित करने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
6- भूखण्ड सं0 सी-8, शालीमार गार्डन, एक्स0-2 आवासीय से व्यवसायिक भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
7- मोदीनगर महायोजना के अनुसार आवासीय (मध्यम घनत्व) क्षेत्र के अन्तर्गत सामुदायिक भवन अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव निम्न अभ्युक्तियों के साथ स्वीकार किया गयाः- 1-35% ग्राऊन्ड कवरेज होगा। 2-एफ0ए0आर0 150 होगा। 3-नेशनल हाईवे की चौडाई प्रभावित न हो। 4-पार्किगं आदि की समुचित व्यवस्था हो। 5-लो0नि0वि0 व अग्नि शमन विभाग की अनापत्ति हो।
8- गुरु रविदास टैम्पल ट्रस्ट, गाजियाबाद को भूमि विनियमितीकरण के सम्बन्ध में।	सब-कमेटी की रिपोर्ट स्वीकार करते हुए प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
9- आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
10- वैशाली में गुरुद्वारा हेतु आवंटित भूमि पर स्थित भवन के सम्बन्ध में।	चूँकि भूखण्ड पर 50% की छूट पूर्व में ही शासन द्वारा सैक्टर दर में दी गयी है, अतः प्रस्ताव भवन की कीमत में भी 50% छूट के साथ स्वीकार किया गया। सब स्टेशन शिफ्ट कराने का व्यय गुरुसिंह सभा द्वारा वहन किया जायेगा।

31-1-05

~~137~~ 136

मद संख्या : 101

विषय : आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव ।

आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को बोर्ड बैठक दिनांक 3-6-99 को इन्दिरापुरम में 5 एकड भूमि आवंटित किये जाने का प्रस्ताव स्वीकार किया गया । तत्पश्चात समिति द्वारा पुनः अनुरोध करने पर पूर्व में आवंटित भूमि के साथ 2.5 एकड अतिरिक्त भूमि उपलब्धता के आधार पर आवंटित करने हेतु बोर्ड मीटिंग दिनांक 23-5-04 द्वारा पुनः प्रस्ताव पास किया गया है । प्राधिकरण द्वारा पूर्व में आवंटित भूमि की रजिष्ट्री करने की कार्यवाही की जा रही है । वर्तमान में समिति द्वारा पुनः यह अनुरोध किया गया है कि लगभग 13000 वर्गमीटर भूमि जो उनको पूर्व में आवंटित भूमि के साथ है, पूर्व की भांति नियम / शर्तो के साथ उन्हें दे दी जाये ।

अतः समिति को पूर्व में आवंटित भूमि के साथ लगी 13000 वर्गमीटर भूमि उपलब्धता के आधार पर आवंटन किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है ।

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

31-1-05 158 137

99(ठ)	श्री हीरालाल, विशेष कार्याधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की पत्नी के ईलाज से सम्बन्धित चिकित्सा बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
99(ड)	श्री राकेश बाबू यादव, दै0वे0सुरक्षा गार्ड के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
99(ढ)	श्री ए0पी0सिंह, सहायक अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
99(ण)	श्री मोबीन खान, दै0वे0लि0 के आपरेशन एवं ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
100–	ग्राम सदरपुर डासना तहसील व जिला गाजियाबाद के काश्तकारों के लिए आबादी की भूमि छोडने के सम्बन्ध में ।	निर्णय लिया गया कि में ग्राम सदरपुर के काश्तकारों के लिए आबादी की भूमि छोडने के सम्बन्ध में निम्न सदस्यों की एक समिति गठित कर ली जाए जो अपनी रिपोर्ट बोर्ड में प्रस्तुत करेगी :– 1– अपर जिलाधिकारी–भू0अर्जन 2– सचिव, गा0वि0प्रा0 । 3– सी0ए0टी0पी0, गा0वि0प्रा0 4– मुख्य अभियन्ता, गा0वि0प्रा0
101–	आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 गाजियाबाद को इन्दिरापुरम योजना में भूमि आवंटन का प्रस्ताव ।	प्रस्ताव विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त इस शर्त पर स्वीकार किया गया कि भूमि का आवंटन वर्तमान आवासीय दर पर किया जाये। चूकि गा0वि0प्रा0 की भूमि न्यायालय में लम्बित थी, अतः यह भी शर्त रखी जाए कि सोसायटी द्वारा किसी भी पकार से जमा

159
138

		धनराशि पर ब्याज का दावा नहीं किया जायेगा। यह सुनिश्चित कर लें कि इस भूमि का भू उपयोग आवासीय हो ।
102	साकेत एजूकेशन सोसायटी को शक्ति खण्ड –4 इन्दिरापुरम में आवंटित स्कूल भूखण्ड को कार्नर का किए जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अस्वीकृत किया गया।
103	प्राधिकरण की मधुबन आवासीय योजना के कन्सैप्चुएल प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्थगित किया गया।
104	किराये पर उठी अमित व्ययी सम्पत्तियों को विकय किए जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

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

D.P.S.
10.2.05
(डी0पी0सिंह),
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(डी0एस0 शर्मा),
सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

D.P.S.
10.2.05
(डी0पी0सिंह),
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद

13-1-2006

160
139

मद संख्याः 17

ऑकाक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को आवंटित अतिरिक्त भूमि के सैक्टर दर के संबंध में।

आकॉक्षा राजस्व सहकारी समिति के अनुरोध पर समिति के बगल में 7900 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन बोर्ड बैठक दिनॉक 24–9–2005 के निर्णय अनुसार वर्तमान सैक्टर दर एवं समिति द्वारा दायर वाद वापिस लेने की शर्त पर किया गया था । समिति को वर्तमान दर रू0 5000+10 मूल्य प्रतिशत इन्फास्ट्रक्चर चार्जेज कुल रू0 5500.00 के अनुसार उक्त भूमि का मूल्य एवं 12 प्रतिशत फ्री होल्ड चार्जेज जमा कराने हेतु मॉग पत्र जारी किया गया है। समिति द्वारा इस क्रम में लगातार यह अनुरोध किया जा रहा है कि समिति को सैलेबल एरिया पर भूमि का आवंटन किया जाय एव उसी आधार पर समिति द्वारा मॉगी जा रही 13000 वर्ग मीटर भूमि सैक्टर दरों से आन्तरिक विकास मूल्य घटाते हुए उक्त भूमि का मूल्य लिया जाये। समिति द्वारा लगातार यह भी अनुरोध किया जा रहा है कि आन्तरिक विकास कार्य समिति द्वारा उच्च श्रेणी का विशिष्ट सुविधाओं सहित स्वयं कराया जायेगा। गाजियाबद विकास प्राधिकरण में आन्तरिक विकास दरें रू0 1340 प्रति वर्ग भी निर्धारित है। अतः समिति के अनुरोध अनुसार सैक्टर दरों से आन्तरिक विकास दरें घटाते हुए (रू0 5000–1340) + 10 इन्फास्ट्रक्चर चार्जेज रू0 4026.00 प्रति वर्ग मीटर भूमि मूल्य लिये जाने का विषय प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

3/1/06

3/1/06

सचिव

		अनअर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में ।	कि इस प्रकरण हेतु एक समिति गठित कर ली जाए, जिसमें जिलाधिकारी, गाजियाबाद, ए0डी0एम0(एल0ए0) व सचिव, गा0वि0प्रा0 सदस्य होगें । तदोपरान्त समिति की रिपोर्ट सहित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए ।
15–		प्राधिकरण की अनअर्जित खसरा नं0. 278 ग्राम हसनपुर भोवापुर (लिंक रोड पर ग्रीन बैल्ट) में अनुसूचित जाति के भू–स्वामीगण के भवन ध्वस्त किये जाने उपरान्त अनुतोष के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि हरित पटटी में आवासीय भवन / निर्माण की अनुमति नहीं दी जा सकती है । भू–स्वामियों को वैम्बे व अन्य योजनाओं में जहाँ उपलब्धता हो वहाँ प्राथमिकता पर आवासीय सुविधा उपलब्ध करा दी जाए ।
16–		डूँडाहेडा में होलसेल मार्केट में भूखण्डों का आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया ।
17–		आकांक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति लि0 को आवंटित अतिरिक्त भूमि के सैक्टर दर के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया, परन्तु प्राधिकरण से भूमि का कब्जा प्राप्त करने से पूर्व समिति को इस आशय का शपथ पत्र देना होगा कि उनके द्वारा जमा की गई धनराशि पर कोई ब्याज की माँग नहीं की जायेगी तथा न्यायालय में चल रहे वाद को उनके द्वारा वापिस लेने पर ही भूमि दी जाये ।
18–		प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि अनिस्तारित व्यवसायिक सम्पत्तियों का भूमि मूल्य अपर जिलाधिकारी (वित्त) द्वारा निर्धारित दरें (भूमि दर को प्रोरेटा एफ0ए0आर0बेसिस पर बिना बढाए) एवं निर्माण का डैप्रीसिएटिड मूल्य सम्मिलित करते हुए ' जहाँ है, जैसा है' के आधार पर नीलामी करके देख लिया जाए । यदि इसके बाद भी इन सम्पत्तियों का निस्तारण नहीं हो पाता है तो पुनः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाए ।
19–		शिरडी मन्दिर पटेलनगर में आवंटित भूखण्ड पर ब्याज माफी के सम्बन्ध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि संस्था चूँकि धार्मिक एवं

6-8-07 ~~162~~ 145

मद संख्या: 15

विषय – ऑकाक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति को इन्दिरापुरम योजना में अवशेष पूर्व आवंटित भूमि से सटी हुइ लगभग 5100 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन के संबंध में ।

ऑकाक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति को प्राधिकरण बोर्ड के पूर्व निर्णय के अनुसार 7.5 एकड भूमि का आवंटन किया जा चुका है एवं इसका पटटा विलेख भी इनके पक्ष में किया जा चुका है । समिति द्वारा इनके बगल में अवशेष पडी हुई 13000 वर्ग मीटर भूमि की मॉग अपने सदस्यों को भूखण्ड उपलब्ध कराये जाने हेतु लगातार की जा रही है प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय दिनॉक 21-1-2005 के द्वारा समिति को 13000 वर्ग मीटर भूमि का आवंटित किये जाने हतु स्वीकृति प्रदान की गयी थी । परन्तु समिति के द्वारा निर्धारित समय सीमा के अन्तर्गत धनराशि जमा न कराये जाने के कारण इनका आवंटन निरस्त कर दिया गया है जिसके विरूद्व समिति द्वारा मा0 न्यायालय में वाद दाखिल किया गया है । प्राधिकरण की विगत बोर्ड बैठक दिनॉक 24-9-2005 के द्वारा समिति को 7900 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन किया जा चुका है एवं इस योजना में समिति द्वारा स्वयं आन्तरिक विकास कार्य कराये जाने की शर्त पर सैक्टर दरों में से विकास व्यय घटाये जाने का निर्णय प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 13-1-2006 में लिया जा चुका है । समिति द्वारा पुन दिनॉक 27-4-2007 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए 13000 वर्ग मीटर भूमि में से उनको आवंटित 7900 के अतिरिक्त 5100 वर्ग मीटर भूमि आवंटित किये जाने हेतु प्रार्थना की गयी है तथा उपरोक्तानुसार मा0न्यायालय से वाद वापिस लिये जाने की सहमति भी दी गयी है । मा0 न्यायालय द्वारा अवशेष भूमि को यथा स्थिति बनाये रखे जाने के आदेश दिये गये है ।

अतः उपरोक्त के अनुसार समिति को पूर्व में आवंटित 13000 वर्ग मीटर भूमि निरस्त किये जाने के उपरान्त उनको आवंटित 7900 भूमि के अतिरिक्त अवशेष 5100 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव मा0 न्यायालय के बाहर समझौता द्वारा वाद निस्तारण किये जाने के उददेश्य से पूर्व आवंटित 7900 वर्ग मी0 की दरों पर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

6/8/07

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
[illegible]

		का ऋण दिला दिया जाए । जैसे ही योजना के आरक्षण से या अन्य परिसम्पत्तियों की बिक्री से धनराशि प्राप्त होगी, गा0वि0प्रा0 का ऋण वापिस कर दिया जायेगा ।
15–	आकॉक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति को इन्दिरापुरम योजना में अवशेष पूर्व आवंटित भूमि से सटी हुई लगभग 5100 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकार किया गया कि समिति केवल अपने सदस्यों को भूखण्ड विकास कर उपलब्ध करायेगी तथा मल्टी स्टोरी ग्रुप हाऊसिंग भवनों का निर्माण नहीं करेगी ।
16–	केन्द्रीय कर्मचारियों को लाजपत नगर योजना में आवंटित भवनों के सम्बन्ध में आवंटियों के पत्र दिनॉक 13–01–2006 के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि केवल 54 मूल आवंटियों में से 04 प्रस्तावित आवंटियों की ही अतिरिक्त जमा पैनल ब्याज की राशि वापिस कर दी जाए । धनराशि वापिस करने से पूर्व यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि भवन पर वास्तविक आवंटियों का ही कब्जा हो और उन्हें ही धनराशि वापिस की जा रही है ।
17–	हस्तिनापुरम योजना में पाईप लाईन हेतु जल निगम को आवंटित भूमि मूल्य पर आरोपित ब्याज रू0 87,822.00 माफ करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
18–	प्राधिकरण द्वारा भूमि के बदले आवंटित भूमि के साथ विकास शुल्क निर्धारण के विषय में।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अस्वीकार किया गया ।
19–	भवन संख्या एन0के0–3/23 एच0आई0जी0 डूप्लैक्स इन्दिरापुरम के आवंटी श्री सुभाष चन्द सेठ को भवन संख्या एन0के0–3/54 एच0आई0जी0 डूप्लैक्स विकल्प के रूप में देने पर विचार सम्बन्धित।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

प्रस्ताव दि0 8-12-07

मद संख्याः 18

विषय :ऑकाक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित 7900 वर्ग मीटर एवं 5100 वर्ग मीटर भूमि के दरों के निर्धारण के संबंध में ।

उल्लेखनीय है कि समिति को विभिन्न चरणों में क्रमशः 5 एकड., 2.5 एकड. , 7900 वर्ग मीटर एवं 5100 वर्ग मीटर भूमि आवंटित की गयी है किन्तु भूमि की दर की गणना का आधार प्रथम आवंटन से जो कि 5 + 2.5 एकड. का था से परिवर्तित कर दिया गया जिसके विरोध हेतु समिति द्वारा लगातार पत्र दिये जा रहे है एवं प्रकरण को निपटाने हेतु सिविल कोर्ट, गाजियाबाद में वाद संख्याः 953/5 भी दायर कर दिया गया है । इस क्रम में अद्यावधिक स्थिति निम्नवतः है :-

1. सर्वप्रथम **दिनॉक 3–6–1999** को समिति को **5 एकड.** भूमि बल्क सेल के आधार पर आवंटित की गयी। बोर्ड प्रस्ताव पर निम्नवत् स्वीकृति प्रदान की गयी – " *चूँकि ग्रोस क्षेत्रफल की भूमि के आवंटन पर ही विचार किया जाना है तथा जिसमें सडक एवं पार्क आदि की भूमि समिति द्वारा छोडी जायेगी और आन्तरिक विकास कार्य भी समिति द्वारा स्वयं किया जायेगा। अतः भूमि का आवंटन वर्तमान सैक्टर दर के 60 प्रतिशत(सेलेबल एरिया) पर गणित किया जायेगा एवं उसमें से आन्तरिक विकास व्यय की दर कम करते हुये आवंटन दर आगणित की जायेगी। (पताका 'क' बोर्ड बैठक प्रस्ताव दिनॉक 3–06–99)"*

2. तत्पश्चात **2.5 एकड** भूमि और आवंटित की गयी(पताका 'ख' बोर्ड बैठक दिनॉक 23–05–2000)

3. उपर्युक्त के अनुसार भूमि दर की गणना का आधार निम्नवत् स्वीकृत था–

क. कुल भूमि	=	(5+2.5) एकड = 30375 वर्ग मी0
ख. 60 प्रतिशत सेलेबल एरिया	=	18225 वर्ग मी0
ग. सैक्टर रेट	=	2500 रू0 प्रति वर्ग मी0
घ. आन्तरिक विकास शुल्क	=	670 रू0 प्रति वर्ग मी0
ड. आवंटन दर(ग–घ)	=	1830 रू0 प्रति वर्ग मी0
च. भूमि का कुल मूल्य(ड x ख)	=	3,33,51,750.00

उपरोक्तानुसार ही पत्र संख्याः .561/व्यव0 अनु0/2000 दिनॉक 13–9–2000 के द्वारा समिति को दर एवं भूमि मूल्य सूचित करते हुए मॉग पत्र निर्गत किया गया। समिति द्वारा मॉग पत्र के अनुसार मूल्य जमा कराते हुए भूमि की रजिस्ट्री करा ली गयी है ।

4. समिति को **13000 वर्ग मीटर** भूमि **बोर्ड बैठक दिनॉक 21–1–2005** के निर्णय के

Vinod/AE [signature] [signature]

सचिव
गा० वि० प्रा०
गाजियाबाद

अनुपालन में आवंटित की गयी । समिति द्वारा अपेक्षित धनराशि समय से जमा नही करायी गयी। अतः इनका आवंटन दिनॉक 23–6–2005 को निरस्त कर दिया गया जिसके विरूद्व समिति द्वारा माननीय न्यायालय में वाद संख्याः 953/05(सिविल कोर्ट) दायर कर दिया गया। समिति द्वारा अनुरोध किया गया कि फिलहाल समिति से लगी हुई 7900 वर्ग मीटर भूमि इनको आवंटित कर दी जाये तो समिति यह वाद वापिस ले लेगी। समिति को पूर्व में किये गये आवंटन एवं वाद निस्तारण के दृष्टिकोण से इन्हें 7900 वर्ग मीटर भूमि समिति के पक्ष में वर्तमान सैक्टर दरों पर तथा इसके साथ वाद वापिस लेने की शर्त पर बोर्ड बैठक दिनॉक 14–9–2005 के निर्णय के अनुसार आंवटित की गयी।

उल्लेखनीय है कि उक्त प्रस्ताव में आवंटन प्लाटेड भूमि का होगा अथवा ग्रुप हाउसिंग का एवं दरों का आधार स्पष्ट नही किया गया । समिति को अन्तिम रूप से निम्नवतः गणना अनुसार मॉग पत्र जारी किया गयाः–

क.	सैक्टर दर	= 5000 रू0 प्रति वर्ग मीटर
ख.	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क	= 500 रू0 प्रति वर्ग मीटर
ग.	आन्तरिक विकास मूल्य	= 1320.45 /वर्ग मीटर
घ.	देय भूमि पर (क+ख –ग)	= 4179.55 = 4180 रू0 प्रति वर्ग मी0
ड.	कुल भूमि मूल्य	= 7900 X 4180 = 3,30,22,000.00

तदानुसार पत्र संख्याः 763/व्यव0 अनु0/दिनॉक 20–7–07 के अनुसार 7900 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन पत्र जारी किया गया।

उपर्युक्तानुसार कुल मॉग रू0 3,30,22,000.00 के विरूद्व समिति द्वारा सम्पूर्ण धनराशि जमा की जा चुकी है किन्तु समिति द्वारा लगातार अनुरोध किया जा रहा है कि इसकी गणना का आधार मूल आवंटन के अनुरूप ही होना चाहिए। प्रथम आवंटन की गणना के आधार पर भूमि मूल्य की गणना निम्नवतः होती है :–

क.	कुल ग्रोस भूमि	= 7900 रू0 प्रति वर्ग मी0
ख.	60 प्रतिशत सेलेबल भूमि	= 4740 रू0 प्रति वर्ग मी0
ग.	सैक्टर रेट	= 5000 रू0 प्रति वर्ग मी0
घ.	आन्तरिक विकास मूल्य	= 1320.45 रू0 प्रति वर्ग मी0
ड.	नेट दर(ग–घ)	= 3679.55 रू0 प्रति वर्ग मी0
च.	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क 10 ड का	= 367.955 प्रति वर्ग मी0
छ.	कुल प्रभावी दर(ड+च)	= 4047.505 प्रति वर्ग मी0 अर्थात रू0 4048.00 प्रति वर्ग मी0
ज.	भूमि का मूल्य(छ x ख)	= रू01,91,87,520,.00

उक्त गणना प्रथम मूल आवंटन के अनुसार है। समिति द्वारा नियमानुसार ओपिन एरिया लगभग (40 प्रतिशत) छोडते हुए प्लाटेड डेवलेपमेंन्ट करना होगा।

इस प्रकार समिति द्वारा **पूर्व में रू0 1,38,34,480.00** अधिक जमा किये जा चुके है जिसको कि समिति को वापिस करने होगें, **अन्यथा आगामी 5100 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन में समायोजित करने होगें।**

5. बोर्ड बैठक दिनॉक 6–8–2007 के निर्णय के अनुपालन में 5100 वर्ग मीटर भूमि का आवंटन मुख्यतः निम्न शर्तो के आधार पर हुआ था :–

"समिति को आवंटित 7900 वर्ग मीटर भूमि के अतिरिक्त अवशेष 5100 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव मा0 न्यायालय के बाहर समझौते द्वारा वाद निस्तारण किये जाने के उददेश्य से पूर्व आवंटित 7900 वर्ग मीटर की दर पर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।"

उक्त प्रस्ताव के क्रम में निम्नवतः प्रस्ताव स्वीकृत किया गया –

" विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकार किया गया कि समिति केवल अपने सदस्यों को भूखण्ड विकास कर उपलब्ध करायेगी तथा मल्टी स्टोरी ग्रुप हाउसिंग भवनों का निर्माण नही करेगी । "

स्वीकृत प्रस्ताव के अनुपालन में भूमि मूल्य की गणना निम्नवतः होती है:–

क.	कुल ग्रोस भूमि	= 5100 रू0 प्रति वर्ग मी0
ख.	60 प्रतिशत सेलेबल भूमि	= 3060 रू0 प्रति वर्ग मी0
ग.	सैक्टर रेट	= 5000 रू0 प्रति वर्ग मी0
घ.	आन्तरिक विकास मूल्य	= 1320.45 रू0 प्रति वर्ग मी0
ड.	नेट दर(ग–घ)	= 3679.55 रू0 प्रति वर्ग मी0
च.	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क 10% (ड) का	= 367.955 प्रति वर्ग मी0
छ.	कुल प्रभावी दर(ड+च)	= 4047.505 प्रति वर्ग मी0 अर्थात रू0 4048.00 प्रति वर्ग मी0
ज.	भूमि का मूल्य(छ x ख)	=रू0 1,23,86,880.00

उल्लेखनीय है कि उक्त गणना बोर्ड प्रस्ताव में लिये गये निर्णय के अनुसार 7900 वर्ग मीटर आवंटन की दरों के आधार पर है जबकि प्रचलित नियम यह है कि आवंटन की तिथि को प्रभावी दर ही आवंटन हेतु लागू होगी । तदनुसार भूमि का मूल्य निम्नवतः देय होगा–

क.	कुल ग्रोस भूमि	= 5100 रू0 प्रति वर्ग मी0
ख.	60 प्रतिशत सेलेबल भूमि	= 3060 रू0 प्रति वर्ग मी0
ग.	सैक्टर रेट	= 9000 रू0 प्रति वर्ग मी0

167
146

घ.	आन्तरिक विकास मूल्य	= 1320.45 रू0 प्रति वर्ग मी0
ड.	नेट दर(ग–घ)	= 7679.55 रू0 प्रति वर्ग मी0
च.	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क 10 ड का	= 797.96 प्रति वर्ग मी0
छ.	कुल प्रभावी दर(ड+च)	= 8447.505 प्रति वर्ग मी0 अर्थात रू0 8448.00 प्रति वर्ग मी0
ज.	भूमि का मूल्य(छ **x** ख)	= रू0 2,58,49,365.00

उपरोक्तानुसार समस्त विवरण के अनुसार निम्न बिन्दुओं पर विचार किया जाना है:–

क. बोर्ड बैठक दिनॉक 24–9–2005 के अनुसार 7900 वर्ग मीटर भूमि के आवंटन हेतु प्लाटेड डवलपमेंट के अनुसार भूमि की दर की गणना किये जाने के संबंध में एवं तद्नुसार संशोधित मॉग पत्र जारी किये जाने हेतु

ख. बोर्ड बैठक दिनॉक 6–8–2007 के अनुपालन में आवंटित 5100 वर्ग मीटर भूमि की दरों के संबंध में निर्णय लिया जाना है कि 5100 वर्ग मी0 भूमि मूल्य की गणना पूर्व 7900 वर्ग मी0 आवंटित भूमि मूल्य के अनुसार की जाये अथवा वर्तमान सैक्टर दर पर की जाये।

उपरोक्तानुसार निर्णय के उपरान्त समिति को वाद वापिस लेना होगा । तदनुसार प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है ।

सहा० अभि०

अधि० अभि०

सचिव
गा० वि० प्रा०
गाजियाबाद

निर्णय (दि० 8-12-0?)

17–	मै0 इन्द्रप्रस्थ गैस लि0 को सी0एन0जी0 फिलिगं स्टेशन स्थापित करने हेतु संजयनगर एवं वैशाली योजना के अन्तर्गत उपलब्ध करायी गयी भूमि के आवंटन की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।	गाजियाबाद में सी0एन0जी0 फिलिंग स्टेशनों को प्रोत्साहन करने के उद्धेश्य से मैसर्स इन्द्रप्रस्थ गैस लि0 जो कि भारत सरकार का उपकम है, को संजयनगर व वैशाली योजना के अन्तर्गत् विशेष परिस्थितियों में आवासीय दर के 40 प्रतिशत पर भूमि आवंटित किये जाने हेतु प्रस्ताव स्वीकार किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि समान प्रकार के प्रकरणों में तदैव बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किया जाये ।
18–	आकांक्षा राजस्व सहकारी आवास समिति लि0 को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित 7900 वर्गमीटर एवं 5100 वर्ग मीटर भूमि के दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि प्रस्ताव का पुनः परीक्षण कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये । प्रस्ताव का परीक्षण प्रचलित आवंटन नियमावली के अंतर्गत किया जायेगा।
19–	राष्ट्रीय राजमार्ग–24 से न्यू हालैण्ड फैक्ट्री, नोएडा को जोडने वाले 6 लेन मार्ग का निर्माण कार्य।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्देश दिए गए कि इस मार्ग से चूँकि ग्रेटर नोएडा को लाभ पहुँचेगा, अतः निर्माण लागत में उनकी सहभागिता हेतु अंशदान प्राप्त किए जाने हेतु उनसे अनुरोध कर लिया जाये ।
20–	मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी समग्र विकास योजना के अन्तर्गत् कराये जाने वाले कार्य।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । वार्ड नम्बर 3 व 38 के अनाधिकृत कालोनियों के सम्बन्ध में एक माह के अन्दर निर्णय ले लिया जाये ।
21–	प्राधिकरण में प्रस्तावित दुर्बल आय वर्ग हेतु दो कमरे के चार मंजिले भवनों के मूल्याकंन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
22–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ योजना (कोयल एन्क्लेव)	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

21-5-2008

169 148

मद संख्याः 21

विषयः आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. को इन्दिरापुरम् योजना में आवंटित 7900 वर्गमीटर एवं 5100 वर्गमीटर भूमि के मूल्य की गणना 60 प्रतिशत सेलेबल एरिया पर बोर्ड के निर्णय के अनुसार प्रभावी दर पर किये जाने के सम्बन्ध में।

आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति को विभिन्न चरणों में क्रमशः 5 एकड़, 2.5 एकड़, 13000 वर्गमीटर (7900 वर्गमीटर एवं 5100 वर्गमीटर) भूमि आवंटित की गयी है, 13000 वर्गमीटर भूमि का आवंटन पूर्व में आवंटित 7.5 एकड़ भूमि की भांति नियम व शर्तों पर आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया था। किन्तु मूल्य की गणना का आधार प्लोटिड पर न करते हुए ग्रोस क्षेत्रफल पर परिवर्तित कर आवंटन पत्र जारी कर दिया गया, जिसका समिति द्वारा लगातार पत्राचार के माध्यम से विरोध किया गया एवं सिविल कोर्ट, गाजियाबाद में वाद संख्या–953/2005 भी दायर कर किया गया जिसमें प्रकरण को निस्तारण हेतु प्राधिकरण द्वारा 7900 वर्गमीटर भूमि का आवंटन, प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.2005 एवं 5100 वर्गमीटर भूमि का आवंटन प्राधिकरण बोर्ड बैठक 06.08.2007 में निर्णय लिया गया है। उक्त क्रम में दिनांक 08.12.2007 को मद संख्या–18 पर एक प्रस्ताव रखा गया, जिसमें प्रस्ताव का पुनः परीक्षण कर प्रचलित आवंटन नियमावली के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत करने हेतु निदेशित किया गया। तत्क्रम में अद्यावधिक स्थिति निम्नवत् है :–

1. सर्वप्रथम दिनांक 03.06.1999 को समिति को 5 एकड़ भूमि बल्क सेल के आधार पर आवंटित की गयी। बोर्ड प्रस्ताव पर निम्नवत् स्वीकृति प्रदान की गयीः–

   "चूँकि ग्रोस क्षेत्रफल की भूमि के आवंटन पर ही विचार किया जाना है तथा जिसमें सड़क एवं पार्क आदि की भूमि समिति द्वारा छोड़ी जायेगी और आन्तरिक विकास कार्य भी समिति द्वारा स्वयं किया जायेगा। अतः भूमि का आवंटन वर्तमान दर के 60 प्रतिशत (सेलेबल एरिया) पर गणित किया जायेगा एवं उसमें से आन्तरिक विकास व्यय की दर कम करते हुए आवंटन दर आगणित की जायेगी।"

2. तत्पश्चात 2.5 एकड़ भूमि भी उसी दर व उन्हीं शर्तों पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.05.2000 को आवंटित की गयी।

3. उपर्युक्त के अनुसार भूमि दर की गणना का आधार पर निम्नवत् स्वीकृत थाः–

(क)	कुल भूमि	:	(5+2.5) एकड़ अर्थात 30375 वर्गमी.
(ख)	60 प्रतिशत सेलेबल एरिया	:	18225 वर्गमीटर
(ग)	सेक्टर रेट	:	2500 रूपये प्रति वर्गमीटर
(घ)	आन्तरिक विकास शुल्क	:	670/– रूपये प्रति वर्गमीटर
(ङ.)	आवंटन दर (ग–घ)	:	1830/– रूपये प्रति वर्गमीटर
(च)	भूमि का कुल मूल्य (ङXख)	:	3,33,51,750.00

उपरोक्तानुसार ही पत्र संख्या–561 / व्यव. अनुभाग / 2000, दिनांक 13.09.2000 के द्वारा समिति को दर एवं भूमि मूल्य सूचित करते हुए मांग–पत्र निर्गत किया गया। समिति द्वारा मांग–पत्र के अनुसार मूल्य जमा कराते हुए भूमि की रजिस्ट्री दिनांक 31.03.2005 को करा ली गयी है।

4. समिति को 13000 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि के आवंटन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.2005 को मद संख्या–101 पर निम्नानुसार रखा गया है:–

"वर्तमान में समिति द्वारा पुनः यह अनुरोध किया गया है कि लगभग 13000 वर्गमीटर भूमि, जो उनको पूर्व में आवंटित भूमि के साथ है, पूर्व की भांति नियम / शर्तों के साथ उन्हें दे दी जाय।"

उक्त प्रस्ताव पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

"प्रस्ताव विचार–विमर्श उपरान्त इस शर्त पर स्वीकार किया गया कि भूमि का आवंटन वर्तमान आवासीय दर पर किया जाये। चूंकि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भूमि न्यायालय में लम्बित थी। अतः यह भी शर्त रखी जाय कि सोसायटी द्वारा किसी भी प्रकार से जमा धनराशि पर ब्याज का दावा नहीं किया जायेगा। यह सुनिश्चित कर लें कि इस भूमि का प्रयोग आवासीय हो।"

उपरोक्त निर्णय के कम में दिनांक 09.03.2005 को प्राधिकरण से जारी पत्र में 13000 वर्गमीटर भूमि 5500 / – प्रति वर्गमीटर की दर से 7,15,00,000.00 एवं 12 प्रतिशत फ्रीहोल्ड चार्ज के साथ कुल मूल्य 8,00,80,000.00 की मांग की गयी। प्रस्ताव 7.5 एकड़ में निर्धारित नियम / शर्तों की भांति सेलेबल क्षेत्रफल पर आवंटित किये जाने पर था परन्तु मांग–पत्र ग्रोस एरिया पर जारी हुआ, जिसका समिति द्वारा विरोध किया गया एवं भुगतान न करने के कारण दिनांक 23.06.2005 को आवंटन निरस्त हो गया। जिसके विरुद्ध समिति द्वारा माननीय न्यायालय में वाद संख्या–953 / 05 (सिविल कोर्ट) भी दायर किया गया।

5. समिति के बार–बार अनुरोध करने पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.2005 को 7900 वर्गमीटर भूमि वर्तमान सेक्टर दर पर वाद वापस लेने की शर्त पर बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः–

"विस्तृत विचार–विमर्श प्रस्ताव स्वीकृत किया गया। यह भी निर्देश दिये गये कि अतिरिक्त आवंटित भूमि का मूल्य इन्दिरापुरम् योजना के वर्तमान सेक्टर दर से आंकलित किया जाय तथा समिति को वाद वापस लेना होगा।"

उक्त प्रस्ताव पर समिति द्वारा पुनः विरोध किया गया तथा दिनांक 13.01.2006 को मद संख्या-17 पर पुनः एक प्रस्ताव रखा गया, जिसमें इन्दिरापुरम् की प्रभावी सेक्टर दर 5000/-प्रति वर्गमीटर से आन्तरिक विकास शुल्क रू. 1340 घटाने पर अवशेष राशि 3660 व 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज जोड़कर रू. 4026/- प्रति वर्गमीटर की दर से मूल्य लिये जाने का प्रस्ताव रखा गया, जिस पर निम्न निर्णय लिया गयाः-

> "विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया, परन्तु प्राधिकरण से भूमि का कब्जा प्राप्त करने से पूर्व समिति को इस आशय का शपथ-पत्र देना होगा कि उनके द्वारा जमा की गयी धनराशि पर कोई ब्याज की मांग नहीं की जायेगी तथा न्यायालय में चल रहे वाद को उनके द्वारा वापस लेने पर ही भूमि दी जाय।"

समिति को 7900 वर्गमीटर भूमि के विषय में निम्नवत् गणनानुसार मांग-पत्र जारी किया गयाः-

(क)	सेक्टर दर	:	5000 रूपये प्रति वर्गमीटर
(ख)	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क	:	500 रूपये प्रति वर्गमीटर
(ग)	आन्तरिक विकास शुल्क	:	1320.45 रूपये प्रति वर्गमीटर
(घ)	देय भूमि पर (क+ख+ग)	:	4179.55=4180रूपये प्रति वर्गमीटर
(ड.)	कुल भूमि मूल्य	:	7900X4180= 3,30,22,000.00

6. समिति द्वारा उपरोक्त मांग-पत्र में देय धनराशि 3,30,22,000.00 जमा की जा चुकी है। किन्तु समिति द्वारा लगातार अनुरोध किया जा रहा है कि इसकी गणना का आधार मूल आवंटन दिनांक 03.06.1999 में स्वीकृत नियम/शर्तों के अनुरूप ही होना चाहिए। इस प्रथम आवंटन की गणना के आधार पर भूमि मूल्य की गणना निम्नवत् होती है :-

(क)	कुल ग्रोस भूमि	:	7900 वर्गमीटर
(ख)	60 प्रतिशत सेलेबल भूमि	:	4740 वर्गमीटर
(ग)	सेक्टर रेट	:	5000 रूपये प्रति वर्गमीटर
(घ)	आन्तरिक विकास मूल्य	:	1320.45 रूपये प्रति वर्गमीटर
(ड.)	नेट दर (ग-घ)	, :	3679.55 रूपये प्रति वर्गमीटर
(च)	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क 10ड का	:	367.955 प्रति वर्गमीटर
(छ)	कुल प्रभावी दर (ड+च)	:	4047.505 प्रति वर्गमीटर अर्थात रूपये 4048.00 प्रति वर्गमीटर
(झ)	भूमि का मूल्य (छXख)	:	रूपये 1,91,87,520.00

न्यायालय में दायर वाद संख्या-953 सन् 2005 आकांक्षा सहकारी समिति बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 27.04.2007

द्वारा अतिरिक्त भूमि किसी अन्य को आवंटित न करने के आदेश के साथ यथास्थिति बनाये रखने के आदेश दिये गये।

7. समिति के अनुरोध एवं उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 06.08.2007 में समिति को पूर्व में आवंटित 13000 वर्गमीटर भूमि में से उपरोक्त आवंटित 7900 वर्गमीटर भूमि की अतिरिक्त अवशेष 5100 वर्गमीटर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव मा. न्यायालय के बाहर समझौता द्वारा वाद निस्तारण किये जाने के उद्देश्य से पूर्व आवंटित 7900 वर्गमीटर दर पर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्णय लिया गया है :--

"विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकार किया गया कि समिति केवल अपने सदस्यों को भूखण्ड विकास कर उपलब्ध करायेगी तथा मल्टीस्टोरी ग्रुप हाऊसिंग भवनों का निर्माण नहीं करेगी।"

8. उपर्युक्त के दृष्टिगत स्वीकृत निर्णय के कम में प्राधिकरण द्वारा निम्नवत् गणना कर पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है :--

(क)	कुल ग्रोस भूमि	:	5100 वर्गमीटर
(ख)	60 प्रतिशत सेलेबल भूमि	:	3060 वर्गमीटर
(ग)	सेक्टर रेट	:	5000 रूपये प्रति वर्गमीटर
(घ)	आन्तरिक विकास मूल्य	:	1320.45 रूपये प्रति वर्गमीटर
(ङ.)	नेट दर (ग–घ)	:	3679.55 रूपये प्रति वर्गमीटर
(च)	इन्फ्रास्ट्रक्चर शुल्क 10 प्रतिशत (ङ) का	:	367.955 प्रति वर्गमीटर
(छ)	कुल प्रभावी दर (ङ+च)	:	4047.505 प्रति वर्गमीटर अर्थात रूपये 4048 प्रति वर्गमीटर
(ज)	भूमि का मूल्य (छXख)	:	रूपये 1,23,86,880.00

9. अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.2005 व 13.01.2006 द्वारा आवंटित 7900 वर्गमीटर भूमि एवं प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 06.08.2007 द्वारा आवंटित 5100 वर्गमीटर भूमि दिनांक 06.08.2007 को प्रभावी दर पर प्रथम आवंटन दिनांक 03.06.1999 के नियम एवं शर्तो के आधार पर उपरोक्त गणना क्रमांक–6 एवं 8 के अनुसार आवंटन–पत्र जारी करने के अनुमोदनार्थ प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

152
175

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21-5-2008 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 115वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21-5-2008 को सम्पन्न हुई निम्नलिखित अधिकारियों / सदस्यों द्वारा भाग लिया गया :-

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

2- श्री एस0 के0 द्विवेदी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।

3- श्रीमती आभा गुप्ता,अपर जिला मजिस्ट्रेट(भू अर्जन)- जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।

4- श्री एम0 आर0 वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ ।

5- श्री सत्येन्द्र सिंह गंगवार, अपर निदेशक-पेंशन-सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0शासन, लखनऊ के प्रतिनिधि ।

6- श्री एच0एस0सहारिया, अपर नगर आयुक्त, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।

7- श्री वी0 विक्रमादित्य, अधीक्षण अभियन्ता- प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम लखनऊ के प्रतिनिधि ।

8- श्री विजेन्द्र सिंह चौहान , सदस्य(गैर सरकारी)(नगर निगम,गाजियाबाद)गा0वि0प्रा0 ।

8- श्री मुकेश गर्ग , सदस्य(गैर सरकारी)(नगर निगम,गाजियाबाद),गा0वि0प्रा0 ।

9- श्री हरिमोहन, सदस्य(गैर सरकारी)(नगर निगम,गाजियाबाद),गा0वि0प्रा0 ।

10- श्री प्रेमचन्द्र भारती सदस्य(गैर सरकारी)(नगर निगम,गाजियाबाद)गा0वि0प्रा0 ।

बैठक प्रारम्भ से पूर्व अध्यक्ष महोदय का स्वागत किया गया एवं अध्यक्ष महोदय द्वारा उपस्थित सदस्यों का औपचारिक परिचय प्राप्त किया गया । तदोपरान्त अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ---- कार्यवाही प्रारम्भ हुई एवं विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से निम्नवत निर्णय लिये गये

मद सं0	विषय	निर्णय
1-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 08-12-2007 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 08-12-2007 के कार्यवृत्त की पुष्टि बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से की गई ।
2-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 08-12-2007 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 08-12-2007 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या बोर्ड द्वारा अवलोकित की गई तथा निम्नानुसार निर्देश दिये गये:-

	सडक तक प्रस्तावित 45 मीटर चौंडी सडक के निर्माण के सम्बन्ध में।	सम्बन्धित हों, उनमें मुख्य [illegible] वास्तुविद एवं नगर नियोजक द्वारा यह सुनिश्चित किया जाये कि ऐसे प्रस्तावों में मानचित्र व आगणन अवश्य प्रस्तुत किये जायें।
18–	मान्यवर श्री कांशीराम जी शहरी समग्र विकास योजनान्तर्गत नगर निगम के चयनित वार्डो के संतृप्तिकरण की कार्ययोजना चरण द्वितीय में कराये जाने वाले कार्य	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया। इस सम्बन्ध में अनुपालन आख्या में दिये गये निर्देशों का भी अनुपालन सुनिश्चित किया जाये।
19–	किराये पर उठी सम्पत्तियां जो स्टाफ को आवंटित हैं, को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
20–	प्राधिकरण द्वारा निर्मित किराये के भवनों के निस्तारण की सीमा दिनॉक 31–3–2009 तक बढाये जाने के सम्बन्ध में	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
21–	आकॉक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को इन्दिरापुरम योजना में आवंटित 7900 वर्ग मीटर एवं 5100 वर्ग मीटर भूमि के मूल्य की गणना 60 प्रतिशत सेलेबल एरिया पर किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
22–	उ0प्र0 विधान सभा / विधान परिषद सदस्यों को प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्ड आरक्षित करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया। इस सम्बन्ध में जारी सूचना प्राधिकरण की वेबसाइट पर भी डाली जाये।
23–	नेहरूनगर एवं सूर्यनगर योजना में निर्मित महिला छात्रावास के नीति निर्धारण के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि छात्रावास की पूर्व निर्धारित नियम व शर्तों के अधीन अग्रिम 3 माह तक की लीज बढा दी जाय। यह भी निर्देश दिये गये कि इस बीच [illegible] नियम व शर्तें व प्राईवेट संस्था को दिये जाने हेतु [illegible]

मद सं. – 13

विषय : प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की गोविन्दपुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम, बृजविहार, इन्द्रप्रस्थ एवं मधुबन–बापूधाम योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन हेतु दिनाँक 17.08.2010 से 14.09.2010 तक योजना प्रकाशित कराकर आवेदन पत्र आमंत्रित किये गये। योजना हेतु दिनाँक 13.08.2010 को राष्ट्रीय सहारा, नई दुनिया, अमर उजाला, हिन्दुस्तान टाइम्स, मेल टुडे, मिन्ट एवं हिन्दुस्तान हिन्दी समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। दिनाँक 18.08.2010 को शुद्धि–पत्र प्रकाशित कराते हुए रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी अथवा ट्रस्ट के अन्तर्गत पंजीकृत संस्थाओं के साथ–साथ पंजीकृत फर्म तथा कम्पनियाँ भी पात्रता की श्रेणी में रखी गयीं। योजना अवधि मे अत्यधिक अवकाश होने के दृष्टिगत योजना की अन्तिम तिथि दिनांक 14.09.2010 तक बढ़ा दी गई थी एवं इस हेतु दिनांक 05.09.2010/06.09.2010 को उक्त समाचार–पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। पुनः योजना के व्यापक प्रचार–प्रसार एवं मधुबन–बापूधाम योजना के ले आउट के आधार पर भूखण्डों की मापों में कुछ विचलन की सम्भावना एवं भूखण्डों की वास्तविक स्थिति लगभग एक माह में ज्ञात हो पाने के दृष्टिगत अन्तिम तिथि दिनाँक 14.10.2010 तक किये जाने के सम्बन्ध में तिथि परिवर्तन सूचना प्रकाशित की गयी। योजना में अन्तिम तिथि तक कुल 65 आवेदन पत्र प्राप्त हुए जिनमें 25 आवेदन–पत्र मधुबन–बापूधाम योजना के विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त हुए थे। योजना में प्राप्त आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा प्रस्तुत प्रपत्रों को उनके मूल प्रपत्रों के साथ दिनाँक 11.01.2011 को मिलान कर सत्यापित किया गया तथा आवेदन–पत्र/प्रपत्रों में त्रुटियों के निराकरण हेतु संस्थाओं को सूचित किया गया। मधुबन–बापूधाम योजना के अन्तर्गत विज्ञापित विद्यालय भूखण्डो का स्थलीय चिन्हांकन उनसे सम्बन्धित भूमि पर माननीय न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी होने व किसानों से सहमति करार न हो पाने के क्रम में भविष्य में वाद–विवाद की स्थिति उत्पन्न न हो इसलिए मधुबन–बापूधाम योजना हेतु विज्ञापित विद्यालय भूखण्डो की योजना निरस्त कर दी गयी है तथा इस योजना हेतु प्राप्त 25 आवेदकों की पंजीकरण राशि प्राधिकरण द्वारा वापिस की जा चुकी है साथ ही अन्य भूखण्डों के आवेदनकर्ताओं में से 5 आवेदकों ने स्वेच्छा से अपनी पंजीकरण राशि वापिस ले ली है। वर्तमान में उपलब्ध 35 आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा दिनाँक 20.06.2011 तक दिये गये प्रपत्रों को संज्ञान में लेते हुए भूखण्ड वाईज प्राप्त आवेदनों पर विचार हेतु दिनाँक 24.06.2010 को सचिव की अध्यक्षता में बैठक की गयी। बैठक में आवंटन समिति की संस्तुति का विवरण निम्नवत है :–

आवेदन पुस्तिका में पात्रता हेतु निम्न शर्तें रखी गयी थीं :–

1.1 (अ) शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।

(ब) जिन संस्थाओं द्वारा पूर्व में ही स्कूल संचालित किये जा रहे हैं, उन संस्थाओं को आवेदन पत्र के साथ संचालित स्कूल के प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड से मान्यता प्राप्त होने का प्रमाण पत्र तथा स्कूल संचालित किये जाने के संस्था के अनुभव का विवरण संलग्न करना होगा।

(स) नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र का अनुभव, योगदान तथा शिक्षा के प्रसार की परिकल्पना का स्वरुप संलग्न करना होगा।

पंकज कुमार शुक्ला
अवर अभियन्ता

महेश वर्मा
अधि० अभि०(व्यापार)

(पी० एस० चौधरी)
वित्त नियंत्रक/प्रभारी ...

... कुमार
सचिव

155 176

(द) यदि किसी संस्था को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी समान प्रयोजन हेतु भूमि आवंटित की गयी है तो पूर्व आवंटन की शर्तों के अनुपालन का परीक्षण तथा संस्था द्वारा प्राधिकरण से आवंटित भूमि पर निर्माण की वास्तविक स्थिति का परीक्षण किया जायेगा।

(य) यदि एक भूखण्ड के विरूद्ध एक से अधिक संस्थायें चयन हेतु उपयुक्त पाई जाती हैं, तो वरीयता एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को दी जायेगी। यदि एक से अधिक संस्थायें एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत होंगी तो लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन किया जायेगा।

1.2. आवेदक संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ होना आवष्यक है। संस्था की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति के प्रमाण पत्र के रुप में राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत सॉलवेन्सी प्रमाण पत्र आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना अनिवार्य है।

समिति द्वारा प्राप्त आवेदनों पर उपर्युक्त शर्तों के दृष्टिगत विचार हेतु निम्न नॉर्म्स निर्धारित किये गये :–

1. शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।
2. पूर्व से स्कूल संचालित करने वाली संस्थाओं के द्वारा संचालित किये जा रहे स्कूल की प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड की मान्यता तथा अनुभव के आधार पर विचार।
3. नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव तथा योगदान पर विचार।
4. एक से अधिक संस्थाओं/समितियों के किसी भूखण्ड पर चयन हेतु उपयुक्त पाये जाने पर एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को वरीयता। यदि एक से अधिक संस्थायें एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत हों तो उन संस्थाओं के मध्य लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन।
5. जिन संस्थाओं द्वारा किश्तों में भुगतान हेतु विकल्प दिया है उनके द्वारा स्कूल भूखण्डों के कुल मूल्य की कम से कम 25 प्रतिशत धनराशि हेतु संस्था द्वारा या तो बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत की गयी हो या एफ.डी.आर./एकाउन्ट बेलेन्स आदि के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो। जिन संस्थाओं द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है उनके द्वारा आवेदित भूखण्ड के कुल मूल्य की बैंक सॉल्वेन्सी या एफ.डीआर./एकाउन्ट बेलेन्स के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो।
6. संस्था द्वारा संलग्न की गयी प्रोजेक्ट रिपोर्ट के आधार पर मानकों के अनुसार विद्यालय भवन निर्मित करने तथा संचालन में सक्षम व ख्याति प्राप्त संस्थाओं को वरीयता।

उपरोक्त के क्रम में विभिन्न विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त आवेदनों पर विचार करते हुए उनके आवंटन के लिए समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति प्रस्तुत की गयीं :–

क.सं.	भूखण्ड संख्या	स्कूल/संस्था का नाम
1	गोविन्दुपरम जी.–ब्लॉक कैच भूखण्ड, 692.72 वर्गमी.	नेशनल पब्लिक स्कूल समिति
2	स्वर्णजयन्तीपुरम डी.–ब्लॉक प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 2075.76 वर्गमी.	किसी भी संस्था द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरा न किये जाने के कारण आवंटित न किये जाने की संस्तुति।

पंकज कुमार शुक्ला
अवर अभियन्ता

महेश वर्मा
अधि० अभि०(व्याव0)

(पी० एस० चौधरी)
वित्त नियंत्रक/प्रभारी ...

...न्द्र कुमार
सचिव

177/156

3	बृजविहार ई.–ब्लॉक कैच भूखण्ड, 490.00 वर्गमी।	सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन
4	बृजविहार ई.–ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड एन.एस.–2, 882.95 वर्गमी।	महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट
5	इन्द्रप्रस्थ पॉकिट–डी, प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 5144.49 वर्गमी।	किसी भी संस्था द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरा न किये जाने के कारण आवंटित न किये जाने की संस्तुति।

समिति द्वारा कम सं॰–2 पर स्वर्णजयन्तीपुरम डी. ब्लॉक स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड तथा कम सं॰–5 पर इन्द्रप्रस्थ पॉकिट–डी स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड को छोड़ते हुए कम सं॰–1 पर गोविन्दुपरम जी.–ब्लॉक कैच भूखण्ड नेशनल पब्लिक स्कूल समिति, कम सं॰–3 पर बृजविहार ई.–ब्लॉक, कैच स्कूल भूखण्ड सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन तथा कम सं॰–4 पर बृजविहार ई.–ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड सं॰–एन.एस.–2 महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट के पक्ष में आवंटित किये जाने की संस्तुति की है। समिति की संस्तुति दिनाँक 24.06.2011 एवं भूखण्डों की तुलनात्मक तालिका संलग्न करते हुए शासनादेश संख्या 3018/11–5–89–660 डीए/89 दिनाँक 05.07.89 व संशोधित शासनादेश दिनाँक 07.07.94 के कम में विद्यालय भूखण्डों के आवंटन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

पकज कुमार शुक्ला
नगर नियोजक

महेश वर्मा
अधि0 अभि0(व्याव0)

(पी॰ एस॰ चौधरी)
वित्त नियंत्रक/प्रभारी व्यवस्थापक

[illegible]न्द्र कुमार
[illegible]

स्कूल भूखण्डों के आवंटन हेतु दिनाँक 24.06.2011 को हुई बैठक में विचार विमर्श के अनुसार समिति की संस्तुतियाँ

प्राधिकरण की गोविन्दपुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम, बृजविहार, इन्द्रप्रस्थ एवं मधुबन–बापूधाम योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन हेतु दिनाँक 17.08.2010 से 14.09.2010 तक योजना प्रकाशित कराकर आवेदन पत्र आमंत्रित किये गये। योजना हेतु दिनाँक 13.08.2010 को राष्ट्रीय सहारा, नई दुनिया, अमर उजाला, हिन्दुस्तान टाइम्स, मेल टुडे, मिन्ट एवं हिन्दुस्तान हिन्दी समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। दिनाँक 18.08.2010 को शुद्धि–पत्र प्रकाशित कराते हुए रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी अथवा ट्रस्ट के अन्तर्गत पंजीकृत संस्थाओं के साथ–साथ पंजीकृत फर्म तथा कम्पनियाँ भी पात्रता की श्रेणी में रखी गयीं। व्यवसायिक अनुभाग द्वारा योजना अवधि मे अत्यधिक अवकाश होने के दृष्टिगत योजना की अन्तिम तिथि 14.9.2010 तक बढा दी गई थी एवं इस हेतु दिनांक 05.09.2010 / 06.09.2010 को उक्त समाचार–पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। पुनः योजना के व्यापक प्रचार–प्रसार एवं मधुबन–बापुधाम योजना के ले आउट के अधार पर भूखण्डों की मापों में कुछ विचलन की सम्भावना एवं भूखण्डों की वास्तविक स्थिति लगभग एक माह में ज्ञात हो पाने के दृष्टिगत अन्तिम तिथि 14.10.2010 तक किये जाने के सम्बन्ध में तिथि परिवर्तन सूचना प्रकाशित की गयी। योजना में अन्तिम तिथि तक कुल 65 आवेदन पत्र प्राप्त हुए जिनमें 25 आवेदन–पत्र मधुबन–बापूधाम योजना के विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त हुए थे। व्यावसायिक अनुभाग द्वारा योजना में प्राप्त आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा प्रस्तुत प्रपत्रों को उनके मूल प्रपत्रों के साथ दिनाँक 11.01.2011 को मिलान कर सत्यापित किया गया तथा आवेदन–पत्र / प्रपत्रों में त्रुटियों के निराकरण हेतु संस्थाओं को सूचित किया गया। व्यवसायिक अनुभाग द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या के अनुसार मधुबन–बापूधाम योजना के अन्तर्गत विज्ञापित विद्यालय भूखण्डो का स्थलीय चिन्हांकन उनसे सम्बन्धित भूमि पर माननीय न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी होने व किसानों से सहमति करार न हो पाने से नहीं हो पा रहा है। तदक्रम में भविष्य में वाद–विवाद की स्थिति उत्पन्न न हो इसलिए मधुबन – बापूधाम योजना हेतु विज्ञापित विद्यालय भूखण्डो की योजना निरस्त कर दी गयी है तथा इस योजना हेतु प्राप्त 25 आवेदकों की पंजीकरण राशि प्राधिकरण द्वारा वापिस की जा चुकी है साथ ही अन्य भूखण्डो के आवेदनकर्ताओं में से 5 आवेदकों ने स्वेच्छा से अपनी पंजीकरण राशि वापिस ले ली है। वर्तमान में उपलब्ध 35 आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा दिनाँक 20.06.2011 तक दिये गये प्रपत्रों को व्यावसायिक अनुभाग द्वारा संज्ञान में लेते हुए भूखण्ड वाईज प्राप्त आवेदनों की तुलनात्मक तालिका / विस्तृत विवरण एवं सभी आवेदन–पत्र समिति के समक्ष प्रस्तुत किये। विद्यालय भूखण्ड आवंटन समिति द्वारा प्राप्त आवेदन–पत्रों पर विचार हेतु दिनाँक 24.06.2010 को सचिव की अध्यक्षता में बैठक की गयी जिसमें वित्त नियंत्रक, मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक, मुख्य अभियन्ता तथा जिला विद्यालय निरीक्षक, गाजियाबाद

उपस्थित थे। बैठक में 35 आवेदन पत्रों पर विचार करते हुए आवंटन समिति की संस्तुति का विवरण निम्नवत है :–

आवेदन पुस्तिका में पात्रता हेतु निम्न शर्तें रखी गयी थीं :–

1.1 (अ) शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।

(ब) जिन संस्थाओं द्वारा पूर्व में ही स्कूल संचालित किये जा रहे हैं, उन संस्थाओं को आवेदन पत्र के साथ संचालित स्कूल के प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड से मान्यता प्राप्त होने का प्रमाण पत्र तथा स्कूल संचालित किये जाने के संस्था के अनुभव का विवरण संलग्न करना होगा।

(स) नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र का अनुभव, योगदान तथा शिक्षा के प्रसार की परिकल्पना का स्वरुप संलग्न करना होगा।

(द) यदि किसी संस्था को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी समान प्रयोजन हेतु भूमि आवंटित की गयी है तो पूर्व आवंटन की शर्तों के अनुपालन का परीक्षण तथा संस्था द्वारा प्राधिकरण से आवंटित भूमि पर निर्माण की वास्तविक स्थिति का परीक्षण किया जायेगा।

(य) यदि एक भूखण्ड के विरूद्ध एक से अधिक संस्थायें चयन हेतु उपयुक्त पाई जाती हैं, तो वरीयता एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को दी जायेगी। यदि एक से अधिक संस्थायें एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत होंगी तो लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन किया जायेगा।

1.2. आवेदक संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ होना आवश्यक है। संस्था की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति के प्रमाण पत्र के रुप में राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत सॉलवेन्सी प्रमाण पत्र आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना अनिवार्य है।

समिति द्वारा प्राप्त आवेदनों पर उपर्युक्त शर्तों के दृष्टिगत विचार हेतु निम्न नॉर्म्स निर्धारित किये गये :–

1. शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।
2. पूर्व से स्कूल संचालित करने वाली संस्थाओं के द्वारा संचालित किये जा रहे स्कूल की प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड की मान्यता तथा अनुभव के आधार पर विचार।

3. नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव तथा योगदान पर विचार।
4. एक से अधिक संस्थाओं/समितियों के किसी भूखण्ड पर चयन हेतु उपयुक्त पाये जाने पर एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को वरीयता। यदि एक से अधिक संस्थायें एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत हों तो उन संस्थाओं के मध्य लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन।
5. जिन संस्थाओं द्वारा किश्तों में भुगतान हेतु विकल्प दिया है उनके द्वारा स्कूल भूखण्डों के कुल मूल्य की कम से कम 25 प्रतिशत धनराशि हेतु संस्था द्वारा या तो बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत की गयी हो या एफ.डी.आर./एकाउन्ट बेलेन्स आदि के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो। जिन संस्थाओं द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है उनके द्वारा आवेदित भूखण्ड के कुल मूल्य की बैंक सॉल्वेन्सी या एफ.डी.आर./एकाउन्ट बेलेन्स के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो।
6. संस्था द्वारा संलग्न की गयी प्रोजेक्ट रिपोर्ट के आधार पर मानकों के अनुसार विद्यालय भवन निर्मित करने तथा संचालन में सक्षम व ख्याति प्राप्त संस्थाओं को वरीयता।

उपरोक्त के कम में विभिन्न विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त आवेदनों पर विचार करते हुए उनके आवंटन के लिए समिति निम्नानुसार अपना अभिमत प्रकट करती है :–

1 <u>**गोविन्दपुरम जी.–ब्लॉक कैच भूखण्ड, 692.72 वर्गमी॰**</u>

इस भूखण्ड हेतु निम्न 10 आवेदकों के आवेदन पर समिति द्वारा विचार किया गया :–

1. प्रयाग हॉस्पीटल एन्ड रिसर्च सैन्टर प्रा॰ लि॰, नई दिल्ली।
2. मदर टेरेसा शिक्षा समिति, गाजियाबाद।
3. स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी, दिल्ली।
4. नेशनल पब्लिक स्कूल समिति, मेरठ।
5. डी.पी.एस. एकेडमी समिति, गाजियाबाद।
6. वेदमाया ज्ञानदीप स्कूल समिति, गाजियाबाद।
7. सुमन शिक्षण एन्ड संस्कृति संस्था, गाजियाबाद।
8. सी.पी. आर्य पब्लिक स्कूल समिति, गाजियाबाद।
9. सिल्वरलाईन एजुकेशनल ट्रस्ट, गाजियाबाद।
10. इन्द्रशील जैन ट्रस्ट, गाजियाबाद।

उपरोक्त 10 संस्थाओं में से 5 संस्थाओं मदर टेरेसा शिक्षा समिति, स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी, नेशनल पब्लिक स्कूल समिति, सिल्वर लाईन एजुकेशनल ट्रस्ट एवं इन्द्रशील जैन ट्रस्ट द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे किये गये हैं। मदर टेरेसा शिक्षा समिति वर्ष 2008 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा प्राइमरी स्तर तक का स्कूल संचालित

160 181-

किया जा रहा है, जिसमें 403 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा मान्यता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। संस्था द्वारा अपने सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव प्रस्तुत किया गया है। स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी वर्ष 1986 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा जूनियर हाईस्कूल स्तर तक का स्कूल संचालित किया जा रहा है, जिसमें 676 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। नेशनल पब्लिक स्कूल समिति वर्ष 1997 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा प्राइमरी स्तर तक का स्कूल संचालित किया जा रहा है जिसमें 444 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। संस्था द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है। सिल्वर लाईन एजुकेशनल ट्रस्ट वर्ष 1999 से पंजीकृत है। ट्रस्ट द्वारा इन्टरमीडिएट स्तर तक का स्कूल वर्ष 2003 से संचालित किया जा रहा है जिसमें 1272 छात्र अध्ययनरत हैं। ट्रस्ट द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। ट्रस्ट ने सी.बी.एस.ई द्वारा जारी मान्यता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया है। इन्द्रशील जैन ट्रस्ट के चैयरमेन, श्री सुभाष जैन द्वारा सिल्वर लाईन एजुकेशनल ट्रस्ट के अन्तर्गत सिल्वर लाईन स्कूल संचालित किया जा रहा है। श्री सुभाष जैन कॉलिज ऑफ इन्जीनियरिंग, रुडकी में सचिव कॉलिज ऑफ एजुकेशन गाजियाबाद में चैयरमैन, मैगटैक मैनेजमैंट इन्सटीट्यूट नोएडा, में डायरेक्टर तथा रुड़की इन्जीनियरिंग एवं मैनेजमैन्ट टैक्नोलॉजी इन्सटीट्यूट में चैयरमैन के पद पर कार्यरत हैं। ट्रस्ट द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। प्रयाग हॉस्पीटल एन्ड रिसर्च सैन्टर प्रा० लि० द्वारा संस्था के सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। डी.पी.एस. एकेडमी समिति द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है, परन्तु एकमुश्त भुगतान हेतु संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है तथा संस्था के प्रतिनिधि प्रपत्रों के सत्यापन हेतु भी उपस्थित नहीं हुए। वेदमाया ज्ञानदीप स्कूल समिति की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है। सुमन शिक्षण एन्ड संस्कृति संस्था द्वारा बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत नहीं की गयी है। सी.पी. आर्य पब्लिक स्कूल समिति द्वारा सोसायटी का नवीनीकरण प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। उपरोक्तानुसार 5 निर्धारित नॉर्म्स पूरी की गयी संस्थाओं में से नेशनल पब्लिक स्कूल समिति द्वारा भूखण्ड आवंटन की शर्तों के अधीन एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है। संस्था के एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिये जाने के आधार पर अन्य संस्थाओं पर वरीयता देते हुए गोविन्दुपरम जी.–ब्लॉक कैच भूखण्ड, 692.72 वर्गमी० को नेशनल पब्लिक स्कूल समिति के पक्ष में आवंटित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

2. **स्वर्णजयन्तीपुरम डी.–ब्लॉक प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 2075.76 वर्गमी॰**

इस भूखण्ड हेतु निम्न 3 आवेदकों के आवेदन पर समिति द्वारा विचार किया गया :–

1. ऑल इन्डिया फेडरेशन एन्ड एजुकेशनल एसोसियेशन, कानपुर।
2. नॉलिंज हाउस लि॰,कानपुर।
3. मदर मैरी एजुकेशनल सोसायटी, गाजियाबाद।

उपरोक्त तीनों संस्थाओं द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे नहीं किये गये हैं। ऑल इन्डिया फेडरेशन एन्ड एजुकेशनल एसोसियेशन की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है। नॉलिज हाउस लि॰ की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है तथा संस्था के प्रतिनिधि प्रपत्रों के सत्यापन हेुत भी उपस्थित नहीं हुए। मदर मैरी एजुकेशनल सोसायटी द्वारा संस्था का नवीनीकरण प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः स्वर्णजयन्तीपुरम डी.–ब्लॉक प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 2075.76 वर्गमी॰ हेतु आवेदित तीनो संस्थाओं द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे न किये जाने के कारण इस स्कूल भूखण्ड को इस योजना में आवंटित न किये जाने की संस्तुति की जाती है।

3. **बृजविहार ई.–ब्लॉक, कैच स्कूल भूखण्ड, 490.00 वर्गमी॰**

इस भूखण्ड हेतु निम्न 11 आवेदकों के आवेदन पर समिति द्वारा विचार किया गया :–

1. रुरल एन्वायरमेन्ट एन्ड वाटर एसेट्स रिप्रोडक्टिव डवलपमेन्ट सोसायटी (रिवार्डस), दिल्ली।
2. शारदे विद्या वर्द्धिनी समिति, मुजफ्फरनगर।
3. एल.आर. शिक्षा प्रसार समिति, गाजियाबाद।
4. शाहपुर कन्या शिक्षा समिति, मुजफ्फरनगर।
5. श्री रामकृपाल जी महाराज सेवा संस्थान, गाजियाबाद।
6. माँ सरस्वती शिशु शिक्षा समिति, भोपुरा गाजियाबाद.
7. सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन, गाजियाबाद।
8. लीलावती स्मारक आधुनिक शैक्षिक संस्थान, गाजियाबाद।
9. विद्या दर्पण सोसायटी, दिल्ली।
10. कबीर ज्योति तकनीकी विकास संस्थान, जे पी नगर।
11. स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी, दिल्ली।

उपरोक्त 11 संस्थाओं में से 3 संस्थाओं सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन, लीलावती स्मारक आधुनिक शैक्षिक संस्थान तथा स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे किये गये हैं। सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन वर्ष 1991 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा प्राइमरी स्तर तक का स्कूल संचालित किया जा रहा है जिसमें 288 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर

निर्माण हेतु विस्तृत प्रोंजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। संस्था द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है। लीलावती स्मारक आधुनिक शैक्षिक संस्थान वर्ष 1986 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा प्राइमरी, जूनियर हाईस्कूल एवं हाईस्कूल स्तर तक के स्कूल संचालित किये जा रहे हैं जिसमें कुल 900 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। स्प्रिंग बेल्स एजुकेशन सोसायटी वर्ष 1986 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा जूनियर हाईस्कूल स्तर तक का स्कूल संचालित किया जा रहा है जिसमें 676 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। रुरल एन्वायरमेन्ट एन्ड वाटर एसेट्स रिप्रोडक्टिव डवलपमेन्ट सोसायटी (रिवार्डस) द्वारा संस्था के सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। शारदे विद्या वर्द्धिनी समिति द्वारा बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत नहीं की गयी है। एल.आर. शिक्षा प्रसार समिति द्वारा संस्था के सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। शाहपुर कन्या शिक्षा समिति द्वारा बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत नहीं की गयी है। श्री रामकृपाल जी महाराज सेवा संस्थान द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है, परन्तु एकमुश्त भुगतान हेतु संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है एवं संस्था द्वारा संस्था के सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। माँ सरस्वती शिशु शिक्षा समिति द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है, परन्तु एकमुश्त भुगतान हेतु संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है। विद्या दर्पण सोसायटी द्वारा संस्था के सदस्यों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव का प्रमाण प्रस्तुत नहीं किया गया है। कबीर ज्योति तकनीकी विकास संस्थान द्वारा बैंक सॉल्वेन्सी एवं सोसायटी का नवीनीकरण प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा संस्था के प्रतिनिधि प्रपत्रों के सत्यापन हेतु भी उपस्थित नहीं हुए। उपरोक्तानुसार 3 निर्धारित नॉर्म्स पूरी की गयी संस्थाओं में से सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन द्वारा भूखण्ड आवंटन की शर्तों के अधीन एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है। संस्था के एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिये जाने के आधार पर अन्य संस्थाओं पर वरीयता देते हुए बृजविहार ई.–ब्लॉक, कैच स्कूल भूखण्ड, 490.00 वर्गमी. को सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन के पक्ष में आवंटित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

4. **बृजविहार ई.–ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड एन.एस.–2, 882.95 वर्गमी.**

इस भूखण्ड हेतु निम्न 7 आवेदकों के आवेदन पर समिति द्वारा विचार किया गया :–

1. महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट, दिल्ली।
2. एच.आर.वी. ट्रस्ट, गाजियाबाद।

3. अरोमा कल्चर एन्ड एजुकेशनल सोसायटी, दिल्ली।
4. रन राइज एजुकेशनल सोसायटी, दिल्ली।
5. अमन एजुकेशन एन्ड वेलफेयर सोसायटी, मेरठ।
6. वी.एस. स्ट्रक्चर प्रा॰ लि॰, दिल्ली।
7. मिनर्वा यूनिवर्सल एजुकेशनल एन्ड कल्चरल सोसायटी, दिल्ली।

उपरोक्त 7 संस्थाओं में से 4 संस्थाओं महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट, अमन एजुकेशन एन्ड वेलफेयर सोसायटी, वी.एस. स्ट्रक्चर प्रा॰ लि॰ एवं मिनर्वा यूनिवर्सल एजुकेशनल एन्ड कल्चरल सोसायटी द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे किये गये हैं। महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट वर्ष 2010 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा अपने सदस्यों के शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव प्रस्तुत किये गये हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। संस्था द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प प्रस्तुत किया गया है। अमन एजुकेशन एन्ड वेलफेयर सोसायटी वर्ष 2006 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा बी.एड. स्तर तक का कॉलिज संचालित किया जा रहा है जिसमें 100 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। वी.एस. स्ट्रक्चर प्रा॰ लि॰ वर्ष 1996 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा अपने सदस्यों के शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव प्रस्तुत किये गये हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। मिनर्वा यूनिवर्सल एजुकेशनल एन्ड कल्चरल सोसायटी वर्ष 1990 से पंजीकृत है। संस्था द्वारा जूनियर हाईस्कूल स्तर तक का स्कूल संचालित किया जा रहा है जिसमें 364 छात्र अध्ययनरत हैं। संस्था द्वारा आवेदन पत्र के साथ प्रस्तावित स्कूल भूखण्ड पर निर्माण हेतु विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट तथा बैंक सॉल्वेन्सी संलग्न की गयी है। एच.आर.वी. ट्रस्ट द्वारा मान्यता प्रमाण–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है तथा संस्था के प्रतिनिधि प्रपत्रों के सत्यापन हुत भी उपस्थित नहीं हुए। अरोमा कल्चर एन्ड एजुकेशनल सोसायटी की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है एवं प्रोजेक्ट रिपोर्ट निर्धारित प्रारुप में प्रस्तुत नहीं की गयी है। रन राइज एजुकेशनल सोसायटी की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है। उपरोक्तानुसार 4 निर्धारित नॉर्म्स पूरी की गयी संस्थाओं में से महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट द्वारा भूखण्ड आवंटन की शर्तों के अधीन एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है। संस्था के एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिये जाने के आधार पर अन्य संस्थाओं पर वरीयता देते हुए बृजविहार ई.–ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड एन.एस.–2, 882.95 वर्गमी॰ को महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट के पक्ष में आवंटित किया जाना उचित प्रतीत होता है।

5. इन्द्रप्रस्थ पॉकिट–डी, प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 5144.49 वर्गमी.

इस भूखण्ड हेतु निम्न 4 आवेदकों के आवेदन पर समिति द्वारा विचार किया गया :–

1. एवरेस्ट शिक्षा समिति, दिल्ली।
2. फकीरा स्वरुपी मेमोरियल एजुकेशन सोसायटी, दिल्ली।
3. श्री महावीर फाउन्डेशन, लखनऊ।
4. जी.सी. पब्लिक स्कूल शिक्षा समिति, गाजियाबाद।

उपरोक्त चारों संस्थाओं द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे नहीं किये गये हैं। एवरेस्ट शिक्षा समिति की बैंक सॉल्वेन्सी निर्धारित प्रारुप में नहीं है। फकीरा स्वरुपी मेमोरियल एजुकेशन सोसायटी मान्यता प्राप्त नहीं है। श्री महावीर फाउन्डेशन द्वारा प्रस्तुत की गयी बैंक सॉल्वेन्सी निर्धारित प्रारुप में नहीं है। जी.सी. पब्लिक स्कूल शिक्षा समिति की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ नहीं है। अतः इन्द्रप्रस्थ पॉकिट–डी, प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 5144.49 वर्गमी. हेतु आवेदित चारों संस्थाओं द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरे न किये जाने के कारण इस स्कूल भूखण्ड को इस योजना में आवंटित न किये जाने की संस्तुति की जाती है।

उपरोक्त पाँचों भूखण्डों पर प्राप्त आवेदनों की भूखण्डवार तुलनात्मक तालिका संलग्न है। उपरोक्तानुसार क्रम सं.–2 पर स्वर्णजयन्तीपुरम डी. ब्लॉक स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड तथा क्रम सं.–5 पर इन्द्रप्रस्थ पॉकिट–डी स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड को छोड़ते हुए क्रम सं.–1 पर गोविन्दुपरम जी.–ब्लॉक कैच भूखण्ड नेशनल पब्लिक स्कूल समिति, क्रम सं.–3 पर बृजविहार ई.–ब्लॉक, कैच स्कूल भूखण्ड सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन तथा क्रम सं.–4 पर बृजविहार ई.–ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड एन.एस.–2 महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट के पक्ष में आवंटित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

वित्त नियंत्रक सी.ए.टी.पी. मुख्य अभियन्ता जिला विद्यालय निरीक्षक सचिव

Govindpuram G-Block Crech Plot

Area – 692.27 Sq. Meter | Rate – Rs. 5120.00 Per Sq. Meter | Amount – Rs. 35.44 Lacs.

S. No.	Name of Educational Society	Registration Amount Deposited (Rs.)	Registered from	Experience			Students Strength			Financial Status/ Bank Solvency (Rs. in Lacs)	Project Report	Payments Plan Option Given	Remarks
				Running Institutes	Recognized up to	Recognized Since	2008 -09	2009 -10	2010 -11				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Prayag Hospital & Research Centre Pvt. Ltd. New Delhi	50,000.00	1999	Distance Education Study Centre coordinator appointed certificate submitted						100.00	Submitted	Installments	Experience in the field of education not given
2	Mother Teresa Shiksha Samiti Ghaziabad	50,000.00	2008	-	Upto Vth	Not recognized	Societies members experience in the field of education given		403	10.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**
3	Spring Bales Education Society Delhi	50,000.00	1986	Spring Bales Public School Delhi	V VIII	1987 1991	638	676	-	17.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**
4	National Public School Samiti Meerut	50,000.00	1997	National Public School Harra, Meerut	V	1997	432	470	444	51.00	Submitted	One Time	**Eligible for Consideration**
5	DPS Academy Samiti Ghaziabad	50,000.00	1994	DPS Academy Ghaziabad	V	1994	281	276	-	21.00	Submitted	One Time	Financial Status not sound, Absent in paper verification
6	Vedmaya Gyandeep School Samiti Ghaziabad	50,000.00	1994	Vedmaya Gyandeep School Ghaziabad	V	1996	244	256	-	6.01 A/c Balance	Submitted	Installments	Financial Status not sound
7	Suman Shikshan & Sanskratik Sanstha Ghaziabad	50,000.00	1987	Suman Public School Ghaziabad	V	2004	232	232	252	Not Submitted	Submitted	Installments	Bank solvency not submitted

वित्त नियंत्रक | सी.ए.टी.पी. | मुख्य अभियन्ता | जिला विद्यालय निरीक्षक | सचिव

9	Silverline Educational Trust, Ghaziabad	50,000.00	1999	Silverline School, A-2/1, B.S.Road Industrial Area, Ghaziabad	Xth XIIth	2002 2003	-	-	1272	30.00	Submitted	Installments	Eligible for Consideration
10	Indersheel Jain Trust,Ghaziabad	50,000.00	1999	Profile of Chairman and Experience in the field of Education is Given						30.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**

वित्त नियंत्रक　　सी.ए.टी.पी.　　मुख्य अभियन्ता　　जिला विद्यालय निरीक्षक　　सचिव

		Deposited (Rs.)		Institutes	up to	Recognized Since	2008-09	2009-10	2010-11	Status/ Bank Solvency (Rs. in Lacs)	Project Report	Payments Plan Option Given	Remarks
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	All India Federation & Educational Association Kanpur	1,00,000.00	1935	Profile of Societies Members and Experience in the field of Education is Given						Not in Proper Form	Submitted	Not Given	Financial Status not sound
2	Knowledge House Ltd. Kanpur	1,00,000.00	2009	Profile of Companies Members and Experience in the field of Education is Given						Not in Proper Form	Submitted	Not Given	Financial Status not sound, Absent in paper verification
3	Mother Mary Educational Society Ghaziabad	1,00,000.00	1999	Mother Mary Public School Ghaziabad	V	2005	607	597	613	80.00	Submitted	Installments	Society renewal certificate not submitted

वित्त नियंत्रक

सी.ए.टी.पी.

मुख्य अभियन्ता

जिला विद्यालय निरीक्षक

सचिव

School Scheme 17-08-2010 to 14-10-2010

Brij Vihar E-Block Crech Plot

Area – 490.00 Sq. Meter Rate – Rs. 4160.00 Per Sq. Meter Amount – Rs. 20.38 Lacs.

S. No.	Name of Educational Society	Registration Amount Deposited (Rs.)	Registered from	Experience			Students Strength			Financial Status/ Bank Solvency (Rs. in Lacs)	Project Report	Payments Plan Option Given	Remarks
				Running Institutes	Recognized up to	Recognized Since	2008 -09	2009 -10	2010 -11				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Rural Environment And Water Assets Reproductive Development Society (Rewards) Delhi	50,000.00	2004	-	-	-	-	-	-	23.65 A/c Balance	Submitted	One Time	Experience in the field of education not given
2	Sharde Vidhya Vardhini Samiti Muzaffar Nagar	50,000.00	1997	Sharde Dham High School Muzaffar nagar	X XII	2000 2005	-	-	-	Not Submitted	Submitted	One Time	Bank Solvency not submitted
3	L R Shiksha Prasar Samiti Ghaziabad	50,000.00	2010	-	-	-	-	-	-	10.00	Submitted	Installments	Experience in the field of education not given
4	Shahpur Kanya Shiksha Samiti Muzaffar Nagar	50,000.00	1979	Shahpur Kanya Junior High School Muzaffar Nagar Raj Academy Muzaffar Nagar	VIII X XII V	1980 1990 1993 2005	356 92	337 96	349	Not Given	Submitted	One Time	Bank Solvency not submitted
5	Shri Ramkripal Ji Maharaj Seva Sansthan Ghaziabad	50,000.00	2004	-	-	-	-	-	-	8.50	Submitted	One Time	Financial Status not sound , Experience in the field of education not given

वित्त नियंत्रक   सी.ए.टी.पी.   मुख्य अभियन्ता   जिला विद्यालय निरीक्षक   सचिव

	... Samiti, Bhopura, Ghaziabad			Ghaziabad									
7	*Sardar Patel Prathmik Shiksha Sadan Ghaziabad*	*50,000.00*	*1991*	*Sardar Patel Prathmik Shiksha Sadan Ghaziabad*	*V*	*1994*	*268*	*288*	*-*	*22.00*	*Submitted*	*One Time*	**Eligible for Consideration**
8	Leelawati Smarak Aadhunik Shaikshik Sansthan Ghaziabad	50,000.00	1986	Leelawati Memorial Aadersh Happy School Leelawati Junior High School Ghaziabad	V VIII X	1988 1993 2010	-	-	350 600	10.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**
9	Vidhya Darpan Society, Delhi	50,000.00	1994	-	Creche	-	-	-	72	25.00	Submitted	One Time	Experience in the field of education not given
10	Kabir Jyoti Takniki Vikas Sansthan J P Nagar	50,000.00	2000	Kabir Kids Home Ghaziabad	Creche	-	91	-	-	Not Given	Submitted	Installments	Bank Solvency not submitted, Registration of Society not renewed, Absent in paper verification
11	Spring Bales Education Society Delhi	50,000.00	1986	Spring Bales Public School Delhi	VIII	1991	638	676	-	17.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**

वित्त नियंत्रक　　सी.ए.टी.पी.　　मुख्य अभियन्ता　　जिला विद्यालय निरीक्षक　　सचिव

Brij Vihar E-Block Nursery School Plot N.S.-2

Area – 882.95 Sq. Meter | Rate – Rs. 4160.00 Per Sq. Meter | Amount – Rs. 36.73 Lacs.

S. No.	Name of Educational Society	Registration Amount Deposited (Rs.)	Registered from	Experience			Students Strength			Financial Status/ Bank Solvency (Rs. in Lacs)	Project Report	Payments Plan Option Given	Remarks
				Running Institutes	Recognized up to	Recognized Since	2008-09	2009-10	2010-11				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Mahavir Foundation For Educational Research And Development Delhi	1,00,000.00	2010	Profile of Societies Members and Experience in the field of Education is Given						50.00	Submitted	One Time	**Eligible for Consideration**
2	H R V Trust Ghaziabad	1,00,000.00	2009	Indian Public School	-	-	-	-	503	15.00	Submitted	Not Given	Recognization Certificate not submitted, Absent in paper verification
3	Aroma Culture & Educational Society Delhi	1,00,000.00	1986	-	-	-	-	-	-	0.15 A/c Balance	Not in Proper Form	Installments	Financial Status not sound, Project Report not in proper form
4	Run Rise Educational Society Delhi	1,00,000.00	2000	City Prince Public School Delhi	V	2004	736	541	-	2-95 A/c Balance	Submitted	Installments	Financial Status not sound
5	Aman Education & Welfare Society Meerut	1,00,000.00	2006	Aman Inst. of Management & Edu. Ghaziabad	B.Ed.	2008	-	-	100	10.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**
6	V S Structure Pvt. Ltd. Delhi	1,00,000.00	1996	Profile of Companies Members and Experience in the field of Education is Given						100.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**
7	Minerva Universal Educational & Cultural Society, Delhi	1,00,000.00	1990	Minerva Universal Public School, Vaishali, Ghaziabad	Vth VIIIth	1998 2003	-	-	364	30.00	Submitted	Installments	**Eligible for Consideration**

वित्त नियंत्रक | सी.ए.टी.पी. | मुख्य अभियन्ता | जिला विद्यालय निरीक्षक | सचिव

170

Indraprastha Pocket-D Primary School Plot

Area – 5144.49 Sq. Meter

Rate – Rs. 2880.00 Per Sq. Meter

Amount – Rs. 148.16 Lacs.

S. No.	Name of Educational Society	Registration Amount Deposited (Rs.)	Registered from	Experience			Students Strength			Financial Status/ Bank Solvency (Rs. in Lacs)	Project Report	Payments Plan Option Given	Remarks
				Running Institutes	Recognized up to	Recognized Since	2008 -09	2009 -10	2010 -11				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Everest Shiksha Samiti Delhi	1,00,000.00	1999	Mount Everest Public School Delhi	VIII	1996	-	-	702	Not in Proper Form	Submitted	Installments	Bank Solvency not in proper form
2	Fakira Swarupi Memorial Education Society Delhi	1,00,000.00	2004	-	-	-	-	-	-	50.00	Submitted	Installments	Not recognized
3	Shri Mahahvir Foundation Lucknow	1,00,000.00	2004	Banshidhar Maha Vidhlaya Urai, Jalaun	B.Ed. B.P.Ed. B.El.Ed. M.Ed.	2004 2004 2005 2008	-	-	100 50 35 25	Not in proper form	Submitted	Installments	Bank Solvency not in proper form
4	G.C.Public School Shiksha Samiti, Deepak Vihar, Khoda Colony, Ghaziabad	1,00,000.00	2000	G.C.Public Junior HighSchool, Deepak Vihar, Khoda Colony, Ghaziabad	VIIIth	2002	531	637	695	37.00	Submitted	Installments	Financial Status not sound

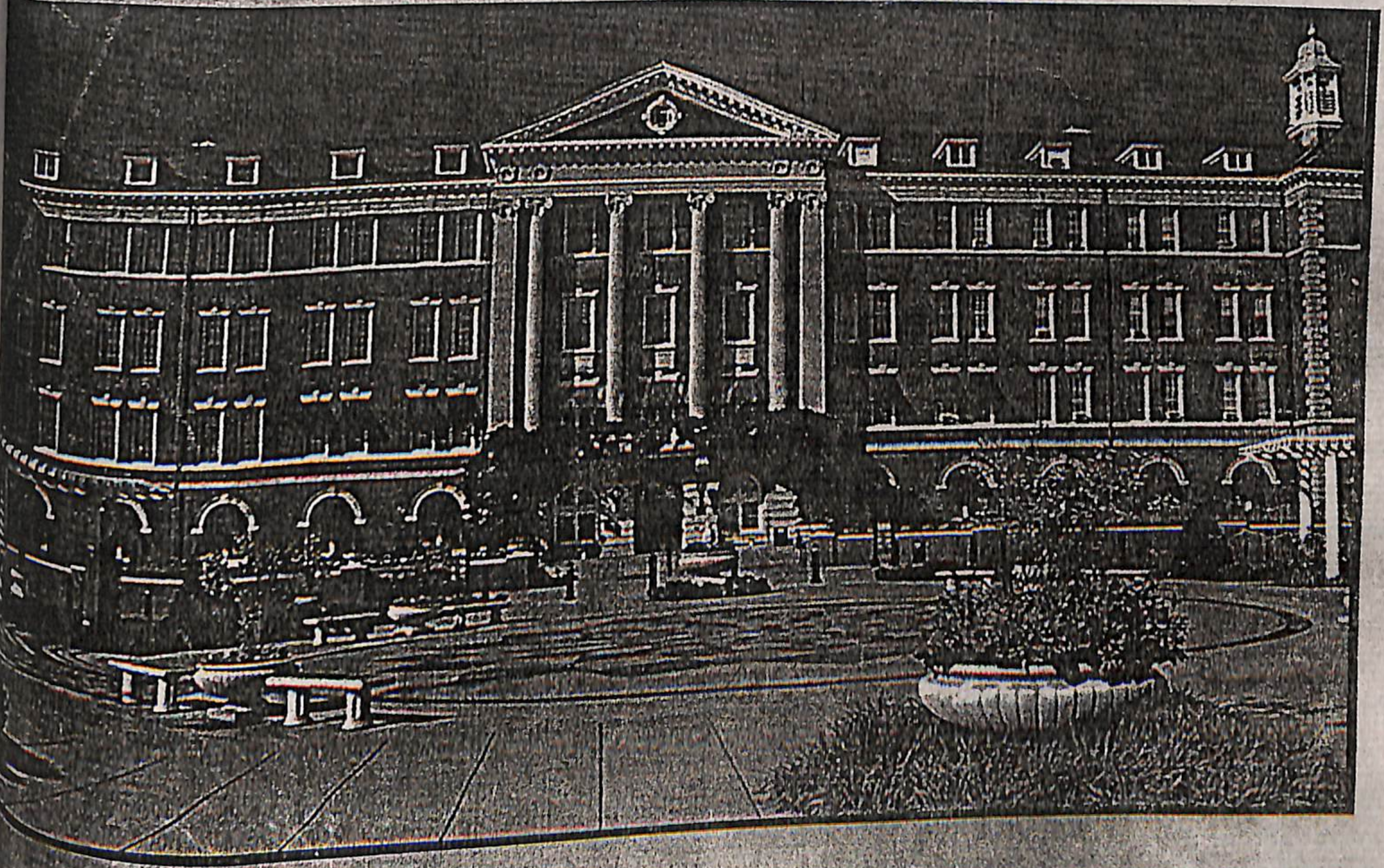
वित्त नियंत्रक　　सी.ए.टी.पी.　　मुख्य अभियन्ता　　जिला विद्यालय निरीक्षक　　सचिव

171

192

172

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक भूखण्डों के पंजीकरण हेतु नियम एंव शर्तें तथा आवेदन पत्र



दिनांक : 17.08.10 से 04.09.10 तक

समय : सांय 4.00 बजे तक

स्थल : व्यावसायिक अनुभाग

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में शैक्षणिक भूखण्डों के पंजीकरण हेतु नियम एवं शर्तें

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित तथा संलग्न तालिका में अंकित शैक्षणिक भूखण्डों के पंजीकरण हेतु निर्धारित आवेदन पत्र पर अर्ह आवेदकों से निम्नानुसार आवेदन आमंत्रित किये जाते है :–

1.पात्रताः

1.1(अ) संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट / फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।

(ब) जिन संस्थाओ द्वारा पूर्व में ही स्कूल संचालित किये जा रहे हों, उन संस्थाओ को आवेदन पत्र के साथ संचालित स्कूल के प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड से मान्यता प्राप्त होने का प्रमाण पत्र तथा स्कूल संचालित किये जाने के संस्था के अनुभव का विवरण संलग्न करना होगा।

(स) नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र का अनुभव, योगदान तथा शिक्षा के प्रसार की परिकल्पना का स्वरूप संलग्न करना होगा।

(द) यदि किसी संस्था को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी समान प्रयोजन हेतु भूमि आवंटित की गई है तो पूर्व आवंटन की शर्तो के अनुपालन का परीक्षण तथा संस्था द्वारा प्राधिकरण से आवंटित भूमि पर निर्माण की वास्तविक स्थिति का परीक्षण किया जायेगा।

(य) यदि एक भूखण्ड के विरूद्ध एक से अधिक संस्थायें चयन हेतु उपयुक्त पाई जाती हैं, तो वरीयता एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को दी जायेगी। यदि एक से अधिक संस्थायें एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत हों तो लाटरी ड्रॉ के माध्यम से आवन्टन किया जायेगा।

आवेदक संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ होना आवश्यक है। संस्था की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति के प्रमाण पत्र के रुप में राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत सॉलवेन्सी प्रमाण पत्र आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना अनिवार्य है।

2. आवेदन कैसे करें :

2.1 आवेदन–पत्र सहित विस्तृत नियम एवं शर्तों की पुस्तिका दिनाँक 17.08.2010 से 03.09.2010 तक किसी भी कार्यदिवस में प्रातः 11.00 बजे से दोपहर 3.00 बजे तक व्यावसायिक अनुभाग से रु0 5000/– के भुगतान पर प्राप्त की जा सकती है।

2.2 पूर्ण रुप से भरे हुए एवं हस्ताक्षरित आवेदन पत्र सभी वांछित प्रपत्रों एवं पंजीकरण राशि क्रैच स्कूल भूखण्ड हेतु रू0 50,000/–,नर्सरी/प्राइमरी स्कूल भूखण्ड हेतु रू0 1,00,000/–,हाई स्कूल भूखण्ड हेतु रू0 2,00,000/– तथा महाविद्यालय भूखण्ड हेतु रू0 10,00,000/–मात्र के बैंक ड्राफ्ट/पे–ऑर्डर के साथ जो कि उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय एवं गाजियाबाद में भुगतान योग्य हो, दिनांक 04.09.2010 को सांय 4.00 बजे तक व्यावसायिक अनुभाग, गा॰वि॰प्रा॰ गाजियाबाद में जमा किये जा सकते हैं। अपूर्ण आवेदन पत्रों पर विचार नहीं किया जायेगा।

2.3 आवेदन पत्र के साथ संस्था को वैध पंजीकरण प्रमाण पत्र की सत्यापित छाया प्रति संलग्न करना अनिवार्य है।

2.4 पूर्व से ही स्कूल संचालित करने वाली संस्थाओं को पहले से चलाये जा रहे स्कूलों का विवरण, स्कूल का स्तर, कब से मान्यता (स्थायी/अस्थायी) प्राप्त है, विगत तीन वर्षो की वर्षवार छात्रों की संख्या, परीक्षाफल, संकाय आदि का विवरण प्रमाण पत्रों की सत्यापित छाया प्रति सहित संलग्न करना अनिवार्य है।

2.5 नई संस्थाओं द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों द्वारा शिक्षा के क्षेत्र में किये गये कार्यो का पूर्ण विवरण प्रमाण पत्रो की सत्यापित छाया प्रति सहित संलग्न करना अनिवार्य है।

2.6 संस्था को आवेदित स्कूल भूखण्ड हेतु प्रोजेक्ट रिपोर्ट तैयार कर संलग्न करना अनिवार्य है।

2.7 संस्था की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति के प्रमाण पत्र के रुप में राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत सॉलवेन्सी सर्टिफिकेट आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना

अनिवार्य है।

3. आवंटन प्रक्रियाः

3.1 विभिन्न योजनाओं में शैक्षणिक भूखण्डों के आवंटन हेतु विभिन्न समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशन के पश्चात दिनाँक 17.08.2010 से दिनाँक 04.09.2010 तक प्राप्त आवेदन पत्रों पर गठित समिति द्वारा आवंटन के सम्बन्ध में विचार किया जायेगा। समिति द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत की जायेगी। उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सहमति उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन/निर्णय उपरान्त भूखण्ड का आवंटन किया जायेगा।

3.2 भूखण्ड के आवंटन की सूचना/आवंटन पत्र संस्था को स्पीड पोस्ट द्वारा प्रेषित किया जायेगा। संस्था को आवंटन पत्र की तिथि से 30 दिन के अन्दर भूखण्ड के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि (आवेदन के समय जमा की गयी पंजीकरण राशि को समायोजित करते हुए) प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी। आवंटन पत्र जारी होने के 30 दिन के अन्दर 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराने में असफल होने पर संस्था को आवंटित भूखण्ड का आवंटन स्वतः निरस्त समझा जायेगा तथा पंजीकरण धनराशि के रुप में जमा धनराशि जब्त कर ली जायेगी।

4. आवंटन दर :

4.1 वर्तमान में प्रभावी शासनादेशानुसार शैक्षिक संस्था को स्कूल भूखण्ड हेतु भूमि आवंटन के लिएं आवंटन दर योजना के आवासीय सैक्टर दर की 40 प्रतिशत रखी गयी है। आवंटन दर की गणना आवंटन पत्र जारी होने के समय योजना की लागू आवासीय सैक्टर दर के आधार पर की जायेगी।

4.2 शासनादेश दिनांक 27.04.01 के क्रम में निःशक्त जन अधिनियम की धारा-43 में विकलांगों के लिए कार्य करने वाली गैर सरकारी संस्थाओं को विशेष विद्यालय की स्थापना हेतु तालिका के क्रम संख्या-7 पर प्राइमरी-नर्सरी स्कूल-4 को निःशक्त जन अधिनियम की धारा-52 के अन्तर्गत पंजीकृत संस्थाओं हेतु आरक्षित रखा गया है। शासनादेश के क्रम में यह भूखण्ड योजना की आवासीय सैक्टर दर की 30 प्रतिशत दर पर आवंटित किया जायेगा। आवंटन दर की गणना आवंटन पत्र जारी होने की तिथि को योजना की लागू आवासीय सैक्टर दर के आधार पर की जायेगी। शासनादेश/निःशक्त जन अधिनियम की धाराओं के उल्लघंन की दशा में उक्त भूखण्ड का आवंटन/लीज डीड निरस्त करते हुये प्राधिकरण भूखण्ड में पुनः प्रवेश कर लेगा।

4.3 स्थिति विशेष के अनुसार लोकेशन चार्ज (यदि लागू हों) हेतु नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि जमा करानी होगी।

5. भुगतान की प्रक्रिया एवं कब्जे हेतु शर्तें:

वर्तमान में प्रभावी शासनादेशानुसार शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के मूल्य के भुगतान की प्रकिया निम्नवत होगी :-

5.1 आवंटित भूखण्ड के मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि संस्था को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी, जिसमें पंजीकरण राशि समायोजित कर ली जायेगी।

5.2 अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि पाँच सालाना किश्तों में 21 प्रतिशत वार्षिक ब्याज सहित जमा करानी होगी। समय से किश्तों का भुगतान करने पर ब्याज में 3.5 प्रतिशत की छूट दी जायेगी। प्रथम किश्त आवंटन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर देय होगी।

5.3 25 प्रतिशत धनराशि, लोकेशन चार्जेज (यदि लागू हों) तथा भूखण्ड के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट कराकर भूखण्ड का कब्जा संस्था को प्रदान किया जायेगा।

5.4 रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट से पूर्व भूखण्ड के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा कराना होगा।

5.5 एकमुश्त भुगतान का विकल्प देने वाली संस्थाओं को आवंटित भूखण्ड की सम्पूर्ण धनराशि संस्था को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 45 दिन के अन्दर प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी, जिसमें पंजीकरण राशि समायोजित कर ली जायेगी। कुल मूल्य का 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा कराकर भूखण्ड का पट्टा विलेख निष्पादित कराते हुए भूखण्ड का कब्जा संस्था को प्रदान किया जायेगा।

5.6 मधुबन-बापूधाम योजना में भूखण्डों का कब्जा विकास कार्य पूर्ण होने पर दिया जायेगा जिसमें न्यून्तम एक वर्ष का समय लगना अनुमानित है।

5.7 समस्त भुगतान बैंक ड्राफ्ट/पे-ऑर्डर के माध्यम से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कैश काउन्टर पर प्रत्येक कार्य दिवस में प्रातः 10.00 बजे से दोपहर 3.00 बजे तक जमा किये जा सकते हैं। ड्राफ्ट/पे-ऑर्डर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में देय एवं गाजियाबाद में भुगतान योग्य होने चाहिए।

5.8 निर्धारित तिथि तक कब्जा नहीं लेने पर नियमानुसार चौकीदारा शुल्क देय होगा।

5.9 तालिका में अंकित भूखण्डों का क्षेत्रफल अनुमानित है, जिसमें स्थल पर विचलन हो सकता है। क्षेत्रफल में कमी या बढ़ोत्तरी के लिए कोई आपत्ति मान्य नहीं होगी। वास्तविक क्षेत्रफल के आधार पर ही देय धनराशि की गणना आवंटित मूल्य पर की जायेगी।

5.10 आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल में स्थल के अनुसार परिवर्तन होने की दशा में यदि आवंटी द्वारा इस आधार पर भूखण्ड निरस्त करने/परित्याग का अनुरोध किया जाता है तो उसकी जमा धनराशि बिना किसी ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

5.11 भुगतान की समय सीमा आदि के विषय में प्राधिकरण/शासन के आदेश मान्य होंगे।

6. भवन निर्माण अवधि :

6.1 आवंटी भवन मानचित्र सक्षम प्राधिकारी से स्वीकृत कराकर ही अपने व्यय पर भवन निर्माण करेगा। भवन निर्माण की अवधि संविदा पंजीकरण की तिथि से 5 वर्ष की दी जायेगी। परन्तु आवंटी को तीन वर्ष के अन्दर अध्यापन कार्य प्रारम्भ करना होगा। यदि भवन निर्माण हेतु निर्धारित अवधि के अन्दर भवन का निर्माण पूर्ण नहीं किया जाता है तो नियमानुसार सरचार्ज देकर यह अवधि बढ़ाई जा सकेगी, किन्तु 5 वर्ष से अधिक समय के लिए अभिवृद्धि नहीं की जायेगी और 10 वर्ष तक भी निर्माण न करने की

दशा मे संविदा निरस्त कर भंग कर दी जायेगी तथा अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरण भूखण्ड में पुनः प्रवेश कर लेगा।

6.2 आवंटी को भूखण्ड को विभाजित करने एवं अन्य किसी भूखण्ड के साथ आमेलित करने का अधिकार नहीं होगा।

6.3 आवंटित भूखण्ड पर किया गया किसी भी प्रकार का अनाधिकृत निर्माण नियमानुसार ध्वस्त कर दिया जायेगा।

7. पट्टा विलेख :

7.1 संस्था को भूखण्ड 90 वर्ष की अवधि हेतु पट्टे पर दिया जायेगा। संस्था द्वारा समस्त देय धनराशि जमा कराकर अन्तिम किश्त की निर्धारित तिथि से तीन माह में निर्धारित प्रोफार्मा पर अपने खर्चे पर पट्टा विलेख कराना होगा अन्यथा आवंटन/अनुबन्ध निरस्त कर दिया जायेगा।

7.2 आवंटित भूखण्ड के कुल प्रीमियम का 10 प्रतिशत लीज रेन्ट 90 वर्ष की लीज अवधि हेतु अग्रिम रुप से रजिस्टर्ड एग्रीमेन्ट से पूर्व देय होगा।

7.3 पट्टा विलेख तैयार करने में स्टाम्प, रजिस्ट्री, लीज डीड एवं उसकी प्रति तथा अन्य सभी खर्चे आवंटी को स्वंय करने होंगे।

8. भूखण्ड का प्रयोग :

8.1 भूखण्ड का आवंटन जिस उद्देश्य या प्रयोजन के लिए किया गया है, उसके अतिरिक्त भूखण्ड का अन्य कोई उपयोग नहीं किया जा सकेगा। उल्लंघन की दशा में आवंटन/अनुबन्ध/पट्टा निरस्त कर दिया जायेगा तथा प्राधिकरण इसमें पुनः प्रवेश कर लेगा एवं नियमानुसार कुल भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत कटौती कर अवशेष जमा राशि, यदि कोई हो तो, बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

8.2 जिस उद्देश्य और संरचना के लिए भूखण्ड आवंटित किये जा रहे हैं, उनके उद्देश्य और संरचना में भविष्य में कोई परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा।

9. समर्पण / निरस्तीकरण:

9.1 संस्था द्वारा यदि लगातार दो किश्तों का भुगतान नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन / अनुबन्ध निरस्त कर दिया जायेगा तथा भूखण्ड के कुल मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि जब्त करके अवशेष धनराशि, यदि कोई हो, तो बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

9.2 यदि आवंटी द्वारा भूखण्ड का समर्पण किया जाता है तो पंजीकरण राशि जब्त कर ली जायेगी एवं जमा राशि की 10 प्रतिशत धनराशि की कटौती कर ली जायेगी तथा अवशेष धनराशि बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

9.3 धारा 9.1 व 9.2 के अतिरिक्त मामलों में निरस्तीकरण किये जाने पर कुल राशि की 25 प्रतिशत धनराशि जब्त कर अवशेष धनराशि, यदि हो, तो बिना ब्याज के वापस कर दी जायेगी।

9.4 भूखण्ड का हस्तान्तरण अनुमन्य नहीं होगा और यदि प्रत्यक्ष या परोक्ष रुप से हस्तान्तरण प्राधिकरण के संज्ञान में आता है तो नियम 10.10 व 10.12 के अनुसार हस्तान्तरण शुल्क वसूल करने का प्राधिकरण को अधिकार होगा अन्यथा प्राधिकरण आवंटन / अनुबन्ध / पट्टा निरस्त कर भूखण्ड में पुनः प्रवेश कर लेगा।

10. अन्य महत्वपूर्ण सूचनायें :

10.1 संस्था पर देय किसी भी धनराशि की वसूली प्राधिकरण द्वारा भू–राजस्व की वसूली की भाँति की जायेगी।

10.2 संस्था को पानी, बिजली, सीवर आदि के कनेक्शन अपने खर्चे पर स्वंय लेने होंगे।

10.3 आवंटी कब्जा पत्र जारी होने की दिनाँक से समय–समय पर लागू होने वाले समस्त म्यूनिसिपल कर तथा अन्य सभी कर जो सरकारी या किसी स्थानीय निकाय द्वारा समय–समय पर प्रवृत्त नियमों, उपनियमों या उपविधियों के अन्तर्गत किये जायें, का भुगतान करने के लिए स्वयं उत्तरदायी होंगे।

10.4 यदि किसी कारणवश प्राधिकरण भूखण्ड का कब्जा देने में सक्षम नहीं होता है तो विकल्प के रुप में अन्य भूखण्ड का प्रस्ताव दिया जा सकता है या आवंटी द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार साधारण ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी।

10.5 भूखण्ड का आवंटन 'जहां है–जैसा है' के आधार पर किया जायेगा एवं इसी आधार पर कब्जा दिया जायेगा, जिस पर कोई प्रतिवाद / आपत्ति मान्य नहीं होगी।

10.6 किसी भी प्रकार की गलत सूचना या तथ्य छिपाने पर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को आवंटन निरस्त करने का अधिकार सुरक्षित है। उपाध्यक्ष का निर्णय अन्तिम व मान्य होगा।

10.7 उपलब्ध भूमि का विवरण तालिका में अंकित है।

10.8 संस्था की प्रबन्धक समिति में प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित किसी अधिकारी को प्रबन्ध समिति का सदस्य रखा जायेगा जिसके लिए संस्था अपने संविधान में संशोधन करेगी। संशोधित संविधान की एक प्रति भी प्राधिकरण को उपलब्ध कराई जायेगी।

10.9 आवंटित भूखण्ड पर या भूखण्ड के गर्भ से प्राप्त होने वाले सभी खनिजों, धातुओं, कोयला, पेट्रोलियम पदार्थ / तेल या गैस आदि की खानों पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का पूर्ण अधिकार होगा एवं प्राधिकरण को उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार के अनुसंधान हेतु निर्माण कार्य करने, हटाने आदि के लिए प्रत्येक समय पूर्ण अधिकार होगा। आवंटी द्वारा भूखण्ड पर किये गये निर्माण को प्राधिकरण उपरोक्त अनुसंधान आदि कार्य के लिए हटाता है तो प्राधिकरण द्वारा आवंटी को होने वाली क्षति हेतु उचित मुआवजा दिया जायेगा। आवंटी को दिये जाने वाले उचित मुआवजे का निर्धारण प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा, जो आवंटी को मान्य होगा।

10.10 संस्था को भूखण्ड या उस पर निर्मित किये गये भवन को प्राधिकरण की अनुमति के बिना किसी अन्य को हस्तानान्तरित करने का अधिकार नहीं है।

10.11 संस्था को प्राधिकरण की सहमति से संस्था की स्थापना / निर्माण कार्य हेतु वित्तीय आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु किसी सरकारी संस्था या सरकार द्वारा मान्यता प्राप्त किसी वित्तीय संस्था से ऋण के लिए भूखण्ड को संस्था के पक्ष में बन्धक रखने हेतु अनुमति प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नियम एवं शर्तों पर दी जा सकती है।

10.12 भूखण्ड या निर्मित भूखण्ड को बेचने या

हस्तानान्तरण की दशा में प्राधिकरण द्वारा सम्पत्ति के बढ़े हुए मूल्य का प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रतिशत को वसूलने का अधिकार होगा। प्राधिकरण को सम्पत्ति के बाजार दर के सापेक्ष मूल्य निर्धारित करने का अधिकार होगा। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा जो सभी सम्बन्धित पक्षों को मान्य होगा।

10.13 संस्था द्वारा बंधक या भारित सम्पत्ति का विक्रय किये जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रतिशत मूल्य को घटाने के पश्चात बढ़े हुए अवशेष मूल्य पर अन्य से पहले पूर्वक्रय करने का अधिकार होगा। आवंटी द्वारा सम्पत्ति को विक्रय हेतु आवेदन करने पर प्राधिकरण के बढ़े हुए मूल्य के प्रतिशत के वसूली के लिए पूर्वक्रम अधिकार के अधीन सम्पत्ति को खरीदने के लिए न्यायालय से कुर्की आदेश जारी करा सकता है।

10.14 भूमि सम्बन्धी अधिकार अर्जन सम्बन्धी अधिनियम के अन्तर्गत किये जाते हैं एवं भूखण्ड आवंटित करते समय प्राधिकरण विशेष भूमि अध्यापित अधिकारी द्वारा दिये गये अभिनिर्णय (अवार्ड) के आधार पर भूखण्ड का प्रीमियम मूल्य एवं लीज रेन्ट निर्धारित किया गया है परन्तु यदि भविष्य में न्यायालय द्वारा किसान को देय प्रतिकर तोशण (सोलेशियम) एवं इस मद में ब्याज की वृद्धि के आदेश किये जायें तो संस्था को हुई वृद्धि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार दिये गये माँग पत्र की सूचना प्राप्ति के तीन माह के अन्दर अदायगी करनी होगी। इसमें असफल रहने पर यह राशि भू–राजस्व के बकाये के रुप में संस्था से वसूल की जायेगी।

10.15 पंजीकरण / आवंटन / लीज के समय योजना में या किसी भी शर्त में संशोधन का अधिकार उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पास सुरक्षित है तथा ऐसे संशोधन सभी आवेदकों को मान्य होंगे।

10.16 आवंटी संस्था को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारियों / अधिकारियों के बच्चों को प्रत्येक कक्षा में न्यू एडमीशन में 5 प्रतिशत आरक्षण देना होगा तथा शिक्षण शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट भी प्रदान करनी होगी।

10.17 संस्था को समाज के सभी वर्गों के गरीबी रेखा से नीचे जीवन यापन करने वाले परिवारों के बच्चों के लिए 10 प्रतिशत स्थान आरक्षित कर प्रवेश दिया जाना तथा उन्हें निर्धारित कुल देय फीस में 50 प्रतिशत की छूट दिया जाना अनिवार्य होगा।

10.18 आवंटित भूखण्ड के सम्बन्ध में प्रत्येक मामले में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

10.19 किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति में केवल गाजियाबाद न्यायालय को ही न्याय क्षेत्र का अधिकार प्राप्त होगा।

10.20 उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बिना कोई कारण बताये किसी भी / समस्त आवेदन को निरस्त कर सकते हैं जिसके विरुद्ध किसी भी आवेदनकर्ता को किसी भी न्यायालय में चुनौती दिये जाने का कोई अधिकार नहीं होगा।

उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

तालिका

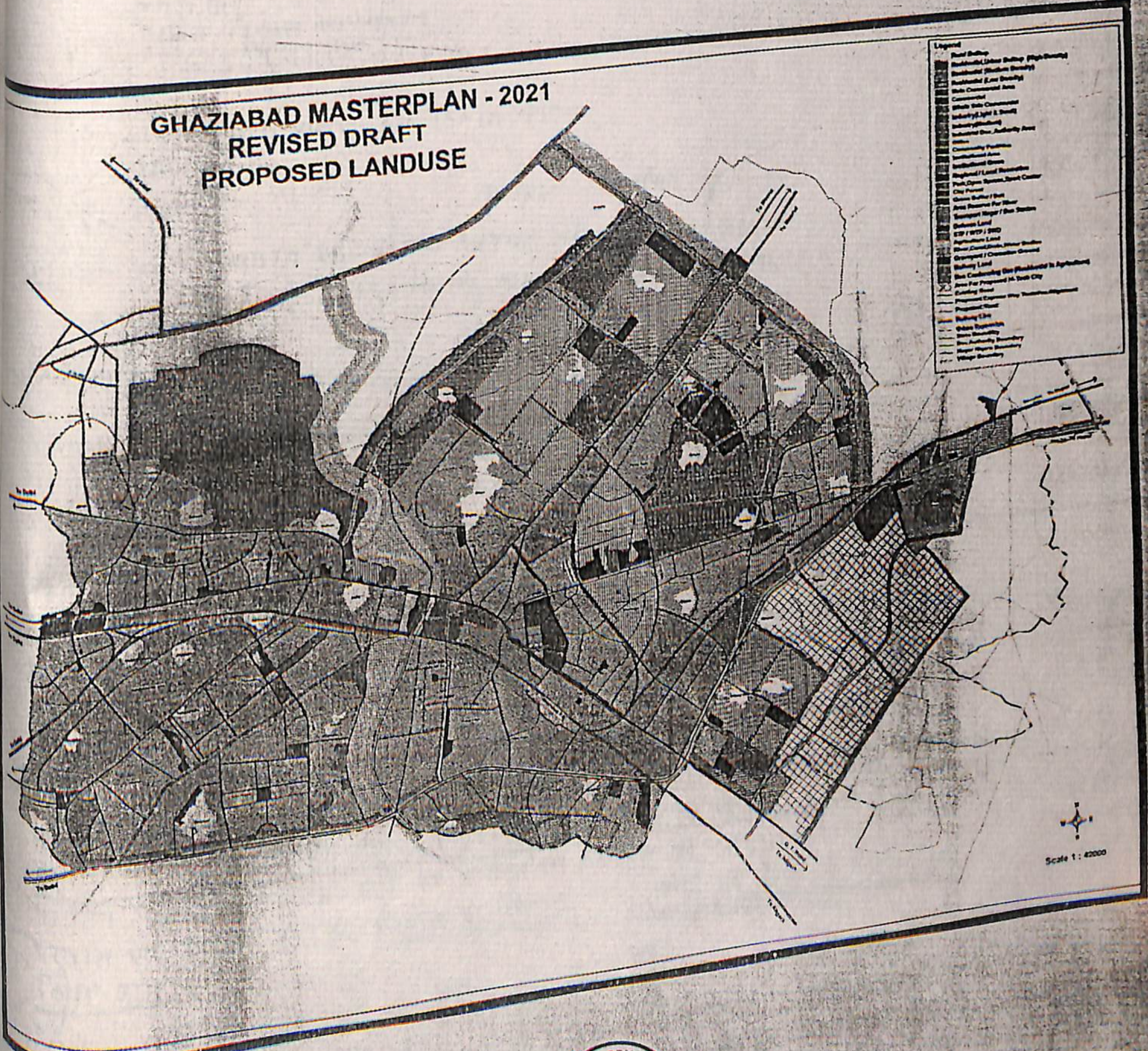
क्र0 सं0	योजना	ब्लॉक	स्कूल भूखण्ड की श्रेणी एवं भूखण्ड सं0	अनु0 क्षेत्र0 (वर्ग मी0)	वर्तमान आवासीय सैक्टर दर (रू0 प्रति वर्ग मी0)	पंजीकरण राशि (रू0)
1	मधबन–बापूधाम	सी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–1	3000.00	12980/–	100000/–
2	मधबन–बापूधाम	सी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–2	3000.00	12980/–	100000/–
3	मधबन–बापूधाम	सी ब्लॉक	हायर सैकेन्ड्री स्कूल	6740.00	12980/–	200000/–
4	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–1	3018.00	12980/–	100000/–
5	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–2	5750.00	12980/–	100000/–
6	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–3	2050.00	12980/–	100000/–
7	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी*/नर्सरी स्कूल–4	2050.00	12980/–	100000/–
8	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–5	1370.00	12980/–	100000/–
9	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	प्राइमरी /नर्सरी स्कूल–6	1370.00	12980/–	100000/–
10	मधबन–बापूधाम	डी ब्लॉक	महाविद्यालय	25320.00	12980/–	1000000/–
11	गोविन्दपुरम	जी ब्लॉक	क्रैच	692.27	12800/–	50000/–
12	स्वर्णजयंतीपुरम	डी ब्लॉक	प्राईमरी स्कूल	2075.76	12800/–	100000/–
13	ब्रज विहार	ई ब्लॉक	क्रैच	490.00	10400/–	50000/–
14	ब्रज विहार	ई ब्लॉक	नर्सरी स्कूल एन. एस.–2	882.95	10400/–	100000/–
15	इन्द्रप्रस्थ	पाकेट डी	प्राईमरी स्कूल	5144.49	7200/–	100000/–

*

क्रम संख्या –7 पर मधुबन–बापूधाम योजना डी–ब्लॉक स्थित उक्त प्राइमरी/नर्सरी स्कूल–4 भूखण्ड शासनादेश दिनांक 27.04.01 के क्रम में निःशक्त जन अधिनियम की धारा–43 में विकलांगों के लिए कार्य करने वाली गैर सरकारी संस्थाओं (जो कि निःशक्त जन अधिनियम की धारा–52 के अन्तर्गत पंजीकृत हों) को विशेष विद्यालय की स्थापना हेतु आरक्षित रखा गया है।

मूल्य : रूपय 5000/-

176



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

एक सुन्दर शहर.... हमारा संकल्प

(49)

178

07th July/94

-6-

श्री रमेश [illegible],
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन ।

सेवा में,
उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश ।

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

आवास अनुभाग-6 लखनऊ: दिनांक: 7 [illegible]

विषय:- [illegible] आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों [illegible] संस्थाओं को शैक्षिक, धार्मिक अथवा अस्पताल चलाने हेतु भूमि [illegible]
:-:-:

महोदय,

[illegible] विषयक शासनादेश संख्या-3019 /11-5-89-60 [illegible] आवास एवं विकास परिषद तथा विकास [illegible] 1989 द्वारा [illegible] आवास एवं विकास परिषद तथा विकास [illegible] शैक्षिक उपयोगार्थ, धार्मिक अथवा अस्पताल आदि की संस्थाओं/व्यक्तियों को शैक्षिक उपयोगार्थ [illegible] जारी किये गये हैं, जिसके अन्तर्गत किसी [illegible] आवंटन हेतु [illegible] आदेश जारी किये गये हैं, [illegible] शैक्षिक उपयोग, [illegible] सार्वजनिक कार्य के लिये, किसी शैक्षिक उपयोग, [illegible] प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने पर [illegible] हेतु [illegible] भूमि आवंटन हेतु प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने पर [illegible] प्राधिकरण [illegible] बोर्ड बैठक में [illegible] को आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण की स्वीकृति प्राप्त कर भूमि आवंटित [illegible] बोर्ड बैठक में पारित प्रस्ताव पर शासन की स्वीकृति प्राप्त कर भूमि [illegible] जाने का प्राविधान है ।

2- आवंटन की उक्त प्रक्रिया के पूर्ण होने में होने वाले विलम्ब को देखते हुये शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि अब आवंटन [illegible] ऐसे प्रस्ताव पर शासन की स्वीकृति प्राप्त करना आवश्यक नहीं है । [illegible] आवंटन हेतु प्राप्त प्रार्थना-पत्रों का निस्तारण समिति की [illegible] बोर्ड की बैठक में [illegible] आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण अपनी बोर्ड की [illegible] लिया जाय ।

3- अतः मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि अब किसी [illegible] प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने पर आवास [illegible] सार्वजनिक कार्यों के लिये भूमि आवंटन के प्रार्थना-पत्र प्राप्त होने पर [illegible] विकास परिषद/विकास प्राधिकरण द्वारा [illegible] समिति की [illegible] बोर्ड की बैठक में निर्णय लेकर तदनुसार भूमि आवंटन की कार्यवाही [illegible] कृपया उपरोक्तानुसार कार्यवाही करने का कष्ट करें ।

भवदीय,

[illegible]

ह० लि० (रमेश)

संख्या-3018/11-5-89-60डी०ए०/89

प्रेषक,

कर्नल सिंह,
सचिव,
आवास विभाग।

सेवा में,

1- उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2- आयुक्त,
आवास एवं विकास परिषद,
उत्तर प्रदेश।

लखनऊ: दिनांक 5 जुलाई, 1989

नगर विकास अनुभाग-5

विषय:- उ०प्र० आवास विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों द्वारा व्यक्तियों/संस्थाओं को शैक्षिक, धर्मार्थ अथवा अस्पताल खोलने हेतु भूमि का आवंटन।

महोदय,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा प्राधिकरणों के समक्ष संस्थाओं/व्यक्तियों को शैक्षिक उपयोगार्थ, धर्मार्थ अथवा अस्पताल खोलने हेतु भूमि के आवंटन के प्रस्ताव आते रहते हैं। इस संबंध में शासन की कोई नीति निर्धारित न होने के कारण इस बात की संभावना बनी रहती है कि जो संस्था वास्तव में अच्छा कार्य कर रही है और जिसको सहायता की जरूरत है उसकी आवश्यकता पर तो विचार न किया जाए, और अन्य संस्था भूमि आवंटन में सफल हो जाए।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए, विचारोपरान्त शासन ने यह निर्णय लिया है कि सार्वजनिक कार्यों के लिए जिसमें शैक्षिक उपयोग, किसी व्यक्ति/संस्था को अस्पताल खोलना तथा धर्मार्थ संस्था आदि खोलना सम्मिलित है, को भूमि आवंटन के लिए निम्नलिखित नीति निर्धारित की जाती है :-

(1) किसी व्यक्ति या संस्था से सार्वजनिक कार्य के लिए, जिसमें शैक्षिक उपयोग, अस्पताल खोलना तथा धर्मार्थ संस्था आदि खोलना सम्मिलित है, भूमि आवंटन हेतु प्रार्थना

क्रमशः-2

209 4 (ब) (50) 179

करें तो संबंधित विभाग द्वारा इस क्षेत्र में एक समिति
गठित की जाये, जिसमें संबंधित विभाग के स्थानीय प्रशा-
धिकारी को भी अवश्य रखा जाय। उदाहरणार्थ यदि,
शैक्षिक उपयोग के लिए भूमि मांगी जाती है तो शिक्षा विभाग
के स्थानीय अधिकारी और यदि अस्पताल के लिए मांग की
जाती है तो स्वास्थ्य एवं चिकित्सा विभाग के स्थानीय
उच्च अधिकारी इस समिति में शामिल किए जाए। यह समिति
संबंधित संस्था जिसके द्वारा भूमि की मांग की जा रही है,
के बारे में [illegible] जानकारी लेगी और उस संस्था की भूमि
संबंधी मांग का औचित्य का अपनी आख्या आवास विकास
परिषद/प्राधिकरण को प्रस्तुत करेगी।

(2) समिति से प्राप्त आख्या आवास विकास परिषद/
विकास प्राधिकरण की बैठक के समक्ष रखी जाए, और यदि
विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद् द्वारा प्रस्ताव
का औचित्य पाया जाता है तो उचित प्रस्ताव को आवी-
संस्तुति सहित शासन को भेजा जाए।

(3) आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण से
प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन की स्वीकृति के उपरान्त ही
संबंधित संस्था को भूमि आवंटित की जाय।

कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तात्कालिक प्रभाव से [illegible]
किये जाने सुनिश्चित करें।

भवदीय,
ह०
([illegible] सिंह)
सचिव,
आवास विभाग।

मद सं० -14

विषयः— स्वर्णजयन्तीपुरम, गाजियाबाद में स्थित बी ब्लॉक, पानी की टंकी वाला पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर जी के नाम से नामांकरण करने के सम्बन्ध में।

स्वर्णजयन्तीपुरम आवासीय योजना प्राधिकरण द्वारा विकसित की गई है, जिसका वर्तमान में रख–रखाव भी प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। इस योजना में 8 नग पार्क है, स्वर्णजयन्तीपुरम योजनान्तर्गत बी ब्लॉक में स्थित पार्क जिसमें ओवर हैड वाटर टैंक भी निर्मित है, तथा पार्क का कुल क्षेत्रफल 5500 वर्ग मीटर है। उक्त पार्क का नामांकरण डा0 भीमराव अम्बेडकर के नाम से करने हेतु, डा0 भीमराव अम्बेडकर जन कल्याण समिति स्वर्णजयन्तीपुरम गाजियाबाद द्वारा अनुरोध किया गया है। तथा इस सम्बन्ध में समय–समय पर विभिन्न जन प्रतिनिधि द्वारा भी उक्त पार्क का नामांकरण डा0 भीमराव अम्बेडकर पार्क करने का अनुरोध किया जाता रहा है। वर्तमान तक उक्त पार्क का कोई नाम नहीं है, तथा पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर के नाम से नामांकरण करने में किसी प्रकार की आपत्ति प्रतीत नहीं हो रही है। किन्तु पार्क में मूर्ति स्थापना की जानी अनुमन्य नहीं है।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

30/6

20.6.11

(1)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष /मा0 अध्यक्ष महोदय

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 125वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 12–7–2011 का कार्यवृत्त तैयार कर लिया गया है । कृ0 अनुमोदित करना चाहें ।

(नरेन्द्र कुमार),
सचिव
15/7/11

15.7.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष
16.7.11

मा0 अध्यक्ष महोदय

सचिव

18.
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

08/05

-2-

का० अधि०/OSD.

कृपया गा०वि०प्रा० की बोर्ड बैठक दि० 12-7-2011 का कार्यवृत्त अवलोकन हेतु मा० बोर्ड के सदस्यगण को प्रेषित किये जाने हेतु एवं प्राधिकरण के अधिकारी गण को अनुपालन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु पत्रावली बनाया गया है। आलेख सहमति की दशा में अनुमोदन एवं हस्ताक्षर हेतु प्रस्तुत है।

19/7/2011
दीवानाथ राम
लिपिक

19-7-11
कार्यालय अधीक्षक
गा० वि० प्रा०

19/7/11

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 125 वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 12.7.2011 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 125 वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 12–7–2011 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 शशि भूषण लाल सुशील, जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद ।
4. श्री बसन्त लाल, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद ।
5. श्री सी.के. त्यागी, अधीक्षण अभियन्ता, अष्टदश मंडल, उ.प्र. जल निगम, गाजियाबाद–प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
6. श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ.प्र. लखनऊ ।
7. श्री वसी मोहम्मद, संयुक्त निदेशक, कोषागार एवं पेंशन, मेरठ मंडल, मेरठ–विशेष सचिव, वित्त, उ.प्र. शासन, लखनऊ के प्रतिनिधि
8. श्री अरविन्द कुमार त्यागी, चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सेल, गाजियाबाद।
9. श्री प्रेमचन्द्र भारती,सदस्य (गैर सरकारी) (नगर निगम, गाजियाबाद), गा.वि.प्रा.।
10. बिजेन्द्र सिंह चौहान, सदस्य (गैर सरकारी) (नगर निगम, गाजियाबाद) गा.वि.प्रा.।
11. मुकेश गर्ग, सदस्य (गैर सरकारी) (नगर निगम, गाजियाबाद) गा.वि.प्रा.।
12. श्रीमती सुषमा रानी, (गैर सरकारी) नामित सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

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 25.4.2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 25.4.2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।

2–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 25.4.2011 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 25.4.2011 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।
3–		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) बोड बैठक/2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर दी गयी सूचनाओं का अवलोकन किया गया। बोर्ड के समक्ष कुछ सदस्यगणों द्वारा डूडा के माध्यम से मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में पूर्व में आवंटित भवनों के आवंटन में अनियमितता की शिकायत की गई। जिलाधिकारी, गाजियाबाद को निर्देश दिये गये कि वह इस प्रकरण की जॉच करा लें ।
4–		मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के संबंध में ।	बोर्ड द्वारा निर्देश दिये गये कि मैट्रो परियोजना के द्वितीय चरण हेतु धनराशि की व्यवस्था हेतु अन्य विभागों की सहभागिता के लिए सर्वप्रथम जिलाधिकारी एवं मण्डलायुक्त स्तर पर बैठक कर ली जाये एवं तदोपरान्त प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाये ।
5–		गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इंजीनियरिंग/डेंटल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पडते हैं, के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया । बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये कि अवशेष 10 प्रस्तावों के संबंध में भी एक माह के अन्दर आवश्यक कार्यवाही कर प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाये ।
6–		लोनी महायोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा नम्बर 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट	बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अवलोकित किया गया।

	मानचित्र के विरूद्ध महायोजना 2021 में प्रदर्शित हरित पट्टी का भू–उपयोग आवासीय में परिवर्तित करने के संबंध में ।	
7–	मैसर्स सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटैक टाऊनशिप की डी0पी0आर0 की स्वीकृति के संबंध में ।	विचारोपरान्त सन सिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत हाईटैक टाउनशिप के विस्तारित क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर प्रस्तुत डी0पी0आर0 सभी वर्तमान महायोजना मार्गों को यथावत् रखते हुए इस शर्त के साथ अनुमोदित की गई कि यदि भविष्य में महायोजना मार्गो की स्थिति में परिवर्तन प्रस्तावित करते हुये अन्य उपयोग प्रस्तावित किया जाता है तो नियमानुसार भू उपयोग परिवर्तन कराना होगा जिस हेतु भू– उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
8–	मैसर्स सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की हाईटैक टाऊनशिप के प्रथम चरण के 717.94 एकड क्षेत्रफल के ले आऊट प्लान की स्वीकृति के संबंध में ।	श्री जी0एस0 गोयल, मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 द्वारा बोर्ड को अवगत कराया गया कि सन सिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत प्रथम चरण में 717.94 एकड भूमि के तलपट मानचित्र में सम्मिलित भूमि में से विकासकर्ता द्वारा 60 प्रतिशत से अधिक भूमि क्रय की जा चुकी है। यह भी अवगत कराया गया कि प्रस्ताव के बिन्दु संख्या–5 में त्रुटिवश तलपट मानचित्र में कृषि व ग्रीन भू–उपयोग की भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का भी उल्लेख है किन्तु वास्तव में प्रथम चरण मे प्रस्तुत तलपट मानचित्र में महायोजना–2021 के अनुसार आवासीय, संस्थागत, ग्रीन बेल्ट एवं महायोजना मार्ग के भू–उपयोग की भूमि को यथावत् रखते हुए ले–आऊट प्लान प्रस्तावित है। ग्रीन

		बैल्ट की भूमि नाले के किनारे–किनारे स्थित है, जिसे तलपट मानचित्र में महायोजना–2021 के अनुरूप यथावत प्रस्तावित किया गया है तथा किसी भी महायोजना भू–उपयोग का भू–उपयोग परिवर्तन अपेक्षित नही है। उपरोक्त के दृष्टिगत भू–स्वामित्व की पुष्टि प्राधिकरण स्तर पर कराये जाने की शर्त के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।
9–	मैसर्स उप्पल चढढा हाइटैक डवलपर्स प्रा०लि० एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा०लि० द्वारा विकसित की जा रही हाईटैक टाऊनशिप हेतु अनुमोदित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ग्रीन बैल्ट एवं कृषि भू–उपयोग भूमि को आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने के संबंध में ।	भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव निम्न शर्तो के अधीन अनुमोदित किया गयाः– 1. महायोजना में दर्शित ग्रीन बेल्ट की भूमि के समतुल्य क्षेत्रफल की भूमि वर्तमान में प्रभावी महायोजना के एरिया में ही योजनान्तर्गत अन्य उपयोग से ग्रीन बेल्ट मे आरक्षित करनी होगी। 2. चूंकि ग्रीन बेल्ट की भूमि का भू उपयोग आवासीय में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है, अतः यदि आवासीय उपयोग की समतुल्य क्षेत्रफल की उपरोक्त शर्त–1 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रीन बेल्ट में परिवर्तित किया जाता है तो भू –उपयोग री–लोकेट किये जाने की दशा में भू उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
10–	मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० की हाईटैक टाऊनशिप की पुनरीक्षित डी० पी० आर० की स्वीकृति के संबंध में ।	विचारोपरान्त मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत हाईटैक टाउनशिप के विस्तारित क्षेत्र को सम्मिलित करते

		हुए सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर प्रस्तुत डी0पी0आर0 सभी वर्तमान महायोजना मार्गों को यथावत् रखते हुए इस शर्त के साथ अनुमोदित की गई कि यदि भविष्य में महायोजना मार्गो की स्थिति में परिवर्तन प्रस्तावित करते हुये अन्य उपयोग प्रस्तावित किया जाता है तो नियमानुसार भू उपयोग परिवर्तन कराना होगा जिस हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
11—	मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटैक टाऊनशिप के सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल के ले आऊट प्लान की स्वीकृति के संबंध में ।	अवगत कराया गया कि मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा सम्पूर्ण योजना की 4494.31 एकड भूमि मे से 60 प्रतिशत से अधिक भूमि क्रय की जा चुकी है तथा योजनार्न्तगत 73.33 एकड भूमि ग्रीन बैल्ट एवं 1019.22 एकड़ कृषि उपयोग की भूमि सम्मिलित है, जिसके भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव मद सं0–9 के अन्तर्गत प्रस्तुत किया गया है। योजना मे 490.06 एकड भूमि गाजियाबाद विकास क्षेत्र मे सम्मिलित नये ग्रामो मे स्थित है, सम्मिलित किये गये नये क्षेत्र की महायोजना तैयार करायी जा रही है। अवशेष ग्रीनबैल्ट की भूमि को योजना में महायोजना के प्राविधानों के अनुरूप यथावत रखा गया है। उपरोक्त के दृष्टिगत निम्न निर्णय लिये गये:– 1. महायोजना में दर्शित आवासीय उपयोग की भूमि पर प्रस्तावित तलपट मानचित्र इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि उक्त उपयोग में 60 प्रतिशत

		भूमि के स्वामित्व की पुष्टि प्राधिकरण द्वारा अपने स्तर पर करा ली जाये। 2. ग्रीन बेल्ट, कृषि व नये सम्मिलित ग्रामों में स्थित भूमि के तलपट मानचित्र को भू उपयोग परिवर्तन/ आवासीय भू उपयोग होने तथा न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पास होने की दशा में ही परीक्षणोंपरान्त अन्य औपचारिकताएं पूर्ण कराते हुए स्वीकृत किया जाये, जिस हेतु उपाध्यक्ष को प्राधिकृत किया जाता है। 3. योजना के पूर्ण होने की अवधि प्रथम डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि अर्थात् 10.07.2009 से 10 वर्ष मानी जायेगी।
12—	आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को इन्दिरापुरम योजना अभय खण्ड–2 में आवंटित 42537.31 वर्ग मीटर में से 5377.06 वर्ग मीटर भूमि पर ग्रुप हाऊसिंग उपयोग की अनुमति दिये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विवरण के साथ यथा– सोसायटी में कितने वैध सदस्य है, कितनों को आवंटन हो चुका है, कितनों को अभी आवंटन होना है, क्या ग्रुप हाऊसिंग की सुविधा दिये जाने पर व्यवसायिक उपयोग तो नहीं करेगें तथा प्रत्येक सदस्य से यह भी शपथ पत्र लिया जाये उनके पास पूर्व से प्राधिकरण के नियमानुसार कोई भवन/भूखण्ड तो नहीं है । तदोपरान्त विस्तृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये ।
13—	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्ड के आवंटन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

14—		स्वर्ण जयन्तीपुरम गाजियाबाद में स्थित बी ब्लॉक, पानी की टंकी वाला पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर जी के नाम से नामांकरण करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव जिलाधिकारी के माध्यम से शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया ।

प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष गाजियाबाद नगर के ट्रैफिक प्लान का प्रस्तुतीकरण एन0सी0आर0, नियोजन सेल, गाजियाबाद के प्रतिनिधि द्वारा किया गया जिसमें निम्न निर्णय लिये गये :—

1. एन0सी0आर0 क्षेत्र में प्रस्तावित भारत सरकार की योजनाओं यथा ईस्टर्न पेरीफेरल व अन्य बाईपास रोड की प्लानिंग में स्थानीय ट्रैफिक के दृष्टिगत यथा आवश्यक जन्कंशन/अण्डरपास/सर्विस रोड आदि की व्यवस्था सुनिश्चित की जाये जिस हेतु चीफ को—आर्डिनेटर प्लानर को एन0एच0ए0आई0 से सम्पर्क स्थापित कर अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया गया।
2. ट्रैफिक प्लान में प्रस्तावित रिंग रोड (हापुड़ रोड से मेरठ रोड होते हुए पाइप लाईन तक तथा पाइप लाईन रोड की वाईडनिंग सहित) के विकास हेतु कन्सल्टेन्ट नियुक्त करते हुये तत्काल अग्रेतर कार्यवाही की जाये।

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त की गई ।

15.7.11

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

15.07.11

(नरेन्द्र कुमार चौधरी)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(रवीन्द्र सिंह)
अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण /
प्रमुख सचिव—आवास एवं शहरी नियोजन विभाग
उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ