गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 126 वीं बैठक

दिनांक : 19.09.2011

समय : 11.30 बजे

स्थान : कान्फ्रेन्स हाल, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 1[illegible]–9–2011 की कार्यसूची।

कम सं0	विषय	पृष्ठ सं0
1–	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 12–7–2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	01
2–	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 12–7–2011 की अनुपालन आख्या	02–11
3–	शासनादेश सं0 1106/9–आ–1–(आ0ब0)बोर्ड बैठक/2001 दिनांक 1–3–01 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना	12–23
4–	मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के संबंध में।	24
5–	गाजियाबाद विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	25–38
6–	उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत कतिपय शासनादेशों को प्राधिकरण में अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में।	39–65
7–	निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्तों के सम्बन्ध में ।	66–69
8–	पुर्नवास योजना के अन्तर्गत आवंटित साईट एण्ड सर्विसेज विजयनगर सेक्टर–11–12 के भूखण्डों के मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में ।	70
9–	प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों /वाहन चालकों को दिये जाने वाली शीतकालीन वर्दी की दर में वृद्धि किये जाने के सम्बन्ध में ।	71
10–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

मद संख्या : 01

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 12-7-2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 12-7-2011 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर माननीय बोर्ड के अन्य किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नही हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 12-7-2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद सं0–2

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 12–07–2011 की अनुपालन आख्या।

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
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 ।	कार्यवाही वांछित नहीं है।
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।	कार्यवाही वांछित नहीं 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। 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	विस्तृत प्रस्ताव मद सं0–3 पर प्रस्तुत है । मुख्य विकास अधिकारी द्वारा जांच की जा रही है । जांच आख्या अभी प्राप्त नहीं हुई है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

		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 ।	इस सम्बन्ध में दिनांक 25–8–2011 को मण्डलायुक्त महोदय की अध्यक्षता में सम्बन्धित विभागों के साथ बैठक आहूत की गयी । बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार प्रस्ताव मद सं0..4..पर प्रस्तुत है ।
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 ।	बोर्ड निर्णय के अनुपालन में अवगत कराना है कि मोदीनगर क्षेत्र में 02 कालेज जो वर्तमान में कृषि भू–उपयोग में स्थित है, का मोदीनगर महाोजना 2021 (प्रारूप) में भू–उपयोग नालेज पार्क/संस्थागत हरित हो रहा है । उक्त के अतिरिक्त मोदीनगर विकास क्षेत्र में स्थित 03 कालेजों द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव शासनको सन्दर्भित किया जा चुका है। शेष 05 कालेजों द्वारा प्रस्तुत भू–प्रयोग परिवर्तन प्रस्ताव में पायी गयी आपत्तियों/ कमियों को दूर करने हेतु अनुस्मारक भेजे गये हैं। कमियां दूर होते ही प्रस्ताव

सचिव

			शासन को सन्दर्भित कर दिया जायेगा । श्री हरशरण दास डेन्टल कालेज एन0एच–24 द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है।
6–	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।	बोर्ड द्वारा प्रस्ताव अवलोकित किया गया।	प्राधिकरण द्वारा प्रस्ताव अवलोकित किया गया प्रकरण प्राधिकरण के पत्र सं0 12/नियो0अनु0/शासन/11 दिनांक 03.08.2011 द्वारा शासन को अवलोकन हेतु प्रेषित किया जा चुका है।
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	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

रविन्द्र कुमार
सचिव

		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 कय 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	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

सचिव

		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 प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 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 विकासकर्ता को 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	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव पत्र सं0 761/मा0प्लान/11 दिनांक 23.07.11 एवं पत्र सं0 760/मा0प्लान/11 दिनांक 23.07.11 के द्वारा शासन को प्रेषित किया जा चुका है। शासन की स्वीकृति उपरान्त जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रण हेतु सूचना दैनिक समाचार पत्रो मे प्रकाशित कराई जा चुकी है।

सचिव

		उपरोक्त शर्त–1के 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 प्रा0लि0 की हाईटैक टाऊनशिप की पुनरीक्षित डी0 पी0 आर0 की स्वीकृति के संबंध में ।	विचारोपरान्त मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स 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।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।
11–	मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटैक टाऊनशिप के सम्पूर्ण	अवगत कराया गया कि मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा सम्पूर्ण योजना की 4494.31 एकड	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

	योजना क्षेत्रफल के ले आऊट प्लान की स्वीकृति के संबंध में ।	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 गयेः– 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	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	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में अध्यक्ष आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि0 को पत्र सं0 588/व्यव0अनु0/11, दिनांक 22–7–2011 द्वारा

वीरेन्द्र कुमार
सचिव

	से 5377.06 वर्ग मीटर भूमि पर ग्रुप हाऊसिंग उपयोग की अनुमति दिये जाने के संबंध में ।	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 ।	सूचना मांगी गयी है । उत्तर प्रतीक्षित है ।
13–	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्ड के आवंटन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय अनुसार कार्यवाही की जा रही है ।
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 ।	बोर्ड निर्णय के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद को पत्र सं0 46/उद्यान/11/1152/एच0ओ0/11 दिनांक 18–8–2011 द्वारा शासन को प्रकरण शासन को सन्दर्भित किये जाने हेतु प्रेषित किया गया है ।
15–	अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देश ।	एन0सी0आर0 क्षेत्र में प्रस्तावित भारत सरकार की योजनाओं यथा ईस्टर्न पेरीफेरल व अन्य बाईपास रोड की प्लानिंग में स्थानीय ट्रैफिक के दृष्टिगत यथा आवश्यक जन्कशन/अण्डरपास/सर्विस रोड आदि की व्यवस्था सुनिश्चित की	चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर के स्तर से कार्यवाही की जा रही है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

		जाये जिस हेतु चीफ को–आर्डिनेटर प्लानर को एन0एच0ए0आई0 से सम्पर्क स्थापित कर अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु निर्देशित किया गया।	
16–	अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देश ।	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।	योजना की डी0पी0आर0 तैयार करने हेतु कन्सलटैन्ट के चयन के लिये दिनांक 15–9–2011 को एक्सप्रेशन आफ इन्ट्रेट आमंत्रित किया गया है ।

नरेन्द्र कुमार
मुख्य

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 विवरण:–**

1– वर्ष 2011–12 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू0 1000 करोड़ के अन्तर्गत दिनांक 31–8–11 तक रू0 462.24 करोड़ की आय हुई है जो दिनांक 31–8–11 तक के लक्ष्य के (31 प्रतिशत) की तुलना में 46.22 प्रतिशत है ।

2– वर्ष 2011–12 में दिनांक 31–8–11 तक कुल 1096 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू0 741.39 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 31–8–11 तक 384 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी,जिसके परिणाम स्वरूप रू0 19.96 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 31–8–11 तक रू0 23.66 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई।

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

बकायेदारों के विरूद्ध कार्यवाही करते हुए 47 भवनों का आवंटन निरस्त कर दिया गया है और वर्तमान दर पर आवंटन की कार्यवाही की जा रही है । व्यवसायिक अनुभाग द्वारा अनिस्तारित सम्पत्तियों को टू बिड सिस्टम तथा नीलामी के माध्यम से निस्तारित किये जाने हेतु प्रयास के अन्तर्गत विगत एक वर्ष में 12 बार विज्ञापन प्रकाशित किये गये तथा इन प्रयासों में 14 भूखण्ड व 2 बहुमंजिला टावर विकय किये जाने में सफलता प्राप्त हुई । इनको विकय करने में आरक्षित दर के सापेक्ष लगभग 1.5 गुना से 2.5 गुना तक का मूल्य प्राप्त हुआ । कुल 16 सम्पत्तियों को लगभग रू0 150 करोड़ में विकय किया गया ।

3– (1) **प्राधिकरण की कितनी भूमि पर अतिकमण है तथा उसे हटाने के लिये की गई कार्यवाही:–**

प्राधिकरण की 30.771 हेक्टेयर भूमि वर्ष 2011–12 के प्रारम्भ में अतिकमित थी। वित्तीय वर्ष 2011–12 में 1.36 हेक्टेयर भूमि गोविन्दपुरम योजना में अतिकमण 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 खण्डों के अधिशासी अभियन्तागण को जिम्मेदारी सौंपी गयी है ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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

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

4– **महत्वपूर्ण शासनादेशों की स्थिति :–**

प्राधिकरण में समय–समय पर शासन से प्राप्त हुए महत्वपूर्ण शासनादेशों–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, मा0 श्री काशीराम जी शहरी दलित बाहुल्य बस्ती समग्र विकास योजना के क्रियान्वयन, शहरीकरण एवं प्रक्रियान्तर्गत आने वाले ग्रामों के विकास, भवन निर्माण/विकास अनुज्ञा प्रदान करते समय लिये जाने वाले विकास शुल्क की धनराशि अवस्थापना निधि से अलग रखे जाने के सम्बन्ध में, मा0 काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना (तृतीय चरण) के भवनों के निर्माण हेतु हड़को से ऋण प्राप्त करने के लिये हड़को के पक्ष में लेटर आफ कम्फर्ट के सम्बन्ध में, मा0 काशीराम जी शहरी आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित/निर्माणाधीन भवनों के ब्लाकों में कामन फैसलिटीज के अनुरक्षण के सम्बन्ध में दिशा निर्देश, प्रदेश में अवस्थापना परियोजनाओं हेतु पारदर्शी चयन, निजी सहभागितायुक्त परियोजनाओं हेतु मार्गदर्शी सिद्धान्तों का निर्धारण, महायोजनान्तर्गत" बाजार स्ट्रीट" भू–उपयोग के अन्तर्गत होटल के लिये एफ0ए0आर0 की अनुमन्यता के सम्बन्ध में, उ0प्र0 में भूमि अधिग्रहण की नई नीति प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लैक्स बनाये जाने हेतु नीति निर्धारण, निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्त, क्रय योग्य

नरेन्द्र कुमार
सचिव

एफ0ए0आर0 शुल्क की गणना 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 दिनांक 30–7–11 में हो चुका है, तथा 28.34 हेक्टेयर भूमि हेतु धारा–6(1) की अधिसूचना हेतु प्रस्ताव शासन को दिनांक 9–9–11 को प्रेषित हुआ है। इनके अतिरिक्त 98.7447 हैक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव धारा 4(1)/17 की विज्ञप्ति पर उ0प्र0शासन द्वारा प्रस्ताव पर धारा–17 के औचित्य से सहमत न होनें के कारण प्रस्ताव पर धारा–4(1) की अधिसूचना हेतु कलैक्टर गाजियाबाद को निर्देशित किया गया है, तदानुसार अग्रिम कार्यवाही की जा रही है तथा 28.4748 हैक्टेयर भूमि के अर्जन प्रस्ताव पर भूमि अध्याप्ति निदेशालय लखनऊ द्वारा शासनादेश का उल्लेख करते हुए भूमि अर्जन प्रस्ताव पर धारा–4(1) की कार्यवाही धारा–16 के साथ करने की अपेक्षा के साथ कलैक्टर गाजियाबाद को वापस प्रेषित किया गया 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 145.4413 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 ।

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

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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, तथा योजनान्तर्गत पड़ने वाली भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12–7–11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22–7–11 को डी0पी0आर0 निर्गत की जा चुकी है तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में ले–आउट स्वीकृति की प्रक्रिया में है । भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23–7–11 को शासन को प्रेषित किया गया था, शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में महायोजना में संशोधन हेतु समाचार पत्र के माध्यम से जनता से आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये है ।

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 तथा योजनान्तर्गत पड़ने वाली भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12–7–11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22–7–11 को डी0पी0आर0 निर्गत की जा चुकी है तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में ले–आउट स्वीकृति की प्रक्रिया में है । भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23–7–11 को शासन को प्रेषित किया गया था, शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में महायोजना में संशोधन हेतु समाचार पत्र के माध्यम से जनता से आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये है ।

<u>इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की प्रगति</u>

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

उपरोक्तानुसार पंजीकृत एवं लाईसेंस प्राप्त कुल 10 निजी विकासकर्ताओं में से 7 विकासकर्ताओं मै. क्रासिंग इन्फ्रा. प्रा.लि., अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि., सामग कन्स.लि., एस.एम.वी.एजेन्सीज प्रा.लि., मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि., मै. लैण्ड क्राफ्रट डवलपर्स प्रा.लि. व मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, 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. आचिर्ड आइरियो रियल्टी प्रा.लि. द्वारा क्रमशः दिनांक 15–9–08 एवं 5–7–08 को अपनी योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई, जिस पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। जिसके क्रम में मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 द्वारा योजना की संशोधित

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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 5.22 हेक्टेयर भूमि आरक्षित कर 1504 चार मंजिले आवासों का निर्माण किया जा रहा है, जिसके अन्तर्गत दिनांक 13–9–2011 तक 1336 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 तथा आवासों के सन्दर्भ में हेल्थ सेन्टर, प्राईमरी स्कूल, पुलिस चौकी, सामुदायिक केन्द्र तथा आंगनवाड़ी केन्द्र के निर्माण हेतु भूमि का प्राविधान किया गया है । प्रस्तावित 1008 भवनों के निर्माण हेतु निविदायें स्वीकृत की जा चुकी हैं तथा अनुबन्ध निष्पादन की कार्यवाही प्रगति पर 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 31–8–11 तक पूर्ण भवनों की संख्या	प्रगतिमान भवनों की संख्या
मधुवन–बापूधाम	1696	530	1166
इन्दिरापुरम	640	164	412
प्रताप विहार	48	48	0
योग	2384	742	1578

नरेन्द्र 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 31–8–11 तक पूर्ण इकाईयों की संख्या	प्रगतिमान इकाईयों की संख्या
मधुवन–बापूधाम	भवन 648	480	152
	भूखण्ड 652	0	652
योग	1300	480	804

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

वर्ष 2011–12 में कुल 497 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये 267 अवैध निर्माणों के विरूद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 52 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं इसी अवधि में 384 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू0 19.96 करोड़ की आय हुई है । इसी अवधि में कुल 32 निर्माण सील भी किये गये ।

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

(1) **नई आवासीय योजना का प्रारम्भ**

प्राधिकरण द्वारा कोई नई आवासीय योजना प्रारम्भ न करते हुए प्राधिकरण द्वारा एन.एच.–24 से एन.एच.–58 पर मधुवन–बापूधाम योजना के नाम से 1398 एकड़ क्षेत्रफल में योजना के कार्यो को गति प्रदान की गयी, जिसमें 6048 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों, मा0 काशीरामजी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत 1504 आवासीय भवनों तथा 1072 एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य प्रस्तावित है। वर्तमान परिपेक्ष्य में आवश्यकताओं के दृष्टिगत योजना में 60 वर्गमीटर, 120 वर्गमीटर, 200 वर्गमीटर, 300 वर्गमीटर के लगभग 3700 भूखण्डों सहित ग्रुप हाउसिंग के 34 भूखण्ड व व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना के विकास कार्य कराये जा रहे हैं। ग्रुप हाउसिंग के 04 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम0आई0जी0 श्रेणी के 1518 तथा एच0आई0जी0श्रेणी के 1056 बहुमंजिले आवासीय फ्लैट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है ।

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

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 के निकट हिण्डन नदी पर सेतु का निर्माण प्रगति पर है ।

(3) **मैट्रो रेल परियोजना**

परियोजना के प्रथम चरण ''आनन्द विहार से वैशाली तक मैट्रो रेल विस्तार (2.57 कि0मी0)'' के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा रु0 260.00 करोड़ का भुगतान डी0एम0आर0सी0 को किया गया है। मैट्रो रेल पथ में बाधक विद्युत लाईन तथा उपकेन्द्र की शिफ्टिंग का कार्य प्राधिकरण स्तर से पूर्ण किया जा चुका है। परियोजना दिनांक 14–7–11 को माननीय मन्त्री जी उ0प्र0 द्वारा परियोजना का लोकार्पण किया जा चुका 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।
- 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।
- 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) के निर्माण हेतु दृढ़ता पूर्वक कार्यवाही की जा रही 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 ।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

- 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 ।
- 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 05 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण अहिंसा खण्ड–इन्दिरापुरम राजनगर, शास्त्रीनगर, प्रताप विहार–01, सेक्टर–6 वैशाली–01में पूर्ण किया गया एवं 07 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण (कौशाम्बी–01, अम्बेडकर रोड–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 105 कार्ययोजनाओं के सापेक्ष 69 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 244.69 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है।

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

वित्तीय वर्ष 2011–12 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रू0 200 करोड़ निर्धारित किया गया है, जिसके सापेक्ष दिनांक 31–8–11 तक रू0 19.96 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 द्वारा मेसर्स उप्पल चड्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 हेतु ग्राम नायफल, बयाना, सादिकपुर काजीपुर, मेहरौली एवं शाहपुर बम्हैटा की भू–अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अधिग्रहीत की गयी भूमि के विषय में माननीय उच्च न्यायालय में 45 याचिकायें दाखिल की गयी थी जिनके अन्तर्गत भू–अर्जन अधिनियम की धारा–17 लागू करते हुए धारा–5(ए) के अन्तर्गत आपत्तियों का अवसर समाप्त किया गया था । माननीय उच्च न्यायालय में उक्त विषय में दायर 45 याचिकायें गुण–दोष के आधार पर दिनांक 19/8/11 को खण्डित की गयी तथा भू–अर्जन की कार्यवाही को वैध ठहराया गया ।
- 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

नरेन्द्र कुमार
सचिव

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 ।

- अम्बेडकर रोड पर लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत दो लैण्ड पॉलिसी धारकों के मध्य भूमि आवंटन के विषय में वर्ष 1979 से वाद न्यायालय में विचाराधीन था । इस महत्वपूर्ण प्रकरण में भी माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का तर्क स्वीकार करते हुए कि व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत आवंटित नहीं की जा सकती, प्राधिकरण की याचिका स्वीकार की गयी तथा श्री उग्रसेन के वारिसान का लैण्ड पॉलिसी का क्लेम नियत समय के अन्तर्गत प्रस्तुत न करने के कारण निरस्त हुआ । श्री मनोहर लाल के वारिसान को भी व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत न आवंटित करने के निर्देश दिये ।
- 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– <u>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण शहर के सुनियोजित विकास के साथ–साथ पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार</u>

<u>विगत 06 माह के कार्यो का विवरण</u>

(1) <u>वृक्षारोपण–</u> सत्र 2011–12 में हरित क्षेत्र में वृद्धि के क्रम में जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित 97500 वृक्षारोपण लक्ष्य के सापेक्ष 1,20,000 पौधे रोपित किये जाने की कार्य योजना शासन को प्रेषित कर दी गयी है, जिसके अन्तर्गत 31 अगस्त 2011 तक 106000 नग पौधे रोपित किये गये है। शेष वृक्षारोपण कार्य प्रगति पर है और निर्धारित अवधि में पूर्ण कर लिया जायेगा तथा आगामी रख–रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जाना है ।

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

- वैशाली योजना में मेट्रो रेल योजना से प्रभावित 23 एकड़ हरित पट्टी का सौन्दर्यकरण का कार्य प्रगति पर है, जिसमें लगभग 4 एकड़ मेट्रो रेल स्टेशन के सामने एवं 3 एकड़ चित्रगुप्त पार्क का सौन्दर्यकरण पूर्ण हो गया है, और जनता को समर्पित कर दिया गया है। रख–रखाव कार्य जारी है। शेष अम्बेडकर पार्क, कृष्ण वाटिका तथा पोडियम पार्क का कार्य प्रगति पर है तथा इसी मानसून सत्र में पूर्ण करने का लक्ष्य है ।

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव

- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.2011 के मद संख्या 2 के पैरा 2 में दिये गये निर्देश के कम में जिलाधिकारी गाजियाबाद के निर्देश पर हिण्डन नदी के साथ नगर निगम द्वारा हस्तान्तरित 12 एकड़ एरिया में पिकनिक स्पॉट विकसित करने का कार्य प्रगति पर है।
- इन्दिरापुरम योजना में चिल्ड्रन पार्क एरिया लगभग 3 एकड़ तथा यमुना प्रदूषण इकाई द्वारा सीवर लाईन बिछाये जाने से प्रभावित इन्दिरापुरम योजना एवं हिण्डन कैनाल के मध्य 29 एकड़ ग्रीन वेल्ट में ग्रीन वैली का उद्यानिक सौन्दर्यकरण का कार्य प्रगति पर है, जिसमें लगभग 12 एकड़ क्षेत्र का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है। शेष कार्य इसी मानसून सत्र में पूर्ण करने का लक्ष्य है ।

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

- वैशाली योजना सेक्टर–4 में याचिका समिति पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव कार्य किया जा रहा है ।
- इन्दिरापुरम योजना में वैभव पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख–रखाव कार्य किया जा रहा है ।
- 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 ।
- जिला मुख्यालय के सामने हापुड़ रोड के दोनों तरफ उपलब्ध कच्ची पटरी पर फ्लाई ओवर से हापुड़ चुंगी तक शोभाकारी एवं अलंकृत छायादार/झांड़ीदार वृक्षारोपण के साथ हरियाली विकसित करने का कार्य/रख–रखाव किया जा रहा है ।
- विगत 05 वर्षो 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 ।

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

नरेन्द्र कुमार
सचिव

मद संख्याः 4

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

अवस्थापना निधि समिति की बैठक दिनांक 21.05.11 में मैट्रो रेल परियोजना–द्वितीय चरण हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में परियोजना हेतु व्यय की जाने वाली धनराशि की प्रतिपूर्ति विकास शुल्क से किये जाने के दृष्टिगत शासन स्तर पर परीक्षणाधीन प्रस्ताव के संदर्भ में शासन को स्मरण पत्र भेजने तथा विभिन्न विभागों यथा प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, नगर निगम, राज्य औद्योगिक विकास निगम आदि द्वारा सहभागिता के आधार पर वहन की जाने वाली धनराशि के प्रतिशत निर्धारण हेतु प्रकरण शासन को संदर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया तथा तब तक कार्य सम्पादन हेतु प्राधिकरण स्तर से वहन की जाने वाली धनराशि के अन्तर्गत रू0 5000.00 लाख की धनराशि सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान कर आरक्षित की गयी थी। तदक्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में जी0डी0ए0 व अन्य संस्थाओं के अंश के प्रतिशत का निर्धारण आयुक्त एवं जिलाधिकारी स्तर पर करते हुए आवश्यक संस्तुति शासन को प्रेषित किये जाने के निर्देश दिये गये है।

डी0एम0.आर0सी0 द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 के अनुसार विवरण निम्नवत 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
जी0डी0ए0 व अन्य संस्थाओं का अंश	– रू0 815.00 करोड़

जी0डी0ए0 व अन्य संस्थाओं के अंश के अन्तर्गत जी0डी0ए0 द्वारा 50प्रतिशत व शेष 50 प्रतिशत नगर निगम, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा बराबर–बराबर वहन किये जाने हेतु प्रस्ताव अवस्थापना निधि समिति की बैठक दिनांक 12.09.11 में प्रस्तुत किया गया था। समिति द्वारा इस सम्बन्ध में लिया गया निर्णय निम्नवत है–

"अभिकरणों के सीमित संसाधनों को देखते हुए परियोजना लागत रू0 1282.00 करोड़ के अन्तर्गत भारत सरकार (रू0 275.00 करोड़) व डी.एम.आर.सी. (रू0 192.00 करोड़) द्वारा वहन की जानी वाली धनराशि के अतिरिक्त शेष धनराशि रू0 815.00 करोड़ की 50% धनराशि उ0प्र0 शासन द्वारा वहन किये जाने हेतु शासन से अनुरोध कर लिया जाये। शासन की सहमति प्राप्त होने पर 25% धनराशि जी0डी0ए0 द्वारा तथा शेष 25% धनराशि नगर निगम, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा उ.प्र. राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा बराबर–बराबर वहन किया जाना समीचीन है।"

कृपया उक्त निर्णय बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

(नीरज कुमार गुप्ता)
वैयक्तिक सहायक (तकनीकी)

सचिव

25

मद सं0 : 5

विषयः गाजियाबाद विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या– 702/8–6–2011 दिनांक– 01, मार्च, 2011 के द्वारा निम्न 9 ग्रमों को गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किए जाने की अधिसूचना जारी की गई–

1. गालन्द फाजलपुरनगर
2. पिपलेहडा
3. रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग)
4. दीनानाथपुर पट्टी
5. सादिकपुर छिडोली
6. शेखपुर खिचरा
7. इनायतपुर
8. हसनपुर
9. आरिफपुर

उपरोक्त 9 ग्रामों में से कमांक 1 व 2 पर उल्लिखित ग्राम हापुड पिलखुवा विकास प्राधिकरण से अपवर्जित कर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र में सम्मिलित किए गए हैं एवं कमांक 3, 4, 5 व 6 पर अंकित ग्रामों को वृहत्तर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र से अपवर्जित करने के उपरान्त गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त कमांक 7, 8, व 9 पर उल्लिखित ग्राम किसी भी विकास क्षेत्र में सम्मिलित नहीं थे तथा इन्हें गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की अधिसूचना जारी की गई है (छायाप्रति संलग्न)

उल्लेखनीय है कि उपरोक्त 9 ग्रामों को गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किए जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 के मद सं0–8 पर प्रस्तुत किया गया था तथा इन 9 ग्रामों में से ग्राम पिपलेहडा, रघुनाथपुर, (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) दीनानाथपुर पट्टी, शेखपुर खिचरा, सादिकपुर छिडौली, आरिफपुर(आंशिक) व इनायतपुर (आंशिक) सनसिटी हाईटैक इन्फास्ट्रक्चर प्रा0लि0 की हाईटैक टाउनशिप योजनान्तर्गत एवं ग्राम इनायतपुर एवं आरिफपुर मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 की योजनान्तर्गत स्थित है। विस्तारित क्षेत्र के अन्तर्गत मै0 सनसिटी हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 की 2217.00 एकड भूमि एवं मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स की 490.06 एकड भूमि विस्तारित गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित है।

गाजियाबाद क्षेत्र की महायोजना–2021 शासन द्वारा दिनांक 14.7.05 को पूर्व में स्वीकृत है तथा वर्तमान में प्रभावी है। यह भी उल्लेखनीय है कि ग्राम रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र काभाग था तथा वर्ष 2005 में स्वीकृत

नरेन्द्र कुमार
सचिव

गाजियाबाद महायोजना–2021 में यह कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित किया गया था। वर्ष 2006 में ग्राम रघुनाथपुर (नहर के पूर्वी भाग का आंशिक भाग) अधिसूचना सं0–3146/17–4–06–214 भा0/05,लखनऊ, दिनांक– 14.6.2006 द्वारा वृहत्तर नौएडा औद्योगिक विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अधिसूचित कर दिया गया। प्राधिकरण द्वारा यह प्रकरण शासन स्तर पर गठित समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। समिति द्वारा उक्त क्षेत्र को विस्तारित क्षेत्र महायोजना (प्रारूप) में रखे जाने पर सहमति दी गई है।उक्त बिन्दु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत है। प्राधिकरण सीमा में सम्मिलित ग्राम हसनपुर लोढा में आवास एवं विकास परिषद् द्वारा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत मै0 एलायन्स प्रमोटर्स लि0 एवं मै0 ओपस बिल्डटैक प्रा0लि0 को लाइसैंस निर्गत किए गए हैं। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनान्तर्गत निर्गत लाईसैंस में समाविष्ट भूमि को नई महायोजना में सम्मिलित किए जाने के सम्बन्ध में स्पष्ट प्राविधान नहीं हैं, जिसके कारण इन दोनों योजनाओं को महायोजना में सम्मिलित नहीं किया गया है।

उपरोक्त समस्त 9 ग्राम गाजियाबाद विकास क्षेत्र के दक्षिण पूर्वी सीमा पर स्थित है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र के सापेक्ष उपरोक्त 9 ग्रामों की स्थिति एवं गाजियाबाद महायोजना 2021 के मानचित्र के सापेक्ष उपरोक्त ग्रामों की स्थिति संलग्न मानचित्र में दर्शित कर संलग्न है।

गाजियाबाद के विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना तैयार किया जाना निम्न कारणों से आवश्यक हैः–

1. मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा0लि0 की स्वीकृत योजनाओं का भाग विस्तारित क्षेत्र में स्थित है।
2. एन0एच0ए0आई0 द्वारा प्रस्तावित पेरीफेरियल एक्सप्रैस–वे एवं इससे लगे भाग में निर्माणों को नियंत्रित करना आवश्यक है।
3. विस्तारित क्षेत्र के समग्र एवं नियोजित विकास की आवश्यकता है।

उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश शासन के पत्र संख्या– 3179/8–3–10–137 विविध/10 दिनांक 27.7.2010 (छायाप्रति संलग्न) जो प्रदेश के निजी पूँजी निवेश को माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित स्थल को विस्तारित विकास क्षेत्र की महायोजना में समावेषित किए जाने में आ रही कठिनाइयों के निराकरण के सम्बन्ध में है, निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैः–

1. "किसी क्षेत्र की महायोजना यदि प्रथम बार धारा – 8, 11 के अधीन संरचित की जा रही है और उस क्षेत्र के अन्तर्गत 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 अन्तर्गत जहॉ किसी विशिष्टि भूमि का भू–उपयोग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के बनने/प्रभावी होने के फलस्वरूप परिवर्तित होता है, वहॉ कोई भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार, ऐसी भूमि के स्वामी से उदगृहीत न किये जाने की व्यवस्था है।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

समिति द्वारा यह मत स्थिर किया गया कि किसी विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप की डी0पी0आर0 जो हाईटैक 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 अन्तर्गत 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 सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि अधिनियम के प्राविधानों का प्रभाव नीति के प्राविधानों पर अध्यारोही होंगे, परन्तु ऐसे प्रकरणों के सम्बन्ध में प्राप्त प्रस्ताव पर स्वीकृत डी0पी0आर0 व उसकी शर्तो के आधार पर शासन में विभाग के स्तर पर अनुमोदित किया जायेगा।"

उपरोक्त समस्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद विकास क्षेत्र के विस्तारित क्षेत्र महायोजना–2021 (प्रारूप)तैयार किया गया है। महायोजना हेतु बेसमैप हाई रिजोल्यूशन सेटेलाईट इमेज आधारित मानचित्र पर तैयार किया गया है तथा वर्तमान भू–उपयोग मानचित्र सैटलाइट इमेज के इन्टरप्रटेशन एवं स्थलीय सर्वेक्षण के आधार पर तैयार किया गया है। गाजियाबाद विस्तारित क्षेत्र की महायोजना–2021(प्रारूप) मुख्यतः निम्न सिद्वान्तों के आधार पर तैयार की गई है :–

1. एन0एच0ए0आई0 द्वारा विकसित किये जा रहे ईस्टर्न पैरिफेरियल एक्सप्रैस–वे को एन0सी0आर0 रीजनल प्लान 2021 के प्राविधानों के अनुसार 100 मीटर चौडा एवं इसके दोनों ओर 100 मीटर चौडी ग्रीनबैल्ट प्रस्तावित की गई है।
2. पूर्व में उल्लिखित शासन के पत्र दिनांक 27.7.2010 में दिए गए निर्देशानुसार हाईटैक सिटी योजना की डी0पी0आर0 के स्वीकृत क्षेत्र को आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित किया गया है।
3. अपर गंगा एक्सप्रैस–वे को महायोजना मानचित्र में ग्रीनबैल्ट सहित प्रस्तावित किया गया है।
4. ग्राम गालन्द एवं पिपलेहडा के अन्तर्गत हापुड पिलखुवा महायोजना 2021 में दर्शित भू–उपयोग को यथावत् प्रदर्शित किया गया है।
5. ग्राम गालन्द में सोलिडवेस्ट डिस्पोजल हेतु प्रस्तावित स्थल को यथावत् प्रदर्शित किया गया है परन्तु मान0 उच्च न्यायालय में रिट संख्या– 1836/2011 रामभूल एण्ड अदर्स बनाम स्टेट आफ यू0पी0 के प्रकरण में दिनांक 30.8.11 को अर्जन प्रक्रिया समाप्त किए जाने के सम्बन्ध में आदेश पारित किए हैं। अतः प्रस्तावित स्थल को महायोजना मानचित्र में प्रदर्शित किए जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अपेक्षित है।

उपरोक्त समस्त स्थिति को सम्मिलित करते हुए गाजियाबाद विस्तारित क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप) को शासन द्वारा गठित समिति के समक्ष दिनांक 12.8.2011 को प्रस्तुत किया गया (समिति की संस्तुति संलग्न)। समिति द्वारा निम्न सुझावों के साथ गाजियाबाद विस्तारित क्षेत्र की महायोजना– 2021 (प्रारूप) को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने की अपेक्षा की गई :–

1. ग्राम हसनपुर लोढा में विद्यमान औद्योगिक उपयोग को औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत ही समायोजित किया जाए।

नरेन्द्र कुमार
सचिव

2. ग्राम गालन्द में विद्यमान गोदाम/वेयर हाउस को तदनुसार महायोजना में समायोजित किया जाए।
3. विस्तारित क्षेत्र को विद्यमान महायोजना के परिभाषित जोन्स के अतिरिक्त एक जोन के रूप में परिभाषित किया जाए।
4. विस्तारित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय उपयोग को मध्यम घनत्व आवासीय के स्थान पर आवासीय उपयोग के अन्तर्गत ही प्रस्तावित किया जाये।
5. गाजियाबाद विकास क्षेत्र का चूंकि विस्तार किया गया है एवं विस्तारित विकास क्षेत्र की नयी महायोजना तैयार की जा रही है, जिसमें अतिरिक्त क्षेत्रों जिनका विद्यमान में उपयोग मुख्यतः कृषि है का नगरीयकरण प्रस्तावित है। अतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र से अनापत्ति प्राप्त कर ली जाए।

उपरोक्त सुझावों के क्रम में ग्राम हसनुपर लोढा के औद्योगिक उपयोग एवं ग्राम गालन्द के विद्यमान वेयर हाउसिंग को स्थलानुसार परीक्षण करते हुए समायोजित किया गया है। विस्तारित क्षेत्र की महायोजना क्षेत्र को एक नए जोन के रूप में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित किया गया है एवं प्रस्तावित आवासीय उपयोग को मध्यम घनत्व आवासीय के स्थान पर आवासीय संशोधित कर दर्शित किया गया है। उपरोक्त के अतिरिक्त विस्तारित विकास क्षेत्र की नई महायोजना के प्रारूप पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करते समय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड, नई दिल्ली को अनापत्ति/सुझाव हेतु प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार चार लाख की जानसंख्या हेतु तैयार की गई **"गाजियाबाद विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप)"** प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किए जाने की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

(सचिव)

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 वृहत्तर 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 नही है, को भी गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की घोषणा करते हैं:-

अनुसूची

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

रवीन्द्र सिंह
प्रमुख सचिव।

2-

2

संख्या-70२ (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-70२ (1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः-

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- 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 एडन/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 हापुड़-पिलखुवा 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 पिपलेड़ा एवं गालन्द फाजलपुर खार को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र से पृथक किये जाने की घोषणा करते हैं।

(A) 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

861/मा
(अधिसूचना)

URGENT
T.P-2

579
13/4/11

(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

संख्या-623(1)/आठ-6-11, दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

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- गार्डफाइल।

237/पत्री
13-4-11

आज्ञा से,
(शम्भू नाथ)
उप सचिव।

- 209 -

32

उत्तर प्रदेश सरकार
औद्योगिक विकास अनुभाग–4
संख्या–176/77-4-11-214भा./05
लखनऊः 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/mP
8/3/11

डी०एन० 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।

28-2-11

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

संख्या–176(2)/77-4-11तद्‌दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

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।

294
25-2-11

423
28/2/11

CATP | S.S.-G

आज्ञा से,

(प्रभु शंकर)
अनु सचिव।

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

25.2.11

TP-2

6910

मु०न०नि०

(संशो. । चांद्र)

आवास बन्धु समागर में आयोजित विस्तारित गाजियाबाद विकास क्षेत्र की महायोजना–2021 (प्रारूप) के परीक्षण हेतु शासन द्वारा द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 12.08.2011 (अपरान्ह 4.00 बजे) का कार्यवृत्त

उपस्थिति :– सँलग्न सूची के अनुसार।

दिनांक 12.08.2011 को अपरान्ह 4.00 बजे आवास बन्धु के सभागार में महायोजनाओं /जोनल प्लान्स के परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित समिति की आयोजित बैठक में विस्तारित गाजियाबाद विकास क्षेत्र (प्रारूप) का प्रस्तुतीकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा किया गया। विस्तारित गाजियाबाद विकास क्षेत्र महायोजना–2021 (प्रारूप) के प्रस्तुतीकरण के उपरान्त समिति द्वारा निम्न सुझाव दिये गये :–

1. ग्राम हसनपुर लोढ़ा में विद्यमान औद्योगिक उपयोग को औद्योगिक उपयोग के अन्तर्गत ही समायोजित किया जाए।
2. ग्राम गालन्द में विद्यमान गोदाम/वेयर हाउस को तद्नुसार महायोजना में समायोजित किया जाए।
3. विस्तारित क्षेत्र को विद्यमान महायोजना के परिभाषित जोन्स के अतिरिक्त एक जोन के रूप में परिभाषित किया जाए।
4. विस्तारित क्षेत्र के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासीय उपयोग को मध्यम घनत्व आवासीय के स्थान पर आवासीय उपयोग के अन्तर्गत ही प्रस्तावित किया जाये।
5. गाजियाबाद विकास क्षेत्र का चूंकि विस्तार किया गया है एवं विस्तारित विकास क्षेत्र की नयी महायोजना तैयार की जा रही है जिसमें अतिरिक्त क्षेत्रों जिनका विद्यमान में उपयोग मुख्यतः कृषि है का नगरीयकरण प्रस्तावित है। अतः राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र से अनापत्ति प्राप्त कर ली जाय।

उपरोक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि विस्तारित गाजियाबाद विकास क्षेत्र की महायोजना–2021 (प्रारूप) में समिति द्वारा दिये गये उपरोक्त सुझावों का समावेश करते हुए महायोजना (प्रारूप) को अग्रिम कार्यवाही हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाए।

अन्त में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गयी।

'अनुमोदित'

18.08.11

(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन

2

संख्या : 3179/8–3–10–137विविध/10

प्रेषक,

डा. जे.एन.चैम्बर,
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 : दिनॉक 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 विन्दु 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 कम 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 हों, 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 विशिष्ट भूमि का भू–उपयोग महायोजना या परिक्षेत्रीय विकास योजना के बनने/प्रभावी होने के फलस्वरूप

परिवर्तित होता है, वहाँ कोई भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार, ऐसी भूमि के स्वामी से उद्गृहीत न किये जाने की व्यवस्था है।

समिति द्वारा यह मत स्थिर 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 होंगे, 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) 27/7/10

(डा. जे.एन. चैम्बर)

प्रमुख सचिव।

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

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।

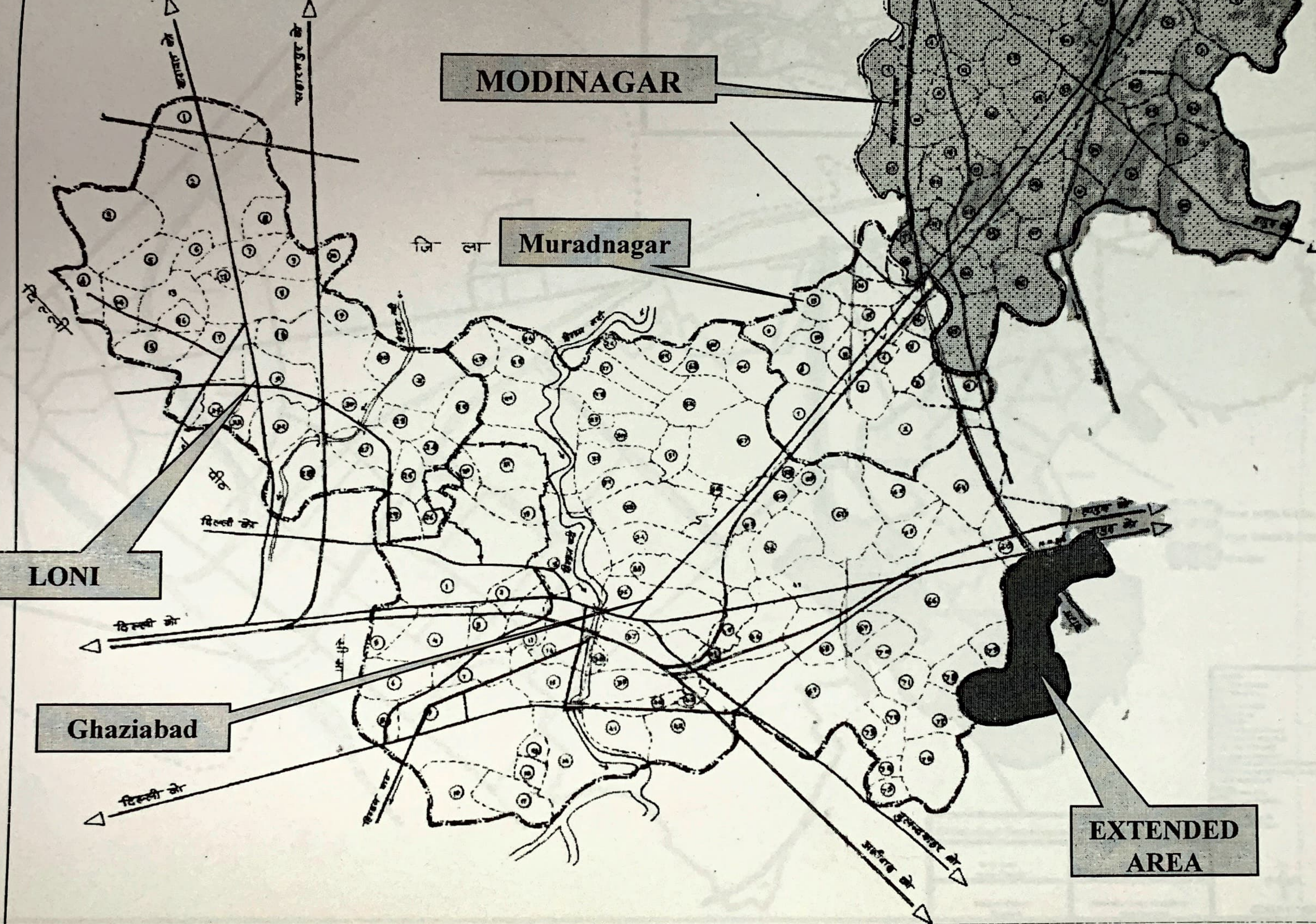
आज्ञा से,

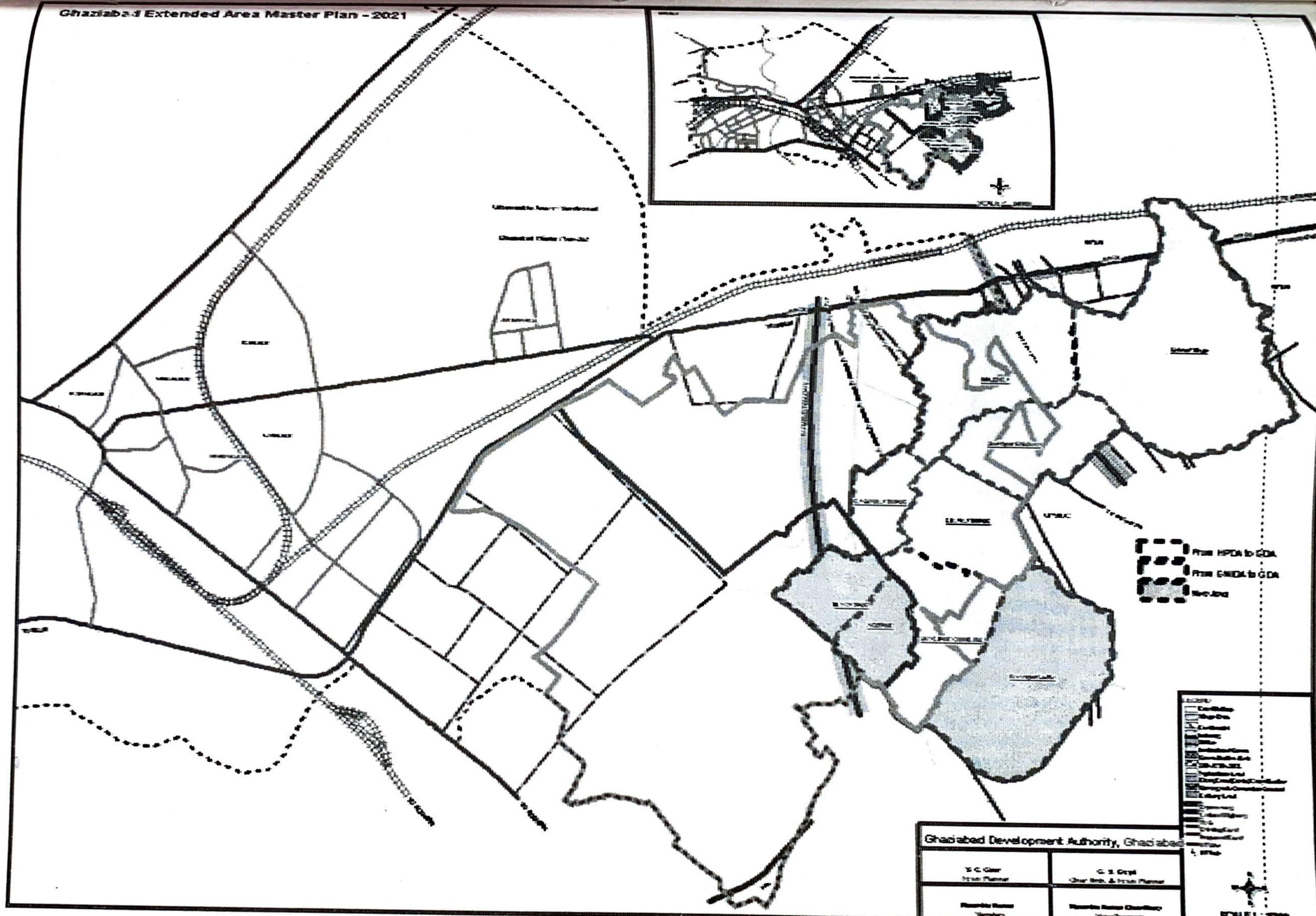
(हस्ताक्षर)

(अष्टभुजा प्रसाद तिवारी)

संयुक्त सचिव। 27/7/10

GHAZIABAD DEVELOPMENT AREA




Ghaziabad Extended Area Master Plan - 2021
From HPDA to GDA
From GNIDA to GDA
Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad

Ghaziabad Extended Area Master Plan - 2021 (Draft)

मद सं0 : 6

विषय : उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत कतिपय शासनादेशों को प्राधिकरण में अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में।

विगत समय में उत्तर प्रदेश शासन द्वारा कतिपय शासनादेश/अधिसूचना निर्गत किये गये हैं, जो प्राधिकरण के सृजन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्डों अथवा विद्यमान छठविगृह को तोडकर सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने की नीति, शहरीकरण प्रक्रिया के अन्तर्गग्त आने वाले ग्रामों के विकास,क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्राविधान व निजी क्षेत्र में इंन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डैन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्वान्तों के सम्बन्ध में है। उक्त शासनादेश वर्तमान में प्रभावी है। जारी शासनादेश्श /अधिसूचना का विवरण निम्नानुसार है:–

क्र0सं0	विषय	शासनादेश संख्या एवं दिनांक
1–	प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोडकर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु नीति का निर्धारण।	925/आठ–3–11–42 विविध/00 दिनांक– 15,जून,2011
2–	शहरीकरण की प्रक्रियान्तर्गत आने वाले ग्रामों के विकास हेतु दिशा–निर्देश।	2157/आठ–1–11–184विविध/2010 दि– 22,जुलाई, 2011
3–	निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्राविधान के सम्बन्ध में अधिसूचना।	3589/8–3–2011–11विविध /08 04, अगस्त, 2011
4–	निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्वान्तों के सम्बन्ध में।	2801/8–3–2011 32एल0यू0सी0/96 10, अगस्त, 2011

उपरोक्त वर्णित शासनादेशों /अधिसूचना की छायाप्रति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं प्राधिकरण में अंगीकार किये जाने हेतु प्रस्तुत है।

सचिव

संख्या 926 / आठ–3–11–42विविध / 06

प्रेषक

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

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

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनाँक : 15 जून, 2011

विषय :- प्राधिकरण के सृजन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु नीति का निर्धारण।

महोदय,

प्रदेश की फिल्म नीति के अनुरूप छविगृहों/मल्टीप्लेक्स की स्थापना को प्रोत्साहन देने एवं मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु मानकों के निर्धारण के संबंध में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा समय-समय पर निम्नलिखित शासनादेश जारी किये गये हैं:-

1. शासनादेश संख्या 4018/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 14.12.2000
2. शासनादेश संख्या 1033/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 16.04.2001
3. शासनादेश संख्या 875/9-आ-3-99-42विविध/99 दिनांक 18.04.2001

उपरोक्त शासनादेशों के अंतर्गत प्राधिकरण के सृजन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्डों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु भू-उपयोग, भू-आच्छादन एवं एफ0ए0आर0 के मानकों के संबंध में प्राविधान शामिल नहीं है, जिनके लिये नीति निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

2- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा सम्यक विचारोपरांत प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृहो को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु निम्नानुसार नीति निर्धारित की जाती है-

(i) प्राधिकरण के सृजन के पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्ड अथवा विद्यमान छविगृह जो सक्षम स्तर से अनुमोदित ले-आउट प्लान का भाग है

का भू–उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जायेगा भले ही महायोजना में उनका भू–उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।

(ii) छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित भूखण्डों / छविगृह के भू–उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र' (व्यवसायिक) माना जाएगा।

(iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले–आउट प्लान के अंतर्गत छविगृह हेतु नियोजित भूखण्ड / विद्यमान छविगृह का भू–उपयोग व्यवसायिक होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नही होगी, अतः भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नही होगा।

(iv) ऐसे भूखण्ड / विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या–4218 / 9–आ–3–99–42विविध / 00, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या–1663 / 9–आ–3–01–42विविध / 99, दिनांक 18.04. 2001 तथा शासनादेश संख्या–1800 / 9–आ–3–2004–42वि / 99 दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।

(v) छविगृह / मल्टीप्लेक्स हेतु भू–आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन / लीज की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधान नही है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन / लीज की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार क्रय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।

(vi) छविगृह / मल्टीप्लेक्स के निर्माण संबंधी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होगी।

(vii) विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्पलेक्स / मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या–1000 / 11–क.नि.–6–2004–बीस–एम.(30) / 99,दिनांक 03.09.2004 एवं अधिसूचना संख्या–क.नि.–6–1723 / 11–2005–बीस–एम.(36) / 2005,दिनांक 03 अक्टूबर 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।

3 कृपया प्रश्नगत विषय पर पूर्व में निर्गत शासनादेशों को उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय एवं छविगृह / मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने

तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।

४— प्रस्तुत आदेश कर एवं निबंधन विभाग द्वारा प्राप्त की गयी सहमति से जारी किया जा रहा है।

भवदीय

आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास आयुक्त, उत्तर प्रदेश।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबंधन विभाग, उत्तर प्रदेश।
3. प्रमुख सचिव, संस्थागत वित्त, उत्तर प्रदेश।
4. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास, उत्तर प्रदेश।
5. आयुक्त, वाणिज्य कर, उत्तर प्रदेश।
6. अध्यक्ष/सचिव, समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
8. अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु को इस आशय से कि इस शासनादेश की प्रति संबंधित को उपलब्ध कराते हुये आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(प्रताप कुमार सिंह)
विशेष सचिव

संख्या :2157/आठ–1–11–184विविध/2010

प्रेषक,

आलोक कुमार,
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 विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 लखनऊः दिनांक 22 जुलाई 2011

विषयः– शहरीकरण की प्रकियान्तर्गत आने वाले ग्रामों के विकास हेतु दिशा–निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संबंध में अवगत कराना है कि शहरों के विस्तार के फलस्वरूप उनके चारों ओर स्थित ग्रामीण आबादियों के भौतिक एवं कार्यात्मक स्वरूप में आधारभूत रूपान्तरण होता है। यद्यपि शहरीकरण की प्रकियान्तर्गत आस–पास स्थित कृषि भूमि का उपयोग कर लिया जाता है, परन्तु ग्रामीण आबादियां सुनियोजित विकास से वंचित रह जाती है, जिसके कारण शहरी एवं ग्रामीण क्षेत्र में जन–सुविधाओं की उपलब्धता में असमानता बढ़ती जाती है और ग्रामीण आबादियाँ कालान्तर में मलिन बस्ती का रूप धारण कर लेती हैं। अतः शहरों के विकास के साथ–साथ ग्रामों को मौलिक अवस्थापना सुविधाएं, स्वच्छता, समुचित आवास, स्वास्थ्य एवं परिवार कल्याण सुविधाएं, सामाजिक सुरक्षा तथा रोजगार के अवसर मुहैया कराना आवश्यक है, ताकि 'रूरल–अर्बन डिवाइड' को समाप्त किया जा सके। उक्त के दृष्टिगत ग्रामीण आबादियों को विकास की प्रकिया का अभिन्न अंग बनाया जाना आवश्यक है, जिससे ग्रामीण परिवारों के जीवन की गुणवत्ता में सुधार हो और उन्हें शहरीकरण की मुख्य धारा से जोड़ा जा सके।

2– शहरीकरण की प्रकियान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु प्रदेश की शहरी आवास नीति–1995 में कतिपय प्राविधान किये गये हैं। उक्त के अतिरिक्त ग्रामीण क्षेत्रों के विकास हेतु भारत सरकार एवं राज्य सरकार द्वारा कतिपय ग्रामीण विकास योजनाएं भी संचालित की जाती हैं।

3– उक्त के परिप्रेक्ष्य में सम्यक्‌विचारोपरान्त शहरों के विस्तार के फलस्वरूप उनके चारों ओर स्थित ग्रामीण आबादियों के समुचित विकास हेतु निम्नवत् दिशा–निर्देश निर्गत किया जाता है:–

1. <u>भौतिक, सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण</u>

(i) शहरीकरण की प्रकियान्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों को राजस्व अभिलेखों से पुष्टि कर सजरा मानचित्र पर उनकी सीमाएं चिन्हित की जाएंगी।

(II) ग्रामीण आबादियों का भौतिक सर्वेक्षण 1:500—1:1000 के पैमाने पर टोटल स्टेशन/सेटलाईट इमेजरी/एरियल फोटोग्राफी के माध्यम से तैयार कर वर्तमान भू—उपयोग मानचित्र तैयार किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत अनुलग्नक—1 के अनुसार विवरण दर्शाए जाएंगे।

(III) सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण के अन्तर्गत परिवारों की संख्या, मकानों की संख्या, परिवार का औसत आकार, अनुसूचित जाति/जनजाति एवं अन्य पिछड़ा वर्ग के परिवारों की संख्या, साक्षरता, आयु एवं लिंगानुपात, रोज़गार एवं आय तथा सामुदायिक सुविधाओं यथा—स्कूल, चिकित्सालय, सामुदायिक केन्द्र, पंचायत घर, आंगनबाड़ी, इत्यादि की उपलब्धता का अध्ययन किया जाएगा।

2. **ले—आऊट प्लान एवं भू—उपयोग**

(I) ग्रामीण आबादी की सामाजिक एवं आर्थिक विशेषताओं को संज्ञान में लेते हुए उसके विकास हेतु वर्तमान भू—उपयोग मानचित्र के आधार पर ले—आऊट प्लान तैयार किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत सड़कों/गलियों का नेटवर्क, आवासीय क्षेत्र, दुकानें, मिश्रित भू—उपयोग क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाएं (यथा—स्कूल, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र, आदि) पार्क एवं खुले स्थल, तालाब/पोखर, नदी—नाले, शमशान घाट/कब्रिस्तान, धार्मिक स्थल, चरागाह, पंचायत घर), इत्यादि के प्रस्ताव दर्शाए जाएंगे।

(II) ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का प्राविधान करते हुए उन्हें चारों ओर के क्षेत्र में हो रहे विकास से एकीकृत किया जाएगा तथा शहरी विस्तार हेतु योजना का ले—आऊट प्लान बनाते समय ग्रामीण आबादियों के चारों ओर यथावश्यक सुविधाएं एवं सेवाएं तथा पार्क एवं खुले क्षेत्रों का प्राविधान किया जाएगा।

(III) ग्रामीण आबादियों को सुगम आवागमन की सुविधा प्रदान करने के दृष्टिगत उनके विस्तार के लिए समुचित भूमि छोड़ने के उपरान्त आबादी के चारों ओर 9.0 मीटर चौड़ी पेरिफेरल रोड का प्राविधान किया जाएगा। यदि मौके की स्थिति को देखते हुए 9.0 मीटर चौड़ी पेरीफेरल रोड का निर्माण सम्भव न हो, तो उसकी न्यूनतम चौड़ाई 6.0 मीटर रखी जाएगी।

3. **भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापनाएं**

(क) भौतिक अवस्थापनाएं

(i)	लिंक रोड/पेरिफेरल रोड का निर्माण —	आबादी हेतु लिंक रोड तथा पैरीफेरल रोड मौके की स्थिति के अनुसार 6.0 से 9.0 मीटर चोड़े होंगे, जिनका 'कैरिज—वे' न्यूनतम 3.7 मीटर होगा। सड़क के निर्माण में खड़न्जा, एक लेयर स्टोन बैलास्ट एवं

			'प्रीमिक्सिंग' का कार्य किया जाएगा तथा सड़क के दोनों ओर वृक्षारोपण किया जाएगा।
(ii)	आन्तरिक सड़कों का विकास	—	1.2 मीटर चौड़ी सड़कों/गलियों पर इंटरलॉकिंग टाइल्स, 3.0 मीटर तक चौड़ी सड़कों का 1:2:4 सीमेंट–कंक्रीट से निर्माण तथा इससे ऊपर की सड़कों का निर्माण क्रमांक–(i) की विशिष्टियों के अनुसार किया जाएगा। 3.0 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों में 'कैरिज–वे' की चौड़ाई 3.0 मीटर होगी और किनारे इन्टरलॉकिंग टाइल्स लगाई जाएंगी।
(iii)	स्ट्रीट–लाइटिंग	—	स्ट्रीट लाइटिंग के अन्तर्गत सीमेंट–कंक्रीट/एम.एस. आयरन पोल पर ट्यूबलाईट फिटिंग एवं चौराहों पर सोडियम फिटिंग लगायी जाएगी।
(iv)	ड्रेनेज	—	1.2 मीटर चौड़ी सड़कों पर 9" x 9" की के.सी. ड्रेन का निर्माण एवं 2.4 मीटर से अधिक चौड़ी सड़कों पर 9" x 12" 'यू–शेप' ड्रेन का निर्माण किया जाएगा। ड्रेन के निर्माण में 1:4 के ब्रिकवर्क एवं 1:2 की प्वाईन्टिंग की विशिष्टियाँ अपनाई जाएंगी तथा ड्रेन्स को योजना के ड्रेनेज नेटवर्क से 'कनेक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।
(v)	ठोस अपशिष्ट/कूड़ा–निस्तारण	—	आबादी के बाहरी भाग में कूड़ाघर बनाया जाएगा, जिस हेतु 500 व्यक्तियों पर 15 वर्गमीटर भूमि आरक्षित की जाएगी। कूड़ा–घर में एकत्रित अपशिष्ट को निर्धारित स्थान पर निस्तारण हेतु नियमित व्यवस्था की जाएगी।
(vi)	पेयजल/हैण्ड पम्प	—	योजना के समीप/अन्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों में ए.सी. प्रेशर पाइप के माध्यम से वाटर लाइन डाली जाएगी, जो योजना की ट्रंक वाटर लाइन से जोड़ी जाएगी तथा प्रत्येक 25 परिवारों हेतु 01 स्टैण्ड पोस्ट का प्राविधान किया जाएगा। यदि व्यक्तिगत 'कनेक्शन' लिया जाता है, तो उसकी लागत सम्बन्धित लाभार्थी द्वारा वहन की जाएगी

तथा नियमानुसार 'यूज़र चार्जेज़' देय होंगे। पाइप लाइन द्वारा जलापूर्ति न होने की दशा में प्रत्येक 20 परिवारों हेतु 01 इण्डिया मार्क–II हैण्ड पम्प लगाकर पेय जल की व्यवस्था की जाएगी।

(vii) सीवेज डिस्पोजल/मल–निस्तारण – ग्रामीण आबादी में पाइपयुक्त जलापूर्ति होने तथा आन्तरिक सड़कों/गलियों की विद्यमान चौड़ाई के आधार पर सीवरेज के प्राविधान की व्यवहारिकता को देखते हुए सीवेज लाइन डालकर आस–पास की योजना की ट्रंक सीवर लाइन से जोड़ा जाएगा। जिन गांवों के पास ट्रंक सीवर/एस.टी.पी उपलब्ध नहीं है, उनमें सार्वजनिक शौचालयों का निर्माण किया जाएगा जिसके अन्तर्गत 15 व्यक्तियों पर एक सीट (डब्लू.सी.) की व्यवस्था की जाएगी।

(viii) इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन – ग्रामीण आबादियों के विद्युत भार का आंकलन कर सब–स्टेशन पर भारित किया जाएगा और इलेक्ट्रिक सब–स्टेशन हेतु उ.प्र. पावर कार्पोरेशन लि. के मानकों के अनुसार भूमि आरक्षित की जाएगी।

(ix) पुराने तालाबों/कुंओं का जीर्णोद्धार – पुराने तालाबों की खुदाई कराकर एवं सिल्ट निकलवाकर उनको पूर्व स्थिति में लाया जाएगा। पक्के कुंओं की मरम्मत करवाई जाएगी तथा 'खुला' होने की दशा में इन्हें ढँका जाएगा।

(ख) सामाजिक अवस्थापनाएं

(i) सामुदायिक भवन का निर्माण – ग्रामीण आबादी की आवश्यकतनुसार 50–100 व्यक्तियों हेतु चौपाल/सामुदायिक भवन जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर होगा, भूमि आरक्षित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत एक हॉल, कमरा, ट्वायलेट व किचेन का निर्माण किया जाएगा।

(ii) हाट/सब्जी मण्डी का विकास – गांवों में यदि हाट/सब्जी मण्डी की सुविधा पहले से ही उपलब्ध हो, तो आवश्यक होने पर उसका जीर्णोद्धार/सुधार एवं विस्तार किया जाएगा।

(iii) अन्य सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा–प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी,

सामुदायिक केन्द्र/पंचायत घर, आदि के लिए आवश्यकतानुसार स्थलों का प्राविधान किया जाएगा। प्राथमिक पाठशाला तथा डिस्पेन्सरी का प्राविधान क्रमशः बेसिक शिक्षा एवं चिकित्सा विभाग के मानकों के अनुसार किया जाएगा। कतिपय सुविधाएं यथा-पंचायतघर/सामुदायिक भवन, डिस्पेन्सरी, इत्यादि एक साथ नियोजित की जा सकती हैं। यदि कोई सामुदायिक सुविधा पहले से ही उपलब्ध है, तो उसका जीर्णोद्धार/सुधार किया जाएगा।

4. तालाबों/जलाशयों का संरक्षण एवं वृक्षारोपण

ग्रामीण आबादियों के पास स्थित तालाबों/पोखरों/जलाशयों तथा अन्य वाटर बाडीज़ का संरक्षण, जीर्णोद्धार एवं सौन्दर्यीकरण सुनिश्चित किया जाएगा। शासकीय नीतियों के अनुरूप तालाबों/पोखरों में भू-जल की रिचार्जिंग व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी। इसके अतिरिक्त लिंक रोड एवं पेरीफेरल रोड के दोनों ओर वृक्षारोपण भी किया जाएगा।

5. वित्त पोषण एवं कार्यदायी संस्थाएं

ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु सम्बन्धित जनपद के मुख्य विकास अधिकारी समन्वयक होंगे, जिनसे परामर्श के उपरान्त यह सुनिश्चित किया जाएगा कि ग्रामीण आबादी में किन सुविधाओं का प्राविधान किया जाना है, ताकि सुविधाओं की 'डुप्लीसिटी' न होने पाए। सार्वजनिक एवं निजी क्षेत्र की योजनाओं में ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु वित्त-पोषण व्यवस्था एवं कार्यदायी संस्थाएं निम्नवत् होंगी:-

(क) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में

विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं के अन्तर्गत आने वाली ग्रामीण आबादियों का विकास उक्त अभिकरणों द्वारा किया जाएगा और उस पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति अपनी योजनाओं के अन्तर्गत 'क्रास-सब्सिडाइज़ेशन' के माध्यम से की जाएगी। भौतिक अवस्थापना सुविधाओं यथा-लिंक रोड, पेरीफेरल रोड, आन्तरिक सड़कें/गलियां, मार्ग- प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों/पोखरों/ जलाशयों के जीर्णोद्धार का कार्य सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा किया जाएगा। प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा शिक्षा एवं चिकित्सा विभाग के मानकों के अनुसार केवल भूमि उपलब्ध करायी जाएगी, जबकि भवन का निर्माण प्रशासकीय विभागों द्वारा कराया जाएगा। परन्तु प्रशासकीय विभाग के पास इस हेतु यदि बजट/धनराशि उपलब्ध न हो, तो उक्त सुविधाओं का निर्माण विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा ही कराया जाएगा।

(ख) निजी क्षेत्र की योजनाओं में

हाई–टेक टाउनशिप एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप तथा निजी क्षेत्र की अन्य योजनाओं में ग्रामीण आबादियों के विकास पर आने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति सम्बन्धित विकासकर्ता द्वारा अपनी योजनान्तर्गत 'कास–सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा समस्त अवस्थापना सुविधाओं यथा–लिंक रोड, पेरीफेरल एवं आन्तरिक सड़कें, मार्ग– प्रकाश व्यवस्था, ड्रेनेज, सीवेज निस्तारण, जलापूर्ति तथा तालाबों/पोखरों/जलाशयों का जीर्णोद्धार/ संरक्षण, आदि से सम्बन्धित कार्य स्वयं कराए जाएंगे। इसके अतिरिक्त सामाजिक अवस्थापना सुविधाएं यथा–प्राथमिक पाठशाला, डिस्पेन्सरी, सामुदायिक केन्द्र के लिए मानकों के अनुसार भूमि उपलब्ध करायी जाएगी और डिस्पेन्सरी के अतिरिक्त अन्य सभी सुविधाओं के भवनों का निर्माण विकासकर्ता द्वारा स्वयं कराया जाएगा, जबकि डिस्पेन्सरी हेतु विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई गई भूमि पर भवन का निर्माण चिकित्सा विभाग द्वारा कराया जाएगा।

(ग) अन्य योजनाओं/क्षेत्रों में

ऐसी ग्रामीण आबादियाँ जो पूर्ण रूप से विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद अथवा निजी क्षेत्र की योजनाओं के मध्य नही आ रहीं हैं, के लिए कार्यदायी संस्था विकास प्राधिकरण होगा। इन आबादियों में विकास कार्य तभी कियान्वित कराए जाएंगे, जब शहर का विस्तार आबादी तक पहुँच जाए। ऐसी आबादियों के विकास हेतु वित्त पोषण व्यवस्था के निम्न 02 स्त्रोत होंगे:–

(I) मानचित्र स्वीकृति के समय वसूल किए गए बाह्य विकास शुल्क के अन्तर्गत ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु शामिल अंश,

(II) जहॉ कोई ग्रामीण आबादी योजना में नही आ रही है परन्तु विकासकर्ता द्वारा उस राजस्व ग्राम की भूमि को अपनी योजना के उपयोग में लाया जा रहा है और आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा स्वयं किए जाने हों, ऐसे प्रकरणों में ग्रामीण आबादी के विकास के लिए विकासकर्ता द्वारा कय/अधिग्रहीत भूमि के 'ग्रास–एरिया' पर रूपया एक लाख प्रति एकड़ की दर से धनराशि प्राधिकरण में जमा करनी होगी।

उक्त धनराशि का वार्षिक पुनरीक्षण प्राधिकरण द्वारा भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर किया जाएगा।

6. विकसित सुविधाओं का रख–रखाव

ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत विकसित भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं का रख–रखाव निम्न व्यवस्था के अनुसार किया जाएगा:–

क.सं.	अवस्थापना सुविधा	रख-रखाव हेतु उत्तरदायी अभिकरण
1.	लिंक रोड	लोक निर्माण विभाग द्वारा बनाई गई लिंक रोड का रख-रखाव लोक निर्माण विभाग द्वारा किया जाएगा। विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/निजी विकासकर्ता द्वारा स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत अथवा उसके बाहर निर्मित लिंक रोड का रख-रखाव इन्ही संस्थाओं द्वारा किया जाएगा तथा हस्तान्तरण के बाद सम्बन्धित स्थानीय निकाय/पंचायत द्वारा किया जाएगा।
2.	भौतिक अवस्थापना सुविधाएं (सड़कें, ड्रेनेज, जलापूर्ति, विद्युतीकरण, सीवेज निस्तारण, कूड़ा-निस्तारण)	स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों का रख-रखाव स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विकासकर्ता द्वारा तथा हस्तान्तरण के उपरान्त स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा। स्थानीय निकाय की सीमा के बाहर स्थित आबादियों का रख-रखाव विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विकासकर्ता द्वारा और स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत आ जाने पर स्थानीय निकाय द्वारा किया जाएगा।
3.	सामुदायिक केन्द्र/पंचायतघर	सम्बन्धित पंचायत अथवा रेजीडेण्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा रख-रखाव किया जाएगा।
4.	प्राथमिक पाठशाला	शिक्षा विभाग की व्यवस्थानुसार।
5.	डिसपेंन्सरी	चिकित्सा विभाग की व्यवस्थानुसार।
6.	विद्युत देयक	स्थानीय निकाय की सीमान्तर्गत स्थित ग्रामीण आबादियों के सार्वजनिक सुविधाओं के विद्युत देयक का भुगतान स्थानीय निकाय द्वारा तथा स्थानीय निकाय की सीमा के बाहर सम्बन्धित ग्राम पंचायत द्वारा किया जाएगा।

7. <u>कार्य-योजना एवं समय-सारिणी</u>

ऐसी ग्रामीण आबादियाँ जो सार्वजनिक/निजी क्षेत्र की योजनाओं के मध्य आ रही हैं, का विकास प्राथमिकता के आधार पर किया जाएगा और विभिन्न कार्य निम्न समय-सारिणी के अनुसार पूर्ण किए जाएंगे:-

क्रमांक	कार्य का विवरण	समय–सीमा
1	आबादियों का चिन्हीकरण	01 माह
2.	भौतिक सर्वेक्षण एवं वर्तमान भू–उपयोग	04 माह
3.	सामाजिक एवं आर्थिक सर्वेक्षण	06 माह
4.	ले–आउट प्लान एवं प्रस्तावित भू–उपयोग	09 माह
5.	अवस्थापना विकास एवं निर्माण	24 माह

नोटः निर्माणाधीन योजनाओं के लिए समय–सारिणी इन गाइडलालन्स के जारी होने की तिथि से तथा भावी योजनाओं के लिए सम्बन्धित योजना के आरम्भ होने की तिथि से लागू होगी।

8. **विकास नियन्त्रण विनियम**

(I) ग्रामीण आबादियां सामान्यतः मिश्रित उपयोगों (मुख्यतः आवासीय, व्यवसायिक एवं कुटीर उद्योग के मिश्रण), 'काम्पैक्ट बिल्ट फार्म', संकरी गलियां तथा 'लो–राइज़ एवं हाई–डेन्सिटी' के रूप में विकसित होती हैं। इसलिए यह आवश्यक है कि यह आबादियां पूर्व स्थापित व्यवस्थानुसार ग्राम के आर्थिक विकास में अपनी सक्रिय भूमिका अदा करती रहें। अतः ग्रामीण आबादियों का विकास सामान्यतः मिश्रित भू–उपयोग के रूप में प्रोत्साहित किया जाएगा तथा विभिन्न उपयोगों यथा–आवासीय, व्यवसायिक, सामुदायिक सुविधाएं, कुटीर उद्योग, इत्यादि की पृथक ज़ोनिंग नही की जाएगी। भवन निर्माण की अनुज्ञा जारी करते समय यह ध्यान रखा जाएगा कि संकटमय और हानिकारक कियाएं मिश्रित रूप में अनुमन्य न की जाएं।

(II) भूमि की उपलब्धता को देखते हुए आवासीय भूखण्डों पर छोटी दुकानें जिनका अधिकतम क्षेत्रफल 20 वर्ग मीटर तक हो सकता है, भू–तल पर अनुमन्य की जा सकती हैं। विभिन्न प्रकृति की दुकानें अनुलग्नक–2 पर दी गई सूची के अनुसार अनुमन्य की जाएंगी।

(III) ग्रामीण आबादियों का विकास निर्मित क्षेत्र/मिश्रित भू–उपयोग के रूप में होने के कारण राजस्व अभिलेखों में दर्ज आबादी क्षेत्र के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क अथवा प्रभाव शुल्क देय नही होगा।

(IV) भवनों हेतु पहुँच मार्ग/सड़क की चौड़ाई मौके पर उपलब्ध चौड़ाई के अनुसार रखी जाएगी और विद्यमान बिल्डिंग लाइन को यथावत् रखा जाएगा।

(V) 100 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के आवासीय भूखण्डों पर भवन निर्माण हेतु मानचित्र स्वीकृत कराना आवश्यक नही होगा।

(VI) 100 वर्गमीटर से अधिक परन्तु 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों पर भवन निर्माण की अनुज्ञा हेतु न्यूनतम फ्रन्ट सैट–बैक 1.2 मीटर अधिकतम भू–आच्छादन 75 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 2.0 अनुमन्य होगा।

(VII) 200 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर निर्माण की अनुज्ञा सम्बन्धित क्षेत्र में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार देय होगी।

(VIII) भवनों की अधिकतम ऊँचाई विद्यमान सड़क की चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रन्ट सैट–बैक के योग के डेढ़ गुना से अधिक नही होगी।

4– इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ कि कृपया उक्त दिशा–निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव

संख्या–2157(1)/आठ–1–2011, तद्‌दिनांक

उपर्युक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:–

1. समस्त मण्डलायुक्त, उ0प्र0।
2. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ।
4. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर अप–लोड कराने एवं सभी सम्बन्धितों को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
5. गार्ड बुक।

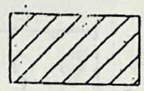
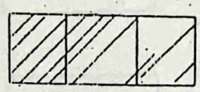
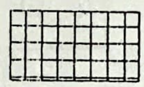
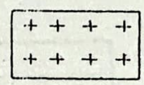
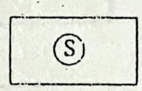
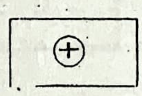
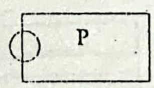
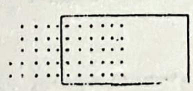
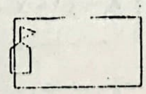
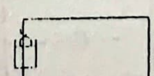
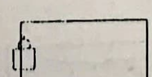
आज्ञा से,

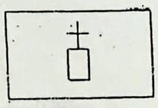
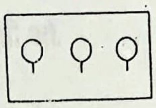
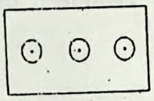
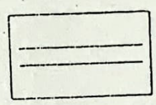
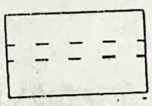
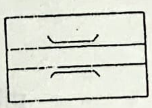
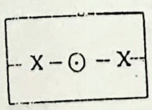
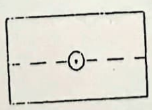
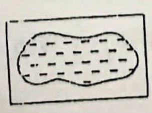
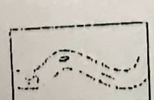
(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

अनुलग्नक–1

LEGEND FOR BASE MAP / LAY-OUT PLAN OF VILLAGE DEVELOPEMENT SCHEME

SCALE - 1:500 to 1:1000

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
1	RESIDENTIAL		YELLOW
2	MIXED USE		YELLOW
3	COMMERCIAL/ SHOPS		RED
4	INDUSTRIAL		VIOLET
5	SCHOOL		BLUE
6	DISPENSARY/HEALTH CENTRE		BLUE
	PANCHAYAT GHAR		BLUE
8	PARK / OPEN SPACE		GREEN
9	TEMPLE		EDGED IN BLACK
10	MOSQUE		EDGED IN BLACK
11	GURUDWARA		EDGED IN BLACK

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
12	CHURCH		EDGED IN BLACK
13	ORCHARD / TREES		GREEN
14	FOREST		GREEN
15	PUCCA ROAD / STREET		EDGED IN BLACK
16	KATCHA ROAD / STREET		EDGED IN BLACK
17	CULVERT		EDGED IN BLACK
18	ELECTRIC LINE WITH POLE		EDGED IN BLACK
19	TELEPHONE LINE WITH POLE		EDGED IN BLACK
20	POND / WATER BODY		BLUE
21	RIVER / NALLAH		BLUE

अनुलग्नक–2

ग्रामीण आबादियों के अन्तर्गत आवासीय भूखण्डों / भवनों में भू–तल पर अनुमन्य की जाने वाली दुकानों की सूची।

(I) सब्जी / फल / फूल

(II) बेकरी आइटम्स / कन्फेक्शनरी आइटम्स

(III) किराना / जनरल स्टोर

(IV) दुग्ध उत्पाद (डेयरी प्रोडक्ट)

(V) स्टेशनरी / किताबें / गिफ्ट्स / बुक बाइंडिंग

(VI) फोटोस्टेट / फैक्स / एस.टी.डी. / पी.सी.ओ.

(VII) साइबर कैफे

(VIII) एल.पी.जी. बुकिंग आफिस / एल.पी.जी. सिलेण्डर के बिना

(IX) आटा चक्की (10 हार्स पावर तक)

(X) मीट / पोल्ट्री एवं फिश शाप

(XI) पान शॉप

(XII) बारबर शॉप / ब्यूटी पार्लर

(XIII) लाण्ड्री / ड्राई क्लीनिंग / इस्त्री करना

(XIV) मिठाई की दुकान / टी–स्टाल

(XV) केमिस्ट शॉप / क्लीनिक / डिस्पेन्सरी / पैथॉलोजी लैब

(XVI) आप्टिकल शॉप

(XVII) टेलरिंग शॉप / सिलाई–कढ़ाई केन्द्र

(XVIII) इलेक्ट्रिकल / इलेक्ट्रानिक रिपेयर शॉप

(XIX) फोटो स्टूडियो

(XX) केबल टी.वी. / डी.टी.एच. ऑपरेशन

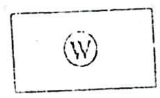
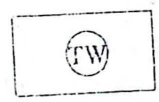
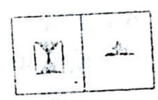
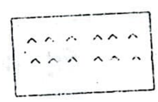
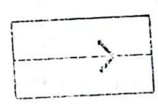
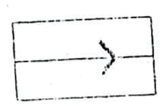
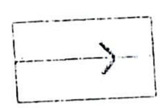
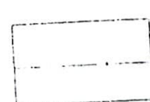
(XXI) होजरी / रेडीमेड गारमेन्ट्स / क्लाथ शाप

(XXII) ए.टी.एम.

(XXIII) साइकिल रिपेयर शॉप

(XXIV) प्रॉविजन स्टोर और किरोसिन शाप पी.डी.एस. के अन्तर्गत

(XXV) अन्य क्रियाएं जो शासन / प्राधिकरण द्वारा अनुमन्य की जाएं।

S.No	USE	NOTATION	COLOUR
22	CANAL		BLUE
23	WELL		EDGED IN BLACK
24	TUBE -WELL		EDGED IN BLACK
25	CREMATION GROUND/ GRAVE YARD		EDGED IN BLACK
26	GARBAGE DUMP		EDGED IN BLACK
27	WATER LINE		BLUE
28	SEWER LINE		RED
29	DRAIN		BROWN
30	VILLAGE BOUNDARY		BLACK
31	OTHER USE (SPECIFY)		

56

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग--3
संख्या :3589 / 8-3-2011-11विविध / 08
लखनऊ : दिनॉक : 04 अगस्त, 2011

अधिसूचना

निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए / अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. (तल क्षेत्रफल अनुपात) का प्राविधान इस उद्देश्य से किया गया है कि भूमि चूँकि सीमित संसाधन है और उसका अधिकतम उपयोग सुनिश्चित करने के लिए भूमि की लोकेशनल एडवान्टेज के दृष्टिगत यदि कोई निर्माणकर्ता अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) का उपयोग करना चाहता है, तो एक तर्कसंगत फार्मूले के आधार पर आगणित धनराशि के अनुसार उसे यह सुविधा प्राप्त हो सके।

क्रय-योग्य एफ.ए.आर. का प्राविधान सर्वप्रथम आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अधिसूचना संख्याः 1157 / 9-आ-3-1999-2 आ.नी. / 89, दिनांक 9 मार्च, 1999 के माध्यम से किया गया था। इस अधिसूचना में दिए गए फार्मूले के अनुसार क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य एवं विभिन्न उपयोगों हेतु निर्धारित गुणांक के आधार पर किए जाने की व्यवस्था थी, परन्तु उक्त फार्मूले को अधिसूचना संख्याः 5136 / 8-3-2008-11 विविध / 08, दिनांक 25.9.2008 द्वारा संशोधित कर दिया गया है, जिसके अनुसार क्रय हेतु प्रस्तावित अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (एफ.ए.आर.) के लिए वांछित अनुपातिक भूमि मूल्य को आधार नहीं बनाया गया है, बल्कि तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि के मूल्य एवं निर्धारित गुणांक से गुणा करने की व्यवस्था है। अधिसूचना दिनांक-25.09.2008 द्वारा संशोधित व्यवस्था निम्नवत् कारणों से युक्तिसंगत नही है:-

(i) 'एफ.ए.आर.' से तात्पर्य किसी भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल से भवन के कुल तल क्षेत्रफल को विभाजित करने से प्राप्त भागफल से है। अतः एफ.ए.आर. की परिभाषा के दृष्टिगत क्रय-योग्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल के लिए वांछित अनुपातिक भूमि पर ही शुल्क देय होना चाहिए।

(ii) प्रस्तावित फार्मूले के अन्तर्गत शुल्क की गणना हेतु चूँकि भूमि मूल्य को आधार बनाया गया है, अतः उक्त दर, भूमि के क्षेत्रफल के लिए लागू होनी चाहिए, न कि तल क्षेत्रफल के लिए।

(iii) क्रय-योग्य तल क्षेत्रफल को सीधे भूमि की दर से गुणा करने पर शुल्क की धनराशि 2 से 2.5 गुना अधिक आती है, जिससे भवन निर्माण की लागत बढ़ने के कारण भूमि का 'आप्टिमम' उपयोग एवं 'अफोर्डेबल हाउसिंग' के उद्देश्य की पूर्ति होना सम्भव नही है। क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु पूर्व अधिसूचना दिनांक 9.3.1999 में निर्दिष्ट प्राविधान अधिक युक्तिसंगत था, जिसे पुनर्स्थापित किया जाना औचित्यपूर्ण है।

2-- अतः क्रय योग्य एफ.ए.आर.शुल्क को युक्तिसंगत बनाने के साथ-साथ इस पहलू पर कि ऐसा शुल्क परिणामी अतिरिक्त अवस्थापना शुल्क की लागत को वहन करने हेतु पर्याप्त हो शासन द्वारा सम्यक विचारोपरांत यह निर्णय लिया गया है कि आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु निर्गत अधिसूचना संख्या

4494
8.8.2011
1005
8/8/11
1454/T
9/8/11
CATP
URGENT
TP-1/2/PA

5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के अधीन निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना से सम्बन्धित प्राविधानों को निम्नानुसार संशोधित किया जाय :-

2.1 निर्मित क्षेत्र

निर्मित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 20 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.2 विकसित क्षेत्र

विकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 का 33 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है, जिस हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 1.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.3 नए/अविकसित क्षेत्र

नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 2.5 निर्धारित है, जिसका अधिकतम 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य है। ऐसे क्षेत्रों में प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित योजनाओं में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. हेतु शुल्क की गणना प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 से विभाजित कर आगणित की जाएगी।

2.4 निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग के अतिरिक्त अन्य उपयोगों के लिए अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. उपरोक्त सिद्धान्तों के अनुसार ही अनुमन्य होगा।

3- उपरोक्त के क्रम में अधिसूचना संख्या 5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक 25.9.2008 के निम्न प्रस्तरों, जिनका उल्लेख स्तम्भ संख्या-1 में किया गया है, के स्थान पर स्तम्भ संख्या-2 के अनुसार निम्नवत संशोधित किया जा रहा है:-

	अधिसूचना दिनांक 25.9.08 की वर्तमान व्यवस्था	संशोधित व्यवस्था
	1	2
1	अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर-4(3):- निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी.	अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(3) में संशोधित व्यवस्था:- निर्मित, विकसित क्षेत्र तथा नए/अविकसित में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद की अध्यक्षता में

जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति बोर्ड को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष उक्त अपेक्षाएं पूर्ण हो रही हैं अथवा नहीं अर्थात् क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नही? समिति की संस्तुति के आधार पर ही बोर्ड द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

2. अधिसूचना दिनांक 25.9.08 का प्रस्तर–4(4):–

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न प्रकार से की जाएगी:–

क्रय–योग्य एफ.ए.आर शुल्क = क्रय योग्य तल क्षेत्रफल x भूमि की वर्तमान दर x गुणांक

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होगा:–

क्र सं	भू–उपयोग श्रेणी	गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.60
2.	कार्यालय	0.45
3	ग्रुप हाउसिंग	0.40
4	सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक /	0.20

गठित तकनीकी समिति की संस्तुति के आधार पर देय होगी, जिसमें लोक निर्माण विभाग, जल निगम, जिलाधिकारी, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अग्निशमन विभाग तथा सम्बन्धित प्राधिकरण/ आवास एवं विकास परिषद के प्रतिनिधि, जो न्यूनतम अधीक्षण अभियन्ता स्तर के हों, सदस्य होंगे। उक्त समिति मानचित्रों के परीक्षण एवं स्थल निरीक्षणोपरान्त प्रस्तावित भवन के सैट–बैक, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, अग्निशमन सुरक्षा, पार्किंग व्यवस्था तथा अवस्थापना सुविधाओं के मानकों की निर्धारित चेकलिस्ट के आधार पर अपनी आख्या/संस्तुति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त को प्रस्तुत करेगी कि क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य किया जा सकता है अथवा नही। समिति की संस्तुति के आधार पर ही उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाएगा।

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर–4(4) में संशोधित व्यवस्था:–

अधिसूचना दिनांक 09.3.1999 के अनुरूप क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु प्रस्तावित फार्मूला तथा गुणांकों को निम्नवत् पुर्ननिर्धारित किया जाता है:–

क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु फार्मूला:–

$C = Le \times Rc \times P$

C= शुल्क (चार्ज)

Le=क्रय–योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्ग मीटर) i.e. $Fp \div FAR$

Fp=क्रय–योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)

सामुदायिक सुविधाएं	
भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित भूमि के वर्तमान सर्किल रेट से है।	FAR=महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर., जैसाकि प्रस्तर–2 में परिभाषित किया गया है) Rc=भूमि की दर जो निम्नवत होगी :– (I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहां नीलामी हुई है, वहां नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जाएगी। जहां नीलामी नही हुई है तथा प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से कम हो, ऐसे प्रकरणों में जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट एवं प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के योग के 1/2 के आधार पर गणना की जाएगी। परन्तु जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट, जिलाधिकारी के सर्किल रेट से अधिक हो, वहाँ प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट के आधार पर ही गणना की जाएगी। (II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा। जहां उक्त रेट उपलब्ध नही है, वहां जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। P= क्रय–योग्य फैक्टर क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू–उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत् होंगे:–

क्र. सं.	भू–उपयोग श्रेणी	संशोधित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.80
2.	कार्यालय/संस्थागत	0.60

3.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
4.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.30

नोटः

(i) प्लाटेड डेवलपमेन्ट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू–उपयोग के लिए क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नही है। आवासीय भू–उपयोग में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

(ii) कार्यालय/संस्थागत भू–उपयोग के अन्तर्गत समस्त प्रकार के कार्यालय, तकनीकी एवं प्रबन्धन संस्थाएं शामिल होंगी।

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अन्तर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारातघर/सामुदायिक केन्द्र, आदि शामिल होंगे।

स्पष्टीकरणः

(i) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अन्तर्गत "वर्तमान" शब्द का तात्पर्य मानचित्र स्वीकृति (Date of Plan Approval) की तिथि को लागू दर से है।

(ii) प्राधिकरण के 'वर्तमान सेक्टर रेट' का तात्पर्य 'वर्तमान आवासीय दर' से है।

3. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर–3(8):

अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 के अनुसार नए/अविकसित क्षेत्रों में जहां भू–स्वामी की

अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर–3(8) में संशोधित व्यवस्थाः–

नए/अविकसित क्षेत्र में जहा भू–स्वामी की निजी भूमि है, वहां ग्रुप हाउसिंग के लिए 1.5

निजी भूमि है अथवा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा आवंटित नही है, वहा वर्तमान में अनुमन्य एफ.ए.आर. से जितना अतिरिक्त एफ.ए.आर. देय होगा, के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज देय होंगे।	से अधिक परन्तु 2.5 एफ.ए.आर. तक के लिए वर्तमान सर्किल रेट के 15 प्रतिशत की दर से सिटी डेवलपमेन्ट चार्जेज़ देय नही होंगे वरन् समान सिद्धान्त तथा एकरूपता के दृष्टिगत इस हेतु शुल्क की गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के आधार पर की जाएगी तथा बढ़े हुए एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इसके अतिरिक्त 2.5 एफ.ए.आर. के ऊपर नियमानुसार 50 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा, जिसके लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी।
4. अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 का प्रस्तर-4(2)(ख): क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष अतिरिक्त इकाईयां अधिकतम निर्धारित घनत्व की सीमा के अन्तर्गत ही अनुमन्य होंगी।	अधिसूचना दिनांक 25.09.08 के प्रस्तर-4(2)(ख) में संशोधित व्यवस्था:- ग्रुप हाउसिंग योजना में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयां अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

अधिसूचना संख्या-5136/8-3-2008-11विविध/08, दिनांक-25सितम्बर,2008 के शेष प्राविधान यथावत लागू होंगे।

4- क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सम्बन्ध में अधिसूचना दिनांक 25.9.2008 में प्रस्तावित उपरोक्त संशोधनों के अतिरिक्त निम्न अधिसूचनाओं/शासनादेशों के प्राविधानों को निम्नवत् स्पष्ट/संशोधित किया जा रहा है :-

4(1) अधिसूचना संख्या 3084/8-3-09-73 विविध/07, दिनांक 17.8.2009 द्वारा गाज़ियाबाद विकास क्षेत्र में इन्दिरापुरम, वैशाली और कौशाम्बी योजनाओं तथा अधिसूचना संख्या 166/8-3-2010- 73विविध/2007, दिनांक 31.3.2010 द्वारा वसुन्धरा एवं गोविन्दपुरम योजनाओं में ग्रुप हाउसिंग के लिए बेसिक एफ.ए.आर. 1.5 से बढ़ाकर 2.5 निर्धारित किया गया था। ऐसे 1.5 से अधिक तथा 2.5 तक अतिरिक्त एफ.ए.आर., शुल्क के भुगतान पर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना क्रय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क के प्रस्तर-3 के स्तम्भ-2 में दिये गये फार्मूले के अनुसार की जाएगी तथा क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के लिए अनुपातिक भूमि की आवश्यकता 2.5 बेसिक एफ.ए.आर. से विभाजित कर आगणित की जाएगी। इन योजनाओं में 2.5 एफ.ए.आर. का अधिकतम 33 प्रतिशत क्रय-योग्य एफ.ए.आर.उपर्युक्त फार्मूले से आगणित शुल्क के भुगतान पर निम्न शर्तों के अधीन अनुमन्य होगा :-

(I) क्रय-योग्य एफ.ए.आर. रिक्त भूखण्डों एवं निर्माणाधीन भवनों में ही अनुमन्य होगा, परन्तु

निर्माणाधीन भवनों में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. स्ट्रक्चरल डिज़ाइन एवं सेफ्टी की पुष्टि के उपरान्त ही अनुमन्य होगा।

(II) क्रय–योग्य एफ.ए.आर., प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सैट बैक, पार्किंग, फायर एवं स्ट्रक्चरल सेफ्टी तथा भवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं का अनिवार्य रूप से अनुपालन सुनिश्चित होने की दशा में ही अनुमन्य होगा।

(III) ऐसे भवन जिनमें मानचित्र स्वीकृति एवं निर्माण के उपरान्त आवंटियों के पक्ष में स्वामित्व हस्तान्तरण हो चुका है अथवा 'आकूपेन्सी' हो चुकी है अथवा पूर्णता प्रमाण–पत्र जारी हो चुका है, में क्रय–योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं होगा।

4(2) शासनादेश संख्या 4823/8–3–09–11 विविध/08, दिनांक 10.11.2009 द्वारा क्रय–योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु विभिन्न अवस्थापना सुविधाओं के मानकों तथा अन्य अपेक्षाओं यथा -सड़क की न्यूनतम चौड़ाई, सैट–बैक, पार्किंग व्यवस्था, फायर सेफ्टी, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, आदि हेतु चैकलिस्ट जारी की गयी थी,जो यथावत लागू रहेगी।

5- कृपया उपरोक्तानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

आज्ञा से

आलोक कुमार
सचिव।

संख्या–3589(1)/8–3–2011–11विविध/08, तद्दिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक,राजकीय मुद्रणालय,लखनऊ को असाधारण गजट के प्रकाशन हेतु एवं शासन को 50 प्रतियां उपलब्ध कराने के अनुरोध के साथ प्रेषित।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या–3589(2)/8–3–2011–11विविध/08, तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. अध्यक्ष,समस्त विकास प्राधिकरण,उत्तर प्रदेश।
2. आवास आयुक्त,उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,लखनऊ
3. उपाध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण,उत्तर प्रदेश।
4. अध्यक्ष/नियंत्रक प्राधिकारी,समस्त विनियमित क्षेत्र,उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष,समस्त विशेष क्षेत्र,विकास प्राधिकरण,उत्तर प्रदेश।
6. अधिशासी निदेशक,आवास बन्धु उत्तर प्रदेश।
7. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ0प्र0,लखनऊ।
8. प्रबन्ध निदेशक,उ0प्र0 सहकारी आवास संघ लि0,लखनऊ।
9. गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव।

संख्या 2807/8–3–2011–32एल.यू.सी./96

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2– अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3–नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक /० अगस्त, 2011

विषयः निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्तों के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 511/9–आ–3–98–32एल.यू.सी. /96, दिनांक 20.1.1998 तथा उसके क्रम में निर्गत शासनादेश संख्या 2944/9–आ–3–98–32एल.यू.सी./96, दिनांक 17.9.1998 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिनके द्वारा निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु महायोजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश जारी किए गए हैं।

2 इस सम्बन्ध में महायोजनान्तर्गत कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के लिए उपरोक्त शासनादेशों में निर्धारित प्रक्रिया को शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त अतिक्रमित करते हुए तत्काल प्रभाव से निम्न व्यवस्था लागू किए जाने का निर्णय लिया गया है:–

2.1 आवेदक संस्था द्वारा इन्जीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन–पत्र के साथ निम्न प्रमाण–पत्र/दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाएंगे:–

(क) सुसंगत अधिनियमों के अधीन संस्था के पंजीकृत होने का प्रमाण–पत्र,

(ख) इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज हेतु प्रस्तावित स्थल की भूमि आवेदक संस्था के स्वामित्व में होने का प्रमाण–पत्र,

(ग) प्रस्तावित कालेज की डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट।

2.2 इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल विकास प्राधिकरण में आवेदन–पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू

नरेन्द्र कुमार चौधरी

यथास्थिति ए.आई.सी.टी.ई./ मेडिकल काउन्सिल ऑफ इण्डिया/डेन्टल
काउन्सिल ऑफ इण्डिया के मानक के अनुसार होगा। यदि संस्था को
मान्यता मिल चुकी है, तो भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल मान्यता प्राप्त करने की
तिथि को लागू मानक के अनुसार होगा।

2.3 भू–उपयोग परिवर्तन का आवेदन–पत्र विकास प्राधिकरण में प्राप्त होने की
तिथि से 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया
जाएगा। प्रस्ताव पर विकास प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता
नहीं होगी।

2.4 प्राधिकरण का प्रस्ताव प्राप्त होने के पश्चात् शासन द्वारा भू–उपयोग
परिवर्तन के सम्बन्ध में एक माह के अन्दर निर्णय ले लिया जाएगा। मुख्य
नगर एवं ग्राम नियोजक का अभिमत आवश्यकतानुसार प्राप्त किया जाएगा।

2.5 आवेदक संस्था द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना जारी होने के
पश्चात मानचित्र स्वीकृति के समय वर्तमान आवासीय सेक्टर रेट अथवा
सर्किल रेट, दोनों में से जो अधिक हो, का 10 प्रतिशत भू–उपयोग
परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राधिकरण में जमा करना होगा। यह शुल्क निर्मित
क्षेत्र पर आगणित किया जाएगा। इन कालेजों हेतु जितने क्षेत्र में निर्माण
किया जाना है, यदि कुल क्षेत्र में से उतने क्षेत्र या उससे कम निर्मित क्षेत्र
है, तो उस कमी तक ही भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाएगा।
भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित प्राधिकरण की
अवस्थापना विकास निधि में जमा की जाएगी।

2.6 उ.प्र. औद्योगिक सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के अनुपालन में शासनादेश
संख्या 2836/आठ–1–09–21डी.ए./09, दिनांक 17.8.2009 के अनुपालन में
ऐसे मेडिकल/डेन्टल कालेज व अन्य शैक्षिक संस्थान, जिनके द्वारा भवन
एवं मशीनरी में न्यूनतम 10 करोड़ का पूंजी निवेश किया जा रहा हो तथा
शासन द्वारा निर्धारित सभी शर्तों एवं प्रतिबन्धों को पूर्ण कर रहे हों, को भवन
निर्माण मानचित्रों पर विकास शुल्क एवं मल्बा शुल्क की देयता से छूट दी
गयी है। यह छूट उक्त शासनादेश के निर्गमन के दिनांक 17.8.2009 से ही
अनुमन्य होगी तथा ऐसे प्रकरणों में भी अनुमन्य होगी, जहां कालेज का
निर्माण भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात् किया जाना हो, परन्तु यह छूट तभी
मिलेगी जब वे उक्त शासनादेश दिनांक 17.8.2009 की सभी शर्तों को पूर्ण
करते हों। अन्य मामलों में निर्मित किए जाने वाले क्षेत्रफल पर सामान्य
विकास शुल्क भी देय होगा।

2.7 शासनादेश दिनांक 17.9.1990 के अनुपालन में आवेदक संस्थाओं को चूँकि
चिकित्सा शिक्षा/प्राविधिक शिक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त करने
में कठिनाइयाँ आ रही थीं, अतः पुराने मामलों (जहां इस शासनादेश के
जारी होने की तिथि को कुल अनुमन्य भू–आच्छादन का न्यूनतम 25 प्रतिशत
निर्माण कार्य नींव स्तर से ऊपर हो चुका है) में शमन शुल्क देय नहीं होगा,

परन्तु प्रस्तावित निर्माण में नियमानुसार सैट–बैक, 'भू–आच्छादन' एवं एफ.ए.आर., पार्किंग, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, फायर सेफ्टी, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग तथा सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम सम्बन्धी अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। अनधिकृत निर्माण के अन्य मामलों में नियमानुसार शमन शुल्क देय होगा।

2.8 कतिपय नगरों की महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग / मेडिकल / डेन्टल कालेज की अनुमन्यता विशेष परिस्थितियों में (केस–टू–केस आधार पर) विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से देय है। इस सम्बन्ध में प्रदेश स्तर पर उपरोक्त व्यवस्थानुसार कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग / मेडिकल / डेन्टल कालेज अनुमन्य करने के उद्देश्य से सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया जाना आवश्यक है। अतः सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा अपने नगरों की महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में विशेष परिस्थितियों में (केस–टू–केस आधार पर) अनुमति देने के स्थान पर तद्नुसार सामान्य रूप से अनुमन्यता देने हेतु संशोधन करने के लिए तत्काल नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

3. कृपया उपरोक्त निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या: 2001 / 8–3–2011–32एल.यू.सी / 96 तद्‌दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, प्राविधिक शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, चिकित्सा शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. अधिशासी निदेशक, उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।
6. अपर निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियां समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

मद संख्या : 7

विषय : निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्तों के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में दर्शित प्राविधानों के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत इंजीनियरिंग कालेज /मेडिकल कालेज /डेन्टल कालेज की स्थापना विशेष अनुमति से अनुमन्य है, जिसके अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा गठित समिति द्वारा परीक्षोपरान्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी और बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त जन सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करने के उपरान्त उनके निस्तारण के बाद ही कृषि भू–उपयोग में इंजीनियरिंग कालेज /मेडिकल कालेज /डेन्टल कालेज अनुमन्य किया जा सकेगा । कृषि भूपयोग में उक्त सुविधा अनुमन्य किये जाने की दशा में भू–आच्छादन 10 प्रतिशत व एफ0ए0आर0 .15 अनुमन्य है । उक्त सीमा तक निर्माण होने की दशा में प्रभाव शुल्क देय है, किन्तु भूपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है और न ही भूपयोग परिवर्तन शुल्क देय है ।

शासनादेश संख्या 2801/ /8––3–2011–32एल0यू0सी0/96 दिनांक 10–8–2011 द्वारा निर्देशित किया गया है महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कृषि भूउपयोग में इंजीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की अनुमति विशेष परिस्थितियों में (केस–टू–केस आधार पर पर) विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से देय होने सम्बन्धी प्राविधानों के स्थान पर सामान्य रूप से अनुमन्यता दिये जाने सम्बन्धी प्राविधान किये जाएं तथा उक्त संशोधन करने हेतु तत्काल नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाए ।

अवगत कराना है कि मेडिकल कालेज /इंजीनियरिंग कालेज आदि की अनुमति हेतु सडकों की चौडाई, अवस्थापना सुविधाओं की स्थिति सम्बन्धी कोई प्राविधान व निर्देश निर्गत नहीं हैं । इंस्टीटयूट की अनुमति हेतु सडकों की न्यूनतम चौडाई के मानकों का निर्धारण होना आवश्यक है । वर्तमान में 18 मीटर न्यूनतम चौड़ाई होने की दशा में ही ऐसे इन्स्टीटयूट की अनुमति पर विचार किया जाता रहा है । अतः सामान्य रूप से अनुमन्य किये जाने की स्थिति में भी सड़क की न्यूनतम चौड़ाई का प्रतिबन्ध यथावत रखा जाना अति आवश्यक है ।

उपरोक्त के दृष्टिगत सड़क की न्यूनतम चौड़ाई के प्रतिबन्ध के साथ गाजियाबाद महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स में कृषि उपयोग के अन्तर्गत मेडिकल कालेज /इंजीनियरिंग कालेज /डेन्टल कालेज की अनुमन्यता सम्बन्धी विशेष परिस्थितियों के प्राविधानों के स्थान पर सामान्य रूप से अनुमन्यता सम्बन्धी प्राविधान किये जाने सम्बन्धी संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

सचिव

2170
संख्याः /8–3–2011–32एल.यू.सी./96

प्रेषक,

आलोक कुमार,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1– उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2– अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3–नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांक 10 अगस्त, 2011

विषयः निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्धान्तों के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या 511/9–आ–3–98–32एल.यू.सी./96, दिनांक 20.4.1998 तथा उसके क्रम में निर्गत शासनादेश संख्या 2944/9–आ–3–98–32एल.यू.सी./96, दिनांक 17.9.1998 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिनके द्वारा निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज/मेडिकल कालेज/डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु महायोजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में दिशा–निर्देश जारी किए गए हैं।

2 इस सम्बन्ध में महायोजनान्तर्गत कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग कालेज, मेडिकल कालेज तथा डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के लिए उपरोक्त शासनादेशों में निर्धारित प्रक्रिया को शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त अतिक्रमित करते हुए तत्काल प्रभाव से निम्न व्यवस्था लागू किए जाने का निर्णय लिया गया है:–

2.1 आवेदक संस्था द्वारा इन्जीनियरिंग/ मेडिकल/ डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदन–पत्र के साथ निम्न प्रमाण–पत्र/दस्तावेज प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किए जाएंगेः–

(क) सुसंगत अधिनियमों के अधीन संस्था के पंजीकृत होने का प्रमाण–पत्र,
(ख) इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज हेतु प्रस्तावित स्थल की भूमि आवेदक संस्था के स्वामित्व में होने का प्रमाण–पत्र,
(ग) प्रस्तावित कालेज का डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट।

2.2 इंजीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज के लिए भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल विकास प्राधिकरण में आवेदन–पत्र प्रस्तुत करने की तिथि को लागू

नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपसचिव

यथास्थिति ए.आई.सी.टी.ई./ मेडिकल काउन्सिल ऑफ इण्डिया/डेन्टल काउन्सिल ऑफ इण्डिया के मानक के अनुसार होगा। यदि संस्था को मान्यता मिल चुकी है, तो भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल मान्यता प्राप्त करने की तिथि को लागू मानक के अनुसार होगा।

2.3 भू-उपयोग परिवर्तन का आवेदन-पत्र विकास प्राधिकरण में प्राप्त होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर प्राधिकरण द्वारा शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया जाएगा। प्रस्ताव पर विकास प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन की आवश्यकता नहीं होगी।

2.4 प्राधिकरण का प्रस्ताव प्राप्त होने के पश्चात् शासन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में एक माह के अन्दर निर्णय ले लिया जाएगा। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक का अभिमत आवश्यकतानुसार प्राप्त किया जाएगा।

2.5 आवेदक संस्था द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना जारी होने के पश्चात मानचित्र स्वीकृति के समय वर्तमान आवासीय सेक्टर रेट अथवा सर्किल रेट, दोनों में से जो अधिक हो, का 10 प्रतिशत भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में प्राधिकरण में जमा करना होगा। यह शुल्क निर्मित क्षेत्र पर आगणित किया जाएगा। इन कालेजों हेतु जितने क्षेत्र में निर्माण किया जाना है, यदि कुल क्षेत्र में से उतने क्षेत्र या उससे कम निर्मित क्षेत्र है, तो उस कमी तक ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाएगा। भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से प्राप्त धनराशि सम्बन्धित प्राधिकरण की अवस्थापना विकास निधि में जमा की जाएगी।

2.6 उ.प्र. औद्योगिक सेवा क्षेत्र निवेश नीति, 2004 के अनुपालन में शासनादेश संख्या 2836/आठ-1-09-21डी.ए./09, दिनांक 17.8.2009 के अनुपालन में ऐसे मेडिकल/डेन्टल कालेज व अन्य शैक्षिक संस्थान, जिनके द्वारा भवन एवं मशीनरी में न्यूनतम 10 करोड़ का पूंजी निवेश किया जा रहा हो तथा शासन द्वारा निर्धारित सभी शर्तों एवं प्रतिबन्धों को पूर्ण कर रहे हों, को भवन निर्माण मानचित्रों पर विकास शुल्क एवं मल्बा शुल्क की देयता से छूट दी गयी है। यह छूट उक्त शासनादेश के निर्गमन के दिनांक 17.8.2009 से ही अनुमन्य होगी तथा ऐसे प्रकरणों में भी अनुमन्य होगी, जहां कालेज का निर्माण भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् किया जाना हो, परन्तु यह छूट तभी मिलेगी जब वे उक्त शासनादेश दिनांक 17.8.2009 की सभी शर्तों को पूर्ण करते हों। अन्य मामलों में निर्मित किए जाने वाले क्षेत्रफल पर सामान्य विकास शुल्क भी देय होगा।

2.7 शासनादेश दिनांक 17.9.1998 के अनुपालन में आवेदक संस्थाओं को चूँकि चिकित्सा शिक्षा/प्राविधिक शिक्षा विभाग से अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त करने में कठिनाइयां आ रही थीं, अतः पुराने मामलों (जहां इस शासनादेश के जारी होने की तिथि को कुल अनुमन्य भू-आच्छादन का न्यूनतम 25 प्रतिशत निर्माण कार्य नींव स्तर से ऊपर हो चुका है) में शमन शुल्क देय नहीं होगा,

परन्तु प्रस्तावित निर्माण में नियमानुसार सैट–बैक, 'भू–आच्छादन' एवं एफ.ए.आर., पार्किंग, स्ट्रक्चरल सेफ्टी, फायर सेफ्टी, रेन वॉटर हार्वेस्टिंग तथा सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम सम्बन्धी अपेक्षाओं का अनुपालन सुनिश्चित करना अनिवार्य होगा। अनधिकृत निर्माण के अन्य मामलों में नियमानुसार शमन शुल्क देय होगा।

2.8 कतिपय नगरों की महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग/मेडिकल/डेन्टल कालेज की अनुमन्यता विशेष परिस्थितियों में (केस–टू–केस आधार पर) विकास प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से देय है। इस सम्बन्ध में प्रदेश स्तर पर उपरोक्त व्यवस्थानुसार कृषि भू–उपयोग में इन्जीनियरिंग/मेडिकल/ डेन्टल कालेज अनुमन्य करने के उद्देश्य से सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया जाना आवश्यक है। अतः सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा अपने नगरों की महायोजना ज़ोनिंग रेगुलेशन्स में विशेष परिस्थितियों में (केस–टू–केस आधार पर) अनुमति देने के स्थान पर तदनुसार सामान्य रूप से अनुमन्यता देने हेतु संशोधन करने के लिए तत्काल नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी।

3. कृपया उपरोक्त निर्देशों के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

आलोक

(आलोक कुमार)
सचिव।

संख्या: 2801 /8–3–2011–32एल.यू.सी./96 तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :–

1. प्रमुख सचिव, प्राविधिक शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, चिकित्सा शिक्षा विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
5. अधिशासी निदेशक, उत्तर प्रदेश आवास बन्धु।
6. अपर निदेशक, आवास बन्धु, जनपथ मार्केट, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया इस शासनादेश को विभाग की वेबसाइट पर अपलोड कराते हुए शासनादेश की प्रतियां समस्त सम्बन्धित को प्रेषित करने का कष्ट करें।
7. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(अजयदीप सिंह)
विशेष सचिव

मद संख्याः— 8

विषयः— पुनर्वास योजना के अन्तर्गत आवंटित साईट एण्ड सर्विसेज विजयनगर सैक्टर—11—12 के भूखण्डों के मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।

विजय नगर, साईट एण्ड सर्विसेज विजयनगर सैक्टर—11—12 गाजियाबाद के भूखण्डों की कीमत रू0 42000/— बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.2011 के मद संख्या—14 के निर्णय अनुसार स्वीकार की गयी, परन्तु लेखा परीक्षण से यह तथ्य संज्ञान में आया कि इस योजना में 25 वर्ग मी0 से 50 वर्ग मी0 तक के विभिन्न प्रकार के क्षेत्रफल के भूखण्ड हैं। लेखानुभाग द्वारा पृच्छा की गयी कि उक्त भूखण्डों के विभिन्न प्रकार के क्षेत्रफलों का मूल्य एक समान ही रहना है अथवा कितने वर्ग मी0 तक के भूखण्डों का मूल्य रू0 42000/— माना जाना है। बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.2011 में प्रस्तुत प्रस्ताव संख्या—14 के बिन्दु—2 में कितने क्षेत्रफल के भूखण्ड का मूल्य रू0 42000/— प्रस्तावित किया गया, का उल्लेख नहीं किया गया था। इस प्रकरण के निस्तारण हेतु प्राधिकरण द्वारा समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा अपनी संस्तुति दिनांक 28.08.2011 में पत्रावली का परीक्षण करने पर यह पाया कि पुनर्वास योजना के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों की पत्राविलयों के अनुसार उक्त योजना के लगभग 2106 भूखण्डों का आवंटन पत्र जारी करते समय प्रत्येक भूखण्ड का मूल्य अधिकतम् रू0 5000/— दर्शाया गया है। आवंटन पत्र में यह उल्लेख नहीं किया गया है कि 25 वर्ग मी0 के भूखण्ड का मूल्य 5000/— है अथवा इससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का मूल्य। उक्त के सम्बन्ध में समिति की आख्या दिनांक 28.08.2011 के द्वारा मूल्य निर्धारण किये जाने हेतु आख्या प्रस्तुत की गयी। नियोजन अनुभाग के अनुसार इस योजना के अन्तर्गत 23.41 वर्ग मी0 से 39 वर्ग मी तक के भूखण्ड नियोजित किये गये है। इस प्रकार भूखण्ड का एवरेज क्षेत्रफल 32.32 वर्ग मी0 आता है। समिति की संस्तुति दिनांक 28.08.2011 के अनुसार एवरेज क्षेत्रफल 32.32 वर्ग मी0 का मूल्य 42,000/— माना जाय तथा इससे कम क्षेत्रफल का मूल्य अनुपातिक रूप से कम तथा एवरेज से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का मूल्य अनुपातिक रूप से अधिक लिया जाये। इस संस्तुति पर उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 30.08.2011 को स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है तथा तदनुसार कार्यवाही की जा रही है।

अतः समिति की संस्तुति दिनांक 28.08.2011 के कम में आख्या प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

उदयवीर सिंह शिशोदिया
लिपिक

कार्यालय अधीक्षक
गा०वि०प्रा०, गाजियाबाद

लाल चन्द मौर्य
संयुक्त सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

नरेन्द्र कुमार
वरि०

मद संख्या : 9

विषय : प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों /वाहन चालकों को दिये जाने वाली शीतकालीन वर्दी की दर में वृद्धि किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों /वाहन चालकों द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि उन्हें प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1990 से प्रत्येक वर्ष दो जोड़ी ग्रीष्म कालीन वर्दी एवं दो वर्ष में एक बार एक जोड़ी शीतकालीन वर्दी की सुविधा, प्राधिकरण उपाध्यक्ष की स्वीकृति एवं प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय अनुसार प्रदान की जा रही है । प्रत्येक कर्मचारी हेतु ग्रीष्म कालीन वर्दी (दो शर्ट व दो पैन्ट सिलाई सहित) की स्वीकृति दर रू0 2314/– है तथा प्रति कर्मचारी एक जोड़ी शीतकालीन वर्दी (एक कोट व एक पैन्ट सिलाई सहित) की स्वीकृति दर रू0 953/– है, जो विगत कई वर्षो से चली आ रही है । शीतकालीन वर्दी एवं ग्रीष्मकालीन वर्दी की दर में काफी अन्तर है । प्राधिकरण के चतुर्थ श्रेणी कर्मियों द्वारा यह अनुरोध किया गया है कि सर्दी के मौसम की वर्दी हेतु स्वीकृत धनराशि प्रर्याप्त न होनें के कारण प्रत्येक कर्मचारी को वर्दी की धनराशि में लगभग रू0 1500/– न्यूनतम अपने स्रोत से अतिरिक्त व्यय करना पड़ता है । अतः कर्मचारियों की समस्या को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मियों/वाहन चालकों को ग्रीष्म कालीन वर्दी हेतु स्वीकृत धनराशि रू0 2314/– प्रति कर्मचारी के आधार पर शीत कालीन वर्दी की सुविधा भी रू0 953/– के स्थान पर रू0 2314/– की दर पर उपलब्ध कराये जाने हेतु विचारार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

13/09/11
प्रभात चौधरी
स्टोर कीपर

आर0पी0 पाण्डेय
ओ0एस0डी0
जी0डी0ए0 गा0बाद

सुरेन्द्र कुमार
सचि0

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

उपाध्यक्ष /मा0 अध्यक्ष महोदय

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 126वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 19–9–2011 का कार्यवृत्त तैयार कर लिया गया है । कृ0 अनुमोदित करना चाहें ।

(नरेन्द्र कुमार),
सचिव
20/9/11

20.9.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

सचिव

21.9.11
नरेन्द्र कुमार चौधरी
उपाध्यक्ष

21/9/11

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 126 वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 19.9..2011 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 126 वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 19–9–2011 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 ज्ञानेश्वर त्रिपाठी, अपर जिला मजिस्ट्रेट (भू–अर्जन), जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद के प्रतिनिधि ।
4. श्री बसन्त लाल, नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद ।
5. श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ.प्र. लखनऊ ।
6. श्री के0पी0एल0 श्रीवास्तव, विशेष सचिव, वित्त, उ.प्र. शासन, लखनऊ ।
7. श्री एस0एम0 शर्मा, अधिशासी अभियन्ता,, उ.प्र. जल निगम, गाजियाबाद–प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. जल निगम, 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 12.07.2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 12.07.2011 की बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।

2—		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 12.07.2011 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।		बोर्ड द्वारा दिनॉक 12.07.2011 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई तथा निम्नानुसार निर्देश दिये गये :— 1—मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में पूर्व में आवंटित भवनों के आवंटन में अनियमितता की शिकायत की जॉच जिलाधिकारी, गाजियाबाद के माध्यम से एक माह में पूरी करा ली जाए । 2— गाजियाबाद विकास क्षेत्र में निर्मित इन्जीनियरिंग/डेन्टल कालेज जो महायोजना में निर्धारित भू—उपयोग के विपरीत बने हैं, के अवशेष प्रकरणों के सम्बन्ध में शीर्ष प्राथमिकता पर आवश्यक कार्यवाही करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किये जायें। 3— मद सं0 11 के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया है कि मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही टाउनशिप में आवासीय उपयोग की भूमि में से विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 60 प्रतिशत क्रय की गयी भूमि की पुष्टि कराते हुए नियमानुसार अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित की जाए। 4— चीफ कोआर्डीनेटर प्लानर, एन0सी0आर0 ने अवगत कराया कि उनके द्वारा एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड से समन्वय स्थापित करते हुए ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस—वे के सम्बन्ध में आवश्यक सूचनायें प्राप्त कर प्राधिकरण को उपलब्ध करा दी गयी हैं। निर्देशित किया गया कि उक्त का अध्ययन करते हुए प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत यथा आवश्यक कार्यवाही की जाए ।

			5– ट्रैफिक प्लान में प्रस्तावित रिंग रोड़ (हापुड रोड़ से मेरठ रोड़ होते हुए पाईप लाईन तक तथा पाईप लाईन रोड़ की वाईडनिंग सहित) हेतु कार्यवाही समय से करा ली जाये तथा पी0पी0पी0 माडल पर सड़क का विकास करने हेतु भूमि के चयन की भी कार्यवाही कर ली जाये। इस हेतु कन्सैल्टेंट की शीघ्र नियुक्ति करते हुए एक समय सारणी तैयार कर ली जाये ताकि तदानुसार भूमि के संबंध में धारा–4 की अधिसूचना निर्गत हो सके । 6– गाजियाबाद नगर में जिन–जिन स्थलों पर रेलवे ब्रिज तथा फ्लाईओवरों के निर्माण की आवश्यकता हो ऐसे जक्शंन्स को चिन्हित करा लिया जाये तथा ब्रिज कॉरपोरेशन के सहयोग से ऐसे प्रस्तावों का परीक्षण कराते हुए निर्माण हेतु आवश्यक कार्यवाही की जाए। 7– गाजियाबाद नगर में विद्युत सब–स्टेशन्स की स्थापना हेतु विद्युत विभाग द्वारा प्राधिकरण में प्रस्ताव उपलब्ध कराये गये है। प्राधिकरण की नियोजित/विकसित की जा रही कालोनियों में सब–स्टेशन के निर्माण हेतु भूमि प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी जाये, किन्तु ऐसे क्षेत्रों में जहां प्राधिकरण के पास भूमि नही है, उक्त की सूची नगर निगम को इस आशय से उपलब्ध करा दी जाये कि ऐसे क्षेत्रों में ग्राम समाज की भूमि चिन्हित करते हुए जिलाधिकारी के माध्यम से उपलब्ध कराये जाने हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जायें।

			8– हिण्डन नदी के आसपास स्थित नगर निगम एवं सिचाईं विभाग की भूमि की पैमाईश एक सप्ताह मे करा ली जाये तथा नगरीय वनीकरण हेतु भूमि प्राधिकरण को उपलब्ध करा दी जाए। 9– यह भी निर्देश दिये गये कि नगर निगम, गाजियाबाद सीमा के अन्तर्गत ग्राम सभा की रिक्त भूमि को चिन्हित करते हुए उसकी सूची गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करा दी जाये और गाजियाबाद विकास प्राधिकरण उसका परीक्षण कर ले कि यदि वह भूमि उनके लिए उपयोगी है तो नियमानुसार प्राधिकरण को हस्तान्तरित किये जाने की कार्यवाही की जाए ।
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 निम्नानुसार निर्देश दिये गये :– 1– यह देखा जा रहा है कि सम्पत्तियों का निस्तारण समुचित रूप से नहीं हो पा रहा है । अतः अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण प्राथमिकता पर किया जाये तथा प्राधिकरण की आय बढायी जाए । 2– कोयल इन्क्लेव योजना के भू–अर्जन /अर्जित भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने के संबंध में जन प्रतिनिधियों व नामित प्राधिकरण बोर्ड के सदस्यों का सहयोग भी लिया जाए।

		3– प्राधिकरण क्षेत्र में स्थित पुरानी कालोनियों जिनका पुनर्विकास सम्भव है, के रि–डेवलपमेंट हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 को नीति तैयार करने के निर्देश दिये गये । 4– गालन्द में डम्पिंग ग्राउन्ड हेतु 25 एकड भूमि 15 दिन के अन्दर व 10 एकड भूमि एक माह में नगर निगम को हस्तान्तरित किये जाने के निर्देश दिये गये । 5– हाईटैक/इंटीग्रेटेड टाउनशिप की प्रगति के सम्बन्ध में विस्तृत सूचना निर्धारित प्रारूप पर उपलब्ध करायी जाये। साथ ही साथ महायोजना मार्गों के विकास की प्रगति की भी जानकारी उपलब्ध करायी जाए। साथ ही मानचित्र पर विकासकर्ता द्वारा किये गये आन्तरिक एवं बाहय विकास कार्यो को भी दर्शाया जाए। 6– मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के फेज–2 के भवनों का आवंटन 15 सितम्बर, 2011 तक किया जाना था । निर्देश दिये गये कि भवनों का निर्माण पूर्ण करते हुए तत्काल आवंटन हेतु जिलाधिकारी, गाजियाबाद को अवगत करा दिया जाये । यह भी संज्ञान में लाया गया कि माननीय मुख्य मंत्री जी द्वारा माह अक्टूबर, 2011 में इन भवनों का निरीक्षण एवं कब्जा दिये जाने का कार्यक्रम प्रस्तावित है ।
4–	मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण हेतु व्यय की जानी वाली धनराशि को वहन करने व प्रतिपूर्ति हेतु

				मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन के स्तर पर उच्च स्तरीय बैठक हेतु प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित कर दिया जाए।
5–		गाजियाबाद विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।		गाजियाबाद विस्तारित विकास क्षेत्र महायोजना 2021 (प्रारूप) का प्रस्तुतीकरण बोर्ड के समक्ष किया गया । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निम्न निर्देशों के साथ प्रारूप को अनुमोदित किया गया :– 1– उ0प्र0 शासन द्वारा 09 गॉवों में सम्मिलित हसनपुर को गाजियाबाद विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने की अधिसूचना में प्रथमतः यह देख लिया जाये कि यह गॉव उ0प्र0 आवास विकास परिषद द्वारा अधिसूचित क्षेत्र में तो नहीं है। यदि आवास विकास परिषद द्वारा अधिसूचित है तो यह निर्णय शासन स्तर पर लिया जाना है कि किस अभिकरण के क्षेत्र में यह गॉव सम्मिलित रहेगा। यदि उक्त ग्राम आवास विकास परिषद के विकास क्षेत्र में सम्मिलित नही है तो आवास विकास परिषद द्वारा इन्टिग्रेटिड टाउनशिप हेतु निर्धारित भू–उपयोग को आधार मानकर ही महायोजना में तदानुसार भू–उपयोग दर्शाया जाए। प्रस्तावित महायोजना में स्थित आबादी के सापेक्ष व्यवसायिक भू–उपयोग नही दर्शाया गया है। अतः मानचित्र में उक्त की व्यवस्था की जाये। उक्त संशोधन के साथ जन समान्य से आपत्ति एवं सुझाव मांगे जाने हेतु स्वीकृति प्रदान की गई।

			2– गाजियाबाद विकास क्षेंत्र की महायोजना 2021 में कई विसंगतियॉ हैं, उन्हें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व एन0सी0आर0 सैल के सहयोग से ठीक कराने हेतु यथा आवश्यक कार्यवाही की जाए। 3–इस्टर्न पैरिफेरल व अपर गंगा कैनाल एक्प्रेस वे के साथ साथ क्षेत्रीय यातायात के दृष्टिगत सर्विस रोड़ के प्राविधानों के सम्बन्ध में परीक्षण करा लिया जाये। हाईटैक टाउनशिप में यदि उक्त मार्गों के साथ साथ सर्विस रोड़ प्रविधानित है तो यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि उक्त मार्ग निर्माण के बाद जनसामान्य को यातायात हेतु उपलब्ध हो सके। 4– यह भी निर्देश दिये गये कि भविष्य में योजना बनाते समय पर्यावरण विभाग से भी अनापत्ति प्राप्त कर ली जाए ।
6–		उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत कतिपय शासनादेशों को प्राधिकरण में अंगीकार किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि इंगित चारों शासनादेशों के अनुपालन के साथ–साथ नर्सिंग होम्स, होटल्स व ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों के संबंध में भी एक्शन प्लान तैयार किया जाये तथा बोर्ड को अवगत कराया जाए।
7–		निजी क्षेत्र में इन्जीनियरिंग कालेज / मेडिकल कालेज / डेन्टल कालेज की स्थापना हेतु मानक सिद्वान्तों के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित करते हुए जनसामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करने हेतु निर्देशित किया गया । सड़कों की 18 मी0 चौडाई सुनिश्चित करने हेतु संस्था से

				कास्ट शेयरिंग के आधार पर धनराशि वसूल करते हुए सड़कों का विकास किया जाए।
8–		पुनर्वास योजना के अन्तर्गत आवंटित साईट एवं सर्विसेज विजयनगर सैक्टर–11–12 के भूखण्डों के मूल्य निर्धारण के सम्बन्ध में।		विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।
9–		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत चतुर्थ श्रेणी कर्मचारियों/वाहन चालकों को दिये जाने वाली शीतकालीन वर्दी की दर में वृद्वि किये जाने के सम्बन्ध में ।		प्रस्ताव वापिस लिया गया ।

धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त की गई ।

(नरेन्द्र कुमार)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(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।