

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 146 वीं बोर्ड बैठक



दिनांक : 27.09.2016

समय : 11.00 बजे पूर्वान्ह

स्थान : कान्फ्रेंस हाल, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21-07-2016 की कार्यसूची।

क्रम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
1-	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	1-5
2-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 145 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	6-26
3-	प्राधिकरण में वी0आई0पी0 ड्यूटी के उपयोगार्थ निष्प्रयोज्य वाहन के सापेक्ष 01 मारुति सियाज कार प्रतिस्थानी वाहन के रूप में क्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	27
4-	जनपद गाजियाबाद की यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित रखने हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की माँग पर बोर्ड बैठक सं०-143वीं में प्रदान की गई स्वीकृति के क्रम में एक वर्ष हेतु किराए पर उपलब्ध कराई गई क्रनों का पुनः 06 माह की समय बढ़ाने के सम्बन्ध में।	28
5-	नीलामी में आवंटित भूखण्डों का क्षेत्रफल आबंटन के उपरान्त 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाने की स्थिति में आबंटनी के भूखण्ड लेने से इन्कार करने पर उसकी जमा धनराशि बिना कटौती व बिना ब्याज के वापिस किये जाने के सम्बन्ध में।	29-30
6-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की सैक्टर दर के पुर्ननिर्धारण के सम्बन्ध में।	31-33
7-	इन्दिरापुरम आवासीय योजना में योजना सं०-842 का स्थल परिवर्तन होने के कारण जमा पंजीकरण धनराशि बिना कटौती के वापस किये जाने एवं आरक्षण पत्र पोस्ट आफिस से रजिस्ट्री किये जाने की तिथि को आरक्षण पत्र जारी किये जाने की तिथि माने जाने के संबन्ध में।	34-35
8-	व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 15, 16 कौशाम्बी के विक्रय उपरान्त मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड टूल्स लि० के स्थान पर वर्जिन होटल एण्ड रिसोर्ट्स इण्डिया का नाम दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में ।	36-42
9-	नवयुग मार्केट स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को उपलब्धता के आधार पर अन्य योजनाओं में उपलब्ध भूमि के साथ विनिमय किये जाने के सम्बन्ध में।	43-47
10-	प्राधिकरण की योजनाओं के अन्तर्गत प्राधिकरण कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित स्टाफ भवनों को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।	48-51
11-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की हिन्दन एलिवेटिड रोड परियोजना में ग्राम सिहानी की भूमि के प्रतिकर दर में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।	52-53
12-	गाजियाबाद महायोजना-2021 को पुनरीक्षित किये जाने के सम्बन्ध में।	54-57

13-	गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटैक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के सम्बन्ध में।	58-62
14-	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 का शासन द्वारा अनुमोदन के सम्बन्ध में।	63-89
15-	सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में नई आवासीय योजनाओं में आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने सम्बन्धी शासनादेश में ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण के सापेक्ष शेल्टर फीस लिये जाने के सम्बन्ध में।	90-95
16-	ग्राम मकनपुर, इन्दिरापुरम, परगना लोनी, जिला गाजियाबाद के खसरा सं0 1174मि0, की ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग की भूमि पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र की विशेष अनुमति क्रियाओं के अर्न्तगत अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।	97
17-	चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना किये जाने सम्बन्धी शासनादेश सं0 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20-06-2013 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं0 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30-12-2013 के प्रावधानों के अर्न्तगत खसरा नं0 635मि, 636, 638मि, 639, 639मि, 647/4, 647/5, 647/6 राजस्व ग्राम कादराबाद, मोदीनगर एवं खसरा नं0 87 राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर गाजियाबाद का भू-उपयोग संस्थागत हरित भू-उपयोग से संस्थागत भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।	98-99
18-	राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के फलस्वरूप पार्क भू-उपयोग से क्लब क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्यता के सम्बन्ध में।	100-101
19-	चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना किये जाने सम्बन्धी चिकित्सा शिक्षा विभाग के शासनादेश सं0 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20.06.13 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं0 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30.12.2013 के प्रावधानों के अर्न्तगत राजस्व ग्राम कादराबाद के खसरा सं0 635,636,638,639,647/4,647/5,647/6,647/3 व अन्य तथा राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर के खसरा सं0 85 व 87 की भूमि पर श्री लवलीन कुमार गांधी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में।	102-103
20-	यातायात पुलिस, गाजियाबाद को 100 आर0सी0सी0 जर्सी बैरियर उपलब्ध कराये जाने के संबंध में।	104-106

21-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था एवं प्राधिकरण सम्पत्ति की सुरक्षा हेतु होमगार्ड्स नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में ।	107
22-	मुरादनगर महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन-1 व 2 के जोनल डवलेपमेन्ट प्लान (प्रारूप) के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।	108
23-	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 27-09-2016 की
अतिरिक्त मदों की कार्यसूची।

क्रम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
23-	ग्राम भूडगढ़ी डासना परगना डासना तहसील व जिला गाजियाबाद में स्थित फ़ैक्ट्रियों की भूमि को हाईटेक सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा० लि० को डी०पी०आर० से बाहर किये जाने के सम्बन्ध में।	109-110
24-	मैसर्स नेशनल बिल्डिंग्स कन्स्ट्रक्शन कार्पोरेशन लि० को आवंटित कोयल एन्कलेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-2 व जी.एच.-3बी के अमलगमेशन के सम्बन्ध में।	111-112
25-	मैसर्स आर.एस. लैण्डकाप्ट एल.एल.पी. (कन्सोर्सियम) की प्रस्तावित डी.पी. आर. के अन्तर्गत आने वाली खसरा सं० 613मि, 614मि व 615मि राजस्व ग्राम बसंतपुर सैतली, गाजियाबाद की भूमि के कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।	113
26-	राजस्व ग्राम बौझा स्थित सर्वयोगी सहकारी आवास समिति लि० गाजियाबाद की भूमि खसरा सं० 04मि० व 06 का भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	114-115
27-	मै० सैवफेब बिल्डटेक प्रा० लि० के प्रार्थना पत्र दिनांक 12-07-2016 में मैट्रो बेटरमेंट चार्ज की गणना संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में।	116-117
28-	सूर्यनगर आवासीय योजना/रामपुरी कालोनी के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।	118
29-	विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग को मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट 'एफ' में 198 वर्ग मीटर भूमि आवंटित करने के सम्बन्ध में।	119
30-	प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के नीलामी द्वारा निस्तारण किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरों के निर्धारण हेतु प्राधिकरण की योजनाओं का सैक्टर रेट दिनांक 30 सितम्बर 2017 तक फ़ीज किये जाने के सम्बन्ध में।	120-121
31-	जनपद गाजियाबाद में JNNURM कार्यक्रम के UIDSSMT कार्याश के अन्तर्गत सड़क निर्माण एवं उपरिगामी सेतु निर्माण सम्बन्धित परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।	122-123
32-	जी०टी० रोड से वसुन्धरा, वैशाली एवं इन्दिरापुरम होते हुए एन०एच०-24 (यू०पी० गेट) तक सुगत यातायात व्यवस्था हेतु सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद में सम्पादित कराये जाने वाली परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।	124-125
33-	गाजियाबाद में रेलवे विभाग द्वारा सम्पादित कराये जा रहे आर०ओ०बी० एवं आर०यू०बी० परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।	126

34-	नौएड़ा के सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मैट्रो रेल लाईन को इन्दिरापुरम, वसुन्धरा होते हुये मोहननगर तक विस्तारित करने एवं ब्लू लाईन मैट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने के सम्बन्ध में डी0पी0आर0 तैयार करने हेतु डी0एम0आर0सी0 को रू0 109.25 लाख का भुगतान के सम्बन्ध में।	127-128
35-	06 लेन हिण्डन ऐलिवेटिड रोड के लिये एन0सी0आर0पी0 बोर्ड से स्वीकृत रू0 700.00 करोड़ ऋण के सापेक्ष प्रथम किस्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि रू0 210.00 करोड़ के लिये एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड की शर्तों के अनुसार रू0 210.00 करोड़ की बैंक गारण्टी जारी कराये जाने के सम्बन्ध में।	129-130
36-	जनपद गाजियाबाद के नगर क्षेत्र में कावंड मेला 2016 सहयोग हेतु विभिन्न स्थानों पर कैमरे लगाये जाने के सम्बन्ध में।	131
37-	प्राधिकरण की आवासीय योजना में प्राधिकरण की अर्जित एवं कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण हेतु नीति निर्धारण के सम्बन्ध में।	132-134
38-	बाल्मिकी अम्बेडकर मलिन बस्ती (डूडा) के अन्तर्गत बैम्बे योजना नन्दग्राम गाजियाबाद सिंगल स्टोरी/दो मंजिल आवंटित भवनों के चौकीदारा शुल्क को माफ किये जाने के सम्बन्ध में।	135
39-	रामलीला मैदान कविनगर को शादि-विवाह के अतिरिक्त, रिक्त होने पर निजी संस्थाओं अथवा व्यक्तिगत आयोजकों के लिये (व्यावसायिक उपयोग हेतु जिसमे उनका कोई आर्थिक स्वार्थ निहित नहीं हो) आरक्षण किये जाने के सम्बन्ध में।	136-137

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 27-09-2016 की
अतिरिक्त मदों की कार्यसूची।

क्रम सं०	विषय	पृष्ठ सं०
40-	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत कैटिल कालोनी के नियोजन/विकास के सम्बन्ध में ।	138
41-	अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत आवास बन्धु, लखनऊ के माध्यम से प्राप्त मैसर्स सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा० लि० (कन्सोर्शियम) की डी०पी०आर० के अन्तर्गत आने वाली खसरा सं०-120,192,195,196,198,199,200,201मि,206,207,208 व 233/2 राजस्व ग्राम मोरटा गाजियाबाद की भूमि का भू-उपयोग 'हल्का एवं लघु उद्योग' से 'आवासीय' में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में ।	139-140
42-	मै० शिप्रा एस्टेट लि० द्वारा वैभव खण्ड इन्दिरापुरम आवंटित भूखण्ड संख्या-10 पर स्वीकृत मानचित्र में से एफ०ए०आर० सरेण्डर करने एवं मानचित्र पुनरीक्षित करने के सम्बन्ध में ।	141
43-	कविनगर योजना के ब्लॉक-आई व जी के मध्य नेबरहुड पार्क एण्ड ओपन स्पेस उपयोग की भूमि में से 30मी०X40मी० क्षेत्रफल 1200 वर्ग मी० भूमि पर विद्युत उपकेन्द्र के निर्माण के सम्बन्ध में ।	142
44-	ग्राम महरौली क्षेत्र के सरकुलेशन/रोड नेटवर्क में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में ।	143
45-	डा० के०पी० शर्मा को आउट ऑफ़ टर्न आवंटित एम०आई०जी० (डबल स्टोरी) भवन सं०-ई-340, प्रताप विहार के विरुद्ध मूल वकाया धनराशि मय साधारण ब्याज जमा कराये जाने के सम्बन्ध में ।	144-145
46-	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ट्रान्सपोर्टनगर एवं वाणिज्यिक केन्द्र योजना में ग्राम दुहाई की 23.1861 है० भूमि का अभिनिर्णय घोषित न कराने के सम्बन्ध में ।	146-150
47-	मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के पॉकेट-सी० में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-3 पर 660 बहुमंजिले फ्लैट्स के निर्माण में अनुबन्ध धनराशि 10 प्रतिशत सीमा से अधिक बढ़ने किन्तु परियोजना लागत के अन्तर्गत अवशेष कार्यों को पूर्ण कराये जाने के सम्बन्ध में ।	151-152

48 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में ई-टेन्डरिंग व्यवस्था लागू किये जाने के सम्बन्ध में
(अतिरिक्त समय किये जाने के सम्बन्ध में)

153

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर श्री अनिल स्वामी, मा0 सदस्य एवं श्री सिंघराज, मा0 सदस्य से मद सं0- 11, 22, 38 तथा 39 पर टीका/टिप्पणी प्राप्त हुई थी । जिसका उत्तर इस कार्यालय के क्रमशः पत्र सं0 159 व 160/प्रशा0 अनु0/2016 दिनांक 08-07-2016 (प्रति संलग्न) को मा0 सदस्यगणों को प्रेषित कर दिया गया है ।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

Rob

Cumro

✗

201

2017



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

प्रेषक,

सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

सेवा में,

श्री अनिल स्वामी,
मा० सदस्य,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड,
गाजियाबाद।

पत्र सं० 159/प्रशा०अनु०/2016

दिनांक

0-7-16

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 के मद संख्या-11, 22, 38 व 39 के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र दिनांक 02.05.2016 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसमें प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 के मद संख्या-11, 22, 38 व 39 में की गयी आपत्ति के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि

मद सं० 11 :-

इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अहिंसा खण्ड-2 के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-जी०एच०-9 व ग्राम छिजारसी के खसरा सं०-7, 9, 10, 11 व 12 को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव के सम्बन्ध में आपत्ति प्रस्तुत की गई है। अवगत कराना है कि उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण की पूर्व बैठक दिनांक 05.10.2015 में मद सं०-12/144 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निरस्त किया गया।

आवेदक द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 19.01.2016 के माध्यम से सन्दर्भित भूमि को अमलगमेशन किये जाने का अनुरोध किया गया है, जिसमें इनके द्वारा अवगत कराया गया है कि "जी०डी०ए० से आवंटित उपरोक्त भूखण्ड 45 मी० चौड़े मार्ग पर स्थित है, तथा इसी से लगी हुई उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि इस भूखण्ड के पीछे की ओर स्थित है, उस भूमि पर अन्य कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है। क्योंकि उक्त खसरा नम्बरान की भूमि के एक ओर जी०एच०-9, दूसरी ओर सी०आई०एस०एफ० कालोनी व अन्य ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट स्थित है। उक्त भूमि चारों ओर से घिरी होने के कारण पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं हो पा रहा है, जिस कारण उक्त भूमि का सुनियोजित विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है। इनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अमलगमेशन सम्बन्धी समस्त

पैरामीटर पूर्ण किये जा रहे हैं, जिससे प्राधिकरण को अमलगमेशन फीस के रूप में धनराशि प्राप्त होगी, इसलिए प्रस्तुत अमलगमेशन प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में रखा जाए।”

आवेदक के उपरोक्त अनुरोध के दृष्टिगत प्रकरण में पुनर्विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखे जाने के सम्बन्ध में सक्षम स्तर पर निर्णय लिया गया। तदानुपालन में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 में प्रस्तुत किया गया। यह भी स्पष्ट कराना है कि सन्दर्भित भूमि के भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में पत्रावली पर प्राधिकरण के विधि अनुभाग से विधिक अभिमत प्राप्त किया गया था, जिसके अनुसार कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट दिनांक 14.05.2015 द्वारा मैसर्स ए0एस0 प्रोपटैक प्रा0लि0, रामप्रस्थ प्रोपर्टीज, महामाया इस्पात उद्योग प्रा0लि0 द्वारा कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट निष्पादित कराते हुए मैसर्स ए0एस0 प्रोपटैक प्रा0लि0 को लीड मेम्बर नामित किया गया है तथा दोनों कम्पनियों ने अपने समस्त अधिकार मैसर्स ए0एस0 प्रोपटैक प्रा0लि0 को दे दिये गये हैं। अतः कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट के पैरा-2 के अनुसार मैसर्स ए0एस0 प्रोपटैक प्रा0लि0 के नम से मानचित्र स्वीकृति पर विचार किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है। इसी के दृष्टिगत अमलगमेशन सम्बन्धी प्रस्ताव तैयार किया गया। क अमलगमेशन की दशा में तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है, इसलिए प्रकरण को शासन को सन्दर्भित किये जाने का औचित्य नहीं है।

मद सं0 38 व 39 :-

माननीय सदस्यों द्वारा उक्त प्रस्तावों पर आपत्ति नहीं की गई है, अपितु उक्त प्रस्तावों पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय तदानुसार कार्यवृत्त में उल्लेखित समिति की संस्तुति के स्थान पर समिति की रिपोर्ट सम्पूर्ण तथ्यों सहित अंकित किया जाए। उक्त क्रम में अवगत कराना है कि प्रस्तुत प्रकरण में गठित तकनीकी समिति की तथ्यात्मक रिपोर्ट बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गयी थी, जिसमें गठित तकनीकी समिति द्वारा ग्राम अर्थला एवं ग्राम मोहिउद्दीनपुर कनावनी के सन्दर्भित खसरा नम्बरानों के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में वर्णित तथ्य प्राधिकरण बोर्ड के अवलोकनाथ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है। उक्त समिति द्वारा किसी प्रकार की संस्तुति नहीं की गई है। कार्यवृत्त निर्गत हो चुका है, उसमें किसी भी प्रकार के संशोधन नियोजन अनुभाग के प्राधिकार के अन्तर्गत नहीं है।

मद सं0 22 :-

भवन सं0-एम0सी0-62बी, एस0ई0-419 शास्त्रीनगर स्टाफ भवन के विक्रय की कार्यवाही की जा रही है। शेष अन्य प्रकरण पर कार्यवाही स्थगित करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जा रहा है।

भवदीय


सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

प्रेषक,

सचिव,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

सेवा में,

श्री सिंहराज,
मा० सदस्य,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड,
गाजियाबाद।

पत्र सं० 160 / प्रशा०अनु० / 2016

दिनांक

8-7-16

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 के मद संख्या-11, 22, 38 व 39 के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र दिनांक 02.05.2016 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसमें प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 के मद संख्या-11, 22, 38 व 39 में की गयी आपत्ति के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि

मद सं० 11 :-

इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अहिंसा खण्ड-2 के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं०-जी०एच०-9 व ग्राम छिजारसी के खसरा सं०-7, 9, 10, 11 व 12 को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव के सम्बन्ध में आपत्ति प्रस्तुत की गई है। अवगत कराना है कि उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण की पूर्व बैठक दिनांक 05.10.2015 में मद सं०-12/144 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निरस्त किया गया।

आवेदक द्वारा पुनः अपने पत्र दिनांक 19.01.2016 के माध्यम से सन्दर्भित भूमि को अमलगमेशन किये जाने का अनुरोध किया गया है, जिसमें इनके द्वारा अवगत कराया गया है कि "जी०डी०ए० से आवंटित उपरोक्त भूखण्ड 45 मी० चौड़े मार्ग पर स्थित है, तथा इसी से लगी हुई उपरोक्त खसरा नम्बरान की भूमि इस भूखण्ड के पीछे की ओर स्थित है, उस भूमि पर अन्य कोई पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है। क्योंकि उक्त खसरा नम्बरान की भूमि के एक ओर जी०एच०-9, दूसरी ओर सी०आई०एस०एफ० कालोनी व अन्य ग्रुप हाउसिंग प्रोजेक्ट स्थित है। उक्त भूमि चारों ओर से घिरी होने के कारण पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं हो पा रहा है, जिस कारण उक्त भूमि का सुनियोजित विकास किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है। इनके द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि अमलगमेशन सम्बन्धी समस्त

पैरामीटर पूर्ण किये जा रहे हैं, जिससे प्राधिकरण को अमलगमेशन फीस के रूप में धनराशि प्राप्त होगी, इसलिए प्रस्तुत अमलगमेशन प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में रखा जाए।”

आवेदक के उपरोक्त अनुरोध के दृष्टिगत प्रकरण में पुनर्विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव पुनः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखे जाने के सम्बन्ध में सक्षम स्तर पर निर्णय लिया गया। तदानुपालन में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 में प्रस्तुत किया गया। यह भी स्पष्ट कराना है कि सन्दर्भित भूमि के भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में पत्रावली पर प्राधिकरण के विधि अनुभाग से विधिक अभिमत प्राप्त किया गया था, जिसके अनुसार कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट दिनांक 14.05.2015 द्वारा मैसर्स ए0एस0 प्रोपर्टेक प्रा0लि0, रामप्रस्थ प्रोपर्टीज, महामाया इस्पात उद्योग प्रा0लि0 द्वारा कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट निष्पादित कराते हुए मैसर्स ए0एस0 प्रोपर्टेक प्रा0लि0 को लीड मेम्बर नामित किया गया है तथा दोनों कम्पनियों ने अपने समस्त अधिकार मैसर्स ए0एस0 प्रोपर्टेक प्रा0लि0 को दे दिये गये हैं। अतः कन्सोर्सियम एग्रीमेन्ट के पैरा-2 के अनुसार मैसर्स ए0एस0 प्रोपर्टेक प्रा0लि0 के नम से मानचित्र स्वीकृति पर विचार किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है। इसी के दृष्टिगत अमलगमेशन सम्बन्धी प्रस्ताव तैयार किया गया। क अमलगमेशन की दशा में तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है, इसलिए प्रकरण को शासन को सन्दर्भित किये जाने का औचित्य नहीं है।

मद सं0 38 व 39 :-

माननीय सदस्यों द्वारा उक्त प्रस्तावों पर आपत्ति नहीं की गई है, अपितु उक्त प्रस्तावों पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय तदानुसार कार्यवृत्त में उल्लेखित समिति की संस्तुति के स्थान पर समिति की रिपोर्ट सम्पूर्ण तथ्यों सहित अंकित किया जाए। उक्त क्रम में अवगत कराना है कि प्रस्तुत प्रकरण में गठित तकनीकी समिति की तथ्यात्मक रिपोर्ट बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गयी थी, जिसमें गठित तकनीकी समिति द्वारा ग्राम अर्थला एवं ग्राम मोहिउद्दीनपुर कनावनी के सन्दर्भित खसरा नम्बरानो के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में वर्णित तथ्य प्राधिकरण बोर्ड के अवलोकनाथ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है। उक्त समिति द्वारा किसी प्रकार की संस्तुति नहीं की गई है। कार्यवृत्त निर्गत हो चुका है, उसमें किसी भी प्रकार के संशोधन नियोजन अनुभाग के प्राधिकार के अन्तर्गत नहीं है।

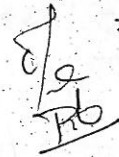
मद सं0 22 :-

भवन सं0-एम0सी0-62बी, एस0ई0-419 शास्त्रीनगर स्टाफ भवन के विक्रय की कार्यवाही की जा रही है। शेष अन्य प्रकरण पर कार्यवाही स्थगित करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जा रहा है।

भवदीय


सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण



विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।

मद सं०	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
145/1	प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05-10-2015 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।	बोर्ड द्वारा प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
145/2	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05-10-2015 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या ।	बोर्ड द्वारा प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
145/3	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2015-16 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2016-17 का प्रस्तावित आय- व्ययक ।	बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2015-16 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2016-17 का प्रस्तावित आय- व्ययक (बजट) पर सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गई । बजट चर्चा के दौरान माननीय सदस्यगणों (गैर सरकारी सदस्य) के विचारों का भी संज्ञान लेते हुए यह अपेक्षा की गई कि वित्त नियंत्रक बजट में प्रस्तावित प्राविधान के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा सम्पन्न किये जाने वाले कार्यों का विवरण तैयार कर मा० सदस्यगणों को उपलब्ध कराते हुए बोर्ड को भी अवगत करा दें । यह भी निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण की आय के स्रोतों में वृद्धि व व्यय में कमी लाने के लिए वित्तीय क्षेत्र में निपुण वित्तीय सलाहकार की सेवायें लेकर अध्ययन करा लिया जाये ।	वजट में प्रस्तावित प्राविधानों के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले कार्यों का विवरण माननीय सदस्यों को इस कार्यालय के पत्र सं० 471, 472, 473, 474, 475/प्रशा० अनु०/2016 दिनांक 07-05-2016 के द्वारा अवलोकन हेतु प्रेषित कर दिया गया है । प्राधिकरण के आय श्रेतों में बढ़ोतरी एवं व्यय में कमी के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष द्वारा सभी अनुभाग अधिकारियों से बैठक दिनांक 25-06-2016 को की गयी । जिसका कार्यवृत्त संलग्न है । वित्तीय सलाहकार की सेवाएँ लिये जाने के सम्बन्ध में सैद्धान्तिक निर्णय लिया गया है। EOI शीघ्र जारी किया जायेगा।

For

Signature

2

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

145/4	उत्तर प्रदेश विधान सभा की 'प्रदेश के स्थानीय निकायों के लेखा-परीक्षा प्रतिवेदनों की जाँच संबंधी समिति' की बैठक दिनांक 07-4-2015, 24-7-2015 एवं 20-01-2016 में आपत्ति निस्तारण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त उत्तर प्रदेश विधान सभा की 'प्रदेश के स्थानीय निकायों के लेखा-परीक्षा प्रतिवेदनों की जाँच संबंधी समिति' की बैठक दिनांक 07-4-2015, 24-7-2015 एवं 20-01-2016 में आपत्ति निस्तारण के संबंध में बोर्ड द्वारा प्रस्तावानुसार की गई कार्यवाही पर कार्योत्तर अनुमोदन प्रदान करते हुए स्वीकृति प्रदान की गई ।	किसी अनुपालन की आवश्यकता नहीं है ।
145/5	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही मास्टर प्लान रोड व हिण्डन एलिवेटिड रोड में निजी भूस्वामियों की भूमि को आपसी समझौते के आधार पर क्रय किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही मास्टर प्लान रोड व हिण्डन एलिवेटिड रोड में निजी भूस्वामियों की भूमि को आपसी समझौते के आधार पर क्रय की जा चुकी भूमि के प्रस्ताव को अवलोकित किया गया ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में हिण्डन एलिवेटिड रोड के अन्तर्गत पडने वाली राजस्व ग्राम सद्दीकनगर की भूमि का विक्रय विलेख प्राधिकरण के पक्ष में निष्पादित कराया जा चुका है तथा ग्राम सिहानी की भूमि का विक्रय विलेख निष्पादित कराए जाने हेतु दर का अनुमोदन जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति से कराया जा चुका है। विक्रय विलेख संबंधित भूस्वामियों से प्राधिकरण के पक्ष में निष्पादित कराने की कार्यवाही की जा रही है।
145/6	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में लैंड बैंक विकसित करने हेतु ग्राम भोवापुर, शाहपुर निजमोरटा, मथुरापुर, शमशेर व नंगला फिरोज मोहनपुर आदि की भूमि क्रय करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में लैंड बैंक विकसित करने हेतु आपसी समझौते के माध्यम से ग्राम भोवापुर, शाहपुर निजमोरटा, मथुरापुर, शमशेर व नंगला फिरोज मोहनपुर आदि की भूमि क्रय संबंधी प्रस्ताव को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में ग्राम भोवापुर, शाहपुर बम्हैटा, मथुरापुर, शमशेर, व नंगला फिरोजपुर आदि के भूस्वामियों से भूमि आपसी समझौते के आधार पर क्रय करने की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है।

For

Comme

By

By

सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

145/7	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना 2021 में नियोजित 45 मीटर चौड़े मार्ग के निर्माण हेतु आपसी सहमति के आधार पर क़य की जाने वाली ग्राम मोरटा की भूमि के प्रतिकर दर का अनुमोदन किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना 2021 में नियोजित 45 मीटर चौड़े मार्ग के निर्माण हेतु आपसी सहमति के आधार पर क़य की जाने वाली ग्राम मोरटा की भूमि की प्रति कर की दर ₹ 4500.00 प्रति वर्ग मीटर के दोगुने अर्थात् ₹ 9000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर क़य किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया ।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुपालन में रोड के अन्तर्गत आने वाली भूमि के भूस्वामियों से सम्पर्क कर भूमि आपसी समझौते के आधार पर क़य करने की कार्यवाही गतिमान है।
145/8	मानचित्र स्वीकृति के क्रम में विकास शुल्क की किश्तों में ब्याज दर के पुनरीक्षण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मानचित्र स्वीकृति के क्रम में विकास शुल्क की किश्तों में ब्याज दर के पुनरीक्षण के संबंध में प्रस्तावनुसार बाह्य विकास शुल्क व बढे हुए एफ0ए0आर0 शुल्क की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि को त्रैमासिक किस्तों में 12 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज के साथ अधिकतम 02 वर्ष में जमा कराये जाने एवं डिफाल्ट की दशा में दण्ड ब्याज 03 प्रतिशत के साथ कुल 15 प्रतिशत लिये जाने तथा अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समतुल्य भूमि पंजीकृत विलेख के साथ बन्धक रखे जाने एवं प्रभावी तिथि से पूर्व की देयता को रि-शैड्यूल किये जाने संबंधी प्रस्ताव को बोर्ड द्वारा स्वीकृत किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की गयी।
145/9	मानचित्र स्वीकृति के क्रम में विकास शुल्क को किश्तों में लिये जाने की सुविधा के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मानचित्र स्वीकृति के क्रम में विकास शुल्क को किश्तों में लिये जाने की सुविधा के संबंध में प्रस्तावनुसार 05 हैक्टेयर क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल (2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से बडी) की परियोजनाओं पर भी विकास शुल्क की अवशेष धनराशि को किश्तों में लिए जाने	निर्णयानुसार प्रकरण शासन को पत्र सं0 38/नियोजन अनुभाग/शासन/2016 दिनांक 27-04-2016 के द्वारा प्रेषित कर दिया गया है ।

Dob

Amro

27

सांच

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		के लिए एक समान नीति बनाये जाने हेतु प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया ।	
145/10	अफोर्डबेल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत आवास बन्धु, लखनऊ के माध्यम से प्राप्त मैसर्स सुपरफास्ट कन्सो प्रा०लि० (कन्सोर्सियम) की डी०पी०आर० के अन्तर्गत आने वाली खसरा संख्या - 2358, 2359 मि, 2360 मि, 2428, 2429, 2430, 2431, 2433मि, 2433मि, 2345, 2349 व 2432 राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद की भूमि का भू-उपयोग कृषि से आवासीय में परिवर्तित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त अफोर्डबेल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत आवास बन्धु, लखनऊ के माध्यम से प्राप्त मैसर्स सुपरफास्ट कन्सो प्रा०लि० (कन्सोर्सियम) की डी०पी०आर० के अन्तर्गत आने वाली खसरा संख्या - 2358, 2359 मि, 2360 मि, 2428, 2429, 2430, 2431, 2433मि, 2433मि, 2345, 2349 व 2432 राजस्व ग्राम शाहपुर बम्हैटा, गाजियाबाद की भूमि का भू-उपयोग कृषि से आवासीय में परिवर्तित किये जाने संबंधी प्रस्ताव स्वीकार करते हुए शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया ।	निर्णयानुसार प्रकरण शासन को पत्र सं० 37/नियोजन अनुभाग/शासन/2016 दिनांक 27-04-2016 के द्वारा प्रेषित कर दिया गया है ।
145/11	प्राधिकरण द्वारा आवंटित इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अहिंसा खण्ड -2 के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी. एच.-9 व ग्राम छिजारसी के खसरा संख्या 7,9,10,11 व 12 को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण द्वारा आवंटित इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अहिंसा खण्ड -2 के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी.एच.-9 व ग्राम छिजारसी के खसरा संख्या 7,9,10,11 व 12 को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने के संबंध एक से अधिक भूखण्डों के अमलगमेशन के संबंध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा पत्र संख्या 1720/ ठिनि०-1/गाजियाबाद 07-08 दिनांक 28-01-2008 के द्वारा नियम / उपविधि बनाये जाने हेतु जारी नियमावली, जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 21-7-2008 की बोर्ड बैठक में अंगीकृत किया जा चुका है, के प्राविधानों के अनुसार	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।

Rab

Census

B

सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

		अमलगमेशन शुल्क 5 प्रतिशत के स्थान पर 10 प्रतिशत की देयता के साथ योजना के तलपट मानचित्र में भी संशोधन का प्रस्ताव स्वीकार किया गया।	
145/12	राजनगर आवासीय योजना सैक्टर-7 में ग्रीन बैल्ट की भूमि पर क्लब किया अनुमन्य किये जाने के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त राजनगर आवासीय योजना सैक्टर-7 में ग्रीन बैल्ट की भूमि पर क्लब किया अनुमन्य किये जाने संबंधी प्रस्ताव स्थगित किया गया।	इस सम्बन्ध में अलग से प्रस्ताव मद सं0- 18 पर प्रस्तुत किया जा रहा है।
145/13	प्राधिकरण की वैशाली योजना सैक्टर-9 के अन्तर्गत लिंक रोड के सापेक्ष ग्रीन बैल्ट भू-उपयोग में 12.0 मी0 चौड़े मार्ग के नियोजन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण की वैशाली योजना सैक्टर-9 के अन्तर्गत लिंक रोड के सापेक्ष ग्रीन बैल्ट भू-उपयोग में 12.0 मी0 चौड़े मार्ग के नियोजन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन संबंधी प्रस्ताव स्वीकार किया गया।	निर्णयानुसार कार्यवाही की गयी।
45/14	राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 एवं उ0प्र0 रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट नीति -2014 के अनुपालन में सरकारी संस्थानों / अर्द्धसरकारी संस्थानों / सरकारी स्वैच्छिक संस्थान / सहायता प्राप्त संस्थान / प्रतिष्ठान, 5000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल तथा अन्य भवनों पर रूफ टाप सोलर प्लान्ट की स्थापना विषयक शासनादेश को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 एवं उ0प्र0 रूफ टाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट नीति -2014 के अनुपालन में सरकारी संस्थानों / अर्द्धसरकारी संस्थानों / सरकारी स्वैच्छिक संस्थान / सहायता प्राप्त संस्थान / प्रतिष्ठान, 5000 वर्ग मीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल तथा अन्य भवनों पर रूफ टाप सोलर प्लान्ट की स्थापना विषयक शासनादेश को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।	निर्णयानुसार कार्यवाही की गयी।
145/15	गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक/ इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की योजनाओं की	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटेक/ इन्टीग्रेटेड	निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है।

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	प्रगति के संबंध में ।	टाउनशिप की योजनाओं की प्रगति बोर्ड द्वारा अवलोकित की गई ।	
145/16	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम डूण्डाहैडा स्थित मैसर्स कासिंग इन्फ्रा0 प्रा0लि0 (कन्सोर्शियम) की इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की समयावृद्धि के संबंध में ।	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम डूण्डाहैडा स्थित मैसर्स कासिंग इन्फ्रा0 प्रा0लि0 (कन्सोर्शियम) की इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की समयावृद्धि के संबंध में पूर्व बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 10/144 पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए योजना पूर्ण न हो सकने के संबंध में औचित्यपूर्ण कारणों का स्पष्ट उल्लेख करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये थे । बोर्ड बैठक में प्रस्तुत प्रस्तावानुसार योजनान्तर्गत ग्राम समाज /नगर निगम की भूमि का पुर्नग्रहण एवं अन्य की भूमि के क्रय न किये जाने के कारण योजना पूर्ण नहीं हो सकी जिसका नियोजन एवं जनहित में पूर्ण होना अपरिहार्य है । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मै0 मैसर्स कासिंग इन्फ्रा0 प्रा0लि0 (कन्सोर्शियम) द्वारा ग्राम डूण्डाहैडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के विकास कार्यों को पूर्ण कराने के लिए समयावृद्धि बढ़ाये जाने का औचित्य प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की गयी ।
145/17	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम डूण्डाहैडा स्थित मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0लि0 (कन्सोर्शियम) की इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की समयावृद्धि के संबंध में ।	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत ग्राम डूण्डाहैडा स्थित मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0लि0 (कन्सोर्शियम) की इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की समयावृद्धि के संबंध में पूर्व बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 4/144 पर प्रस्तुत किया गया था,	निर्णयानुसार कार्यवाही की गयी ।

Tab

Amro

h

4

सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		<p>जिस पर सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए योजना पूर्ण न हो सकने के संबंध में औचित्यपूर्ण कारणों का स्पष्ट उल्लेख करते हुए आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये थे ।</p> <p>बोर्ड बैठक में प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार मा० उच्चतम न्यायालय में वाद योजित होने के कारण सम्पूर्ण योजना की कनैक्टिविटी सुगम रूप से उपलब्ध न होने के अभाव में योजना पूर्ण नहीं हो पा रही है, जिसका नियोजन एवं जनहित में पूर्ण होना अपरिहार्य है । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मै० असल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा, लि० द्वारा ग्राम डूँडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजना के विकास कार्यों को पूर्ण कराने के लिए समयावृद्धि बढ़ाये जाने का औचित्य प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया ।</p>	
145/18	<p>प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित भूखण्डों / भवनों के आवंटियों द्वारा समय से कब्जा न लिये जाने के फलस्वरूप लिये जाने वाले चौकीदार शुल्क के संबंध में ।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित भूखण्डों / भवनों के आवंटियों द्वारा समय से कब्जा न लिये जाने के फलस्वरूप लिये जाने वाले चौकीदार शुल्क के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की वो योजनाएँ जिनका आवंटन पूर्व में किया जा चुका है, उन योजनाओं के पंजीकरण आमंत्रित करते समय पंजीकरण पुस्तिका में जो नियम व शर्तें थीं, के अनुसार जो भी चौकीदारा शुल्क वसूलने का प्राविधान है, उसी के अनुसार चौकीदारा शुल्क वसूला जाये तथा नयी योजनाओं में चौकीदारा शुल्क प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26-6-2012 के</p>	<p>निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।</p>

Rob

Arjun

Sh

Se

		मद संख्या 10/129 के अनुसार वसूला जाये ।	
145/19	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जी0टी0 रोड से मेरठ रोड (एन0एच0-58) तक बन्धा रोड के सुदृढीकरण का कार्य ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा जी0टी0 रोड से मेरठ रोड (एन0एच0-58) तक बन्धा रोड के सुदृढीकरण हेतु बोर्ड द्वारा प्रस्तावनुसार सी0आर0 आर0 आई0 की संस्तुतियों के क्रम में आंकलित पुनरीक्षित कार्य धनांक ₹ 70,64,10,064.58 (₹ सत्तर करोड़ चौंसठ लाख दस हजार चौंसठ एवं अट्ठावन पैसे मात्र) की प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति तथा सम्पूर्ण कार्य पूर्व अनुबन्धित संस्था मैसर्स कृष्णा कन्स्ट्रक्शन से कराये जाने हेतु अनुबन्ध संख्या 37 दिनांक 21-5-2015 को पुनरीक्षित करने की स्वीकृति प्रदान की गई ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में कार्य की पुनरीक्षित लागत धनांक ₹ 70,64,10,064.58/- के सापेक्ष बढ़ी हुयी धनराशि के अनुसार जमानत धनराशि की एफ0डी0 प्राप्त कर अनुबन्ध संख्या 37 को पुनरीक्षित करते हुये तदनुसार अग्रतर कार्यवाही की जा रही है ।
145/20	गाजियाबाद में 6-लेन हिण्डन एलीवेटेड रोड का टी0ओ0डी0 आधार पर ई0पी0सी0 मोड पर निर्माण कार्य की अद्यावधिक स्थिति के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा गाजियाबाद में 6-लेन हिण्डन एलीवेटेड रोड का टी0ओ0डी0 आधार पर ई0पी0सी0 मोड पर निर्माण कार्य की अद्यावधिक स्थिति तक परियोजना में प्रस्तुत प्रस्तावनुसार संशोधनों / परिमार्जनों के संबंध में निम्नानुसार प्रस्ताव अवलोकित एवं अनुमोदित किये गये - 1- एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा ऋण स्वीकृत किये जाने की शर्तों / अण्डरटेकिंग एवं उक्त शर्तों के क्रम में एलीवेटेड रोड को मास्टर प्लान में समायोजित किये जाने तथा एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड को अण्डरटेकिंग दिये जाने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाता है । उपाध्यक्ष इस हेतु अपने स्तर	निर्णयानुसार बिन्दुवार विवरण निम्न प्रकार है :- 1- परियोजना हेतु एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड से ₹ 700.00 करोड़ का ऋण स्वीकृत हो गया है, जिसकी प्रथम किस्त के आहरण हेतु लेखानुभाग द्वारा डाक्यूमेंटेशन की कार्यवाही की जा रही है। तदोपरान्त ₹ 210.00 करोड़ की प्रथम किस्त अवमुक्त करायी जानी प्रस्तावित है।

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

[Handwritten Signature]

		<p>से किसी भी सक्षम अधिकारी को नामित कर सकते हैं ।</p> <p>2- गेल (इण्डिया) लि० एवं आई०जी०एल० की गैस पाईप लाईनों को बचाते हुए एलिवेटेड रोड के संरक्षण में परिवर्तन तथा यथा आवश्यक पोर्टल के निर्माण का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।</p> <p>3- एलिवेटेड रोड के प्रारम्भिक बिन्दु पर एन०एच०ए०आई० द्वारा प्रस्तावित एन०एच०-24 के चौड़ीकरण के प्रस्तावनुसार संशोधन का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।</p> <p>4- प्रोजेक्ट माईलस्टोन -1 एवं प्रोजेक्ट माईलस्टोन-2 को स्थगित रखने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।</p> <p>5- परियोजना के लिए एन०सी०आर० प्लानिंग बोर्ड प्राप्त होने वाले ऋण के अतिरिक्त आवश्यक धनराशि को अवस्थापना निधि से फण्डिंग का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।</p> <p>6- परियोजना में स्वीकृत विभिन्न मदों की धनराशि का पारस्परिक अंतरण, स्वीकृत परियोजना राशि/अनुमन्य विचलन की सीमा तक किये जाने संबंधी प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।</p>	<p>2- गेल इण्डिया लि० एवं आई०जी०एल० की गैस लाईनों का बचाते हुए एलिवेटेड रोड के संरक्षण में परिवर्तन करते हुए एलिवेटेड रोड का निर्माण प्रगति पर है ।</p> <p>3- एलिवेटेड रोड के प्रारम्भिक बिन्दु पर एन०एच०ए०आई० द्वारा प्रस्तावित एन०एच०-24 के चौड़ीकरण के प्रस्ताव के अनुसार कार्य सम्पादित कराये जा रहे हैं ।</p> <p>4- प्रोजेक्ट माईलस्टोन-2 को फरवरी 2016 तक स्थगित किया गया था, जिसके सापेक्ष निर्माण एजेंसी द्वारा जनवरी 2016 में ही ईस लक्ष्य को हासिल कर लिया गया है ।</p> <p>5- परियोजना के लिए एन०सी०आर० प्लानिंग बोर्ड से प्राप्त होने वाले ऋण के अतिरिक्त आवश्यक धनराशि को अवस्थापना निधि से फण्डिंग कराने हेतु प्रस्ताव अवस्थापना निधि की आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जा रहा है ।</p> <p>6- प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित प्रस्ताव के अनुसार कार्यवाही की जा रही है ।</p>
145/21	<p>भवन संख्या के०बी०-38 कर्पूरीपुरम को किशोर न्याय बोर्ड / बाल कल्याण समिति को न्यायालय / कार्यालय हेतु ₹ 12000/- प्रति माह किराये पर आवंटन किये जाने</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त भवन संख्या के०बी०-38 कर्पूरीपुरम को किशोर न्याय बोर्ड / बाल कल्याण समिति को न्यायालय / कार्यालय हेतु ₹ 12000/- प्रति माह किराये पर आवंटित किये जाने</p>	<p>अनुपालन किया जा चुका है ।</p>

Poto

Amro

Handwritten mark

Handwritten mark

रविद
राजिवाबाब विकास प्राधिकरण
राजिवाबाब

	के संबंध में ।	संबंधी प्रस्ताव पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।	
145/22	स्टाफ भवन संख्या एस0सी0-62बी व एस0ई0-419, शास्त्रीनगर को विक्रय किये जाने के संबंध में।	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त स्टाफ भवन संख्या एस0सी0-62बी व एस0ई0-419, शास्त्रीनगर को निम्न शर्तों के साथ विक्रय किये जाने की अनुमति प्रदान की गई-</p> <p>1- इन सम्पत्तियों को बोर्ड द्वारा अमितव्ययी सम्पत्ति घोषित किये जाने पर अनुमोदन प्रदान किया गया ।</p> <p>2- भवनों का मूल्यांकन वर्तमान दर पर मूल्यांकित किया जाये ।</p> <p>3- वर्तमान मूल्यांकन पर निर्धारित विक्रय मूल्य के अनुसार समस्त देय धनराशि तीन माह में एक मुश्त जमा करानी होगी ।</p> <p>4- अन्य नियम व शर्तें पूर्व में विक्रय किये गये स्टाफ भवनों के अनुसार मान्य होगी ।</p> <p>प्रस्ताव में चर्चा के दौरान मा0 सदस्यगणों (गैर सरकारी सदस्य) द्वारा उल्लेख किया गया कि प्राधिकरण द्वारा किराये/स्टाफ क्वार्टर के रूप में आवंटित अन्य अधिकारियों/कर्मचारियों को भी जो वर्तमान में प्राधिकरण में पदस्थ हैं, को भवन क्य करने की सुविधा प्रदान कर दी जाये । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि मार्च-2016 की स्थिति के अनुसार विभागीय आवंटित आवासों को उसमें रह रहे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को</p>	<p>बोर्ड के निर्णयानुसार भवन सं0 एससी-62 व एसई-419, शास्त्रीनगर, स्टाफ भवन का विक्रय सम्बन्धित कर्मियों को कर दिया गया है ।</p> <p>1- प्रश्नगत प्रस्ताव में मात्र दो ही भवनो को विक्रय के लिये प्रस्ताव रखा गया था, लेकिन निर्णय में इन दो भवनो के अतिरिक्त मार्च-2016 तक आवंटित अन्य स्टाफ भवनों को भी विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय ले लिया गया था । प्राधिकरण स्तर पर उपरोक्त कर्मियों को उक्त दो भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों को विक्रय किये जाने की कार्यवाही स्थगित कर दी गयी है । उल्लेखनीय है इसी आशय की आपत्ति बोर्ड सदस्य श्री अनिल स्वामी द्वारा भी की गयी थी ।</p> <p>3- उक्त दोनो स्टाफ भवनो के अतिरिक्त अन्य शेष स्टाफ भवनों के सम्बन्ध में तथ्यात्मक स्थिति मद सं0- 10 पर प्रस्तुत है ।</p>

Tarab

Causus

H

4
लविद

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		विक्रय करने की कार्यवाही संचालित की जाये ।	
145/23	मधुबन बापूधाम आवासीय योजना, गाजियाबाद में मा0 विधायकगणों को आवंटित भूखण्ड के मद में एक मुश्त धनराशि जमा किये जाने पर 5 प्रतिशत की छूट दिये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मधुबन बापूधाम आवासीय योजना, गाजियाबाद में मा0 विधायकगणों को आवंटित भूखण्ड के मद में एक मुश्त धनराशि जमा किये जाने पर 5 प्रतिशत की छूट दिये जाने के संबंध में निम्नानुसार प्रस्ताव अनुमोदित किया गया - 1- जिन प्रकरणों में 5% छूट प्रदान की जानी है, उनमें यदि आवंटी नियत तिथि तक (अन्तिम तिथि को सार्वजनिक अवकाश या बैंक अवकाश होने की स्थिति में अगला कार्य दिवस) बैंक से ड्राफ्ट बनवा लेता है एवं यदि वह नियत तिथि के पश्चात 15 कार्य दिवस के भीतर धनराशि प्राधिकरण खाते में प्राप्त हो जाती है तो उसे 5% की छूट का लाभ दिया जाये । प्राधिकरण की भविष्य की प्रस्तावित योजनाओं में भी इस शर्त का प्राविधान किये जाने पर सहमति व्यक्त की गई । 2- किश्त आदि के प्रकरण में पूर्व में लागू व्यवस्था यथावत लागू रहेगी अर्थात् जमा होने की तिथि वह तिथि मानी जायेगी, जब प्रश्नगत धनराशि प्राधिकरण अथवा बैंक में जमा की गयी हो ।	निर्णयानुसार कार्यवाही जा रही है ।
145/24	मधुबन बापूधाम आवासीय योजना, गाजियाबाद में मा0 विधायकगणों को भूखण्ड आवंटित कराये जाने तथा आवंटित भूखण्डों की रजिस्ट्री आदि कराये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मधुबन बापूधाम आवासीय योजना, गाजियाबाद में मा0 विधायकगणों को भूखण्ड आवंटित कराये जाने तथा आवंटित भूखण्डों की रजिस्ट्री आदि कराये जाने तथा ब्याज लिये जाने / दिये संबंधी प्रकरण को शासन को आवश्यक दिशा निर्देश प्राप्त किये जाने हेतु सन्दर्भित किये	प्रकरण शासन को पत्र सं0 1030/भूखण्ड अनुभाग/2016 दिनांक 05-02-2016 के द्वारा आवश्यक दिशा निर्देश हेतु सन्दर्भित किया जा चुका है ।

Pomb

Amur

12

4

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		जाने का निर्णय लिया गया ।	
145/25	इन्दिरापुरम आवासीय योजना में आवंटित / परिवर्तित ई0डब्लू0एस0 भवनों के अन्तिम मूल्यांकन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त इन्दिरापुरम आवासीय योजना में आवंटित / परिवर्तित ई0डब्लू0एस0 भवनों के अन्तिम मूल्यांकन के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि प्रस्तावनुसार इन भवनों का अन्तिम मूल्यांकन करा लिया जाये एवं परिवर्तित भवनों की किस्त की समाप्ति की तिथि के पश्चात से अन्तर की धनराशि ई0डब्लू0एस0 श्रेणी के भवनों के लिए प्रचलित साधारण ब्याज के साथ एक मुश्त वसूल कर ली जाये ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
145/26	यू0पी0 बार्डर चिकम्बरपुर खसरा नं0-3,4 व 10 के अध्यासियों / दुकानदारों को विस्थापित करते हुए पुर्नवास के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड का कब्जा दिये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यू0पी0 बार्डर चिकम्बरपुर खसरा नं0-3,4 व 10 के अध्यासियों / दुकानदारों को विस्थापित करते हुए पुर्नवास के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड का कब्जा दिये जाने के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि विशेष परिस्थितियों में मैट्रो कार्य के दृष्टिगत बिना लीज रेन्ट एवं मूल्य की 25 प्रतिशत राशि जमा कराये जाने एवं बिना एग्रीमेन्ट कराये कब्जा दे दिया जाये ।	निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है ।
145/27	जनपद गाजियाबाद एवं महानगर को सुचारु रूप से विद्युत आपूर्ति के संबंध में मधुबन बापूधाम योजना में नया 220 के0बी0 विद्युत उपकेन्द्र हेतु 15166 वर्ग मीटर भूमि निःशुल्क आवंटित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त जनपद गाजियाबाद एवं महानगर को सुचारु रूप से विद्युत आपूर्ति के संबंध में मधुबन बापूधाम योजना में नया 220 के0बी0 विद्युत उपकेन्द्र हेतु 15166 वर्ग मीटर भूमि निःशुल्क आवंटित किये जाने संबंधी प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।	कार्यालय पत्र सं0 815/व्यावसायिक अनुभाग/2016 दिनांक 29-04-2016 के द्वारा बोर्ड निर्णय के क्रम में विद्युत विभाग को भूमि आवंटित कर दी गयी है ।
145/28	प्राधिकरण में वी0आई0पी0 ड्यूटी के उपयोगार्थ निष्प्रोज्य वाहन के सापेक्ष 02 मारुति सियाज कार प्रतिस्थानी के रूप	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण में वी0आई0पी0 ड्यूटी के उपयोगार्थ 02 निष्प्रोज्य एम्बैसडर कार के सापेक्ष 02	निर्णयानुसार अनुपालन हो चुका है ।

Prab

Sanjay

12

4
रविन्द्र
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

	में कय किये जाने के संबंध में।	मारुति सियाज कार प्रतिस्थानी के रूप में कय किये जाने संबंधी प्रस्ताव पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई।	
145/29	वेतन समिति (2008) के बारहवें प्रतिवेदन से स्थानीय निकायों के सामान्य कोटि के पदों के संबंध में दी गयी संस्तुतियों पर लिये गये निर्णयों को कार्यान्वित कर विकास प्राधिकरण में उपलब्ध लिपिकीय संवर्ग का चार स्तरीय ढांचा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त वेतन समिति (2008) के बारहवें प्रतिवेदन से स्थानीय निकायों के सामान्य कोटि के पदों के संबंध में दी गयी संस्तुतियों पर लिये गये निर्णयों को कार्यान्वित कर विकास प्राधिकरण में उपलब्ध लिपिकीय संवर्ग का चार स्तरीय ढांचा शासनादेश संख्या 2074/आठ-6-15-13ई/11 दिनांक 21-01-2016 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है।
145/30	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत उद्यान अधिकारी के पद को अपग्रेड करते हुए निदेशक उद्यान करने के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत उद्यान अधिकारी के पद को अपग्रेड करते हुए निदेशक उद्यान करने संबंधी शासन को प्रेषित प्रस्ताव को अवलोकित किया गया।	निर्णयानुसार प्रकरण शासन को सन्दर्भित कर दिया गया है।
145/31	प्राधिकरण में शासन से पद स्वीकृति की प्रत्याशा में कार्यरत रहते हुए सेवा निवृत्त हुए वर्क सुपरवाइजर श्री भुवन चौधरी एवं श्री कुर्सीलाल को सेवा निवृत्ति पेंशन एवं सेवा निवृत्ति उपादान (ग्रेच्युटी) के भुगतान के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्राधिकरण में शासन से पद स्वीकृति की प्रत्याशा में कार्यरत रहते हुए सेवा निवृत्त हुए वर्क सुपरवाइजर श्री भुवन चौधरी एवं श्री कुर्सीलाल को सेवा निवृत्ति पेंशन एवं सेवा निवृत्ति उपादान (ग्रेच्युटी) के भुगतान संबंधी प्रस्ताव पर प्राधिकरण द्वारा गठित समिति की रिपोर्ट का संज्ञान लेते हुए सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गई। यह भी निर्देश दिये गये कि मा0 उच्च न्यायालय के निर्णय के अनुपालन में विधिक पहलुओं का परीक्षण करते हुए अग्रिम कार्यवाही	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है।

Baba

Quinn

22

22

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		की जाये ।	
145/32	श्री अभय बेनीपुरी, अवर अभियन्ता के चिकित्सा बिलों का भुगतान के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त श्री अभय बेनीपुरी, अवर अभियन्ता के चिकित्सा बिल ₹ 5,28,759.00 (₹ पाँच लाख अट्ठाईस हजार सात सौ उन्सठ मात्र) के भुगतान संबंधी प्रस्ताव को स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।
145/33	श्री ओंकार सिंह, पम्प आपरेटर के मेडिकल बिलों के भुगतान के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त श्री ओंकार सिंह, पम्प आपरेटर के चिकित्सा बिल ₹ 13,71,642.00 (₹ तेरह लाख इकहत्तर हजार छः सौ बयालीस मात्र) के भुगतान संबंधी प्रस्ताव को स्वीकार किया गया । तदानुसार चिकित्सा अग्रिम का समायोजन भी सुनिश्चित किया जाये ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।
145/34	यू0पी0 बर्ड फेस्टिवल- 2015 के आयोजन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यू0पी0 बर्ड फेस्टिवल- 2015 के आयोजन के संबंध में उ0प्र0 वन निगम को किये गये भुगतान ₹ 30.00 लाख (₹ तीस लाख मात्र) की कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।
145/35	नोएडा में सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल परियोजना के अन्तिम स्टेशन को एन0एच0-24 कॉस कराकर इन्दिरापुरम, गाजियाबाद में निर्मित कराने तथा ब्लू लाईन मेट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने एवं नोएडा के सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त नोएडा में सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल परियोजना के अन्तिम स्टेशन को एन0एच0-24 कॉस कराकर इन्दिरापुरम, गाजियाबाद में निर्मित कराने तथा ब्लू लाईन मेट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने एवं नोएडा के सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल लाईन को	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण कार्यालय के पत्र सं0 77/4/ई0ई0/जोन-1/2016 दिनांक 27-05-2016 के माध्यम से डी0पी0आर0 तैयार कर उपलब्ध कराने हेतु प्रबन्ध निदेशक दिल्ली मेट्रो रेल कारपोरेशन से अनुरोध किया गया है । डी0एम0आर0सी0 के पत्र

Patel

Chand

Y

जनित
राजिधानी विकास प्राधिकरण
राजिधानी

	<p>मैट्रो रेल लाईन को इन्दिरापुरम वसुन्धरा होते हुए मोहननगर तक विस्तारित करने के संबंध में ।</p>	<p>इन्दिरापुरम वसुन्धरा होते हुए मोहननगर तक विस्तारित करने के संबंध में बोर्ड द्वारा निम्नानुसार स्वीकृति प्रदान की गई :-</p> <p>1- सन्दर्भित मैट्रो लाईन विस्तार हेतु उत्तर प्रदेश सरकार की स्वीकृति एवं भारत सरकार से सहमति प्राप्त की जाये ।</p> <p>2- सैक्टर-32 से सैक्टर-62 नोएडा तथा निर्माणाधीन मैट्रो लाईन पर होने वाले व्यय को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अवस्थापना निधि अथवा एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड से ऋण लेकर वहन करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अग्रेतर कार्यवाही हेतु अधिकृत किया जाता है ।</p> <p>3- डी0एम0आर0सी0 के माध्यम से डी0पी0आर0 तैयार करायी जाये ।</p>	<p>सं0 डीएमआरसी/एडवाईजर (सीएस)/इन्दिपुरम/2016 दिनांक 06-06-2016 द्वारा उक्त डी0पी0आर0 तैयार करने हेतु रू0 95.00 लाख + सर्विस टैक्स अर्थात कुल धनांक 109.25 लाख की धनराशि की मांग की गयी है ।</p> <p>डी0पी0आर0 प्राप्त होने के पश्चात ही उ0प्र0 सरकार एवं भारत सरकार से सहमति प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही सकेगी ।</p>
145/36	<p>रामलीला मैदान कविनगर को शादी-विवाह के अतिरिक्त, रिक्त होने पर निजी संस्थाओं अथवा व्यक्तिगत आयोजकों के लिए (व्यवसायिक उपयोग हेतु जिसमें उनका कोई आर्थिक स्वार्थ निहित हो) आरक्षण किये जाने के संबंध में ।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त रामलीला मैदान कविनगर को शादी-विवाह के अतिरिक्त, रिक्त होने पर निजी संस्थाओं अथवा व्यक्तिगत आयोजकों के लिए (व्यवसायिक उपयोग हेतु जिसमें उनका कोई आर्थिक हित निहित हो) आरक्षण किये जाने के संबंध में प्रस्तावनुसार रू0 2,31,290.00 (₹ दो लाख इकतीस हजार दो सौ नब्बे मात्र) प्रतिदिन किराये पर आरक्षण किये जाने संबंधी प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।</p>	<p>बोर्ड निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है ।</p>
145/37	<p>प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की परियोजनाओं हेतु भू-स्वामियों से भूमि आपसी समझौते के</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की परियोजनाओं हेतु भू-स्वामियों से भूमि आपसी समझौते के आधार</p>	<p>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/15 दिनांक 21.03.16 को अंगीकृत</p>

Ramb

Ompr

Y

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

	आधार पर कय किये जाने के संबंध में जारी शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/1 5 दिनोंक 21 मार्च, 2016 को अंगीकृत कर कार्यवाही किये जाने के संबंध में ।	पर कय किये जाने के संबंध में जारी शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/15 दिनोंक 21 मार्च, 2016 को अंगीकार किये जाने का निर्णय लिया गया ।	किया गया है। प्राधिकरण बोर्ड एवं शासनादेश में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में आपसी सहमति के आधार पर भूमि कय करने हेतु प्रतिकर की दर का निर्धारण शासनादेश में गठित समिति से ही कराया जा रहा है।
145/38	राजस्व ग्राम मोहिउददीनपुर कनावनी के खसरा संख्या 659 की 11510 वर्ग मीटर भूमि के नदी संरक्षित क्षेत्र /नदी तटीय विकास भू-उपयोग से आवासीय में परिवर्तन किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त राजस्व ग्राम मोहिउददीनपुर कनावनी के खसरा संख्या 659 की 11510 वर्ग मीटर भूमि के नदी संरक्षित क्षेत्र /नदी तटीय विकास भू-उपयोग से आवासीय में परिवर्तन किये जाने के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि सन्दर्भित प्रकरण में जारी शासनादेश संख्या 1888/8-3-14-169 विविध /14 दिनोंक 12 नवम्बर, 2014 के प्राविधानों व प्राधिकरण द्वारा गठित समिति की संस्तुति सहित सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाये ।	निर्णयानुसार समिति की रिपोर्ट शासन को प्रेषित कर दी गयी है ।
145/39	राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा संख्या 1407/2 की 0.395 है0 भूमि के नदी संरक्षित क्षेत्र /नदी तटीय विकास भू-उपयोग से व्यवसायिक में परिवर्तन किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा संख्या 1407/2 की 0.395 है0 भूमि के नदी संरक्षित क्षेत्र /नदी तटीय विकास भू-उपयोग से व्यवसायिक में परिवर्तन किये जाने के संबंध में यह निर्णय लिया गया कि सन्दर्भित प्रकरण में जारी शासनादेश संख्या 1888/8-3-14-169 विविध /14 दिनोंक 12 नवम्बर, 2014 के प्राविधानों व प्राधिकरण द्वारा गठित समिति की संस्तुति सहित सम्पूर्ण तथ्यों सहित प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाये ।	निर्णयानुसार समिति की रिपोर्ट शासन को प्रेषित कर दी गयी है ।
145/40	उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की वसुन्धरा योजना के सैक्टर-7 व 8 में	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की वसुन्धरा योजना के	निर्णयानुसार प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जा चुका है ।

Tenb

Amro

22

राजिवाजी विकास प्राधिकरण
राजिवाजी

	स्थित परिषद की भूमि का उपयोग मिश्रित उपयोग में परिवर्तित किये जाने के संबंध में । (समिति का कार्यवृत्त संलग्न है)	सैक्टर-7 व 8 में स्थित परिषद की भूमि का उपयोग मिश्रित उपयोग में परिवर्तित किये जाने संबंधी प्रस्ताव पर जन सामान्य से प्राप्त आपत्तियों / सुझावों पर शासन द्वारा गठित समिति द्वारा सुनवाई के उपरान्त की गई संस्तुतियों को बोर्ड द्वारा अनुमोदित करते हुए शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया ।	
145/41	ग्राम डूण्डाहैडा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप कासिंग रिपब्लिक के संशोधित तलपट मानचित्र पर स्वीकृति के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त ग्राम डूण्डाहैडा स्थित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप कासिंग रिपब्लिक के संशोधित तलपट मानचित्र पर स्वीकृति के संबंध में परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 18-4-2016 की संस्तुति के अनुसार अतिरिक्त क्षेत्रफल पर लाईसेंस फीस लिये जाने की शर्त के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
145/42	दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक इन्फ्लूएन्स क्षेत्र में मेट्रो बेटरमेन्ट चार्ज आरोपित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि पूर्व में लिये गये निर्णय दिनांक 20.9.2013 के अनुसार मेट्रो बेटरमेन्ट चार्ज के रूप में जिलाधिकारी द्वारा वर्ष 2012 तथा वर्ष 2013 हेतु निर्धारित सर्किल रेट के अन्तर की 15 प्रतिशत धनराशि ली जाये एवं प्रत्येक वर्ष इस धनराशि को कास्ट इन्डेक्स के आधार पर निर्धारित किया जाये । उक्त निर्णय पूर्व स्वीकृत प्रकरणों पर लागू नहीं होगा ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
145/43	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में टू-बिड सिस्टम के कार्यों की निविदाओं को ई-टेन्डर के माध्यम से आमंत्रित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में टू-बिड सिस्टम के कार्यों की निविदाओं को ई-टेन्डर के माध्यम से आमंत्रित किये संबंधी प्रस्ताव को स्वीकार किया गया । प्राधिकरण में	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में टू-बिड सिस्टम के कार्यों की निविदाओं को ई-टेन्डर के माध्यम से आमंत्रित करने हेतु 19 अधिकारियों के डिजिटल सिग्नेचर टोकन उ0प्र0

Barb

Amro

h

सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

		<p>उक्त के संबंध में बोर्ड द्वारा लोक निर्माण विभाग, उत्तर प्रदेश की प्रक्रिया के अध्ययन करते हुए आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया। प्राधिकरण की ई-टेन्डरिंग की प्रक्रिया को एक माह के समय में पूर्ण कर लागू किया जाये।</p>	<p>इलैक्ट्रॉनिक्स कार्पो० से प्राप्त हो चुके हैं। एन०आई०सी द्वारा ई-टेन्डर पोर्टल (etender.up.nic.in) पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का नाम दर्ज हो चुका है। इसके अतिरिक्त नोडल अधिकारी द्वारा समस्त अधिकारियों के डिजिटल सिग्नेचर इन्रोल किये जा चुके हैं। दिनांक 04-07-2016 को उ०प्र० इलैक्ट्रॉनिक्स के मिज़ अधिकारियों द्वारा एक प्रशिक्षण कार्यक्रम सम्पन्न हो गया है। प्राधिकरण में पंजीकृत ठेकेदारों को ई-टेन्डरिंग के लिये यू०पी० इलैक्ट्रॉनिक्स कार्पोरेशन से पंजीकृत होने तथा डिजिटल सिग्नेचर प्राप्त करने हेतु कार्यवाही चल रही है। तदोपरान्त टू-बिड सिस्टम की निविदाओं को ई-टेन्डर के माध्यम से आमंत्रित करने की कार्यवाही की जायेगी।</p>
145/44	<p>राजबाग मैट्रो स्टेशन हेतु ग्राम पसौन्डा के खसरा संख्या 1772, 1773, 1774 व 1775 की 1261 वर्ग मीटर भूमि को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम - 2013 के अन्तर्गत अर्जन के माध्यम से प्राप्त करने में समय लगने के कारण एम०ओ०यू० के माध्यम से प्रतिकर का आंशिक भुगतान कर भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने के पश्चात अर्जन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त राजबाग मैट्रो स्टेशन हेतु ग्राम पसौन्डा के खसरा संख्या 1772, 1773, 1774 व 1775 की 1261 वर्ग मीटर भूमि को भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम - 2013 के अन्तर्गत अर्जन के माध्यम से प्राप्त करने में समय लगने के कारण एम०ओ०यू० के माध्यम से प्रतिकर का आंशिक भुगतान कर भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने के पश्चात अर्जन की कार्यवाही किये जाने संबंधी प्रस्ताव स्वीकार किया गया।</p>	<p>प्राधिकरण की बोर्ड बैठक 145/44 में लिये गये निर्णय के अनुपालन में राजबाग मैट्रो स्टेशन हेतु ग्राम पसौन्डा के खसरा सं० 1772, 1773, 1774 एवं 1775 की 1261 वर्गमीटर भूमि का एम०ओ०यू० प्राधिकरण एवं संबंधित भूस्वामी के मध्य निष्पादित कराया जा चुका है तथा संबंधित भूस्वामी से भूमि का कब्जा प्राप्त कर डी०एम०आर०सी० को उपलब्ध कराया जा चुका है। स्थल पर डी०एम०आर०सी० द्वारा निर्माण कार्य प्रारम्भ किया जा चुका है।</p>

Rob

Amro

22

GAJ
राजिद
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

आज दिनांक 25.06.2016 को उपाध्यक्ष महोदय की अध्यक्षता में प्राधिकरण की आय बढ़ाने एवं व्यय कम करने के सम्बन्ध में प्राधिकरण के समस्त अनुभागीय अधिकारियों के साथ सम्पन्न हुई बैठक का कार्यवृत्त:-

1. विचार विमर्श के दौरान द्वारा यह जिज्ञासा व्यक्त की गयी कि प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं /कालोनियों/पार्को आदि में सुरक्षा की दृष्टि से प्राईवेट एजेन्सी के माध्यम से गार्डों की आपूर्ति ली गयी है। यह देखने में आया है कि गार्डों की आपूर्ति हेतु अलग-2 अनुभागों द्वारा पृथक-2 फाइल चलाकर गार्डों की आपूर्ति ली जा रही है जिससे यह जानकारी नहीं हो पाती है कि प्राधिकरण में कुल कितने गार्ड रखे हुए हैं और न ही यह ज्ञात हो पाता है कि उनकी आवश्यकता है अथवा नहीं। बैठक में निर्देश दिये गये कि दिनांक 28.06.16 तक समस्त अनुभाग अधिकारी अपने अधीनस्थ रखे हुए ऐसे समस्त गार्डों की सूची एवं उनकी आवश्यकता का विस्तृत विवरण सचिव महोदय को उपलब्ध करायें।
2. यह देखने में आया कि उद्याननुभाग द्वारा विभिन्न पार्को आदि में नलकूप/विद्युत संयोजन से सम्बद्ध अलग-2 पत्रावलियाँ प्रस्तुत की जाती हैं जिससे ऐसे कार्यों पर हुए व्यय का आंकलन नहीं हो पाता है इसकी एक संकलित पत्रावली बनायी जाये। उपाध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी सुझाव दिया गया है कि निविदा वाली मूल पत्रावली को छोड़कर प्रत्येक पार्क के रखरखाव के लिये अलग-2 एक पत्रावली व्यवहृत की जाय जिससे उस पार्क के सम्बन्ध में सभी जानकारी रहे। मुख्य अभियंता द्वारा अवगत कराया गया कि प्राप्त विद्युत बिलों पर लगने वाले चार्ज को राज्य विद्युत परिषद से सम्पर्क कर कम करा लिया जाये जिससे विद्युत बिलों के भुगतान से प्राधिकरण को बचत हो सके। सभी अनुभागों से अपेक्षा की गयी, जहाँ बहुत ही आवश्यक हो, वहीं नया कनेक्शन लिया जाय तथा विद्युत बिलों के भुगतान के समय उसकी जांच करने के बाद ही सत्यापन किया जाय।
3. वर्ष 2016-17 में प्राधिकरण द्वारा कराये जाने वाले वृक्षारोपण हेतु यह निर्देशित किया गया कि उद्यान अधिकारी प्राधिकरण के ठेकेदारों से निःशुल्क पौधों की आपूर्ति हेतु प्रयास करे।
4. यह अवगत कराया गया कि प्राधिकरण के वाहनों पर समय-2 पर होने वाले खर्चों से सम्बन्धित नई पत्रावली तैयार कर प्रस्तुत की जाती है जिससे यह ज्ञात नहीं हो पाता है कि किस वाहन पर किस माह पर कितना व्यय हुआ। इस हेतु निर्देशित किया गया कि प्रत्येक वाहन की एक ही पत्रावली खोली जाये जिसमें उसपर होने वाले समस्त खर्चों का विवरण उपलब्ध हो तथा किसी भी समय ज्ञात हो सके कि अमुक वाहन पर कब कितना व्यय किया गया। प्रभारी अधिकारी ने बताया कि सभी वाहनों की अलग पत्रावली बना ली गयी है। इसी प्रकार प्रत्येक ट्यूबवैल की मरम्मत की अलग-2 पत्रावली रहे। (ऐसे अन्य आईटम चिन्हित किए जा सकते हैं। इसी प्रकार सामुदायिक केन्द्रों की अलग-2 पत्रावली भी रहे।
5. प्राधिकरण की लाईट के रखरखाव के बारे में बताया गया कि प्राधिकरण द्वारा संचालित लाईटें, जो खराब हों वहां पर एल0ई0डी0 लाईट लगायी जायें जिससे विद्युत अनुरक्षण पर बचत हो सके। निर्देशित किया गया कि विद्युत अनुरक्षण सामग्री अलग-2 क्रय न करके एक ही पत्रावली पर एक साथ खरीदी जाय।
6. बैठक में अवगत कराया गया कि प्राधिकरण कार्यालय हेतु नये ए0सी0 क्रय न करते हुए पुराने ए0सी0 की मरम्मत कराकर उपयोग में लाये जा रहे हैं तथा ऐसे रखे हुए ए0सी0 जिनका उपयोग नहीं किया जा सकता है उनकी नीलामी हेतु कार्यवाही की जाय।
7. विद्युत लोड के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि लिफ्ट संचालन से प्राधिकरण में स्थापित विद्युत संयोजन भारित हो जायेगा इसके लिये यह सुझाव दिया गया है कि एक और दूसरा संयोजन ले लिया जाय तथा लिफ्ट हेतु एक ओपरेटर भी रखा जाय।

8. विद्युत बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि कभी-2 किसी विद्युत ईकाई का बिल काफ़ी बढ़ाकर भेज दिया जाता है जिसके लिये उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि हर विद्युत संयोजक ईकाई से सम्बन्धित अलग-2 एक ही पत्रावली बनायी जाये जिसमें सम्बन्धित ईकाई के पिछले सभी बिलों को संकलित रहे जिससे अधिक बिल आने का कारण मालूम हो सके।
9. बैठक में अवगत कराया गया कि जिन सम्पत्तियों के विरुद्ध पैसा प्राप्त नहीं हो पा रहा है तथा प्राधिकरण के हित में उनको केन्सिल कराया जाना उचित नहीं है इसके लिये मुख्य अभियंता द्वारा सुझाव दिया गया कि समाचार पत्रों में हर महीने विज्ञप्ति जारी की जाये। इस हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि एरिया वाईज बोर्ड/एल0ई0डी0 टी0वी0 स्थापित कराकर प्राधिकरण के बकाया सम्पत्ति धारकों को अवगत कराया जाये जिससे रूकी हुयी धनराशि प्राप्त हो सके। इसके लिये ओ0एस0डी0(डीएन) द्वारा बताया गया कि छाबरिया एजेन्सी को इलैक्ट्रिक बोर्ड का कार्य सूचारू रखने हेतु वार्ता की गयी। सम्पत्ति धारकों को संज्ञान हेतु प्राधिकरण कार्यालय में 02 नग एल0ई0डी0 टी0वी0 स्थापित करने के भी सुझाव दिये गये।
10. बैठक में सुझाव दिया गया कि प्राधिकरण अपनी योजनाओं का कार्य जिन बैंकों को देता है उसका विवरण भी बोर्ड पर होना चाहिये जिससे आवेदनकर्ता/आवंटी को बैंक की जानकारी हो सके।
11. उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि ब्रोशर की सभी शर्तें शासन/बोर्ड से प्राप्त दिशा निर्देशों अनुसार ही रखी जाय। सुझाव दिया गया कि क्षेत्रफल के संबंध में पूरी स्थिति शर्तों में स्पष्ट कर दी जाय कि एरिया के 10% तक क्षेत्रफल पर बढ़ोतरी दर मूल दर पर आख्या प्राप्त की जायगी तथा 10-20% तक क्षेत्रफल में बढ़ोतरी पर वर्तमान दर पर मूल्य आंगणित किया जायेगा। 20% से अधिक क्षेत्रफल में बढ़ोतरी होने पर आवंटी को यह अधिकार होगा कि वह आवंटन निरस्त कर बिना ब्याज के बिना कटौती के जमीन राशि वापिस ले लें।
12. किसी भी सम्पत्ति की ऑनलाईन बुकिंग नहीं की जायेगी। इसमें काफ़ी कठिनाई उत्पन्न होती है तथा भुगतान वैरीफिकेशन सही प्रकार से नहीं हो पाता है तथा बैंकों की संख्या कम से कम रखी जाय।
13. प्राधिकरण की एलआईजी/ईडब्ल्यूएस की नयी सम्पत्ति के ब्रोशर्स का अधिकतम विक्रय मूल्य रू0-500/ के लगभग हो।
14. मान0 मुख्यमंत्री उ0प्र0 से सन्दर्भित समस्त लम्बित प्रकरण, जिस भी अनुभाग से संबंधित है उसका दिनांक 27.06.2016 तक हर संभव निराकरण किया जाना अनिवार्य होगा।
15. उपाध्यक्ष महोदय ने विभिन्न अनुभागों में हो रहे कार्यों में डेवियेशन की स्थिति को हतोत्साहित करने के लिये कदम उठाने का निर्देश दिया गया तथा Estimate बनाते समय संबंधित अभियन्त्रण अनुभागों द्वारा पूरी जांच पड़ताल कर ली जाय कि सभी मदों/कार्यों को Estimate में समायोजित कर लिया गया है।
16. अनुरक्षण अनुभाग सम्बन्धी कार्य के लिये प्रत्येक आइटम जैसे-कूलर/ए0सी0/पंखे/इन्वर्टर/वाटर कूलर/फ्रीज आदि के लिये अलग-2 पत्रावली रखें जिससे यह मालूम हो सके कि वह आइटम पिछली वर्ष में कब अनुरक्षित किया गया था तथा जहां आवश्यक हो उक्त सामग्रियों का स्टॉक रजिस्टर नियमानुसार बनायी जाय। स्टोर अनुभाग द्वारा भी नियमानुसार सभी सामग्रियों का स्टॉक रजिस्टर अद्यतन रखा जाय। इस रजिस्टर का सत्यापन भी प्रत्येक वर्ष के प्रारम्भ में अनुभाग अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिये।
17. विद्युत तथा समस्त अभियन्त्रण अनुभागों द्वारा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं पर खर्चा उपाध्यक्ष महोदय की स्वीकृति के पश्चात् ही किया जाना चाहिये तथा इस प्रकार के खर्चों को कम करने पर ध्यान देना चाहिये।
18. जिन योजनाओं को प्राधिकरण अनुरक्षित कर रहा है उनमें अनुरक्षण व्यय नियमानुसार वसूल किया जाय। विशेषकर मधुबन बापूधाम योजना के अनुरक्षण व्यय की वसूली के लिये तत्काल व्यवस्था बनायी जाये। सॉफ्टवेयर में किसी प्रकार की आवश्यकता हो तो कम्प्यूटर अनुभाग तत्काल उसपर कार्यवाही करे।
19. सम्पत्ति अनुभाग द्वारा अपने-2 स्तर से ऐसी सम्पत्तियाँ, जो रिक्त हैं, की अद्यतन सूचना प्राप्त कर कि कार्याधिकारी-प्रभारी के समक्ष प्रस्तुत की जाय। ऐसी सम्पत्तियाँ जो आवंटित हैं तथा रजिस्ट्रेशन धनराशि

8. विद्युत बिलों के भुगतान के सम्बन्ध में अवगत कराया गया कि कभी-2 किसी विद्युत ईकाई का बिल काफी बढ़ाकर भेज दिया जाता है जिसके लिये उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि हर विद्युत संयोजन ईकाई से सम्बन्धित अलग-2 एक ही पत्रावली बनायी जाये जिसमें सम्बन्धित ईकाई के पिछले सभी बिल संकलित रहे जिससे अधिक बिल आने का कारण मालूम हो सके।
9. बैठक में अवगत कराया गया कि जिन सम्पत्तियों के विरुद्ध पैसा प्राप्त नहीं हो पा रहा है तथा प्राधिकरण हित में उनको केन्सिल कराया जाना उचित नहीं है इसके लिये मुख्य अभियंता द्वारा सुझाव दिया गया कि समाचार पत्रों में हर महीने विज्ञप्ति जारी की जाये। इस हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया एरिया वाईज बोर्ड/एल0ई0डी0 टी0वी0 स्थापित कराकर प्राधिकरण के बकाया सम्पत्ति धारकों को अवगत कराया जाये जिससे रूकी हुयी धनराशि प्राप्त हो सके। इसके लिये ओ0एस0डी0(डीएन) द्वारा बताया गया कि छाबरिया एजेन्सी को इलैक्ट्रिक बोर्ड का कार्य सूचारू रखने हेतु वार्ता की गयी। सम्पत्ति धारकों के संज्ञान हेतु प्राधिकरण कार्यालय में 02 नग एल0ई0डी0 टी0वी0 स्थापित करने के भी सुझाव दिये गये।
10. बैठक में सुझाव दिया गया कि प्राधिकरण अपनी योजनाओं का कार्य जिन बैंको को देता है उसका विवरण भी बोर्ड पर होना चाहिये जिससे आवेदनकर्त्ता/आवंटी को बैंक की जानकारी हो सके।
11. उपाध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि ब्रोशर की सभी शर्तें शासन/बोर्ड से प्राप्त दिशा निर्देशों के अनुसार ही रखी जाय। सुझाव दिया गया कि क्षेत्रफल के संबंध में पूरी स्थिति शर्तों में स्पष्ट कर दी जाय कि एरिया के 10% तक क्षेत्रफल पर बढ़ोतरी दर मूल दर पर आख्या प्राप्त की जायगी तथा 10-20% तक क्षेत्रफल में बढ़ोतरी पर वर्तमान दर पर मूल्य आंगणित किया जायेगा। 20% से अधिक क्षेत्रफल में बढ़ोतरी होने पर आवंटी को यह अधिकार होगा कि वह आवंटन निरस्त कर बिना ब्याज के बिना कटौती के जमा राशि वापिस ले लें।
12. किसी भी सम्पत्ति की ऑनलाईन बुकिंग नहीं की जायेगी। इसमें काफी कंठिनाई उत्पन्न होती है तथा भुगतान वैरीफिकेशन सही प्रकार से नहीं हो पाता है तथा बैंकों की संख्या कम से कम रखी जाय।
13. प्राधिकरण की एलआईजी/ईडब्ल्यूएस की नयी सम्पत्ति के ब्रोशर्स का अधिकतम विक्रय मूल्य रू0-500/- के लगभग हो।
14. मान0 मुख्यमंत्री उ0प्र0 से सन्दर्भित समस्त लम्बित प्रकरण, जिस भी अनुभाग से संबंधित है उसका दिनांक 27.06.2016 तक हर संभव निराकरण किया जाना अनिवार्य होगा।
15. उपाध्यक्ष महोदय ने विभिन्न अनुभागों में हो रहे कार्यों में डेवियेशन की स्थिति को हतोत्साहित करने के लिये कदम उठाने का निर्देश दिया गया तथा Estimate बनाते समय संबंधित अभियन्त्रण अनुभागों द्वारा पूरी जांच पड़ताल कर ली जाय कि सभी मदों/कार्यों को Estimate में समायोजित कर लिया गया है।
16. अनुरक्षण अनुभाग सम्बन्धी कार्य के लिये प्रत्येक आइटम जैसे-कूलर/ए0सी0/फंखे/इन्वेटर/वाटर कूलर/फ्रीज आदि के लिये अलग-2 पत्रावली रखें जिससे यह मालूम हो सके कि वह आइटम पिछली बार कब अनुरक्षित किया गया था तथा जहां आवश्यक हो उक्त सामग्रियों का स्टॉक रजिस्टर नियमानुसार बनाया जाय। स्टोर अनुभाग द्वारा भी नियमानुसार सभी सामग्रियों का स्टॉक रजिस्टर अद्यतन रखा जाय। इस रजिस्टर का सत्यापन भी प्रत्येक वर्ष के प्रारम्भ में अनुभाग अधिकारी द्वारा किया जाना चाहिये।
17. विद्युत तथा समस्त अभियन्त्रण अनुभागों द्वारा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं पर खर्चा उपाध्यक्ष महोदय की स्वीकृति के पश्चात् ही किया जाना चाहिये तथा इस प्रकार के खर्चों को कम करने पर जोर देना चाहिये।
18. जिन योजनाओं को प्राधिकरण अनुरक्षित कर रहा है उनमें अनुरक्षण व्यय नियमानुसार वसूल किया जाय। विशेषकर मधुबन बापूधाम योजना के अनुरक्षण व्यय की वसूली के लिये तत्काल व्यवस्था बनायी जाये। यदि सॉफ्टवेयर में किसी प्रकार की आवश्यकता हो तो कम्प्यूटर अनुभाग तत्काल उसपर कार्यवाही करे।
19. सम्पत्ति अनुभाग द्वारा अपने-2 स्तर से ऐसी सम्पत्तियाँ, जो रिक्त हैं, की अद्यतन सूचना प्राप्त कर विशेष कार्याधिकारी-प्रभारी के समक्ष प्रस्तुत की जाय। ऐसी सम्पत्तियाँ जो आवंटित हैं तथा रजिस्ट्रेशन धनराशि

के अतिरिक्त अन्य कोई धनराशि विगत कई सालों से जमा नहीं की गयी है उसपर अन्तिम नोटिस देकर निरस्त करने की कार्यवाही पर विचार करना चाहिये। नई आवंटित की जाने वाली सम्पत्तियों की किस्तों में 05 वर्ष की वसूली पर विचार किया जा सकता है जिससे सम्पत्तियों की बिक्री बढ़ सके परन्तु इसके लिये सभी पहलुओं पर विचार करना होगा कि भवन पूर्ण होने पर बिना पूरी धनराशि जमा कराये कब्जे के समय किस तरह से डीड बनायी जायेगी।

20. यह निर्देशित किया गया है कि छोटे भुगतान हेतु जो वित्तीय स्वीकृतियाँ दी जाती हैं प्रत्येक माह प्रत्येक अनुभाग निर्धारित प्रारूप पर उसकी सूची बनाकर वित्त नियंत्रक को प्रस्तुत करेगा तथा वित्त नियंत्रक द्वारा अवलोकन कर सचिव के माध्यम से उपाध्यक्ष महोदय को प्रस्तुत की जायेगी। जिस अनुभाग द्वारा ऐसा नहीं किया जायेगा, उसके भुगतान पर रोक लगाई जा सकती है।

2
(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव

पृ०स०

/लेखा अनुभाग/2016 दिनांक

प्रतिलिपि:-

1. उपाध्यक्ष महोदय को सादर अवलोकनार्थ।
2. समस्त अनुभागीय अधिकारियों को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. गार्ड पुस्तिका में रखने हेतु।

1
(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव

विषय : प्राधिकरण में वी0आई0पी0 ड्यूटी के उपयोगार्थ निष्प्रयोज्य वाहन के सापेक्ष 01 मारुति सियाज कार प्रतिस्थानी वाहन के रूप में क्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण में वर्तमान में छोटे बड़े 55 वाहन, यथा 24 कार एवं 31 जीप-जिप्सी, सीवर जेटिंग मशीन, एलीवेटर एवं ट्रैक्टर आदि वाहन परिचालन में है। जिनमें निष्प्रयोज्य वाहनों के सापेक्ष 02 डजायर व 04 बलेरो जीप कुल छः वाहन अनुबन्ध/किराया पद्धति पर परिचालन में है। कार एवं जीप-जिप्सी आदि सभी वाहन प्राधिकरण में पदस्थ अधिकारियों से सम्बद्ध है। वी0आई0पी0 ड्यूटी हेतु अतिरिक्त वाहन नहीं है। तदानुक्रम में वर्तमान व्यवस्था में पूर्व में निष्प्रयोज्य घोषित वाहनों के सापेक्ष किराये पर चल रहें वाहनों में से एक वाहन कम करते हुए पूर्व में निष्प्रयोज्य घोषित वाहन के सापेक्ष एक सियाज कार प्रतिस्थानी वाहन के रूप में वी0आई0पी0 ड्यूटी हेतु बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में क्रय कर ली गयी है।

अतः उपरोक्तानुसार पूर्व निष्प्रयोज्य घोषित वाहन के सापेक्ष परिचालन में एक किराये का वाहन कम करते हुए वी0आई0पी0 ड्यूटी हेतु 01 सियाज कार प्रतिस्थानी वाहन के रूप में क्रय करने की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।







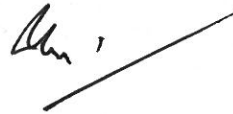
विषय : जनपद गाजियाबाद की यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित रखने हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की माँग पर बोर्ड बैठक सं०-143वीं में प्रदान की गई स्वीकृति के क्रम में एक वर्ष हेतु किराए पर उपलब्ध कराई गई क्रैनों का पुनः 06 माह की समय बढ़ाने के सम्बन्ध में।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद के पत्र सं०-एसपीटी- 23/15 (छोटी क्रैन) दिनांक 08.10.2015 के माध्यम से किए गए अनुरोध के दृष्टिगत बोर्ड बैठक सं०-143वीं में प्रदान की गई स्वीकृति के अन्तर्गत में दि० 01/04/15 से 31/03/16 अर्थात् एक वर्ष की अवधि हेतु यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित रखने हेतु चार छोटी क्रैनों किराए पर लेकर पुलिस विभाग को उपलब्ध कराई गई। इन क्रैनों के किराए के मद में किए गए भुगतान के सापेक्ष यातायात पुलिस द्वारा अनाधिकृत रूप से सड़क पर खड़े वाहनों को उठाने से जो धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा कराई गई, वह धनराशि समतुल्य/अधिक रही है।

पुलिस अधीक्षक यातायात के पत्र सं०-एसपीटी- 23/16 (छोटी क्रैन) दिनांक 10.03.2016 के द्वारा अवगत कराया गया कि प्राधिकरण से उपलब्ध कराई गई क्रैनों की अवधि दि० 31/03/16 को समाप्त हो चुकी है, उनके द्वारा 06 माह की समय वृद्धि प्रदान किए जाने हेतु अनुरोध किया गया। उक्त के दृष्टिगत नगर में यातायात व्यवस्था के सुचारु रूप से संचालन हेतु उक्त क्रैनों का समय दि० 01-04-16 से 30-09-16 अर्थात् 06 माह (183 दिन) तक प्रति क्रैन रू० 1,915.00 प्रतिदिन पूर्व स्वीकृत दर पर किराए पर लेने हेतु रू० 14,01,780.00 मात्र की वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान कर दी गई है।

अतः उपरोक्तानुसार, पुलिस विभाग को दि० 01/04/16 से 30/09/16 तक अर्थात् 06 माह (183 दिन) तक प्रति क्रैन रू० 1,915.00 प्रतिदिन की दर से चार छोटी क्रैन उपलब्ध हेतु रू० 14,01,780.00 मात्र की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।







विषय : नीलामी में आवंटित भूखण्डों का क्षेत्रफल आबंटन के उपरान्त 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाने की स्थिति में आबंटि के भूखण्ड लेने से इन्कार करने पर उसकी जमा धनराशि बिना कटौती व बिना ब्याज के वापिस किये जाने के सम्बन्ध में।

गोविन्दपुरम योजना स्थित ए-ब्लॉक में नव सृजित आवासीय भूखण्ड संख्या-71/6, नीलामी दिनांक 29.01.2015 में श्री अरविन शशांक के नाम से आवंटित किया गया था। आवंटन के समय भूखण्ड का क्षेत्रफल 112 वर्ग मीटर था किन्तु बाद में प्राप्त साईट प्लान अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 208.90 वर्ग मीटर हो गया अर्थात् आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत से अधिक लगभग दोगुना हो गया। जिस कारण भूखण्ड के आवंटि द्वारा अपनी जमा राशि ब्याज के साथ वापिस किये जाने का अनुरोध किया गया। इसी तरह से गोविन्दपुरम योजना ए-ब्लॉक में नव सृजित दुकान भूखण्ड संख्या ए एस-01 से ए एस-11, तक नीलामी के माध्यम से आवंटित की गयी है किन्तु साईट प्लान प्राप्त होने पर समस्त भूखण्डों का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ गया। भूखण्डों का क्षेत्रफल बढ़ जाने के कारण आवंटियों द्वारा बढ़े हुए क्षेत्रफल की राशि जमा कराये जाने में असमर्थता व्यक्त करते हुए रिफण्ड की मांग की जाने लगी। कई भूखण्डों के आवंटियों द्वारा नियमानुसार कटौती उपरान्त धनराशि वापिस प्राप्त कर लिया गया है।

आवंटियों द्वारा नीलामी में अपनी वित्तीय स्थिति के अनुसार ही भूखण्ड की बोली लगायी जाती है। भूखण्ड के क्षेत्रफल बढ़ जाने पर अधिकांश आवंटियों द्वारा बढ़े हुए भूखण्ड का मूल्य जमा कराने में असमर्थ रहने पर जमा राशि वापिस किये जाने का अनुरोध किया जाता है। नीलामी बोशर की शर्त में यह उल्लेख किया गया है कि तालिका में अंकित भूखण्डों का क्षेत्रफल अनुमानित है, जिस बोलीदाता की बोली स्वीकार की जायेगी, उसे आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल में 10 प्रतिशत तक या अधिक भिन्नता को स्वीकार करना होगा। उच्चतम बोली के आधार पर भूखण्ड का मूल्य क्षेत्रफल के अनुसार घट या बढ़ सकता है, इसी के अनुसार आवंटि को भूखण्ड के मूल्य का भुगतान करना होगा। इस शर्त में भूखण्ड का क्षेत्रफल कितनी सीमा तक बढ़ सकता है, का उल्लेख नहीं किया गया है जो कि उचित नहीं है। इसके कारण आवंटियों को परेशानी के साथ-साथ उनके समक्ष विषम परिस्थितियां उत्पन्न हो जाती हैं।

उपरोक्त शर्त के अनुसार आवंटि को धरोहर राशि व डिफॉल्टेड राशि कटौती करते हुए धनराशि वापिस की जाती है। आवंटियों की धनराशि की कटौती हो जाने पर आवंटियों द्वारा अनावश्यक रूप से पत्राचार किया जाता है तथा प्राधिकरण पर अनावश्यक आरोप भी लगाये जाते हैं जिस कारण प्राधिकरण की छवि धूमिल होती है। चूँकि भूखण्डों के क्षेत्रफल प्राधिकरण की त्रुटि से ही 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाते हैं इसमें आवंटियों की गलती नहीं होती है। ऐसी स्थिति में कटौती करते हुए धनराशि वापिस किया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है। अतः उपरोक्त वर्णित परिस्थिति में यदि भूखण्डों का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटियों के पास विकल्प होना चाहिए कि वे 10 प्रतिशत से अधिक बढ़े क्षेत्रफल को या न ले। नियमों में यह व्यवस्था होनी चाहिये कि 10 प्रतिशत तक बढ़े हुए क्षेत्रफल आवंटि को स्वीकार होगा तथा बढ़े क्षेत्रफल का मूल्य आवंटि द्वारा जमा कराया जायेगा। 10 प्रतिशत से अधिक बढ़े भूखण्ड यदि आवंटि लेना चाहते हैं तो नियमानुसार मूल्य जमा कराया जाएगा। यदि आवंटन के उपरान्त क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तथा यदि आवंटि 10 प्रतिशत से अधिक बढ़े हुए भूखण्ड को नहीं

Am,

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

लेना चाहता है तथा अपनी जमा धनराशि वापिस मांगता है तो इसमें प्राधिकरण स्तर पर त्रुटि होने का कारण उसे उसकी जमा धनराशि बिना कटौती के वापस किया जाना चाहिए।

अतः ऐसे प्रकरण जिनमें भूखण्ड का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ गया है तथा आबंटी भूखण्ड को नहीं लेना चाहते हैं तो उनकी समस्त जमा धनराशि बिना किसी कटौती के तथा बिना ब्याज के वापिस किये जाने तथा यदि आबंटी भूखण्ड लेना चाहते हैं तो आबंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक नीलामी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल वर्तमान सैक्टर दर या सर्किल दर या नीलामी दर जो भी अधिक होगा उसी दर पर मूल्य लिये जाने का प्रस्ताव मा. प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित है।

Handwritten signature

Handwritten initials

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की सैक्टर दर के पुर्ननिर्धारण के सम्बन्ध मे।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विभिन्न क्षेत्रों/योजनाओं में स्थित सम्पत्तियों का खुली नीलामी के माध्यम से प्रतियोगिता कराकर मार्केट वैल्यू के अनुसार प्राप्त सर्वोच्च दरों पर सम्पत्तियों का आबंटन/निस्तारण किया जा रहा है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02.07.2010 एवं 26.06.2012 में लिये गये निर्णय अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं की सैक्टर दरें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दरों के अनुरूप निर्धारित की गयी थी। प्राधिकरण की 143 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.03.2015 के निर्णय अनुसार नीलामी हेतु न्यूनतम आरक्षित दरें निर्धारित किये जाने हेतु प्राधिकरण में दिनांक 26.09.2012 से लागू सैक्टर दरें सितम्बर 2015 तक फ्रीज की गयी थी। तत्पश्चात् प्राधिकरण की 144 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 में लिये गये निर्णय के अनुसार न्यूनतम आरक्षित दरें निर्धारित किये जाने हेतु प्राधिकरण में दिनांक 26.09.2012 से लागू दरें सितम्बर 2016 तक फ्रीज की गयी है। इस प्रकार प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों की न्यूनतम दरें निर्धारित किये जाने हेतु वर्ष 2012 में प्राधिकरण द्वारा जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा जारी सर्किल रेट के बराबर लागू है तथा दिनांक 30 सितम्बर 2016 तक लागू रहेगी।

अवगत कराना है कि वर्ष 2012-13 में अम्बेडकर रोड पर प्राधिकरण की नवसृजित व्यवसायिक सम्पत्तियों की बोली सर्वाधिक दर रू0 2,35,000.00 प्रति वर्ग मीटर प्राप्त हुई थी, जबकि इन सम्पत्तियों का न्यूनतम आरक्षित मूल्य रू0 80,000.00 प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया था। इस प्रकार तत्समय बाजार में सम्पत्तियों की दरें अत्यधिक बढ़ जाने के कारण एवं जिलाधिकारी के सर्किल रेट की दरें तुलनात्मक रूप से काफी कम होने के कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण हित को दृष्टिगत रखते हुए अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग की दरें/अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग से हटकर/कविनगर रेलवे कासिंग से ठाकुरद्वारा तिराहे तक (मुख्य मार्ग पर)/पटेलनगर (मुख्य मार्ग से हटकर) की दरें दिनांक 21.02.2013 से निम्नानुसार निर्धारित की गयी थी :-

क्र० सं०	योजना का नाम	वर्ष 2012 में लागू दर जिलाधिकारी के सर्किल रेट के अनुसार दर प्रति वर्ग मीटर		प्राधिकरण द्वारा पुनरीक्षित की गयी दर प्रति वर्ग मीटर	
		आवा०	व्यव०	आवा०	व्यव०
1	अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग पर	—	80,000.00	50,000.00	1,00,000.00
2	अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग से हटकर	25,000.00	60,000.00	30,000.00	60,000.00
3	कविनगर रेलवे कासिंग से ठाकुर द्वारा तिराहे तक (मुख्य मार्ग पर)	25,000.00	55,000.00	50,000.00	1,00,000.00
4	पटेलनगर (मुख्य मार्ग से हटकर)	25,000.00	35,000.00	40,000.00	80,000.00

AS
ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भूखण्डों पर नियमानुसार लीज रेन्ट व फ्री-होल्ड चार्ज अतिरिक्त देय होगा। वर्तमान शासनादेशानुसार भूखण्ड कार्नर का होने पर कार्नर चार्ज के रूप में नियमानुसार 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त देय होगी। भविष्य में जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा जब भी सर्किल रेट में अभिवृद्धि की जायेगी, इसी के अनुरूप प्राधिकरण की सैक्टर दरें एवं जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सैक्टर दर में जो दर अधिक होगी, वह दर पुनरीक्षित समझी जायेगी।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव का अनुमोदन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 133 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 08.03.2013 में किया गया है एवं प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में प्रश्नगत क्षेत्र में उपरोक्तानुसार दरें दिनांक 21.02.2013 से लागू की गयी हैं।

प्राधिकरण द्वारा विगत 4 वर्षों से लगभग प्रति माह प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों का नीलामी के माध्यम से निस्तारण किया जा रहा है। विगत दो वर्षों से रियल एस्टेट के बाजार में सम्पत्तियों की दरों एवं मांग में काफी कमी आ जाने के कारण प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों का विक्रय नहीं हो पा रहा है। उपरोक्त वर्णित क्षेत्रों में प्राधिकरण द्वारा सर्किल रेट बढ़ा देने के कारण भी सम्पत्तियों का विक्रय नहीं हो पा रहा है। उदाहरणार्थ – अतिरिक्त सिहानी गेट में कविनगर रेलवे कासिंग से ठाकुर द्वारा तिराहे तक (मुख्य मार्ग पर) स्थित व्यवसायिक भूखण्ड क्षेत्रफल 1591.22 वर्ग मीटर की नीलामी कई बार लगाये जाने के कारण इस भूखण्ड के क्रय में किसी भी व्यक्ति ने कोई रुचि नहीं दिखाई है। उक्त भूखण्ड की नीलामी दिनांक 11.08.2015 एवं दिनांक 02.04.2016 को आयोजित की गई थी, जिसमें भूखण्ड की न्यूनतम निर्धारित दरें अत्यधिक होने के कारण उक्त दोनों तिथियों में किसी भी बोलीदाता ने प्रतिभाग नहीं किया था। इस भूखण्ड के साथ-साथ अन्य योजनाओं में प्राधिकरण की लगभग 1000 करोड़ रुपये मूल्य की सम्पत्ति ब्लॉक एवं अनिस्तारित पड़ी हुई है। इसका निस्तारण नहीं हो पा रहा है। जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा जारी वर्तमान (2016 में लागू) सर्किल रेट के अनुसार भी उक्त भूखण्ड का सर्किल रेट ₹ 70,000.00 प्रति वर्ग मीटर है, जो कि नीलामी में निर्धारित की गयी न्यूनतम दर से कम है। वर्णित परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए उक्त बढ़ायी गयी दरों को निरन्तर रखे जाने का कोई औचित्य नहीं है। अतः यह उचित होगा कि प्राधिकरण की 133 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.02.2013 में लिये गये निर्णयानुसार बढ़ायी गयी दरों को वापस लेते हुए उक्त प्रश्नगत क्षेत्रों में भूखण्डों की नीलामी हेतु अन्य योजनाओं/क्षेत्रों की भांति वर्ष 2012 में लागू दरों को सितम्बर 2016 तक फ्रीज कर दिया जाये तथा अन्य योजनाओं/क्षेत्रों की दरों में परिवर्तन के अनुसार ही इन योजनाओं/क्षेत्रों की दरों में भी परिवर्तन किया जाये। अतः उपरोक्त तालिका में क्रम संख्या-1 से 4 पर दर्शित योजनाओं/क्षेत्र में निम्न विवरण के अनुसार दरें अनुमोदन की दिनांक से लागू किया जाना प्रस्तावित है :-

क्र० सं०	योजना का नाम	प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.02.2013 से पुनरीक्षित की गयी दर प्रति वर्ग मीटर		जिलाधिकारी के सर्किल रेट लिस्ट 2012 के अनुसार दरें		प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में वर्ष 2012 में लागू दर जिलाधिकारी के सर्किल रेट के आधार पर प्रस्तावित दर प्रति वर्ग मीटर	
		आवा०	व्यव०	आवा०	व्यव०	आवा०	व्यव०
1	अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग पर	50,000.00	1,00,000.00	—	80,000.00	40,000.00	80,000.00
2	अम्बेडकर रोड मुख्य मार्ग से हटकर	30,000.00	60,000.00	25,000.00	60,000.00	30,000.00	60,000.00
3	कविनगर रेलवे कासिंग से	50,000.00	1,00,000.00	25,000.00	55,000.00	27,500.00	55,000.00

मानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

	ठाकुर द्वारा तिराहे तक (मुख्य मार्ग पर)						
4	पटेलनगर (मुख्य मार्ग से हटकर)	40,000.00	80,000.00	25,000.00	35,000.00	25,000.00	50,000.00

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भूखण्डों पर नियमानुसार इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज, लीज रेन्ट व फ्री-होल्ड चार्जेज अतिरिक्त देय होगा। वर्तमान शासनादेशानुसार भूखण्ड कार्नर होने पर कार्नर चार्ज के रूप में नियमानुसार 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त देय होगी।

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

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

विषय : इन्दिरापुरम आवासीय योजना में योजना सं०-842 का स्थल परिवर्तन होने के कारण जमा पंजीकरण धनराशि बिना कटौती के वापस किये जाने एवं आरक्षण पत्र पोस्ट आफिस से रजिस्ट्री किये जाने की तिथि को आरक्षण पत्र जारी किये जाने की तिथि माने जाने के संबंध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा योजना सं०-842 योजना कोड-61 जे, 62जे, 63जे, 64जे, 65जे व 66जे के अन्तर्गत इन्दिरापुरम बहुमंजिले आवासीय योजना दिनांक-01.11.2014 से 31.11.2014 तक भवनों के लिए प्रकाशित करायी गयी थी। निर्धारित अवधि में भवनों के आवंटन के लिए कुल 190 आवेदन प्राप्त हुए थे, जो योजना में प्रकाशित भवनों की संख्या से काफी कम थे। अतः निर्णय लिया गया कि चूँकि आवेदन कम है एवं प्रस्तावित भवनों की संख्या ज्यादा है, इसलिए सभी आवेदकों को आरक्षण पत्र जारी कर दिये जायें। जिसके क्रम में पात्र 183 आवेदकों को आरक्षण पत्र/भुगतान विवरण निम्न विवरण के अनुसार जारी किया गया।

क्रम सं०	कुल आवेदन	भवन अनुभाग द्वारा डिस्पैच दिनांक	डिस्पैच अनुभाग में प्राप्त	रजिस्ट्री डिस्पैच सैक्सन द्वारा पोस्ट आफिस में रजिस्ट्री की दिनांक
1	110	22.03.2016	28.03.2016	29.03.2016
2	22	22.03.2016	29.03.2016	30.03.2016
3	19	22.03.2016	22.04.2016	23.04.2016
4	06	26.04.2016	26.04.2016	27.04.2016
5	04	-	-	आरक्षण पत्र/भुगतान विवरण निर्गत नहीं किये गया है आवंटियों द्वारा पंजीकरण धनराशि कम जमा कराने के कारण।
6	22	-	-	रिफन्ड हो गया है।

इस योजना की पंजीकरण पुस्तिका में यह उल्लेख किया गया था कि इस योजना के अन्तर्गत भवन न्यायखण्ड प्रथम इन्दिरापुरम में बनाये जायेंगे। प्रस्तावित स्थल की भूमि कतिपय कारणों से विवादित होने के कारण वर्तमान में यह निर्णय लिया गया है कि इस योजना के अन्तर्गत भवनों का निर्माण इन्दिरापुरम योजना के स्थान पर इन्दिरापुरम विस्तार योजना के भूखण्ड सं०-जी०-7 पर निर्माण कराये जायेंगे। प्रस्तावित भवनों के क्षेत्रफल व उनकी संख्या में भी परिवर्तन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा जो आरक्षण पत्र जारी किया गया है, उसमें योजना का नाम इन्दिरापुरम योजना उल्लेखित है, जबकि वर्तमान में भवनों का निर्माण इन्दिरापुरम विस्तार योजना में प्रस्तावित है। वर्तमान में इस योजना के आरक्षियों के द्वारा विभिन्न प्रार्थना पत्रों के माध्यम से निम्न बिन्दुओं पर आपत्तियाँ की गई हैं :-

1- प्राधिकरण द्वारा न्यायखण्ड प्रथम इन्दिरापुरम योजना में भवन उपलब्ध कराये जाने का उल्लेख विवरण पुस्तिका में किया गया था। जबकि ये भवन इन्दिरापुरम विस्तार योजना में बनाये जा रहे

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

है,अर्पाटमेन्ट योजना परिवर्तित कर दी गई है जवकि इस सम्बन्ध में आरक्षियों से कोई पूर्व सहमति नहीं ली जा रही है।

2- ऐसे आरक्षी जो अपनी धनराशि रिफण्ड लेना चाहते हैं, उनका कहना है कि जब निर्माणाधीन भवनों का स्थल परिवर्तन कर दिया गया है एवं उनसे कोई सहमति नहीं ली गयी है तो प्राधिकरण द्वारा पंजीकरण धनराशि से की जा रही कटौती उचित नहीं है। उनका कहना है कि उनकी जमा धनराशि ब्याज सहित वापिस की जाये।

3- ऐसे आरक्षी जो एक मुस्त धनराशि जमा कराना चाहते हैं उनका कहना है कि प्राधिकरण द्वारा पत्र जारी होने के बाद काफी विलम्ब से डिस्पैच किया गया है जिसके कारण उन्हे पत्र मिलने में विलम्ब हुआ है। समय कम होने के कारण बैंक आदि से लोन लेकर समय से धनराशि जमा नहीं कर पा रहे हैं। उनका कहना है जिस तारीख को प्राधिकरण द्वारा आरक्षण पत्र की रजिस्ट्री पोस्ट आफिस से की गई है, उसको आवंटन पत्र जारी होने तिथि माना जाये।

उक्त के सम्बन्ध में विचार करने पर यह स्पष्ट हुआ कि प्राधिकरण द्वारा योजना परिवर्तन के सम्बन्ध में न तो कोई सूचना दी गई है एवं न ही आरक्षियों से कोई सहमति मांगी गई है। अतः प्राधिकरण से धनराशि वापस लेने की स्थिति में कटौती विधिक दृष्टि से उचित नहीं है। कटौती करने से अधिकांश आवंटनी न्यायलय में जायेंगे जिससे अनावश्यक विवाद उत्पन्न होने से प्राधिकरण के समक्ष विषम स्थिति पैदा होने की सम्भावना है। आरक्षण पत्र भवन अनुभाग द्वारा दिनांक 23.03.2016 से 26.04.2016 के मध्य डिस्पैच किये गये हैं जवकि वह पत्र रजिस्टर्ड डाक से विलम्ब से भेजे गये हैं जिस कारण आवन्तियों को पत्र विलम्ब से प्राप्त हुआ है। विलम्ब से पत्र प्राप्त होने पर इन्हे लोन आदि लेने में परेशानी हो रही है। अतः उक्त के सम्बन्ध में आवंटियों के अनुरोध के दृष्टिगत निम्नानुसार कार्यवाही की जा रही है :-

1- सभी आरक्षियों को स्पष्ट रूप से पत्र के माध्यम से यह अवगत करा दिया गया है कि इस योजना के अन्तर्गत भवनों का निर्माण इन्दिरापुरम विस्तार योजना के भूखण्ड सं0-जी-7 पर कराया जा रहा है। यदि भवन लेना चाहते हैं तो अपनी सहमति पत्र जारी होने के दो माह में उपलब्ध करा दें अन्यथा जमा सम्पूर्ण धनराशि बिना कटौती एवं बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

2- जो आरक्षी धनराशि की मांग कर रहे हैं, उन्हें बिना ब्याज एवं बिना कटौती के धनराशि वापस की जा रही है।

3- विवाद की स्थिति से बचने के लिए जिन आरक्षियों की धनराशि वापिस की गयी है। उन्हें भी बिना ब्याज के कटौती की गयी धनराशि वापिस की जा रही है।

4- विवरण पुस्तिका में एक मुस्त भुगतान करने पर छूट के सम्बन्ध में बिन्दु सं0-6.40 पर यह उल्लेख है कि आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिनों में अवशेष धनराशि एकमुस्त भुगतान करने पर भवन के कुल मूल्य पर 5 प्रतिशत छूट दी जायेगी। जैसा की ऊपर उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा आरक्षण पत्र दिनांक 22.03.2016 को डिस्पैच किया गया है परन्तु उसे दिनांक 23.04.2016 को रजिस्टर्ड डाक से भेजा गया है। इस प्रकार आवंटन पत्र अत्याधिक विलम्ब से प्रेषित किया गया है।

अतः इस प्रकरण में आवंटन पत्र रजिस्टर्ड डाक से भेजे जाने वाली तिथि को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि को आवंटन पत्र जारी होने की तिथि मानकर कार्यवाही की जा रही है। इस प्रकार आवंटियों के अनुरोध के क्रम में कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। कार्योत्तर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

विषय : व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 15, 16 कौशाम्बी के विक्रय उपरान्त मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्यूब्स लि० के स्थान पर वर्जिन होटल एण्ड रिसोर्ट्स इण्डिया का नाम दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में ।

मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्यूब्स लि० ने प्राधिकरण की व्यावसायिक एवं ग्रुप हाउसिंग योजना 1988 कोड-542 सम्पत्ति श्रेणी 730 के अन्तर्गत 4 लाख रुपये जमा कर 31/1/89 को आवेदन किया था । सम्बन्धित विवरण पुस्तिका में संलग्न तालिका के अनुसार कार्मशियल स्पेश इन कौशाम्बी कोड-542 सम्पत्ति श्रेणी 730 के अन्तर्गत 1000 वर्ग मीटर के भूखण्ड क्षेत्रफल पर बेसमेन्ट + भूतल + 15 मंजिल व आच्छादित क्षेत्रफल 14800 वर्ग मीटर का आवंटन किया जाना प्रस्तावित था परन्तु कालिन्दी ब्राइट को उक्त योजना में आवंटन न होने की सूचना प्राधिकरण के पत्र संख्या 612/व्यव० अनुभाग/91 दिनांक 23/9/91 द्वारा भेजी गयी कि स्कीम कोड-542 के तहत उनको प्लॉट का आवंटन किया जाना सम्भव नहीं है क्योंकि व्यावसायिक प्लॉटों का आवंटन नीलामी द्वारा किया जाता है । अतः वह अपनी 4 लाख रुपये की जमा धनराशि की मूल रसीद प्रस्तुत कर दें ताकि आपकी जमा धनराशि को रिफण्ड करने की कार्यवाही की जा सके । कालिन्दी ब्राइट उक्त निर्णय से सन्तुष्ट न होकर माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 32792/91 कालिन्दी ब्राइट बनाम जीडीए प्रस्तुत कर स्थगन आदेश दिनांक 19/11/91 को प्राप्त किया, राज्य उपभोक्ता आयोग, लखनऊ में परिवाद संख्या 121/93 कालिन्दी ब्राइट बनाम जीडीए प्रस्तुत किया एवं शासन में भी प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया तथा शासन के पत्र संख्या 3973/9-आ-5-214डीए/93 दिनांक 27 अगस्त, 1993 द्वारा आउट-ऑफ-कोर्ट समझौता करने हेतु शासन से निर्देश प्राप्त हुए । शासन के निर्देशों के क्रम में आवंटन की कार्यवाही की गयी जिस क्रम में पत्र दिनांक 25/4/94 को आवंटन पत्र जारी हुआ तथा भुगतान विवरण शासनादेश दिनांक 27/8/93 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 11/4/94 के निर्देशानुसार 18 प्रतिशत ब्याज के साथ दिनांक 6/6/95 को भूखण्ड संख्या 15 व 16 क्षेत्रफल 498.72 वर्ग मीटर प्रत्येक के आवंटन का पत्र जारी किया गया, चूंकि भूखण्ड 500 वर्ग मीटर की श्रेणी में आवंटित किये गये थे इसलिए नियोजन की दृष्टि से 500 वर्ग मीटर हेतु आर्किटेक्चरल कंट्रोल व भू-आच्छादन अनुमन्य किया गया था ।

कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्यूब्स लि० द्वारा पत्र दिनांक 6/6/95 के अनुसार धनराशि अदा न कर माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 41775/96 कालिन्दी ब्राइट स्टील बनाम जीडीए प्रस्तुत की जिसमें कोई स्थगन आदेश पारित नहीं हुआ था । अतः प्राधिकरण स्तर पर अनुस्मारक जारी होते रहे । अन्ततः 2/9/2000 को देय धनराशि अदा न करने के कारण आवंटन निरस्त कर दिया गया । कम्पनी द्वारा प्रत्यावेदन किये जाने पर 6/8/05 को देय धनराशि सब्याज व बहाली शुल्क के साथ आवंटन बहाल किया गया तथा प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26/8/06 में लिये गये निर्णय के अनुसार 500 वर्ग मीटर के स्थान पर 750 वर्ग मीटर की श्रेणी के भूखण्डों पर लागू आर्किटेक्चरल कंट्रोल व भू-आच्छादन की सुविधा प्रदान की गयी । कालिन्दी ब्राइट स्टील द्वारा 26/9/06 को याचिका वापिस ले ली तथा प्राधिकरण द्वारा जारी मांग पत्र 16/10/06 के अनुसार देय धनराशि 29/11/06 तक अदा कर 13/12/06 को विक्रय विलेख निष्पादित करा लिया तथा ओटीएस हेतु न तो प्रोसेस फीस अदा की और न ही बल दिया । एक बार धनराशि अदा हो जाने के बाद ओटीएस के प्राविधान लागू नहीं होते हैं परन्तु विशेष

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर राक्षि

परिस्थितियों में ओटीएस हेतु अनुमति प्रदान करते हुए देयता की गणना की गयी तथा अधिक जमा धनराशि 65,71,775/- रुपये 21/5/07 को वापिस की गयी है ।

मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० द्वारा विक्रय विलेख दिनांक 7/12/07 को मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स इण्डिया के पक्ष में विक्रय कर दिया है जिन्होंने नाम दर्ज हेतु आवेदन प्रस्तुत किया है । प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्डों के विक्रय विलेख निष्पादन उपरान्त नियम विरुद्ध तरीके से ओटीएस का लाभ देते हुए धनराशि 65,71,775.10 रुपये मेसर्स कालिन्दी ब्राइट को वापस की गयी थी । अतएव नामान्तरण हेतु मेसर्स वर्जिन होटल्स प्रा०लि० के अनुरोध पर कार्यवाही न की जा सकी तथा उक्त वस्तु स्थिति से मेसर्स वर्जिन होटल्स प्रा०लि० को प्राधिकरण के पत्र दिनांक 1/7/09, 17/12/09 द्वारा अवगत करा दिया गया तथा प्रकरण के परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 23/4/09 को सचिव की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गयी थी एवं परीक्षणोपरान्त समिति द्वारा निम्न संस्तुति की गयी :-

1- पत्रावली की आख्या पृष्ठ 65 व 66 पर लिये गये निर्णय के अनुसार 65,71,775.10 रुपये वापिस किये जाने के तत्कालीन उपाध्यक्ष के अनुमोदन दिनांक 19/5/07 पर पुनः विचार करते हुए धनराशि वापिस किये जाने के निर्णय को इस आधार पर निरस्त किया जाय कि ओटीएस का लाभ तभी दिया जा सकता है जब आवंटी की ओर धनराशि अवशेष हो, ओटीएस के अन्तर्गत धनराशि वापिस नहीं की जा सकती है ।

2- यदि आख्या पृष्ठ 65 व 66 पर धनराशि वापस किये जाने के निर्णय को निरस्त कर दिया जाता है तो उसके पश्चात की परिस्थितियों में आवंटी को 65,71,775.10 रुपये वापिस किये जाने की संस्तुति करने वाले अधिकारी / कर्मचारियों के विरुद्ध नियमानुसार जाँच कराकर विभागीय कार्यवाही की जाय ।

3- यदि अंकन 65,71,775.10 रुपये के भुगतान किये जाने का आदेश निरस्त हो जाता है तो उक्त धनराशि की वसूली हेतु मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाय ।

4- यदि बिन्दु-1 के अनुसार 65,71,775/- रुपये के भुगतान का आदेश निरस्त हो चुका है, उक्त धनराशि की वसूली के विषय में राष्ट्रीय आयोग में विचाराधीन वाद में भी यह तथ्य सम्मिलित कराया जाय ।

5- यदि बिन्दु-1 के अनुसार 65,71,775/-रुपये के भुगतान का आदेश निरस्त हो जाता है तो भुगतान की गयी धनराशि सब्याज प्राधिकरण कोष में जमा करने के पश्चात न्यायालय में दायर वाद वापिस लेने पर ही वर्तमान क्रेता मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स इण्डिया का नाम दर्ज करने पर विचार किया जा सकता है ।

उपरोक्त समिति की संस्तुति पर उत्तरदायी कर्मचारियों के विरुद्ध विभागीय कार्यवाही की संस्तुति हेतु दिनांक 6/7/09 को उपाध्यक्ष द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया । इस प्रकार 65,71,775/- रुपये गलत तथ्यों के आधार पर उपाध्यक्ष को गलत आख्या प्रस्तुत कर भुगतान किया गया है जिसे उपाध्यक्ष द्वारा आदेश दिनांक 11/6/09 द्वारा निरस्त कर दिया गया तथा पक्ष से रिफण्ड वापिस लेने का निर्णय लेते हुए पत्र दिनांक 1/7/09 के माध्यम से कालिन्दी ब्राइट स्टील्स एण्ड ट्युब्स लि० एवं मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० को 65,71,775.10 रुपये प्राधिकरण में जमा करने हेतु सूचित किया गया ।

उपरोक्त निर्णय के विरुद्ध मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 7006/2010 मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रस्तुत की गयी जिसका प्राधिकरण द्वारा प्रतिवाद किया गया और

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

उक्त याचिका दिनांक 25/2/14 को इस निर्देश के साथ निर्णित हुई कि प्रकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को वापिस किया जाता है, वह दो माह के अन्तर्गत पुनः विस्तृत आदेश पारित करे जिसमें विक्रय विलेख की समस्त नियम व शर्तों पर विचार किया जाय ।

उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 9/5/14 को विस्तृत आदेश पारित किया गया जिसमें अधिक भुगतान की गयी धनराशि की प्रतिपूर्ति के अनुसार धूम मानिकपुर दादरी में कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० के नाम स्थित भूमि से वसूली करने हेतु वसूली प्रमाण पत्र जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर को जारी करने का निर्णय लिया गया । पत्र संख्या 310/व्यावसायिक अनुभाग/14-15 दिनांक 12/5/14 को जिलाधिकारी, गौतमबुद्धनगर को वसूली प्रमाण पत्र जारी किया गया परन्तु कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 32032/14 कालिन्दी ब्राइट स्टील बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रस्तुत कर वसूली प्रमाण पत्र दिनांक 12/5/14 के माध्यम से जारी वसूली को स्टे कर दिया जो याचिका अभी विचाराधीन है तथा अंकन 65,71,775.10 रुपये पर भुगतान करने की दिनांक 21/5/07 से वर्तमान तक ब्याज सहित अंकन 1,92,22,442/- रुपये की देयता बन रही है ।

मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 39423/14 मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण विचाराधीन है । मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० द्वारा दिनांक 22/6/15 को इस आशय का प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया है कि प्राधिकरण द्वारा ओटी०एस० के अन्तर्गत धनराशि का भुगतान मेसर्स कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० को किया गया जबकि वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० को सद्भावनापूर्ण क्रेता हैं और उनकी कोई गलती नहीं है, वह प्राधिकरण द्वारा भुगतान की गयी धनराशि 65,71,775.10 रुपये बिना ब्याज के इस शर्त के साथ जमा करने को तैयार हैं कि कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० से ब्याज सहित धनराशि वसूल होने पर मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० द्वारा जमा की गयी धनराशि उसे वापिस कर दी जायेगी तथा प्राधिकरण नियमानुसार म्युटेशन शुल्क लेकर मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० का नाम दर्ज कर निर्माण करने की अनुमति प्रदान कर दे ।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निणयार्थ मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० का प्रत्यावेदन मूल रूप में इस आशय से प्रस्तुत है कि अंकन 65,71,775/- रुपये व म्युटेशन शुल्क की राशि जमा कराकर मेसर्स वर्जिन होटल्स एण्ड रिसोर्ट्स लि० का नाम दर्ज कर, निर्माण करने की अनुमति प्रदान कर दी जाय तथा कालिन्दी ब्राइट स्टील एण्ड ट्युब्स लि० के विरुद्ध वसूली यथावत् जारी रखी जाय ।

41

 ज्ञानेन्द्र वर्मा
 अपर सचिव

सेवा में,

उपाध्यक्ष VICE CHAIRMAN

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद ।

विषय : भूखण्ड संख्या 15 व 16 कौशाम्बी पर केता कम्पनी मेसर्स वर्जिन होटल एण्ड रिसोर्ट्स (इण्डिया) का नाम दर्ज करने एवं मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में ।

महोदय,

उपरोक्त विषयक प्रकरण में अनुरोध है कि भूखण्ड संख्या 15 व 16 कौशाम्बी क्षेत्रफल 997.44 वर्ग मीटर दिनांक 12/7/07 को कालिन्दी ब्राइट स्टील टूल लि० से कय किया था । कय करते समय विक्रेता ने हमें यह नहीं बताया कि उसने विलेख निष्पादन के पश्चात ओटीएस० के माध्यम से 65,71,775/- रूपये प्राधिकरण से वापस प्राप्त कर लिये हैं । केता कम्पनी द्वारा सद्भावनापूर्वक भूखण्ड का पूर्ण मूल्य अदा कर भूखण्ड कय किया गया है । उक्त देयता के कारण प्राधिकरण पिछले 10 वर्ष से भूखण्ड अभिलेख में केता कम्पनी का नाम दर्ज नहीं कर रहा है जिस कारण केता कम्पनी उक्त सम्पत्ति का उपयोग नहीं कर पा रही है । उक्त परिस्थिति में केता कम्पनी के लगभग 4.25 करोड़ रूपया फॉस गया है जबकि कम्पनी की कोई गलती नहीं है । केता कम्पनी अपने विधिक अधिकार सुरक्षित रखते हुए अण्डर प्रोटेस्ट प्राधिकरण की मूल देयता बिना ब्याज के इस शर्त के साथ अदा करने को तैयार है कि प्राधिकरण अभिलेख में केता कम्पनी का नाम दर्ज कर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाय ताकि कम्पनी भूखण्ड का उपयोग कर सके । तथा उक्त धनराशि कालिन्दी ब्राइट स्टील से वसूल करने पर हमें लौटा दी जाय । इस सन्दर्भ में कालिन्दी ब्राइट स्टील लि० की दादरी स्थित भूखण्ड पर आर०सी० भी जारी की जा चुकी है ।

अतः अनुरोध है कि केता कम्पनी के प्रति सहानुभूतिपूर्ण व्यवहार रखते हुए विवाद के निस्तारण के लिए 65,71,775/- रूपये बिना ब्याज के जमा करा लिये जायें और नाम दर्ज कर मानचित्र स्वीकृत कर दिया जाय तथा धनराशि वसूल होने पर हमें वापिस लौटा दी जाय ।

Agupta

अध्यक्ष (आयुष गुप्ता)
पार्टनर

वर्जिन होटल एण्ड रिसोर्ट्स (इण्डिया)

cc 340 चयक्ष

AECC

C-Commercial

Agupta
AZIM

विजय कुमार यादव
उपाध्यक्ष

Registered Address: 232 Jor Bagh New Delhi 110003,

Email : Vaurm.gbi@gmail.com, Prabodhgupta@hotmail.com

Telephone : +91-9811998863, +91-9810056793

cc
Am
21/07/16

Virgin Hotels & Resorts (India)

40

REMINDER-6

A/C-commercial

22-06-2015

To
The Vice Chairman
Ghaziabad Development Authority
Vikas Path Near Old Bus Stand
Ghaziabad

Q

30/5

RECCD

Subject: Requesting for Mutation of our name for Plot No 15-16 Sector 14
Kaushambi, Ghaziabad, Uttar Pradesh

विजय कुमार यादव
उक्त प्लॉट

Reference: Our Letter Dated 23-12-2014,31-12-2014,18-12-2014,17-12-2014,16-1-2015,16-02-2015,10-03-2015,12-5-2015, 09-06-2015

Sir,

1. In continuation to our letter dated 07/07/2009, 09/12/2009, 15/01/2010, 14/08/2013,24/08/2013,27/08/2013,13/11/2013,12/03/2014
2. And sale deed dated 07-12-2007 viz plot no 15-16 situated in sector 14 Kaushambi Ghaziabad admeasuring 997.44 Sqmtr in our favour from Kalindi Brights Steels & Tubes Ltd
3. Subsequently to the sale deed we had approached the Ghaziabad Development Authority to mutate our name and give approvals on our plans vide letter dated 11-12-2007 and 06-08-2008 along with official fees in form of Demand Draft, reminder was also given through letter dated 07-07-2009.
4. On approaching the authority we were informed there was a refund from Ghaziabad Development Authority of Rs 657177510 vide cheque no 485697 Dated 21-05-2007 to Kalindi Brights Steels & Tubes Ltd

Registered Address: 232 Jorbagh New Delhi 110003, Email: prabodhgupta@hotmail.com, 9810056793

1

cc
Anu
31/5/15

16
41

Virgin Hotels & Resorts (India)

5. Since KBST was a defaulter and OTS Scheme was not applicable on this scheme as per GDA
 6. We were compelled to approach Hon'ble High Court where the Hon'ble Court had remitted back to GDA to pass fresh order to examine all terms and condition of the sale deed executed by the erstwhile owner which will ascertain correct liability
 7. On approaching the authority and meeting held on 13-3-2014 in your office in presence of Vice Chairman we had extended our support to provide you correct information and contact details
 8. As per your letter dated 09-05-2014 you had imposed the liability on us and recovery is made on KBST from their additional property in Dadri
 9. we were again compelled to approached Hon'ble High Court with presenting the fact no relief was given
 10. it has been brought to your notice that KBST has also approached Hon'ble High Court vide case no Writ C-32032/2014 which is pending and you have not taken up the case and till date not filled any reply
- Kindly refer to our earlier letter & reminders in the above matter, now since the reply to the writ filed by M/s Kalindi Brights & Steels Tubes Ltd vide Writ C-32032/2014 Dated 03-06-2014 has not been filed by Ghaziabad Development Authority nor proper recovery certificate has been recorded on fard as it should be.
 - It would be not out of place to mention that M/s KBST is trying to sell the property as we gathered information from property dealer.
 - You are once again request you to file the reply as next date at Allahbad High Court is on 07-07-2015. We have been getting assurance and appropriate action be taken from your end to ensure recovery.

160

Virgin Hotels & Resorts (India)¹²

In lieu of the above we would like to pray that our mutations & Plans should be done as we have been affected financially as it has affected our life without being at fault and all the damages would be at Ghaziabad Development authority

Hoping for a Quick Response & Assuring you our co-operation at all times,

Regards

Prabodh Gupta / Varun Gupta
For Virgin Hotels & Resorts (India)

CC : The Joint Secretary (Commercial)
Ghaziabad Development Authority
Vikas Path Near Old Bus Stand
Ghaziabad

विषय : नवयुग मार्केट स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को उपलब्धता के आधार पर अन्य योजनाओं में उपलब्ध भूमि के साथ विनिमय किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 140वीं बोर्ड बैठक में दिनांक 2/6/14 को क्रम संख्या-13 पर नवयुग मार्केट स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को कर्पूरीपुरम योजना में विनिमय (Exchange) किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्ताव पर निम्न निर्देश जारी किये गये थे :-

"प्रस्तुत प्रस्ताव में और अधिक अध्ययन की आवश्यकता के दृष्टिगत संशोधित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये।"

प्राधिकरण बोर्ड के उपरोक्त निर्देश के अनुपालन में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 27/6/16 द्वारा विशेष कार्याधिकारी श्री डी0पी0 सिंह की अध्यक्षता में एक कमेटी का गठन किया गया। कमेटी द्वारा विस्तार से प्रकरण का अध्ययन किया गया और पाया कि पूर्व में विनिमय किये जाने वाला भूखण्ड का विक्रय हो चुका है एवं वर्तमान में यह भूखण्ड रिक्त नहीं है। समिति को यह अवगत कराया गया कि वर्तमान में कोयल एन्कलेव, मधुबन बापूधाम एवं प्रताप विहार में विनिमय हेतु भूमि उपलब्ध है। समिति द्वारा विचार विमर्श कर दिनांक 2/7/16 को अपनी विस्तृत आख्या प्रस्तुत की। समिति की आख्या प्रस्ताव के साथ संलग्न है। समिति की संस्तुति के अनुसार निम्न प्रस्ताव है :-

- 1- आवंटी को कोयल एन्कलेव, मधुबन बापूधाम अथवा प्रताप विहार योजना में उपलब्धता के आधार पर भूखण्ड प्रस्तावित किया जाय।
- 2- आवंटी से ली जाने वाली भूमि का मूल्य प्राधिकरण सेक्टर रेट से एवं विनिमय में दी जाने वाली भूमि का मूल्यांकन प्राधिकरण सेक्टर रेट या सन्दर्भित योजना के टू-बिड नीलामी के माध्यम से विक्रीत नवीनतम नीलामी रेट या दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर लिया जायेगा।
- 3- बिन्दु-1 पर किये गये प्रस्ताव के क्रम में नवयुग मार्केट स्थित भूखण्ड एवं कोयल एन्कलेव/मधुबन बापूधाम/प्रताप विहार में किये गये प्रस्ताव की भूमि के नियोजित भू-उपयोग के अनुसार दोनों भूखण्डों का जितना मूल्य बनता है, उस मूल्य के बराबर भूमि का विनिमय कर लिया जाय।
- 4- यदि विनिमय में दिया जाने वाला भूखण्ड आवंटित क्षेत्रफल से कम होता है तो अन्तर की राशि डेविट/क्रेडिट करते हुए धनराशि वापिस कर दी जायेगी।
- 5- यदि विनिमय किये जाने वाले भूखण्ड का क्षेत्रफल बढ़ता है तो आवंटी को बिन्दु-2 के अनुसार बढ़े हुए क्षेत्रफल का मूल्य देना होगा जिस पर नियमानुसार लीज किराया व फ्रीहोल्ड चार्ज भी देय होगा।
- 6- विनिमय विलेख में आने वाला स्टाम्प आदि का व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

ज्ञानेन्द्र वर्मा
अपर सचिव

नवयुग मार्केट स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को उपलब्धता के आधार पर अन्य योजनाओं में उपलब्ध भूमि के साथ विनिमय किये जाने के सम्बन्ध में विशेष कार्याधिकारी-डी की अध्यक्षता में आहूत बैठक दिनांक 2/7/16 का कार्यवृत्त ।

उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 27/6/16 द्वारा नवयुग मार्केट में स्थित व्यावसायिक भूखण्ड 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को अन्य योजनाओं में उपलब्धता के आधार पर विनिमय किये जाने हेतु प्रकरण का अध्ययन कर अपनी संस्तुति किये जाने हेतु निम्न समिति का गठन किया गया :-

1-	श्री डी0पी0 सिंह, विशेष कार्याधिकारी	-	अध्यक्ष
2-	श्री टी0आर0 यादव, वित्त नियन्त्रक	-	सदस्य
3-	श्री सुशील चन्द्र द्विवेदी, मुख्य अभियन्ता	-	सदस्य
4-	श्री इशित्याक अहमद, सी0ए0टी0पी0	-	सदस्य
5-	श्री ज्ञानेन्द्र वर्मा, अपर सचिव	-	सदस्य
6-	श्री राजेन्द्र त्यागी, विधि सहायक	-	सदस्य

उपरोक्त समिति की आज दिनांक 2/7/16 को बैठक आहूत हुई । समिति के संज्ञान में लाया गया कि इस प्रकरण में पूर्व में भी तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 21/2/14 द्वारा समिति का गठन किया गया था और समिति द्वारा दिनांक 9/5/14 को अपनी विस्तृत आख्या प्रस्तुत की थी जिस पर तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा प्रकरण बोर्ड के समक्ष रखने के निर्देश दिये गये थे । समिति की आख्या दिनांक 9/5/14 में की गयी संस्तुति के मुख्य अंश निम्नवत् हैं :-

नवयुग मार्केट में स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर जो प्राधिकरण कार्यालय परिसर से लगा हुआ है एवं उक्त का उपयोग प्राधिकरण कार्यालय के निर्माण हेतु किये जाने का निर्णय उच्च स्तर पर लिया गया है । इसी के दृष्टिगत उक्त भूखण्ड को कर्पूरीपुरम योजना में नियोजित मिक्स लैण्ड यूज भूखण्ड के साथ विनिमय किया जाना है । अतः उचित होगा कि आवंटी को आवंटित नवयुग मार्केट स्थित भूखण्ड एवं कर्पूरीपुरम योजना में नियोजित मिक्स लैण्ड यूज भूखण्ड का प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर दर के आधार पर मूल्यांकन करते हुए दोनों भूखण्डों का जितना मूल्य बनता है उसके अनुसार डेबिट-क्रेडिट करते हुए आवंटी के साथ भूखण्डों का विनिमय कर लिया जाये । चूंकि मूल्यांकन बराबर करने पर मिक्स लैण्ड यूज के भूखण्ड का जो भाग अवशेष बचेगा वह नियोजन की दृष्टि से मिक्स लैण्ड यूज क्रिया के उपयोग हेतु उपयुक्त नहीं रहेगा । इसलिए उपरोक्त के दृष्टिगत सम्पूर्ण मिक्स लैण्ड यूज भूखण्ड को नवयुग मार्केट में स्थित भूखण्ड के साथ विनिमय किया जाये तथा नियमनुसार वर्तमान सेक्टर दर के आधार पर अतिरिक्त क्षेत्रफल का मूल्य आवेदक से प्राधिकरण कोष में

जमा करा लिया जाय । विनिमय विलेख पर आने वाला व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जाये ।

अतः उपरोक्तानुक्रम में समिति कर्पूरीपुरम योजना में स्थित मिक्स लैण्ड यूज भूखण्ड क्षेत्रफल 12620 वर्ग मीटर को नवयुग मार्केट में स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर के साथ दोनों भूखण्डों का वर्तमान सेक्टर दर पर मूल्यांकन करते हुए एवं अतिरिक्त क्षेत्रफल का मूल्य (डेविट-क्रेडिट करते हुए) आवंटी से प्राधिकरण में जमा कराते हुए विनिमय किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की संस्तुति करती है ।

उपरोक्त समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष महोदय के आदेशानुसार प्रकरण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 140वीं बोर्ड बैठक में दिनांक 2/6/14 को क्रम संख्या-13 पर प्रस्तुत किया गया जिस पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :-

“प्रस्तुत प्रस्ताव में और अधिक आवश्यकता के दृष्टिगत संशोधित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये ।”

प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुपालन में प्रकरण पुनः अध्ययन किये जाने हेतु समिति का गठन किया गया है । समिति द्वारा विस्तार से प्रकरण का अध्ययन किया गया । व्यावसायिक अनुभाग से प्राप्त तथ्यों के अनुसार प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्नवत् हैं :-

प्राधिकरण कार्यालय एवं रोडवेज बस स्टैण्ड के मध्य हापुड रोड पर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 (बाद में भूखण्ड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 1500 - 1500 वर्ग मीटर) मेसर्स किशन लाल, विजय कुमार एण्ड कम्पनी को दिनांक 11/1/95 को नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया था जिसकी आवंटी द्वारा सम्पूर्ण धनराशि व 12 प्रतिशत लीजरेन्ट व फ्रीहोल्ड शुल्क जमा किया गया । उक्त भूखण्ड का नियोजन एवं आवंटन में अनियमितता की शिकायत प्राप्त होने पर शासनादेश दिनांक 12/10/98 के क्रम में आवंटन निरस्त कर आवंटी कम्पनी को काली सूची में दर्ज किया गया था ।

प्रकरण की विस्तृत जॉचोपरान्त शासनादेश संख्या 41/9-आ-5-2001 डब्लू0ई0/99 दिनांक 10/1/01 द्वारा पूर्व शासनादेश दिनांक 12/11/98 एवं उसके क्रम में प्राधिकरण द्वारा जारी निरस्तीकरण आदेश दिनांक 4/11/98 को निरस्त करते हुए पुनः आवंटन बहाल करने का निर्देश दिये गये ।

आवंटी कम्पनी के अनुसार शासन स्तर पर प्रश्नगत भूखण्ड के निरस्त रहने की अवधि का देय ब्याज शून्य करते हुए तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक

5/2/02 द्वारा आवंटन बहाली का निर्णय लिया गया तथा नियमानुसार धनराशि जमा कराकर दिनांक 25/8/03 को मेसर्स किशन लाल, विजय कुमार एण्ड कम्पनी के पक्ष में विक्रय विलेख निष्पादित कराया गया ।

समिति को अवगत कराया गया कि पूर्व में किशन लाल, विजय कुमार एण्ड कम्पनी के प्रतिनिधि श्री विजय जिन्दल निवासी सी-95 नेहरूनगर ने अपने पत्र दिनांक 20/2/14 द्वारा नवयुग मार्केट स्थित भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर को कर्पूरीपुरम योजना में स्थित प्राधिकरण के भूखण्ड से विनिमय करने की सहमति दी थी जिस सन्दर्भ में उपरोक्त समिति की संस्तुति पर प्रकरण बोर्ड के समक्ष रखा गया था जिस पर बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त संशोधित प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये लेकिन इसी बीच नीलामी के माध्यम से कर्पूरीपुरम योजना स्थित भूखण्ड किसी अन्य को विक्रय कर दिया गया जो वर्तमान में उपलब्ध नहीं है ।

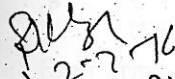
नवयुग मार्केट में स्थित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000 वर्ग मीटर जो प्राधिकरण कार्यालय परिसर से लगा है एवं उसका उपयोग प्राधिकरण कार्यालय एवं पार्किंग के निर्माण हेतु किये जाने का निर्णय पूर्व में ही लिया जा चुका है । विनिमय की प्रक्रिया के निर्धारण के विषय में समिति द्वारा प्रकरण का पुनः गहनता से परीक्षण किया गया । व्यावसायिक अनुभाग द्वारा समिति को अवगत कराया गया है कि वर्तमान में कोयल एन्कलेव, मधुबन बापूधाम व प्रताप विहार में विनिमय हेतु स्थल उपलब्ध हैं । अतः उपलब्ध तथ्यों के प्रकाश में समिति निम्न संस्तुति करती है :-

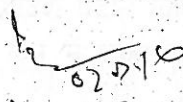
- 1- आवंटी को कोयल एन्कलेव, मधुबन बापूधाम अथवा प्रताप विहार योजना में उपलब्धता के आधार पर भूखण्ड प्रस्तावित किया जाय ।
- 2- आवंटी से ली जाने वाली भूमि का मूल्य प्राधिकरण सेक्टर रेट से एवं विनिमय में दी जाने वाली भूमि का मूल्यांकन प्राधिकरण सेक्टर रेट या सन्दर्भित योजना के टू-बिड नीलामी के माध्यम से विक्रीत नवीनतम् नीलामी रेट या दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर लिया जायेगा ।
- 3- बिन्दु-1 पर किये गये प्रस्ताव के क्रम में नवयुग मार्केट स्थित भूखण्ड एवं कोयल एन्कलेव/मधुबन बापूधाम/प्रताप विहार में किये गये प्रस्ताव की भूमि के नियोजित भू-उपयोग के अनुसार दोनों भूखण्डों का जितना मूल्य बनता है, उस मूल्य के बराबर भूमि का विनिमय कर लिया जाय ।
- 4- यदि विनिमय में दिया जाने वाला भूखण्ड आवंटित क्षेत्रफल से कम होता है तो अन्तर की राशि डेविट/क्रेडिट करते हुए धनराशि वापिस कर दी जायेगी ।

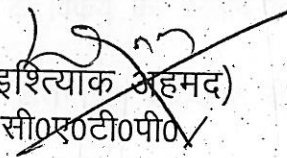
5- यदि विनिमय किये जाने वाले भूखण्ड का क्षेत्रफल बढ़ता है तो आवंटी को बिन्दु-2 के अनुसार बढ़े हुए क्षेत्रफल का मूल्य देना होगा जिस पर नियमानुसार लीज किराया व फ्रीहोल्ड चार्ज भी देय होगा ।

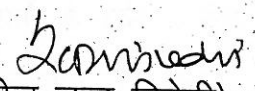
6- विनिमय विलेख में आने वाला स्टाम्प आदि का व्यय आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा ।


7- उपरोक्त पर कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के पश्चात की जायेगी ।

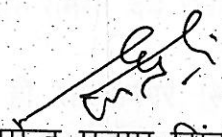

(राजेन्द्र त्यागी)
विधि सहायक/
सदस्य


(ज्ञानेन्द्र वर्मा)
अपर सचिव/
सदस्य

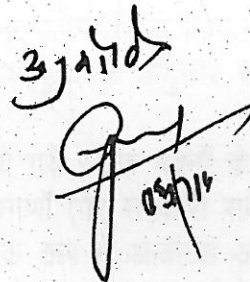

(इशियाक अहमद)
सी०ए०टी०पी०/
सदस्य


(सुशील चन्द्र द्विवेदी)
मुख्य अभियन्ता/
सदस्य


(टी०आर० यादव)
वित्त नियन्त्रक/
सदस्य


(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष कार्याधिकारी/
अध्यक्ष


सचिव


05/11/16

विषय : प्राधिकरण की योजनाओं के अन्तर्गत प्राधिकरण कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित स्टाफ भवनों को विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 19-04-2016 के मद सं० 145/22 पर स्टाफ भवन सं० एस०सी०-62बी व एस०ई०-419, शास्त्रीनगर को विक्रय करने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था । प्रश्नगत भवन प्राधिकरण के कर्मचारियों को स्टाफ भवन के रूप में आवंटित है । इन कर्मचारियों द्वारा शासन में संयुक्त रूप से प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया था, जिसपर शासन द्वारा दिनांक 04-08-2015 को निर्देश दिये गये थे कि "अन्य कर्मचारियों की भांति समानता के सिद्धान्त को दृष्टिगत रखते हुये मेरिट के आधार पर सुसंगत नियमों के अन्तर्गत प्रकरण में आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित किये जाने के आदेश प्रदान किये गये ।"

उक्त निर्देशों के क्रम में उक्त भवनों के विक्रय का प्रस्ताव निम्न शर्तों के अधीन प्रस्तुत किया गया :-

1. उक्त सम्पत्तियों को अमितव्ययी घोषित कराने हेतु प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किया जाये ।
2. बिन्दु-1 के क्रम में प्रश्नगत भवनों का मूल्यांकन वर्तमान दर पर किया जाये ।
3. वर्तमान मूल्यांकन पर निर्धारित विक्रय मूल्य के अनुसार समस्त देय धनराशि तीन माह में एक मुश्त जमा करायी जाये ।
4. पूर्व में विक्रय किये गये स्टाफ भवनों के समान ही शास्त्रीनगर स्थित भवन संख्या एस०सी०-62बी व एस०ई०-419 के विक्रय पर भी विचार कर लिया जाये ।

उक्त प्रस्ताव पर विचार विमर्श कर निम्न निर्णय लिया गया :-

"स्टाफ भवन संख्या-एस०सी०-62बी व एस०ई०-419 शास्त्रीनगर को निम्न शर्तों के साथ विक्रय किये जाने की अनुमति प्रदान की गयी:-

1. इन सम्पत्तियों को बोर्ड द्वारा अमितव्ययी सम्पत्ति घोषित किये जाने पर अनुमोदन प्रदान किया गया ।
2. भवनों का मूल्यांकन वर्तमान दर पर मूल्यांकित किया जाये ।
3. वर्तमान मूल्यांकन पर निर्धारित विक्रय मूल्य के अनुसार समस्त देय धनराशि तीन माह में एक मुश्त जमा करानी होगी ।
4. अन्य नियम व शर्त पूर्व में विक्रय किये गये स्टाफ भवनों के अनुसार मान्य होगी ।

प्रस्ताव में चर्चा के दौरान मा० सदस्यगणों (गैर सरकारी सदस्य) द्वारा उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा किराये/स्टाफ क्वार्टर के रूप में आवंटित अन्य अधिकारियों/कर्मचारियों को भी जो वर्तमान में प्राधिकरण में पदस्थ है को भवन क्य करने की सुविधा प्रदान कर दी जाये । विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि मार्च-2016 की स्थिति के अनुसार विभागीय आवंटित आवासों को उसमें रह रहे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को विक्रय करने की कार्यवाही संचालित की जाये ।"

बोर्ड के उक्त निर्णय के अनुपालन में भवन संख्या-एस०सी०-62बी व एस०ई०-419 शास्त्रीनगर को मूल्यांकन कर विक्रय किया जा चुका है, प्रश्नगत प्रस्ताव मात्र दो ही भवनो को विक्रय के लिये प्रस्ताव रखा गया था, लेकिन निर्णय में इन दो भवनो के अतिरिक्त मार्च-2016 तक आवंटित अन्य स्टाफ भवनों को भी विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय ले लिया गया था ।

Campus

22

प्राधिकरण स्तर पर उपरोक्त कर्मियों को उक्त दो भवनों के अतिरिक्त अन्य भवनों को मूल प्रस्ताव में सम्मिलित न होने के कारण विक्रय किये जाने की कार्यवाही स्थगित कर दी गयी है। उल्लेखनीय है इसी आशय की आपत्ति बोर्ड सदस्य श्री अनिल स्वामी द्वारा भी की गयी थी।

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्टाफ क्वार्टर आवंटित किये गये एवं उन्हें बाद में विक्रय कर दिया गया। अभिलेखों के अनुसार विभिन्न योजनाओं में आवंटित/विक्रीत स्टाफ भवनों का विवरण निम्न है :-

तालिका-1

क्रम सं०	योजना का नाम	स्टाफ भवनों की संख्या	आवंटित	अनावंटित	विक्रय	अविक्रय
1	शास्त्रीनगर स्टाफ भवन	41	41	—	37	04
2	नेहरू अपार्टमेन्ट नेहरूनगर	19	19	—	19	—
3	डासनारोड	62	61	01	61	01 (विवादित)
4	पुलिस कालोनी (पटेलनगर)	15	15	—	15	—
5	ऑफिसर्स फ्लैट (पटेलनगर)	30	30	—	30	—
6	पटेलनगर-II जी-ब्लॉक	02	02	—	02	—
7	बस स्टैण्ड (टैम्पेरी हटमेन्ट)	22	22	—	20	02
8	लोहियानगर बी-ब्लॉक स्टाफ भवन	32	32	—	32	—
9	लोहियानगर सी-ब्लॉक ऑफिसर्स फ्लैट	08	08	—	08	—
10	राजनगर सैक्टर-7 ए-ब्लॉक	07	07	—	07	—
11	राजनगर सै0-7 बी-ब्लॉक	16	16	—	16	—
12	संजयनगर स्टाफ भवन	54	54	—	54	—
13	विवेकानन्दनगर	01	01	—	01	—
14	नन्दग्राम	01	01	—	01	—
15	नेहरूनगर	33	31	02	—	33
16	कर्पूरीपुरम	191	151	40	—	191
	कुल योग	534	491	43	303	231

उपरोक्त तालिका के क्रम में क्र०स-15 व 16 पर अंकित स्टाफ भवनों के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 137वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.10.2013 के मद संख्या-4/137 पर निम्नानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था:-

“गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कर्पूरीपुरम आवासीय योजना में 192 स्टाफ क्वार्टर बनाये गये हैं तथा नेहरूनगर आवासीय योजना में 33 स्टाफ भवनों का निर्माण किया गया है। इन भवनों को प्राधिकरण में कार्यरत अधिकारियों/कर्मचारियों को स्टाफ क्वार्टर के रूप में आवंटित किया गया है। इन भवनों को विक्रय किये जाने हेतु समय-समय पर अनुरोध किया जा रहा है। ये भवन स्टाफ क्वार्टर के रूप में निर्मित किये गये हैं तथा इसमें प्राधिकरण का स्टाफ सेवा अवधि में निवास करेगा। इन भवनों को विक्रय किये जाने से भविष्य में अन्य प्राधिकरणों/जनपदों से स्थानान्तरित होकर आने वाले अधिकारी/कर्मचारी को निवास हेतु भवन आवंटित किये जाने में काफी कठिनाइयों का सामना करना पड़ेगा। अतः भविष्य में इन भवनों को विक्रय नहीं किया जायेगा तथा ये भवन स्टाफ क्वार्टर के रूप में ही रहेंगे। इस प्रस्ताव पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन

Amro

प्रदान किया गया था ।" इस प्रकार क्रमांक 15 एवं 16 पर अंकित भवनों को पूर्व में विक्रय न करने का निर्णय लिया गया है, लेकिन क्रमांक 1 एवं 7 पर अंकित भवनों के निस्तारण के सम्बन्ध में कोई निर्देश नहीं है ।

शासनादेश सं० 882/9-आ-2001-72-बैठक/1998 दिनांक 16-02-2001 में किराये एवं स्टाफ क्वार्टर के रूप में आवंटित भवनों के निस्तारण के सम्बन्ध में यह निर्देश दिये गये हैं कि "विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद द्वारा कोई भी सम्पत्ति किरायेदारी के आधार पर न आवंटित की जाये बल्कि ऐसी सम्पत्तियों का विक्रय नियमानुसार सुनिश्चित कराया जाय । यदि सम्बन्धित किरायेदार सन्दर्भगत शासनादेश के अन्तर्गत सम्पत्ति क्रय करने का इच्छुक नहीं है तो उनसे वर्तमान बाजार दर के आधार पर किराया निर्धारित कर लिया जाये । केवल स्टाफ क्वार्टर ही इससे अवमुक्त रहेंगे । उनको कर्मचारियों को विक्रय किये जाने से पूर्व औचित्य अवगत कराते हुये शासन की पूर्वानुमति ली जाये ।"

अतः गत बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-2016 में लिये गये निर्णय के क्रम में दो भवनों एस०सी०-62बी व एस०ई०-419 शास्त्रीनगर, के अतिरिक्त क्रमांक 15 एवं 16 पर अंकित नेहरूनगर एवं कर्पूरीपुरम के स्टाफ भवनो को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 07-10-2013 में लिये गये निर्णय के अनुसार इन भवनों को विक्रय न किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

Amber

AC

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1 लखनऊ: दिनांक: 16 फरवरी 2001

विषय: सम्पत्तियों के किराये पर आवंटन पर रोक- विकास प्राधिकरण तथा तत्कालीन, इम्पूवमेंट ट्रस्ट की किराये पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्ताण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या- 4872/9-आ-99-72 बैठक/1998 दिनांक 04.11.1999 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें जिसके द्वारा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों एवं तत्कालीन इम्पूवमेंट ट्रस्ट की किरायें पर उठी अमितव्ययी सम्पत्तियों का निस्ताण के सम्बन्ध में कतिपय व्यवस्थायें सुनिश्चित की गयी थी।

2. उक्त के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद द्वारा कोई भी सम्पत्ति किरायेदारी के आधार पर न आवंटित की जाये बल्कि ऐसी सम्पत्तियों का विक्रय नियमानुसार सुनिश्चित कराया जाय। यदि सम्बन्धित किरायेदार सन्दर्भगत शासनादेश के अन्तर्गत सम्पत्ति क्रय करने का इच्छुक नहीं है तो उनसे वर्तमान बाजार दर के आधार पर किराया निर्धारित कर लिया जाये। केवल स्टाफ क्वार्टर की इससे अवमुक्त रहेंगे। उनको कर्मचारियों को विक्रय किये जाने से पूर्व औचित्य अवगत कराते हुये शासन की पूर्वानुमति ली जाये।

3. उक्त व्यवस्थायें तात्कालिक प्रभाव से लागू होगी। कृपया इन निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करते हुये अनुपालन आख्या शासन को 15 मार्च 2001 तक उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

संख्या-882/9-आ-1-2001-72-बैठक/1998

उपर्युक्त की प्रतिलिपि मण्डलायुक्त/अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, लखनऊ, कानपुर, गोरखपुर, फैजाबाद, मेरठ, इलाहाबाद, वाराणसी, झांसी, आगरा, बरेली, मुरादाबाद एवं सहारनपुर को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

आज्ञा से
अमिताभ त्रिपाठी
अनुसचिव

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की हिन्दन एलिवेटिड रोड परियोजना में ग्राम सिहानी की भूमि के प्रतिकर दर में परिवर्तन करने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद शहर में यातायात व्यवस्था को व्यवस्थित करने के लिये एन0 एच0 24 से राजनगर एक्सटेंशन तक 06 लेन हिन्दन एलिवेटिड रोड के निर्माण में आने वाली ग्राम अर्थला, सददीकनगर व सिहानी के निजी भूस्वामियों की भूमि आपसी सहमति के आधार पर कय करने के उद्देश्य से प्राधिकरण बोर्ड की 144वीं बैठक दिनांक 05.10.2015 में प्रतिकर दर का निर्धारण किया गया था। इस निर्णय के द्वारा ग्राम अर्थला, सददीकनगर, सिहानी व करहेड़ा की भूमि को रूपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से कय करने के निर्देश दिये गये। निर्देशों के क्रम में ग्राम सददीकनगर की भूमि रूपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से कय की जा चुकी है। सड़क संरेखण के अनुसार ग्राम करहेड़ा की कोई भूमि इस सड़क निर्माण में नहीं आ रही है, इसलिये भूमि कय नहीं की जानी है।

ग्राम सददीकनगर में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दर रूपये 6,000.00 थी, इसलिये प्रभावित कृषकों द्वारा रूपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि उपलब्ध कराने की सहमति प्रदान कर दी गई और विक्रय पत्र निष्पादित करा दिये गये किंतु ग्राम सिहानी के कृषकों से कई दौर की वार्ता की गई लेकिन कृषक रूपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से भूमि उपलब्ध कराने के लिये तैयार नहीं हैं। यद्यपि कृषकों द्वारा प्राधिकरण का सहयोग प्रदान करते हुये सड़क निर्माण हेतु भूमि उपलब्ध करा दी गई किंतु उनके द्वारा यह मांग की जा रही है कि शासनादेशों के क्रम में उन्हें कम से कम ग्राम सिहानी की सर्किल रेट रूपये 15000.00 प्रति वर्ग मीटर प्रतिकर के रूप में दी जाये।

ग्राम सिहानी में कृषि भूमि की दरें निर्धारित नहीं हैं। जिलाधिकारी की सर्किल रेट सूची के अनुसार ग्राम सिहानी की समस्त भूमियों को अकृषिक भूमि मान लिया गया है। वर्तमान में आपसी सहमति के आधार पर भूमि कय किये जाने हेतु आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग का शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/15 दिनांक 21 मार्च, 2016 प्रभावी है। क्योंकि कृषकों द्वारा कई महीनों की वार्ता के उपरांत भी पुरानी दर रूपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर पर भूमि उपलब्ध कराने हेतु सहमति प्रदान नहीं की गई, इसलिये पुनः उपरोक्त शासनादेश के क्रम में प्रतिकर दर का निर्धारण जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति से कराया गया। समिति द्वारा दिनांक 16.06.2016 को रूपये 15,000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रतिकर दिये जाने की सहमति व्यक्त की गई। इस दर पर अधिकांश कृषकों द्वारा अपनी-अपनी भूमि प्राधिकरण को विक्रय करने हेतु सहमति व्यक्त की गई है। इन सहमतियों के आधार पर विक्रय पत्र निष्पादन की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है।

ग्राम सिहानी की भूमि के संबंध में प्रतिकर दर पर सहमति न हो पाने के कारण खसरा संख्या 8, 11 व 12 के सहखातेदार श्री सतीशचन्द त्यागी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट याचिका संख्या 13465/16 योजित की गई तथा रिट याचिका के माध्यम से सर्किल रेट का दोगुना प्रतिकर दिये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रश्नगत याचिका में निहित बिन्दु के संबंध में मा0 न्यायालय द्वारा नाराजगी व्यक्त की गई है। न्यायालय द्वारा यह निर्देश दिये गये कि याची से समझौता कर लिया जाये। किंतु याची सर्किल रेट 15000.00 रूपये का दोगुना दर से प्रतिकर मांग रहा है। न्यायालय द्वारा दिनांक 05.07.2016 को यह निर्देश दिये गये थे कि रूपये 15000.00 प्रति

वर्ग मीटर की दर से प्रतिकर का ड्राफ्ट न्यायालय में उपलब्ध कराया जाये। मा0 न्यायालय के आदेशों के क्रम में ड्राफ्ट तैयार कराया जा चुका है जिसे दिनांक 14.07.2016 को न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया गया।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ग्राम सिहानी हेतु भी रुपये 7700.00 प्रति वर्ग मीटर प्रतिकर दर का निर्धारण दिनांक 05.10.2015 को किया गया था और इसके पश्चात शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/15 दिनांक 21 मार्च, 2016 प्रभावी है तथा इस शासनादेश के अनुसार रुपये 15000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से ग्राम सिहानी की भूमि का प्रतिकर निर्धारण किया गया है। वर्तमान में इस दर से कम दर पर न तो भूमि क्रय की जा सकती है और न ही कृषक भूमि उपलब्ध कराने के लिये तैयार हैं। चूंकि प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के उपरांत प्रतिकर दरों में वृद्धि हो गई है, इसलिये निम्नवत एजेंडा प्रस्ताव संचालक मंडल के समक्ष प्रस्तुत है :-

हिन्दन एलिवेटिड रोड परियोजना के अंतर्गत आ रही ग्राम सिहानी की निजी भूमि को शासनादेश संख्या 385/8-3-16-309विविध/15 दिनांक 21 मार्च, 2016 के क्रम में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्धारित प्रतिकर दर रुपये 15000 रुपये प्रति वर्ग मीटर (पन्द्रह हजार रुपये प्रति वर्ग मीटर) की दर से प्राधिकरण के पक्ष में क्रय किये जाने की कार्यवाही की जाये। यह दर केवल हिन्दन एलिवेटिड रोड में आने वाली ग्राम सिहानी की भूमि के लिये प्रभावी होगी, हिन्दन एलिवेटिड रोड में आने वाली अन्य ग्रामों की भूमि के लिये 144वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या 32/144 का निर्णय यथावत रहेगा।

उपरोक्त एजेंडा प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष कार्यान्तर स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।





विषय : गाजियाबाद महायोजना-2021 को पुनरीक्षित किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद महायोजना-2021 को वर्ष 2005 में लागू किया गया था। इस महायोजना में गाजियाबाद, लोनी तथा मुरादनगर नगरों के अलग-अलग भू-उपयोग मानचित्र सम्मिलित हैं। उक्त तीनों नगरों की वास्तविक धरातलीय लोकेशन कन्टीन्यूस है परन्तु तीनों नगरों के भू-उपयोग मानचित्र अलग-अलग होने के कारण कियान्वयन में व्यवहारिक कठिनाईयां होती हैं।

गाजियाबाद महायोजना-2021 को तैयार करते समय उपलब्ध प्रौद्योगिकी की सीमितताओं (लिमिटेडशन्स) के कारण तैयार किये गये भू-उपयोग मानचित्रों में वर्तमान की उपलब्ध अत्याधुनिक एक्जूरेंट प्रौद्योगिकी के द्वारा सूक्ष्म स्तर पर परीक्षण करने से कतिपय विसंगतियां संज्ञान में आई हैं, जिनका निराकरण होना अति आवश्यक है।

गाजियाबाद महायोजना-2021 के लागू होने के वर्ष 2005 से वर्तमान वर्ष 2016 तक इस क्षेत्र में अनेको वृहदस्तरीय परियोजनाएं संरचित हुई हैं, जो गाजियाबाद महायोजना-2021 की संरचना करते समय अस्तित्व में नहीं थी। इन वृहदस्तरीय परियोजनाओं का व्यापक प्रभाव इस क्षेत्र के अभिकल्पित नियोजन पर पड़ रहा है अथवा निकट भविष्य में पड़ने की पूर्ण सम्भावना है।

शासन द्वारा समय-समय पर जारी की जा रही नई नीतियां जैसे आई.टी. नीति, राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 (मुख्यतः मिक्स लैण्डयूज, ट्रान्जिट ओरियेंटेड डवलपमेन्ट आदि) इत्यादि के अनुपालन में नॉन-पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज को बढ़ावा देने हेतु आवश्यक परियोजनाओं की संरचना, मिक्स लैण्डयूज कन्सेप्ट के आधार पर क्षेत्र के विकास की अभिकल्पना इत्यादि कार्यवाहियां अपेक्षित हैं।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की स्थानीय आवश्यकताओं, नये विकास हेतु उपलब्ध भूमि की सीमितता, अत्यधिक भू-मूल्य इत्यादि अनेको कारणों से उ०प्र० शासन द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु एक्सक्लूसिव भवन उपविधि निर्गत की गई है, जिनका संज्ञान लेकर ही विकास की दीर्घकालिक परियोजनाओं मुख्यतया: महायोजनाएं, जोनल डवलपमेन्ट प्लान व अन्य वृहदस्तरीय अवस्थापना सुविधा परियोजनाओं की संरचना की जानी आवश्यक है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि देश के इस अत्यन्त द्रूत गति से परिवर्तनशील हाई इकोनोमिक क्षेत्र में नियोजन एक सतत् प्रक्रिया के रूप में होना अपेक्षित है।

उक्त की पृष्ठभूमि में गाजियाबाद महायोजना-2021 (गाजियाबाद, लोनी एवं मुरादनगर) के पुनरीक्षण किये जाने एवं उक्त कार्य हेतु एन.सी.आर. प्लानिंग सैल, उ०प्र० प्रभाग, गाजियाबाद को कार्यदायी संस्था के रूप में नामित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

(इशतियाक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

मुद्दों पर व्यापक सहमति



केव के सुझाव पर बनेगा शिक्षा का रोड मैप

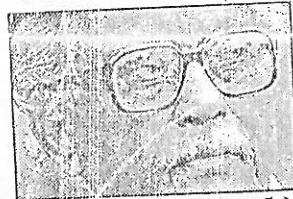
तीन स्थायी समितियों के गठन की घोषणा की

किया गया है जिसे आज विस्तार दिया गया है। इस मुद्दे पर राज्य सरकारों और केव के सदस्यों से एक महीने के भीतर उनकी राय मांगी गई है ताकि आगे सैक्रिफिकल सत्र से इसे अगले चरण में संसद में यथाशीघ्र पेश होने के लिए

पैदा किए जा सके। संघीय और भारी सवाल-जवाब के बीच केव की दो दिवसीय बैठक का आज समापन हो गया। इसी के साथ सरकार ने केव की सातों समितियों को रिपोर्ट का देश की शिक्षा का रोडमैप बनाने के लिए स्वीकार कर लिया। यहां तक की मुफ्त और अनिवार्य शिक्षा बिल का भी मंजूर कर लिया है और अद्य यह समिति के पास बजट विचार के लिए नहीं भेजा जाएगा। केव ही इस पर कुछ समय में विचार करके अंतिम रूप देगा।

एनपीआरटी के निदेशक प्रो. कृष्ण कुमार, प्रो शांता सिन्हा, प्रो. विनोद रत्ना, गौरव धीतलवा इ अंत तक कवायद में लगे रहें कि इसे समिति को वास्तव में दे दिया जाए। जब केव की बैठक समाप्त हो गई तो शांता सिन्हा अर्जुन सिंह से इसके बारे में जानने गईं श्री सिंह ने कहा कि बाद में देखेंगे। व्यूरो

अनपरा पर फिर विचार करें सरकार



लखनऊ। भारतीय कम्युनिस्ट पार्टी के सांसद व आल इंडिया ट्रेड यूनियन कांग्रेस के महासचिव गुरुदास दास गुप्ता ने मुख्यमंत्री मुलायम सिंह यादव से अनपरा 'सी' परियोजना को निजी हाथों में सौंपने के फैसले पर पुनर्विचार करने का अनुरोध किया है। मुख्यमंत्री को भेजे गए पत्र में दास गुप्ता ने अनपरा 'सी' परियोजना को निजी क्षेत्र में देने के फैसले को दुर्भाग्यपूर्ण बताया है। कहा है कि अनपरा ए व बी परियोजना का निर्माण व संचालन राज्य सरकार द्वारा किया जा रहा है। व्यूरो

वक्फ बीस

नई दिल्ली। उत्तर प्रदेश कोयला बेगीद का कह बोर्ड को नया राजीव गालाना बीस करोड़ क लगी है। इसलिए वह के इलाके करने की उम्मीद बना कि अग कवाई में इतना चाहिए थाप वने, परन्तु इर शकती है। लेकिन, त निर्माण गंध्या के हवा सफल।

राज्य में उत्तर प्रदेश द्वारा अयोध्या आम स ले। के लिए हमीद यकी फर्ने सुए थे आर अयोध्या में एक निशान को में हमीद

मिल को मल्टीप्लेक्स पर भी मिलेगी छूट

राज्य में बौद्ध सिनेमाहाल तोड़ने की भी गंभीरता को देखते हुए प्रदेश में को फिल्महाल मनोरंजन कर से छूट देने का फैसला किया गया है। मिल मल्टीप्लेक्स को भी मिलेगी छूट का फैसला किया गया है। गौर करने की बात है कि राज्य में कम चार हजार वर्गमीटर भूमि को मनोरंजन कर से छूट संबंधी पुराने फैसले पर सरकार ने अब महागठ बैठक की है। मल्टीप्लेक्स में प्रदर्शित फिल्मों का भी परोसदी कर छूट होगी वहीं शेष को मनोरंजन कर मुक्त होगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

सार्वजनिक सूचना

सार्वसाधारण को सूचित किया जाता है कि गाजियाबाद, लोनी तथा मुरादनगर महायोजना-2021 को उ०प्र० शासन के शारान्नादेश संख्या 2891/8-3-2005-14 महा०/2005 दिनांक 14.07.2005 द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है। शासन द्वारा स्वीकृत महायोजना का अवलोकन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग में किसी भी कार्य दिवस में पूर्वान्ह 11:00 बजे से अपरान्ह 5:00 बजे तक किया जा सकता है।

उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 के धारा-12 के प्राविधानों के अनुसार गाजियाबाद, लोनी ए मुरादनगर महायोजना-2021, इस सार्वजनिक सूचना के प्रकाशन के दिनांक से लागू हो जाएगी।

सचिव

प्रतिनियमित रूप से जारी किया जाएगा।
 यदि कोई भी व्यक्ति इस सूचना को पढ़ने के बाद भी कोई भी प्रतिक्रिया देना चाहता है तो उसे अपने प्रतिक्रिया पत्र को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।

1. प्रतिक्रिया पत्र को 17.05.2005 से 31.05.2005 तक 15.00 बजे तक बिना किसी भी शर्त के प्रेषित किया जा सकता है।
 2. प्रतिक्रिया पत्र को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।
 3. प्रतिक्रिया पत्र को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।
 4. प्रतिक्रिया पत्र को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।

Issued by:
STAR India Pvt. Ltd.
 205, Okhla Industrial Estate,
 Phase III, New Delhi-110020.

गोपनीय सूचना को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।
 यदि कोई भी व्यक्ति इस सूचना को पढ़ने के बाद भी कोई भी प्रतिक्रिया देना चाहता है तो उसे अपने प्रतिक्रिया पत्र को सूचित करने के लिए सूचित किया जाता है।

सार्वजनिक सूचना

सूचित किया जाता है कि गाजियाबाद 2021 के अनुसंधान प्रारूप की प्रदर्शनी पूर्व में प्राप्त आपति/सुझावों पर विधिवत विचार कर गाजियाबाद लोनी एवं मुद्रासंयोजन महायोजना-2021 प्रारूप की प्रदर्शनी उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विनियम 1973 की धारा - 11 के प्रावधानों के अन्तर्गत आपति एवं सुझाव आमंत्रण हेतु दिनांक 12.05.2005 से 02.06.2005 तक गाजियाबाद विभाग प्राधिकरण को भेजा जा रहा है। संशोधित महायोजना प्रारूप की प्रदर्शनी दिनांक 10 बजे से सायं 5 बजे तक खुली रहेगी। संशोधित महायोजना प्रारूप 2021 पर सुझाव उपरोक्त दिनांक में प्रदर्शनी सत्र पर अपना विचार प्रकट करने के लिए सूचित किया जाता है। आपति एवं सुझाव ई-मेल पते gda@zb@rediffmail.com पर भी भेजा जा सकता है।

उपाध्यक्ष

BHARAT SANCHAR NIGAM LIMITED (CIVIL WING)
 O/o Ex. Engr. (C), BSNL Civil Divn., ALTTTC, Ghaziabad

NOTICE INVITING TENDER (No. 12/05-06 dated 07.05.2005)
 On behalf of BSNL, wax sealed item rate tenders are invited for the following work :

S. No.	Name of work	E/Cost Rs.	E/M Rs.	Last date of receipt of application for issue of tender forms
1.	Water proofing treatment of the roof of satellite building at ALTTTC, Ghaziabad	3,14,011/-	7,850/-	24.05.2005

For further details kindly visit our website at www.upw.bsnl.co.in/civil
Executive Engineer (C)

यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान,
 रायपुर मार्ग, देहरादून-248 008

दूरभाष : 91-135-2787004 से 7 तथा 2780634 से 2780638
 फैक्स : 91-135-2787128 तथा 2787161

सार्वभौमिक निविदा सूचना

निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, रायपुर मार्ग, देहरादून-248008, भारत, विदेशी/भारतीय आपूर्तिकर्ताओं से निम्नलिखित सामग्री हेतु दो-बोली पद्धति, यानि तकनीकी-व्यापारिक-बोली (एच एमएस बोली) (Two-bid-System, i.e., techno-Commercial-Bid and Price-Bid) में सुझाव प्रेषित करने के लिए निविदा प्रपत्र एवं विवरण डी.आर.डी.ओ. की वेबसाइट www.drdo.org पर उपलब्ध है और जिसे डाउनलोड किया जा सकता है। (निविदा शुल्क का डिमांड ड्राफ्ट तकनीकी-व्यापारिक-बोली के लिफाफे में तथा धरोहर राशि का डिमांड ड्राफ्ट मूल्य बोली के लिफाफे में साथ भेजा जाना चाहिए)।

- निविदा क्रमांक : 12901 एमई 0506एफ 016
- सामग्री : सलेनियम लेजर सिंटिंग वेरिड रेपिड प्रोटोटाइपिंग सिस्टम मात्रा : 01 संख्या
- निविदा शुल्क : रु. 500/-
- धरोहर राशि : रु. 2,00,000/-

नोट :

- निविदा प्रपत्र जमा करने की अंतिम तिथि : मंगलवार दिनांक 14.05.2005 को 14.00 बजे तक (भारतीय समयानुसार)
- निविदा खोलने की तिथि (केवल तकनीकी-व्यापारिक-बोली) : मंगलवार दिनांक 14.05.2005 को 14.00 बजे से दोपहर 02.00 बजे तक (भारतीय समयानुसार)। यदि इस दिन अवकाश हो तो अगला कार्य दिवस को निविदाएं खोली जाएंगी।
- यदि निविदा प्रपत्र को हमारी वेबसाइट से डाउनलोड करने के कोई व्यवधान हो तो आपूर्तिकर्ता निविदा प्रपत्र हेतु निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, देहरादून को आवेदन कर सकते हैं जो दिनांक 07.05.2005 तक पूर्ण जमा चाहिए। आवेदन में स्पष्टता: निविदा क्रमांक लिखा होना चाहिए तथा किसी राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा जारी किया गया रु. 500/- (रुपये पांच सौ) का डिमांड ड्राफ्ट, जो निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, देहरादून को भारतीय स्टेट बैंक, रायपुर देहरादून (शाखा कोड 3059) पर देय हो, संलग्न होना चाहिए। पंजीकृत आपूर्तिकर्ता को निविदा शुल्क जमा करने से मूट मिल सकती है। वर्यथा कि वे निविदा प्रपत्र आवेदन के साथ पंजीकरण का राख्य प्रस्तुत करें। विदेशी आपूर्तिकर्ताओं को निविदा शुल्क जमा करने में मूट है।
- दोनों बोली सब प्रकार से एक समान होनी चाहिए, सिवा इसके कि तकनीकी- व्यापारिक-बोली पर कीमत/मूल्य वाली जगह खाली हो (कीमत/मूल्य अंकित नहीं हो)। निविदाओं को दो-बोली-पद्धति (तकनीकी-व्यापारिक-बोली एवं मूल्य बोली-Techno-Commercial-Bid and Price-Bid) के अनुसार अलग अलग लिफाफे में मुहरबंद करें और उन पर निविदा संख्या, बोली का प्रकार, निर्धारित तिथि तथा फर्म का नाम अंकित करें। इन दोनों लिफाफों को एक लिफाफे में डाल कर, गीलाबंद करके तथा निविदा संख्या, बोली का प्रकार, निर्धारित तिथि तथा फर्म का नाम अंकित करके भेजना जमा कर दिया जाए।
- मूल्य बोली खोलने के दिन के अंतिम से सूचना पत्रित की जाएगी। यदि आवश्यक हुआ तो वे गोपनीयता केवल न्यूनतम तकनीकी बोली फर्म से ही किया जाएगा।
- सभी निविदाकर्ता, जो पंजीकृत नहीं हैं, निविदा मूल्य एवं धरोहर राशि को किसी राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा जारी किये गये डिमांड ड्राफ्ट, जो निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, देहरादून को भारतीय स्टेट बैंक, रायपुर, देहरादून (शाखा कोड 3059) पर देय हो, के माध्यम से जमा कर सकते हैं। अपूर्ण आवेदन को अंतिम रूप देने के बाद, असफल बोली लगाने वाले आपूर्तिकर्ताओं को धरोहर राशि वापस कर दी जाएगी। विदेशी आपूर्तिकर्ताओं को धरोहर राशि जमा करने से मूट है।
- विदेशी आपूर्तिकर्ता उपरोक्त वेबसाइट निविदा प्रपत्र डाउनलोड कर सकते हैं अथवा तकनीकी सहायक (रक्षा), भारतीय हाई क्रिशन, लंदन, यूके या सलाहकार (रक्षा तकनीकी), भारतीय ह्यूमन, वॉशिंगटन डी.सी., यूएसए, से प्राप्त कर सकते हैं।
- आवृत्त आपूर्तिकर्ता केवल भारतीय मुद्रा में ही निविदा भरें अन्यथा निविदा निरस्त कर दी जाएगी।
- निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, देहरादून को किसी या सभी निविदाओं को किसी भी अवस्था में स्वीकृत/अस्वीकृत करने या निरस्त करने का अधिकार होगा।
- किसी भी प्रकार की एक लिफाफे के लिए निदेशक, यंत्र अनुसंधान एवं विकास संस्थान, देहरादून उत्तरदायी नहीं होंगे।

टीएनपी: 7160 (80) 2005

सिविल अभियांत्रिकी विभाग
नई दिल्ली नगर पालिका परिषद
निविदा सूचना

निविदा की अंतिम तिथि : 30.5.2005
 निविदा के निर्माण की अंतिम तिथि : 1.5.2005
 निविदा की अंतिम तिथि व समाप्त : 3.6.2005

नगर पालिका और से कार्यपालक अभियंता (बीएम-II) का रु. 95,000/- का सिविल एंजिनियरिंग, गोल मार्केट, नई दिल्ली, एनडीएमसी के तहत एवं युवोय ग्रेपी-Vती (बी/आर) टेकेंटारों (जिनके पास ग्रेपी का वैध पंजीकरण प्रमाण पत्र हो) एवं जो वेल्डिंग, एल/पी व टी/डीडी/एमसीडी/लज्ज लोडिंग की समुचित प्रशिक्षण प्राप्त पर सुधार कार्य, कक्षा : सत्य कान्ठ प्लॉट सं. 5, नई दिल्ली पर मूट दर पर मुहरबंद निविदा आमंत्रित की जाती है। निविदा का रु. 258837/-, राखापत्र अर्थात्: एक माह, निविदाकार को पत्रों में पंजीकृत है, उनको पत्रों में भुगतान किए गए निविदा शुल्क को आपकी एनडीएमसी में पंजीकृत कर लेना होगा। निविदा रु. 51777/- निविदा आमंत्रण सूचना (फार्म-ए) के शर्त 8 में उल्लिखित निविदा के साथ संलग्न करना होगा।

नगर पालिका केन्द्र पर निविदा निर्माण प्रयोक्त या उसके प्रति 16.2005 तक किसी भी कार्य शिफ्ट पर एकाधिक 11 बजे से 15.00 बजे तक रु. 500/- प्रत्येक (अप्रतिबंध) के विधित रसीद प्राप्त करने के लिए प्रस्तुत करने पर युवोय टेकेंटारों द्वारा प्राप्त किया जा रहा है। निविदा 3.6.2005 को सायं 4 बजे तक संशोधित कार्यलय पर भेजा जा सकता है।

आवृत्त: 7160

हस्ता/
कार्यपालक अभियंता (बीएम-II)

Handwritten signature and notes at the bottom of the page.

FOR CAREER IN MERCHANT NAVY INTERNATIONAL INSTITUTE OF MARITIME STUDIES AND RESEARCH

(An ISO 9001-2000 Institute of ICARIE)
 Sector-8, P.O. - Haldia Township - 721607,
 Dist. - Purba Medinipur, West Bengal
 (03224) 267501/ 267502 Fax (03224) 52800/255275
 Affiliated to West Bengal University of Technology and
 approved by D.G. Shipping, Govt. of India
 [Collaboration with FOSMA Maritime Institute &
 Research Organization (FMIRO)- Mumbai]

ADMISSION NOTICE TO 3 YEARS BSC (Nautical Science) COURSE

Eligibility: Aggregate 60% in PCM in (10+2) or equivalent and
 50% in English either in 10th or 12th Standard.
 Age: Less than 20 years as on 1st August, 2005.
 Eye sight: 6/6 vision in both eyes & no colour blindness.

Aspiring candidates may contact at the following addresses:
 1. FOSMA Maritime Institute, F322A, Adarsh House, Lodo Sarai,
 New Delhi - 110 030. Phone - 011-51683811-15 / 29523343
 2. FMIRO, 1517 Maker Chamber - V, Nariman Point,
 Mumbai - 400 021, Phone - 022 - 22043651 / 22044023
 Information brochure available at the above centres on payment
 of Rs. 400/- through DD in favour of the institute payable at
 Haldia. Last date of submission of form 30th June, 2005.
 For more details please visit our Website: www.iimsar.org



सुझाव प्रस्तुत करने के लिए सूचना

सर्व-समावेशन को संचित किया जाता है कि गाजियाबाद
 महायोजना-2021 के संशोधित प्रारूप की प्रदर्शनी उत्तर
 प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की
 धारा-11 के प्रावधानों के अन्तर्गत जनता से आपत्ति/
 सुझाव आमंत्रण हेतु दि० 12.5.2005 से दि० 7.6.2005
 तक लगाई गई है। उक्त प्रदर्शनी की अवधि दि० 13.6.2005
 तक बढ़ाई जाती है। संशोधित महायोजना प्रारूप 2021
 पर आपत्ति एवं सुझाव उपरोक्त दिवसों में प्रदर्शनी
 स्थल पर अथवा एन.सी.आर. नियोजन सेल, नगर निगम
 भवन, द्वितीय तल गाजियाबाद में प्रेषित किया जा सकता है।
 आपत्ति एवं सुझाव प्राधिकरण के ई-मेल पते
gd.lagzb@rediffmail.com पर भेजे जा सकते हैं।

राजिव

उपाध्यक्ष

The Annual Fee for B.E./B.Arch. Course shall be Rs. 1,00,000/- by the Government of Karnataka and Visvesvaraya Technological Fees Structure is subject to the final orders of Government of Karnataka of India and Other Statutory Bodies as the case may be.

Candidates' Parents should give an undertaking to pay the differ judgment.

MBA:- Applications are invited from MAT qualified candidates for the Eligibility may be ascertained from our website
 The annual fee will be notified on the website in due course.

Application for B.E./B.Arch & MBA can be collected from the Admi- all working days between 9.00 AM and 4.00 PM or can be downlo- duly filled in application with relevant documents along with DD for M.S.RAMIAH INSTITUTE OF TECHNOLOGY, BANGALORE s before 20th June 2005

The schedule of counselling and other details will be given on th individual communication will be sent to candidates regarding stati counselling

MCA :- For Admission Test and other details, see V.T.U. Notificatio
M.Tech:- Await the Visvesvaraya Technological University, Bel- entrance test and counselling on Website www.vtu.ac.in

For Further details visit our website www.vtu.ac.in

Seats will be allotted only on Merit. No Donation / No ar

Parliament of India LOK SABHA SECRETARIAT New Delhi



SUGGESTIONS INVITED ON THE SI 'INTER-LINKING OF RIVERS'

1. The Committee, headed by Shri R.Sambasiva Rao, MP an on Water Resources have selected the subject 'Inter-Link examine in detail and present a Report on the subject to f
2. The Committee have observed that by implementin Rivers', the Nation strives to realize the goals of mitigat augment domestic and industrial water supply, enhance r employment, etc.
3. The Committee have come across news items in v subject wherein divergent views are being expressed persons and groups on varied considerations.
4. The Committee have observed that various issues viz. e rehabilitation of project affected persons, techno-eco schemes etc. are to be affectively addressed before en
5. The Committee also understand that there is a lack of States on the modalities of sharing of waters and the projects
6. The Committee desire that meaningful and objective presented to both the Houses of Parliament.
7. The Committee have decided to invite written n suggestions / comments of the individuals / experts Institutions interested in the subject matter
8. Those who are desirous of submitting their memora two copies each (in English and Hindi) thereof to S Sabha Secretariat, Room No. 152, First Floor, Par Delhi-110001 [Tel.No.23034011, 23035238(O) and F within 30 days of the date of the advertisement.
9. Those who are desirous of giving oral evidence sending memoranda are requested to intimate the same consideration of the Committee.
10. The Memoranda which might be submitted to the records of the Committee and would be treated as " circulated by any one, as such an act would consti- Committee.

विषय : गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटैक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के सम्बन्ध में।

(क) हाईटैक टाउनशिप

उ0प्र0 शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से गाजियाबाद में हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद में दिनांक 21.05.2005 को दो निजी विकासकर्ता मै0 उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 का चयन किया गया। उक्त दोनों विकासकर्ताओं के साथ शासन द्वारा प्रेषित एम.ओ.यू. क्रमशः दिनांक 30.11.2005 तथा दिनांक 22.12.2005 को निष्पादित किया गया तथा संशोधित एम.ओ.यू. दिनांक क्रमशः 17.03.2009 तथा 24.04.2010 को निष्पादित किये गये।

(1) मै0 उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. व कन्सेप्चुअल ले-आउट प्लान दिनांक 23.05.09 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 12.06.09 को प्रदान किया गया।

(2) हाईटैक टाउनशिप विस्तार (2991.31 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा दि0 18.01.2010 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 17.02.2010 को पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित हो चुका है। विकासकर्ता द्वारा मूल एवं विस्तारित क्षेत्रफल सहित 4494.31 एकड़ की योजना हेतु पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी जो कि दिनांक 14.09.2010 को सम्पन्न बैठक में समिति द्वारा की गयी संस्तुति के क्रम में परिचालन के माध्यम से बोर्ड द्वारा दिनांक 19.10.2010 को अनुमोदित की गयी। डी.पी.आर. 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।

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/ग्रामों के आस पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए 4494.31 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, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.11 को डी0पी0आर0 निर्गत की गयी। बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में महायोजना में दर्शित आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत 2911.70 एकड़ पर प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र दिनांक 27.09.2011 को स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 20.10.11 को निर्गत किया गया। स्थलीय परिस्थिति के अनुसार विकासकर्ता द्वारा 4494.31 एकड़ पर योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी, जो कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.09.13 में अनुमोदन के क्रम में दिनांक 03.10.13 को निर्गत की गई एवं प्रथम चरण में योजना का 4004.25 एकड़ का तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.13 को अनुमोदन उपरान्त दिनांक 02.11.13 को निर्गत किया जा चुका है। तत्क्रम में स्थल पर विकासकार्य प्रगति पर है। योजना का विकास प्रथम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 10.07.09 से 10 वर्ष के अन्दर पूर्ण करना है।



(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

योजना के अन्तर्गत कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ने वाली 1019.22 एकड़ भूमि का भू-उपयोग शासन द्वारा अधिसूचना सं० 2412/8-3-12-35 एल.यू.सी./2011 दिनांक 19.10.2012 द्वारा भू-उपयोग कृषि से आवासीय हेतु कतिपय शर्तों के साथ परिवर्तित किया गया है। भू-उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्रफल 1019.22 एकड़ भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना प्राधिकरण स्तर पर करते हुए आंकलित/वांछित धनराशि रू० 1,14,26,08,800/- प्राधिकरण कोष में जमा कराने हेतु सूचित किया गया था। उक्त धनराशि में से विकासकर्ता द्वारा धनराशि रू० 34,27,82,600/- अभी तक प्राधिकरण कोष में जमा नहीं कराई गई है। विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार शुल्क की गणना के सम्बन्ध में किये गये अनुरोध के क्रम में पूर्व में प्राधिकरण के पत्रांक 211/मा०प्लान/2011 दिनांक 16.12.2011 द्वारा मार्ग दर्शन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया था तथा उक्त के सम्बन्ध में स्पष्ट दिशानिर्देश प्रदान करने हेतु पुनः पत्र सं० 506/मा०प्लान/2011 दिनांक 03.11.2012 तथा अनुस्मारक दिनांक 10.04.2013, 15.05.2013, 25.11.13, 08.01.14 एवं दिनांक 05.03.14 को शासन को प्रेषित किया गया है। जिस पर शासन का निर्णय अपेक्षित है।


उक्त के अलावा विकासकर्ता की योजनान्तर्गत लीज रेण्ट के निर्धारण, भूमि बन्धक पत्र एवं सिटी डवलपमेन्ट चार्ज का प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। जिस पर शासन का मार्गदर्शन प्रतीक्षित है।

(2) मै० सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा०लि० द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्टुअल डी.पी. आर. दिनांक 20.07.06 को अनुमोदित हुई 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 अनुमोदित किया जा चुका है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में हाईटैक के विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ भूमि का संशोधित एम०ओ०यू० दिनांक 17.03.11 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 डी.पी.आर. एवं प्रथम चरण में 717.94 एकड़ 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, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.11 को डी.पी.आर. निर्गत की गयी तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में 717.94 एकड़ का ले-आउट दिनांक 05.11.2011 को निर्गत किया गया।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजना की प्लानिंग में आंशिक परिवर्तन करते हुए 4312.99 एकड़ पर योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी जो कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.09.13 में अनुमोदन के क्रम में दिनांक 03.10.13 को निर्गत की गयी तत्क्रम में प्रथम चरण में विकासकर्ता द्वारा 717.94 एकड़ क्षेत्रफल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.13 को अनुमोदन उपरान्त दिनांक 02.11.13 को निर्गत किया जा चुका है तत्क्रम में स्थल पर विकासकार्य प्रगति पर है। प्रथम चरण में योजना का विकास प्रथम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 05.11.11 से 5 वर्ष के अन्दर पूर्ण करना है।


(इशियाक अहमद)
डी.पी.ओ. 1010

भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23.07.11 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। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 18.10.2011 को सुनवाई की गयी। सुनवाई उपरान्त समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्र में पड़ने वाली आबादी, पूजा स्थल, समाधि व निर्मित औद्योगिक इकाईयों के दृष्टिगत क्षेत्र के विस्तृत सर्वेक्षण के उपरान्त ही प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति के निर्णय के क्रम में गठित उपसमिति की दिनांक 18.09.12 एवं 20.11.12 को बैठक आहूत की गई जिसमें सूचना संख्या 3651(1)/8-3-11-34एल0यू0सी0/2011 लखनऊ दिनांक 25 अगस्त, 2011 के सम्बन्ध में प्राप्त कुल 23 आपत्ति एवं दिये गये सुझावों के सम्बन्ध में किये गये सर्वेक्षण के अनुसार स्थल की स्थिति भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखे जाने हेतु अनुशंसा की गई है। जिस पर समिति द्वारा दिनांक 24.02.14 की बैठक में कतिपय बिन्दुओं पर विवरण मांगा गया है। जिसके संकलन के पश्चात पुनः बैठक आहूत की जायेगी।

(ख) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप

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 मै0 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0, अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0, सामग कन्स0 लि0, एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0, मै0 अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0, मै0 लैण्डक्राफ्ट डवलपर्स प्रा0 लि0 व मै0 एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 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। मै0 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0, मै0 अग्रवाल एसोसिएट प्रमोटर्स लि0 एवं मै0 अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 लि0 के आवेदन पर योजनाओं की समयवृद्धि प्रदान की गयी है। जिनकी योजनाओं में विकास कार्य प्रगति पर है। मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 द्वारा 117.68 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत संशोधित डी. पी.आर. लाईसेंस की बाउण्ड्री में आंशिक संशोधन के साथ प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.13 को अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 30.10.13 को निर्गत की जा चुकी है तत्क्रम में विकासकर्ता मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 (कन्सॉर्शियम) के लीड मेम्बर मैसर्स यूटीलिटी एस्टेट्स प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत तलपट मानचित्र दिनांक 08.12.2013 को स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 28.12.2013 को निर्गत किया गया है। योजना का विकास प्रथम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 18.05.11 से 5 वर्ष के अन्दर पूर्ण करना है। मै0 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 की योजना के संशोधित मानचित्र पर शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति दिनांक 18.04.16 के क्रम में बोर्ड द्वारा दिनांक 19.04.16 को अनुमोदन प्रदान किया गया।

लाईसेंस प्राप्त अवशेष तीन विकासकर्ताओं में से 2 विकासकर्ता मै0 साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 आर्चिड आइरियो रियल्टी प्रा0लि0 द्वारा क्रमशः दिनांक 15.09.08 एवं 05.07.08 को अपनी योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई। मैसर्स साहनी के प्रकरण में डी0पी0आर0 स्वीकृति हेतु न्यूनतम आवश्यक भूमि के सम्बन्ध में शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में मैसर्स आर्चिड आइरियो द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को दिनांक 05.11.09 को अवगत कराया गया, जिसमें यह भी अवगत कराया गया कि लाईसेन्स की अवधि दिनांक 22.01.09

(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

को समाप्त हो चुकी है। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता को उसके पत्र दिनांक 26.10.2012 के सन्दर्भ में पुनः अवगत कराया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा लाइसेंस नवीनीकरण हेतु शासन स्तर पर किये गये अनुरोध के क्रम में शासन के पत्र दिनांक 17.12.12 के सन्दर्भ में प्राधिकरण के पत्र संख्या 631/मा.प्लान/12, दिनांक 16.01.2013 द्वारा वस्तु स्थिति से अवगत कराया गया है।

मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत डी०पी०आर० पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। जिसके क्रम में मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा०लि० द्वारा योजना की संशोधित डी०पी०आर० दिनांक 01.11.10/07.02.11 को प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी, जिस पर दिनांक 25.11.10/ 28.02.11 को आहूत समिति की बैठक के निर्णय से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। किन्तु विकासकर्ता द्वारा सूचित आपत्तियों का निराकरण नहीं किये जाने के कारण डी.पी.आर. अभी अनुमोदित नहीं है। विकासकर्ता द्वारा सूचित आपत्तियों का निराकरण न करने एवं लाइसेंस की अवधि समाप्त हो जाने के कारण विकासकर्ता को जारी समस्त अनुमतियों को निरस्त करने पर विचार हेतु प्रकरण प्राधिकरण के पत्र सं० 538/मास्टर प्लान/ 2012 दिनांक 29.03.2012 द्वारा शासन को सन्दर्भित किया गया है। एक विकासकर्ता मै० जयकिशन एस्टेट डवलपर्स प्रा०लि० की लाइसेंस अवधि दिनांक 24.03.2011 तक थी, जिसके लाइसेंस नवीनीकरण हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया, किन्तु अभी तक इस सम्बन्ध में शासन के कोई भी निर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं। लाइसेंस की अवधि समाप्त हुए दो वर्ष से अधिक हो चुका है।

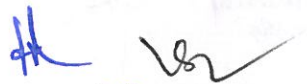
इन्टीग्रेटेड विकासकर्ताओं की योजनान्तर्गत ग्राम समाज की भूमि को एकजाई करने, एस्क्री एकाउन्ट के सम्बन्ध में, लाइसेंस नवीनीकरण एवं सिटी डवलपमेंट चार्ज निर्धारण के प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। जिस पर शासन का मार्गदर्शन प्रतीक्षित है।

(ग) महायोजना मार्गों का विकास

इन्टीग्रेटेड एवं हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत पड़ने वाले महायोजना मार्गों के विकास हेतु प्राधिकरण द्वारा की जा रही कार्यवाही/प्रगति का विवरण निम्नवत् है:-
ग्राम डूण्डाहेडा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 60 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष 1.5004 है० भूमि के अर्जन हेतु धारा 6(1)/17 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन से दिनांक 27.04.2011 को कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। हितबद्ध भू-स्वामियों से प्रतिकर हेतु समझौते का प्रयास किया जा रहा है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन के पत्र दिनांक 30.12.2013 द्वारा उक्त भूमि के भूमि अर्जन प्रस्ताव में अभिनिर्णय हेतु मांगी गयी धनराशि रू० 3,50,65,365.00 प्राधिकरण द्वारा पत्र सं० 1022/12/भू.अ.अ./13 दिनांक 31.12.2013 द्वारा उपलब्ध करायी जा चुकी है।

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में 0.2126 है० भूमि के अर्जन का पूरक प्रस्ताव दिनांक 04.07.2011 को प्रेषित किया गया था जिस पर प्राप्त आपत्तियों का निराकरण करते हुए संशोधित प्रस्ताव दिनांक 23.03.2012 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन को प्रेषित किया गया तथा धारा -4 की विज्ञापित जारी कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 20.07.2012, 27.08.2012 एवं 05.12.12 द्वारा अनुरोध किया गया तत्कम में अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन द्वारा पत्र दिनांक 13.12.12 द्वारा मांगी धनराशि की गणना से अवगत कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 21.12.2012 एवं 27.09.2013 प्रेषित किया गया है।


(इशतियाक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

ग्राम शाहपुर बग्गैटा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 20 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष भूमि के अर्जन हेतु धारा 4(1)/17 की अधिसूचना उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 15.09.2010 को जारी कर दी गयी है। इस क्रम में अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद की मांग के अनुसार अनुमानित प्रतिकर की 10 प्रतिशत धनराशि एवं अर्जन व्यय रू0 5,69,04,640/- एवं पुर्नस्थापना/पुर्नवास हेतु धनराशि रू0 99,37,500/- प्रेषित की जा चुकी है। उपाध्यक्ष महोदय के आदेशों के क्रम में 20.27 है0 भूमि के स्थान पर न्यूनतम आवश्यक 5.1368 है0 भूमि की धारा-6 हेतु संशोधित प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद को दिनांक 02.07.2011 को प्रेषित किया गया, धारा-6 की कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण पुनः संशोधित प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 सिंचाई को दिनांक 31.12.2011 को प्रेषित किया गया है, जिसका अनुस्मारक दिनांक 23.03.2012, 26.04.2012, 24.05.2012 एवं 02.07.12 को प्रेषित किया गया है। तत्कम में धारा-4(1) की अधिसूचना सं0 1489/ आठ-अ.जि.अ./भू-अर्जन/सि. गाजियाबाद द्वारा दिनांक 06.08.2012 को जारी की गई है जिसका राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 01.09.2012 को हो चुका है।

प्रश्नगत महायोजना मार्ग के निर्माण हेतु 5.5542 है0 भूमि के अधिनियम की धारा 4/17 के अन्तर्गत कार्यवाही हेतु प्राधिकरण के पत्र दिनांक 21.09.13 द्वारा अनुरोध किया गया। तत्पश्चात प्राधिकरण के पत्र सं0 71/12/भू.अ.अ./13 दिनांक 16.12.2013 द्वारा 5.5542 है0 भूमि के स्थान पर 4.8900 है0 भूमि के अर्जन हेतु संशोधित प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 सिंचाई को प्रेषित किया गया। भू-अर्जन अनुभाग के पत्र सं0 81/12/भू.अ.अ./13 दिनांक 21.12.2013 के क्रम में 4.8900 है0 भूमि के अर्जन हेतु रू0 1100.00 प्रति वर्ग मी0 के आधार पर कुल अनुमानित प्रतिकर रू0 7,63,81,800.00 के अनुसार 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर व 10 प्रतिशत अर्जन व्यय हेतु कुल रू0 1,52,76,360.00 की मांग अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 सिंचाई द्वारा अपने पत्र दिनांक 27.12.2013 के द्वारा की गयी है।


ग्राम महरौली में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 40 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष भूमि के अर्जन हेतु धारा 6(1)/17 की विज्ञप्ति जारी हो चुकी है। जिसका कब्जा अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद द्वारा दिनांक 01.05.2010 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को हस्तगत किया जा चुका है। प्रश्नगत अर्जन के कुछ हितबद्ध कृषकों/ भू-स्वामियों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में वाद दायर कर उनकी भूमि के अर्जन के विरुद्ध स्थगन आदेश प्राप्त कर लिये गये हैं। विकासकर्ताओं के स्तर से भी समझौता वार्ता कर केस वापिसी के प्रयास किये जा रहे हैं।

(घ) आन्तरिक/बाह्य विकास की प्रगति का विवरण:

हाईटैक टाउनशिप योजनाओं एवं इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजनाओं के अन्तर्गत विकासकर्ताओं द्वारा किये गये विकास कार्यों का विवरण मानचित्र पर संलग्न है।

उपरोक्तानुसार गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटैक/इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति विवरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।


(इश्तियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 का शासन द्वारा अनुमोदन के सम्बन्ध में।

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-21004 के प्राविधानो अनुसार तथा त्रीव नगरीकरण के फलस्वरूप पडने वाले दबाव के दृष्टिगत भूमि का ओपटीमम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु अनुमन्य एफ.ए.आर. के रेशनलाईजेशन, साईकिल ट्रैक्स का निर्माण सुनिश्चित करने, कय योग्य एफ.ए.आर. सम्बन्धी प्राविधानो मे विसंगति के निराकरण, पोडियम पार्किंग का प्राविधान, पार्किंग मानको का रेशनलाईजेशन, ग्रीन बिल्डिंग निर्माण को प्रोत्साहित करने, रूप टॉप फोटोवोल्टाईक पावर प्लान्ट की स्थापना करने, आवासीय भूखण्डो मे बहुआवासीय इकाईयां के निर्माण सम्बन्धी प्राविधान सम्मिलित करने एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अन्य विसंगतियों का निराकरण करने के सम्बन्ध मे शासन द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-57 के अन्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) मे संशोधन 2016 पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। उक्त संशोधन शासनादेश सं0 462/8-3-16-34विधि/06 दिनांक 17.06.2016 के माध्यम से निर्गत किये गये है, जिसमें शासन द्वारा उक्त पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकृत करने, स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कर अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये है, ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

अतः उपरोक्तानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 (यथासंशोधित-2011) में संशोधन 2016 को अंगीकार किये जाने प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

प्रेषक,
शिव जनम चौधरी,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

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

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 17 जून, 2016

विषय: भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 का शासन द्वारा अनुमोदन।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बंध में उल्लेखनीय है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के प्राविधानुसार तथा तीव्र नगरीकरण के फलस्वरूप पड़ने वाले दबाव के दृष्टिगत भूमि का आष्टिमम उपयोग सुनिश्चित करने हेतु अनुमन्य एफ0ए0आर0 के "रेशनलाइजेशन", साईकिल ट्रैक्स का निर्माण सुनिश्चित करने, क्रय-योग एफ0ए0आर0 सम्बंधी प्राविधानों में विसंगति के निराकरण, पौडियम पार्किंग का प्राविधान, पार्किंग मानकों का "रेशनलाइजेशन", ग्रीन बिल्डिंग निर्माण को प्रोत्साहित करने, रूफ टॉप फोटोवोल्टाइक पावर प्लान्ट की स्थापना करने, आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण सम्बंधी प्राविधान सम्मिलित करने तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की अन्य विसंगतियों का निराकरण करने के सम्बंध में प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, अन्य हितबद्ध संस्थाओं से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने के सम्बंध में विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किया गया।

2- प्रश्नगत प्रकरण में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के संशोधन सम्बंधी प्रस्ताव पर विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं से प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर शासन स्तर पर हुये विचार-विमर्श के क्रम में निदेशक, आवास बन्धु/मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के परीक्षणोपरान्त आवास एवं विकास परिषद, विभिन्न विकास प्राधिकरणों यथा-लखनऊ, कानपुर, इलाहाबाद, वाराणसी, गाजियाबाद, मुरादाबाद, इलाहाबाद, उन्नाव, गोरखपुर, रायबरेली, मेरठ, बरेली झॉसी, क्रेडाई, आर्किटेक्ट्स तथा अन्य हितबद्ध संस्थाओं आदि से सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सभी सुझावों के सारिणीकरण उपरान्त इन पर दिनांक 29.01.2016 को शासन स्तर पर सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु तथा निदेशक, आवास बन्धु व मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से हुये विचार-विमर्श के उपरान्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथा संशोधित 2011) में संशोधन का प्रस्ताव तैयार कर उपलब्ध कराया गया है, जिसका शासन स्तर पर प्रस्तुतीकरण भी किया गया।

3- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति (वर्तमान प्राविधानों में संशोधनों सहित) संलग्नकर प्रेषित करते हुये मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अन्तर्गत उक्त संशोधन पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया इस पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुये अंगीकार करने का कष्ट करें। स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कर अपेक्षित हो तो बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नक:- यथोपरि। (कुल-24 पृष्ठ)

भवदीय,

(शिव जनम चौधरी)
~ विशेष सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रति संलग्न करते हुये आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद को इस आशय से प्रेषित कि परिषद बोर्ड में उक्त उपविधि पर विचार कर अंगीकार करने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।
- 2- निदेशक, आवास बुन्ध को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि वेबसाईट पर अपलोड करते हुये समस्त सम्बंधित को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2008 (यथासंशोधित 2011) में संशोधन 2016 की प्रतियां उन्हें उपलब्ध कराने का कष्ट करें।
- 3- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र०, लखनऊ।
- 4- सलाहकार नियोजन, आवास बन्धु, लखनऊ।
- 5- गार्ड फाईल।

आज्ञा से,



(शिव जनम चौधरी)

विशेष सचिव

विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008
(यथा संशोधित 2011) में संशोधन 2016

प्रस्तर	वर्तमान प्राविधान	प्रस्तावित संशोधन
1.2.6	“स्ट्रिट फ्लोर” का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम तीन तरफ से खुली हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।	“स्ट्रिट फ्लोर” का तात्पर्य प्लिन्थ से खम्भो (पिलर्स) पर बनी हुई संरचना जो न्यूनतम दो तरफ से खुली हो, फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मीटर हो एवं पार्किंग के प्रयोजनार्थ अभिप्रेत हो, से है।
1.2.35	“बाजार स्ट्रीट” का तात्पर्य सड़क के किनारे पक्कितबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण/महायोजना में इस रूप में चिन्हित क्षेत्र से है, जिसमें सामान्यतः भूतल पर व्यवसायिक एवं अनुवर्ती तलों पर आवासीय/अन्य उपयोग हो।	“बाजार स्ट्रीट” का तात्पर्य सड़क के किनारे पक्कितबद्ध (लीनियर) रूप में मिश्रित निर्माण से है जो महायोजना/जोनल प्लान में इस रूप में चिन्हित किया गया हो।
1.2.41	“सर्विस फ्लोर” का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच (फ्लोर से सीलिंग तक) 2.10 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट, इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।	“सर्विस फ्लोर” का तात्पर्य किन्ही दो मंजिलों के बीच फर्श से बीम तक अधिकतम 2.10 मीटर की ऊँचाई तक की मंजिल जो कि केवल भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट इत्यादि के उपयोग में लाया जाए, से है।
1.2.44	“पोडियम पार्किंग” का तात्पर्य भूतल के ऊपर (फ्लोर से सीलिंग तक) अधिकतम 2.1 मी. ऊँचे तल/तलों से है, जिस हेतु पार्किंग क्षेत्र में प्रवेश और इसके निकास के लिए वाहनों के आवागमन के लिए रैम्प की व्यवस्था हो।	“पोडियम पार्किंग” का तात्पर्य बिल्डिंग इन्वेलप लाइन के अन्तर्गत पार्किंग प्रयोजनार्थ भूतल के ऊपर फर्श से बीम की निचली सतह तक अधिकतम 2.10 मी. ऊँचे तल/तलों से है, जिसमें वाहनों के प्रवेश और निकास के लिए रैम्प की व्यवस्था हो तथा मैकेनाइज्ड पार्किंग की स्थिति में वास्तविक डिजाइन के अनुसार प्रवेश और निकास की व्यवस्था हो।
1.2.48	-	“ग्रीन बिल्डिंग” का तात्पर्य ऐसे भवन से है, जिसमें परम्परागत भवन की तुलना में जल का कम उपयोग, समुचित ऊर्जा दक्षता, प्राकृतिक संसाधनों का संरक्षण, अपशिष्टों का न्यूनतम सृजन तथा अध्यासियों को स्वास्थ्यकर वातावरण उपलब्ध हो।
2.1.2.5 (IX) (ख)	20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र के अंतर्गत उपयुक्त जलाशय का निर्माण किया जाए। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व “स्टेगनेशन” का अध्ययन एवं तत्संबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाए और उसके अनुसार ही जलाशय की गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की गहराई किसी भी दशा में 03 मीटर से अधिक न रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के सरफेस-रन-आफ को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए तथा प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए।	10 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं के ले-आउट प्लान्स में पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूमि के अंतर्गत उपयुक्त स्थलों पर जलाशय/जलाशयों का निर्माण किया जाएगा जिनका क्षेत्रफल कुल योजना क्षेत्रफल का न्यूनतम 01 प्रतिशत होगा। जलाशय के निर्माण के पूर्व संबंधित योजना के अंतर्गत वर्षा जल के प्राकृतिक कैचमेन्ट एरिया को चिन्हित करते हुए वर्षा जल के आयतन, क्षेत्र के हाइड्रोजियोलॉजिकल, टोपोग्राफी, लीथालॉजी, मृदा गुणों तथा प्रस्तावित जलाशय में वर्षा जल के संभावित ठहराव (रिटेन्शन) व “स्टेगनेशन” का अध्ययन एवं तत्संबंधी फिजिबिलिटी का आंकलन किया जाए और उसके अनुसार ही जलाशय का आकार एवं गहराई निर्धारित की जाए, परन्तु जलाशय की अधिकतम गहराई 02 मीटर रखी जाए। इसके अतिरिक्त जलाशय में केवल उसी योजना के “सरफेस-रन-आफ” को निस्तारित करने की व्यवस्था की जाए, प्रदूषित जल एवं उत्प्रवाह को उसमें न मिलाया जाए। पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।

5 (ग)	20 एकड़ से कम क्षेत्रफल की योजनाओं में भी उपरोक्तानुसार जलाशय बनाए जाए एवं पार्क व खुले क्षेत्र के अन्तर्गत निर्धारित मानकों के अनुसार एक कोने में रिचार्ज पिट/रिचार्जशैफ्ट बनाए जाएं। ऐसे रिचार्ज पिट/रिचार्ज शैफ्ट तथा जलाशय का निर्माण क्षेत्रीय हाइड्रोजियोलॉजी के अनुरूप एवं भू-जल के ढलान की दिशा में भूगर्भ जल विभाग के परामर्श के अनुसार किया जाए।	डिलीट किया जाता है।
2.12.6 (v)	—	विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली कालोनियों में टेलीकाम इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु भूमिगत टेलीकाम डक्ट अनिवार्य रूप से बनाया जायेगा।
2.1.5(II)	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निर्धारित शुल्क लेकर एक-एक वर्ष की अवधि हेतु अधिकतम तीन बार वृद्धि दी जा सकती है।	प्रार्थी के आवेदन पर उक्त अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर अधिकतम तीन वर्षों हेतु समयावृद्धि दी जा सकती है।
2.2.2 (III)	खुले स्थान की सीमा बिल्डिंग लाइन से न्यूनतम 3 मीटर की दूरी पर होगी।	खुले स्थान की सीमा यथास्थिति मुखण्ड की सीमा/बिल्डिंग लाइन तक मान्य होगी। परन्तु मुखण्ड की सीमा से 3.0 मीटर तक के स्थान को इस प्रतिबन्ध के अधीन पाथ-वे के रूप में रखा जायेगा, कि ऐसे पाथ-वे का क्षेत्रफल प्रश्नगत खुले स्थान के कुल क्षेत्रफल से 5 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। ऐसे पाथ-वेज अनिवार्यतः परफोरेटेड ब्लॉक्स/सामग्री से निर्मित किए जायेंगे।
2.3	सड़कें	सड़कें, पाथवेज तथा साइकल ट्रैक्स
2.3.1	आवासीय भू-उपयोग के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगा:-	आवासीय भू-उपयोग (गुप हाउसिंग सहित) के विकास में सड़कों एवं नालियों का नियोजन निम्नवत किया जाएगा:-
2.3.7	सड़कों के किनारे पर 'ब्रिक-ऑन-एज' / लूज स्टोन पेवमेन्ट का इस प्रकार प्राविधान किया जाए, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की आवश्यकताओं की पूर्ति हो सके।	सड़कों के किनारे यथासम्भव कच्चे रखे जाएँ अथवा पाथ-वे का प्राविधान किया जाएगा। ऐसे पाथ-वे परफोरेटेड सामग्री से निर्मित होंगे या "ब्रिक-ऑन-एज" / "लूज स्टोन पेवमेन्ट" का प्राविधान किया जाएगा, ताकि ग्राउण्ड वाटर की अधिक से अधिक रिचार्जिंग सम्भव हो सके।
2.3.8	—	योजनाओं के ले-आउट में 18.0 मी. एवं अधिक चौड़ी सड़कों पर साइकिल ट्रैक का प्राविधान किया जाएगा। साइकिल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियाँ/प्राविधान निम्नवत होंगी:-

साइकल ट्रैक निर्माण की विशिष्टियाँ/प्राविधान

आइ.आर.सी.:11-1962 के Draft Revision में मानकों के अनुसार साइकल ट्रैक के निर्माण हेतु निम्न विशिष्टियाँ/प्राविधान होंगे। यदि आइ.आर.सी.:11-1962 के संशोधित ड्राफ्ट आने पर किसी मद का प्राविधान आइ.आर.सी. कोड में भिन्न है, तो आइ.आर.सी. कोड के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

Design

(A) Width

Desirable Lane Width

• Arterial Roads & Sub Arterial Roads	2.5 m
• Distributory Roads	1.5 to 2.5 m

- Minimum width for a two lane cycle track should be 2.2 m. and 3 m to 4 m for a common cycle track and footpath. In case of distributory roads minimum width should be 1.2 m.

Obstacles

Where trees, electric poles and other encroachments create hindrance in the natural path of cycle, change the course of the cyclist with proper turning radius and bring back to the natural path. At such places minimum width in a stretch of 40 m can be:-

Cycle Track	=	0.75 m
Pedestrian	=	0.6 m

(B) Pavement Thickness

(i) Sub-base (GSB)	10 cm thick
(ii) Base (WMM)	7.5 cm
(iii) BM	5 cm thick
(iv) BC	2.5 cm

बी.सी. एवं एस.डी.बी.सी. के स्थान पर Micro surfacing भी की जा सकती है।

(C) Edge Treatment

(1) Inner side

- मुख्य कैरिज-वे एवं साईकिल ट्रैक को अलग करने के लिये मुख्य कैरिज-वे की एज की ओर निम्नानुसार कार्यवाही की जाएगी :-

- उपलब्ध के अनुसार प्लान्टर निर्माण।
- मार्ग की सतह से 15 से०मी० ऊंचे 30X10 से०मी० साइज के Kerb स्टोन।
- रेलिंग।

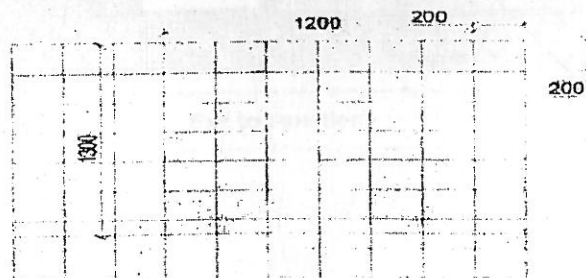
- ड्रेनेज के लिये यह उपर्युक्त होगा कि मुख्य कैरिज-वे मार्ग से साईकल ट्रैक का लेवल यथा सम्भव 2 से 2.5 से०मी० नीचा रखा जाएगा।

(2) Outer side

साईकल ट्रैक के बाहरी किनारे पर रेज्ड/लेवल फुटपाथ बनाया जाना चाहिये एवं पानी को ड्रेन करने के लिये के०सी० ड्रेन का निर्माण किया जाएगा

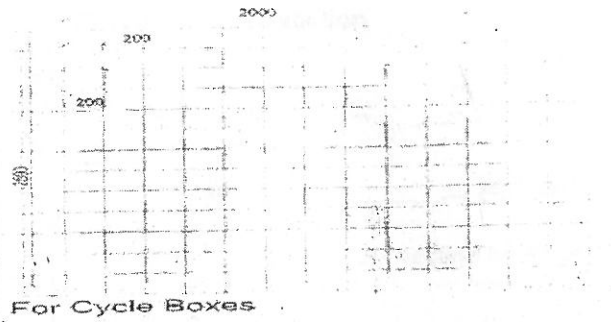
(D) Signage Marking

- कैरिज-वे के ऊपर 50 से 60 मी० की दूरी पर White colour से साईकल का Symbol बनाया जाएगा:-

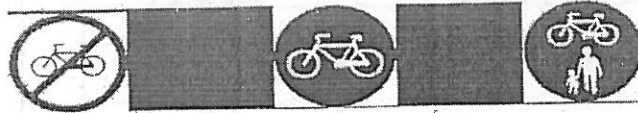


For Cycle Tracks/ Lanes

(ii) साइकिल ट्रैक जिस स्थान पर मुख्य मार्ग को कास करेगा, उस स्थान पर भी 4 मी० चौड़ाई में डरे रंग से Coloured surfacing कर साइकिल ट्रैक का Symbol बनाया जाएगा:-



(iii) रोड मार्किंग के लिये आई०आर०सी० : 11-1962 में प्राविधानित साइनेज का निम्नानुसार उपयोग किया जाएगा:-

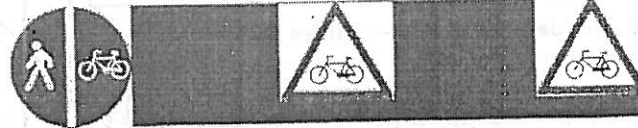


Cycle Prohibited

Note - to prohibit cyclists from using elevated roads like flyovers and they should remain at grade for movement.

Compulsory cycle track/
cycles only

Compulsory Route
For Cyclists &
Pedestrians

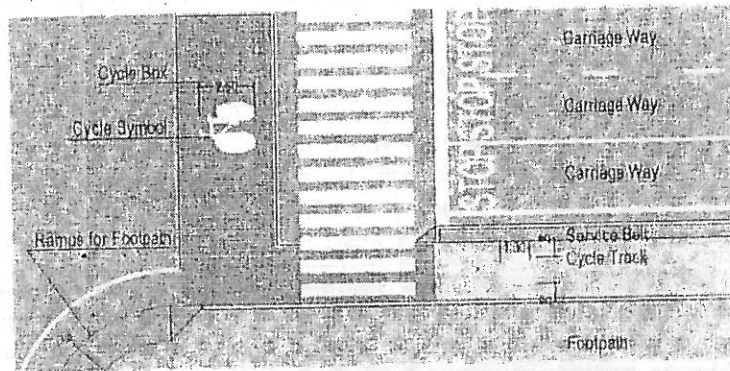


Segregated Cycle &
Pedestrian Route

Cycle
Crossing

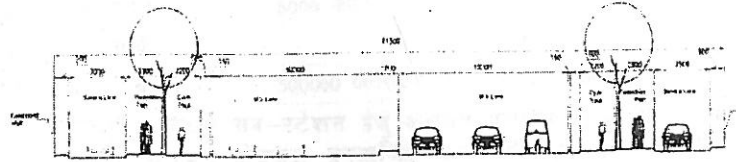
Cycle Route Ahead

(E) Junction

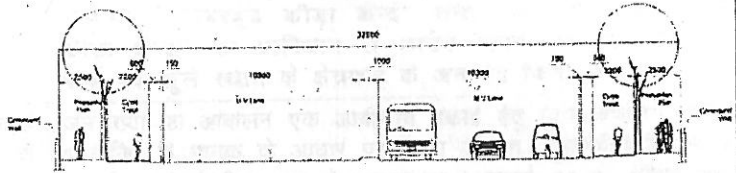


Exit to Junction

(F) Typical Cross section

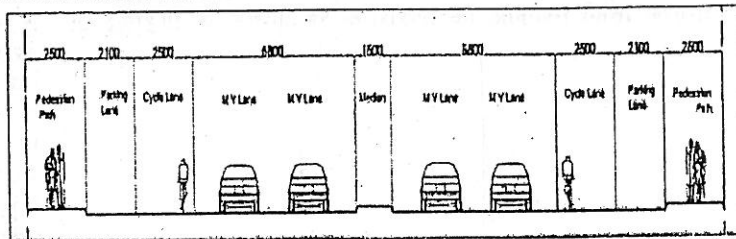


Typical Cross section for 41.5m ROW

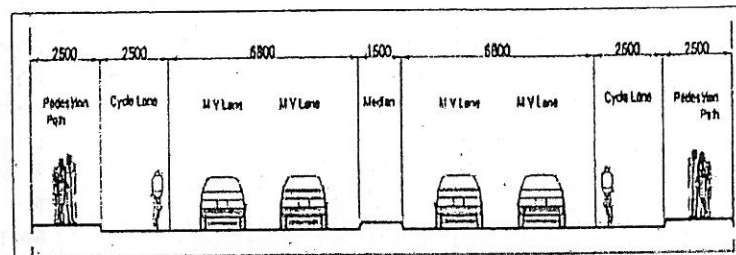


Typical Cross section for a 32.5m ROW

(G) Cross section



Cross section – Distributory street with Parking.



Cross section – Distributory street

- | | | |
|---------|---|--|
| 2.4.1.3 | उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। | उप डाकघर 100 वर्गमीटर अथवा सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। उप डाकघर का प्राविधान व्यावसायिक/सुविधाजनक दुकानों/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 100 वर्गमीटर होगा। |
| 2.4.1.3 | कम्प्यूटराइज्ड रेल आरक्षण काउन्टर 50 वर्ग मीटर अथवा मान्यता हेतु सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। | ई-सुविधा केन्द्र (15000 जनसंख्या पर) 50 वर्ग मीटर अथवा जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित क्षेत्रफल, जो भी कम हो। इसका प्राविधान व्यावसायिक/कार्यालय भवनों/संस्थागत भवनों में करने की स्थिति में न्यूनतम तल क्षेत्रफल 25 वर्गमीटर होगा। |
| 2.4.1.3 | ए.टी.एम. सहित एक्सटेन्सन काउन्टर 15000 जनसंख्या पर-1 काउन्टर हेतु फ्लोर एरिया 75 वर्गमीटर
(ii) ए.टी.एम हेतु फ्लोर एरिया 6 वर्गमीटर | डिलीट किया जाता है। |

24.1.3

विद्युत सब-स्टेशन

11 के.वी.ए.	15000 जनसंख्या पर-1	500 वर्ग मीटर
33 के.वी.ए.	-	1.0 एकड़
66 के.वी.ए.	5000 जनसंख्या पर -1	1.5 एकड़
132 के.वी.ए.	-	5.0 एकड़
220 के.वी.ए.	500000 जनसंख्या पर-1	10.0 एकड़

विद्युत सब-स्टेशन

11 के.वी.ए.	15000 जनसंख्या पर-1	500 वर्ग मीटर
33 के.वी.ए.	-	1.0 एकड़
66 के.वी.ए.	5000 जनसंख्या पर -1	1.5 एकड़
132 के.वी.ए.	-	5.0 एकड़
220 के.वी.ए.	500000 जनसंख्या पर-1	10.0 एकड़

24.1.6

कीड़ा कियाएं

टिप्पणी : विद्युत सब-स्टेशन हेतु अद्यतन प्रौद्योगिकी के लिए उक्त मानकों से कम क्षेत्रफल प्रस्तावित करने की स्थिति में संबंधित विभाग से सहमति/अनापत्ति प्राप्त कर संलग्न करनी होगी।

इस प्रस्तर के अंत में निम्नानुसार टिप्पणी सम्मिलित की जाती है:-

टिप्पणी : "नेबरहुड कीड़ा केन्द्र" तथा "आवासीय इकाइयों में कीड़ा-केन्द्र" का प्राविधान ले-आउट प्लान स्तर पर प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थान के क्षेत्रफल के अन्तर्गत किया जा सकेगा।

24.2 (III)

जनसंख्या का आकलन एक आवासीय इकाई हेतु (गुप-हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 200 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयों, 200 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 3 इकाइयों, 300 से अधिक तथा 500 वर्गमीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयों अनुमन्य होगी। 500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के न्यूनतम 12 मीटर एवं अधिक चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित भूखण्डों में प्रति 200 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 12 इकाइयों अनुमन्य होगी तथा 4 से अतिरिक्त इकाइयों हेतु उनके कुल तल क्षेत्रफल पर प्राधिकरण के वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत शुल्क देय होगा। जहाँ प्राधिकरण का सेक्टर रेट उपलब्ध न हो, वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा। नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों को समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी। भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक यथावत् रहेंगे तथा पार्किंग के प्राविधान समूह आवास हेतु प्रस्तावित मानकों के अनुसार होंगे।"

जनसंख्या का आकलन एक आवासीय इकाई हेतु (गुप-हाउसिंग सहित) 5 व्यक्ति के मानक के आधार पर किया जाएगा। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत 50 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 1 इकाई, 50 से अधिक तथा 150 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 2 इकाइयों, 150 से अधिक तथा 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर 4 इकाइयों, 300 वर्ग मीटर से अधिक एवं 2000 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रति 100 वर्ग मीटर पर एक इकाई परन्तु अधिकतम 20 इकाइयों के आधार पर जनसंख्या का आकलन किया जायेगा।

2.5.1.6

समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी।

200 वर्ग मी. से अधिक क्षेत्रफल के समस्त उपयोगों के भूखण्डों हेतु पार्किंग व्यवस्था इस उपविधि के प्रस्तर 3.10 में प्राविधानित मानकों के अनुसार की जाएगी, जबकि 200 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में प्रत्येक 100 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल पर दू-व्हीलर पार्किंग का प्राविधान निम्नानुसार किया जाएगा:-

- | | | |
|------------------------|---|--------------|
| (i) खुले क्षेत्र में | - | 30 वर्ग मीटर |
| (ii) कवर्ड पार्किंग | - | 35 वर्ग मीटर |
| (iii) बेसमेंट पार्किंग | - | 40 वर्ग मीटर |

परन्तु 200 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में जहाँ मानकों के अनुसार पार्किंग व्यवस्था व्यवहारिक नहीं है, वहाँ पार्किंग हेतु वांछित क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय सर्किल रेट पर आंकलित मूल्य के बराबर भू-स्वामी से धनराशि जमा कराकर निर्माण अनुज्ञा दी जा सकेगी। विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त धनराशि को एक अलग खाते में जमा किया जाएगा तथा समुचित धनराशि जमा होने पर यथासंभव समीपस्थ क्षेत्र में कामन पार्किंग विकसित की जाएगी।

3.1.2.3 (v) (a)	-	नवनिर्मित होने वाले सभी श्रेणी के भवन परिसरों में मानकों के अनुसार आर्किटेक्चरल फाइबर के लिए डक्ट का प्राविधान।
3.1.2.3 (v) (b)	-	पाइपड नेचुरल गैस का प्राविधान (स्थानीय आवश्यकता/उपलब्धता के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिए जाने की स्थिति में)।
3.1.5 (II)	पॉंच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, अधिकतम 3 वर्षों के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दे सकता है।	पॉंच वर्ष की प्रारम्भिक स्वीकृति की अवधि समाप्त हो जाने के पूर्व भू-स्वामी द्वारा प्रार्थना पत्र दिए जाने पर प्राधिकरण ऐसी शर्तों और प्रतिबन्धों के अधीन रहते हुए जो वह आरोपित करना उचित समझे, अधिकतम 3 वर्षों के लिए निर्धारित नवीनीकरण/मानचित्र शुल्क लेकर समयावृद्धि दे सकता है।
3.1.9 (I)	पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों की सीमा से 100 मीटर परिधि (प्रोहिबिटेड एरिया) के अन्दर तथा इसके पश्चात् 200 मीटर तक के क्षेत्र (रेगुलेटेड एरिया) के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा दि एनसिएन्ट मान्यूमेंट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एक्ट, 1958 के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।	"पुरातत्व विभाग द्वारा घोषित संरक्षित स्मारकों/हैरिटेज स्थलों के प्रोहिबिटेड एरिया के अन्दर निर्माण अनुज्ञा देय नहीं होगी तथा इसके पश्चात् रेगुलेटेड एरिया के क्षेत्र में किसी भी निर्माण की अनुज्ञा दि एनसिएन्ट मान्यूमेंट्स एण्ड आर्कियोलॉजिकल साइट्स एण्ड रिमेन्स एक्ट, 1958 (यथा संशोधित) के प्राविधानों के अधीन पुरातत्व विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर देय होगी।"
3.2.3 होटल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर तथा गैर-आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-5 के अनुसार होंगी।	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्रफल इससे कम हो सकता है। होटल के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-5 के अनुसार होंगी।
3.2.6 पेट्रोल पम्प/ फिलिंग स्टेशन	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 30 मी. X 17 मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 36 मी X 30 मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन-कम-वर्कशाप का न्यूनतम आकार 45 मी. X 36 मी. तथा दुपहिया एवं तिपहिया वाहनों हेतु फिलिंग स्टेशन का न्यूनतम आकार 18 मी. X 15 मी. होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।	पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के लिए भूखण्ड का न्यूनतम आकार 16 मी. x 14 मी., फिलिंग-कम-सर्विस स्टेशन का न्यूनतम आकार 25 मी. x 25 मी. होगा, जो निर्मित एवं विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित होगा। पेट्रोल फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-8 के अनुसार होंगी।
3.2.10 मल्टीप्लेक्स	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/ जोनल प्लान /सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-14 के अनुसार होंगी।	मल्टीप्लेक्स हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा, जो न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा। मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु अन्य अपेक्षाएं इस उपविधि के अध्याय-14 के अनुसार होंगी।

<p>3.2.1 छविगृह /सभा भवन</p>	<p>निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा।</p>	<p>निर्मित क्षेत्र में छविगृह तथा सभा प्रयोजन के लिए व अन्य ऐसे भवनों के भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई (फ्रन्टेज) 30 मीटर होगी, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर होगा। परन्तु विकसित, विकासशील एवं नए क्षेत्र में छविगृह, सभा भवन व अन्य भवनों में भूखण्डों की न्यूनतम चौड़ाई 45 मीटर होगी जो न्यूनतम 24 मीटर विद्यमान सड़क पर होगा। निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित विद्यमान छविगृहों को तोड़कर उसके स्थान पर छविगृह प्रस्तावित होने की स्थिति में उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होंगे अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल तथा विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।</p>
<p>3.3.1</p>	<p>सामान्य अपेक्षाएँ-समूह आवास/गुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले-आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा।</p>	<p>सामान्य अपेक्षाएँ-समूह आवास/गुप हाऊसिंग का विकास महायोजना, परिक्षेत्रीय विकास योजना तथा ले-आउट प्लान से उपबन्धित रहते हुए किया जाएगा। चार हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की गुप हाऊसिंग योजनाओं में ले-आउट स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा तथा ले-आउट प्लान एवं भवन मानचित्र एक साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किए जा सकेंगे।</p>
<p>3.3.4 (I)</p>	<p>गुप हाऊसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्ट्रिक्ट फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी।</p>	<p>गुप हाऊसिंग भवनों में पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्ट्रिक्ट फ्लोर अनुमन्य होगा।</p>
<p>3.3.6 (II)</p>	<p>अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। भवन की प्रतिबन्धित ऊँचाई के क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा।</p>	<p>अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत अनुमन्य होगा। सुरक्षा जोन एवं संरक्षित स्मारकों के प्रतिबन्धित ऊँचाई वाले क्षेत्रों में अधिकतम भू-आच्छादन 55 प्रतिशत तक अनुमन्य होगा।</p>
<p>3.3.6 (III)</p>	<p>नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए. आर. 2.5 अनुमन्य होगा, तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा।</p>	<p>नए/अविकसित क्षेत्रों में अधिकतम एफ.ए.आर. 2.5 अनुमन्य होगा तथा निर्मित क्षेत्र एवं पूर्व विकसित योजनाओं/आवटित भूखण्डों में अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा। उक्त के अतिरिक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 5.0 प्रतिशत विभिन्न प्रकार की सेवाओं यथा-वातानुकूलित संयंत्र, लिफ्ट के सामने (लिफ्ट के बाहर गलियारे को छोड़कर) 10 वर्ग मीटर तक लॉबी, मम्टी, लिफ्ट के लिए मशीन कक्ष, अलमारियाँ एवं वे-विन्डोज (अधिकतम 0.60 मीटर गहराई एवं 1.80 मीटर लंबाई तक), रिफ्यूज एरिया (एन.बी.सी. के अनुसार), सर्विस डकट तथा सामुदायिक केन्द्र के लिए अनुमन्य होगा। ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।</p>
<p>3.3.6(X)</p>	<p>गुप हाऊसिंग योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।</p>	<p>चार हेक्टेयर तक के क्षेत्रफल की गुप हाऊसिंग योजना/भूखण्ड के लिए योजना/भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर एफ.ए.आर. देय होगा। ऐसी योजना/भूखण्डों में नियोजित होने वाली जनसंख्या के लिए मानकों के अनुसार वांछित सुविधाओं का प्राविधान उक्त एफ.ए.आर. के अन्तर्गत ही किया जायेगा। 4.0 हेक्टेयर से अधिक क्षेत्रफल की गुप हाऊसिंग योजनाओं के लिए 'नेट' भूमि (योजना के कुल क्षेत्रफल में से 18 मी0 एवं अधिक चौड़ी सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र (15 प्रतिशत) तथा सामुदायिक सुविधाओं के क्षेत्रफल को घटाते हुए अवशेष भूमि) पर एफ.ए.आर. देय होगा।</p>
<p>3.3.6 (XII)</p>		<p>गुप हाऊसिंग परियोजनाओं के सेटबैक क्षेत्र के अंतर्गत बालकनी के प्रोजेक्शन्स इस प्रतिबंध के अधीन अनुमन्य होंगे कि अग्नि सुरक्षा हेतु फायर टैंडर के आवागमन हेतु भू-तल से न्यूनतम 6 मी0 ऊँचाई का क्षेत्र अवरोध मुक्त रहेगा तथा इसमें किसी भी प्रकार का प्रोजेक्शन अनुमन्य नहीं होगा। 1.5 मीटर चौड़ाई तक बालकनी की गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जाएगी जबकि 1.5 मीटर से अधिक तथा अधिकतम 3.0 मीटर चौड़ाई तक (स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित होने की दशा में) बालकनी के</p>

25 प्रतिशत क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी, परन्तु जहाँ दो भवनों के मध्य की दूरी 9.0 मीटर से कम हो वहाँ 1.5 मीटर से अधिक चौड़ी बालकनी अनुमत्य नहीं होगी। इस सम्बन्ध में अग्निशमन विभाग की अनापत्ति प्रस्तुत की जानी होगी।

3.4.2

व्यवसायिक/
कार्यालय/
संस्थागत/
सामुदायिक
सुविधाएं/
समा भवन

12.5 मीटर ऊँचाई तक (अधिकतम तीन मंजिल)

मुखण्ड का क्षेत्रफल	का	सेट-बैक (मीटर)			
		अग्रभाग	पृष्ठभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक (व्यवसायिक को छोड़कर)	तक	3.0	3.0	-	-
201-500 तक (व्यवसायिक सहित)	तक	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक (व्यवसायिक सहित)	तक	6.0	3.0	3.0	3.0

- टिप्पणी: (I) 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के व्यवसायिक एवं कार्यालय भवनों में जिनका गू-आच्छादन 400 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट-बैक आवश्यक नहीं होगा, परन्तु कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट-बैक के बराबर पार्श्व सेट-बैक अनिवार्य होगा।
- (II) 400 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सेट-बैक 1.5 मीटर होगा।
- (III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सेट-बैक 3.0 मीटर होगा।

3.4.2 (I) व्यवसायिक/कार्यालय भवन (15 मीटर ऊँचाई तक अधिकतम चार मंजिल)

मुखण्ड का क्षेत्रफल	अग्रभाग	सेट-बैक (मीटर)		
		पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक	3.0	3.0	-	-
201-500 तक	4.5	3.0	3.0	3.0
500 से अधिक	6.0	3.0	3.0	3.0

- टिप्पणी: (I) व्यवसायिक भवनों में जिनका गू-आच्छादन 500 वर्ग मीटर तक है, में प्रकाश एवं संवातन की व्यवस्था सुनिश्चित होने पर पृष्ठ भाग व पार्श्व में सेट-बैक आवश्यक नहीं होगा, जबकि कोने के भूखण्ड में अग्रभाग के सेट-बैक के बराबर पार्श्व सेट-बैक अनिवार्य होगा। परन्तु निर्मित/विकसित क्षेत्र में पूर्व नियोजित ले-आउट प्लान्स में निर्धारित सेट-बैक्स ही लागू होंगे।
- (II) 100 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सेट-बैक 1.5 मीटर होगा।
- (III) 101 से 200 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल के व्यवसायिक एवं कार्यालय भूखण्डों में न्यूनतम फ्रन्ट सेट-बैक 3.0 मीटर होगा।
- (IV) भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शार्पिंग सेक्टर का नियोजन पवित्रबद्ध दुकानों के रूप में किया जा सकता है, जिनमें अग्रभाग में अधिकतम 3 मीटर चौड़े आच्छादित गलियारे (आर्कड) का प्राविधान अनुमत्य होगा।

3.4.2 (II) संस्थागत/सामुदायिक सुविधा (शिक्षण संस्थाओं को छोड़कर) भवन (12.5 मीटर ऊँचाई तक)

मुखण्ड का क्षेत्रफल	अग्रभाग	सेट-बैक (मीटर)		
		पृष्ठभाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2
200 तक	3.0	3.0	-	-
201-500 तक	6.0	3.0	3.0	-
501-2000 तक	9.0	3.0	3.0	3.0
2001-4000 तक	9.0	4.0	3.0	3.0
4001-30000 तक	9.0	6.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

3.4.4
औद्योगिक
भवन

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

मुखण्ड का क्षेत्रफल	सेट-बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्व-1	पार्व-2
100 तक	3.0	—	—	—
101-200 तक	4.5	1.5	1.5	—
201-300 तक	4.5	2.0	2.0	—
301-400 तक	4.5	3.5	3.0	—
401-600 तक	6.0	3.5	3.5	—
501-600 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
801-1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001-5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001-30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	1.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमत्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्ग मीटर होगा।

3.4.5

12.5 मी. से अधिक ऊँचाई के भवन

3.4.5(I)

12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों हेतु सेट-बैक निम्नवत् होंगे :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5 से 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से अधिक	15.0

3.4.5(V)

दो ब्लकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी।

3.4.6(I)

खुले स्थान में अधिकतम 1.0 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले

(12.5 मीटर ऊँचाई तक)

मुखण्ड का क्षेत्रफल	सेट-बैक (मीटर)			
	अग्रभाग	पृष्ठ भाग	पार्व-1	पार्व-2
100 तक	3.0	—	—	—
101-200 तक	4.5	1.5	1.5	—
201-300 तक	4.5	2.0	2.0	—
301-400 तक	4.5	3.5	3.0	—
401-500 तक	6.0	3.5	3.5	—
501-800 तक	6.0	4.0	3.5	3.5
801-1000 तक	7.5	4.5	4.0	4.0
1001-5000 तक	9.0	4.5	4.5	4.5
5001-30000 तक	9.0	9.0	4.5	4.5
30000 से अधिक	15.0	9.0	9.0	9.0

टिप्पणी: औद्योगिक भवनों में प्रवेश द्वार के निकट बाउण्ड्रीवाल से सटे हुए गार्डरूम, जनरेटर रूम का निर्माण अनुमत्य होगा जिसका क्षेत्रफल भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत परन्तु 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्ड में अधिकतम 50 वर्ग मीटर होगा जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों में अधिकतम 100 वर्ग मीटर होगा।

12.5 मी से अधिक ऊँचाई के भवन (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर)

12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों (15 मीटर ऊँचाई तक के व्यवसायिक/कार्यालय भवनों को छोड़कर) हेतु सेट-बैक निम्नवत् होंगे :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	चारों ओर छोड़े जाने वाला सेट बैक (मीटर)
12.5 से अधिक एवं 15 तक	5.0
15 से 18 तक	6.0
18 से 21 तक	7.0
21 से 24 तक	8.0
24 से 27 तक	9.0
27 से 30 तक	10.0
30 से 35 तक	11.0
35 से 40 तक	12.0
40 से 45 तक	13.0
45 से 50 तक	14.0
50 से 55 तक	15.0
65 से अधिक	16.0

दो ब्लकों के मध्य परस्पर दूरी उच्चतम ब्लॉक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6 मी. जो भी अधिक हो, होगी। 'ब्लॉक' का तात्पर्य एक ऐसी भवन संरचना से है जो विभिन्न कमरों, प्लैट्स/अपार्टमेंट्स या कार्यालयों या हाल/कक्ष में विभाजित हो और जिसके साक्षा क्षेत्र यथा-प्रवेश हाल, गलियारे, लिफ्ट, सीडी, फायरस्केप, आदि उस भवन विशेष का अखण्ड भाग हों तथा परस्पर निरन्तरता में हों।

खुले स्थान में अधिकतम 1.5 मीटर तक की चौड़ाई का छत/छज्जे का निर्माण किया जा सकता है, जो खुले स्थान

स्थान की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी।

की चौड़ाई के आधे से अधिक नहीं होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। उक्त छत/छज्जे का निर्माण सम्पूर्ण खुले स्थान के क्षेत्रफल की अधिकतम 10 प्रतिशत की सीमा तक अनुमत्य होगा, परन्तु उक्त छत/छज्जे के ऊपर किसी प्रकार का निर्माण अनुमत्य नहीं होगा।

3.5.1

2. व्यवसायिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
(I) सुविधाजनक दुकानें	60	1.20
(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.20
(III) बाजार स्ट्रीट	40	1.20
(IV) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
(I) सुविधाजनक दुकानें	50	1.50
(II) नेबरहुड/सेक्टर शापिंग सेन्टर	40	1.75
(III) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर	35	2.00
(IV) नगर केन्द्र(सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट)	35	3.00

2. व्यवसायिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	45	2.00
(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/जोनल व्यवसायिक केन्द्र	50	1.75
(III) अन्य व्यवसायिक	60	1.50
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
(I) नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट	40	3.00
(II) उपनगर केन्द्र/सब सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट/जोनल व्यवसायिक केन्द्र	45	2.50
(III) अन्य व्यवसायिक	50	1.75

टिप्पणी: 'अन्य व्यावसायिक' के अन्तर्गत सेक्टर/नेबरहुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट तथा सुविधाजनक दुकानें शामिल होंगे।

3.5.1

3. कार्यालय		
(क) निर्मित क्षेत्र		
(ख) विकसित क्षेत्र	40	1.50
(ग) नए/अविकसित क्षेत्र	30	2.00
• राजकीय एवं अर्द्ध राजकीय	35	2.00
• प्रोफेशनल/व्यवसायिक कार्यालय	30	2.50

3. कार्यालय		
(क) निर्मित क्षेत्र		
(ख) विकसित क्षेत्र	50	1.50
(ग) नए/अविकसित क्षेत्र	45	2.00
(ग) नए/अविकसित क्षेत्र	40	2.50

टिप्पणी: 200 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के कार्यालय भवनों में उपरोक्त तालिका में निर्धारित मू-आच्छादन के स्थान पर बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक मू-आच्छादन अनुमत्य होगा।

3.5.1

4. शैक्षिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	0.80
• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• नर्सरी स्कूल	40	0.80
• प्राइमरी	35	1.00
• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट	35	1.20
• डिग्री कॉलेज	35	1.50
• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

4. शैक्षिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• प्राइमरी व नर्सरी स्कूल	35	1.00
• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट/उच्चतर संस्थाएं	30	1.00
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• नर्सरी स्कूल/प्राइमरी स्कूल	40	1.20
• हाईस्कूल/इंटरमीडिएट	35	1.20
• डिग्री कॉलेज	35	1.50
• तकनीकी प्रबंधन	35	2.00

5. सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	35	1.50
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• सामुदायिक केन्द्र, बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
• अन्य संस्थागत	30	2.00

5. सामुदायिक एवं संस्थागत सुविधाएं		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र	40	1.50
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• सामुदायिक केन्द्र, बारात घर एवं धार्मिक भवन	40	1.50
• अन्य संस्थागत	30	2.00

7. औद्योगिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र मूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
• 100 तक	60	1.20
• 101-450	60	1.00
• 451-2000	55	0.80
• 2001-12,000	55	0.70
• 12001-20,000	50	0.65
• 20,000 से अधिक	50	0.60
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• फ्लैटेड फेक्ट्रीज	50	1.20
• लघु एवं हल्के उद्योग	60	0.80
• वृहद उद्योग	40	0.60

7. औद्योगिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र मूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)		
• 100 तक	60	1.20
• 101-450	60	1.20
• 451-2000	55	1.00
• 2001-12,000	55	0.90
• 12001-20,000	50	0.85
• 20,000 से अधिक	50	0.80
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• फ्लैटेड फेक्ट्रीज	50	1.50
• लघु एवं हल्के उद्योग	60	1.00
• वृहद उद्योग	40	0.80

9. थोक व्यावसायिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• फल एवं सब्जी मण्डी	40	0.80
• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• ग्रेन मार्केट	35	1.00
• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

9. थोक व्यावसायिक		
(क) निर्मित/विकसित क्षेत्र		
• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
• अन्य थोक व्यवसाय	60	1.20
(ख) नए/अविकसित क्षेत्र		
• ग्रेन मार्केट	35	1.00
• फल एवं सब्जी मण्डी	40	1.00
• अन्य थोक व्यवसाय	50	1.50

स्पष्टीकरण:-

"नए/अविकसित क्षेत्र" कालान्तर में "विकसित क्षेत्र" की श्रेणी में चिन्हित होने की स्थिति में ऐसे क्षेत्रों में स्थित मूखण्डों हेतु मू-आच्छादन एवं एफ. ए.आर. ले-आउट/बिल्डिंग प्लान के अनुमोदन के समय लागू मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. से कम नहीं होगा।

ग्रीन बिल्डिंग के प्राविधानों की पूर्ति करने की स्थिति में लीड/आई.जी.बी.सी. द्वारा न्यूनतम गोल्ड रेटेड तथा ग्रेहा द्वारा न्यूनतम 4 सितारे रेटिंग की श्रेणी में रखे गए भवनों में अनुमन्य एफ.ए.आर. का 5.0 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा। इस हेतु आवेदक द्वारा उक्त संस्थाओं से रेटिंग सम्बन्धी प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।

351

टिप्पणी (XII)

352

क्रय-योग्य
एफ.ए.आर.

3.5.2.1 एफ.ए.आर. को मार्केट डिमांड के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

(क) निर्मित विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 24 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर ही क्रय-योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।

(ख) गुप हाउसिंग, व्यावसायिक, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न सीमा तक अनुमन्य होगा:-

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय-योग्य एफ.ए.आर.
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत
• नए/अविकसित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत (परन्तु बेसिक एफ.ए.आर. सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर.)

शासन द्वारा घोषित नीतियों यथा-हाईटेक टाउनशिप नीति, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति, न्यू टाउनशिप नीति, अफोर्डेबल हाउसिंग नीति, समाजवादी आवास योजना, आदि हेतु भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक सम्बन्धित नीति के प्राविधानों के अनुसार होंगे।

एफ.ए.आर. को मार्केट डिमांड के अनुसार लचीला (Flexible) बनाने हेतु निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्रों में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

(क) निर्मित, विकसित तथा नए/अविकसित क्षेत्र में 18 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर क्रय-योग्य एफ.ए. आर. अनुमन्य होगा।

(ख) गुप हाउसिंग, व्यावसायिक, मिश्रित, कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के लिए अवस्थापना सुविधाओं के संवर्धन/सुदृढीकरण की व्यवहारिकता तथा मवन निर्माण की अन्य अपेक्षाओं यथा सेट-बैक, पार्किंग, स्ट्रक्चरल एवं फायर सेफ्टी, इत्यादि मानकों की पूर्ति सुनिश्चित होने की दशा में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता सड़क की चौड़ाई के आधार पर निम्नवत् होगी:-

क्षेत्र की प्रकृति	क्रय-योग्य एफ.ए.आर.
• निर्मित क्षेत्र	बेसिक एफ.ए.आर. का 20 प्रतिशत
• विकसित क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> • 18 मीटर एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत • 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत
• नए/अविकसित क्षेत्र	<ul style="list-style-type: none"> • 18 मी. एवं अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 33 प्रतिशत • 24 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर बेसिक एफ.ए.आर. का 50 प्रतिशत

टिप्पणी : निर्मित/विकसित क्षेत्र में स्थित ऐसे गुप हाउसिंग/बहुमजिले मवन यथा-व्यावसायिक, कार्यालय, मिश्रित उपयोग, संस्थागत/सामुदायिक सुविधाएं भू-उपयोगों के मूखण्ड जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4.0 हेक्टेयर हो एवं न्यूनतम 30.0 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क से पहुंच की सुविधा उपलब्ध है, के लिए मवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य बेसिक एफ.ए.आर. के ऊपर क्रय-योग्य एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के अधीन अनुमन्य होगा कि क्रय-योग्य सहित अधिकतम एफ.ए.आर. 3.0 होगा। गुप हाउसिंग में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष समानुपातिक आधार पर आवासीय इकाईयाँ अनुमन्य होंगी, जो प्रचलित घनत्व मानकों के अतिरिक्त होंगी।

कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी।

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चाज)}$$

Le = कय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की

आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. $Fp \div FAR$

FP = कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की दर

नोट:

(I) वाणिज्यिक, कार्यालय/संस्थागत तथा ग्रुप हाउसिंग के प्रकरणों में जहाँ नीलामी हुई है, वहाँ नीलामी की दर अथवा प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट, दोनों में जो अधिक हो, के आधार पर गणना की जायेगी। जहाँ नीलामी नहीं 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 जायेगी। 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 जायेगी।

(II) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के लिए प्राधिकरण का वर्तमान सेक्टर रेट लागू होगा, जहाँ उक्त रेट उपलब्ध नहीं है, वहाँ जिलाधिकारी का वर्तमान सर्किल रेट लागू होगा।

P = कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगे:-

क.सं.	भू-उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित 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

नोट:

(i) प्लेटेड डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में कय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

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

(iii) सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाओं के अंतर्गत स्कूल, चिकित्सालय, पोस्ट

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना निम्न फार्मूले अनुसार की जायेगी:-

$$C = Le \times Rc \times P$$

$$C = \text{शुल्क (चाज)}$$

Le = कय योग्य एफ.ए.आर. हेतु अनुपातिक भूमि की आवश्यकता (वर्गमीटर); i.e. $Fp \div FAR$

FP = कय-योग्य एफ.ए.आर. के अनुसार अनुमन्य अतिरिक्त तल क्षेत्रफल (वर्गमीटर)

FAR = महायोजना/भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य तल क्षेत्रफल अनुपात (बेसिक एफ.ए.आर.)

Rc = भूमि की वर्तमान दर

नोट: भूमि की वर्तमान दर का तात्पर्य प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर से है, जहाँ प्राधिकरण की दर उपलब्ध नहीं है, वहाँ जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट से है।

P = कय-योग्य फैक्टर

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु भू-उपयोग के अनुसार गुणांक निम्नवत होंगे:-

क.सं.	भू-उपयोग श्रेणी	प्रस्तावित गुणांक
1.	वाणिज्यिक	0.50
2.	मिश्रित	0.45
3.	कार्यालय/संस्थागत	0.45
4.	होटल	0.40
5.	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)	0.40
6.	सामुदायिक तथा सामाजिक सुविधाएं एवं अवस्थापनाएं	0.20

नोट:

(i) प्लेटेड डेवलपमेंट (आवासीय) तथा औद्योगिक भू-उपयोग के लिए कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य नहीं है। आवासीय भू-उपयोग में कय योग्य एफ.ए.आर. केवल ग्रुप हाउसिंग के लिए अनुमन्य है।

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

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

स्पष्टीकरण:

कय-योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट का आशय कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमन्यता हेतु सक्षम स्तर से अनुमोदन की तिथि को लागू दर से है।

<p>आफिस, पुलिस स्टेशन, फायर स्टेशन, बारात घर/सामुदायिक केन्द्र आदि शामिल होंगे। स्पष्टीकरण: (i) कय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की गणना हेतु विकास प्राधिकरण की वर्तमान सेक्टर दर/जिलाधिकारी के वर्तमान सर्किल रेट के अंतर्गत "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।</p>	
<p>3.5.3 (I) महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंतर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड, आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा। यदि प्रभावित भूमि भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत के बराबर परन्तु उस भूखण्ड हेतु अवशेष भूमि पर अनुमन्य कुल एफ.ए.आर.के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा।</p>	<p>महायोजना/जोनल प्लान/ले-आउट प्लान में "राइट-आफ-वे" से प्रभावित/सड़क विस्तारीकरण के अंतर्गत आ रही भूमि अथवा जन सुविधाओं यथा ग्रीन बर्ज, ग्रीन बेल्ट, पार्क, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, पोस्ट आफिस, बस स्टैंड,आदि हेतु आरक्षित भूमि से प्रभावित भूखण्डों के लिए कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर.अनुमन्य होगा, बशर्ते ऐसी भूमि, भू-स्वामी द्वारा प्राधिकरण/सम्बन्धित विभाग को निःशुल्क हस्तांतरित कर दी जाए। कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर. प्रभावित भूमि के 50 प्रतिशत क्षेत्रफल के बराबर होगा जिसका उपयोग उस भूखण्ड की अवशेष भूमि/ले-आउट पर विभिन्न भू-उपयोगों में समानुपातिक रूप से किया जाएगा।</p>
<p>3.5.3 (II) यदि कम्पनसेंटरी एफ.ए.आर. की देयता किसी भूखण्ड विशेष से नही होकर सम्पूर्ण सब-डिवीजन प्लान/ले-आउट प्लान/योजना पर हो, तो भू-स्वामी द्वारा जनसुविधा यथा- पार्क/ग्रीन बेल्ट, सड़क आदि से प्रभावित भूमि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ निःशुल्क उपलब्ध कराने की दशा में ऐसी भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत के बराबर तल क्षेत्रफल (0.25 एफ.ए.आर.) अनुमन्य होगा, जिसे ले-आउट प्लान/योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल मुख्य रूप से व्यवसायिक, गुप हाउसिंग, कार्यालय तथा संस्थागत भू-उपयोगों में समानुपातिक रूप से उपयोग किया जा सकेगा।</p>	<p>डिलीट किया जाता है।</p>
<p>3.5.6 (I) आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।</p>	<p>आच्छादित क्षेत्र के अन्तर्गत, उद्यान, अनाच्छादित स्वीमिंग पूल, खुला चबूतरा, चहारदीवारी, झूला, स्लाइड, फव्वारा, अनाच्छादित जीना तथा अनुज्ञेय सीमा तक परगोला, छज्जे, बालकनी तथा पोर्च एवं आर्कड (जिसके ऊपर निर्माण न हो) सम्मिलित नहीं होंगे।</p>
<p>3.5.6 (II) 20 एकड़ तक के व्यवसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्ग मीटर तथा 20 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्गमीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र प्रवेश द्वार के निकट गार्ड रूम, जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्वीच रूम, मीटर रूम व ट्यूब वेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।</p>	<p>4000 वर्ग मीटर तक के व्यावसायिक, समूह आवास, संस्थागत, कार्यालय, सामुदायिक सुविधाओं उपयोग तथा अन्य बहुखण्डीय भवनों में आच्छादित क्षेत्र का 5 प्रतिशत परन्तु अधिकतम 50 वर्गमीटर जबकि 4000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में अधिकतम 100 वर्ग मीटर अतिरिक्त आच्छादित क्षेत्र गार्ड रूम (प्रवेश द्वार के निकट), जनरेटर रूम, इलेक्ट्रिक स्विच रूम, मीटर रूम व ट्यूबवेल के लिए इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अग्निशमन सुरक्षा की अपेक्षाओं का उल्लंघन न हो।</p>
<p>3.6.5 (III) भवन में पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.15 मीटर से अधिक नहीं होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।</p>	<p>भवन हेतु पहुँच मार्ग की ऊँचाई सड़क के मध्य से 0.30 मीटर से अधिक नहीं होगी। गाड़ी इत्यादि जाने हेतु के0सी0 ड्रेन के ऊपर बने रैम्प की लम्बाई भूखण्ड की सीमा से 1.0 मीटर से अधिक नहीं होगी।</p>
<p>3.6.8 सर्विस फलोर भवन से सम्बन्धित पाइप, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु गुप हाउसिंग, व्यवसायिक, कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के</p>	<p>भवन से संबंधित पाइप, सर्विस डक्ट्स, इत्यादि के उपयोग हेतु गुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, औद्योगिक, होटल, अस्पताल तथा मिश्रित उपयोग के</p>

बहुमंजिले भवनों में अधिकतम 2.10 मीटर ('फ्लोर' से सीलिंग तक) की ऊँचाई का सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी। सर्विस फ्लोर का प्राविधान प्रत्येक 4 मंजिल के उपरान्त किया जा सकता है, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे।

बहुमंजिले भवनों में सर्विस फ्लोर अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी। बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक 4 मंजिल पर एक सर्विस फ्लोर अनुमन्य होंगे, परन्तु एक भवन में अधिकतम 3 सर्विस फ्लोर इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होंगे कि दो अनुवर्ती तलों में निरन्तरता में दो सर्विस फ्लोर का प्राविधान नहीं किया जाएगा।

37.1 (IV)

यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर तक की ऊँचाई के भूखण्डीय विकास एवं 10.5 मीटर की ऊँचाई तक के अन्य भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुलेस्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के $1/5$ के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा—सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल $(30 \times 1/5) \times (3 \times 1/5) = 36$ वर्गमीटर होगा।

यदि निवास हेतु प्रयुक्त होने वाले कमरे के लिए प्रकाश और संवातन आन्तरिक खुले स्थान से हो तो ऐसे खुले स्थान का क्षेत्रफल 12.5 मीटर ऊँचाई तक के भवनों के लिए न्यूनतम 7.5 वर्गमीटर तथा न्यूनतम चौड़ाई 2.5 मीटर होगी। उपरोक्त से अधिक ऊँचे भवनों के लिए आन्तरिक खुले स्थान की न्यूनतम चौड़ाई 3 मीटर तथा आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल उससे संलग्न सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई के $1/5$ के वर्ग (Square) के बराबर होगा यथा—सबसे ऊँची दीवार की ऊँचाई 30 मीटर है, तो आन्तरिक खुले स्थान का क्षेत्रफल $(30 \times 1/5) \times (3 \times 1/5) = 36$ वर्गमीटर होगा।

37.3 (I)

संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :-

संडास और स्नानघर, आदि संवातन हेतु सामने, पार्श्व, पीछे अथवा आन्तरिक खुले स्थान अथवा 3.0 मीटर से कम चौड़ाई के बरामदे की ओर न खुल रहे हो, तो उनका संवातन शाफ्ट द्वारा होगा, जिसका आकार एवं माप निम्नानुसार होगा :-

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
भूखण्डीय विकास में 12.5 एवं अन्य भवनों में 10.5 तक	2.8	1.2
18 तक	4.0	1.5
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

भवन की ऊँचाई (मीटर)	संवातन शाफ्ट का आकार (वर्ग मीटर)	शाफ्ट की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
07 तक	1.2	0.9
12.5 तक	2.8	1.2
18 तक	4.0	1.5
24 तक	5.4	1.8
30 तक	8.0	2.4
30 से अधिक	9.0	3.0

37.3 (I) टिप्पणी :

भूखण्डीय विकास में 12.5 मी. से अधिक तथा अन्य भवनों में 10.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।

12.5 मीटर से अधिक ऊँचाई के भवनों में प्राविधानित संवातन शाफ्ट की सफाई एवं अनुरक्षण हेतु शाफ्ट में प्रवेश की व्यवस्था की जाएगी।

3.8.2 चहारदीवारी

(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई सड़क की मध्य रेखा के स्तर से 1.65 मीटर ऊपर होगी।
(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की ऊँचाई अधिकतम 2.40 मीटर जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।

(i) सामने की कम्पाउण्ड दीवार की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी जिसका न्यूनतम 0.90 मीटर ऊपरी भाग जाली/ग्रिलयुक्त होगा।

(ii) पीछे की तथा पार्श्व की कम्पाउण्ड दीवारों की अधिकतम ऊँचाई 2.40 मीटर होगी।

3.8.3 (III) अनुमन्यता

एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक, कार्यालय, मल्टीप्लेक्स तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी।

एट्रियम की अनुमति व्यवसायिक (शापिंग माल, मल्टीप्लेक्स, होटल, आदि), कार्यालय तथा सार्वजनिक एवं अर्द्ध-सार्वजनिक प्रतिष्ठानों, जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर हो, में देय होगी। मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत एट्रियम की अनुमति भूखण्ड का न्यूनतम आकार सम्बन्धी अपेक्षाएं पूर्ण होने की स्थिति में देय होंगी।

3.8.3 (IV)

एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई के आधे से कम नहीं होगी।

एट्रियम की आन्तरिक चौड़ाई उसकी कुल ऊँचाई की आधी अथवा 7.5 मीटर, दोनों में जो अधिक हो, होगी।

3.8.4

निकास सम्बन्धी अपेक्षाएं : भवनों से सुरक्षित निकासी हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया-2005 के माग-4 के प्रस्तर-4.5 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

3.8.5

कारीडोर एवं पैसेज : भवनों में कारीडोर एवं पैसेज के प्राविधान हेतु नेशनल बिल्डिंग कोड आफ इण्डिया-2005 के माग-4 के प्रस्तर-4.8 की अपेक्षाओं का पालन आवश्यक होगा।

3.9.1(III)

“बेसमेन्ट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2 मी. की दूरी पर अनुमत्त होगा”।

बेसमेंट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की स्ट्रक्चरल सेफ्टी सुनिश्चित करते हुए मूखण्ड की सभी सीमाओं से न्यूनतम 2 मीटर छोड़ने के बाद ही अनुमत्त होगा।

3.9.2 (I)

बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से सीलिंग तक न्यूनतम 2.4 मीटर तथा अधितकतम 4.0 मीटर ऊँचा होगा। बेसमेंट की ऊँचाई, निर्धारित ऊँचाई से अधिक होने की दशा में बेसमेंट के संपूर्ण क्षेत्रफल की गणना एफ.ए.आर.में की जाएगी।

बेसमेंट का प्रत्येक भाग, फर्श से बीम तक न्यूनतम 2.1 मीटर तथा अधितकतम 4.5 मीटर ऊँचा होगा, परन्तु बेसमेंट में मैकेनाइज्ड पार्किंग प्रस्तावित किए जाने की दशा में बेसमेंट की ऊँचाई वास्तविक डिजाइन पर आधारित होगी।

3.9.3(I)

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमत्त होगा:-

विभिन्न प्रकृति के भवनों में बेसमेन्ट का निर्माण निम्न तालिकानुसार अनुमत्त होगा:-

क्र. सं.	मूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	मू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर -व्यावसायिक 1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	अनुमत्त नहीं मू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय 2.2 गैर -आवासीय	मू-आच्छादन का 20 प्रतिशत मू-आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय 3.2 गैर -आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय /गुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन 4.2 औद्योगिक	1000-2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के मूखण्डों में डबल बेसमेंट, 2000-10,000 तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक में कोई प्रतिबंध नहीं। अनुमत्त मू-आच्छादन के बराबर परन्तु 50 प्रतिशत की गणना एफ. ए.आर. में होगी।

क्र. सं.	मूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मी.)	मू-उपयोग की प्रकृति	बेसमेन्ट के प्राविधान
1.	100 तक	1.1 आवासीय/अन्य गैर -व्यावसायिक 1.2 कार्यालय एवं व्यावसायिक	अनुमत्त नहीं मू-आच्छादन का 50 प्रतिशत
2.	100 से अधिक परन्तु 500 तक	2.1 आवासीय 2.2 गैर -आवासीय	मू-आच्छादन के बराबर मू-आच्छादन के बराबर
3.	500 से अधिक परन्तु 1000 तक	3.1 आवासीय 3.2 गैर -आवासीय	बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक एक बेसमेन्ट बिल्डिंग इन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट
4.	1000 से अधिक	4.1 आवासीय /गुप हाउसिंग, व्यावसायिक कार्यालय, सामुदायिक सुविधाएं एवं अन्य बहुमंजिले भवन 4.2 औद्योगिक	बिल्डिंग एनवेल्प लाइन तक- (क) 1000-2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के मूखण्डों में डबल बेसमेंट। (ख) 2000-10,000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक 4 बेसमेंट तथा 10,000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के मूखण्डों में कोई प्रतिबंध नहीं। बिल्डिंग एन्वेल्प लाइन तक दो बेसमेन्ट

3.10.1

पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक “समान कार स्थल” के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा:-

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग	: 23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग	: 28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग	: 32 वर्ग मीटर
(घ) मेकेनाइज्ड पार्किंग	: 16 वर्गमीटर

पार्किंग की प्रकृति के आधार पर प्रत्येक “समान कार स्थल” के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होगा:-

(क) खुले क्षेत्र में पार्किंग	23 वर्ग मीटर
(ख) कवर्ड पार्किंग	28 वर्ग मीटर
(ग) बेसमेन्ट में पार्किंग	32 वर्ग मीटर
(घ) मेकेनाइज्ड पार्किंग	16 वर्गमीटर अथवा वास्तविक डिजाइन के आधार पर
(ङ) दो पहिया वाहन (साईकल सहित)	2.00 वर्गमीटर

(ख) समूह आवास (गुप हाउसिंग)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.25

नोट : कुल पार्किंग क्षेत्र का 10 प्रतिशत भाग 'विजिटर्स पार्किंग' के लिए आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

(ख) समूह आवास (गुप हाउसिंग)	<ul style="list-style-type: none"> 50 वर्गमी. तल क्षेत्रफल से कम के प्रत्येक प्लॉट पर दो पहिया वाहन हेतु 02 वर्गमी. क्षेत्रफल 50 वर्गमी.-100 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक प्लॉट पर 1.0 100 वर्गमी. से अधिक-150 वर्गमी. तक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक प्लॉट पर 1.25 150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल के प्रत्येक प्लॉट पर 1.50
-----------------------------	--

नोट : उपरोक्तानुसार आंकलित पार्किंग क्षेत्र के 10 प्रतिशत भाग के बराबर 'विजिटर्स पार्किंग' अतिरिक्त रूप से आरक्षित किया जाएगा, जिसमें प्रवेश एवं निकास की उचित व्यवस्था की जाएगी।

(क) नगर केन्द्र/ उप-नगर केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 3.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
(ख) सेक्टर शापिंग बाजार स्ट्रीट		प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
(ग) कन्वीनिएन्ट शापिंग	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे।

(क) नगर केन्द्र/ डी.	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 2.0
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
(ख) उपनगर केन्द्र/ सब-सी.बी.डी./जोनल व्यावसायिक केन्द्र	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.5
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
(ग) अन्य व्यावसायिक (सेक्टर/नेबर-हुड/स्थानीय स्तर के शापिंग सेक्टर, बाजार स्ट्रीट एवं सुविधाजनक दुकानें)	मेट्रो नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.25
	अन्य नगर	प्रत्येक 100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल पर 1.0

पार्किंग हेतु तालाबन्द गैराज एफ.ए.आर. की गणना में सम्मिलित किए जाएंगे। मुख्यण्डीय विकास में तालाबन्द गैराज यदि भवन के साइड सेट-बैक के पूछ भाग में प्रस्तावित/निर्मित किए जाते हैं, तो उनकी गणना एफ.ए.आर. में सम्मिलित नहीं की जाएगी।

3.10.7

3.10.9

गुप-हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट फ्लोर का निर्माण भू-आच्छादन के बराबर अनुमन्य होगा जिसकी बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.1 मीटर होगी एवं उसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जायेगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जायेगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर पार्किंग बनाने (साइड में कवर करने) पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में की जायेगी।

गुप हाउसिंग तथा अन्य बहुमंजिले भवनों में पार्किंग हेतु स्टिल्ट का निर्माण अनुमन्य होगा जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भवन की ऊँचाई में गणना की जाएगी। स्टिल्ट पर केवल खुली पार्किंग अनुमन्य होगी तथा उसे कवर्ड पार्किंग बनाने (दो से अधिक साइड्स में कवर करने) पर स्टिल्ट फ्लोर की गणना एफ.ए.आर. में की जाएगी। पार्किंग प्रयोजन हेतु पोडियम का निर्माण बिल्डिंग एनवेलप लाइन तक निम्न प्रतिबन्धों के अधीन अनुमन्य होगा:-

- मूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 10,000 वर्ग मीटर होगा।
- सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर होगी।
- सेट-बैक के अन्तर्गत पोडियम पार्किंग के उपयोगार्थ रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- पोडियम के निर्माण के फलस्वरूप पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन एरिया का क्षेत्रफल कम नहीं होना चाहिए।
- फायर सेफ्टी से सम्बन्धित अपेक्षाओं का सुनिश्चित होना चाहिए।

टिप्पणी: पोडियम पार्किंग में अनुमन्य भू-आच्छादन की अधिकतम 10 प्रतिशत सीमान्तर्गत ड्राइवर रेस्तरूम, स्टोर, सैनिटरी ब्लॉक एवं अन्य समरूप सेवाएं अनुमन्य होंगी।

10.10(i)	<p>स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:-</p> <p>(क) प्रत्येक तल की फर्श से सीलिंग तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी।</p> <p>(ख) सेट-बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</p> <p>(ग) पार्किंग तलों को चारों तरफ मात्र एक मीटर ऊँची जाली से ढका जा सकेगा तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।</p>	<p>स्टिल्ट फ्लोर के साथ अनुवर्ती तलों पर पार्किंग निम्न प्राविधानों के अधीन अनुमन्य होगी:-</p> <p>(क) प्रत्येक तल की फर्श से बीम तक अधिकतम ऊँचाई 2.10 मी. होगी।</p> <p>(ख) सेट-बैक क्षेत्र में रैम्प का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।</p> <p>(ग) पार्किंग तलों की खुली साइड को अधिकतम एक मीटर ऊँची जाली (ग्रिल) से बन्द किया जा सकेगा परन्तु दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।</p> <p>(घ) टैरेस पर खुली पार्किंग इस शर्त के साथ अनुमन्य होगी कि चारों तरफ अधिकतम एक मी. ऊँची दीवार तथा उसके उपर एक मीटर ऊँची जाली लगायी जाएगी तथा दीवारों से बन्द नहीं किया जाएगा।</p>
3.10.10(ii)	<p>एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ. ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के एक तिहाई के बराबर अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।</p>	<p>एक एकड़ एवं उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं में 5 प्रतिशत अतिरिक्त भू-आच्छादन के अन्तर्गत मल्टी-लेवल पार्किंग ब्लाक बनाया जा सकता है, जिसकी गणना एफ.ए.आर. में नहीं की जाएगी, परन्तु भूमि के ऊपर यदि बहुमंजिला पार्किंग ब्लाक पृथक से बनाया जाता है, तो मूल भवन एवं पार्किंग ब्लाक के मध्य की दूरी उच्चतम ब्लाक की ऊँचाई के आधार पर उस हेतु वांछित सेटबैक अथवा 6.0 मीटर, जो भी अधिक हो, होगी।</p>
3.10.10 (iii)	<p>मैकेनाइज्ड मल्टी-लेवल पार्किंग व्यवस्था होने की दशा में एक पार्किंग स्थल का न्यूनतम क्षेत्रफल 16 वर्गमीटर होगा।</p>	<p>मैकेनाइज्ड मल्टी-लेवल पार्किंग की ऊँचाई तथा क्षेत्रफल वास्तविक डिजाइन के आधार पर होगा, जिसे स्वीकृति हेतु प्रस्तुत मानचित्र के साथ ही संलग्न करना होगा।</p>
3.11.1.1	<p>(I) घुमावदार जीनों का प्रयोग लो-आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 10 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।</p>	<p>घुमावदार जीनों का प्रयोग लो-आक्युपेन्सी लोड तक सीमित होगा और 12.5 मीटर तक ऊँचे भवनों में किया जाएगा जब तक सुरक्षित निकलने हेतु प्लेटफार्म तथा बालकनी और खुली छत (टैरेस) से सम्बद्ध न हो।</p>
3.11.9		<p>सरकारी संस्थानों/अर्द्धसरकारी संस्थानों/सरकारी स्वैच्छिक संस्थान/सहायता प्राप्त संस्थान/प्रतिष्ठान तथा 5000 वर्गमीटर एवं अधिक क्षेत्रफल के कार्यालय, हाउसिंग एवं कामर्शियल काम्प्लेक्स व अन्य भवनों में रूफटाप सोलर फोटोवोल्टाईक पावर प्लांट की स्थापना भवन के कुर्सी क्षेत्रफल के न्यूनतम 25 प्रतिशत रूफटाप एरिया पर अनिवार्य रूप से की जायेगी।”</p>
4.1 (V)	<p>अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं तल क्षेत्रानुपात 1.2 अनुमन्य होगा, परन्तु 24.0 मीटर एवं अधिक चौड़ी सड़क पर स्थित भूखण्डों पर तल क्षेत्रानुपात 1.5 अनुमन्य होगा। 'बाजार-स्ट्रीट' भू-उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर-3.5.1 के कमांक-8 के अनुसार होंगे।</p>	<p>बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में प्रस्तर-3.5.1 के अन्तर्गत "अन्य व्यवसायिक" हेतु निर्धारित भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होंगे। 'बाजार-स्ट्रीट' भू-उपयोग में होटल के लिए अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक प्रस्तर- 3.5.1 के कमांक-8 के अनुसार होंगे।</p>
4.1 (VIII)	<p>व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा।</p>	<p>व्यवसायिक उपयोग भूतल एवं प्रथम तल पर ही अनुमन्य होगा, जबकि अनुवर्ती तलों पर आवासीय उपयोग रहेगा। भूखण्ड स्वामी के अनुरोध पर सभी तलों पर आवासीय उपयोग अनुमन्य किया जा सकेगा।</p>
5.1 (I) भूखण्ड का क्षेत्रफल	<p>होटल की अनुज्ञा हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो आवासीय क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा गैर-आवासीय क्षेत्रों में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।</p>	<p>भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। महायोजना/परिक्षेत्रीय योजना तथा सेक्टर/ले-आउट प्लान में निर्दिष्ट स्थलों</p>

8.3
भूखण्ड की
मापें एवं
मानक

प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फन्ट सेट-बैक (मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन				
(I) 18मी. x 15मी.	10	0.1	3.0	6.0
(II) 30मी. x 17मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम-सर्विस स्टेशन				
(I) 36मी. x 30मी.	20	0.2	6.0	6.0
(II) 45मी. x 36मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

- (I) कैनोपी का निर्माण सेट-बैक लाईन के भीतर अस्थायी संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6 मीटर होगी।
- (II) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।
- (III) नगरीय अथवा ग्रामीण क्षेत्र में कहीं पर भी स्थित भूखण्ड की माप 45 मी. x 36 मी. से अधिक होने पर अनुमन्य भू-आच्छादन व एफ.ए.आर. 45 मी. x 36 मी. के भूखण्ड की सीमा तक ही अनुमन्य होगा।

8.4
अन्य
अपेक्षाएँ

- (I) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

- (III) पेट्रोल फिलिंग स्टेशन/पेट्रोल फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गों के कासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा।

9.3

क्षेत्रफल - भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर होगा।

12.1
अनुमन्यता

- (I) सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू-उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू-उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य भू-उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष परिस्थितियों में देय होगी, परन्तु आवासीय भवनों में टावर निर्माण हेतु आवेदन पत्र के साथ 'रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन' अनापत्ति/सहमति प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा। प्लानेटेड

पर तथा स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र में भूखण्ड का क्षेत्र इससे कम हो सकता है।

प्रयोजन/ भूखण्ड की मापें	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए. आर.	फन्ट सेट-बैक (मी.)	भवन की ऊँचाई (मीटर)
(अ) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन				
18मी. x 14मी.	10	0.1	3.0	6.0
ब) फिलिंग स्टेशन कम-सर्विस स्टेशन				
25मी. x 25मी.	20	0.2	6.0	6.0

टिप्पणी:

- (I) भवन की अधिकतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।
- (II) कैनोपी का निर्माण सेट-बैक लाईन के भीतर अस्थायी संरचना के रूप में अनुमन्य होगा, जिसकी भूतल से न्यूनतम ऊँचाई 6.0 मीटर होगी।
- (III) मैजेनाईन फ्लोर का निर्माण करने पर उसकी गणना एफ.ए.आर. में होगी।
- (IV) पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के आकार/मापों में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस शर्त के अधीन अनुमन्य होगा कि फिलिंग टावर के चारों ओर विस्फोटक सुरक्षा की दृष्टि से न्यूनतम 6.0 मी. अवरोधमुक्त स्थान उपलब्ध होना चाहिए।

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन तथा फिलिंग स्टेशन-कम-सर्विस स्टेशन 'निर्मित एवं विकसित क्षेत्र' में न्यूनतम चौड़ाई 12 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।

पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन का निर्माण महायोजना मार्गों के कासिंग से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। परन्तु महायोजना मार्गों के 'जंक्शन' से निर्धारित न्यूनतम दूरी (30 मीटर) में अधिकतम 15 प्रतिशत शिथिलीकरण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा केवल उसी दशा में अनुमन्य होगा जबकि पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड, जंक्शन के निकास की दिशा (एक्जिट साइड) में स्थित हो।

भूखण्ड की माप - एल.पी.जी. गैस गोदाम हेतु भूखण्ड की माप 25 मी. x 30 मी. से 31 मी. x 36 मी. तक होगी।

- (I) सेलुलर/मोबाइल/बेसिक टेलीफोन सर्विस के प्रयोजनार्थ टावर के निर्माण की अनुज्ञा सामान्यतः पार्क एवं खुले स्थल, ग्रीन वर्ज, कृषि भू-उपयोग एवं समरूप प्रकृति के भू-उपयोगों के अन्तर्गत ही प्रदान की जाएगी, जबकि अन्य उपयोगों यथा आवासीय, व्यवसायिक, कार्यालय आदि में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति से देय होगी।

	डेवलपमेंट के अंतर्गत टावर की स्थापना के लिए आर.डब्ल्यू.ए. से अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक नहीं होगा, परन्तु ग्रुप हाउसिंग एवं बहुमंजिले भवनों हेतु आर.डब्ल्यू.ए. की अनापत्ति/सहमति अनिवार्य होगी।	
12.4		4जी नेटवर्क के लिए एच.डी.डी. विधि से ऑप्टिकल फाइबर केबिल बिछाने, ग्राउण्ड बेस्ड मास्ट (जी.बी.एम.) स्थापित करने तथा ओवर हेड वायर के लिए पोल लगाने की अनुमति शासनादेश सं.-1485/नौ-9-2012-161ज/12, दिनांक 15.10.2012 के प्रस्तर-8(9) एवं 8(10) में निर्धारित जमानती राशि का भुगतान किए जाने एवं उक्त शासनादेश दि. 15.10.2012 में स्थापित व्यवस्था, प्रतिबन्धों/शर्तों के अनुपालन की स्थिति में प्रदान की जायेगी।
13.3 निर्माण अनुज्ञा हेतु शर्त	(ख) निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद की देख-रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :-	निर्माण का सुपरविजन भी अर्ह वास्तुविद/अभियंता तथा विकासकर्ता की देख-रेख तथा उनके उत्तरदायित्व के अधीन किया जाएगा ताकि सुरक्षा संबंधी निम्न व्यवस्थाओं का अनुपालन सुनिश्चित हो सके :-
14.4	भूखण्ड का क्षेत्रफल-मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर होगा।	भूखण्ड का क्षेत्रफल: मल्टीप्लेक्स हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमी. होगा परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगुहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान क्षेत्रफल मान्य होगा।
14.5	पहुँच मार्ग-मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	पहुँच मार्ग: मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा परन्तु महायोजना/जोनल प्लान/सेक्टर प्लान/ले-आउट प्लान जो सक्षम स्तर से अनुमोदित है, में मल्टीप्लेक्स हेतु चिन्हित स्थलों अथवा विद्यमान छविगुहों को तोड़कर उनके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित होने पर उक्त प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा अर्थात् भूखण्ड का विद्यमान पहुँच मार्ग मान्य होगा।
14.7 भू-आच्छादन एवं एफ.ए. आर.	सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), डिस्ट्रिक्ट शापिंग सेन्टर, सेक्टर शापिंग सेन्टर, बाजार स्ट्रीट अथवा महायोजना में चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर-वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.20 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक कय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू-उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।	नगर केन्द्र/सेन्ट्रल बिजनेस डिस्ट्रिक्ट (सी.बी.डी.), उपनगर केन्द्र (सब-सी.बी.डी.)/जोनल व्यवसायिक केन्द्र, अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना में चिन्हित किसी अन्य स्थल पर अधिकतम भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. भवन उपविधियों के अनुसार अनुमन्य होगा। गैर-वाणिज्यिक क्षेत्र में मल्टीप्लेक्स हेतु अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.50 अनुमन्य होगा। इसके अतिरिक्त भवन उपविधियों के अनुसार निर्धारित सीमा तक कय योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा। अन्य भू-उपयोगों में यथास्थिति महायोजना/भवन उपविधियों के अनुसार भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।
15.2.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फुटेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 18 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।	भूखण्ड का अधिकतम क्षेत्रफल 300 वर्गमीटर एवं न्यूनतम फुटेज 12 मीटर होगा, जो न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा। उक्त सड़क कम से कम एक ओर 12 मीटर से अधिक चौड़ी सड़क पर मिलनी चाहिए।
15.2.3 भवन की ऊँचाई	24 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर होगी।	18 मीटर चौड़ी सड़क तक भवन की अधिकतम ऊँचाई 12.5 मीटर तथा इससे अधिक चौड़ी सड़क पर अधिकतम 15 मीटर होगी।

19.3	पहुँच मार्ग-अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।	पहुँच मार्ग-अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड 12.0 मी. चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा।
21.1 अनुमन्यता	शापिंग माल्स का निर्माण वाणिज्यिक (सी.बी.डी., सब-सी. बी.डी., सेक्टर शापिंग सेन्टर), लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषण मुक्त व संकरहित) भू-उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्-आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें सुनिश्चित की जाएगी।	शापिंग माल का निर्माण व्यवसायिक (सी.बी.डी., सब-सी. बी.डी., अन्य व्यवसायिक अथवा महायोजना में चिन्हित व्यवसायिक स्थल), तथा लघु एवं सेवा उद्योग (प्रदूषणमुक्त व संकरहित) भू-उपयोगों में अनुमन्य होगा। परन्तु शापिंग माल के निर्माण की अनुमति देने से पूर्व ट्रैफिक लोड, व्यक्तियों के आवागमन एवं निकास, पार्किंग व्यवस्था, जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत्-आपूर्ति, अग्निशमन व्यवस्था तथा अन्य सुरक्षा व्यवस्थायें नियमानुसार सुनिश्चित की जाएगी।
23.3 अन्य अपेक्षाएं	(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है। (II) व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं, जिनके लिए व्यवसायिक भू-उपयोग में निर्धारित भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।	(I) होटल एवं कार्यालय/संस्थागत भवनो तथा व्यवसायिक भू-उपयोग में कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. का अधिकतम 20 प्रतिशत सर्विस अपार्टमेन्ट्स के लिए प्रयोग किया जा सकता है। (II) व्यवसायिक भू-उपयोग के अन्तर्गत कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. की 20 प्रतिशत की अधिकतम सीमान्तर्गत पृथक रूप से सर्विस अपार्टमेन्ट्स बनाए जा सकते हैं।
25.4	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या-4218/9-आ-3-99-42विधि/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या-1663/9-आ-3-01-42विधि/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश सं. 1806/9-आ-3-2004-42वि /99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों, तो इन पर मल्टी प्लेक्स की अनुमति देय होगी।	ऐसे भूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या-4218/9-आ-3-99-42विधि/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या-1663/9-आ-3-01-42विधि/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश सं.-1806/9-आ-3-2004-42वि/99, दिनांक 08.06.2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हों अथवा विद्यमान छविगृह को तोड़कर उसके स्थान पर मल्टीप्लेक्स प्रस्तावित हो, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
अनुलग्नक-2 प्रस्तर-5 पूर्णता प्रमाण पत्र अस्वीकार करना	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 90 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा, अन्यथा ऐसा नहीं करने पर प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया माना जाएगा।	जाँच/परीक्षण में स्वीकृत अथवा शमनित मानचित्र विकास कार्यों के अनुरूप विकास/निर्माण न पाए जाने की स्थिति में उपाध्यक्ष अथवा उसके द्वारा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र की स्वीकृति को अस्वीकार कर दिया जाएगा तथा उसके कारणों सहित आवेदक को आवेदन करने के 60 दिनों के अन्दर सूचित कर दिया जायेगा, उक्त अवधि में प्राधिकरण द्वारा निस्तारण न किए जाने की दशा में आवेदक द्वारा प्राधिकरण को पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने के लिए 15 दिन का एक नोटिस दिया जायेगा। इस अवधि के पश्चात प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र निस्तारित न किए जाने की दशा में प्राधिकरण द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र स्वीकृत किया (डीमड एप्रूव्ड) माना जाएगा।

अध्याय-26

आवासीय भूखण्डों में बहु-आवासीय इकाईयों के निर्माण हेतु अपेक्षाएं

26.1	सामान्य अपेक्षाएं	<p>(i) महायोजना में प्रस्तावित आवासीय क्षेत्रों में आवासीय भूखण्डों पर इस उपविधि के प्राविधानों के अधीन बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति देय होगी।</p> <p>(ii) शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले-आउट प्लान्स के अन्तर्गत बहु-आवासीय इकाईयों की अनुमति ले-आउट प्लान के प्राविधानों के अनुरूप दी जाएगी। विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ऐसी योजनाओं को चिन्हांकित किया जाएगा जहाँ बड़े हुए घनत्व के सापेक्ष अवस्थापना सुविधाओं का संवर्धन/सृष्टीकरण सम्भव है, अथवा जहाँ विकास कार्यों का स्तर घनत्व में प्रस्तावित वृद्धि के सापेक्ष उपलब्ध है।</p>																																																	
26.2	भूखण्ड का क्षेत्रफल	भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 150 वर्ग मीटर तथा अधिकतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम होगा।																																																	
26.3	पहुँच मार्ग	शासकीय अभिकरणों द्वारा विकसित/अनुमोदित योजनाओं/ले-आउट प्लान्स जो विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा चिन्हांकित की जाएंगी, के अन्तर्गत भूखण्ड न्यूनतम 9 मीटर चौड़ी विद्यमान सड़क पर स्थित होगा, जबकि नई प्रस्तावित की जाने वाली आवासीय योजनाओं में भूखण्ड न्यूनतम 12 मीटर चौड़ी सड़क पर स्थित होगा।																																																	
26.4	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल एवं इकाईयों की संख्या	आवासीय इकाई का न्यूनतम तल क्षेत्रफल 65 वर्ग मीटर होगा तथा आवासीय भूखण्डों पर विकास में अधिकतम 20 इकाईयाँ अनुमन्य होंगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्ड पर प्रत्येक तल पर एक ही आवासीय इकाई अनुमन्य होगी जबकि 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में 300 वर्ग मीटर के पश्चात प्रत्येक 100 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त आवासीय इकाई अनुमन्य होगी।																																																	
26.5	भवन की अधिकतम ऊँचाई	भवन की अधिकतम ऊँचाई स्टिल्ट फ्लोर सहित 15 मीटर होगी। 300 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों में स्टिल्ट एवं तीन मंजिलों तथा 300 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्डों में स्टिल्ट एवं चार मंजिलों का निर्माण अनुमन्य होगा।																																																	
26.6	सेट-बैक, भू-आच्छादन, एफ.ए.आर.	<p>(I) भवनों में सेट-बैक निम्नवत् होंगे:-</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <thead> <tr> <th rowspan="2" style="text-align: center;">भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)</th> <th colspan="4" style="text-align: center;">सेट-बैक (मीटर)</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">अग्र भाग</th> <th style="text-align: center;">पृष्ठ भाग</th> <th style="text-align: center;">पार्श्व-1</th> <th style="text-align: center;">पार्श्व-2</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(क) रो- हाउसिंग</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">150 से अधिक 300 तक</td> <td style="text-align: center;">3.0</td> <td style="text-align: center;">3.0</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(ख) सेमी-डिटेच्ड</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">300 से अधिक 500 तक</td> <td style="text-align: center;">4.5</td> <td style="text-align: center;">4.5</td> <td style="text-align: center;">3.0</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">(ग) डिटेच्ड</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">500 से अधिक 1000 तक</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">3.0</td> <td style="text-align: center;">1.5</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1000 से अधिक 1500 तक</td> <td style="text-align: center;">9.0</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">4.5</td> <td style="text-align: center;">3.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1500 से अधिक 2000 से कम</td> <td style="text-align: center;">9.0</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> <td style="text-align: center;">6.0</td> </tr> </tbody> </table>	भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सेट-बैक (मीटर)				अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2	(क) रो- हाउसिंग					150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	-	-	(ख) सेमी-डिटेच्ड					300 से अधिक 500 तक	4.5	4.5	3.0	-	(ग) डिटेच्ड					500 से अधिक 1000 तक	6.0	6.0	3.0	1.5	1000 से अधिक 1500 तक	9.0	6.0	4.5	3.0	1500 से अधिक 2000 से कम	9.0	6.0	6.0	6.0
भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्ग मीटर)	सेट-बैक (मीटर)																																																		
	अग्र भाग	पृष्ठ भाग	पार्श्व-1	पार्श्व-2																																															
(क) रो- हाउसिंग																																																			
150 से अधिक 300 तक	3.0	3.0	-	-																																															
(ख) सेमी-डिटेच्ड																																																			
300 से अधिक 500 तक	4.5	4.5	3.0	-																																															
(ग) डिटेच्ड																																																			
500 से अधिक 1000 तक	6.0	6.0	3.0	1.5																																															
1000 से अधिक 1500 तक	9.0	6.0	4.5	3.0																																															
1500 से अधिक 2000 से कम	9.0	6.0	6.0	6.0																																															

(II) भवनों में भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. निम्नवत होंगे:-

भूखण्ड का क्षेत्रफल	भू-आच्छादन (प्रतिशत)	एफ.ए.आर.
150 से अधिक 300 तक	65	1.75
300 से अधिक 500 तक	50	1.50
500 से अधिक 2000 से कम	45	1.25

26.7

पार्किंग व्यवस्था

(I) आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल के अनुसार निम्नवत पार्किंग का प्राविधान करना होगा:-

आवासीय इकाई का निर्मित क्षेत्रफल	प्रत्येक आवासीय इकाई हेतु समान कार स्थल की संख्या
100 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	01
100 से अधिक-150 वर्गमी. तल क्षेत्रफल तक	1.25
150 वर्गमी. से अधिक तल क्षेत्रफल	1.50

(ii) 'समान कार स्थल' के लिए सर्कुलेशन एरिया सहित निम्न मानक होंगे:-

- (क) खुले क्षेत्र में पार्किंग : 23 वर्ग मीटर
- (ख) कवर्ड पार्किंग : 28 वर्ग मीटर
- (ग) बेसमेन्ट में पार्किंग : 32 वर्ग मीटर

(iii) पार्किंग के प्रयोजनार्थ स्टिल्ट फ्लोर अनिवार्य होगा। स्टिल्ट का उपयोग केवल पार्किंग के प्रयोजनार्थ ही किया जाएगा। इसमें जीना/लिफ्ट के अतिरिक्त किसी भी प्रकार का निर्माण नहीं होगा।

26.8

अन्य अपेक्षाएं

(i) उपर्युक्तानुसार भूखण्डों पर बहु-आवासीय इकाईयां अनुमन्य किये जाने से पूर्व आवेदक से उ.प्र. नगर योजना और विकास (विकास शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली, 2014 के प्राविधानानुसार विकास शुल्क जमा कराया जाएगा।

(ii) नियोजित कालोनियों में एक से अधिक भूखण्डों का समेकित (Amalgamate) कर यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

(iii) सम्बन्धित कालोनी/क्षेत्र (अनुमोदित ले-आउट प्लान से आच्छादित क्षेत्र) की डेन्सिटी महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में निर्धारित अधिकतम डेन्सिटी की सीमा के अन्तर्गत होनी चाहिए अन्यथा डेन्सिटी में संशोधन हेतु प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार कार्यवाही करने के उपरान्त ही इकाईयों का निर्माण अनुमन्य किया जाएगा।

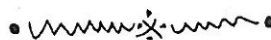
(iv) भवन की स्ट्रक्चरल सेफ्टी के सम्बन्ध में मानचित्र स्वीकृति के समय स्ट्रक्चरल इन्जीनियर का प्रमाण-पत्र प्राधिकरण में प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।

(v) भवन की ऊँचाई ए.एस.आई के रेगुलेटेड एरिया, एयरपोर्ट फनल जोन तथा अन्य स्टैच्यूटरी नियंत्रण (यदि हो), आदि से नियन्त्रित होगी।

(vi) भवनों का नियोजन, अभिकल्पन एवं निर्माण नेशनल बिल्डिंग कोड-2005 के भाग-4 'फायर एण्ड लाइफ सेफ्टी' की अपेक्षानुसार अग्नि से सुरक्षा सुनिश्चित करते हुए किया जाएगा।

(vii) भवन निर्माण सम्बन्धी अन्य अपेक्षाएं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुसार होंगी।

(viii) चार से अधिक आवासीय इकाईयों की स्थिति में उ.प्र. अपार्टमेंट (निर्माण, स्वामित्व और अनुक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 एवं तदधीन बनाए गए रूल्स एवं बाई लाज प्रभावी होंगे।



विषय : सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में नई आवासीय योजनाओं में आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने सम्बन्धी शासनादेश में ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण के सापेक्ष शेल्टर फीस लिये जाने के सम्बन्ध में ।

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में ई0डब्लू0एस0 एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 3188/आठ-1-13-80विविध/2010 दिनांक 05 दिसम्बर, 2013 में निर्धारित नीति के अन्तर्गत निजी विकासकर्ता द्वारा 10 प्रतिशत ई0डब्लू0एस0 एवं 10 प्रतिशत एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण की आवश्यकता के प्रकरण में 4 हैक्टेयर क्षेत्रफल तक की आवासीय योजनाओं में विकल्प के रूप में शेल्टर फीस का प्राविधान किया गया है । साथ ही यह भी उल्लिखित किया गया है कि शेल्टर फीस से प्राप्त होने वाली धनराशि प्राधिकरण द्वारा ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के लिए भूमि जुटाव, भूमि विकास एवं भवन निर्माण सम्बन्धी उपयोग में ही लायी जायेगी । शासनादेश दिनांक 05-12-2013 के प्राविधानों एवं छोटी परियोजनाओं में व्यवहारिक कठिनाइयों को दृष्टिगत रखते उपाध्यक्ष द्वारा एक समिति का गठन किया गया था ।

गठित समिति द्वारा मै0 एस0जी0 इस्टेट लि0, मै0 हाई एण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर, मै0 स्टार ए0एम0डी0 रियलकॉन, मै0 अन्निका प्रमोटर्स प्रा0लि0, मै0 जेवीन कन्स्ट्रक्शन प्रा0लि0 एवं मै0 रियल एंकर डवलपर्स प्रा0लि0 के प्रकरणों में शेल्टर फीस की धनराशि एक मुश्त जमा कराये जाने की शर्त के साथ यह सुविधा प्रदान की गयी है । समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि इन प्रकरणों में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवन बनाने से सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 05.12.2013 के क्लॉज 2(VI) का इन्सेटिव अनुमन्य नहीं होगा । प्राधिकरण स्तर पर वर्तमान में यह निर्णय लिया गया कि शासनादेश दिनांक 05-12-2013 से पूर्व के स्वीकृत मानचित्रों में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के सापेक्ष यदि कोई विकासकर्ता शेल्टर फीस जमा कराना चाहता है तो ऐसी स्थिति में प्राधिकरण बोर्ड तथा शासन को भी अवगत कराया जाना उचित होगा ।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।



(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

प्रेषक,

सदाकान्त
प्रमुख सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- | | |
|---|--|
| (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद, लखनऊ। | (2) उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| (3) अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | (4) नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ०प्र०। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ : दिनांक : 05 दिसम्बर, 2013

विषय : सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों के लिए आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति।

महोदय,

समाज के आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों की मकान खरीदने की क्रय-क्षमता पर विशेष ध्यान देते हुए राष्ट्रीय एवं राज्य शहरी आवास नीतियों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों को आर्थिक क्षमतानुसार आवासीय सुविधा मुहैया कराने पर विशेष बल दिया गया है। इस उद्देश्य से सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नयी आवासीय योजनाओं में 'कास-सब्सिडाईजेशन' के माध्यम से ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के व्यक्तियों के लिए आवास निर्माण सुनिश्चित करने हेतु शासनादेश सं०-3338/आठ-1-11-80विविध/2010 दिनांक 26.09.11 द्वारा नीति निर्धारित की गयी थी।

उक्त शासनादेश द्वारा निर्गत नीति के कतिपय प्राविधान विशेषकर ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों की मासिक आय सीमा, उक्त भवनों के निर्माण हेतु योजना का न्यूनतम क्षेत्रफल, परफार्मेंस गारण्टी तथा भवनों की सीलिंग कार्ट आदि वर्तमान में व्यवहारिक न होने के कारण वर्तमान में नीति का क्रियान्वयन अवरुद्ध हो गया है।

2- अतः इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि इस समस्या के निराकरण तथा आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्गों के व्यक्तियों हेतु "सेल्फ सस्टेनेबल" आधार पर आवासों का निर्माण सुनिश्चित कराने एवं विकासकर्ताओं को ऐसे भवनों के निर्माण हेतु स्वतः प्रेरित किये जाने हेतु शासनादेश सं०-3338/आठ-1-11-80 विविध/2010 दिनांक 26.09.11 को संशोधित करते हुए सम्यक विचारोपरान्त पुनः निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है :-

(i) आय सीमा का निर्धारण

भारत सरकार/हडको द्वारा दिनांक 14.12.12 से पुनरीक्षित मागकों के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. परिवार की वार्षिक आय रु. 1.0 लाख तक तथा एल.आई.

जी. परिवार की वार्षिक आय रू. 1.0 लाख से अधिक परन्तु रू. 2.0 लाख तक होगी। भविष्य में भी हडको/भारत सरकार द्वारा मानक पुनरीक्षित करने पर उसे यथावत् लागू किया जाएगा। हडको/भारत सरकार द्वारा मानकों का पुनरीक्षण न करने पर वार्षिक आय सीमा को प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

- (ii) भूखण्डीय विकास पद्धति में भूखण्ड का क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाइयों का 'बिल्ट-अप एरिया' का मानक

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के लिए भूखण्डीय विकास में भूखण्ड के न्यूनतम क्षेत्रफल तथा ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाइयों के लिए 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए मानक निम्नवत् होंगे :-

क्र. सं.	आय वर्ग	भूखण्डीय विकास में भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमी.)	ग्रुप हाउसिंग पद्धति में आवासीय इकाई का बिल्ट-अप एरिया (वर्ग मी.)
1.	ई.डब्लू.एस.	30-35	25-35
2.	एल.आई.जी.	40-50	35 से अधिक 48 तक

प्रतिबन्ध यह है कि भूखण्डीय विकास में भी भूखण्ड पर यथास्थिति ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कर उपलब्ध कराना अनिवार्य होगा, तथा भवन निर्माण की लागत 'सीलिंग-कास्ट' में सम्मिलित होगी। भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण ग्रुप-हाउसिंग के रूप में भी किया जा सकेगा। ग्रुप हाउसिंग के रूप में निर्मित किए जा रहे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन चार से अधिक मंजिलों के साथ भी निर्मित किए जा सकते हैं।

स्पष्टीकरण - 'बिल्ट-अप एरिया' से तात्पर्य आवासीय इकाई के निर्मित क्षेत्रफल से है, जिसमें दीवारें, कमरे, बाथरूम, रसोईघर, बालकनी, आदि से आच्छादित क्षेत्रफल सम्मिलित होगा, जो भवन स्वामी के एकान्तिक कब्जे (एक्सक्लूसिव पोजेशन) में होगा। 'बिल्ट-अप एरिया' के अन्तर्गत "साझा क्षेत्रों और सुविधाओं" (कामन एरियाज एण्ड फ़ैसिलिटीज़) का "अविभाजित हित" (अनडिवाइडेड इन्ट्रेस्ट) सम्मिलित नहीं किया जाएगा।

- (iii) योजनान्तर्गत ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का प्रतिशत

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय (भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग) योजनाओं में प्रस्तावित कुल आवासीय इकाइयों (भूखण्ड अथवा फ्लैट) का न्यूनतम 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण निम्नलिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन किया जाना अनिवार्य होगा :-

- (1) एकल आवासीय भवन इन प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। एक से अधिक भूखण्ड/फ्लैट की आवासीय परियोजना/योजना पर यह प्राविधान लागू होंगे।

- (II) 4.0 हैक्टेयर से कम क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण यथासम्भव उसी स्थल पर अथवा 10 लाख एवं अधिक जनसंख्या वाले नगरों में योजना स्थल के 05 किलोमीटर के अर्द्धव्यास व अन्य नगरों में 02 किलोमीटर के अर्द्धव्यास के अन्दर किया जा सकेगा। यदि भवनों का निर्माण सम्भव न हो, तो उसके एवज में विकासकर्ता द्वारा विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को 'शेल्टर फीस' देय होगी। अर्थात् ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण करने अथवा 'शेल्टर फीस' अदा करने में से कोई एक विकल्प चुनने के लिए विकासकर्ता स्वतन्त्र होगा।

स्पष्टीकरण — 'शेल्टर फीस' का तात्पर्य ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हेतु 20 प्रतिशत इकाइयों के निर्माण के एवज में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को देय फीस से है, जिसकी गणना किसी योजना में प्रस्तावित आवासीय इकाइयों की कुल संख्या के सापेक्ष ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. के 'बिल्ट-अप एरिया' क्रमशः 25 वर्ग मीटर एवं 35 वर्ग मीटर के समतुल्य भूमि हेतु सम्बन्धित योजना की भूमि के वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर निम्न फार्मूला के अनुसार की जायेगी :-

आवासीय इकाइयों की कुल संख्या X (25 +35) X वर्तमान सर्किल रेट का आधा]

10

4.0 हैक्टेयर एवं इससे अधिक क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं में ई.डब्लू.एस. के लिए न्यूनतम 10 प्रतिशत तथा एल.आई.जी. के लिए भी न्यूनतम 10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) भवनों का निर्माण उसी योजना की सीमान्तर्गत करना अनिवार्य होगा।

- (III) 'शेल्टर फीस' से प्राप्त होने वाली धनराशि विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा एक अलग बैंक खाते में जमा की जाएगी, जिसे केवल ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग के लिए भूमि जुटाव, भूमि विकास एवं भवन निर्माण और उससे सम्बन्धित कार्यों के उपयोग में ही लाया जाएगा।
- (IV) जहां किसी योजना में विकासकर्ता द्वारा नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. लिया जाता है, वहां उक्त अतिरिक्त एफ.ए.आर. के सापेक्ष भी यथास्थिति समानुपातिक रूप से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण किया जाना होगा अथवा 'शेल्टर फीस' देय होगी। कय-योग्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. की बाध्यता का प्राविधान पूर्व में स्वीकृत आवासीय योजनाओं में अतिरिक्त क्रय अंश पर भी लागू होगा, जिनमें कय-योग्य एफ.ए.आर. की अनुमति इस नीति के जारी होने के उपरान्त प्रदान की जाती है।

(iv) आवासीय इकाइयों की 'सीलिंग कास्ट'

हडको द्वारा दिनांक 14.12.2012 से पुनरीक्षित मानकों के अनुसार ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का सीलिंग मूल्य क्रमशः रु. 3.25 लाख तथा रु. 7.00

लाख इस प्रतिबन्ध के साथ निर्धारित किया जाता है कि उक्त सीलिंग कास्ट ई.डब्लू.एस. भवन के 25 वर्गमीटर 'बिल्ट-अप एरिया' तथा एल.आई.जी. भवन के 35 वर्गमीटर 'बिल्ट-अप एरिया' के लिए प्रभावी होगी। 'बिल्ट-अप एरिया' 94 उक्त से अधिक होने पर भवनों के वास्तविक 'बिल्ट-अप एरिया' के सापेक्ष "प्रो-राटा (समानुपातिक) आधार पर सीलिंग कास्ट आंकलित की जा सकती है। 10 लाख से अधिक जनसंख्या वाले नगरों में सीलिंग कास्ट 20 प्रतिशत अधिक हो सकती है। भविष्य में हडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट पुनरीक्षित करने पर यथावत् लागू होंगे। हडको/भारत सरकार द्वारा सीलिंग कास्ट में पुनरीक्षण न करने पर प्रत्येक वर्ष 'कास्ट इन्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा।

(अ) भवन निर्माण हेतु 'परफार्मेंन्स गारन्टी'

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष देय बैंक गारन्टी की धनराशि सम्बन्धित योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि मूल्य के बराबर होगी, जिसकी गणना वर्तमान सर्किल रेट के आधार पर की जाएगी। बैंक गारन्टी की वैधता अवधि न्यूनतम 01 वर्ष होगी। बैंक गारन्टी की समयावधि पूर्ण होने के पूर्व ही विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद द्वारा इसके नवीनीकरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाएगी, ताकि बैंक गारन्टी 'लैप्स' न होने पाए।

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के सापेक्ष बैंक गारन्टी के स्थान पर यह विकल्प होगा कि विकासकर्ता द्वारा योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि जो विक्रय-योग्य हो, प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद के पक्ष में बन्धक/गिरवी रखी जा सकती है। यह भूमि आन्तरिक एवं वाह्य विकास कार्यों के सापेक्ष बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि के अतिरिक्त होगी। बंधक/गिरवी रखी जाने वाली भूमि को ले-आउट पर चिन्हित करते हुए "मोर्टगेज डीट" निष्पादित करनी अनिवार्य होगी, जिसे ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के निर्माण की प्रगति के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अवमुक्त किया जायेगा। विकासकर्ता द्वारा यदि ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण नहीं किया जाता है अथवा अधूरा छोड़ा जाता है, तो प्राधिकरण/परिषद द्वारा बैंक गारन्टी को जब्त कर एवं भुना कर अथवा बन्धक रखी गई 10 प्रतिशत भूमि के विक्रय से प्राप्त धनराशि से ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण कराया जाएगा। डिफाल्टर विकासकर्ता के विरुद्ध नियमानुसार यथोचित दण्डात्मक कार्यवाही करने पर भी विचार किया जायेगा।

इसके अतिरिक्त ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण योजना के अन्य आवासीय स्टाक की भौतिक प्रगति के अनुपात में किया जाना होगा। उदाहरणार्थ, किसी योजनान्तर्गत प्रस्तावित 100 भवनों में से यदि विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 40 भवन बनाने हैं, तो इन भवनों के साथ-साथ 4-4 ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन भी बनाने होंगे। विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवन तथा सामुदायिक सुविधाएं ले-आउट में ऐसे स्थलों पर

प्रस्तावित किए जाएंगे, जिनका स्वामित्व निर्विवाद रूप से विकासकर्ता के पास उपलब्ध हो। इन भवनों का विकास/निर्माण सुनिश्चित कराने का दायित्व विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद का होगा। उक्त व्यवस्था हाईटेक टाउनशिप तथा इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं में भी लागू होगी, जिस हेतु सुसंगत एम.ओ.यू./डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट में तत्सीमा तक संशोधन किया जाएगा।

(vi) विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव'

विकासकर्ता द्वारा ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों की लागत को अपनी योजनान्तर्गत अन्य उच्च उपयोगों के भूखण्डों से 'कास-सब्सिडाइज़' करने हेतु विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर., जो बेसिक एफ.ए.आर. (+) कय-योग्य एफ.ए.आर. के अतिरिक्त होगा, अनुमन्य होगा, जिसके सापेक्ष समानुपातिक रूप से आवासीय इकाइयां भी अनुमन्य होंगी। विकासकर्ता द्वारा अतिरिक्त निःशुल्क एफ.ए.आर. के आधार पर योजना का ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र तैयार किया जा सकेगा, जो सशर्त अनुमोदित किया जायेगा, परन्तु 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य अतिरिक्त एफ.ए.आर. का उपयोग ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण कार्य पूर्ण हो जाने की शर्त के अधीन ही अनुमन्य होगा।

विकासकर्ता को ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों के तल क्षेत्रफल के समतुल्य 'इन्सेन्टिव' के रूप में अनुमन्य आवासीय उपयोग का निःशुल्क एफ.ए.आर. उसी योजनान्तर्गत अनुमन्य होगा तथा यह अन्यत्र 'ट्रांसफरेबल' नहीं होगा।

(vii) भवनों के आवंटन की प्रक्रिया

लाभार्थियों के चयन की कार्यवाही समय से शासन द्वारा समय-समय पर घोषित/संशोधित नीति के अनुसार पारदर्शी लाटरी प्रक्रिया के माध्यम से प्रारम्भ कर की जायेगी। भवनों के निर्माण कार्य पूरा होने के साथ ही लाभार्थियों को भवन का आवंटन नियमानुसार किया जायेगा। इसके लिए अलग से प्रक्रिया निर्धारित करते हुए शासनादेश निर्गत किया जायेगा।

(viii) भवनों के विक्रय/हस्तान्तरण पर रोक

सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र में ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का आवंटन 'लीज-होल्ड' के आधार पर किया जाएगा, जिसके विक्रय/हस्तान्तरण पर आवंटन की तिथि से 05 वर्षों अथवा देय लागत जमा करने की तिथि, जो भी बाद में हो, तक प्रतिबन्ध रहेगा तथा उक्त अवधि के पश्चात लाभार्थी के पक्ष में फ्री-होल्ड किया जा सकेगा।

ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन 'हेरिटेबल' होंगे। एक से अधिक ई.डब्लू.एस. अथवा एल.आई.जी. भवनों का 'अमलगमेशन' अथवा उन्हें जोड़कर एक इकाई/भवन बनाना प्रतिबन्धित होगा।

96

(ix) नियोजन एवं भवन निर्माण सम्बन्धी अपेक्षाएं

इस नीति के अधीन निर्मित किए जाने वाले ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवन एफ.ए.आर. एवं डेन्सिटी के प्राविधानों से मुक्त रहेंगे। भवनों के नियोजन तथा अभिकल्पन एवं निर्माण की अन्य अपेक्षाएं विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी। इसके अतिरिक्त ऐसी आवासीय योजनाएं जहां ई.डब्लू.एस. एवं एल.आई.जी. भवनों का निर्माण 'क्लस्टर' के रूप में किया जाए, वहां उक्त आय वर्गों हेतु मानकों के अनुसार सामुदायिक सुविधाएं यथा-स्कूल, स्वास्थ्य केन्द्र, पार्क, कूड़ा-एकत्रीकरण स्थल इत्यादि का अनिवार्य रूप से प्राविधान किया जाएगा।

3- कृपया उक्त आदेशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

भवदीय,

(सदाकान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या-3188 (1)/आठ-1-2013, तददिनांक।

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

1. प्रबन्ध निदेशक, सहकारी आवास निर्माण एवं वित्त निगम।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
3. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस आशय से प्रेषित कि इस शासनादेश को समस्त संबन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अप-लोड कराना सुनिश्चित करें।
4. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
5. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

विषय : ग्राम मकनपुर, इन्दिरापुरम, परगना लोनी, जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 1174 मि०, की ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग की भूमि पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र की विशेष अनुमति क्रियाओं के अर्न्तगत अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध मे।

ग्राम मकनपुर, इन्दिरापुरम, परगना लोनी, जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 1174मि०, की भूमि पर श्री अनिल गर्ग एवं श्री ओमप्रकाश राठी द्वारा प्रस्तावित पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन के निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। गाजियाबाद महायोजना-2021 के अर्न्तगत उक्त स्थल का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट के अर्न्तगत प्रदर्शित है। महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार पेट्रोल पम्प किया विशेष अनुमति से अनुमन्य की श्रेणी के अर्न्तगत आती है। विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने वाली क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक प्रकरण मे एक समिति द्वारा परीक्षण किया जाता है, तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्राविधान है। समिति मे निम्न सदस्य होंगे :-

- 1- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० अथवा उनके प्रतिनिधि ।
- 2- विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
- 3- अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के एक गैर सरकारी सदस्य ।

अतः जोनिंग रेगुलेशन्स के उपरोक्त प्राविधानो के अनुसार प्रस्तुत मानचित्र विशेष समिति से परीक्षण किये जाने हेतु विशेष समिति के गठन किये जाने तथा इस प्रकरण मे अन्तिम निर्णय लिये जाने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



(इन्डियन अहमद)
सी०ए०टी०पी०

विषय : चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना किये जाने सम्बन्धी शासनादेश सं० 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20.06.13 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं० 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30.12.2013 के प्रावधानों के अर्न्तगत खसरा सं० 635मि, 636, 638मि, 639, 639मि, 647/4, 647/5, 647/6 राजस्व ग्राम कादराबाद, मोदीनगर एवं खसरा सं० 87 राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर, गाजियाबाद का भू-उपयोग संस्थागत हरित भू-उपयोग से संस्थागत भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

शासनादेश सं० 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20.06.13 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं० 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30.12.2013 के माध्यम से चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना का विस्तार किये जाने हेतु निजी निवेश को आकर्षित करने के लिए प्रोत्साहित योजना लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है। उक्त प्रोत्साहन योजना में निजी निवेशकों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क केवल ₹० 1/- प्रति वर्ग मी० की दर से लिए जाने, विकास शुल्क/मलबा शुल्क तथा निरीक्षण शुल्क से पूर्ण छूट का प्राविधान है। उक्त योजना के अर्न्तगत श्री एल.के.गांधी द्वारा अपने पत्र सं० IDST/Let/26800 दिनांक 03.05.16 के माध्यम से खसरा सं० 635मि, 636, 638, 639मि, 647/2, 647/4, 647/5, 647/6 राजस्व ग्राम कादराबाद, मोदीनगर एवं खसरा सं० 87 राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर, गाजियाबाद के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। उनके द्वारा उपरोक्त ग्राम कादराबाद व रौरी की भूमि का खसरावार विवरण उपलब्ध कराया गया है। सन्दर्भित भूमि एन.एच.-58 पर स्थित है।

मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार सन्दर्भित भूमि का आंशिक भाग एन.एच.-58 के मार्गाधिकार से प्रभावित है। सड़क की मध्य रेखा से 38 मी० के उपरान्त आंशिक भाग 60 मी० चौड़ी हरित पट्टी एवं अवशेष भूमि संस्थागत हरित भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रदर्शित है। आवेदक द्वारा संस्थागत हरित भू-उपयोग की भूमि को संस्थागत भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने का अनुरोध किया गया है। आवेदक द्वारा सन्दर्भित भूमि के भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेख, खसरावार विवरण, टोटल स्टेशन सर्वे व सैटेलाइट इमेज की प्रति प्रस्तुत की गई है। सन्दर्भित भूमि का विवरण निम्नवत है :-

क्रम सं०	खसरा सं०	राजस्व ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	महायोजना-2021 के अर्न्तगत भू-उपयोग	वर्तमान भू-उपयोग
1	635मि	कादराबाद	1734.91	संस्थागत हरित	संस्थागत
2	636	कादराबाद	6993.53	संस्थागत हरित	संस्थागत
3	638	कादराबाद	5188.36	संस्थागत हरित	संस्थागत
4	639	कादराबाद	1657.44	संस्थागत हरित	संस्थागत
5	647/6	कादराबाद	6199.84	संस्थागत हरित	संस्थागत
6	647/4	कादराबाद	6199.85	संस्थागत हरित	संस्थागत




(इशतियाक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

7	647/5	कादराबाद	6199.85	संस्थागत हरित	संस्थागत
8	87	रौरी	7329.75	संस्थागत हरित	संस्थागत
	कुल योग		38403.61		

उपरोक्तानुक्रम मे खसरा सं० 635मि, 636, 638मि, 639, 639मि, 647/4, 647/5, 647/6 राजस्व ग्राम कादराबाद, मोदीनगर एवं खसरा सं० 87 राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर, गाजियाबाद का भू-उपयोग संस्थागत हरित भू-उपयोग से संस्थागत भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।




(इशतियाक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

विषय : राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के फलस्वरूप पार्क भू-उपयोग में क्लब क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्यता के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नगर के सोशल इन्फ्रास्ट्रक्चर को विकसित किये जाने के उद्देश्य से गाजियाबाद की महत्वपूर्ण परियोजना राजनगर के अन्तर्गत सिटी क्लब विकसित किये जाने का निर्णय लिया गया था। निर्णय के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.01.14 में क्लब के संविधान का अनुमोदन किया गया है। उल्लेखनीय है कि राजनगर योजना सेक्टर-7 में जिस स्थान पर क्लब भवन प्रस्तावित है वह सिंचाई विभाग को उनके गोदाम के उपयोगार्थ अस्थाई रूप से आवंटित था तथा इसे योजना के आरम्भकाल से ही इसी रूप में उपयोग में लाया जा रहा था। प्राधिकरण द्वारा क्लब की उपयोगिता के दृष्टिगत उक्त भूमि का कब्जा वापस लेते हुए सिटी क्लब के भवन के मानचित्र की रूपरेखा तैयार की गयी। उक्त के सम्बन्ध में सन्दर्भित भूमि पर क्लब क्रिया अनुमन्य किये जाने के उद्देश्य से एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.06.2014 में मद सं० 21/140 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त स्वीकार किया गया। बोर्ड निर्णय के अनुपालन में जन-सामान्य से प्रस्ताव पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने हेतु सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराई गई थी। निर्धारित अवधि के अन्तर्गत प्राप्त आपत्ति/सुझाव की सुनवाई कर नियमानुसार निस्तारण किया गया था।

स्थल पर क्लब निर्माण के विरोध में जितेन्द्र सिंह व अन्य द्वारा मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिका सं० 50607/14 दायर किया गया, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 19.09.2014 को निम्नानुसार आदेश पारित किये गये :- "Until further orders of the Court, the contructions that are being allegedly raised, shall be at the risk of respondent no- 4 and shall be subject to the outcome of the writ petition"

उपरोक्त के साथ ही सन्दर्भित भूमि पर सिटी क्लब के निर्माण के विरुद्ध सोसायटी फोर प्रोटेक्शन ऑफ इन्वायरमेन्ट एण्ड बायोडाईवर्सिटी एण्ड अदर्स द्वारा मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली में ओ०ए० नं०-420/2015 दायर किया गया, जिसमें मा० नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली द्वारा दिनांक 20.05.16 को निम्नानुसार आदेश पारित किये गये:-

"The Respondent no 3, GDA submit that the Hon'ble High Court of Allahabad is seized for the issue concerning construction of community club in a green belt situated between sector 7 & 8 of Rajnagar, Tehsil & Distt-Ghaziabad, and the same issue is now to being agitated before this tribunal along with other issues, and resultantly the orders passed as regards this specific issue of construction of community club referred to herein above are likely to be in conflict with the orders that may be passed by the Hon'ble High Court in the writ petition No- 50607 of 2014, Jitendra singh & ors V/s State of UP & ors.

It appears that this writ petition was filled prior to the present application and the Hon'ble High Court is seized of the said issue. We, therefore, do not wish to deal with this issue in the present case. Let the hearing of other issues proceed.

Thus, M.A. No. 185 of 2016 stands disposed of accordingly"

यद्यपि दिनांक 20.05.16 को पारित आदेश में मा० एन.जी.टी. द्वारा क्लब निर्माण का प्रकरण ओ. ए. नं-420/14 से पृथक कर दिया गया था, तथापि दिनांक 08.07.16 को इस प्रकरण में निम्नानुसार आदेश पारित किये गये :-

"Applicants have specically alleged action/inaction of the respondents with refrence to the different green belt area. The dispute is to be settled based on the


(इशिताक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

allegations and the reply to the allegations. For convenience the applicants to file the list showing the area involved in the jurisdiction of each of the respondents wherein the applicants should also show the relevant materials like photograph or documents produced, so that respondents could meet the allegations. The copy of the applications given in advance to the respective respondents who are at liberty to file in reply/response to the same. Let the same be complete within two week."

उपरोक्त वादीगणों द्वारा क्लब का निर्माण ग्रीन बेल्ट की भूमि पर होने के कारण वाद दायर किये गये। जबकि वस्तुस्थिति निम्नवत है :-

प्राधिकरण की पूर्वगामी संस्था गाजियाबाद इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा राजनगर योजना का तलपट मानचित्र दिनांक 17.01.1970 को अनुमोदित किया गया था। तत्समय गाजियाबाद महायोजना-1962 प्रभावी थी। महायोजना-1962 के अनुसार सन्दर्भित भूमि का भू-उपयोग नेबरहुड पार्क्स एण्ड ओपन स्पेसस प्रदर्शित है। उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-14-15 के अधीन प्रभावी महायोजना के प्रावधानों के अनुरूप ही तलपट मानचित्र अनुमोदित किया जाता है, जिसमें महायोजना के भू-उपयोग की ही डिटेल्डिंग/भू-विन्यास किया जाता है। राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में सन्दर्भित भूमि को ग्रीन बेल्ट प्रदर्शित किया गया है, जो सम्भवतः तत्समय त्रुटिवश अंकित हुआ है। चूंकि महायोजना-1962 में सन्दर्भित भूमि का भू-उपयोग नेबरहुड पार्क्स व ओपन स्पेसस प्रदर्शित है, इसलिए तलपट मानचित्र में भी सन्दर्भित भूमि का भू-उपयोग नेबरहुड पार्क्स व ओपन स्पेसस अर्थात् पार्क प्रदर्शित होना चाहिए था। गाजियाबाद महायोजना-2001 एवं गाजियाबाद महायोजना-2021 में सन्दर्भित क्षेत्र को आवासीय भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रदर्शित किया गया है। पार्क भू-उपयोग में क्लब क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य है। तलपट मानचित्र को उक्त सीमा तक संशोधित किया जाना है।

चूंकि सन्दर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र स्तर का है। अतः शासनादेश सं0 2438/9-आ-3-98-60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.98 के प्रावधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उपरोक्त के दृष्टिगत तलपट मानचित्र में निम्न संशोधन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है:-

1. राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में अंकित ग्रीन बेल्ट को तत्समय प्रभावी महायोजना-1962 के भू-उपयोग के अनुरूप नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेसस के रूप में अंकित किये जाने के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाये।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जायें।

अतः उपरोक्तानुसार राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में अंकित ग्रीन बेल्ट को तत्समय प्रभावी महायोजना-1962 के भू-उपयोग के अनुरूप नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेसस के रूप में अंकित किये जाने के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के साथ-साथ पार्क भू-उपयोग में क्लब क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।




(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

विषय : चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना किये जाने सम्बन्धी चिकित्सा शिक्षा विभाग के शासनादेश सं० 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20.06.13 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं० 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30.12.2013 के प्रावधानों के अर्न्तगत राजस्व ग्राम कादराबाद के खसरा सं० 635,636,638,639,647/4,647/5,647/6,647/3 व अन्य तथा राजस्व ग्राम रौरी, मोदीनगर के खसरा सं० 85 व 87 की भूमि पर श्री लवलीन कुमार गांधी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध में।

चिकित्सा शिक्षा विभाग के शासनादेश सं० 2179/71-2-2013-सा-29/2012 दिनांक 20.06.13 के क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा जारी शासनादेश सं० 1276/8-3-13-173विविध/12 दिनांक 30.12.2013 के माध्यम से चिकित्सा शिक्षा के क्षेत्र में निजी क्षेत्र को प्रोत्साहित किये जाने तथा प्रदेश में निजी क्षेत्र के मेडिकल कालेजों की स्थापना का विस्तार किये जाने हेतु निजी निवेश को आकर्षित करने के लिए प्रोत्साहित योजना लागू किये जाने का निर्णय लिया गया है। उक्त प्रोत्साहन योजना में निजी निवेशकों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क केवल रु० 1/- प्रति वर्ग मी० की दर से लिए जाने, विकास शुल्क/मलबा शुल्क तथा निरीक्षण शुल्क से पूर्ण छूट का प्राविधान है। उक्त योजना के अर्न्तगत श्री लवलीन कुमार गाँधी, अध्यक्ष, आई.डी.एस.टी. तक्षशिला मेडीकल कालेज द्वारा खसरा सं.-635, 636, 638, 639, 647/6, 647/4, 647/3 आदि ग्राम कादराबाद एवं खसरा सं.-85 व 87 ग्राम रौरी तहसील मोदीनगर की भूमि पर मेडिकल कालेज मानचित्र प्रस्ताव प्राप्त हुआ है। इनके द्वारा उ०प्र० सरकार के चिकित्सा शिक्षा विभाग, लखनऊ से ऐसेन्सिएलिटी सर्टिफिकेट प्राप्त किया गया है।

मोदीनगर महायोजना-2021 के अनुसार सन्दर्भित भूमि का आंशिक भाग एन.एच.-58 के मार्गाधिकार से प्रभावित है। सड़क की मध्य रेखा से 38 मी० के उपरान्त आंशिक भाग 60 मी० चौड़ी हरित पट्टी एवं अवशेष भूमि संस्थागत हरित भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रदर्शित है। संस्थागत हरित भू-उपयोग में मेडिकल कालेज किया अनुमन्य है। मेडिकल कालेज में न्यूनतम आवश्यक भूमि भवन उपविधि-2008 यथा संशोधित के अनुसार न्यूनतम 10 हेक्टे. (100000 वर्गमी.) होनी चाहिए, जबकि शासनादेश दिनांक 30.12.13 के अनुसार unitary campus का क्षेत्रफल न्यूनतम 20 एकड़ अर्थात् 80920 वर्गमी. होना चाहिए। शासनादेश के अनुसार 25 एकड़ से ज्यादा की परियोजना की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से किये जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत प्रकरण में गाजियाबाद विकास क्षेत्र में कुल 19.66 एकड़ भूमि स्थित है। शासनादेश दिनांक 30.12.13 के अनुसार मेडिकल कालेज के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 20 एकड़ होना चाहिए, जिसमें विकासकर्ता द्वारा मेरठ विकास प्राधिकरण क्षेत्र की भूमि भी सम्मिलित की गई है। इस प्रकार परियोजना की भूमि दो विकास क्षेत्रों के अर्न्तगत पडती है।

यह पहला प्रकरण है, जिसमें किसी संस्था द्वारा ऐसी भूमि पर मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है, जो दो विकास प्राधिकरणों के विकास क्षेत्र के अर्न्तगत आती है। ऐसा कोई शासनादेश उपलब्ध नहीं है, जिसमें भूमि दो अथवा अधिक विकास प्राधिकरणों के विकास क्षेत्र में सम्मिलित होने की अवस्था में निर्देश दिये गये हों। इस सम्बन्ध में कोई स्पष्ट नीति नहीं होने के

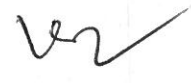


(इरितयक अहमद)
सी०ए०टी०पी०

फलस्वरूप गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कतिपय शर्तों के साथ निम्न स्पेसिफिक शर्तों के अधीन मानचित्र स्वीकृत किया गया है :-

1. सम्पूर्ण योजना का एकीकृत प्लान प्राप्त किया गया है।
2. एकीकृत प्लान में दोनों विकास क्षेत्रों के अर्न्तगत आने वाले भू-भागों को अलग-अलग दर्शाया गया है।
3. गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत स्थित भूमि का ही एफ0ए0आर0 एवं भू-आच्छादन अनुमन्य किया गया है।
4. मानचित्र निर्गत होने पर उसकी एक प्रति मेरठ विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी। मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा अपने विकास क्षेत्र में मानचित्र स्वीकृत कर दिये जाने पर उसकी एक प्रति आवेदक द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी।
5. मानचित्र स्वीकृत होने के उपरान्त प्राधिकरण बोर्ड को अवगत कराया जायेगा।

अतः उपरोक्तानुक्रम में मेडिकल कालेज मानचित्र स्वीकृति का प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं किसी आवेदक की परियोजना की भूमि दो अथवा अधिक विकास क्षेत्रों/विनियमित क्षेत्रों में स्थित होने की अवस्था में सम्बंधित प्राधिकरणों द्वारा अपेक्षित कार्यवाही के लिए नीति निर्धारण किये जाने का प्रकरण शासन को सन्दर्भित किये जाने का प्रस्ताव भी बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

(इशतियाक अहमद)
सी0ए0टी0पी0

विषय : यातायात पुलिस, गाजियाबाद को 100 आर0सी0सी0 जर्सी बैरियर उपलब्ध कराये जाने के संबंध में।

कावंड मेला के दृष्टिगत जिलाधिकारी महोदय की अध्यक्षता में हुई बैठक में यह निर्देश दिये गये हैं कि 100 जर्सी बैरियर प्राधिकरण द्वारा यातायात विभाग के टी0आई0 को कावंड मेला हेतु शीघ्र उपलब्ध करा दिया जाये। जिसके लिए 100 जर्सी बैरियर का पैसा (आगणन की दर से) ट्रैफिक पुलिस को दे दिया जाये जिससे वह स्वयं आपूर्ति प्राप्त कर तत्काल अपने प्रयोग में ला सकें तथा यूटीलाईजेशन सर्टिफिकेट मय रसीद प्राधिकरण को उपलब्ध करायेंगे।

चूँकि आर0सी0सी0 जर्सी बैरियर की शीघ्र उपलब्धता प्राधिकरण की तरफ से कराया जाना सम्भव नहीं है, निविदा आदि की प्रक्रिया पूर्ण कर प्राप्ति होने में 02 माह का समय लग सकता है। अतः 100 जर्सी बैरियर की लागत के समतुल्य रू0 12,50,000/- (रूपये बारह लाख पचास हजार मात्र) ट्रैफिक पुलिस, गाजियाबाद को उपलब्ध करा दिया जाये तथा यह शर्त हो कि इसकी यूटीलाईजेशन सर्टिफिकेट यातायात विभाग को समायोजन हेतु प्रस्तुत करना होगा। उक्त धनराशि ट्रैफिक पुलिस, गाजियाबाद को उपलब्ध कराया जा चुका है।

अतः उपरोक्तानुसार 100 आर0सी0सी0 जर्सी बैरियर हेतु 12,50,000/- (रूपये बारह लाख पचास हजार मात्र) ट्रैफिक पुलिस, गाजियाबाद को उपलब्ध कराये जाने की कार्योत्तर स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

J.E.

AE

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।

(टिप्पणियां एवं आदेश)

संक्र० / अधिकांश / अद्यतन अभियन्ता

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अंतर्गत विभिन्न स्थानों पर जात्र के निराकरण हेतु डी.एफ. पुलिस को 500 बैरिपर की आपूर्ति ली जाती थी परन्तु दि० 29.4.16 को प्रांगण गई निविदाओं में केवल दो निविदाएँ अह पायी गई कतः निविदा निरस्त कर दी गई। कांक्ट प्रेस की लैपारी हेतु डी.एफ. पुलिस द्वारा कर ले कर 200 बैरिपर की सुरत आपूर्ति लिप्रे जाने हेतु उच्चाधिकारियों के द्वारा इस बाली के क्रम में पुलिस विभाग को 62 बैरिपर ABES T Point पर लिप्रे गये बैरिपर हे दिया जाना है शेष 100 बैरिपर की आपूर्ति अविश्वस्य ली जानी है यूसि निविदाआदि में काफी सप्रप्त साग जायेगा कतः डी.एफ. पुलिस से बाली ली गई कि 100 बैरिपर को धनराशि रु 125000- प्रति नग के हिसाब से कुल 12500000 = रु (दुसरे बारह लाख पचास हजार मात्र) इन्हे 100 बैरिपर की रकम हेतु दे दिया जाय इस पर सी अकिलकुवर तं I द्वारा सहमति व्यक्त की गई है

कतः उचित होगा कि 100 बैरिपर की आपूर्ति के लिए रु 12500000 = रु (दुसरे बारह लाख पचास हजार मात्र) की धनराशि डी.एफ. पुलिस गाजियाबाद को दे दिया जाय व इसकी कोण्ट्रोल रिपोर्ट जल्द कर ली जाय।

दि० 21/5/16

7-16

कुप्रपा रु 12500000 = रु (दुसरे बारह लाख पचास हजार मात्र) डी.एफ. पुलिस को अग्रिम तौर पर लिप्रे जाने की स्वीकृति हेतु प्रभावली उत्सुत है

21/5/16
मानसिंह
अवर अभियन्ता
जी०डी०ए०

पत्रांक
रुस० रुस० वर्गा
किसी भी स्थिति में

हु एव पृष्ठ पर अम. श्री भाव्या
 का अयोजन करा चाहें, शांतिभाव में
 टैफिड सुधार हेतु 500 जसी बैरियर आर्ली
 प्राप्त कर टैफिड पुलिस को दिए जाने की स्वीकृति
 उपा. भं. द्वारा पृष्ठ सं. 11 पर स्वीकृति प्रदान की
 गई है।

उपा. भं. के द्वारा जिलाधिकारी भं. के
 अध्यक्षता में हुई बैठक में यह निर्देश दिए गये कि
 100 जसी बैरियर प्राधिकरण द्वारा भाटा-याह विभाग के
 T-1 को वाइड गेटा हेतु शीघ्र उपलब्ध करा दिया जाय।

उपा. भं. एवं साय से हुई वार्ड के उपा. भं.
 मह. सैलुटिड रंग से सहजि वी की 100 जसी बैरियर
 का पैसा (आमजन की दर से) टैफिड पुलिस को दे दिया जाय
 जिससे वह स्वयं आर्ली प्राप्त कर तत्काल अपने प्रयोग
 में ला सकें तथा *Particulars Contained* गय *सीट*
 प्राधिकरण को उपलब्ध कराये।

उक्त शीघ्र उपलब्ध प्राधिकरण की
 दरफ से अपना जाना सम्पन्न नहीं है, विविध भाग
 की प्रतिया पूज कर आर्ली लेने में 02 भाट की समय
 लभ सकेंगे हैं। अतः 100 जसी बैरियर की लागत के
 समतुल्य रु 12,50,000/- (बारह लाख पचास हजार)
 टैफिड पुलिस (पुलिस शाखा कहे) को उपलब्ध करा दिया
 जाय तथा यह गृहीत हो कि इसकी *Particulars Contained*
 भाटा-याह विभाग को सजाओज हेतु प्रकृत करा होगा।
 हु सहजि उ असार स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट
 करें।

सु/मं

अ. ०. ०. ०.
 आर० के० जायसवाल
 अधीक्षण अभियन्ता

सचिव
उपाध्यक्ष

Carriusoh

02/07/16

उशल चं. अ. ०. ०.
 मुख्य अभियन्ता
 गाजियानगर विकास प्राधिकरण
 गाजियानगर

सं. ०. ०.

100
 4-7-16

Hyce

अ. ०. ०. ०.
 गाजियानगर विकास प्राधिकरण

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

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण हटाये जाने हेतु समय-समय पर, जिला प्रशासन से पुलिस बल की मांग की जाती है किन्तु पुलिस बल समय पर उपलब्ध नहीं होती है जिसके कारण प्रवर्तन/अतिक्रमण सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते हैं। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद ने भी अपने पत्र सं० मीमो/आर-एस० एस० पी०/०६ दिनांक-30.12.2006 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया गया था कि उचित होगा कि अतिक्रमण/प्रवर्तन अभियान हेतु 100 होमगार्डस जी० डी० ए० के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर लें तथा यदि इसके अतिरिक्त भी पुलिस बल की आवश्यकता पड़ती है तो समय-समय पर आवश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन/अतिक्रमण हटाये जाने का कार्य लगातार चलता रहता है तथा कभी-कभी समय पर पुलिस बल उपलब्ध नहीं हो पाता है जिस कारण अभियान प्रभावित होते हैं। प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए गत बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.2011 में छः माह के लिए 25 होम गार्ड रखने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी। यह व्यवस्था प्राधिकरण के लिए हितकर/प्रभावी सिद्ध हुई, प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 18 होमगार्डस से दिनांक 30.06.2012 से कार्य लिया जा रहा है। वर्तमान में प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण में 18 होम गार्डों से प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण एवं प्राधिकरण की सम्पत्ति की सुरक्षा का कार्य लिया जा रहा है, जिनकी बोर्ड की स्वीकृति दि०-30.5.16 को समाप्त हो चुकी है। एवं इसके अतिरिक्त 03 होम गार्डों की ओर आवश्यकता होने के कारण उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दि०-29.6.16 के क्रम में जिला कमाण्डेंट होम गार्ड से 03 होम गार्ड ओर लिये गये हैं।

अतः प्राधिकरण क्षेत्र से अतिक्रमण हटाने एवं प्राधिकरण सम्पत्ति की सुरक्षा हेतु 18 होम गार्डों की दिनांक-01.06.2016 एवं 03 होम गार्डों की दि०-29.6.16 से प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए दिनांक-30.06.2017 तक 21 होमगार्ड रखने की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

- *[Signature]*
14/07/2016

विषय: मुरादनगर महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन-1 व 2 के जोनल डवलपमेन्ट प्लान (प्रारूप) के अनुमोदन के सम्बन्ध में ।

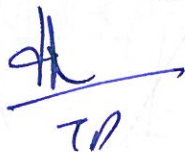
गजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.07.10 में लोनी एवं मुरादनगर महायोजनाओं के अन्तर्गत जोनल प्लान तैयार कराये जाने के निर्देश दिये गये थे। उक्त के अनुपालन में मुरादनगर महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन-1 व जोन-2 के जोनल डवलपमेन्ट प्लान को निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 में प्रस्तुत किया गया था। बोर्ड के निर्णयानुपालन में निविदा के माध्यम से निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज प्रा० लि० का चयन प्राधिकरण द्वारा किया गया। मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज प्रा० लि० द्वारा तैयार करके उपलब्ध कराये गये ड्राफ्ट जोनल प्लान को पत्र सं० 480/नियोजन अनुभाग/शासन/2014 दिनांक 05.06.2014 द्वारा शासन को परीक्षण हेतु प्रेषित किया गया था।

उक्त के क्रम में शासन स्तर पर विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 28.08.2014 को सम्पन्न बैठक में ड्राफ्ट जोनल डवलपमेन्ट प्लान का परीक्षण/विश्लेषण करके समिति की अभिमत/अभियुक्तियों के क्रम में जोनल डवलपमेन्ट प्लान में यथावश्यक संशोधन करते हुए प्रस्ताव पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17.10.14 में बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त स्वीकार किया गया।

बोर्ड के उपरोक्त निर्णयानुपालन में दैनिक समाचार पत्र नवभारत टाइम्स एवं वीर अर्जुन के दिनांक 23.10.2014 के संस्करण में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराकर जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, तथा नियत अवधि में प्रदर्शनी भी लगाई गई थी। निर्धारित अवधि के अन्तर्गत मात्र 5 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए थे। प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई शासन स्तर से गठित समिति द्वारा दिनांक 28.09.2015 को गई थी, जिसमें गठित समिति द्वारा आमंत्रित आपत्ति/सुझाव की अवधि 1 वर्ष लगभग व्यतीत होने के कारण पुनः आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने की संस्तुति की गई।

उक्त के अनुपालन में पुनः दैनिक समाचार पत्र अमर उजाला एवं दैनिक जागरण के दिनांक 01.04.2016 के संस्करण में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित कराकर जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। नियत अवधि के अन्तर्गत जन-सामान्य से कुल 23 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए। शासन द्वारा गठित समिति के द्वारा दिनांक 02.07.2016 में समस्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई की गई। शासन द्वारा गठित समिति की संस्तुति संलग्न है।

अतः आपत्तियों एवं सुझाव हेतु शासन द्वारा गठित समिति की सुनवाई के उपरान्त की गई संस्तुति तथा मुरादनगर महायोजना-2021 के जोनल डवलपमेन्ट प्लान जोन-1 व 2 (प्रारूप) को अनुमोदनार्थ एवं शासन को प्रेषित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


T/D



शासन स्तर पर गठित समिति दिनांक 02 जुलाई 2016 को सुनवाई के उपरान्त अभिमत / संस्तुति

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
1	श्री आर०एन० महेश महासाचिव, जन कल्याण एवं सामाजिक विकास समिति 8/885, न्यू डिफेंस कालोनी, मुरादनगर।	मुरादनगर के विकास के लिए उचित धन का प्रावधान कर महायोजना-2021 में वर्णित मुरादनगर के विकास की योजनाओं के क्रियान्वयन को प्राथमिकता से प्रारम्भ करने की कृपा करें। अनेक जनप्रतिनिधि एवं एम.एल.सी. मुरादनगर में रहते हैं। मुरादनगर की ओर ध्यान नहीं दिया जा रहा है। अल्पसंख्यक एवं गरीबों के उत्थान के लिए विकास योजनाओं के क्रियान्वयन हेतु आदेश पारित किये जाएं।	यद्यपि आपत्तिकर्ता समिति के समक्ष उपस्थित नहीं हुए, तथापि उनके द्वारा जोनल डवलपमेन्ट प्लान के सम्बन्ध में कोई लिखित रूप में आपत्ति नहीं की गई है, अपितु मुरादनगर क्षेत्र के विकास हेतु समुचित धन की व्यवस्था किये जाने का अनुरोध किया गया है, जो इस समिति के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत नहीं आता है।
2	सावन कृपाल रूहानी मिशन गाजियाबाद सेन्टर ए-22, श्याम पार्क एक्सटेंशन, साहिबाबाद, गाजियाबाद।	1. मानचित्र में दर्शित ग्राम मिलक दुहाई (बसन्तपुर सैतली) को जो मेन रोड जाती है, उसकी चौड़ाई कम है। गांव की आबादी दिनों दिन बढ़ती जा रही है। इसमें कुछ क्षेत्र कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पडता है, जिसमें जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानचित्र स्वीकृत हो सकते हैं, परन्तु रोड की चौड़ाई कम होने के कारण मानचित्र स्वीकृत नहीं होते हैं। अतः जनहित में दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ गांव को जाने वाली मुख्य सड़क/मेन रोड को 40 फीट चौड़ी जोनल प्लान में करने की कृपा करें, जिससे यातायात की समस्या का समाधान हो सके। 2. उपरोक्त गांव की मेन रोड जो दिल्ली मेरठ से लगी हुई है, पर मन्दिर व अध्यात्मिक सत्संग भवन की जगह है जो कि कृषि उपयोग में चल रही है, जिसका भू-उपयोग पब्लिक यूटिलिटी (सार्वजनिक प्रयोग) है, उपरोक्त भूमि को कृषि से पब्लिक यूटिलिटी (सार्वजनिक प्रयोग) में बदलने की कृपा करें।	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सड़क की चौड़ाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान में 40 फुट किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनियोजित विकास के दृष्टिगत उक्त सड़क की चौड़ाई 18 मी० किये जाने की संस्तुति की जाती है।
3	श्रीमती रजनी जाटव सदस्य जिला पंचायत	1. मानचित्र में दर्शित असालतनगर मार्ग से लेकर ग्राम मिलक मार्ग दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ एन.एच.-58 को साथ-साथ 60	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग

31 June 2016

क्र.सं. आपत्तिका/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति / अभिमत
<p>निकट कार्डिट कालेज, दिल्ली मेरठ रोड, असालतनगर, मुसुदनगर, गाजियाबाद।</p>	<p>मी0 की ग्रीन बेल्ट दर्शायी हुई है। आपको अवगत कराना है कि इन दोनो ग्राम मार्ग के बीच एन.एच.-58 के साथ-साथ काफी लोगो ने अपनी मकान व दुकान, बैंको पेट्रोल पम्प, रेस्टोरेन्ट आदि को सन 2000 से विकसित कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे है, परन्तु अब जनता प्राधिकरण के द्वारा मुसुदनगर जोनल प्लान के अर्न्तगत ग्रीन बेल्ट पर आपत्ति कर रही है, जिस कारण उनकी सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृति का आवेदन नहीं हो सकता। अतः क्षत्रहित व जनहित को ध्यान मे रखकर विचार करते हुए इस भूमि का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से हटाकर व्यवसायिक मे करने की कृपा करें।</p> <p>2. मानचित्र मे दर्शित दिल्ली मेरठ रोड की बाईं तरफ ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग 20-25 फीट चौडा है, जो आगे जाकर ग्राम असालतनगर व ग्राम शौभापुर से होता हुआ पार्इपलाईन रोड पर मिलता है, जो कि अति जरूरतमंद मार्ग है, परन्तु गांव की आबादी दिनेो दिन बढ़ती जा रही है। इसमें कुछ क्षेत्र कृषि भू-उपयोग के अर्न्तगत पडता है, जिसमें जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानचित्र स्वीकृत हो सकते है, परन्तु रोड की चौडाई कम होने के कारण मानचित्र स्वीकृत नहीं होते है। अतः जनहित मे दिल्ली मेरठ रोड के बाईं तरफ ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग को कम से कम 18 मी0 चौडा जोनिंग प्लान मे करने की कृपा करें।</p>	<p>परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p> <p>आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सडक की चौडाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान मे 18 मी0 किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनिर्धारित विकास के दृष्टिगत उक्त सडक की चौडाई 18 मी0 किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p>
<p>4 श्री विनोद कुमार ग्राम प्रधान निकट कार्डिट कालेज, दिल्ली मेरठ रोड, असालतनगर, मुसुदनगर, गाजियाबाद।</p>	<p>1. मानचित्र मे दर्शित असालतनगर मार्ग से लेकर ग्राम मिलक मार्ग दिल्ली मेरठ रोड के बाईं तरफ एन.एच.-58 को साथ-साथ 60 मी0 की ग्रीन बेल्ट दर्शायी हुई है। आपको अवगत कराना है कि इन दोनो ग्राम मार्ग के बीच एन.एच.-58 के साथ-साथ काफी लोगो ने अपनी मकान व दुकान, बैंको पेट्रोल पम्प, रेस्टोरेन्ट आदि को सन 2000 से विकसित कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे है, परन्तु अब जनता प्राधिकरण के द्वारा मुसुदनगर जोनल प्लान के अर्न्तगत ग्रीन बेल्ट पर आपत्ति कर रही है, जिस कारण उनकी सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृति का आवेदन नहीं हो सकता। अतः</p>	<p>आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p>

18

OM

21

lms

22

23

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता / सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति / अभिमत
5	श्रीमति अर्निमा त्यागी ग्राम प्रधान ग्राम बसन्तपुर सैतली मुरादनगर, गाजियाबाद।	<p>क्षेत्रहित व जनहित को ध्यान में रखकर विचार करते हुए इस भूमि का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से हटाकर व्यवसायिक में करने की कृपा करें।</p> <p>2. मानचित्र में दर्शित दिल्ली मेट्रो रोड की बाईं तरफ ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग 20-25 फीट चौड़ा है, जो आगे जाकर ग्राम असालतनगर व ग्राम शौभापुर से होता हुआ पाईपलाईन रोड पर मिलता है, जो कि अति जरूरतमंद मार्ग है, परन्तु गांव की आबादी दिनों दिन बढ़ती जा रही है। इसमें कुछ क्षेत्र कृषि भू-उपयोग के अर्न्तगत पड़ता है, जिसमें जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानचित्र स्वीकृत हो सकते हैं, परन्तु रोड की चौड़ाई कम होने के कारण मानचित्र स्वीकृत नहीं होते हैं। अतः जनहित में दिल्ली मेट्रो रोड के बाईं तरफ ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग को कम से कम 18 मी० चौड़ा जोनिंग प्लान में करने की कृपा करें।</p> <p>1. मानचित्र में दर्शित असालतनगर मार्ग से लेकर ग्राम मिलक मार्ग दिल्ली मेट्रो रोड के बाईं तरफ एन.एच.-58 को साथ-साथ 60 मी० की ग्रीन बेल्ट दर्शायी हुई है। इन दोनों मार्ग के बीच एन.एच.-58 के साथ-साथ काफी लोगो ने अपनी मकान व दुकान, बैंको पैट्रोल पम्प, रेस्टोरेन्ट आदि को सन 2000 से विकसित कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे हैं, परन्तु अब जनता प्राधिकरण के द्वारा मुरादनगर जोनल प्लान के अर्न्तगत ग्रीन बेल्ट पर आपत्ति कर रही है, जिस कारण उनकी सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृति का आवेदन नहीं हो सकता। अतः क्षेत्रहित व जनहित को ध्यान में रखकर विचार करते हुए इस भूमि का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से हटाकर व्यवसायिक में करने की कृपा करें।</p> <p>2. मानचित्र में दर्शित दिल्ली मेट्रो रोड की बाईं तरफ ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग 20-25 फीट चौड़ा है, जो आगे जाकर ग्राम असालतनगर व ग्राम शौभापुर से होता हुआ पाईपलाईन रोड पर मिलता है। गांव की आबादी दिनों दिन बढ़ती जा रही है। इसमें सब क्षेत्र कृषि भू-उपयोग के अर्न्तगत पड़ता है,</p>	<p>आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सडक की चौड़ाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान में 18 मी० किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनियोजित विकास के दृष्टिगत उक्त सडक की चौड़ाई 18 मी० किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p> <p>आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p> <p>आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सडक की चौड़ाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान में 18 मी० किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनियोजित विकास के दृष्टिगत उक्त सडक की चौड़ाई 18 मी० किये जाने</p>

180

क्र. सं०	आपत्तिकर्ता / सुशावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति / अभिमत
6	श्री रमेशचन्द्र त्यागी ब्लाक प्रमुख ग्राम असासलतनगर, मुरादनगर गाजियाबाद।	जिसमें जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानचित्र स्वीकृत हो सकते हैं, परन्तु रोड की चौड़ाई कम होने के कारण मानचित्र स्वीकृत नहीं होते हैं। अतः जनहित में दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ ग्राम असासलतनगर बम्बा रोड मार्ग को कम से कम 18 मी0 चौड़ा जोनिंग प्लान में करने की कृपा करें।	की संस्तुति की जाती है।
7	श्री धनेश चंद गुप्ता ग्राम बसन्तपुर सैतली तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।	1. मानचित्र में दर्शित असासलतनगर मार्ग से लेकर ग्राम मिलक मार्ग दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ एन.एच.-58 को साथ-साथ 60 मी0 की ग्रीन बेल्ट दर्शायी हुई है। इन दोनों मार्ग के बीच एन.एच. -58 के साथ-साथ काफी लोचो ने अपनी मकान व टुकान, बैंको पेट्रोल पम्प, रेस्टोरेन्ट आदि को सन 2001 से विकसित कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे हैं, परन्तु अब जनता प्राधिकरण के द्वारा मुरादनगर, जोनल प्लान के अर्न्तगत ग्रीन बेल्ट पर आपत्ति कर रही है, जिस कारण उनकी सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृति का आवेदन नहीं हो सकता। अतः क्षेत्रहित व जनहित को ध्यान में रखकर विचार करते हुए इस भूमि का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से हटाकर व्यवसायिक में करने की कृपा करें। 2. मानचित्र में दर्शित दिल्ली मेरठ रोड की बाई तरफ ग्राम असासलतनगर बम्बा रोड मार्ग 20 फीट चौड़ा है, जो आगे जाकर ग्राम असासलतनगर व ग्राम शौभापुर से होता हुआ पार्इपलाईन रोड पर मिलता है। गांव की आबादी दिनों दिन बढ़ती जा रही है। इसमें सब क्षेत्र कृषि भू-उपयोग के अर्न्तगत पड़ता है, जिसमें जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानचित्र स्वीकृत हो सकते हैं, परन्तु रोड की चौड़ाई कम होने के कारण मानचित्र स्वीकृत नहीं होते हैं। अतः जनहित में दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ ग्राम असासलतनगर बम्बा रोड मार्ग को कम से कम 15 मी0 चौड़ा जोनिंग प्लान में करने की कृपा करें।	आपत्तिकर्ता / सुशावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सडक की चौड़ाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान में 15 मी0 किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनियोजित विकास के दृष्टिगत उक्त सडक की चौड़ाई 18 मी0 किये जाने की संस्तुति की जाती है।
			आपत्तिकर्ता / सुशावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति / सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति / सुझाव पर विचार

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten signature)

क्र. सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
8	श्री अनिल त्यागी ग्राम बसन्तपुर सैतली तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।	प्राधिकरण द्वारा कोई मानचित्र विकसित नहीं था परन्तु इस समय जोनल प्लान के अनुसार यह भूमि ग्रीन बेल्ट व कृषि जोन में आती है, जिस कारण से मानचित्र स्वीकृत कराने हेतु आवेदन नहीं कर पा रहे हैं व आप अपने सक्षम अधिकारी से उक्त का या उसके आस-पास की भूमि का निरीक्षण कराये तो आप अवगत होंगे कि ग्राम असागतनगर से बम्बा रोड मार्ग से ग्राम मिलक मार्ग के बीच काफी संख्या में लोगों ने दुकानों, बैंको व मकानों का निर्माण कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे हैं। अतः दिल्ली मेरठ रोड के बायें तरफ के साथ-साथ ग्राम बसन्तपुर सैतली मार्ग से ग्राम मिलक मार्ग के बीच की भूमि को ग्रीन बेल्ट जोन से बदलकर व्यवसायिक में परिवर्तित करने की कृपा करें।	किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
9	श्री विक्रम सिंह त्यागी ग्राम बसन्तपुर सैतली तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।	मानचित्र में दर्शित ग्राम बसन्तपुर सैतली मार्ग व ग्राम मिलक मार्ग के बीच दिल्ली मेरठ रोड के बायें तरफ रोड के साथ मेरा एक प्लॉट है, जिसमें मेरी परचून की दुकान खुली हुई है, जिससे मैं अपने परिवार को पालता हूँ। परन्तु इस समय जोनल प्लान में यह भूमि ग्रीन बेल्ट में है, जिस कारण मैं मानचित्र स्वीकृत नहीं कर पा रहा हूँ। दिल्ली मेरठ रोड की बाई तरफ के साथ-साथ ग्राम असागतनगर बम्बा रोड मार्ग से ग्राम मिलक के बीच काफी संख्या में लोगों ने दुकानों, बैंको व मकानों का निर्माण करा हुआ है। अतः दिल्ली मेरठ रोड के बायें तरफ के साथ-साथ ग्राम असागतनगर बम्बा रोड मार्ग से ग्राम मिलक के बीच की भूमि को ग्रीन बेल्ट जोन से बदलकर व्यवसायिक में परिवर्तित करने की कृपा करें।	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
9	श्री विक्रम सिंह त्यागी ग्राम बसन्तपुर सैतली तहसील मोदीनगर, जिला गाजियाबाद।	मानचित्र में दर्शित ग्राम बसन्तपुर सैतली मार्ग व ग्राम मिलक मार्ग के बीच दिल्ली मेरठ रोड के बायें तरफ रोड के साथ मेरा एक प्लॉट है, जिसमें मेरी परचून की दुकान खुली हुई है, जिससे मैं अपने परिवार को पालता हूँ। परन्तु इस समय जोनल प्लान में यह भूमि ग्रीन बेल्ट में है, जिस कारण मैं मानचित्र स्वीकृत नहीं कर पा रहा हूँ। दिल्ली मेरठ रोड की बाई तरफ के साथ-साथ ग्राम बसन्तपुर सैतली मार्ग से ग्राम मिलक मार्ग के बीच काफी संख्या में	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता / सुश्रावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति / अभिमत
10	<p>श्री धनवंदर सिंह अध्यक्ष, रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन 49, राधेश्याम विहार फेस-3, ग्राम बसंतपुर सैतली रोड, मुसादनगर, गाजियाबाद।</p>	<p>राधेश्याम विहार फेस-3, ग्राम बसंतपुर सैतली हिस्साली तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 591,593,594,595,596मि,597मि,598मि, 599,600,601 में विकसित है, जो वर्तमान में आबादी से भरा हुआ है, यहां हम कालोनीवासियों से मकान व दुकान बनाकर सन 2003 से रह रहे हैं। उस समय प्राधिकरण का प्लानिंग मानचित्र भी नहीं आया था, जी.डी.ए. के जोनल प्लान के अर्न्तगत यह भूमि कृषि दर्शायी गई है। अतः अनुरोध है कि ग्राम बसंतपुर सैतली हिस्साली तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 591,593,594,595,596मि,597मि,598मि, 599,600,601 की भूमि को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कृपा करें।</p>	<p>आपत्तिकर्ता / सुश्रावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। शासन द्वारा अनाधिकृत कलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में नीति निर्गत होने के उपरान्त गुण-दोष के आधार पर इस प्रकार की अनाधिकृत कलोनियों के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा सकेगी। प्रस्तुत आपत्ति / सुझाव समिति के क्षेत्राधिकार के अर्न्तगत नहीं है। अतः उक्त आपत्ति / सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p>
11	<p>श्री अनिल त्यागी पुत्र श्री विक्रम त्यागी अध्यक्ष, रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसियेशन 11,12,13, राधेश्याम विहार फेस-5,मुसादनगर, गाजियाबाद।</p>	<p>राधेश्याम विहार फेस-5, ग्राम अस्सालतनगर व मोहिउददीनपुर हिस्साली तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 305,307,312,303,302 व 42,44,45,47 में विकसित है, जो वर्तमान में आबादी से भरा हुआ है, यहां हम कालोनीवासियों से मकान व दुकान बनाकर रह रहे हैं। उस समय प्राधिकरण का प्लानिंग मानचित्र भी नहीं आया था, जी.डी.ए. के जोनल प्लान के अर्न्तगत यह भूमि संस्थागत जोन दर्शायी गई है। अतः अनुरोध है कि ग्राम अस्सालतनगर व मोहिउददीनपुर हिस्साली तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 305,307,312,303,302 व 42,44,45,47 की भूमि को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कृपा करें।</p>	<p>आपत्तिकर्ता / सुश्रावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। शासन द्वारा अनाधिकृत कलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में नीति निर्गत होने के उपरान्त गुण-दोष के आधार पर इस प्रकार की अनाधिकृत कलोनियों के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा सकेगी। प्रस्तुत आपत्ति / सुझाव समिति के क्षेत्राधिकार के अर्न्तगत नहीं है। अतः उक्त आपत्ति / सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p>

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

(Handwritten mark)

श्री प्रवीण त्यागी
उपाध्यक्ष,
सागर विहार रेजीडेंट
वेलफेयर एसोसियेशन
ग्राम बसंतपुर सैतली,
मुरादनगर गाजियाबाद।

नाम एवं पता

सं0

चौ0 मनबीर सिंह
जिलाध्यक्ष, राष्ट्रीय लोकदल
रहीसपुर हाउस,
आर-9/167, राजनगर,
गाजियाबाद।

आपत्ति का सारांश

1. मानचित्र में दर्शित असालतनगर मार्ग से लेकर ग्राम मिलक मार्ग दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ एन.एच.-58 को साथ-साथ 60 मी0 की ग्रीन बेल्ट दर्शायी हुई है। आपको अवगत कराना है कि इन दोनों ग्राम मार्ग के बीच एन.एच.-58 के साथ-साथ काफी लोगों ने अपनी मकान व दुकान, बैंको पेट्रोल पम्प, रेस्टोरेन्ट आदि को सन 2001 से विकसित कर अपना जीवन व्यतीत कर रहे है, परन्तु अब जनता प्राधिकरण के द्वारा मुरादनगर जोनल प्लान के अर्न्तगत ग्रीन बेल्ट पर आपत्ति कर रही है, जिस कारण उनकी सम्पत्ति का मानचित्र स्वीकृति का आवेदन नहीं हो सकता। अतः क्षेत्रहित व जनहित को ध्यान में रखकर विचार करते हुए इस भूमि का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से हटाकर व्यवसायिक में करने की कृपा करें।

2. ग्राम असालतनगर बम्बा रोड मार्ग व ग्राम शौभापुर मार्ग जो कि दिल्ली मेरठ रोड एन.एच.-58 की बाई तरफ से होता हुआ पाईपलाईन रोड पर जाकर मिलता है। उसकी चौड़ाई कम होने के कारण ट्रफिक व्यवस्था गांव की आबादी की वजह से अनुकूल नहीं है। उस जरूरतमंद मार्ग की चौड़ाई को कम से कम 40 फीट चौड़ा करने की कृपा करें।

श्री प्रवीण त्यागी
उपाध्यक्ष,
सागर विहार रेजीडेंट
वेलफेयर एसोसियेशन
ग्राम बसंतपुर सैतली,
मुरादनगर गाजियाबाद।

सं0

सागर विहार दिल्ली मेरठ रोड के बाई तरफ ग्राम बसंतपुर सैतली तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद में विकसित है, जो वर्तमान में आबादी से भरा हुआ है, यहां हम कालोनीवासियों से मकान व दुकान बनाकर रह रहे है। जी.डी.ए. के जोनल प्लान के अर्न्तगत यह भूमि कृषि दर्शायी गई है। अतः अनुरोध है कि ग्राम बसन्तपुर सैतली के खसरा सं0 601,602,603,606,607, 608 की भूमि को आवासीय व व्यवसायिक भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कृपा करें।

रेजीडेंट वेलफेयर
एसोसियेशन राधेश्याम विहार
फेस-6
ग्राम असातलनगर, तहसील

सं0

राधेश्याम विहार फेस-6, ग्राम असातलनगर तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं0 150,151,152 में विकसित है, जो वर्तमान में आबादी से सटा हुआ है, यहां हम कालोनीवासियों से मकान व दुकान बनाकर गांव के समीप रह रहे है। जी.डी.ए. के

आपत्ति का सारांश

समिति की संस्तुति / अभिमत

आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। राष्ट्रीय राजमार्ग के समानान्तर हरित पट्टी भू-उपयोग के परिवर्तन सम्बन्धी आपत्ति/सुझाव पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। इनके द्वारा स्थल पर निर्मित सड़क की चौड़ाई को जोनल डवलपमेन्ट प्लान में 40 फुट किये जाने का सुझाव दिया गया है। प्रश्नगत क्षेत्र के सुनियोजित विकास के दृष्टिगत उक्त सड़क की चौड़ाई 18 मी0 किये जाने की संस्तुति की जाती है।

आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। शासन द्वारा अनाधिकृत कलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में नीति निर्गत होने के उपरान्त गुण-दोष के आधार पर इस प्रकार की अनाधिकृत कालोनियों के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा सकेगी। प्रस्तुत आपत्ति/सुझाव समिति के क्षेत्राधिकार के अर्न्तगत नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। शासन द्वारा अनाधिकृत कलोनियों के विनियमितीकरण के सम्बन्ध में नीति निर्गत होने के उपरान्त गुण-दोष के आधार पर इस प्रकार की अनाधिकृत

21

21

क्र.सं	आपत्तिकर्ता / सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति / अभिमत
15	श्री विनोद यादव सावित्र, कृष्णा एन्कलेव ग्राम बसंतपुर सैतली, मुरादनगर गाजियाबाद।	जोनल प्लान के अर्न्तगत यह भूमि कृषि जोन दर्शायी गई है। अतः अनुरोध है कि ग्राम असागतनगर तहसील मोदीनगर जिला गाजियाबाद के खसरा सं० 150,151,152 की भूमि को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कृपा करें।	कालोनियो के सम्बन्ध में कार्यवाही की जा सकेगी। प्रस्तुत आपत्ति/सुझाव समिति के क्षेत्राधिकार के अर्न्तगत नहीं है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
16	1. पर्सोन्डिया स्टील प्रोफार्डल लि० 2. मनमोहन गोयल 3. मनमोहन लाल हीरा लाल लि० 4. पर्सोन्डिया केबल प्रा०लि०	खसरा सं० 664,665,666,661,660,662,669,67,658,675,655,665 ग्राम दुहाई की भूमि को आद्योगिक भूमि से शैक्षिक भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कृपा करें।	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अर्न्तगत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
17	श्री सुनील चौधरी सावित्र, आदर्श गृह निर्माण सहकारी समिति लि० एफ.एफ.-पी.एन.बी. बिल्डिंग, मैन रोड, मुरादनगर, गाजियाबाद।	मुरादनगर महायोजना-2021 के जोन में ग्राम उखलारसी के खसरा सं० 309 जो एन.एच.-58 पर स्थित है, का भू-उपयोग आवासीय प्रदर्शित किया हुआ है। जबकि इस खसरा पर व्यवसायिक गतिविधियां हो रही हैं। अतः उक्त खसरा सं० 309 ग्राम उखलारसी की भूमि के भू-उपयोग को व्यवसायिक में परिवर्तित करने की कृपा करें।	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अर्न्तगत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

W

W

31

W

W

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
20	श्री सुनील चौधरी पुत्र स्व० ब्रह्मा सिंह ग्रा-पो०-ढिंढार, मुरादनगर, उ०प्र०।	होने के कारण व वर्तमान में आस-पास व्यवसायिक गतिविधियाँ एवं कार्यालय होने के कारण उक्त खसरा संख्या में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन हेतु व्यवसायिक/कार्यालय हेतु भू-उपयोग प्रदर्शित किया जाना प्रस्तावित होना चाहिए।	शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अर्न्तगत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
21	श्री सुनील चौधरी प्रथम तल, पी.एन.बी. भवन, मैन रोड, मुरादनगर, उ०प्र०।	ग्राम मोहम्मदपुर धेदा के खसरा सं० 20 जो राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर स्थित है का भू-उपयोग आवासीय प्रदर्शित किया हुआ है, जबकि यह खसरा संख्या राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर लम्बाई में स्थित होने के कारण व वर्तमान में आस-पास व्यवसायिक गतिविधियाँ एवं कार्यालय होने के कारण उक्त खसरा संख्या में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन हेतु व्यवसायिक/कार्यालय हेतु भू-उपयोग प्रदर्शित किया जाना प्रस्तावित होना चाहिए।	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अर्न्तगत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
22	श्री अंकित चौधरी ग्रा-पो०-ढिंढार, मुरादनगर, उ०प्र०।	ग्राम मोहम्मदपुर धेदा के खसरा सं० 20 जो राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर स्थित है का भू-उपयोग आवासीय प्रदर्शित किया हुआ है, जबकि यह खसरा संख्या राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर लम्बाई में स्थित होने के कारण व वर्तमान में आस-पास व्यवसायिक गतिविधियाँ एवं कार्यालय होने के कारण उक्त खसरा संख्या में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन हेतु व्यवसायिक/कार्यालय हेतु भू-उपयोग	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हें विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अर्न्तगत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त

✓

✓

31

✓

✓

✓

। है कि यह एक प्रामाणिक प्रमाणपत्र है। इसमें प्रमाणित किया गया है कि उपरोक्त व्यक्ति/व्यक्तियों का नाम/नामों में नामांकित है।

कम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का पता एवं नाम	कम सं०
--------	--------------------------------------	--------------------------------------	--------

कम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
23	श्री विरेन्द्रपाल सिंह पुत्र स्व० श्री महेन्द्र पाल सिंह ग्रा-पो०-डिंडार, मुरादनगर, उ०प्र०।	ग्राम मोहम्मदपुर धेदा के खसरा सं० 20 जो राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर स्थित है का भू-उपयोग आवासीय प्रदर्शित किया हुआ है, जबकि यह खसरा संख्या राष्ट्रीय राजमार्ग 58 पर लम्बाई में स्थित होने के कारण वर्तमान में आस-पास व्यवसायिक गतिविधियों एवं कार्यालय होने के कारण उक्त खसरा संख्या में व्यवसायिक गतिविधियों के संचालन हेतु व्यवसायिक/कार्यालय हेतु भू-उपयोग प्रदर्शित किया जाना प्रस्तावित होना चाहिए।	आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है। आपत्तिकर्ता/सुझावदाता समिति के समक्ष उपस्थित हुए। समिति द्वारा इन्हे विस्तारपूर्वक सुना गया। आपत्ति/सुझाव भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन द्वारा शासनादेश/नियमावली निर्गत की जा चुकी है। आपत्तिकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन नियमावली के अन्तर्गत आवेदन करना चाहिए। जोनल डवलपमेन्ट प्लान में उक्त आपत्ति/सुझाव को समाहित नहीं किया जा सकता है। अतः उक्त आपत्ति/सुझाव को निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

अतः उपरोक्तानुसार अभिमत/संस्तुति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की समिति द्वारा अनुसंशा की जाती है।

यह सुनिश्चित किया जाना चाहिए कि विद्वं सं० 2, 3, 4, 5, 6 व 12 में प्रस्तावित दो गाँवों जौन की खिस्रा के अन्तर्गत डी डी।

(इशितयोक अहमद)
मुख्य नगर नियोजक
गा०वि०प्रा०

(अजय कुमार मिश्रा) 27/11/16
सी.टी.सी.पी.
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
उ०प्र०

(विजय भूषण दूबे)
चीफ कोर्डिनेटर प्लानर
एन.सी.आर, सैल, गा०बाद

(एच.पी. मौर्या)
मजिस्ट्रेट
प्रतिनिधि जिलाधिकारी गा०बाद

(नगर न्यायिक अधिकारी)
नगर निगम, गा०बाद

(अप्रमन. धामा)
अपर आयुक्त प्रतिनिधि मण्डलायुक्त
मेरठ मण्डल, मेरठ

(विजय कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गा०वि०प्रा०

मद सं० : 146/23

विषय :-ग्राम-भूडगढी डासना परगना -डासना, तहसील व जिला-गाजियाबाद में स्थित फ़ैक्ट्रियों की भूमि को हाईटेक सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा०लि० की डी०पी०आर० से बाहर किये जाने के सम्बन्ध में ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के पत्र संख्या 955/2/8-3-16-38 एल०ए०/16 दिनांक 14-07-2016 का अवलोकन करने का कष्ट करें । पत्र में शासन द्वारा प्राधिकरण के पत्र संख्या 376/नियो०अनु०/2016 दिनांक 04-04-16 के क्रम में मै० इन्टरनेशनल एग्रो फूड्स व अन्य की भूमि को मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा० प्रा०लि० की अनुमोदित डी०पी०आर० से प्रथक किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण में नियमानुसार प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये हैं ।

तत्कम में अवगत कराना है कि हाईटेक टाउनशिप की डी०पी०आर० प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित है तथा हाईटेक टाउनशिप का लाईसेंस भी शासन द्वारा दिया गया है । हाईटेक टाउनशिप हेतु विकासकर्ता कम्पनी का चयन मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा बैठक दिनांक 13-04-05 में किया गया था । मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा० प्रा०लि० द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्चुअल डी०पी०आर० दिनांक 20-07-06 को अनुमोदित हुई है । विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत हाईटेक टाउनशिप विस्तार (2812.99 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है । शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में हाईटेक के विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ भूमि का संशोधित एम०ओ०यू० दिनांक 17-03-11 को निष्पादित हुआ था ।

विकासकर्ता द्वारा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी०पी०आर० एवं प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर ले-आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया तथा योजनान्तर्गत पडने वाली भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत किया गया, जिसपर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12-07-11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22-07-11 को डी०पी०आर० निर्गत की गयी तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में 717.94 एकड़ का ले-आउट दिनांक 05-11-2011 को निर्गत किया गया ।

तत्पश्चात विकासकर्ता द्वारा योजना की प्लानिंग में आंशिक परिवर्तन करते हुए 4312.99 एकड़ पर योजना की पुनरीक्षित डी०पी०आर० प्रस्तुत की गयी जो कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20-09-13 में अनुमोदन के क्रम में दिनांक 03-10-13 को निर्गत की गयी । तत्कम में प्रथम चरण में विकासकर्ता द्वारा 717.94 एकड़ क्षेत्रफल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07-10-13 को अनुमोदन उपरान्त दिनांक 02-11-13 को निर्गत किया जा चुका है ।

मै० इन्टरनेशनल एग्रो फूड्स व अन्य द्वारा अपने पत्र दिनांक 11-02-2016 के माध्यम से ग्राम भूडगढी डासना की 32.5039 हैक्टेयर भूमि को हाईटेक टाउनशिप की डी०पी०आर० से बाहर करने का अनुरोध के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रश्नगत स्थल पर वर्तमान में पूर्व से ही अनेक औद्योगिक इकाईयां कार्यरत हैं, जिनमें से मै० त्रियश एन्टरप्राइजेज द्वारा वर्ष-2001 में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से औद्योगिक मानचित्र भी स्वीकृत है। इन औद्योगिक इकाईयों द्वारा संयुक्त रूप से दिये गये प्रार्थना पत्र के अनुसार इनमें लगभग 10 से 12 हजार श्रमिक कार्यरत हैं । उपरोक्त स्थल का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना-2021 में कृषि

hvs

h

h

उपयोग निर्दिष्ट है । विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव पर प्रक्रियानुसारं अनेक सस्था/व्यक्तियों द्वारा वर्ष-2011 में आपत्तियां की गयी थी जिसपर प्रश्नगत क्षेत्र में औद्योगिक निर्माण होने की पुष्टि हुई थी । यह भी अवगत कराना है कि इस क्षेत्र में स्थित औद्योगिक इकाईयों के स्वामियों द्वारा वर्ष-2012 से ही इस भूमि को हाईटेक टाउनशिप से पृथक किये जाने की मांग की जाती रही है एवं उनके द्वारा शासन तथा प्राधिकरण में लगातार प्रत्यावेदन दिये जा रहे हैं ।

चूंकि हाईटेक टाउनशिप के क्षेत्र से उक्त भूमि को पृथक किये जाने का अन्तिम निर्णय शासन स्तर पर लिया जाना है, अतः प्रकरण शासन को सन्दर्भित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

hys



विषय : मैसर्स नेशनल बिल्डिंग्स कन्स्ट्रक्शन कार्पोरेशन लि० को आवंटित कोयल एन्कलेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-2 व जी.एच.-3बी के अमलगमेशन के सम्बन्ध में।

मैसर्स नेशनल बिल्डिंग्स कन्स्ट्रक्शन कार्पोरेशन लि० को कोयल एन्कलेव योजना के अन्तर्गत आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-2 व जी.एच.-3बी कुल क्षेत्रफल लगभग 21966.84 वर्ग मी० को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने के अनुरोध के दृष्टिगत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.15 में मद सं० 11/144 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त स्वीकार किया गया।

बोर्ड के उपरोक्त निर्णयानुालन में जन-सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु दैनिक समाचार पत्र राष्ट्रीय सहारा व दैनिक जागरण के दिनांक 16.10.15 के संस्करण में सार्वजनिक सूचना प्रकाशित करायी गई थी। निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है। उपरोक्तानुक्रम में कोयल एन्कलेव योजना के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-2 एवं जी.एच.-3बी कुल क्षेत्रफल 21966.84 वर्ग मी० के अमलगमेशन की प्रशासनिक स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की जा चुकी है। उक्त भूखण्डों के संयुक्त क्षेत्रफल का विक्रय विलेख/एग्रीमेन्ट व्यवसायिक अनुभाग द्वारा निष्पादित कराया जाना है, जिससे पूर्व, आवंटी से शुल्को की धनराशि जमा करायी जानी है, जिस हेतु शुल्को की गणना की जानी है।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ द्वारा निर्गत अमलगमेशन की नियमावली के बिन्दु सं० 3 (VIII) के अनुसार "अमलगमेशन के उपरान्त सम्बंधित भूखण्ड पर ग्रुप हाउसिंग/अन्य बहुमंजिले निर्माण के फलस्वरूप भूखण्डीय विकास की अपेक्षा प्रति हेक्टेयर आवासीय इकाईयो की संख्या अधिक होगी अथवा कुल तल क्षेत्रफल अधिक होगा, जिसके कारण विद्यमान इन्फ्रास्ट्रक्चर पर दबाव पड़ेगा। अतः अमलगमेशन हेतु वर्तमान दर पर अंकलित आन्तरिक एवं बाह्य विकास व्यय का 50 प्रतिशत विकास शुल्क के रूप में आवेदक से लिया जाना चाहिए।" उपरोक्त दोनो भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा नियोजित एवं विकसित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है। प्राधिकरण द्वारा निर्धारित सेक्टर दर में विकास व्यय सम्मिलित होता है। चूंकि उक्त भूखण्ड भूखण्डीय विकास (Plotted Development) के भूखण्ड (एकल आवासीय) के रूप में नियोजित नहीं है, अपितु दोनो भूखण्ड ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के रूप में ही नियोजित है, इसलिए अमलगमेशन की दशा में प्रति हेक्टेयर आवासीय इकाईयो की संख्या में कोई बढोत्तरी नहीं होगी तथा कुल तल क्षेत्रफल में भी किसी प्रकार की कोई बढोत्तरी नहीं होगी, इसलिए विद्यमान इन्फ्रास्ट्रक्चर पर भी कोई दबाव नहीं बढेगा। दोनो भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा एन.बी.सी.सी. को आवंटित किये गये हैं, जो कि भारत सरकार का एक उपक्रम है। चूंकि उक्त दोनो ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्राधिकरण द्वारा नियोजित, विकसित एवं आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है, इसलिए विकास शुल्क की देयता का औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ द्वारा निर्गत अमलगमेशन की नियमावली एवं तत्क्रम में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.15 में मद सं० 11/144 पर बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव में विकास शुल्क लिए जाने का उल्लेख किया गया है। शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या-03/8-3-15-198 विविध/15 दिनांक 04.03.2015 में आमलेन हेतु प्रक्रिया के प्रावधान दिये गये हैं, जिसके अनुसार "आमेलन की सुविधा हेतु आवेदक द्वारा आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल





पर उसके वर्तमान सर्किल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि विकास प्राधिकरण को देय होगी।”

प्रस्तुत प्रकरण मे शुल्को की देयता के परीक्षण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरणद्वारा सचिव, गा.वि.प्रा. की अध्यक्षता मे एक समिति का गठन किया गया। गठित समिति की बैठक दिनांक 02.05.16 को आहुत हुई, जिसमें समिति द्वारा बिना विकास शुल्क की देयता तथा अमलगमेशन शुल्क के रूप मे आमेलित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर उसके वर्तमान सेक्टर रेट/सर्किल रेट के 10 प्रतिशत मूल्य के बराबर धनराशि एवं विज्ञापन पर व्यय धनराशि की देयता के साथ अमलगमेशन की कार्यवाही की जा सकती है। उक्त पर कार्यवाही किये जाने से पूर्व प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना होगा। यदि विकास शुल्क के सम्बन्ध मे कोई अन्यथा आदेश होते है, तो एन.बी.सी.सी. को मान्य होंगे।

अतः समिति की उपरोक्त संस्तुति के क्रम मे अमलगमेशन की कार्यवाही मे आरोपित होने वाले शुल्को की देयता के निर्धारण का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।





विषय : मैसर्स आर.एस. लैण्डकाफ्ट एल.एल.पी. (कन्सोर्सियम) की प्रस्तावित डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली खसरा सं० 613मि, 614मि व 615मि राजस्व ग्राम बसंतपुर सैंतली, गाजियाबाद की भूमि के कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ के पत्र सं० 4364/आ.ब.-1/निदेशक/15 दिनांक 24.07.15, के माध्यम से मैसर्स आर.एस. लैण्डकाफ्ट एल.एल.पी. (कन्सोर्सियम) का भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रपत्र प्राप्त हुये थे, जिसमें उनके द्वारा प्रस्तावित डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली खसरा सं० 613मि, 614मि व 615मि राजस्व ग्राम बसंतपुर सैंतली, गाजियाबाद की भूमि के भू-उपयोग का परीक्षण करते हुए भूमि का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के बोर्ड के मन्तव्य से शासन को अवगत कराने का अनुरोध किया गया था।

मैसर्स आर.एस. लैण्डकाफ्ट एल.एल.पी. (कन्सोर्सियम) के अनुरोध पत्र दिनांक 06.08.15 में उल्लेखित भूमि का भू-उपयोग कृषि भू-उपयोग से आवासीय में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.15 में प्रस्तुत किया गया था, जिस बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त स्वीकार करते हुए शासन को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया। बोर्ड के निर्णयानुपालन में प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया था।

उपरोक्तानुक्रम में शासन के पत्र सं० 398/8-3-16-53एल.यू.सी./15 दिनांक 12.05.16 में सन्दर्भित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने सम्बन्धी सूचना का आलेख प्रेषित किया गया था, जिसे दैनिक समाचार पत्र दैनिक जागरण एवं अमर उजाला के दिनांक 28.05.16 व 29.05.16 के संस्करण में प्रकाशित कराया गया था। निर्धारित अवधि में जन-सामान्य से केवल एक आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुआ। प्रस्तुत प्रकरण में जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझाव की सुनवाई किये जाने हेतु शासन स्तर से गठित समिति की बैठक दिनांक 16.07.16 को आहुत की गई। गठित समिति के बैठक के कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है।

अतः उपरोक्तानुक्रम में गठित समिति की संस्तुति एवं खसरा सं० 613मि, 614मि व 615मि राजस्व ग्राम बसंतपुर सैंतली, गाजियाबाद की भूमि को कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मुरादनगर महायोजना-20:1 के अर्न्तगत खण्ड सं० 613मि, 614मि व 615मि राजस्व ग्राम बसंतपुर सैतली, गाजियाबाद की भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर प्राधिकरण द्वारा आमंत्रित आपत्तियों/सुझावों पर शासन स्तर पर गठित समिति दिनांक 16 जुलाई 2016 को सुनवाई के उपरान्त अभिमत/संस्तुति

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
1	श्री गौतम मक्कन पुत्र श्री गुलशन कुमार, ए-8/3ए, द्वितीय तल, सै०-15, रोहिणी, दिल्ली-110089।	1. उपरोक्त अधिसूचना अपूर्ण व अस्पष्ट है। अधिसूचना में संबंधित ग्राम व तहसील का विवरण नहीं दिया गया है, जिसके अभाव में यह अधिसूचना किस स्थान के लिए जारी की गई है यह समझ पाना असम्भव है। ऐसा प्रतीत होता है कि अरूरी अधिसूचना जारी करके आपके व उ०प्र० शासन के द्वारा विसी व्यक्ति विशेष को लाभ पहुंचाने का उद्योग किया जा रहा है। कृपया न्यायहित मते अपूर्ण अधिसूचना रद्द किया जाना आवश्यक है।	आपत्तिकर्ता को प्राधिकरण द्वारा समिति के समक्ष सुनवाई हेतु उपस्थित होने की लिखित सूचना स्प्रीड पोस्ट के माध्यम से प्रेषित की गई थी। आपत्तिकर्ता समिति के समक्ष उपस्थित नहीं हुए। समिति द्वारा प्राप्त आपत्ति का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा दैनिक समाचार पत्र अमर उजाला व दैनिक जागरण के दिनांक 28.05.16 के संस्करणों में शासन की अधिसूचना प्रकाशित करवाई गई थी, जिसमें सम्बंधित राजस्व ग्राम का नाम अंकित न होने के कारण अगले ही दिन उपरोक्त दैनिक समाचार पत्रों के संस्करण में दिनांक 29.05.16 को शुद्धि पत्र का प्रकाशन कराया गया था, जिसमें राजस्व ग्राम का उल्लेख स्पष्ट रूप से किया गया था, इसलिए आपत्तिकर्ता की आपत्ति बलहीन होने के कारण निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
		2. उपरोक्त अधिसूचना में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उपरोक्त भू-परिवर्तन किस कार्य के लिए आवश्यक है। अधिसूचना में यह भी स्पष्ट नहीं है कि आवासीय परिवर्तन के पश्चात इस भूमि का भू-उपयोग सरकारी कार में किया जाना है, अथवा यह भू-उपयोग परिवर्तन किसी निजी बिल्डर की परियोजना के लिए किया जायेगा। इस कारण से भी यह अधिसूचना अपूर्ण, खण्डित है व निरस्त किये जाने योग्य है।	समिति द्वारा आपत्ति का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण द्वारा शासन से प्राप्त सूचना के प्रारूप को दैनिक समाचार पत्र अमर उजाला व दैनिक जागरण के दिनांक 28.05.16 के संस्करणों में प्रकाशित कराया गया था। प्राधिकरण उक्त सूचना के आलेख में किसी प्रकार का संशोधन किये जाने हेतु अधिकृत नहीं है। सन्दर्भित प्रकरण शासन द्वारा निर्गत समाजवादी आवास योजना के अर्न्तगत भू-उपयोग परिवर्तन

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
		<p>3. उपरोक्त अधिसूचना में यह स्पष्ट नहीं किया गया है कि उपरोक्त भू-परिवर्तन के पश्चात उपरोक्त भूमि में बनने वाले आवासीय भवनो की संख्या के अनुसार भविष्य में अन्य जनसुविधाएं यथा- सीवर, जल आपूर्ति, पर्यावरण, शिक्षा स्वास्थ्य, विवाह शादी, परिवहन, खेलकूद, धार्मिक व थाना व पुलिस चौकी आदि की जरूरत पूरा करने के लिए सम्बंधित विकास प्राधिकरण किस भूमि पर किस प्रकार व्यवस्था करेगा। श्रीमान जी नेशनल कोपिटल रीजन में प्राधिकरण द्वारा पूर्व में स्वीकृत की जा चुकी महायोजनाओं में सामान्य जनसुविधाओं की आपूर्ति को सुनिश्चित किये बिना भू-उपयोग परिवर्तन किया जाना पूर्व में जारी निर्देशो का स्पष्ट उल्लंघन है। इस प्रकार वर्तमान कृषि भू-उपयोग को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन करने से पहले एन0सी0आर0 बोर्ड से अनापत्ति प्राप्त किया जाना आवश्यक है, जिसके अभाव में किये गये भू-उपयोग परिवर्तन को निरस्त कराये जाने के लिए न्यायालय</p>	<p>अपनी भूमि पर पोलिसी के अर्न्तगत पात्रता पूर्ण करने की दशा में नियमानुसार पंजीकरण करा सकते है। यह योजना किसी व्यक्ति विशेष/संस्था के लिए नहीं है। प्रस्तुत प्रकरण में भी सम्बंधित विकासकर्ता द्वारा उपरोक्त योजना के तहत पंजीकरण कराया गया है। प्रकरण में नियमानुसार कार्यवाही की गई है। किसी व्यक्ति विशेष/संस्था को कोई अनावश्यक लाभ नहीं दिया गया है। उपरोक्त से स्वतः स्पष्ट है कि उपरोक्त आपत्ति बलहीन होने के कारण निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।</p> <p>समिति द्वारा आपत्ति का अवलोकन किया गया। शासन द्वारा शासनादेश सं० 74/3492/आठ-1-14-34बैठक/14 दिनांक 12.12.14 एवं 13/2016/120/आठ-1-16-34बैठक/2014 दिनांक 12.01.16 के माध्यम से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संघालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश निर्गत किये गये है, जिसमें अवस्थापना सुविधाओं यथा-विद्युत आपूर्ति, यातायात लिंकेंज, जल एवं मल निस्तारण, जलापूर्ति, सोलिड वेस्ट मैनेजमेंट आदि को सुनिश्चित किये जाने के प्रावधान उल्लेखित है। विकासकर्ता द्वारा योजना की जनसंख्या के आधार पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित के प्राविधानो के अनुसार आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं को डी.पी.आर. में नियोजित किये जाने का प्रावधान है। तदनुसार ही प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृत किया जायेगा।</p> <p>प्रस्तुत प्रकरण में शासन द्वारा निर्गत अधिसूचना के</p>	

क्रम सं०	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति/अभिमत
		मे वाद योजित किया जायेगा। अतः उपरोक्त भू-उपयोग परिवर्तन पर निर्णय न्यायिक प्रक्रिया पूर्ण करने के पश्चात ही लेने की कृपा करे।	क्रम मे आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये है। सन्दर्भित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत प्रस्ताव मे स्पष्ट रूप से उल्लेख किया गया है, कि भू-उपयोग परिवर्तन की दशा मे एन.सी.आर.पी.बी., नई दिल्ली का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा। प्रस्तुत प्रकरण मे भी एन.सी.आर.पी.बी., नई दिल्ली का अनापत्ति प्रमाण पत्र लिया जाना है। उपरोक्तानुसार आपत्ति बलहीन होने के कारण निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।

अतः उपरोक्तानुसार अभिमत/संस्तुति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने की समिति द्वारा अनुसंशा की जाती है।

~~(इशिताक अहमद)~~
मुख्य नगर नियोजक
गा0वि0प्रा0

(विजय भूषण दूबे)
चीफ कोर्डिनेटर प्लानर
एन.सी.आर. सैल, गा0बाद

~~नगर आयुक्त~~
नगर नियम, गा0बाद

(अजय कुमार मिश्रा)
सी.टी.सी.पी.

(एच.पी. सोय्या)
मजिस्ट्रेट

(आर.एन. धामा)

नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग
उ0प्र0

प्रतिनिधि जिलाधिकारी गा0बाद

अपर आयुक्त प्रतिनिधि मण्डलायुक्त
भरत मण्डल, भरत

(विजय कुमार यादव)
चेपाध्यक्ष
गा0वि0प्रा0

विषय : राजस्व ग्राम बौझा स्थित सर्वयोगी सहकारी आवास समिति लि० गाजियाबाद की भूमि खसरा सं० 04मि० व 06 का भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

शासन के पत्र सं० 177/8-3-16-266रिट/2014 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 दिनांक 01.02.2016 में निर्देश दिये गये थे कि सचिव, सर्वयोगी सहकारी आवास समिति लि० गाजियाबाद के पत्र दिनांक 13.01.16 का सन्दर्भ ग्रहण करे, तथा प्रकरण में सन्दर्भित पत्र की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए विषयगत प्रकरण में 01 सप्ताह के अन्दर आख्या शासन को उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गई है। उपरोक्त पत्र के क्रम में प्राधिकरण के पत्र सं० 34/नियो०अनु०/2015 दिनांक 26.02.16 प्रेषित किया गया, जिसमें प्रश्नगत प्रकरण में विस्तृत आख्या निम्नवत है :-

“प्रश्नगत प्रकरण राजस्व ग्राम-बौझा, गाजियाबाद के खसरा सं० 04 मि० से सम्बन्धित है। उक्त खसरे का कुल क्षेत्रफल 40,000.00 व०मी० है। गाजियाबाद महायोजना-2021 में उक्त भूमि का आंशिक भाग ग्रीन बेल्ट तथा अवशेष भाग पार्क एवं क्रीडा स्थल भू-उपयोग के अन्तर्गत आता है। महायोजना-2021 के पुनरीक्षण के समय श्री जगपाल सिंह, अध्यक्ष, सर्वयोगी सहकारी आवास समिति लि० द्वारा आपत्ति दी गयी थी। साथ ही उनके द्वारा रिट याचिका सं० 27648/2005 मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में दायर की गयी थी। झूफ्ट महायोजना में प्रश्नगत स्थल को “नॉन कन्फर्मिंग यूज” के अन्तर्गत दर्शाया गया था। सुनवाई के उपरान्त प्रश्नगत भूमि का आंशिक भाग हरित पट्टी एवं अवशेष भाग पार्क एवं क्रीडा स्थल के रूप में दर्शाया गया था। मा० उच्च न्यायालय में समिति की ओर से दायर रिट याचिका सं० 27648/05 दिनांक 01-11-2011 में निम्नवत उल्लेख है :-

“ From record, it appears that there was Abadi on the plots in dispute since long and the City Board as well as Nagar Nigam have lost the suit. The writ petition was filled on 5-4-05, whereas the master plan was got sanctioned by the State Government on 14-07-05. Counter affidavit has been filed by the learned counsel for the Ghaziabad Development Authority after 8 years after insistence by court. From the record it also appears that there are existing pucca houses constructed on the plots in dispute and the plots can not be declared as green belt. Even if the case of the respondents that there were Kabristan on the part of the plot is taken in to consideration, no green belt can be shown in the master plan as pucca houses already exist there since before filling of the suit by the City Board and Nagar Nigam, which they have already lost, and preparation of the master plan by the Ghaziabad Development Authority.”

साथ ही आदेश में यह भी निर्देश दिये गये थे कि प्रकरण में एक सप्ताह में काउन्टर एफिडेविट दाखिल कर दिया जाए। प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा दिनांक 21.05.2011 को काउन्टर एफिडेविट दाखिल किया जा चुका है एवं अन्य रैस्पॉन्डेन्ट्स द्वारा भी मा० उच्च न्यायालय में उत्तर दाखिल किया गया है। वर्तमान में उक्त रिट याचिका सं० 27648/2005 मा० उच्च न्यायालय में लम्बित है। इस बीच समिति द्वारा प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। समिति द्वारा शासन में दिये गये अपने पत्र में यह अनुरोध किया गया है कि दिनांक 01-11-2011 में मा० न्यायालय में पारित आदेश में दी गयी टिप्पणी को दृष्टिगत रखते हुए प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित किया जाए। यह भी उल्लेखनीय है कि खसरा सं० 04मि०, 6मि० राजस्व ग्राम-बौझा का कुल क्षेत्रफल 40,000.00 व०मी० है, जिसमें से वर्तमान में

लगभग 32400.00 वर्ग मी० भूमि पर निर्माण है एवं 7600.00 वर्ग मी० भाग खुला है । इस प्रकार इस खसरा नम्बर का 81 प्रतिशत भाग निर्मित है तथा 19 प्रतिशत भाग खुला है। उक्त आख्या प्रेषित करते हुए शासन से दिशा-निर्देश मांगे गये थे, जिसके क्रम में शासन के पत्र सं० 368/8-3-16-266रिट/14 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 दिनांक 19.04.2016 के अर्न्तगत निर्देश दिये गये हैं कि समिति की भू-उपयोग परिवर्तन की मांग के क्रम में रिट याचिका सं० 27698/2005 में मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश एवं स्थानीय परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण द्वारा अग्रतः कार्यवाही सुनिश्चित की जाए।

अतः शासन के उपरोक्त पत्र सं० 368/8-3-16-266रिट/14 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 दिनांक 19.04.16 के अनुपालन में खसरा सं० 04मि व 06मि, में से लगभग 7600 वर्ग मी० ग्राम बौझा, गाजियाबाद का वर्तमान महायोजना-2021 के अर्न्तगत आंशिक भाग ग्रीन बेल्ट तथा अवशेष पार्क एवं क्रीडा स्थल भू-उपयोग के अर्न्तगत आता है, जिसमें वर्तमान में लगभग 27.45 वर्ग मी० का एक कमरा आदि निर्मित है। उपरोक्त भूमि का भू-उपयोग पार्क एवं क्रीडा स्थल भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन का प्रस्ताव विचारार्थ/निर्णयार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है। बोर्ड द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव अनुमोदित किये जाने की स्थिति में प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जायेगा तथा आवेदक को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराना होगा।

विषय : मै0 सैवफेब बिल्डटेक प्रा0लि0 के प्रार्थना पत्र दिनांक 12-07-16 में मैट्रो बेटरमेंट चार्ज की गणना संशोधित किये जाने के सम्बन्ध में ।

मै0 सैवफेब बिल्डटेक प्रा0लि0 के डायरेक्टर द्वारा दिनांक 12-07-16 को प्राधिकरण में प्रार्थना पत्र दिया गया है, जिसमें उनके द्वारा पूर्व में आरोपित मैट्रो बेटरमेंट चार्ज की गणना संशोधित किये जाने का अनुरोध किया गया है । अवगत कराना है कि प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19-04-16 के मद संख्या 145/42 पर दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मैट्रो इन्फ्लूएन्स क्षेत्र में मैट्रो बेटरमेंट चार्ज आरोपित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि "पूर्व में लिए गये निर्णय दिनांक 20-09-13 के अनुसार मैट्रो बेटरमेंट चार्ज के रूप में जिलाधिकारी द्वारा वर्ष 2012 तथा वर्ष 2013 हेतु निर्धारित सर्किल रेट के अन्तर की 15 प्रतिशत धनराशि ली जाये एवं प्रत्येक वर्ष इस धनराशि को कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर निर्धारित किया जाए । उक्त निर्णय पूर्व स्वीकृत प्रकरणों पर लागू नहीं होगा ।" बोर्ड प्रस्ताव एवं कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है ।

मै0 सैवफेब बिल्डटेक प्रा0लि0 द्वारा अनुरोध किया गया है कि जुलाई-2015 में मानचित्र स्वीकृति के समय वर्ष 2012 से 2015 के मध्य बढी अन्तर की धनराशि पर बेटरमेंट चार्ज आरोपित किया गया है, जिसके मद में उनके द्वारा 40 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा करादी गयी है । उन्हीं के अनुरोध पर प्रश्नगत प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड की बैठक दिनांक 19-04-16 में रखा गया था । बोर्ड द्वारा पूर्व स्वीकृत प्रकरणों पर निर्णय लागू नहीं होने के निर्णय के फलस्वरूप मै0 सैवफेब बिल्डटेक प्रा0लि0 इस निर्णय से आच्छादित न होने के कारण उनके द्वारा पुनः आवेदन किया गया, जिसपर उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये हैं । मै0 सैवफेब का कहना है कि मानचित्र स्वीकृति की दिनांक से ही उनके द्वारा मैट्रो बेटरमेंट चार्ज वर्ष 2012 तथा 2013 के सर्किल रेट के अन्तर के आधार पर लिये जाने का अनुरोध किया जाता रहा है एवं यही कारण है कि प्राधिकरण द्वारा मांगी गयी धनराशि की 40 प्रतिशत धनराशि उनके द्वारा प्राधिकरण कोष में न्दकमत चतवजमेज जमा करायी गयी है । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्रों पर दिनांक 19-04-16 में लिया गया निर्णय प्रभावी नहीं होने के फलस्वरूप उनके द्वारा उक्त निर्णय पर पुनः विचार किये जाने का अनुरोध किया गया है ।

उल्लेखनीय है कि मैट्रो बेटरमेंट चार्ज प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 20-9-13 को लगाये जाने का निर्णय लिया गया था । उक्त निर्णय के उपरान्त ब्यवितगत भूखण्ड धारकों द्वारा बेटरमेंट चार्ज की धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा की जाती रही है । वित्तीय वर्ष बदलने की अवस्था में सक्षम स्तर पर उक्त चार्ज सम्बन्धित वित्तीय वर्ष तथा वर्ष 2012 में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अन्तर को आधार मानते हुए बेटरमेंट चार्ज की गणना की जाती रही है । इस दौरान मात्र दो विकासकर्ताओं द्वारा मानचित्र स्वीकृति हेतु प्राधिकरण में आवेदन किया गया, जिनके नाम निम्नवत है :-

- 1- मै0 सैवफेब बिल्डटेक प्रा0लि0
- 2- मै0 निपुन बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा0लि0 ।




उक्त दोनों विकासकर्ताओं में से मै0 सैबफेव द्वारा 40 प्रतिशत धनराशि Under protest जमा की गयी है, जबकि दूसरे विकासकर्ता मै0 निपुन बिल्डर्स एण्ड डवलपर प्रा0लि0 द्वारा रू0 34.06 करोड एवं पैनल ब्याज के विरुद्ध मात्र रू0 50.00 लाख जमा किया गया है, जिसके फलस्वरूप उनका मानचित्र निर्गत नहीं किया गया है । अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुए यह प्रस्ताव है कि पूर्व स्वीकृत मानचित्रों में जहां Under protest धनराशि जमा की गयी थी, वहां वर्ष 2012 व वर्ष-2013 में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अन्तर का 15 प्रतिशत आंगणित करते हुए कॉस्ट इन्डेक्स के आधार पर मेट्रो शुल्क वसूल किया जाए । ऐसे प्रकरणों में यदि अधिक धनराशि जमा कर दी गयी है तो जमा धनराशि वापिस नहीं की जायेगी । उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।


TP



विषय: सूर्यनगर आवासीय योजना/रामपुरी कालोनी के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

सूर्यनगर आवासीय योजना का तलपट मानचित्र गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की पूर्वगामी संस्था इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट/प्रसकार्डेड ओथोरिटी द्वारा वर्ष 1965 में तैयार किया गया था। विभागीय आख्या (भू-अर्जन अनुभाग) के अनुसार रामपुरी कालोनी, सूर्यनगर आवासीय योजना के साथ संयुक्त तलपट मानचित्र के अनुसार प्राधिकरण द्वारा नियोजित एवं विकसित कालोनी है। उक्त योजना के अर्न्तगत आने वाली भूमि का समायोजन (आदान-प्रदान), प्राधिकरण एवं निजी भू-स्वामी के मध्य हुआ। रामपुरी कालोनी का कोई तलपट मानचित्र अलग से स्वीकृत नहीं है, अपितु प्राधिकरण द्वारा नियोजित एवं विकसित सूर्यनगर आवासीय योजना के अंश भाग, जिसे तलपट मानचित्र पर लाल रंग से दर्शित किया गया है, पर नियोजित है। उक्त योजना के अर्न्तगत नियोजित सिनेमा भूखण्ड निजी भू-स्वामी के हिस्से में आता है, जो 40 फुट चौड़ी (12मी०) सड़क पर स्थित है, एवं मौके पर वर्तमान तक स्थल रिक्त है। विभागीय आख्या (भू-अर्जन अनुभाग) के अनुसार वर्तमान में इसके स्वामी श्री संदीप यादव व श्री राजसिंह हैं।

उक्त सिनेमा भूखण्ड के भू-स्वामियों द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 26.03.16 के माध्यम से उक्त सिनेमा भूखण्ड क्षेत्रफल 3760 वर्ग मी० को पर्याप्त पहुंच मार्ग (न्यूनतम 18 मी०) उपलब्ध न होने एवं आवासीय क्षेत्र के अर्न्तगत स्थित होने के कारण सिनेमा हेतु उपयुक्त नहीं होने का उल्लेख किया गया है। इसके अतिरिक्त इनके द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि यदि उक्त भूखण्ड पर सिनेमा भवन का निर्माण किया जाता है, तो उक्त के कारण स्थानीय निवासियों को मेजर न्यूसेन्स एवं भयंकर यातायात की समस्या का सामना करना पड़ेगा, जिस कारण अनावश्यक रूप से स्थानीय निवासियों के विरोध/रोष का सामना करना पड़ सकता है। उक्त के दृष्टिगत ही इनके द्वारा योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन कर उक्त भूखण्ड को सिनेमा क्रिया से ग्रुप हाउसिंग क्रिया (उच्च भू-उपयोग से निम्न भू-उपयोग) में परिवर्तित करते हुए पुर्ननियोजन का अनुरोध किया गया है। स्थलीय स्थिति के दृष्टिगत उक्त भूखण्ड पर सिनेमा क्रिया विकसित की जानी श्रेयस्कर प्रतीत नहीं होती है, इसलिए आवेदक का अनुरोध विचारणीय है। उपरोक्त के दृष्टिगत सन्दर्भित सिनेमा भूखण्ड पर सिनेमा क्रिया के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया अनुमन्य करते हुए उक्त भूखण्ड के पुर्ननियोजन पर विचार किया जा सकता है, जिस हेतु योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना है। चूंकि अभी तक इस भूखण्ड पर भवन निर्माण नहीं किया गया है, इसलिए उक्त भूखण्ड पर वर्तमान दर से बाह्य विकास शुल्क देय होगा।

चूंकि सन्दर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र स्तर का है। अतः शासनादेश सं० 2438/9-आ-3-98-60 एल०यू०सी० दिनांक 13.10.98 के प्रावधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उपरोक्त के दृष्टिगत तलपट मानचित्र में निम्न संशोधन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है:-

1. सन्दर्भित भूखण्ड पर विकास शुल्क की देयता के साथ सिनेमा क्रिया के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाये।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जायें।

अतः उपरोक्तानुसार सूर्यनगर आवासीय योजना/रामपुरी कालोनी के अर्न्तगत नियोजित सिनेमा भूखण्ड पर सिनेमा क्रिया के स्थान पर ग्रुप हाउसिंग क्रिया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

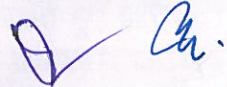

विषय : विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग को मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट 'एफ' में 198 वर्ग मीटर भूमि आबंटित करने के सम्बन्ध में।

विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग द्वारा पत्रांक-1079(2)/सात-डी एल आर सी.-कले०-गाजियाबाद/15 दिनांक 20.08.2015 पत्रांक संख्या-28/वनिविमावि/आदि दिनांक 14.06.2016 पत्रांक संख्या-68/वनिविमावि/आदि दिनांक 11.08.2016 एवं जिलाधिकारी महोदया के पत्रांक-1711/सात-डी एल आर सी.-कले०-गाजियाबाद/16 दिनांक 22.08.2016 के द्वारा कार्यालय हेतु भूमि आबंटन का अनुरोध किया गया है।

नियंत्रित विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग के पत्र संख्या-118/नि.वि.मा.वि.-एस.टी.(जी.ओ.आई. भवन)/16 दिनांक 08.08.2016 द्वारा कार्य मानक प्रयोगशाला गाजियाबाद तथा टैंकलॉरी कैलिब्रेशन टावर्स भवनों के निर्माण हेतु एक ही स्थान एवं परिसर में लगभग 300 वर्ग मीटर भूमि उपलब्ध कराये जाने की मांग की है। तदक्रम में उपरोक्त वर्णित पत्रांक संख्या-118/नि.वि.मा.वि.-एस.टी.(जी.ओ.आई. भवन)/16 दिनांक 08.08.2016 के द्वारा जिलाधिकारी महोदया द्वारा 300 वर्ग मीटर भूमि खसरा नम्बर-96 नूरनगर एवं अन्य किसी स्थान पर विभाग को निःशुल्क अथवा कम से कम कीमत पर भूमि आबंटित करने की अपेक्षा की गयी है।

इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की नियोजित मधुबन बापूधाम योजना में विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग को भूमि चिन्हित कराये जाने हेतु पत्रावली नियोजन अनुभाग को प्रेषित की गयी थी। मधुबन बापूधाम योजना के आवासीय पॉकेट एफ में गवर्नमेंट ऑफिस हेतु नियोजित भूमि में 198 वर्ग मीटर चिन्हित की गयी। जिसका क्षेत्रफल 198 वर्ग मीटर है। विभाग द्वारा मांगी जा रही 300 वर्ग मीटर भूमि के सापेक्ष (बाट तथा माप) विभाग को मात्र 198 वर्ग मीटर भूमि उपलब्ध हो पायी है। जिसे विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग को आबंटन किये जाने का प्रस्ताव है।

नियोजन अनुभाग द्वारा भूखण्ड का भू-उपयोग गवर्नमेंट ऑफिस दर्शाया गया है। इसलिए विधिक एवं माप विज्ञान विभाग को मधुबन बापूधाम की आवासीय योजना का सैक्टर रेट रू० 24,000.00 का 1.5 गुना अर्थात् रू० 36,000.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर आबंटित किया जा सकता है। उपरोक्त दरों के अतिरिक्त 12 प्रतिशत लीज/फ्रीहोल्ड चार्ज एवं 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज अतिरिक्त देय होगा। कार्नर भूखण्ड होने की दशा में 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज भी अतिरिक्त देय होगा। चूँकि विधिक माप विज्ञान (बाट तथा माप) विभाग एक सरकारी विभाग है जिसे भूमि सीधे आबंटित की जानी है, अतः मधुबन बापूधाम योजना के पॉकेट 'एफ' में 198 वर्ग मीटर भूमि उपरोक्त वर्णित दरों/शर्तों पर आबंटित करने का प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


Ch.


विषय : प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के नीलामी द्वारा निस्तारण किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरों के निर्धारण हेतु प्राधिकरण की योजनाओं का सैक्टर रेट दिनांक 31 मार्च 2017 तक फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में रिक्त एवं अनिस्तारित आवासीय, ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक सम्पत्तियों की नीलामी माह जुलाई 2012 से ओपन नीलामी पद्धति से की जा रही है। शासन द्वारा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पत्तियों की नीलामी हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त के बिन्दु-2 में शर्तों की स्वीकृति के शर्तों में उल्लेख है कि नीलामी द्वारा सम्पत्ति निस्तारण हेतु विस्तृत शर्तें तैयार करवाकर नीलामी से पूर्व आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष से प्रशासनिक स्वीकृति प्राप्त की जायेगी तथा उसे नीलामी से सम्बन्धित पत्रावली में सुरक्षित रखा जायेगा। बिन्दु-3 में उल्लेख है कि नीलामी द्वारा सम्पत्ति निस्तारण हेतु शर्तों की पुस्तिका, सम्बन्धित सम्पत्ति अधिकारी के द्वारा तैयार करवायी जायेगी जिसमें निम्न सूचना तथा शर्तों का समावेश किया जायेगा:-

- 1 न्यूनतम आरक्षित मूल्य, टोकन मनी, धरोहर राशि तथा भुगतान पद्धति का उल्लेख
- 2 उपरोक्त क्रम संख्या- 1 के अनुसार लोकेशन मैप,
- 3 पुस्तिका का मूल्य तथा विक्रय स्थान से सम्बन्धित जानकारी।

इस प्रकार उपरोक्त से स्पष्ट है कि न्यूनतम आरक्षित मूल्य, टोकन मनी, धरोहर राशि तथा भुगतान पद्धति सम्बन्धी शर्तें अनुमोदित/स्वीकृत करने का अधिकार उपाध्यक्ष महोदय को है।

प्राधिकरण द्वारा नीलाम किये जा रहे भूखण्डों पर मूल्य का 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार एवं 12 प्रतिशत लीज रेंट एवं फ्री-होल्ड चार्ज अतिरिक्त देय होता है। इस प्रकार नीलामी में प्रस्तावित सम्पत्तियों का न्यूनतम आरक्षित मूल्य काफी अधिक एवं कभी-कभी मार्केट रेट से भी अधिक हो जाता है, फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा अनेकों सम्पत्तियों की नीलामी बार-बार आयोजित किये जाने के बावजूद उन सम्पत्तियों की बोली लगाने हेतु बोलीदाता उपलब्ध नहीं हो पा रहे हैं। प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों में से अधिकतर सम्पत्तियों की कई कई बार नीलामी आयोजित किये जाने के बावजूद भी उनका निस्तारण नहीं हो सका है।

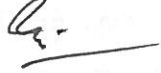
कार्यालय आदेश संख्या-232/प्रशा.अनु./2012 दिनांक 24.05.2012 के अनुसार प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरें जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट बढ़ाये जाने पर स्वतः ही बढ़ जायेगी। जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा माह जुलाई 2013, 06.08.2014, 01.08.2015 एवं दिनांक 15.01.2016 को पुनरीक्षित किये गये हैं। सर्किल रेट बढ़ जाने पर प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों की न्यूनतम आरक्षित मूल्य और भी अधिक बढ़ जाने एवं इस पर लगने वाले अधिभार भी बढ़ जाने के कारण प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण बोर्ड की 141 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 17.10.2014 में लिये गये निर्णय के अनुसार प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दर एवं न्यूनतम आरक्षित दरें मार्च 2015 तक फ्रीज की गई थी। परन्तु अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण न हो पाने के दृष्टिगत पुनः दरों को फ्रीज करने का प्रस्ताव गठित समिति की अनुशंसा के आधार पर प्राधिकरण की 143 वीं बोर्ड बैठक में 30.09.2015 तक फ्रीज करने हेतु रखा गया, जिसे बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया।

इसके उपरान्त प्राधिकरण की 144 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 में दिनांक 30 सितम्बर 2016 तक सैक्टर दर फ्रीज करने का निर्णय लिया गया। परन्तु अभी भी प्राधिकरण की

Dr.

लगभग 1000 करोड़ रूपये मूल्य की अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण कई बार नीलामी लगाये जाने के बावजूद नहीं हो सका है। रियल एस्टेट में मंदी होने के दृष्टिगत वर्तमान जिलाधिकारी के सर्किल रेटस् पर सम्पत्तियों का निस्तारण सम्भव नहीं है इसलिये 30.09.2016 तक फ्रीज दरों को छः माह अर्थात् 31 मार्च 2017 तक और बढ़ाया जाना प्राधिकरण हित में होगा।

अतः उपरोक्त परिस्थितियों के दृष्टिगत दिनांक 30.09.2016 तक फ्रीज दरों को छः माह और अर्थात् 31.03.2017 तक बढ़ाये जाने का प्रस्ताव मा. बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है। उपरोक्त दरें अनिर्माण शुल्क, शमन शुल्क एवं कय योग्य एफ. ए. आर. आदि हेतु लागू नहीं होगी।


L

विषय:- जनपद गाजियाबाद में JNNURM कार्यक्रम के UIDSSMT कार्याश के अन्तर्गत सड़क निर्माण एवं उपरिगामी सेतु निर्माण सम्बन्धित परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।

उपरोक्त कार्यक्रम के अन्तर्गत UIDSSMT में जनपद गाजियाबाद की सड़क एवं फ्लाई-ओवर की तीन परियोजनाएँ स्वीकृत हुई थी। वस्तुतः भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय के द्वारा उक्त परियोजनाओं का क्रियान्वयन किया जा रहा था, जिसमें भारत सरकार का अंशदान 80 प्रतिशत, राज्य सरकार का अंशदान 10 प्रतिशत तथा कार्यदायी संस्था का अंशदान 10 प्रतिशत निर्धारित था। यह परियोजनाएँ नगर निगम गाजियाबाद के लिए क्रियान्वयन की जानी थी, जिनको लगभग 2005-06 में नगर निगम से प्रस्तावित किया गया था, जिनकी स्वीकृति भारत सरकार द्वारा वर्ष 2008 में जारी की गयी एवं तदोपरान्त उक्त कार्यो हेतु भारत सरकार द्वारा प्रथम अंशदान रु0 3635.07 लाख दिनांक 28.08.2008 को अवमुक्त हुआ। उक्त परियोजना में सम्मिलित तीन कार्य निम्नवत् है :-

1. राष्ट्रीय राजमार्ग-58 को राष्ट्रीय राजमार्ग-24 से जोड़ने वाले मार्ग का निर्माण। (कार्य प्रगति पर)
2. न्यू हॉलैण्ड फ़ैक्ट्री ग्रेटर नोएडा से राष्ट्रीय राजमार्ग-24 को जोड़ने वाले 6-लेन लिंक रोड का निर्माण। (कार्य पूर्ण)
3. हिण्डन बाँध के किनारे-किनारे जी0टी0 रोड को राष्ट्रीय राजमार्ग-58 से जोड़ने वाले मार्ग का निर्माण। (कार्य पूर्ण)

उपरोक्त प्रस्तावित योजनाएँ 2008 में प्रस्तावित हुई थी, किन्तु इनका क्रियान्वयन 2013 से प्रारम्भ हो सका। वर्ष 2008-13 के मध्य परियोजना लागत में वृद्धि हुई, जो निम्नांकित तालिका के कॉलम 05 में अंकित है। प्राधिकरण द्वारा परियोजनाओं की बढ़ी हुई लागत को UIDSSMT समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिसकी स्वीकृति भारत सरकार तथा उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा इन शर्तों के साथ दी गयी कि बढ़ी धनराशि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को स्वयं के श्रोतों से वहन करनी होगी।

यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि उपरोक्त तीनों योजना मूलतः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अवस्थापना निधि की परियोजनाएँ थी एवं तत्समय भारत सरकार से अंशदान प्राप्त होने की परिस्थितियों में इन परियोजनाओं को UIDSSMT के माध्यम से प्रस्तावित कर दिया गया था एवं उपरोक्त प्रस्तावना में राज्य सरकार का अंश भी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को ही वहन करना था। वर्तमान में प्रस्तुत है कि एन0एच0 24 - एन0एच0 58 लिंक रोड में रेलवे के कार्यो में भी कार्य लागत में वृद्धि हुई इस प्रकार वर्तमान की लागत रु0 250.99 करोड़ की कुल परियोजना में से लगभग 97 प्रतिशत कार्य पूर्ण हो चुके है। RHS डैक का कार्य पूर्ण हो गया है। LHS डैक 10 अक्टूबर तक पूर्ण होकर 30 अक्टूबर तक कार्य पूर्ण होना सम्भावित है।

Ch.
2019

उपरोक्त परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति निम्नवत् है :-

क्र० सं०	कार्य योजना का विवरण	UIDSSMT में स्वीकृत मूल लागत	भारत सरकार का अंश (संशोधित) (कॉलम 03 का 60 प्रतिशत)	परियोजना की पुनरीक्षित लागत	अभ्युक्ति
		(रु० लाख में)	(रु० लाख में)	(रु० लाख में)	
1	2	3	4	5	6
1	राष्ट्रीय राजमार्ग-58 को राष्ट्रीय राजमार्ग-24 से जोड़ने वाले मार्ग का निर्माण। (आर०ओ०बी० सहित)	6000.00	3600.00	18011.86 (सड़क निर्माण- 12602.91 आर०ओ०बी०- 5408.95)	प्राधिकरण द्वारा सड़क का निर्माण पूर्ण कर लिया गया है तथा रेलवे द्वारा आर०ओ०बी० का निर्माण प्रगति पर है, जो माह अक्टूबर, 2016 तक पूर्ण होने की सम्भावना है।
2	न्यू हॉलैण्ड फैंक्ट्री ग्रेटर नोएडा से राष्ट्रीय राजमार्ग-24 को जोड़ने वाले 6-लेन लिंक रोड का निर्माण।	1217.67	730.59	2303.26	परियोजना पूर्ण तथा जनहित में उपयोग हो रहा है।
3	हिण्डन बॉध के किनारे-किनारे जी०टी० रोड को राष्ट्रीय राजमार्ग-58 से जोड़ने वाले मार्ग का निर्माण।	1870.00	1122.00	4784.07	परियोजना पूर्ण तथा जनहित में उपयोग हो रहा है।
		9087.67	5452.59	25099.19	

बोर्ड के संज्ञानार्थ यह भी प्रस्तुत है कि UIDSSMT में उपरोक्त परियोजनाओं की स्वीकृति के समय भारत सरकार का अंश 80 प्रतिशत तथा राज्य सरकार एवं स्थानीय निकाय का अंश 10-10 प्रतिशत निर्धारित था, जिसके क्रम में भारत सरकार द्वारा दिनांक 28.08.2008 को रु० 3635.08 लाख की स्वीकृति तथा धनराशि की प्रथम किस्त अवमुक्त की गयी थी। वर्तमान में भारत सरकार का अंश 60 प्रतिशत हो गया है, जिसके अनुसार शहरी विकास मंत्रालय भारत सरकार द्वारा अवशेष धनराशि रु० 1817.52 लाख की स्वीकृति माह जून, 2016 में प्रदान की गयी है। भारत सरकार से प्राप्त धनराशि के अतिरिक्त धनराशि को अवरस्थापना निधि से वहन किया जा रहा है, जिनकी स्वीकृति अवरस्थापना निधि से प्राप्त की जा चुकी है। मात्र रेलवे की संशोधित लागत की स्वीकृति पुनः अवरस्थापना निधि से प्राप्त की जानी है।

उपरोक्तानुसार जनपद गाजियाबाद में JNNURM कार्यक्रम के UIDSSMT कार्यांश के अन्तर्गत सड़क निर्माण एवं उपरिगामी सेतु निर्माण सम्बन्धित परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषय : जी०टी० रोड से वसुन्धरा, वैशाली एवं इन्दिरापुरम होते हुए एन०एच०-24 (यू०पी० गेट) तक सुगम यातायात व्यवस्था हेतु सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद में सम्पादित कराये जाने वाली परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।

गाजियाबाद शहर में सुव्यवस्थित यातायात शीर्ष प्राथमिकताओं का कार्य कम है, जिस हेतु आयुक्त मेरठ मण्डल द्वारा भी कई बैठकें की जा चुकी हैं। वस्तुतः गाजियाबाद को दिल्ली से जोड़ने वाले सभी सीमित सम्पर्क मार्ग उत्तर प्रदेश के दिल्ली के गेटवे के रूप में कार्य करती हैं तथा गाजियाबाद शहर से गुजर रहे एन०एच०-24 तथा एन०एच०-58 (वर्तमान में डि-नोटिफाईड) होते हुए उत्तराखण्ड व पश्चिमी उत्तर प्रदेश के यातायात को भी शहर के व्यस्त भाग में से होकर गुजारते हैं। दिनों-दिन बढ़ती जनसंख्या के क्रम में वर्तमान में उपलब्ध सड़कों, मार्गों को ही उच्चीकरण कर इस समस्या का समाधान किया जा सकता है। इस सम्बन्ध में उल्लेखनीय है कि ट्रांस हिण्डन क्षेत्र में गाजियाबाद शहर की इन्दिरापुरम, वसुन्धरा, वैशाली आदि प्रमुख योजनाएँ स्थित हैं, जिसके लगभग मध्य में सिंचाई विभाग की दो केनाल (हिण्डन कट केनाल) स्थित हैं, जिसके समीप पर्याप्त भूमि उपलब्ध होने पर सड़को को उच्चीकृत करते हुए सिंगनल फ्री करने के साथ यथा उपलब्ध स्थान में अधिकतम चौड़ी सड़के, अण्डर पास आदि की प्रस्तावना है, जिसमें से कुछ कार्य प्रारम्भ किये जाने हैं तथा कुछ कार्य सम्पादित किये जा रहे हैं जिनका विवरण प्रस्तुत है :-

जी०टी० रोड से वसुन्धरा, वैशाली एवं इन्दिरापुरम को आने-जाने हेतु साहिबाबाद-गाजियाबाद रेलवे स्टेशनों के मध्य स्थित हिण्डन ब्रिज सं० 234 के नीचे एक रेल अण्डर पास स्थित है, जिसको वर्तमान में यातायात हेतु प्रयोग किया जाता है। इस रेल अण्डर पास के काफी सकरा होने के कारण रेलवे ब्रिज के नीचे अक्सर ट्रेफिक जाम की स्थिति बनी रहती है। ट्रेफिक जाम की समस्या दूर करने हेतु इसी रेल अण्डर पास के समीप रेलवे विभाग द्वारा एक अन्य रेल अण्डर पास का निर्माण कराया जा रहा है, जिसका वित्त पोषण प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। उपरोक्त रेल अण्डर पास के निर्माण के पश्चात् जी०टी० रोड से वसुन्धरा, वैशाली एवं इन्दिरापुरम को आने-जाने हेतु दो अलग-अलग रेल अण्डर पास उपलब्ध हो जायेंगे, जिनको प्रयोग करते हुए जी०टी० रोड से एन०एच०-24 (यू०पी० गेट) तक यातायात के सुगम संचालन हेतु कन्सलटेन्ट कम्पनी से ट्रेफिक मूवमेन्ट प्लान तैयार कराया गया। ट्रेफिक मूवमेन्ट प्लान के अनुसार प्रस्तावित कार्य अधिकांशतः सिंचाई विभाग की भूमि में आ रहे हैं, जिस कारण सिंचाई विभाग की भूमि में आने वाले सभी कार्य सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद में अवस्थापना विकास निधि से कराये जाने प्रस्तावित हैं।

यू०पी० गेट से राजनगर एक्सटेंशन तक निर्माणाधीन 6-लेन हिण्डन एलिवेटेड रोड के नीचे सिंचाई विभाग की भूमि का उपयोग करते हुए सड़क निर्माण के क्रम में कनावनी से यू०पी० गेट तक जी०एस०बी० एवं डब्ल्यू०एम०एम० का कार्य तथा जी०टी० रोड से रेलवे लाईन तक हिण्डन नदी के दाँये बन्ध पर दो अतिरिक्त लेन के साथ सड़क निर्माण सिंचाई विभाग से डिपोजिट मद में अवस्थापना विकास निधि से कराया जा रहा है। यह कार्य भी उपरोक्त ट्रेफिक मूवमेन्ट प्लान से आच्छादित है।

जनपद गाजियाबाद में हिण्डन नदी के दाँये किनारे पर निर्मित हिण्डन मार्जिनल बन्ध के किमी० 13.175 से किमी० 17.00 तक चौड़ीकरण व 2-लेन सड़क निर्माण का कार्य भी सिंचाई

विभाग द्वारा सम्पादित कराया जा रहा है, जिससे जी0टी0 रोड से एन0एच0-24 तक वैकल्पिक मार्ग उपलब्ध होगा तथा मुख्य सड़कों पर यातायात का दबाव कम रहेगा।

उपरोक्तानुसार सिंचाई विभाग से डिपोजिट मद के अन्तर्गत सम्पादित कराये जा रहे तथा प्रस्तावित कार्यों का विवरण निम्नवत् है :-

(क) सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद के अन्तर्गत सम्पादित कराये जा रहे कार्यों का विवरण :-

क्र0सं0	कार्य का नाम	कुल स्वीकृत/संशोधित धनराशि (रु0 लाख में)	अभ्युक्ति
1	2	3	7
1	दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा गाजियाबाद तक निर्माणाधीन मेट्रो परियोजना के निर्माण के फलस्वरूप हिण्डन नदी पर बने बैराज के जी0टी0 रोड पुल के अपस्ट्रीम में दायें एवं बायें मार्जिनल बन्ध क्षतिग्रस्त होने की सम्भावना होने के कारण दोनों मार्जिनल बन्ध पर सुरक्षात्मक कार्य किये जाने का कार्य।	187.75	कार्य प्रगति पर है। (मैट्रो निर्माण हेतु) (भौतिक प्रगति- 60 प्रतिशत)
2	हिण्डन कट नहर के दायें बैंक पर कनावनी पुल व एन0एच0-24 के मध्य जी0एस0बी0 व डब्लू0एम0एम0 डालने का कार्य।	344.83	कार्य पूर्ण।
3	हिण्डन नदी के दायें एफलक्स बन्ध (पुस्ता) के किनारे रेलवे पुल व जी0टी0 रोड के मध्य सड़क निर्माण।	589.61	कार्य प्रगति पर है। (भौतिक प्रगति- 80 प्रतिशत)
4	गाजियाबाद में हिण्डन नदी के दायें किनारे पर निर्मित हिण्डन मार्जिनल बन्ध के किमी0 13.175 से किमी0 17.00 तक चौड़ीकरण व 2-लेन सड़क निर्माण का कार्य	2461.59	कार्य प्रगति पर है। (भौतिक प्रगति- 60 प्रतिशत)
	कुल योग	3583.78	

(ख) सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद के अन्तर्गत प्रस्तावित कार्यों का विवरण :-

क्र0सं0	कार्य का नाम	अनुमानित लागत (रु0 लाख में)
1	2	3
1	साहिबाबाद-गाजियाबाद रेलवे स्टेशनों के मध्य स्थित हिण्डन ब्रिज सं0 234 के समीप निर्माणाधीन रेलवे अण्डर पास हेतु एप्रोच रोड तथा वसुन्धरा से जी0टी0 रोड तक यातायात के सुगम संचालन हेतु सड़कों का निर्माण।	503.00
2	हिण्डन कट केनाल के किमी0-0.38 पर 3-लेन पुल का निर्माण कार्य।	263.00
3	कनावनी के पास रोटरी का निर्माण कार्य।	1955.00
4	वैशाली सैक्टर-01 एवं 02 पुल के चारों ओर सिग्नल फ्री यातायात हेतु रोटरी का निर्माण कार्य।	250.00
5	वैशाली सैक्टर-4 एवं 05 पुल के चारों ओर सिग्नल फ्री यातायात हेतु रोटरी का निर्माण कार्य।	250.00
	कुल योग	3221.00

उपरोक्तानुसार हिण्डन नदी एवं हिण्डन कट केनाल के बन्धों पर सिंचाई विभाग द्वारा डिपोजिट मद के अन्तर्गत सम्पादित, प्रगतिमान तथा प्रस्तावित सड़क एवं पुल निर्माण परियोजनाओं की अध्यावधिक प्रगति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है। उपरोक्त धनराशि हेतु अवस्थापना निधि से भी स्वीकृतियाँ प्राप्त की जाएगी।

Chini
20/5

मद संख्या-146/33

विषय:-गाजियाबाद में रेलवे विभाग द्वारा सम्पादित कराये जा रहे आर0ओ0बी0 एवं आर0यू0बी0 परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति।

गाजियाबाद शहर में यातायात के सुगम संचालन हेतु रेलवे की विभिन्न प्रस्तावित परियोजनाओं, जो वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पादित करायी जा रही हैं, का विवरण निम्नलिखित है :-

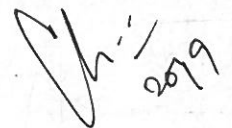
1. साहिबाबाद आर0यू0बी0-साहिबाबाद रेलवे स्टेशन के समीप लेवल क्रॉसिंग सं0 156-सी, कि0मी0 12/35-37 पर अंडरपास का निर्माण कार्य।
2. हिण्डन बैराज आर0यू0बी0-दिल्ली-गाजियाबाद रेल सेक्शन के अन्तर्गत गाजियाबाद एवं साहिबाबाद स्टेशन के मध्य रेलवे हिण्डन ब्रिज 234 के समीप कि0मी0 16/16-17 पर अण्डर पास का निर्माण।
3. गाजियाबाद रेलवे स्टेशन के समीप धोबी घाट में दिल्ली-सहारनपुर सेक्शन (किमी0 21.20) पर आर0ओ0बी0 का निर्माण कार्य।

उपरोक्त परियोजनाएं अवस्थापना विकास निधि से सम्पादित करायी जा रही है। परियोजनाओं की लागत तथा प्रगति का विवरण निम्नवत् है:-

क्र0 सं0	कार्य का नाम	अनुमानित लागत (रु0 लाख में)	अभ्युक्ति
1	2	3	4
1	साहिबाबाद आर0यू0बी0-साहिबाबाद रेलवे स्टेशन के समीप लेवल क्रॉसिंग सं0 156-सी, कि0मी0 12/35-37 पर अंडरपास का निर्माण कार्य।	2103.36	बॉक्स पुशिंग का कार्य पूर्ण हो चुका है। एप्रोच रोड का कार्य प्रगति पर है। (भौतिक प्रगति- 80 प्रतिशत)
2	हिण्डन बैराज आर0यू0बी0-दिल्ली-गाजियाबाद रेल सेक्शन के अन्तर्गत गाजियाबाद एवं साहिबाबाद स्टेशन के मध्य रेलवे हिण्डन ब्रिज 234 के समीप कि0मी0 16/16-17 पर अण्डर पास का निर्माण।	1780.00	रेलवे विभाग द्वारा बाक्स कलवर्ट की पुशिंग का कार्य पूर्ण कराया जा चुका है। दोनों बाक्स कलवर्ट के मध्य कलवर्ट का निर्माण प्रगति पर है। (भौतिक प्रगति-70 प्रतिशत)
3	गाजियाबाद रेलवे स्टेशन के समीप धोबी घाट में दिल्ली-सहारनपुर सेक्शन (किमी0 21.20) पर आर0ओ0बी0 का निर्माण कार्य।	7909.00 (प्राधिकरण का अंश-4052.00)	इस आर0ओ0बी0 का शिलान्यास दिनांक 24.06.2016 को मा0 रेल राज्य मंत्री, भारत सरकार एवं मा0 विदेश राज्य मंत्री, भारत सरकार द्वारा किया गया। प्राधिकरण द्वारा रेलवे को रु0 5.00 करोड़ का भुगतान किया गया है तथा रेलवे द्वारा निविदा स्वीकृति की प्रक्रिया में है।
	कुल योग	7935.36	

उपरोक्त के अतिरिक्त एन0एच0-58 को एन0एच0-24 से जोड़ने हेतु निर्माणाधीन सड़क के संरक्षण में दिल्ली- गाजियाबाद रेलवे लाईन के कि0मी0 17/24-26 पर रु0 5408.95 लाख की लागत से रेलवे द्वारा आर0ओ0बी0 का निर्माण सम्पादित कराया जा रहा है जो JNNURM कार्यक्रम के UIDSSMT के अन्तर्गत एन0एच0-58 को एन0एच0-24 से जोड़ने हेतु निर्माणाधीन 6-लेन लिंक रोड का भाग है। RHS डैक का कार्य पूर्ण हो गया है। LHS डैक 10 अक्टूबर तक पूर्ण होकर 30 अक्टूबर तक कार्य पूर्ण होना सम्भावित है।

उपरोक्तानुसार रेलवे विभाग द्वारा डिपोजिट मद के अन्तर्गत प्रगतिमान परियोजनाओं की अध्यावधिक स्थिति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

 2019

विषय : नौएड़ा के सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल लाईन को इन्दिरापुरम, वसुन्धरा होते हुये मोहननगर तक विस्तारित करने एवं ब्लू लाईन मेट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने के सम्बन्ध में डी0एम0आर0सी0 तैयार करने हेतु डी0एम0आर0सी0 को रू0 109.25 लाख का भुगतान के सम्बन्ध में।

नौएड़ा के सैक्टर-32 से सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल लाईन को इन्दिरापुरम, वसुन्धरा होते हुये मोहननगर तक विस्तारित करने एवं ब्लू लाईन मेट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19/04/2016 की मद संख्या-145/36 पर विचारार्थ रखा गया था जिस क्रम में बोर्ड द्वारा निम्नलिखित स्वीकृति प्रदान की गई-

1. सन्दर्भित मेट्रो लाईन विस्तार हेतु उ0प्र0 सरकार की स्वीकृति एवं भारत सरकार की सहमति प्राप्त की जाये।
2. सैक्टर-32 से सैक्टर-62, नौएड़ा तथा निर्माणाधीन मेट्रो लाईन पर होने वाले व्यय को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अवस्थापना निधि अथवा एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड से ऋण लेकर वहन करने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अग्रेतर कार्यवाही हेतु अधिकृत किया जाता है।
3. डी0एम0आर0सी0 के माध्यम से डी0पी0आर0 तैयार करायी जाये।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण के पत्र संख्या-77/4/ई0ई0/जोन-1/2016 दिनांक 27/05/2016 के माध्यम से डी0पी0आर0 तैयार कर उपलब्ध कराने हेतु प्रबन्ध निदेशक, डी0एम0आर0सी0 से अनुरोध किया गया। डी0एम0आर0सी0 के पत्र संख्या-DMRC/Advisor/(CS)Indirapuram/2016 दिनांक 06/06/2016 द्वारा सन्दर्भित डी0पी0आर0 तैयार करने हेतु TOR प्रस्तुत किया गया है। इसके अनुसार वैशाली मेट्रो कॉरिडोर के विस्तारीकरण में वैशाली से मोहननगर की लम्बाई लगभग 5.0 कि0मी0 तथा नौएड़ा सैक्टर-62 कॉरिडोर में नौएड़ा सैक्टर-62 से साहिबाबाद/मोहननगर की लम्बाई लगभग 4.50 कि0मी0 दर्शायी गयी है। इस प्रकार प्रस्तावित मेट्रो लाईन की कुल सम्भावित लम्बाई 9.50 कि0मी0 दर्शायी गयी है। डी0एम0आर0सी0 द्वारा अपने उपरोक्त पत्र के माध्यम से इस 9.50 कि0मी0 लम्बाई में मेट्रो लाईन के कार्य हेतु डी0पी0आर0 तैयार करने की कुल फीस रू0 95.00 लाख + सर्विस टैक्स की मांग की गई है। इसके अतिरिक्त वास्तविक लम्बाई यदि बढ़ती है तो रू0 10.00 लाख + सर्विस टैक्स प्रति कि0मी0 की दर से अतिरिक्त फीस देय होगी। इस कार्य हेतु डी0एम0आर0सी0 द्वारा प्रस्तुत किया गया पेमेन्ट शैड्यूल निम्नानुसार है-

1- Mobilisation fee	30% of total fees
2- Submission of traffic and transportation report	20% of total fees
3- Submission of horizontal and vertical alignment and station location based on topographical survey	20% of total fees
4- Submission of Geo-technical investigation report	15% of total fees
5- Submission of draft DPR	10% of total fees
6- Submission of Final DPR	5% of total fees

डी0एम0आर0सी0 द्वारा उक्त कार्य की डी0पी0आर0 मोबिलाईजेशन फीस प्राप्त होने के उपरान्त से छः माह में उपलब्ध कराने हेतु अवगत कराया गया है। नौएड़ा के सैक्टर-32 से

सैक्टर-62 तक निर्माणाधीन मेट्रो रेल लाईन को इन्दिरापुरम, वसुन्धरा होते हुये मोहननगर तक विस्तारित करने एवं ब्लू लाईन मेट्रो रेल सेवा को वैशाली से मोहननगर तक विस्तारित करने हेतु डी0पी0आर0 बनाये जाने हेतु डी0एम0आर0सी0 द्वारा मांगी गयी धनराशि रू0 95.00 लाख + सर्विस टैक्स अर्थात कुल रू0 109.25 लाख (जो 9.50 कि0मी0 सम्भावित दूरी के लिये है) की स्वीकृति के साथ-साथ डी0एम0आर0सी0 को भुगतान किये जाने की अनुमति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



विषय : 06 लेन हिण्डन ऐलिवेटिड रोड के लिये एन0सी0आर0पी0 बोर्ड से स्वीकृत रू0 700.00 करोड़ ऋण के सापेक्ष प्रथम किस्त के रूप में अवमुक्त की जाने वाली धनराशि रू0 210.00 करोड़ के लिये एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड की शर्तों के अनुसार रू0 210.00 करोड़ की बैंक गारण्टी जारी कराये जाने के सम्बन्ध में ।

माननीय बोर्ड की बोर्ड बैठक दिनांक 02-06-2014 के मद संख्या 19/140 के क्रम में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को ऋण सम्बन्धी सभी अभिलेखों पर हस्ताक्षर करने हेतु अधिकृत किया गया है । उक्त क्रम में पंजाब नेशनल बैंक अम्बेडकर रोड, गाजियाबाद की अपेक्षा के अनुरूप रू0 210.00 करोड़ की बैंक गारण्टी जारी कराने की प्रक्रिया के क्रम में श्री टी0आर0 यादव, वित्त नियंत्रक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को बैंक गारण्टी अभिलेखों के क्रियान्वयन (Execution) के लिये अधिकृत करने सम्बन्धी प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ हेतु प्रस्तुत है ।


r.

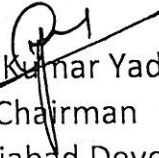
The Asstt. Gen. Manager
Punjab national Bank
Bo: 43, Ambedkar Marg, Ghaziabad

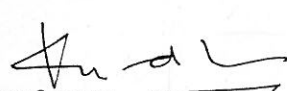
Reg.: Execution of security documents in respect of Financial Bank Guarantee of Rs. 210.00 Crore.

Bearing reference to resolution dated 02.04.2014 bearing item no. 19/140, whereby Board has authorized Vice Chairman or official authorized by him to execute all documents for obtaining loan from N.C.R.P.B.

That Ghaziabad Development Authority is required to obtain Bank Guarantee of Rs. 210.00 Crore (Rupees Two Hundred Ten Crore Only) from Punjab National Bank, Bo: 43, Ambedkar Marg, Ghaziabad. The Bank Guarantee is required by N.C.R.P.B. for disbursement of the loan. The Bank requires specific resolution for execution of guarantee documents. That ostancibally Vice Chairman or his authorized officials are authorized to execute all documents required for obtaining loan from N.C.R.P.B.

That Bank is hereby requested to get the guarantee documents executed from Mr. T.R. Yadav, Finance Controller of Ghaziabad Development Authority. However the authority will get a specific resolution passed and shall get the act ratified from the Board in the ensuing meeting.


Vijay Kumar Yadav
Vice Chairman
Ghaziabad Development Authority
Ghaziabad


Finance Controller
Ghaziabad Development Authority
Ghaziabad

विषय : जनपद गाजियाबाद के नगर क्षेत्र में कावड़ मेला 2016 सहयोग हेतु विभिन्न स्थानों पर कैमरे लगाये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद जनपद में विगत वर्षों से श्रावण मास में शिवरात्रि के पर्व पर प्रतिवर्ष कावड़ मेले का आयोजन किया जाता है । मेले का आयोजन जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में सम्पन्न कराये जाने हेतु जनपद के विभिन्न के अधिकारियों के सहयोग हेतु समिति गठित की जाती है तथा प्रत्येक विभाग के अधिकारियों को कावड़ मेले को सकुशल सम्पन्न कराने हेतु उत्तरदायित्व दिये जाते हैं । विगत वर्ष की भांति इस वर्ष गाजियाबाद नगर क्षेत्र में कावड़ मेला 2016 को सकुशल सम्पन्न कराने हेतु जिला प्रशासन/पुलिस प्रशासन गाजियाबाद द्वारा उक्त आयोजन हेतु आहूत बैठक दिनांक 02-07-2016 एवं उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 23-07-2016 को दिये गये निर्देशानुसार नगर के विभिन्न महत्वपूर्ण/सर्वेदनशील स्थलों पर 37 नग कैमरे लगाये जाने की व्यवस्था हेतु अपेक्षा की गयी है । उक्त व्यवस्था पर लगभग ₹0 5.00 लाख अनुमानित व्यय जिलाधिकारी की तरफ से आंकलित कराते हुये प्राधिकरण से भुगतान की अपेक्षा की गयी है, जिसके अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा झ्रप्ट सं0 791096 के माध्यम से जिलाधिकारी, गाजियाबाद के पक्ष में दिनांक 27-07-2016 को भुगतान किया जा चुका है । कृपया बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

V. An

विषय – प्राधिकरण की आवासीय योजना में प्राधिकरण की अर्जित एवं कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण हेतु नीति निर्धारण के संबंध में।

प्राधिकरण की आवासीय योजना में प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर ग्रामवासियों एवं आस-पास के अन्य ग्रामवासियों द्वारा अपनी-अपनी आबादी होने के आधार पर भूमि का व्यवस्थापन करने अथवा अर्जन से मुक्त किये जाने का अनुरोध किया जाता रहा है। ग्रामवासियों द्वारा समय-समय पर परियोजना में कराये जा रहे विकास कार्यों को भी बाधित किया जाता है तथा प्राधिकरण स्तर पर भी विरोध प्रकट किया जाता रहा है। यद्यपि इन आबादियों से संबंधित अनेकों किसान विभिन्न न्यायालयों में प्राधिकरण से वादरत है और इन वादों की पैरवी में प्राधिकरण को अनावश्यक रूप से वादरत रहना पड़ रहा है। आबादी मामलों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण स्तर पर सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक स्थायी समिति का गठन निम्नवत प्रस्तावित है –

- | | |
|--|-------------|
| 1. सचिव, गा0वि0प्रा0 | – अध्यक्ष । |
| 2. भू अर्जन प्रभारी / विशेष कार्याधिकारी | – सचिव । |
| 3. अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), गाजियाबाद | – सदस्य । |
| 4. उप जिलाधिकारी (संबंधित तहसील), गाजियाबाद | – सदस्य । |
| 5. मुख्य अभियंता, गा0वि0प्रा0 | – सदस्य । |
| 6. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गा0वि0प्रा0 | – सदस्य । |
| 7. अधिशासी अभियंता, संबंधित अभियंत्रण खण्ड | – सदस्य । |
| 8. अधिशासी अभियंता, संबंधित प्रवर्तन खण्ड | – सदस्य । |
| 9. तहसीलदार, भू अर्जन | – सदस्य । |
| 10. विधि अधिकारी, गा0वि0प्रा0 | – सदस्य । |

उपरोक्त समिति की सहायतार्थ विवादित भूमि के सर्वे, चिन्हीकरण इत्यादि के लिये एक उप समिति का गठन निम्नवत प्रस्तावित है –

1. तहसीलदार, भू अर्जन
2. अधिशासी अभियंता, अभियंत्रण खण्ड
3. अधिशासी अभियंता, प्रवर्तन खण्ड

उप समिति का दायित्व आबादी से आच्छादित भूमि का अभिलेखों व स्थल के अनुसार सर्वे कर सर्वे आख्या समिति के समक्ष प्रस्तुत करना होगा। समिति का दायित्व सर्वे आख्या के साथ-साथ अन्य आवश्यक बिन्दुओं पर विचार विमर्श करते हुये स्वामित्व संबंधी अभिलेखों के आधार पर भूमि का समायोजन उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के माध्यम से प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने का होगा।

किन्तु वर्तमान में कोई नीति/प्रक्रिया निर्धारित न होने के कारण समस्या का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। आबादी मामलों को निस्तारित करने के उद्देश्य से प्रक्रिया का निर्धारण निम्नवत किया जाना प्रस्तावित है :-

1. आबादी संबंधी प्रकरणों का स्थलीय स्थिति, अभिलेखीय स्थिति तथा प्रश्नगत भूमि पर प्राधिकरण के नियोजन को दृष्टिगत रखते हुये प्रकरणवार परीक्षण करने के उपरान्त समायोजन के आधार पर निस्तारण किया जायेगा।

(Handwritten signatures and initials in blue ink)

2. समायोजन की कार्यवाही केवल योजना विशेष हेतु ग्राम की अर्जित की गई भूमि के ग्राम के मूल निवासी कृषक की भूमि के संबंध में ही की जायेगी। यहाँ मूल निवासी कृषक से तात्पर्य ऐसे कृषक से है जो एवं जिसके पूर्वज ग्राम के सामान्य निवासी रहे हों।
3. प्राधिकरण के विरुद्ध वादरत काश्तकारों के आबादी संबंधी प्रकरणों पर विचार नहीं किया जायेगा। इसी प्रकार जिन काश्तकारों द्वारा कथित आबादी संबंधी प्रकरण में निहित खसरा नम्बरान के अतिरिक्त प्राधिकरण की अन्य किसी अर्जित/पुनर्ग्रहीत भूमि पर अतिक्रमण किया गया है, उनके आबादी संबंधी प्रकरण पर भी विचार नहीं किया जायेगा। प्राधिकरण के विरुद्ध योजित वाद/याचिका वापस लिये जाने एवं अतिक्रमण/अवैध कब्जा हटा लिये जाने की स्थिति में ही आबादी संबंधी प्रकरण पर विचार किया जायेगा।
4. समायोजन करने के लिये मूलतः आवासीय उपयोग को आधार माना जायेगा। आवासीय उपयोग का तात्पर्य मानव आवास के लिये किसी भूमि या भवन या उसके भाग के उपयोग या आवासीय उपयोग से आनुषांगिक ऐसे अन्य उपयोग से है।
5. आवासीय उपयोग संबंधी प्रकरणों में समायोजन की अधिकतम सीमा प्रश्नगत भूमि से संबंधित परिवार के लिये प्रति परिवार 300 वर्गमीटर अथवा भू अर्जन अधिनियम की धारा 4 अथवा 4/17 की अधिसूचना जारी होने के समय कृषक की वास्तविक आबादी, इन दोनों में जो भी क्षेत्रफल कम होगा, ही समायोजित किये जाने पर विचार किया जायेगा। वास्तविक आबादी के निर्धारण हेतु धारा 4 के समय तैयार की गई सम्पत्ति सूची एवं सर्वे आधार रहेगा। तत्समय के अभिलेखों के साथ-साथ तत्समय की सैटेलाइट इमेजरी का भी उपयोग किया जा सकता है।

परिवार का तात्पर्य ऐसे कृषक परिवार से है जिसकी भूमि प्राधिकरण द्वारा अर्जित की गयी हो तथा धारा-4 की अधिसूचना के समय प्रश्नगत भूमि पर कृषक परिवार के जिस मुखिया/सदस्यों का नाम षट्वार्षिक खतौनी में दर्ज रहा हो, उसके पति/पत्नी तथा उनके बच्चों (बालिग/नाबालिग) को परिवार की एक इकाई माना जायेगा। धारा-4 की अधिसूचना के उपरान्त जिन व्यक्तियों का नाम विरासत अथवा बंटवारे के आधार पर खतौनी में दर्ज हुआ हो, वे भी समायोजन हेतु पात्र माने जायेंगे। किंतु धारा 4 की विज्ञप्ति जारी होने के पश्चात भूमि क्रय करने वाले भूस्वामी भूमि समायोजन हेतु पात्र नहीं होंगे, चाहे वे किसी भी ग्राम के निवासी हों।

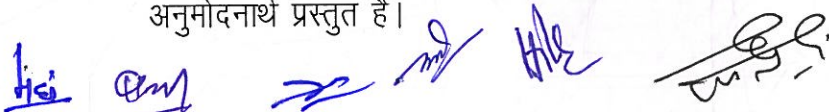
6. यदि किसी कृषक परिवार द्वारा आवासीय प्रयोजन से भिन्न किसी अन्य प्रयोजन यथा वाणिज्यिक आदि में भूमि का उपयोग किया जा रहा है तो समायोजन की अधिकतम सीमा 25 वर्गमीटर प्रति परिवार होगी तथा इस प्रकार समायोजित की जाने वाली भूमि पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार तथा अन्य शुल्क देय होंगे।
7. स्थलीय स्थिति तथा नियोजन को दृष्टिगत रखते हुये आबादी संबंधी प्रकरणों से आच्छादित भूमि के समायोजन की कार्यवाही यथासंभव उसी स्थल पर की जायेगी। परन्तु

14 अगस्त 2014

आबादी से ग्रसित भूमि प्राधिकरण की योजना हेतु अपरिहार्य होने की स्थिति में मूल स्थल से अलग स्थानान्तरण करते हुये समायोजन की कार्यवाही की जा सकेगी।

8. समायोजन संबंधी प्रकरणों में समायोजित की जा रही भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर की धनराशि संबंधित कृषक द्वारा भूमि अध्याप्ति कार्यालय से प्राप्त कर प्राधिकरण के पक्ष में जमा की जायेगी।
9. समायोजन की यह कार्यवाही 30 प्रो शासन के शासनादेशों के अनुपालन तथा अधिग्रहण से प्रभावित कृषकों के पुनर्वास हेतु की जा रही है। अतः जनहित में समायोजित की जा रही भूमि पर आन्तरिक व बाह्य विकास शुल्क देय नहीं होगा। आन्तरिक एवं बाह्य विकास शुल्क की मद में होने वाले व्यय को प्राधिकरण की अन्य योजनाओं पर भारित किया जायेगा। ताकि प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि न हो। समायोजित की जा रही भूमि पर नियमानुसार लीजरेन्ट व फ्री-होल्ड चार्ज देय होगा जो संबंधित कृषक द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में जमा कराया जायेगा।
10. समायोजित की जा रही भूमि से संबंधित विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण पर होने वाला व्यय संबंधित कृषक द्वारा वहन किया जायेगा।
11. संबंधित कृषक की कुल अर्जित भूमि में से उपरोक्त प्राविधानों के अन्तर्गत समायोजित भूमि को कम करने के उपरान्त शेष भूमि के सापेक्ष 06 प्रतिशत आबादी भूमि आवंटन तथा आवासीय भूखण्ड योजना में आरक्षण आदि की सुविधा अनुमन्य होगी।
12. समायोजन के पश्चात प्रकरणवार अतिरिक्त उपलब्ध भूमि का उपयोग समायोजन के अन्य प्रकरणों या 06 प्रतिशत आबादी आवंटन में किया जा सकेगा।
13. समायोजन की कार्यवाही करते समय यथासंभव ग्राम की आबादी की बाह्य सीमा (पैरिफेरल बाउन्ड्री) निर्धारित की जायेगी तथा समायोजन किये जा रहे भूखण्डों का प्रबंधन इसी पैरिफेरल बाउन्ड्री के अन्तर्गत किया जायेगा।
14. समायोजन की जा रही भूमि पर प्राधिकरण की भवन उपविधियाँ लागू होंगी जोकि ग्रामीण आबादी क्षेत्रों में इस प्रकार के भूखण्डों के लिये प्राधिकरण द्वारा विनिर्दिष्ट की जायेंगी। इस प्रकार के भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृत करते समय संगत भवन उपविधियों के अधीन देय सभी शुल्क संदेय होंगे जिनका उदाहरण समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा।
15. उपरोक्त प्रतिबंधों से विचलन स्थिति में समायोजन की कार्यवाही को निरस्त करने का अधिकार प्राधिकरण में निहित रहेगा।

उक्त नीति/प्रक्रिया का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मंडल के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



विषय : बाल्मिकी अम्बेडकर मलीन बस्ती (डूडा) के अन्तर्गत बैम्बे योजना नन्दग्राम गाजियाबाद सिंगल स्टोरी/दो मंजिल आवंटित भवनों के चौकीदारा शुल्क को माफ किये जाने के सम्बन्ध में ।

बाल्मिकी अम्बेडकर मलीन बस्ती (डूडा) बैम्बे योजना नन्दग्राम गाजियाबाद के अन्तर्गत समय-समय पर निम्न आय वर्ग के आवंटियों को भवन आवंटित किये गये हैं। डूडा/प्राधिकरण के द्वारा प्रत्येक भवन का मूल्य रू० 50,000/- निर्धारित है। उ०प्र० सरकार द्वारा प्रत्येक भवन पर रूपये 20,000/- अनुदान राशि दी गयी है। इस प्रकार प्रत्येक आवंटी को रू० 30,000/- में भवन आवंटित किये गये हैं। प्राधिकरण द्वारा निर्गत भुगतान विवरण के अनुसार उक्त योजना के आवंटियों को पंजीकरण की राशि 5,000/-रूपये देय है। तथा भवन की अवशेष राशि रूपये 25000/- 120 माह रू० 297/- प्रतिमाह 7.5 प्रतिशत ब्याज सहित देय है आवंटियों के द्वारा विलम्ब से किस्तो का भुगतान न करने की दशा में अवशेष धनराशि पर 10.5 प्रतिशत पैनल ब्याज देय है, तथा निर्धारित अवधि में अनुबन्ध विलेख कराकर कब्जा प्राप्त न करने की दशा में नियमानुसार 200 रूपये चौकीदारा शुल्क की राशि देय है।

उक्त योजना के आवंटीगणों के द्वारा विलम्ब से किस्तो की देय राशि न जमा करने एवं भवनो का अनुबन्ध विलेख कराकर कब्जा प्राप्त न करने की दशा में अवशेष धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार लगाये गये ब्याज व चौकीदारा शुल्क को माफ करने का अनुरोध किया गया है।

1 अवशेष धनराशि पर लगाया गया ब्याज माफ किया जाना सम्भव नहीं है।

2 चौकीदारा शुल्क को माफ किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

यहां यह उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत बाल्मिकी अम्बेडकर मलीन बस्ती (डूडा) बैम्बे योजना नन्दग्राम गाजियाबाद सिंगल स्टोरी/दो मंजिल भवनों के आवंटीगण समाज के अत्यन्त कमजोर वर्ग के हैं। प्राधिकरण द्वारा लगायी गयी ब्याज को नियमानुसार मुक्त किया जाना सम्भव नहीं है।

अतः इनकी दयनीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए चौकीदारा शुल्क को माफ किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषय : रामलीला मैदान कविनगर को शादी-विवाह के अतिरिक्त, रिक्त होने पर निजी संस्थाओं अथवा व्यक्तिगत, आयोजकों के लिए (व्यावसायिक उपयोग हेतु जिसमें उनका कोई आर्थिक स्वार्थ निहित नहीं हो) आरक्षण किये जाने के सम्बन्ध में।


गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 में लिए गये संलग्न निर्णय मद सं०-145/36 अनुसार ऐसी संस्थाओं/व्यक्तियों/आयोजकगणों (व्यावसायिक उपयोग हेतु) (जिसमें उनका कोई आर्थिक हित निहित होता है) प्रतिदिन किराया रू० 2,00,000/- + सफाई चार्ज रू० 2,000/- + वर्तमान 14.5 प्रतिशत सर्विस टैक्स रू० 29,290/- कुल धनराशि रू० 2,31,290/- (रुपये दो लाख इक्तीस हजार दो सौ नब्बे मात्र) किये जाने हेतु स्वीकृति प्रदान की गई है। उक्त के क्रम में श्री ललित जायसवाल, अध्यक्ष, श्री धार्मिक रामलीला समिति (पंजी०) का पत्र दिनांक 05.05.2016 द्वारा प्रति वर्ष की भांति इस वर्ष भी "श्री धार्मिक रामलीला महोत्सव के आयोजन" हेतु रामलीला मैदान कविनगर को निःशुल्क आरक्षित किये जाने का अनुरोध किया गया। तदोपरान्त रामलीला मैदान कविनगर को आरक्षित करने से पूर्व उक्त धनराशि जमा कराये जाने हेतु श्री ललित जायसवाल को मौखिक रूप से अवगत कराया गया, उसके उपरान्त श्री भूपेन्द्र चौपड़ा, महामन्त्री, श्री धार्मिक रामलीला समिति (पंजी०) के पत्र दिनांक 29.08.2016 के द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रति वर्ष की भांति इस वर्ष भी "श्री धार्मिक रामलीला महोत्सव के आयोजन" हेतु रामलीला मैदान, कविनगर एवं अन्य दूसरा पत्र दिनांक 29.08.2016 के द्वारा "रामलीला महोत्सव में राम बारात का आयोजन" हेतु सामुदायिक केन्द्र कविनगर को निःशुल्क आरक्षित किये जाने की मांग की गई, तथा इनके पत्र द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि श्री धार्मिक रामलीला समिति (पंजी०) द्वारा प्रति वर्ष किये जाने वाला महोत्सव, गाजियाबाद की जनता हेतु किया जाता है तथा रामलीला मैदान, कविनगर में जो खान-पान के स्टाल एवं दुकानें लगाई जाती हैं, उनसे जो शुल्क/किराया प्राप्त होता है उसके द्वारा इस मैदान की शोभा बढ़ाने रामलीला का मंचन करने हेतु सभी चारों गेट व मंच तथा मध्य में फौवारे का निर्माण समिति द्वारा ही कराया गया था एवं श्री धार्मिक रामलीला समिति (पंजी०) द्वारा पाँच शव वाहन हिण्डन हेतु शहर के सभी कोनों से निःशुल्क भेजे जाते हैं तथा समय-समय पर अन्य सामाजिक एवं धार्मिक कार्यों में भी व्यय किया जाता है। उसके साथ-साथ रामलीला मैदान में विभिन्न प्रकार का अन्य व्यय भी होता है, जो निम्नवत है:-

क्रमसं०	व्यय मद	क्रमसं०	व्यय मद	क्रमसं०	व्यय मद
1.	प्रचार व्यय	11.	भूमि पूजन व्यय	21.	स्टाफ की सेलरी व्यय
2.	बिजली व्यय	12.	सी०सी०टी०वी० कैमरा व्यय	22.	शोभायात्रा/रामवारात व्यय
3.	फर्नीचर एवं टेन्ट व्यय	13.	सजावट व्यय	23.	स्मारीका प्रकाशन व्यय
4.	रामलीला के विभिन्न व्यय	14.	ग्राउण्ड मेन्टीनेन्स व्यय	24.	साउण्ड व्यय
5.	रामलीला मण्डली व्यय	15.	माता की चौकी व्यय	25.	जेनेरेटर व्यय
6.	रावण पुतला व्यय	16.	पार्किंग व्यय	26.	निःशुल्क पानी व्यवस्था व्यय
7.	आतिशबाजी व्यय	17.	प्रिंटिंग स्टेशनरी व्यय	27.	टेलीफोन व्यय
8.	सिक्कुरिटी व्यय	18.	पुरस्कार/मोमेन्टो व्यय	28.	स्टेज डेकोरेशन व्यय
9.	बैच व्यय	19.	रसोई खर्च	29.	शव वाहनों की रिपेयर मेन्टीनेन्स व्यय
10.	बाड़ा व्यवस्था व्यय	20.	स्टेज की रिपेयर मेन्टीनेन्स व्यय		

रामलीला मैदान से प्राप्त आय एवं व्यय समतुल्य है एवं इनके पत्र द्वारा यह भी अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा इस समिति को रामलीला महोत्सव हेतु लगभग 35 वर्षों से निःशुल्क आवंटित किया जाता है।


12/9/16

अतः उपरोक्त आख्या के क्रम में श्री धार्मिक रामलीला समिति द्वारा किये जाने वाले रामलीला महोत्सव हेतु रामलीला मैदान, कविनगर एवं राम बारात हेतु सामुदायिक केन्द्र, कविनगर को निःशुल्क आरक्षित किये जाने की स्वीकृति प्रदान किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रेषित है।


12/9/16

मद सं० : 146/५०

विषय: गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत कैटिल कालोनी के नियोजन/विकास के सम्बन्ध में।

प्रदेश के समस्त बड़े नगरों के बीच घनी आबादी में मवेशियों की संख्या दिन-प्रतिदिन बढ़ती जा रही है, जिससे नगरीय वातावरण प्रदूषित हो रहा है, तथा मवेशियों के सड़को पर घूमने से यातायात में अवरोध के साथ-साथ मार्ग दुर्घटनाओं में वृद्धि हो रही है। इस समस्या के निराकरण हेतु यह आवश्यक है कि शहर की घनी आबादी से मवेशियों को स्थानान्तरित किये जाने के उद्देश्य से शहर की बाहरी परिधि पर कैटिल कालोनी का निर्माण किया जाए। शहर के मध्य में रह रहे मवेशियों से गंदगी वर्षा ऋतु में और भीषण रूप धारण कर लेती है। वर्षा ऋतु में गोबर का कण्डे एवं खाद के रूप में उपयोग नहीं हो पाता, जिस कारण मवेशीपालक इसे नाली एवं सीवर में बहा देते हैं, जिससे सीवर जाम होकर ओवरफ्लो करते हैं। इससे समीपवर्ती पर्यावरण और अधिक प्रदूषित हो जाता है। इस समस्या के निदान हेतु शासन द्वारा सभी मवेशियों को नगर के बाहर कैटिल कालोनी बनाकर उसमें स्थानान्तरित करने हेतु शासनादेश सं० 2377/9-आ-1-1998 दिनांक 24.06.1998 निर्गत किया गया है। उक्त कालोनी का स्थल शहर से बहुत अधिक दूर न हो तथा आवागमन की समुचित व्यवस्था हो, जिससे मवेशीपालक दूध साईकिल अथवा किसी सवारी से शहर के अपने व्यवसायिक क्षेत्र में शीघ्र एवं आसानी से पहुंच सके। इसके साथ ही उस क्षेत्र में चरागाह की सुविधा आवश्यक है, जहां मवेशियों के लिए पीने के पानी तथा नहाने की समुचित व्यवस्था के साथ ही जल निस्तारण का उचित प्रबन्ध हो। कैटिल कालोनी के नियोजन/विकास के सम्बन्ध में मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित रिट याचिका (पी.आई.एल.) संख्या 20937/2016 मा० हाजी असलम बनाम उत्तर प्रदेश राज्य व अन्य में मा० उच्च न्यायालय द्वारा तत्संगत शासनादेशों के क्रियान्वयन के आदेश दिये गये हैं।

गाजियाबाद महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार पशुपालन व पशु प्रजनन केन्द्र, दुग्धशाला (डेरी फार्म) तथा चारागाह कृषि भू-उपयोग में अनुमन्य है। इसलिए उक्त क्रियाओं के संचालन हेतु कैटिल कालोनी का नियोजन कृषि भू-उपयोग की भूमि में किया जा सकता है। उक्त कालोनी के स्थल के चयन हेतु निम्नानुसार समिति का गठन प्रस्तावित है :-

1. विशेषकार्याधिकारी-पी - अध्यक्ष
2. विशेषकार्याधिकारी-डी - सदस्य
3. अपर सचिव - सदस्य
4. वित्त नियंत्रक - सदस्य
5. मुख्य नगर नियोजक - सदस्य
6. मुख्य अभियन्ता - सदस्य

उक्त समिति, गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत कम से कम 3 स्थलों पर कैटिल कालोनियों हेतु अपेक्षाकृत सस्ती, ग्राम समाज की भूमि का चयन कर अपनी संस्तुति प्रस्तुत करेगी, ताकि सम्पूर्ण गाजियाबाद विकास क्षेत्र को उक्त की सुविधा सुगमता से उपलब्ध हो सके।

अतः उपरोक्तानुक्रम में गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत कैटिल कालोनी नियोजित/विकसित किये जाने एवं इस हेतु आपसी समझौते के आधार पर भूमि क्रय किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 146/ 41

विषय : अफोर्डबेल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के अर्न्तगत आवास बन्धु, लखनऊ के माध्यम से प्राप्त मैसर्स सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) की डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली खसरा सं० 120,192,195,196,198,199,200,201मि,206,207,208 व 233/2 राजस्व ग्राम मोरटा, गाजियाबाद की भूमि का भू-उपयोग 'हल्का एवं लघु उद्योग' से 'आवासीय' में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु शासन द्वारा राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गई है, जिसका मुख्य उद्देश्य समाज के सभी आय वर्गों विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्ता युक्त जीवन शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है। उक्त नीति के अर्न्तगत अफोर्डबेल हाउसिंग के लिए प्राविधानित रणनीति के क्रम में निम्न मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने के उद्देश्य से अफोर्डबेल हाउसिंग नीति निर्धारित की गई है। उक्त नीति के क्रम में राज्य सरकार द्वारा अफोर्डबेल हाउसिंग नीति के अधीन घोषित समाजवादी आवास योजना के संचालन/ क्रियान्वयन हेतु दिशा निर्देश, शासनादेश सं० 74/3492/आठ-1-14विविध/14 दिनांक 12.12.14 के माध्यम से निर्गत किये गये हैं।

उक्त नीति के अर्न्तगत निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ के पत्र सं० 909/आ.ब.-1/निदेशक/स०आ०यो०-डी०पी०आर०/2016 दिनांक 20.09.16, जिसका पृष्ठांकन मैसर्स सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) को किया गया है, जिसमें उनके द्वारा मैसर्स सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) द्वारा प्रस्तावित डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली खसरा सं० 120,192,195,196,198,199,200,201मि,206,207,208 व 233/2 राजस्व ग्राम मोरटा, गाजियाबाद की भूमि के भू-उपयोग का परीक्षण करते हुए भूमि का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के बोर्ड के मन्तव्य से शासन को यथाशीघ्र अवगत कराने का अनुरोध किया गया है।

आवास बन्धु के पत्र दिनांक 20.09.16 के क्रम में सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) द्वारा खसरावार क्षेत्रफल, पहुँच मार्ग की स्थिति, भूमि का टोटल स्टेशन सर्वे, गाजियाबाद महायोजना-2021 के मानचित्र पर सन्दर्भित भूमि की स्थिति, सक्षम स्तर से प्रमाणित सजरा प्लान की प्रति एवं गूगल मैप में भूमि की स्थिति का विवरण प्राधिकरण में प्रस्तुत करते हुए सन्दर्भित भूमि के भू-उपयोग को 'आवासीय' में परिवर्तित करने का अनुरोध किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण से सम्बन्धित भूमि के भू-स्वामित्व/अर्जन सम्बन्धी विभागीय परीक्षण किया गया। परीक्षण से सम्बन्धित विभागीय आख्या के अनुसार सन्दर्भित भूमि प्राधिकरण के किसी भी अर्जन प्रस्ताव में सम्मिलित नहीं है। प्रश्नगत भूमि गाजियाबाद महायोजना-2021/गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के अनुसार 'हल्का एवं लघु उद्योग' भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रदर्शित है। सन्दर्भित भूमि निजी विकासकर्ता मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा०लि० की इन्टीग्रेटिड टाउनशिप हेतु निर्गत लाइसेंस क्षेत्र के अर्न्तगत आती है। वर्तमान में समाजवादी आवास योजना के अर्न्तगत प्रस्तुत डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली मैसर्स सर्वप्रिय सिक्वोरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) में श्री दर्शन सिंह साहनी, डायरेक्टर, व श्री सिमरन साहनी, डायरेक्टर मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा०लि० कन्सोर्शियम मेंबर है। पूर्व में भी मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा०लि० के इन्टीग्रेटिड टाउनशिप के लाइसेंस के निरस्तीकरण हेतु शासन को पत्र प्रेषित किये जा चुके हैं। प्रकरण समाजवादी आवास योजना के अर्न्तगत होने एवं तदानुक्रम में निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ के पत्र दिनांक 20.09.16 के दृष्टिगत नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के साथ सन्दर्भित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकता है।

सन्दर्भित भूमि का विवरण निम्नवत है:-

क्रम सं०	खसरा सं०	क्षेत्रफल (वर्ग मी०)	महायोजना-2021/गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के अर्न्तगत वर्तमान भू-उपयोग	प्रस्तावित भू-उपयोग
1	120	1270.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
2	192	4500.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		1870.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग

(Handwritten signatures)

3	195	3896.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		2844.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
4	196	5478.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		762.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
5	198	4720.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
6	199	13947.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		1223.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
7	200	11943.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		2727.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
8	201मि	1240.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
9	206	810.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		700.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
10	207	1830.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
11	208	5060.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
12	233/2	3501.00	हल्का एवं लघु उद्योग	आवासीय
		885.00	जोनल मार्ग	जोनल मार्ग
कुल योग		58195.00 वर्ग मी० (जोनल मार्ग के क्षेत्रफल को छोड़कर)		

उक्त नीति के अर्न्तगत प्राधिकरण को प्रेषित निदेशक, आवास बन्धु, लखनऊ के पत्र सं० 909/आ.ब. -1/निदेशक/स०आ०यो०-डी०पी०आर०/2016 दिनांक 20.09.2016 के क्रम में सन्दर्भित भूमि का भू-उपयोग 'हल्का एवं लघु उद्योग' भू-उपयोग से 'आवासीय' में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव निम्न शर्तों के साथ प्रस्तुत है:-

1. प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति के क्रम में भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जाए।
2. शासनादेश सं० 74/3492/आठ-1-14विविध/14 दिनांक 12.12.14 एवं 2281/8-3-14-194विविध/14 दिनांक 11.12.14 के प्रावधानों के अनुसार नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।
3. प्रश्नगत स्थल तक आवश्यक अवस्थापना सुविधायें यथा जलापूर्ति, जल एवं मल निस्तारण आदि का प्राविधान/विकास विकासकर्ता के द्वारा स्वयं के व्यय से कराया जाना सुनिश्चित करना होगा तथा वाह्य अवस्थापना सुविधाओं के साथ योजना की आन्तरिक अवस्थापना सुविधाओं को इन्टीग्रेट भी करना होगा।
4. सन्दर्भित भूमि निजी विकासकर्ता के इन्टीग्रेटिड टाउनशिप हेतु निर्गत लाईसैंस क्षेत्र का भाग है। लाईसैंस निरस्तीकरण हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही लाईसैंस निरस्तीकरण के सम्बन्ध में शासन द्वारा लिए जाने वाले निर्णय के अधीन होगी।

अतः उ.प्र. शासन की अफोर्डबेल हाउसिंग नीति के अधीन घोषित महत्वाकांक्षी समाजवादी आवास योजना के अर्न्तगत प्राप्त सर्वप्रिय सिक्योरिटीज प्रा०लि० (कन्सोर्शियम) की डी.पी.आर. के अर्न्तगत आने वाली खसरा सं० 120,192,195,196,198,199,200,201मि,206,207,208 व 233/2 राजस्व ग्राम मोरटा, गाजियाबाद की कुल 58195.00 वर्ग मी० भूमि के भू-उपयोग को 'हल्का एवं लघु उद्योग' से आवासीय में परिवर्तित करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।



मद सं. 146/42

विषय:- मैं शिप्रा एस्टेट लि० द्वारा वैभव खण्ड इन्दिरापुरम आवंटित भूखण्ड संख्या 10 पर स्वीकृत मानचित्र में से एफ०ए०आर० सरेण्डर करने एवं मानचित्र पुनरिक्षित करने के सम्बन्ध में।

मैसर्स शिप्रा एस्टेट लि० को गजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम योजना में वैभवखण्ड भूखण्ड संख्या 10 आवंटित है। इस भूखण्ड पर आवेदक द्वारा सर्वप्रथम 1.5 एफ०ए०आर० के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृत कराया था। उसके उपरान्त वर्ष 2013 में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया, जिसमें शासनादेश सं.-3589/8-3-2011-11 विविध/08 दिनांक 04.08.11 के अन्तर्गत 1.5 से 2.5 एफ०ए०आर० दिये जाने हेतु प्रस्तावना दी गयी। उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 31.07.2013 में अनुमोदित किया गया। आवेदक को तत्समय की गणनानुसार कुल रूपये 1,64,64,86,301.00 जमा किये जाने थे, जिसमें उनके द्वारा किये गये अनुरोध पर यह धनराशि किस्तों में जमा कराये जाने हेतु सूचित किया गया। जिसके क्रम में आवेदक द्वारा रू० 41,16,21,575.00 जमा कराते हुए एवं शेष धनराशि मयब्याज किस्तों में जमा कराने की शर्त के साथ मानचित्र स्वीकृत किया गया। अवशेष धनराशि रू. 1,23,48,64,726.00 को 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित दो तिमाही किस्तों में जमा कराया जाना था। तदोपरान्त विकासकर्ता द्वारा संशोधित मानचित्र दिनांक 16.06.15 को स्वीकृत कराया गया। उक्त मानचित्र की स्वीकृति के समय 45.00 करोड की धनराशि पुनः जमा करायी गयी एवं उक्त के उपरान्त रू. 6.00 करोड दिनांक 25.06.15 को प्राधिकरण कोष में जमा कराये गये है। आवेदक द्वारा किस्तों की धनराशि प्राधिकरण कोष में निर्धारित समयावधि में जमा नहीं करायी गयी है।

आवेदक कंपनी द्वारा दिनांक 19.05.16 को प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया जिसमें उनका कथन है कि वर्तमान में रियल एस्टेट मन्दी के दौर से गुजर रहा है एवं इस कारण उनके द्वारा लगभग 3 वर्ष बीत जाने के उपरान्त भी उक्त स्वीकृति के अधीन स्वीकृत कराये गये भाग का निर्माण नहीं किया है। अतः उनके लिए अतिरिक्त एफ०ए०आर० शुल्क की धनराशि जमा कराया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है। आवेदक का कथन है कि वह पूर्व स्वीकृति के अनुसार लगभग 53414.00 वर्गमी० आवासीय स्वीकृत क्षेत्रफल का निर्माण नहीं करना चाहते है तथा वह ये एफ०ए०आर० सरेण्डर कर अपना मानचित्र पुनरिक्षित कराना चाहते है। आवेदक द्वारा पूर्व में स्वीकृत कराये मानचित्र के सरेण्डर किये जा रहे भाग का कोई क्रय विक्रय नहीं किया है। आवेदक द्वारा दिये गये प्रस्ताव में मिक्स लैण्डयूज हेतु आरक्षित भाग पर पूर्व में स्वीकृत कराये गये जी+48 तल के निर्माण को अनुवर्ती तलों पर घटाकर प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। यह एफ०ए०आर० कम स्वीकृत होने से आवेदक पर 1.5 से 2.5 के अन्तर्गत अतिरिक्त शुल्क का अधिभार कम हो जायेगा। ततकम में इनके द्वारा उक्त धनराशि मूल स्वीकृति से घटाकर पुनरिक्षित गणनानुसार वांछित धनराशि को जमा कराने हेतु अनुरोध किया गया है।

शासनादेश सं.-3589/8-3-2011-11 विविध/08 दिनांक 04.08.11 के अन्तर्गत विकासकर्ता को 1.5 एफ०ए०आर० निशुल्क प्रदान किया जाता है तथा 1.5 से 2.5 एफ०ए०आर० पर ही शुल्क लिये जाने का प्राविधान है जिसकी गणना क्रय योग्य एफ०ए०आर० शुल्क की भांति की जाती है। आवेदक के अनुरोध पर विचार किये जाने की स्थिति में प्रतिबंध यह होगा कि आवेदक द्वारा पूर्व में स्वीकृत कराये मानचित्र के सरेण्डर किये जा रहे भाग का कोई क्रय विक्रय नहीं किया है। प्राधिकरण की बैठक दिनांक 31.07.13 से अनुमोदित मिक्स उपयोग हेतु प्रस्तावित ब्लॉक के मानचित्र को विकासकर्ता द्वारा मूल रूप से सरेण्डर करना होगा। एवं पुनरिक्षित प्रस्तावित एफ०ए०आर० के अनुसार स्वीकृत कराना होगा। उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।



मद संख्या : 146/43

विषय : कविनगर योजना के ब्लॉक-आई व जी के मध्य नेबरहुड पार्क एण्ड ओपन स्पेस उपयोग की भूमि में से 30मी0x40मी0 क्षेत्रफल 1200 वर्ग मी0 भूमि पर विद्युत उपकेन्द्र के निर्माण के सम्बन्ध में ।

कविनगर योजना में पश्चिमांचल विद्युत वितरण निगम लि0 द्वारा एक विद्युत उपकेन्द्र के निर्माण हेतु प्राधिकरण में भूमि की मांग की गई है। कविनगर योजना के तलपट मानचित्र में ब्लॉक-आई व जी के मध्य नेबरहुड पार्क एण्ड ओपन स्पेस हेतु आरक्षित भूमि जिस पर हार्तिकल्चर डिपार्टमेंट अंकित है, में से 24.0 मी0 चौड़े मार्ग तथा साईड रोड के कार्नर पर 30मी0x40मी0 की भूमि प्रस्तावित उपकेन्द्र हेतु चिन्हित की गई है। हार्तिकल्चर डिपार्टमेंट हेतु चिन्हित भूमि स्थल पर रिक्त है, जिसकी बाउण्ड्रीवाल के किनारे कुछ पेड़ स्थित हैं।

उल्लेखनीय है कि तत्समय लागू गाजियाबाद महायोजना-1962 में प्रस्तावित नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेस के अर्न्तगत दर्शित भूमि, जिसे ले-आउट प्लान में हार्तिकल्चर डिपार्टमेंट दर्शाया गया है, के आंशिक भाग पर जन-सामान्य को विद्युत आपूर्ति की सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु विद्युत सब-स्टेशन की आवश्यकता बताई गई है। योजना का तलपट मानचित्र पूर्व से ही नियोजित है। प्रश्नगत भूमि के एक भाग पर 30मी0x40मी0 क्षेत्रफल का विद्युत सब-स्टेशन हेतु भूखण्ड नियोजित करने से तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाना होगा। महायोजना जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेस भू-उपयोग के अर्न्तगत विशेष अनुमति से विद्युत सब-स्टेशन अनुमन्य किया जा सकता है, जिसके लिए ले-आउट प्लान में आंशिक संशोधन किया जाना है। चूंकि सन्दर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र स्तर का है। अतः शासनादेश सं0 2438/9-आ-3-98-60 एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.98 के प्रावधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उपरोक्त के दृष्टिगत तलपट मानचित्र में निम्न संशोधन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है:-

1. तलपट मानचित्र में नियोजित नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेस किया में आंशिक भाग पर विद्युत सब-स्टेशन किया अनुमन्य किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन किया जाये।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधन के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जायें।
3. प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल 30मी0x40मी0 के बाउण्ड्री पर स्थित पेड़ों को यथावत रखना होगा।

अतः कविनगर योजना के पूर्व नियोजित तलपट मानचित्र में नेबरहुड पार्क तथा ओपन स्पेस के अर्न्तगत दर्शित हार्तिकल्चर डिपार्टमेंट अंकित भूमि में से 24.0 मी0 चौड़े मार्ग पर विद्युत सब-स्टेशन के निर्माण हेतु 30मी0x40मी0 का भूखण्ड नियोजित किये जाने हेतु तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० : 146/ 44

विषय: ग्राम महरौली क्षेत्र के सर्कुलेशन/रोड नेटवर्क में आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26.08.2006 के मद सं० 3 पर गाजियाबाद महायोजना-2021 के अर्न्तगत गाजियाबाद क्षेत्र में नये विकास को सुनियोजित दिशा प्रदान करने हेतु जोनल स्तर के सर्कुलेशन/रोड नेटवर्क के अनुमोदन के सम्बन्ध में प्रस्ताव रखा गया था, जिसमें अन्य क्षेत्रों के अलावा ग्राम महरौली क्षेत्र भी सम्मिलित था, जिसमें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृती हेतु निर्णय लिया गया। मै० लैण्डकाप्ट डवलपर्स प्रा०लि० के डायरेक्टर द्वारा दिनांक 19.04.16 को एक पत्र प्रेषित किया गया है, जिसमें अनुरोध किया गया है कि

“हमारी योजना एन.एच.-24 पर स्थित है एवं एन.एच.-24 एवं रेलवे लाई के समानान्तर 45 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य स्थित है। उक्त योजना के दक्षिण में 24 मी० चौड़ा सर्कुलेशन मार्ग एवं उत्तर में 18 मी० चौड़े सर्कुलेशन मार्ग आंशिक रूप से दर्शित है। उक्त के अतिरिक्त हमारी योजना में 100 मी० महायोजना मार्ग से 45.0 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य 24 मी० चौड़ा आन्तरिक मार्ग प्रस्तावित था, जिसका अधिकांश भाग स्थल पर निर्मित एवं क्रियाशील है। योजना के दक्षिण में दर्शित 24 मी० चौड़े सर्कुलेशन मार्ग के 90 प्रतिशत भाग में अवैध निर्माण होने के कारण उसका विकास होना असम्भव है, जिस कारण सर्कुलेशन प्लान अप्रासंगिक हो चुका है।

उपरोक्त के दृष्टिगत अनुरोध है कि हमारे तलपट मानचित्र में दर्शित 24 मी० चौड़े सर्कुलेशन मार्ग के स्थान पर योजना के मध्य स्थित 24 मी० मार्ग को सर्कुलेशन मार्ग के रूप में प्रतिस्थापित करने के साथ महायोजना-2021 के प्राविधानों के अनुसार 24 मी० चौड़े सर्कुलेशन मार्ग के क्षेत्र को आवासीय उपयोग के रूप में प्रयोग करने की अनुमति प्रदान करने की कृपा करें।”

उपरोक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि ग्राम महरौली क्षेत्र के सर्कुलेशन प्लान में प्राधिकरण द्वारा 24.0 मी० तथा 18.0 मी० चौड़े मार्ग जो मास्टर प्लान रोड के अतिरिक्त हैं, का नियोजन किया गया है। आवेदक की टाउनशिप के अर्न्तगत 24.0 मी० चौड़े प्रश्नगत सर्कुलेशन मार्ग के अतिरिक्त अपने क्षेत्र में इस मार्ग के समीप समानान्तर 24.0 मी० चौड़े मार्ग का प्राविधान किया गया है, जिसका निर्माण भी किया जा चुका है। सर्कुलेशन प्लान के अर्न्तगत आने वाले 24.0 मी० रोड लैण्डकाप्ट क्षेत्र के अर्न्तगत रिक्त है, किन्तु उसके एन.एच.-24 तथा 45.0 मी० चौड़े महायोजना मार्ग को जोड़ने हेतु खाली भूमि उपलब्ध नहीं है। अर्थात् प्रश्नगत 24.0 मी० चौड़े मार्ग के दोनों ओर घनी आबादी हो जाने के कारण रोड को एन.एच.-24 तथा 45.0 मी० चौड़ी मास्टर प्लान रोड से नहीं जोड़ा जा सकता है। उनके द्वारा गूगल मैप भी प्रस्तुत किया गया है।

चूंकि 24.0 मी० चौड़े सर्कुलेशन मार्ग के समानान्तर मै० लैण्डकाप्ट द्वारा 24.0 मी० चौड़ा मार्ग अपने क्षेत्र में निर्मित कर लिया गया है, तथा इस मार्ग को एन.एच.-24 (हापुड रोड) तथा दूसरी ओर स्थित 45.0 मी० चौड़े महायोजना मार्ग को जोड़े जाने की पूर्ण सम्भावना है। उक्त मार्ग के पूर्ण होने की दशा में सर्कुलेशन प्लान में प्रस्तावित 24.0 मी० चौड़ा मार्ग उक्त मार्ग विकल्प के रूप में माना जा सकता है, जिसके फलस्वरूप 24.0 मी० चौड़े प्रश्नगत मार्ग, जिसको 45.0 मी० चौड़े मार्ग तथा एन.एच.-24 तक नहीं जोड़ा जा सकता, का कोई औचित्य नहीं रह जाता है।

अतः उपरोक्त परिस्थितियों में प्रश्नगत 24.0 मी० चौड़े प्रस्तावित मार्ग के प्रस्ताव को पूर्व में तैयार किये गये सर्कुलेशन प्लान से समाप्त किये जाने पर विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।



मद संख्या:-146/145

विषय:-डा0 के0 पी0 शर्मा को आउट ऑफ टर्न आवंटित एम.आई.जी.(डबल स्टोरी) भवन संख्या ई-340, प्रताप विहार के विरुद्ध मूल बकाया धनराशि मय साधारण ब्याज जमा कराये जाने के सम्बन्ध में:-

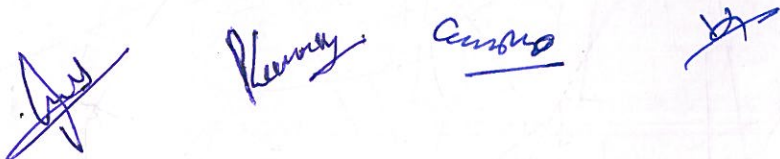
डा0 के.पी. शर्मा निवासी सुन्दरपुरी, विजय नगर, गाजियाबाद के पत्र दिनांक 16.09.1991 एवं 11.10.1991 के द्वारा अनुरोध किया गया कि वह विजय नगर क्षेत्र में गत 15 वर्षों से जनता की सेवा कर रहे हैं। उनके पास कोई मकान या दुकान निजी नहीं है व किराये के मकान में रहते हैं। उन्हें दो कमरे वाला एक मजिला या ग्राउण्ड फ्लोर(कार्पर) वाला किस्तों में एलाट करने की कृपा की जाये। डा0 शर्मा को भवन आवंटन किये जाने के सम्बन्ध में माननीय श्री आर.सी. तौमर तत्कालीन सांसद द्वारा भी दिनांक 16.09.1991 को एक अनुशंसा पत्र लिखा गया। उक्त अनुरोध के क्रम में तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 15.06.92 के द्वारा इन्हें भवन सं0-ई0-340, प्रताप विहार का आउट ऑफ टर्न आवंटन किया गया जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख किया गया कि प्रताप विहार योजना सं0-497-21बी के अन्तर्गत एक एम.आई.जी. डबल स्टोरी भवन सं0-ई-340 सामान्य नियम व शर्तों के अन्तर्गत आवंटित कर दिया गया है। दिनांक 30.06.1992 तक भवन के विरुद्ध देय राशि रुपये 95,401/- जमा कराये।

कार्यालय द्वारा दिनांक 20.06.1992 को जारी आवंटन पत्र के विरुद्ध देय राशि रुपये 95,401.00 जमा कराये जाने हेतु आवंटी द्वारा बंधक एन.ओ.सी. दिये जाने का अनुरोध किया गया। प्राधिकरण द्वारा दिनांक 06.07.1992 को उ0 प्र0 सहकारी आवास समिति/क्षेत्रीय सहकारी आवास समिति के पक्ष में बंधक अनापत्ति जारी की गयी तथा त्रिपक्षीय अनुबन्ध (टी.पी.ए.) किया गया। प्राधिकरण द्वारा जारी की गयी बंधक अनापत्ति में भवन का अन्तिम मूल्य रू0 97,025/- दर्शाया गया। आवंटी द्वारा सहकारी समिति से ऋण प्राप्त कर प्राधिकरण में दिनांक 27.01.1993 व 10.02.1993 को धनराशि जमा कराकर दिनांक 22.02.1993 को भवन का कब्जा प्राप्त कर लिया गया।

कब्जा दिये जाने के समय यह तथ्य सामने आया कि अभी भवन के विरुद्ध किस्तें पूर्ण जमा नहीं हैं त्रुटि का सुधार करते हुये आवंटी को पुनः दिनांक 27.03.1993 को बकाया रुपये 1,944/- की 49 त्रैमासिक किस्तें जमा कराये जाने हेतु सूचित किया गया। तदोपरान्त दिनांक 10.10.1995, 17.04.2009, 04.02.2012 को डिमाण्ड नोटिस जारी किये गये परन्तु आवंटी द्वारा कोई धनराशि प्राधिकरण में जमा नहीं करायी गयी और न ही किसी पत्र का जवाब दिया अपितु दिनांक 20.07.15 व 03.08.15 को भवन की रजिस्ट्री कराये जाने का अनुरोध किया गया। उक्त पत्र के क्रम में प्राधिकरण द्वारा बकाया धनराशि रुपये 3,79,596/- दिनांक 30.11.15 तक जमा करा कर रजिस्ट्री कराये जाने हेतु सूचित किया गया।

जारी किये गये डिमांड पत्र के विरुद्ध दिनांक 23.01.2016 को आवंटी द्वारा आपत्ति की गयी कि इनके द्वारा भवन का कुल मूल्य रुपये 97,025/- जमा कराकर कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। प्राधिकरण ने जो उनकी तरफ बकाया राशि बताई गई है वह सही नहीं है और जो शिड्यूल बनाया गया है वह भी गलत है एवं पुनः प्रार्थी द्वारा रजिस्ट्री कराये जाने का अनुरोध किया गया। उक्त पत्र के क्रम में कार्यालय द्वारा बकाया धनराशि जमा कराये जाने हेतु दिनांक 29.01.2016 को पुनः सूचित किया गया।

आवंटी/प्रार्थी ने अपने प्रार्थना पत्र दिनांक 03.03.2016 द्वारा अवगत कराया है कि दिनांक 06.07.1992 के पत्र में भवन का मूल्य उन्हें सूचित किया गया था। उसे जमा कराकर उनके द्वारा त्रिपक्षीय अनुबन्ध(बंधक) कराकर वर्ष-1993 में ही कब्जा प्राप्त कर लिया गया था। बकाया किस्तों के बारे में उन्हें कोई जानकारी नहीं



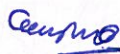
दी गई तथा इतने वर्ष (22 वर्ष) बाद प्राधिकरण द्वारा अचानक से रुपये 3,79,596/- की डिमाण्ड की गयी है जो अनुचित है। आवंटी अपने प्रार्थना पत्र में आवंटन पत्र, बंधक अनापत्ति पत्र एवं त्रिपक्षीय अनुबन्ध (टी.पी.ए.) पत्र के अनुसार बतायी गयी भवन की कीमत रुपये 97,025/- के अनुसार ही भवन की रजिस्ट्री कराये जाने का अनुरोध कर रहे हैं।

जिस योजना के अन्तर्गत डा0 शर्मा को भवन आवंटित किया गया है उस योजना के अन्तर्गत वर्ष-1986 में भवन की कीमत रुपये 97,025/- थी एवं कब्जे से पूर्व दिनांक 27.04.90 तक पंजीकरण, आरक्षण राशि एवं चार किस्तें एल.एस. सहित कुल धनराशि रुपये 47,292/- व लीज रेंट रुपये 2,372/- जमा कराये जाने थे। शेष धनराशि रुपये 49,733/- 60 त्रैमासिक किस्तों में 13.50 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रत्येक किस्त रुपये 1,944/- की जमा कराई जानी थी अर्थात् जब वर्ष 20.06.1992 को डा0 शर्मा को आवंटन किया गया उस समय वास्तव में भवन की कीमत ब्याज सहित रुपये 1,47,499/- थी। अतः योजना की शर्तों के अनुसार उनसे इस भवन के विरुद्ध आवंटन के समय तक देय धनराशि रुपये 95,401/- की माँग की गई एवं कब्जे के समय तक बकाया तीन किस्तें रुपये (1,944 x 3) 5,832/- की माँग और करते हुये शेष धनराशि रुपये 46,266/- को त्रैमासिक किस्तों में रुपये 1,944/- के अनुसार इन्हें जमा कराया जाना था।

इस प्रकार भवन की वास्तविक कीमत रुपये 97,025/- ही है परन्तु लिपिकीय त्रुटिवश दिनांक 20.06.1992 को जारी किये गये आवंटन पत्र में यह उल्लेख नहीं किया गया था कि आवंटन की दिनांक तक कितनी धनराशि भवन के विरुद्ध देय थी तथा आवंटन के उपरान्त कितनी किस्तें और जमा कराई जानी थी। इसके अतिरिक्त बंधक एन.ओ.सी. तथा टी.पी.ए. में भी आवंटन की दिनांक तक देय धनराशि तथा आवंटन उपरान्त देय होने वाली किस्तों का भी उल्लेख नहीं किया गया अपितु बंधक एन.ओ.सी. तथा टी.पी.ए. में भवन की कीमत ही दर्शायी गयी। जबकि आवंटन पत्र एवं एन.ओ.सी. तथा टी.पी.ए. में स्पष्ट रूप से भवन की कीमत का उल्लेख करते हुये बकाया देय राशि तथा अवशेष किस्तों का स्पष्ट रूप से उल्लेख किया जाना चाहिए था। आवंटी द्वारा आवंटन पत्र एवं एन.ओ.सी. तथा टी.पी.ए. में उल्लिखित भवन की कीमत जमा कराकर वर्ष 1993 में ही कब्जा प्राप्त किया जा चुका है तथा बिना कोई धनराशि जमा कराये रजिस्ट्री कराये जाने का अनुरोध किया जा रहा है परन्तु प्राधिकरण द्वारा आवंटित किये गये उक्त भवन की पूर्ण कीमत प्राप्त नहीं हुई है। भवन की पूर्ण कीमत बिना प्राप्त हुए रजिस्ट्री कराया जाना सम्भव नहीं है। नियमानुसार भवन की देय किस्तें एवं किस्तों पर देय दंड ब्याज की राशि 3,95,454/- दिनांक 30.10.2016 तक देय होती है।

आवंटी को जारी किये गये बंधक अनापत्ति पत्र तथा टी0पी0ए0 में तत्समय तक भवन पर देय किस्तों की राशि तथा भवन की बकाया मूल राशि का उल्लेख किया जाना चाहिये था, जिसके न किये जाने के कारण अस्पष्टता की स्थिति उत्पन्न हुई है चूँकि आवंटी द्वारा भवन के विरुद्ध देय रुपये 1,944/- 60 त्रैमासिक किस्तों में से 11 किस्तें भवन के कब्जे के समय तक ली जा चुकी थी। अवशेष 49 किस्तों की मूल राशि रुपये 46,266/- दिनांक 30.01.1993 को रह जाती है। अगर आवंटी तत्समय ही यह धनराशि जमा कर देता तो रुपये 46,266/- होती। अस्पष्टता के कारण ही यह मूल धनराशि जमा नहीं हो सकी। अगर यह धनराशि आवंटी द्वारा बैंक के एफ.डी. में रखी गयी होती तो उसे अधिकतम 9 प्रतिशत ब्याज ही मिल पाता। अतः आवंटी के अनुरोध के क्रम में मूल धनराशि एवं उस पर दिनांक 30.01.1993 से अब तक का 9 प्रतिशत साधारण ब्याज लेते हुये भवन की रजिस्ट्री कराये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।






मद संख्या : 46 /146

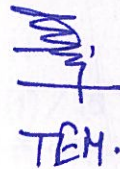
विषय – गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ट्रान्सपोर्टनगर एवं वाणिज्यिक केन्द्र योजना में ग्राम दुहाई की 23.1861 हे० भूमि का अभिनिर्णय घोषित न कराने के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ट्रान्सपोर्टनगर व वाणिज्यिक केन्द्र योजना हेतु ग्राम दुहाई की 124.3483 हे० व ग्राम बसंतपुर सैंथली की 10.06567 हे० भूमि अर्जन हेतु प्रस्तावित है। ग्राम दुहाई की 124.3483 हे० में से 101.1622 हे० भूमि पर मा० उच्च न्यायालय से स्थगनादेश प्राप्त है। अवशेष 23.1861 हे० भूमि का अभिनिर्णय घोषित किया जाना अपेक्षित है। अवशेष भूमि भिन्न-भिन्न खण्डों में उपलब्ध है। भूमि को अर्जित किये जाने/न किये जाने के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया था। समिति द्वारा दिनांक 20.09.2016 को एक बैठक आहूत की गई जिसके कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न है (संलग्नक-1)। समिति द्वारा संस्तुति की गई कि ग्राम दुहाई की स्थगनादेश से पृथक क्षेत्रफल 23.1861 हे०, की भूमि समेकित रूप से उपलब्ध न होने तथा यह भूमि वर्तमान में किसी मार्ग पर उपलब्ध न होने के कारण इस भूमि का उपयोग ट्रान्सपोर्टनगर योजना के लिये नहीं किया जा सकता है क्योंकि इस ग्राम की शेष भूमि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित स्थगनादेश से प्रभावित है, इसलिये यह स्पष्ट नहीं कि इस ग्राम की भूमि प्राधिकरण को कब प्राप्त होगी।

दोनों ग्रामों की भूमि का अर्जन वर्ष 2010 में प्रस्तावित किया गया था। तत्समय अर्जन का अनुमानित मूल्य लगभग 162 करोड़ रुपये था जोकि बढ़कर अब लगभग 821 करोड़ रुपये हो गया है। इस परियोजना हेतु वर्तमान में 800 करोड़ रुपये व्यय करने की स्थिति में प्राधिकरण नहीं है। समिति द्वारा ग्राम दुहाई के क्षेत्रफल 23.1861 हे० का अभिनिर्णय घोषित न कराने की संस्तुति की गई। समिति के कार्यवृत्त का अनुमोदन दिनांक 22.09.2016 को प्राप्त किया गया।

उपरोक्त प्रकरण के संबंध में आहूत बैठक दिनांक 20.09.2016 का अनुमोदित कार्यवृत्त प्राधिकरण बोर्ड के संचालक मंडल के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।


Ansh


T.E.M.



ट्रांसपोर्टनगर व वाणिज्यिक केन्द्र परियोजना के लिये अर्जनाधीन भूमि के सापेक्ष धनराशि को जमा कर उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने की उपयोगिता का परीक्षण करने हेतु सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में हुई बैठक दिनांक 20.09.2016 का कार्यवृत्त।

बैठक में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया है :-

- | | |
|-----------------------------------|------------|
| 1. सचिव | - अध्यक्ष। |
| 2. विशेष कार्याधिकारी-डी0 | - सदस्य। |
| 3. वित्त नियंत्रक | - सदस्य। |
| 4. मुख्य अभियंता | - सदस्य। |
| 5. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक | - सदस्य। |
| 6. तहसीलदार, भू अर्जन | - सदस्य। |
| 7. विधि सहायक- प्रथम | - सदस्य। |

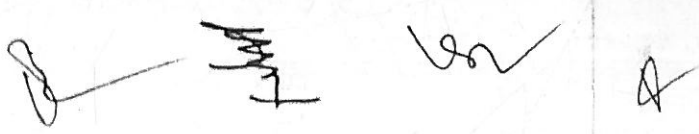
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की महायोजना-2021 के अन्तर्गत ट्रांसपोर्टनगर एवं वाणिज्यिक केन्द्र की स्थापना हेतु सक्षम स्तर पर अनुमोदनोपरान्त ग्राम बसन्तपुर सैंथली व ग्राम दुहाई की भूमि के अधिग्रहण हेतु निम्नलिखित 03 भू अधिग्रहण प्रस्ताव गतिमान किये गये :-

ग्राम बसन्तपुर सैंथली - 10.06567 हे0 (धारा-4(1)/16 की अधिसूचना दिनांक 26.02.2013 धारा-6(1)/16 की अधिसूचना दिनांक 23.07.14 को जारी की जा चुकी है व अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई गाजियाबाद द्वारा अभिनिर्णय की कार्यवाही की जा रही है)।

ग्राम बसन्तपुर सैंथली - 47.5637 हे0 (धारा-4(1)/16 की अधिसूचना दिनांक 08.10.2012 को जारी की गयी थी किन्तु निर्धारित अवधि में धारा-6 की अधिसूचना जारी न होने के कारण प्रस्ताव कालबाधित हो चुका है)।

ग्राम दुहाई - 124.3483 हे0 (धारा-4(1)/16 की अधिसूचना दिनांक 26.02.2013 व धारा-6(1)/16 की अधिसूचना दिनांक 23.07.14 को जारी की जा चुकी है व अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई गाजियाबाद द्वारा अभिनिर्णय की कार्यवाही की जा रही है)।

अभिनिर्णय की घोषणा व कब्जा हस्तान्तरण हेतु अपर जिलाधिकारी भू0अ0 द्वारा ग्राम बसन्तपुर सैंथली की 9.74367 हे0 भूमि के सापेक्ष अंकन रू0 54,76,17,708.00 व ग्राम दुहाई की 57.2941 एकड़ अर्थात् 23.1861 हे0 भूमि के सापेक्ष अंकन रू0 1,67,71,05,265.00



की धनराशि की उपरोक्त अधिग्रहण प्रस्तावों में अवशेष भू अर्जन व्यय व अनुमानित प्रतिकर की मद में मांग की गयी है।

ट्रान्सपोर्टनगर व वाणिज्यिक केन्द्र योजना हेतु ग्राम दुहाई के 124.3483 हे० व ग्राम बसंतपुर सैंथली के 10.06567 हे० का अर्जन किये जाने हेतु धारा 6 की विज्ञप्ति जारी करायी गई है। इसमें से ग्राम दुहाई की 101.1622 हे० भूमि व ग्राम बसंतपुर सैंथली की 0.3220 हे० भूमि के सापेक्ष मा० उच्च न्यायालय द्वारा विभिन्न रिट याचिकाओं में स्थगनादेश पारित किये गये हैं। इस कारण इस भूमि का अभिनिर्णय घोषित नहीं किया जा सकता है।

समिति को अवगत कराया गया कि समस्त अर्जित भूमि के सापेक्ष अर्जन प्रस्तावों में निहित भूमि का कब्जा प्राप्त करने व अभिनिर्णय घोषित कराने के लिये प्राधिकरण को लगभग 821 करोड़ रुपये की धनराशि व्यय करनी होगी। पूर्व में लगभग रू० 115 करोड़ की धनराशि का भुगतान भूमि अध्याप्ति कार्यालय को किया जा चुका है।

समिति द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं पर विचार किया गया -

1. ट्रांसपोर्टनगर एवं वाणिज्य केन्द्र योजना को एन०एच०-58 से मिलाने वाली ग्राम दुहाई की भूमि पर मा० उच्च न्यायालय द्वारा स्थगनादेश पारित किया गया है जिस कारण वर्तमान में पहुँचमार्ग हेतु भूमि उपलब्ध नहीं है।
2. ईस्टर्न पेरिफेरल हाईवे से सटी हुई ग्राम बसंतपुर सैंथली की 10.06567 हे० भूमि उपलब्ध है जिसमें से 0.3220 हे० भूमि पर स्थगनादेश है। इस प्रकार ग्राम बसंतपुर सैंथली की 9.74367 हे० भूमि ईस्टर्न पैरिफेरल हाईवे पर उपलब्ध है।
3. विशेष कार्याधिकारी द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि ग्राम बसंतपुर सैंथली की 9.74367 हे० भूमि समेकित रूप से उपलब्ध है किंतु ग्राम दुहाई की 23.1861 हे० भूमि समेकित रूप से उपलब्ध नहीं है। यह भूमि पृथक-पृथक खण्ड में उपलब्ध है। इसमें से कुछ भूमि में मौके पर निर्माण भी उपलब्ध है। वर्तमान में स्थगनादेश आदि के कारण ग्राम दुहाई की भूमि ग्राम बसंतपुर सैंथली की भूमि के साथ समेकित नहीं है।
4. दोनों ग्रामों की भूमि का अर्जन वर्ष 2010 में प्रस्तावित किया गया था। तत्समय अर्जन का अनुमानित मूल्य लगभग 162 करोड़ रुपये था जोकि बढ़कर अब लगभग 821 करोड़ रुपये हो गया है। इस परियोजना हेतु वर्तमान में 800 करोड़ रुपये व्यय करने की स्थिति में प्राधिकरण नहीं है।
5. नियोजन अनुभाग द्वारा अवगत कराया गया कि ट्रान्सपोर्ट नगर की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुये यदि सम्पूर्ण क्षेत्रफल लिया जाना संभव नहीं है तो अलग-अलग मार्गों पर मिनी ट्रान्सपोर्ट नगर विकसित किये जा सकते हैं जिनका न्यूनतम क्षेत्रफल 25 एकड़ है। अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुये वर्तमान परिस्थितियों में



इस योजना को न्यूनतम 25 एकड़ क्षेत्रफल में प्रस्तावित किया जा सकता है और इस हेतु ग्राम बसंतपुर सैंथली की भूमि उपयुक्त है क्योंकि यह भूमि ईस्टर्न पेरीफेरल हाईवे पर उपलब्ध है और भूमि समेकित रूप से उपलब्ध है इसलिये इस भूमि में नियोजन की कार्यवाही की जा सकती है ।

उपरोक्त विचार विमर्श के पश्चात समिति द्वारा निम्नवत निर्णय लिया गया -

1. समिति द्वारा यह सुझाव दिया गया कि मास्टर प्लान के अनुसार ग्राम दुहाई की स्थगनादेश से अलग क्षेत्रफल 23.1861 हे०, की भूमि समेकित रूप से उपलब्ध न होने के कारण तथा यह भूमि वर्तमान में किसी मार्ग पर उपलब्ध न होने के कारण इस भूमि का उपयोग ट्रान्सपोर्टनगर योजना के लिये नहीं किया जा सकता है क्योंकि इस ग्राम की शेष भूमि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित स्थगनादेश से प्रभावित है, इसलिये यह स्पष्ट नहीं कि इस ग्राम की भूमि प्राधिकरण को कब प्राप्त होगी । समिति द्वारा यह मत स्थिर किया गया कि ग्राम दुहाई की 23.1861 हे० भूमि जिसके लिये कोई पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है, का अभिनिर्णय घोषित न कराया जाये क्योंकि अभिनिर्णय घोषित हो जाने की स्थिति में भी प्राधिकरण को समेकित रूप से भूमि प्राप्त नहीं हो सकेगी और प्राधिकरण द्वारा प्रस्तावित योजना के लिये भूमि का उपयोग वर्तमान में नहीं किया जा सकेगा । यहाँ यह भी स्पष्ट किया जाना है कि यदि क्षेत्रफल 23.1861 हे० का अभिनिर्णय घोषित न कराने का निर्णय लिया जाता है तो भूमि अध्याप्ति कार्यालय द्वारा अर्जन व्यय की मद में 50 प्रतिशत की कटौती कर ली जायेगी । अर्जन प्रस्ताव प्रेषित करते समय उक्त क्षेत्रफल के लिये यह अर्जन व्यय की अदा की गई धनराशि अंकन रूपये 8,13,55,383.00 थी जिसमें से अंकन रूपये 4,06,77,694.00 की कटौती की जायेगी ।

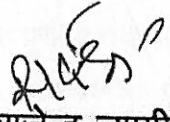
समिति द्वारा सुझाया गया कि स्थगनादेश से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 101.1622 हे० है । यह क्षेत्रफल प्रस्तावित योजना को नियोजित करने के लिये पर्याप्त है । यदि भविष्य में मा० न्यायालय के आदेशों के पश्चात यह भूमि प्राप्त हो जाती है तो इस भूमि पर योजना क्रियान्वयित कर ली जायेगी ।

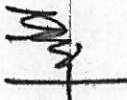
2. समिति द्वारा यह सुझाव दिया गया कि ग्राम बसंतपुर सैंथली के क्षेत्रफल 9.74367 हे० भूमि का अभिनिर्णय घोषित करा लिया जाये तथा इस हेतु अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा मांगी गई धनराशि उपलब्ध करा दी जाये एवं इस भूमि पर मिनी ट्रान्सपोर्टनगर विकसित किया जाये ।
3. समिति द्वारा यह भी सुझाव दिया गया कि ग्राम दुहाई की मूल प्रतिकर की धनराशि अंकन रूपये 8,13,55,383.00 व अर्जन व्यय की मद में धनराशि अंकन रूपये 4,06,77,694.00 व पुनर्वास एवं पुनर्स्थापन की मद की धनराशि अंकन रूपये

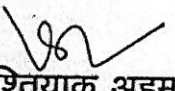


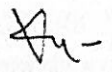
2,03,89,856.00 ग्राम बसंतपुर सैंथली की मांग के सापेक्ष समायोजित करा लिया जाये । ग्राम बसंतपुर सैंथली के 47.5637 हे० अर्जन प्रस्ताव के अर्जन व्यय की धनराशि अभी भूमि अध्याप्ति कार्यालय में लम्बित है, इस धनराशि का समायोजन भी करा लिया जाये । इसके अतिरिक्त यदि कोई अन्य धनराशि भूमि अध्याप्ति कार्यालय पर लम्बित हो तो वह धनराशि भी इस उद्देश्य हेतु समायोजित करा ली जाये ।


समिति की संस्तुतियों को उपाध्यक्ष महोदय के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया जाये ।



(राजेन्द्र त्यागी)
विधि सहायक



(राज कुमार मित्तल)
तहसीलदार

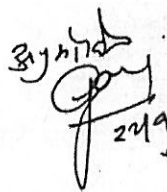

(इशितयाक अहमद)
मुख्य वास्तुविद एवं नगर
नियोजक


(टी० आर० यादव)
वित्त नियंत्रक


(ए० के० गुप्ता)
मुख्य अभियंता


(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष कार्याधिकारी


(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव


24/1/16

मद संख्या-146/५७

विषय: मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के पॉकेट-सी में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-3 पर 660 बहुमंजिले फ्लैट्स के निर्माण में अनुबन्ध धनराशि, 10 प्रतिशत सीमा से अधिक बढ़ने किन्तु परियोजना लागत के अन्तर्गत अवशेष कार्यों को पूर्ण कराये जाने के सम्बन्ध में।

मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना के पॉकेट-सी में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या-3 पर 660 17 मंजिले 10 ब्लॉकों के कॉम्प्लैक्स में बहुमंजिले फ्लैट्स का निर्माण कार्य प्रगति पर है। बहुमंजिले भवनों के स्ट्रक्चर एवं अन्य आन्तरिक कार्य (फिनिशिंग के अतिरिक्त) मैसर्स कसाना बिल्डर्स प्रा०लि० द्वारा पूर्ण कराये गये तथा अवशेष कार्य, फायर फाईटिंग, विद्युतीकरण, सीवरेज, वाटर सप्लाई, पाथवे, गेट, बाउन्ड्रीवाल आदि कार्य हेतु अलग से निविदा आमंत्रित कर मैसर्स एस०एस० कन्स्ट्रक्शन को अनुबन्धित किया गया है।

सन्दर्भित भवनों को निवास योग्य करने हेतु योजना के कन्सल्टेन्ट मैसर्स एरीनेम लि० द्वारा प्रेषित ड्राइंग, डिजाइन के अनुसार भवनों की कारिस्टिंग में क्लब की फर्नीशिंग, सी०सी०टी०वी० कैमरा, इन्टरकॉम सिस्टम तथा स्वीमिंग पूल के मैकेनिकल कार्यों को सम्मिलित किया गया था। इन कार्यों की अलग से निविदा प्राप्त कर कराये जाने का प्राविधान था।

यहाँ यह भी प्रस्तुत है कि बहुमंजिले भवनों का कब्जा दिये जाने के उपरान्त प्राधिकरण को दो वर्ष का रखरखाव भी करना है। इस अवधि में आवंटियों को कब्जा उपरन्त शिकायतों के निस्तारण में अलग एजेन्सीज के होने से रखरखाव करवाने में अनेक समस्याएं आ सकती हैं। एक एजेन्सी द्वारा दूसरी एजेन्सी के कार्य को क्षतिग्रस्त करने की भी समस्या आ सकती है। अतः ग्रुप हाउसिंग के समस्त कार्य एक ही एजेन्सी से कराया जाना कार्यहित तथा प्राधिकरण हित में है। इन कार्यों को मैसर्स एस०एस० कन्स्ट्रक्शन के अनुबन्ध में करने से स्वीकृत कारिस्टिंग रू० 260.60 करोड़ में कोई वृद्धि नहीं हो रही है तथा कुल लागत कारिस्टिंग में ली गयी स्वीकृत परियोजना लागत के अन्तर्गत ही रहेगी।

वर्तमान में भवनों को पूर्ण करने हेतु योजना के कन्सल्टेन्ट मैसर्स एरीनेम लि० द्वारा प्रेषित डिजाइन व ड्राइंग के अनुसार 89 अतिरिक्त मदों को सम्मिलित करते हुए पुनरीक्षित विचलन स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। सिविल तथा विद्युत के अतिरिक्त कार्यों एवं भवनों के अवशेष कार्यों हेतु 53 मद, क्लब हाउस, सी०सी०टी०वी० कैमरे, इन्टरकॉम सिस्टम, विद्युत सम्बन्धी कार्य हेतु 14 मद तथा स्वीमिंग पूल के मैकेनिकल वर्क हेतु 01 मद जॉब का प्राविधान किया गया है। इस प्रकार इस अनुबन्ध की पुनरीक्षित धनराशि धनांक रू० 69,97,76,293.35 आती है। प्रस्तावित मदों के सापेक्ष कार्य की न्यायोचित लागत गणना भी की गयी है, जो धनांक रू० 68,52,26,283.55 आती है।

अतः बहुमंजिले भवनों को पूर्ण कर उनको रहने योग्य बनाते हुए भवनों का कब्जा दिये जाने के लिए बहुमंजिले भवनों में वर्तमान आधुनिक सुविधाओं के प्राविधानों को सम्मिलित करते हुए कार्य कराये जाने हेतु इस कार्य के अनुबन्ध के अन्तर्गत संशोधित बी०ओ०क्यू० धनांक रू० 69,97,76,293.35 होता है, जो न्यायोचित लागत गणना अनुसार कुल देय अनुबन्ध धनराशि रू० 68,52,26,283.55 आती है, जो मूल अनुबन्ध रू० 58,02,49,654.00 से रू० 10,49,76,629.55 (18.09 प्रतिशत) अधिक होगी। आवास एवं शहरी.

कमशः पृष्ठ-2 पर..

Ch:

-2-

नियोजन अनुभाग-1 के शासनादेश संख्या 4575/आठ-1-06-87 विविध/06, दिनांक 14 जुलाई-2006 में निर्माण कार्यों की निविदा के सम्बन्ध में यह उल्लेख किया गया है कि विकास प्राधिकरण द्वारा कराये जा रहे निर्माण/विकास कार्यों की निविदा में उल्लिखित धनराशि/मात्राओं में 10 प्रतिशत से अधिक विचलन अपरिहार्य होने की दशा में पुनरीक्षित आगणन का सक्षम स्तर से अनुमोदनोपरान्त आवश्यक कार्यवाही की जाये। चूँकि यह कार्य 17 मंजिलें बहुमंजिले भवनों का है, इसमें विभिन्न एजेन्सियों से कार्य कराने से सर्विसेज में सामन्जस्य नहीं होने के कारण आवंटियों को कब्जा देने के समय तथा कब्जा देने के पश्चात भी एजेन्सियों के मध्य समस्या की स्थिति आ सकती है तथा भवनों का रखरखाव भी प्रभावित हो सकता है। अतः ग्रुप हाउसिंग 17 मंजिले भवनों के समस्त कार्य एक ही एजेन्सी से कराया जाना समीचीन होगा।

अतः आवास विभाग के उपरोक्त शासनादेश के क्रम में तथा 17 मंजिले बहुमंजिले ग्रुप हाऊसिंग भवनों को समग्र रूप से कार्य करा कर उनका कब्जा आवंटियों को दिये जाने तथा उनका रखरखाव एक ही एजेन्सी के माध्यम से सुनिश्चित कराये जाने के दृष्टिगत वर्तमान में प्रचलित मैसर्स एस0एस0 कन्स्ट्रक्शन के अनुबन्ध संख्या 100/एफसी/अधि0अभि0-म0बा0यो0/2015, दिनांक 07-08-2015 के अन्तर्गत विशेष परिस्थितियों में इस कार्य का विचलन 18.09 प्रतिशत तक स्वीकृत किये जाने की प्रस्तावना है। बोर्ड बैठक की सैद्धान्तिक स्वीकृति के क्रम में कार्य के विचलन की निर्धारित प्रक्रिया अनुसार उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 द्वारा औपचारिक स्वीकृति प्रदान की जायेगी। तदानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में ई-टेन्डरिंग व्यवस्था लागू किये जाने के सम्बन्ध में अतिरिक्त समय दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में टू-बिड से आच्छादित कार्यों की निविदा को ई-टेन्डर के माध्यम से व्यवस्थित किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण की 145वीं बोर्ड बैठक दिनांक 19.04.2016 को अनुमोदित करते हुए आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0, गाजियाबाद को अधिकृत किया गया है। यहां पर यह उल्लेखनीय है कि ई-टेन्डरिंग को राष्ट्रीय सूचना केन्द्र के वेब पोर्टल etender.up.nic.in के माध्यम से प्रदेश में ई-प्रोक्योरमेन्ट लागू कराये जाने हेतु मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या-72/78-2-2008-44आईटी/2006 दिनांक 11.01.2008 के अनुसार यू0पी0 इलेक्ट्रानिक्स कारपोरेशन लि0 (यूपीएलसी), लखनऊ को नोडल एजेन्सी नामित किया गया है। शासनादेश में दी गयी व्यवस्था के अनुसार यू0पी0 इलेक्ट्रानिक्स कारपोरेशन लि0 (यूपीएलसी), लखनऊ द्वारा ई-टेन्डरिंग प्रक्रिया में सम्मिलित होने वाले समस्त कर्मचारियों/अधिकारियों तथा प्राधिकरण में पंजीकृत निविदादाता/ आपूर्तिकर्ता/कन्ट्रैक्टरों को ई-टेन्डरिंग प्रणाली का प्रशिक्षण दिया जा चुका है।

उ0प्र0 के नोएडा, ग्रेटर नोएडा, लखनऊ एवं हापुड़-पिलखुवा आदि विकास प्राधिकरणों में ई-टेन्डरिंग की व्यवस्था लागू है। उक्त प्राधिकरणों के ई-टेन्डर प्रारूप का अध्ययन करते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रथम फेज में टू-बिड से आच्छादित अर्थात् रू0 40.00 लाख से अधिक लागत के कार्यों हेतु ई-बिड डॉक्यूमेन्ट तैयार कराया गया है। ई-टेन्डरिंग प्रारूप में प्राधिकरण की पूर्व प्रचलित जनरल कन्डीशन एवं स्पेशल कन्डीशन को यथावत रखते हुए वर्तमान में विशेष श्रेणी के कार्यों को कराये जाने हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति गठित कर अध्ययनोपरान्त आवश्यक नियम एवं शर्तें कार्यहित में सम्मिलित कर अन्तिम रूप दिया गया है।

उक्त के सन्दर्भ में बिल्डर्स एसोशियेशन ऑफ इण्डिया, गाजियाबाद सेन्टर के प्रतिनिधियों द्वारा उपाध्यक्ष महोदय से मिलकर अपनी कठिनाईयों से अवगत कराते हुये दिनांक 20.09.2016 को पत्र दिया गया जो पत्रावली में दांयी ओर संलग्न है। संलग्न पत्र का अध्ययन किया गया, एसोशियेशन ने अपने प्रत्यावेदन में मुख्यतः निम्न दो बिन्दुओं को रखा गया है :-

1. ई-टेन्डरिंग की प्रक्रिया अपनाते समय धरोहर राशि को एफ0डी0आर0 के रूप में ही लेना सुनिश्चित करने का कष्ट करें। उल्लेखनीय है कि ठेकेदारों दी जाने वाली एफ0डी0आर0 पर लगभग 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज प्राप्त होता है जो कि आर0टी0जी0एस0 के रूप के धरोहर राशि देने पर प्राप्त होना सम्भव नहीं है। इस प्रकार इस प्रणाली में ठेकेदार को वित्तीय हानि का सामना करना पड़ेगा जो कि न्याय की दृष्टि से अनुचित होगा।
2. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत अधिकतर फर्मों/ठेकेदारों के अभी तक डिजिटल सिग्नेचर नहीं बने है। इस कारण ई-टेन्डर प्रणाली से निविदा आमंत्रित करने में उचित प्रतिस्पर्धा नहीं हो सकेगी।

बिन्दु संख्या-1 के क्रम में अवगत कराना है कि उ0प्र0 एन0सी0आर0 के प्राधिकरणों जैसे नोएडा, ग्रेटर नोएडा, यमुना एक्सप्रेसवे एवं हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरणों में इस प्रक्रिया के अन्तर्गत धरोहर धनराशि को केवल RTGS के माध्यम से ही प्राप्त किये जाने की व्यवस्था दी गयी है,

[P.T.O.]

जिसको दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ने भी इसी प्रकार की व्यवस्था दी है। इस प्रकार प्रत्यावेदन के बिन्दु-(1) पर विचार किया जाना सम्भव नहीं है। बिन्दु संख्या-2 पर बिल्डर एसोशियेशन ने स्वयं अवगत कराया है कि अभी तक पंजीकृत फर्मों/टेकेदारों के डिजिटल सिग्नेचर यूपीएलसी से नहीं बने पाये हैं जिससे निविदा में अधिक से अधिक प्रतिस्पर्धा नहीं हो सकेगी, जिसको दृष्टिगत रखते हुए इनके प्रत्यावेदन पर आंशिक रूप से विचार किया जा सकता है तथा ई-टेन्डर व्यवस्था लागू करने से पूर्व उचित प्रतिस्पर्धा हेतु अभी कुछ समय और दिया जाना उचित होगा।

यद्यपि प्राधिकरण की ई-टेन्डरिंग की समस्त तैयारियां पूर्ण की जा चुकी हैं लेकिन बिल्डर एसोशियेशन ऑफ इण्डिया, गाजियाबाद सेन्टर द्वारा प्रस्तुत प्रत्योवदन में बिन्दु संख्या-2 में इंगित कारणों एवं निविदा में अधिक से अधिक प्रतिस्पर्धा प्राप्त हो को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ने टू-बिड से आच्छादित होने वाले कार्यों पर ई-टेन्डरिंग व्यवस्था तत्काल न लागू करते हुए मार्च-2017 उपरान्त लागू किये जाने की अनुमति दिये जाने हेतु माननीय बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत।

