

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण  
की 160 वीं बोर्ड बैठक



दिनांक : 23.11.2022  
समय : 12.00 बजे मध्यान्ह  
स्थान : आयुक्त सभागार, मेरठ मण्डल  
मेरठ ।

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 की कार्य सूची

मद संख्या/अनुभाग का नाम	विषय	पृष्ठ सं०
159/1/प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
159/2/प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 159 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	02-20
160/3/नियोजन	दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु प्रस्तावित RRTS परियोजना में प्रस्तावित Influence Zone तथा Special Development Area को गाजियाबाद महायोजना-2031 एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर शासन द्वारा निर्गत टी.ओ.डी. पॉलिसी के आधार पर चिन्हित किये जाने के दृष्टिगत महायोजना प्रारूप पर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में।	21-22
160/4/नियोजन	मैसर्स उप्पल चडड़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा० लि० द्वारा एन.एच.-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी०पी०आर० (4196.30 एकड़)/ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	23-33
160/5/नियोजन	खन्ना नगर कालोनी के तलपट मानचित्र में सृजित सिनेमा भूखण्ड के उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध है।	34-36
160/6/नियोजन	समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।	37-38
160/7/भू-अर्जन	इन्दिरापुरम विस्तार योजना हेतु ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की अर्जित की गयी 229.5390 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 लागू होने के फलस्वरूप उत्पन्न प्रतिकर सम्बन्धी जटिलताओं के कारण अर्जन से विरत करने हेतु मद सं० 153/34, बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 में लिये गये निर्णय की निरस्तीकरण करने के सम्बन्ध में।	39-43
160/8/भू-अर्जन	हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के अन्तर्गत शासनादेश सं० 3463/आट-3-21-227 विविध/2011 के क्रम में अपूर्ण सड़कों/महायोजना मार्गों की भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में।	44-45
160/9/अभियन्त्रण	शासन द्वारा अफॉडेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।	46-47
160/10/अभियन्त्रण	प्रधानमन्त्री आवास योजना के अन्तर्गत ग्राम-नूरनगर (राजनगर एक्सटेन्शन) में निर्माणाधीन 480 भवनों की परियोजना पर प्राधिकरण अंश से प्रस्तावित अतिरिक्त व्यय की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण की नीलामी में आरक्षित मूल्य से प्राप्त अधिक धनराशि से किये जाने के सम्बन्ध में।	48-58
160/11/सम्पत्ति	सुश्री रेखा कुमारी, दिव्यांग को इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में आवंटित भवन संख्या बी०के०-101ए, ई०डब्लू०एस० के परिवर्तन में इसी योजना में दिये गये भवन संख्या बी०के०-16, ई०डब्लू०एस० पर लगाये गये साधारण ब्याज रू० 41,438/- को माफ कराये जाने के सम्बन्ध में।	59-60



160/12/व्यवसायिक	आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों हेतु आवंटी द्वारा जमा करायी गयी धनराशि वापिस/रिफण्ड किये जाने हेतु।	61-62
160/13/नियोजन	प्लॉट नं. राजेन्द्र नगर गैस गोदाम सेक्टर 3, राजेन्द्रनगर, गाजियाबाद के भू-उपयोग परिवर्तन कराने के सम्बन्ध में।	63
160/14/लेखा0	वित्तीय वर्ष 2021-22 की बेलेंसशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बंध में।	64-87
	अन्य विषय अध्यक्ष महोदया की अनुमति से।	

मद संख्या : 160/1

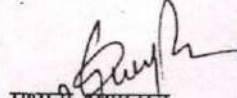
विभाग : प्रशासन अनुभाग

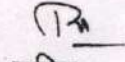
विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी। इस कार्यवृत्त पर किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

  
लिपिक

  
प्रभारी प्रशासन

  
सचिव



मद संख्या : 160/2

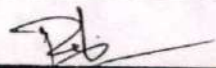
विभाग : प्रशासन अनुभाग

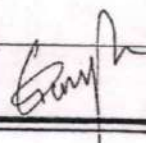
विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 159 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 का कार्यवृत्त।

मद सं०	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
159/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा० बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।	मा० बोर्ड द्वारा कार्यवृत्त की पुष्टि की जा चुकी है। अतः कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
159/2 प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 158 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 26.08.2021 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	मा० बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अनुमोदित की गयी।	मा० बोर्ड द्वारा कार्यवृत्त की पुष्टि की जा चुकी है। अतः कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
159/3 नियोजन	खसरा संख्या-1330एम, 1331एम, 1332एम, व 1337एम ग्राम-अर्थला तहसील व जिला गाजियाबाद के भू-उपयोग के परिवर्तन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त नियमानुसार गाजियाबाद महायोजना-2031 (प्रारूप) के साथ आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करते हुए कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।	मा० बोर्ड के निर्देशानुसार ड्राफ्ट महायोजनाओं पर जन-सामान्य से दिनांक 23.05.2022 से 30.06.22 तक आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये थे। निर्धारित अवधि के अन्तर्गत जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई शासन द्वारा समिति गठित के माध्यम से दिनांक 05.08.2022 से 26.08.22 के मध्य पूर्ण की जा चुकी है। समिति द्वारा नियमानुसार प्रकरणों पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही की जा रही है।
159/4 नियोजन	मै० संजीव अरोड़ा एवं कम्पनी इन्फ्रा० प्रा० लि० द्वारा प्रस्तुत ग्राम-बैहटा हाजीपुर शासन द्वारा धारा-41(3) में निर्गत आदेश दिनांक-09.08.2021 के निस्तारण के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त नियमानुसार प्रस्ताव औचित्यपूर्ण न पाये जाने के कारण निरस्त किया गया। मा० बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया है कि Super Realtech मामले में पूर्व में निर्धारित दरों का पुनः परीक्षण कर नियमानुसार आवश्यक निर्णय लेकर कार्यवाही की जाये।	मा० बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के अनुपालन में अवगत कराना है कि सम्बंधित प्रकरण में भूमि मूल्य दर के पुनः परीक्षण के क्रम में उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 19.09.2022 को समिति का गठन किया



			<p>गया। समिति द्वारा समस्त अभिलेखों एवं तथ्यों के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्ड के मानचित्र स्वीकृति दिनांक 21.12.2013 में प्रभावी सर्किल दर के आधार पर समिति की संस्तुति के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।</p>
<p>159/5 नियोजन</p>	<p>मै० एन्थम यशकीर्ति इन्फ्रा० सिटी प्रा० लि० द्वारा ग्राम नूरनगर एवं सददीकनगर पर पूर्व में स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र पर उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-41(3) के अन्तर्गत शासन में योजित वाद के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत विषय में आवेदक द्वारा दिये गये शपथ पत्र के आधार पर प्रकरण की जांच करते हुए उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को निर्णय लिये जाने हेतु निर्देशित किया गया।</p>	<p>मा० बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के अनुपालन में अवगत कराना है कि श्री विवेक उपाध्याय मै० एन्थम यशकीर्ती इन्फ्रा० द्वारा शासन में उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-41(3) के अन्तर्गत वाद दायर किया गया, जिसमें मुख्यतः प्राधिकरण के आदेश दिनांक 20.12.18 को चुनौती दी गई। उक्त वाद में विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र सं० 334/ जीएच/ जोन-1/13-14 दिनांक 16.01.15 को निरस्त किये गये मानचित्र के सापेक्ष विभिन्न मदों में जमा धनराशि को प्रधानमंत्री आवास योजना हेतु स्वीकृत मानचित्र में समायोजन करने हेतु अनुरोध किया गया। समिति की बैठक दिनांक 20.12.18 के बिन्दु सं० 2 में लिए गए निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्राधिकरण में शपथ पत्र दिनांक 22.12.18 प्रस्तुत किया गया कि "जमा समस्त धनराशि को जब किये जाने पर मुझे कोई</p>

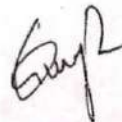






			<p>आपत्ति नहीं है तथा जब धनराशि की मांग मेरे द्वारा नहीं की जायेगी और न ही किसी न्यायालय मे वाद दायर किया जायेगा।"</p> <p>उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण स्तर पर अब कोई कार्यवाही किया जाना सम्भव नहीं है।</p>
<p>159/6 नियोजन</p>	<p>प्राधिकरण द्वारा विकसित गोविन्दपुरम योजना ब्लॉक-ए में नियोजित पेट्रोल पम्प/टॉयलेट ब्लॉक को पेट्रोल फिलिंग स्टेशन से व्यवसायिक में किये जाने के सम्बन्ध में ।</p>	<p>प्रश्नगत पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन प्राधिकरण की विकसित गोविन्दपुरम योजना के ले-आउट का भाग है, जिसे नीलामी के माध्यम से विक्रय किया गया था। आवेदक द्वारा एन.ओ.सी. हेतु जिला प्रशासन में आवेदन किया गया था, जिस पर लोक निर्माण विभाग द्वारा अपनी आपत्ति दिनांक 06.09.21 के माध्यम से अवगत कराया गया कि प्रश्नगत पेट्रोल पम्प की दूरी योजना मे स्थित अन्य पेट्रोल पम्प से 01 कि०मी० से कम है, जिस कारण उक्त भूखण्ड पर पेट्रोल पम्प हेतु अनापत्ति प्रदान किया जाना सम्भव नहीं है। अनापत्ति प्राप्त न होने की दशा में आवेदक द्वारा भूखण्ड को सरेंडर करते हुए रिफण्ड प्राप्त कर लिया गया है। इस स्थिति में पेट्रोल पम्प हेतु निर्दिष्ट भूखण्ड को व्यवसायिक भूखण्ड में परिवर्तित करना आवश्यक है जिससे भूखण्ड विक्रयशील हो सके।</p> <p>उक्त वर्णित स्थिति में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरान्त गोविन्दपुरम योजना में 548.23 वर्ग मी० के पेट्रोल पम्प हेतु दर्शित भूखण्ड को व्यवसायिक भूखण्ड में परिवर्तित करने पर अनुमोदन प्रदान करने के साथ ले-आउट प्लान में उक्त संशोधन हेतु जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का निर्णय लिया गया।</p>	<p>मा० बोर्ड के निर्णयानुसार तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन के सम्बंध में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जा चुकें हैं।</p>







<p>158/7 नियोजन</p>	<p>गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रभावी महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार विशेष अनुमति से क्रियाएं अनुमत्य किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>मा0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष पेट्रोल पम्प/सी0एन0जी0/फिलिंग स्टेशन के 4 प्रकरण प्रस्तुत किये गये जिनका विवरण निम्नवत् है :-  1-खसरा सं0 299/2 क्षेत्रफल 914.60 वर्ग मी0 ग्राम प्रहलागढी पर प्रस्तावित सी0एन0जी0/फिलिंग स्टेशन,  2-खसरा सं0 280मि, क्षेत्रफल 1575.00 वर्ग मी0 ग्राम सादाबाद जखैबा, मोदीनगर, गाजियाबाद पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प,  3-खसरा सं0 745मि, क्षेत्रफल 1264.72 वर्ग मी0 ग्राम डासना, गाजियाबाद पर प्रस्तावित सी0एन0जी0/फिलिंग स्टेशन  4-खसरा संख्या-1842 क्षेत्रफल 1500.00 वर्ग0मी0 ग्राम शाहपुर बम्हैटा पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प  उक्त चारों प्रकरणों में विशेष समिति की संस्तुति के आधार पर प्रस्ताव को इस शर्त के साथ स्वीकृति प्रदान की गई कि पेट्रोल पम्प/सी0एन0जी0/फिलिंग स्टेशनों पर महिला एवं पुरुष हेतु पृथक-पृथक शौचालय, निःशुल्कआर0ओ0 युक्त पेयजल की व्यवस्था एवं सी0सी0टी0वी0 कैमरों का प्राविधान सुनिश्चित करना होगा।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति के 04 पेट्रोल पम्प/सी.एन.जी. मानचित्रों के मानचित्र स्वीकृत किये जाने की अनुमति प्रदान की गई थी, जिसमें से 01 मानचित्र ऑनलाईन स्वीकृत किया जा चुका है। शेष 03 मानचित्रों में आवेदकों द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये जाने पर नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी।</p>
<p>159/8 नियोजन</p>	<p>अमृत महायोजना के अन्तर्गत गाजियाबाद लोनी एवं मोदीनगर-मुरादनगर की जी0आई0एस0 आधारित महायोजना-2031 के सम्बन्ध में।</p>	<p>अमृत योजनान्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र में जी0आई0एस0 आधारित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) का प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष दिनांक 30.04.2022 को शासन द्वारा चयनित कन्सलटैन्ट मै0 डी0डीएफ0 द्वारा प्रस्तुतीकरण किया गया। महायोजना के प्रस्तुतीकरण में मुख्यतः उक्त तीन महायोजनाओं में पूर्व स्वीकृत महायोजनाओं में हुए विचलन, उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अन्तर्गत हुए भू-उपयोग परिवर्तन का विवरण तथा जनसंख्या प्रक्षेपण का विवरण प्रस्तुत करते हुए भावी जनसंख्या</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्देशानुसार ड्राफ्ट महायोजनाओं पर जन-सामान्य से दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 तक आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये थे। निर्धारित अवधि के अन्तर्गत जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से दिनांक 05.08.2022 से 26.08.2022 के मध्य पूर्ण की जा चुकी है। समिति द्वारा नियमानुसार प्रकरणों पर निर्णय लिये जाने की</p>



हेतु सार्वजनिक सुविधाओं व अवस्थापना सम्बन्धित प्रस्तावनाओं को बोर्ड के समक्ष रखा गया।

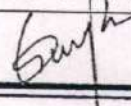
उक्त तीनों महायोजनाओं में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग यथा- आवासीय, औद्योगिक, सामुदायिक सुविधाएं, ट्रैफिक एवं ट्रांसपोर्टेशन, पार्क एवं खुले क्षेत्र से सम्बन्धित प्राविधानों से बोर्ड को अवगत कराया गया। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा महायोजनावार निम्नवत् अभिमत व्यक्त किया गया:-

1-गाजियाबाद महायोजना-2031 (प्रारूप)

1. गाजियाबाद महायोजना में जनसंख्या प्रक्षेपणों को एन0सी0आर0 क्षेत्रीय योजना के प्राविधानों के अनुसार किए जाने पर सहमति व्यक्त की गयी। साथ ही विभिन्न प्रस्तावनाओं को तदनुसार कन्सलटैन्ट द्वारा संशोधित किया गया, जिन्हें महायोजना (प्रारूप) में सम्मिलित किए जाने पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति प्रदान की गयी।
2. एन0सी0आर0टी0सी0 द्वारा प्रस्तावित क्षेत्र को पूर्व में महायोजना-2021 में दर्शित भू-उपयोग के अतिरिक्त शेष भाग को साडा (SADA) क्षेत्र दर्शित किया जाए, शेष भाग के भू-उपयोग जोनल प्लान तैयार करते समय दर्शित किए जाए।
3. ग्राम हसनपुर लोढा में आवास एवं विकास परिषद द्वारा अनुमोदित दो इंटिग्रेटेड टाउनशिप की डी0पी0आर0 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग इस शर्त के साथ दर्शित किया जाए की उक्त प्रकरणों में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा। साथ ही हसनपुर लेक के साथ 200मी0 चौड़ी

कार्यवाही की जा रही है।







ग्रीन बफर रखे जाने पर निर्णय लिया गया।

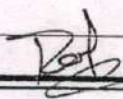
4. मेट्रो कॉरीडोर में अर्थला स्टेशन से लगे भाग में ग्रीन बैल्ट के उपरांत आवासीय से व्यवसायिक किए जाने की प्रस्तावना पर सहमति व्यक्त की गयी।
5. गाजियाबाद आर.आर.टी.एस. स्टेशन के पश्चिमी भाग में दर्शित नॉन-कन्फरमिंग भू-उपयोग को यथावत दर्शित करते हुए पृथक से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करने का निर्णय लिया गया।
6. हाईटैक सिटी क्षेत्र में 10 वर्ष व्यतीत होने के उपरान्त भी विकास नहीं होने के कारण जिस क्षेत्र का धारा-13 के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन नहीं हुआ है, को कृषि दर्शित किया जाए।

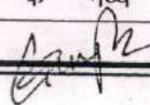
2- लोनी महायोजना-2031 (प्रारूप)

1. लोनी महायोजना के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के प्रतिनिधि के द्वारा हिण्डन एयरबेस के मानक के अनुसार उत्तर की ओर न्यूनतम आवश्यक ग्रीन स्थान के उपरांत टीला मोड की ओर शेष स्थान को कृषि दर्शित किए जाने का सुझाव दिया गया, जिसे प्राधिकरण बोर्ड द्वारा स्वीकार किया गया।
2. आवश्यक जनसंख्या के अनुसार प्रस्तावित आवासीय प्रस्ताव मंडोला के निकट रखे जाने पर बोर्ड द्वारा सहमति प्रदान की गयी।

3-मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप)

1. मोदीनगर महायोजना के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड के सभी सदस्यों द्वारा मुरादनगर क्षेत्र में दुहाई व मुरादनगर के मध्य अत्यधिक







		<p>हाईटेशन वाले क्षेत्र में की गई आवासीय प्रस्तावना नहीं रखे जाने पर सहमति बनी। इसके साथ-साथ ग्राम अबूपुर के निकट प्रस्तावित बाईपास के मध्य हाईटेशन के नीचे प्रस्तावित सभी भू-उपयोग को विलोपित किया जाए।</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. मोदीनगर-हापुड़ मार्ग पर नवीन प्रस्तावित क्षेत्रों में उत्तरी सीमा पर प्रस्तावित मार्ग को 36 मी० चौड़ा प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।</li> <li>3. हापुड़ मार्ग से फरीदनगर को जाने वाले मार्ग, जो ट्रांसपोर्ट नगर के सामने स्थित है, को 24 मी० चौड़ा प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया।</li> <li>4. निवाडी मार्ग पर स्थित शूटिंग रेंज को दर्शाया जाए।</li> <li>5. उक्त के अतिरिक्त भोजपुर ग्रामीण आबादी एवं ट्रांसपोर्ट नगर के मध्य 60 मी० चौड़ी ग्रीन बफर प्रस्तावित किए जाने का निर्णय लिया गया है।</li> </ol> <p>प्राधिकरण बोर्ड द्वारा गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर-मुरादनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) पर उपरोक्त संशोधनों के साथ उ०प्र० नगर एवं योजना अधिनियम-1973 की धारा-11 के अन्तर्गत जनसामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाने का निर्णय लिया गया।</p>	
<p>159/9 व्यवसायिक</p>	<p>प्राधिकरण की निर्मित अनिस्तारित सम्पत्तियों के नीलामी /लॉटरी हेतु न्यूनतम आरक्षित दरों के निर्धारण के हेतु सैक्टर रेट दिनांक-31.03.2023 तक फ्रीज किये जाने हेतु।</p>	<p>प्राधिकरण की योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों की वर्ष-2012 से दि० 31.03.22 तक दरें फ्रीज हैं तथा फ्रीज सैक्टर दरों पर बार-बार नीलामी के बावजूद भी इन सम्पत्तियों का विक्रय नहीं हो पाया है। गत वर्ष 2021-22 में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा फ्रीज की गयी दरों पर भी सम्पत्तियां बमुश्किल बिक पा रही हैं। इसके</p>	<p>मा० बोर्ड के निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।</p>



		<p>अतिरिक्त कोविड-19 की महामारी के कारण बाजार में आयी मंदी को दृष्टिगत रखते हुए यदि इन रिक्त/अनिस्तारित सम्पत्तियों के आरक्षित मूल्य गत वर्ष की तुलना में बढ़ाये जाते हैं तो इन सम्पत्तियों का विक्रय होना और भी मुश्किल होगा। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण की वैशाली, इन्दिरापुरम व कौशाम्बी तथा मधुबन बापूधाम योजना एवं अन्य योजनाओं में विगत वर्ष में की गयी नीलामी में रिजर्व प्राईज की तुलना में बोलीदाताओं द्वारा अत्याधिक बोली दी गयी है तथा प्राधिकरण द्वारा इन योजनाओं में रिजर्व प्राईज से अधिक आयी बोली पर सम्पत्तियों का विक्रय किया गया है। नीलामी में वैशाली, इन्दिरापुरम व कौशाम्बी तथा मधुबन बापूधाम योजनाओं में प्राप्त बोली के रूझान को देखते हुए इन योजनाओं की सम्पत्तियों को जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट अथवा प्राधिकरण की सेक्टर दरों में जो भी अधिक हो उस दर पर विक्रय होने की सम्भावना है।</p> <p>उक्त प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि वर्ष 2012 से दरें फ्रीज होने के उपरान्त भी प्राधिकरण की सम्पत्तियों का निस्तारण नहीं हो पाया है। ऐसी योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों की दरों को पूर्व की भांति वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु अर्थात् दिनांक 31.03.2023 तक पुनः दरें फ्रीज किये जाने का तथा प्राधिकरण की इन्दिरापुरम, वैशाली, कौशाम्बी एवं मधुबन बापूधाम की सम्पत्तियों को जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट अथवा प्राधिकरण रेट में जो भी दरें अधिक हों, पर विक्रय करने का निर्णय लिया गया।</p>	
<p>159/10 सम्पत्ति</p>	<p>मा0 सभापति अंकुश समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में विधायक कोटे के अन्तर्गत श्री ध्रुव कुमार त्रिपाठी, मा0 विधायक को प्राधिकरण से आवंटित भूखण्ड के विरुद्ध जमा धनराशि पर कम्पाउण्ड</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि समानता के आधार पर अन्य प्रकरणों की भांति इस प्रकरण में भी कार्यवाही की जाए। इस सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16समिति/ 1998 दिनांक 20.11.1999 के बिन्दु-6 के अनुसार पंजीकरण पुस्तिका</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार मा0 समिति को अवगत कराये जाने हेतु शासन को पत्र संख्या-1705/भू 0 अ0अ0/2022 दिनांक 18.07.2022 के द्वारा अवगत कराया जा चुका</p>



	<p>चार्ज दिये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान निम्न है :-  "सम्पत्ति के आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य यथासम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमें यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वास्तविक मूल्य इससे 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। दस प्रतिशत का यह प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थगन आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगी। यदि संपत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटी को अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति क्रय न करे और ऐसी दशा में प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कब्जा आवंटी को नहीं दे पाते हैं तब भी आवंटी को सम्पत्ति क्रय न करने तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।" तदनुसार प्रस्ताव निरस्त किया गया।</p>	<p>है।</p>
<p>159/11 अभियन्त्रण</p>	<p>वैशाली मेट्रो स्टेशन से मोहननगर मेट्रो स्टेशन नया बस अड्डा से गाजियाबाद रेलवे स्टेशन, वैशाली मेट्रो से सैक्टर-62 नोएडा मेट्रो स्टेशन एवं राजनगर एक्सटेंशन चौराहा, मेरठ रोड से हिण्डन रिवर मेट्रो तक पी0पी0पी0 मोड पर मोनो केबल चलित एयर बस सिस्टम/ रोप-वे का निर्माण कार्य</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा रोप-वे के निर्माण हेतु सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गई। आवश्यकता के आधार पर सबसे उपयुक्त रूट का चयन करने हेतु उपाध्यक्ष, जिलाधिकारी, मुख्य नगर नियोजक तथा प्राधिकरण बोर्ड के एक सदस्य की समिति का गठन कर एक सप्ताह में आख्या प्राप्त की जाय।</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में दिनांक 07.07.22 को समिति की बैठक आहूत की जा चुकी है जिसमें समिति द्वारा प्रथम चरण के अन्तर्गत वैशाली मेट्रो स्टेशन से मोहननगर मेट्रो स्टेशन एवं नोएडा इलेक्ट्रॉनिक सिटी से सी. आई.एस.एफ. एवं इन्दिरापुरम होते हुए वैशाली मेट्रो स्टेशन तक रोप-वे के निर्माण हेतु कार्यवाही किए जाने तथा अवशेष दोनों मार्गों पर द्वितीय चरण में रोप-वे के निर्माण पर विचार किये जाने का मत स्थिर किया गया।  समस्त पहलुओं का प्राधिकरण स्तर पर अध्ययन किया गया तथा पुनः</p>



			<p>डी0एम0आर0सी0 के अधिकारियों से भी वार्ता की गयी जिनके द्वारा अवगत कराया गया कि प्रथम चरण में वैशाली से मोहननगर को मेट्रो के अतिरिक्त किसी अन्य नेटवर्क से जोड़ना उपयुक्त नहीं होगा। अतः राइडरशिप एवं तकनीकी दृष्टि से डी0एम0आर0सी0 से राय लेना उचित होगा कि इस रूट पर कौनसा परिवहन नेटवर्क ज्यादा उपयुक्त होगा।</p>
<p>159/12 अभियन्त्रण</p>	<p>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ई-निविदा में असफल निविदादाताओं की धरोहर धनराशि वापसी हेतु संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया। साथ ही यह निर्देश दिये गये कि इस कार्य हेतु नगर निगम, पी0डब्लू0डी0 एवं नौएडा द्वारा प्रयोग किये जा रहे साफ्टवेयर का भी अध्ययन कर लिया जाय व यदि सम्भव हो तो वही साफ्टवेयर प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित बदलावों के साथ प्रयुक्त किया जाय।</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में अवगत कराना है कि नगर निगम, पी0डब्लू0डी0 एवं नौएडा में असफल निविदादाताओं की धरोहर धनराशि वापसी किये जाने की पद्धति के सम्बन्ध में जानकारी प्राप्त की गयी। नगर निगम एवं नौएडा के अधिकारियों द्वारा अवगत कराया गया कि कोई साफ्टवेयर कार्य नहीं कर रहा है। वर्तमान में साफ्टवेयर के माध्यम से केवल पी0डब्लू0डी0 द्वारा ही धरोहर राशि वापिस की जा रही है। उक्त के क्रम में एच0डी0एफ0सी0 बैंक द्वारा ई0एम0डी0 वापिस कराने के सम्बन्ध में साफ्टवेयर का प्रेजेन्टेशन प्राधिकरण के अधिकारियों के समक्ष प्रस्तुत किया गया एवं उनके द्वारा उक्त कार्य हेतु एक ऑफर दिया गया, जिसके अनुसार उक्त साफ्टवेयर प्राधिकरण को प्रयोग हेतु निशुल्क उपलब्ध करा दिया जायेगा, परन्तु ई0एम0डी0 की राशि जमा करने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा एक खाता उनके बैंक में केवल ई0एम0डी0 जमा करने तथा</p>

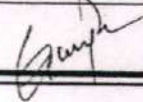
*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*



			<p>अवमुक्त करने के सम्बंध में खोला जाना होगा, जिसके कम में लेखानुभाग द्वारा एच0डी0एफ0सी0 बैंक में एक अतिरिक्त बैंक खाता खोल दिया गया है तथा खाते को सॉफ्टवेयर से इन्टीग्रेटिड करने की कार्यवाही की जा रही है।</p>
159/13 अभियन्त्रण	<p>मोदीनगर महायोजना-2021 के अन्तर्गत 60 मी0 चौड़ा महायोजना मार्ग ग्राम भोजपुर से अपर गंगा कैनाल जंक्शन तक हापुड निवाडी रोड मोदीनगर का चौड़ीकरण सुदृढीकरण एवं सुधार कार्य लागत रू0-76.12 करोड एवं मोदीनगर क्षेत्र में सिखैडा रोड से कपडा मिल, गंदा नाला तक कच्चे नाले को आर0सी0सी0 नाले के निर्माण कार्य लागत रू0-38.91 करोड कुल रू0-115.03 करोड की लागत के कार्यों हेतु शासन से अवस्थापना सुविधाओं के विकास मद से धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।</p>	<p>प्रश्नगत प्रकरण में मा0 बोर्ड द्वारा स्वीकृति के कम में अवस्थापना मद के अन्तर्गत 115.03 करोड़ की धनराशि उपलब्ध कराने हेतु सचिव महोदय के पत्रांक-906/ई0ई0जोन-02/22 दिनांक 13.05.2022 के द्वारा उप सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ को पत्र प्रेषित किया गया था। धनराशि उपलब्ध न होने के कारण पुनः अनुस्मारक पत्र संख्या-1078/ई0ई0जोन-2/22 दिनांक 29.10.2022 द्वारा उक्त धनराशि उपलब्ध कराने हेतु अनुरोध पत्र प्रेषित किया जा चुका है।</p>
159/14 अभियन्त्रण	<p>वैशाली सैक्टर-4 में स्थित मेट्रो सरफेस पार्किंग एवं मेट्रो मल्टी लेवल कार पार्किंग के ठेकेदारों को डी0एम0आर0सी0 के अनुसार समय समय पर छूट दिये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया। निर्देश दिये गये कि कोविड-19 संक्रमण के दृष्टिगत भारत सरकार एवं उत्तर प्रदेश सरकार द्वारा दिनांक 22.03.2020 से लॉक डाउन लगाया गया, जिससे मेट्रो का संचालन पूरी तरह बंद रहा तथा इसके पश्चात् सरकार द्वारा लॉक डाउन खालने के साथ ही चरणबद्ध रूप से मेट्रो का संचालन आरम्भ किया गया। प्रश्नगत पार्किंग मेट्रो रेल के प्रारम्भ/अंतिम स्टेशन पर होने के कारण अधिकांशतः मेट्रो के यात्रियों द्वारा ही उसका उपयोग किया जाता है। डी0एम0आर0सी0 द्वारा पार्किंग संचालन करने वाले ठेकेदार को उक्त कारण से लाईसेंस फीस में छूट प्रदान की गयी है जिसमें दिनांक 30.06.2021 तक अधिकतम</p>	<p>मा0 बोर्ड निर्णय के कम में मेट्रो सरफेस पार्किंग के ठेकेदार मै0 सचिन कुमार कान्हेक्टर को 356 दिन की समयवृद्धि तथा मेट्रो मल्टी लेवल कार पार्किंग के ठेकेदार मै0 महेश चन्द कान्हेक्टर को 357 दिन की समयवृद्धि प्रदान की गयी।</p>







		64 प्रतिशत लाईसेंस शुल्क आरोपित किया गया है। डी0एम0आर0सी0 के अनुसार शुल्क में दी गयी छूट के स्थान पर समानुपातिक रूप से समयावधि बढ़ाने हेतु निर्णय लेने के लिए उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया।	
159/15 प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में विधि अधिकारी तैनात किये जाने के सम्बन्ध में।	बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त शासन से विधि अधिकारी की नियमित नियुक्ति होने तक संविदा पर विज्ञापन के माध्यम से विधि अधिकारी की नियुक्ति हेतु शासन से अनुमति प्राप्त करने का निर्णय लिया गया।	मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार शासन को कार्यालय के पत्र संख्या-103/प्रशा0 अनु0/2022 दिनांक 09.06.22 के द्वारा प्रेषित किया गया था। जिसके क्रम में शासन के पत्र दिनांक 26.09.2022 के द्वारा विधि अधिकारी उ0प्र0 विकास प्राधिकरण केन्द्रीयित सेवा का पद होने, संविदा नियुक्ति हेतु कार्मिक नीति न होने एवं शासनादेश दिनांक 10.03.17 की व्यवस्थानुसार उक्त पद पर संविदा नियुक्ति किया जाना नियमानुसार उचित नहीं है के निर्देश दिये गये हैं।
159/16 सुरक्षा	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन/अतिक्रमण की व्यवस्था एवं प्राधिकरण की सम्पत्ति की सुरक्षा हेतु भूतपूर्व सैनिक/होमगार्डस नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।	मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अनुपालन किया जा चुका है।
159/17 प्रशासन	श्री ब्रह्मदेव शुक्ला, अवर अभियन्ता के ईलाज में हुए चिकित्सा व्यय रू0-8,80,787.00 की धनराशि का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।	मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार भुगतान किया चुका है।
159/18 प्रशासन	श्री बदले सिंह वर्क सुपरवाइजर एवं इनकी पत्नी श्रीमती मुकेश नागर के ईलाज में हुए चिकित्सा व्यय की धनराशि रू0-10,90,397.00 का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।	मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार भुगतान किया चुका है।



<p>159/19 प्रशासन</p>	<p>श्रीमती सुनीता शर्मा पत्नी स्व0 श्री अतुल शर्मा द्वारा अपने पति स्व0 श्री अतुल शर्मा, एकजीक्यूटिव सिस्टम के ईलाज में हुए चिकित्सा व्यय की धनराशि रू0-9,34,813.00 का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार भुगतान किया चुका है।</p>
<p>159/20 व्यवसायिक</p>	<p>लैण्डपॉलिसी के अन्तर्गत राजस्व ग्राम कैला के खसरा संख्या-936, 937, 1028 की अर्जित भूमि के बदले श्री मनोहर लाल के वारिसान श्री सुनील कुमार गर्ग एवं श्री अनिल कुमार गर्ग को 4291.233 आवासीय भूमि आवंटन सम्बन्धी प्रकरण में उपसचिव, आवास एवं शहरी नियोजना विभाग के अनुभाग-9 उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ द्वारा प्राधिकरण को प्रेषित पत्र संख्या-3091/आठ-9-2021 दिनांक-04 फरवरी 2022 के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया कि प्रकरण में यह ज्ञात कर लिया जाये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. आवेदक/भू-स्वामी द्वारा लैण्ड पॉलिसी में निहित प्राविधानों के अनुसार नियत अवधि में धनराशि प्राधिकरण के खाते में जमा की गयी अथवा नहीं?</li> <li>2. क्या प्राधिकरण द्वारा जो भूखण्ड आवेदक को आवंटित किये गये थे उन्हें अस्वीकार करने का लैण्डपॉलिसी के अन्तर्गत प्राविधान था? क्या आवेदक को अपनी इच्छा अनुसार भूखण्ड चयन करने का अधिकार था?</li> <li>3. क्या मा0 सर्वोच्च न्यायालय के द्वारा भूखण्ड देने का निर्देश दिया गया था? यदि मा0 सर्वोच्च न्यायालय के आदेश में आवेदक को भूखण्ड देने का निर्देश है? तो नियमानुसार अनुमन्य भूखण्ड दिये जाने पर विचार किया जाय। अन्यथा नियत समयवधि में धनराशि जमा होने की पुष्टि होने पर जमा धनराशि नियमानुसार ब्याज सहित वापस कर दिया जाय।</li> </ol>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा पारित निर्णय के आलोक में उक्त तीनों बिन्दुओं पर परीक्षण उपरान्त समिति द्वारा दिनांक 06.06.2022 को प्रस्तुत मत से सहमत होकर उपाध्यक्ष द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में, तत्कालीन उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश दिनांक 26.10.10 में "लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत देय आवासीय भूमि उपलब्धता के आधार पर अन्यत्र आवंटित करने का निर्णय" निरस्त कर दिया गया है एवं भूस्वामी/पॉलिसीधारक की धनराशि जमा होने की पुष्टि यदि पॉलिसीधारक द्वारा कर दी जाती है तो नियमानुसार ब्याज सहित धनराशि वापिस करने के आदेश दिनांक 06.06.22 को पारित किये गये है। सम्बन्धित को उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 06.06.22 की प्रति प्राधिकरण के पत्र दिनांक 05.07.22 के द्वारा प्रेषित की जा चुकी है। कोई कार्यवाही शेष नहीं है।</p>
<p>159/21 लेखा</p>	<p>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2021-22 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2022-23 का अनुमानित आय-व्यस्क। (बुक संलग्न)</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा चीफ कोऑर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, द्वारा निम्नांकित मदों में बढ़ोतरी हेतु यह भी सुझाव दिये गये कि :-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1-Impact Fee- आय रू0 300.00 लाख के प्राविधान के स्थान पर रू0 1000.00 लाख का प्राविधान किया जाय।</li> <li>2-Sales of master plan book/Tender- आय रू0 25.00 लाख के प्राविधान के स्थान पर रू0 50.00 लाख का प्राविधान किया जाय।</li> </ol>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है।</p>



	3-Printing- व्यय मद में रू0 40.00 लाख के प्राविधान के स्थान पर रू0 50.00 लाख का प्राविधान किया जाय। उपरोक्त संशोधनों के साथ वित्तीय वर्ष 2022-23 के बजट की स्वीकृति प्रदान की गयी।	
--	---	--

अध्यक्ष की अनुमति से अन्य विषय :-

1- प्राधिकरण की राजेन्द्र नगर योजना में गैस गोदाम हेतु नियोजित भूखण्ड को व्यवसायिक किये जाने सम्बन्धी।

उपरोक्त विषय से सम्बन्धित अतिरिक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड मेम्बर श्री पवन गोयल द्वारा मा0 अध्यक्ष महोदय के समक्ष प्रस्तुत किया गया, जिस पर विचार विमर्श उपरान्त निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण की समस्त नियोजित/विकसित कालोनियों में जहां पर भी ऐसे गैस गोदाम के भूखण्ड नियोजित हैं उनको चिन्हित करते हुए गैस गोदामों हेतु सक्षम स्तर से निर्गत अद्यतन नियमों/प्राविधानों के परिपेक्ष में उनकी वर्तमान में उपयोगिता के सम्बन्ध में विस्तृत परीक्षण एक समिति बनाकर करा लिया जाय। समिति की संस्तुतियों के आधार पर ही योजनाओं में नियोजित गैस गोदामों के भूखण्डों को किसी अन्य उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में यथावश्यक नियमानुसार प्रस्ताव पर विचार किया जाये। इस सम्बन्ध में जिलाधिकारी या उनके द्वारा नामित अधिकारी, उपाध्यक्ष या उनके द्वारा नामित अधिकारी, जिला अग्निशमन अधिकारी, पुलिस अधीक्षक या उनके द्वारा नामित अपर पुलिस अधीक्षक स्तर का कोई अधिकारी व जिला पूर्ति अधिकारी की एक समिति उपाध्यक्ष द्वारा गठित कर दी जाय।

- प्रश्नगत प्रकरण मे मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम मे समिति का गठन किया जा चुका है। प्रकरण मे समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की समस्त योजनाओं मे नियोजित गैस गोदाम के भूखण्डों के मापे व क्षेत्रफल सम्बंधित विस्तृत विवरण, वर्तमान मे उनकी कियाशीलता एवं भविष्य मे उनकी उपयोगिता का आंकलन जिलापूर्ति अधिकारी के माध्यम से कराते हुए विस्तृत विवरण तैयार कर प्रस्तुत किया जाए, जिस पर कार्यवाही की जा रही है।

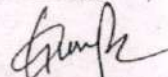
2- सिटी फॉरेस्ट के समीप स्टेडियम के पास महायोजना में दर्शित रिक्रियेशनल/कृषिक उपयोग के अन्तर्गत फार्म हाउस अनुमन्यकिये जाने सम्बन्धी।

उपरोक्त विषय से सम्बन्धित अतिरिक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड मेम्बर श्री पवन गोयल द्वारा मा0 अध्यक्ष महोदय से अनुरोध किया गया, जिस पर विचार विमर्श उपरान्त मुख्य नगर नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि भवन निर्माण विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 में फार्म हाउस हेतु विस्तृत मानक पूर्व से ही दिये गये हैं जिनके अनुसार उक्त क्षेत्रों के साथ-साथ अन्य स्थानों पर फार्म हाउस के मानचित्र नियमानुसार स्वीकृत कराये जा सकते हैं।

- प्राधिकरण बोर्ड मैम्बर श्री पवन गोयल द्वारा स्टेडियम के समीप महायोजना मे दर्शित रिक्रियेशनल/कृषि उपयोग के अन्तर्गत फार्म हाउस अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया था, जिस पर निर्णय लिया गया कि उक्त क्षेत्रों मे फार्म हाउस अनुमन्य किये जाने हेतु पूर्व से ही भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 मे मानक दिये गये है, जिसके आधार पर मानचित्र स्वीकृत कराये जा सकते है। इस सम्बन्ध मे पृथक से कोई कार्यवाही की जाने की आवश्यकता नही है।

3- आर0डी0सी0, राजनगर, गाजियाबाद में ट्रैफिक समस्या पर चर्चा की गई।







आर0डी0सी0, राजनगर, गाजियाबाद में ट्रैफिक की अव्यवस्था को दृष्टिगत रखते हुए यह निर्देश दिया गया कि इस सम्बन्ध में पुलिस अधीक्षक (यातायात), अपर जिलाधिकारी-नगर, गाजियाबाद एवं अधीक्षण अभियन्ता, गा0वि0प्रा0 की एक कमेटी बनाकर इसका परीक्षण कराया जाये और कमेटी की आख्या के आधार पर अग्रेतर कार्यवाही की जाय।

- मा0 बोर्ड के निर्णय के क्रम में समिति के सदस्य अधीक्षण अभियन्ता के सेवानिवृत्त होने के उपरान्त इनके स्थान पर किसी अन्य अधीक्षण अभियन्ता की तैनाती गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में न होने के कारण मुख्य अभियन्ता को समिति का सदस्य नामित किया जाय तथा मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन के सम्बन्ध में पुलिस अधीक्षक (यातायात), अपर जिलाधिकारी-नगर, गाजियाबाद एवं मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 18.10.2022 को आर0डी0सी0, राजनगर, गाजियाबाद में ट्रैफिक की अव्यवस्था के सम्बन्ध में निरीक्षण किया गया। प्रकरण में उक्त समिति द्वारा निम्न सुझाव उपलब्ध कराये गये :-

1. आर0डी0सी0 में निर्धारित पार्किंग स्थल पर रखे सभी प्रकार के अवरोध (टेला, छोटी दुकान के खोके, खाना खाने के ढाबे, खरीदने-बेचने हेतु रखी गाडियां, डीजल जनरेटर इत्यादि) को हटाया जाये।
2. दुबई मॉल के पीछे उपलब्ध सरफेस पार्किंग (जो कि मल्टीलेवल पार्किंग हेतु नियोजित है) व इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन व प्लॉट ए-25 से लगी पार्किंग को भूखण्ड संख्या ए-11 व ए-12 के पीछे उपलब्ध सरफेस पार्किंग को भी मल्टीलेवल पार्किंग में नियोजित कर परिवर्तित कर मल्टीलेवल पार्किंग का निर्माण कराया जाये।
3. निर्माण उपरान्त यातायात को व्यवस्थित करने के उद्देश्य से आ0डी0सी0 में कार्य हेतु आये वाहनों को पार्किंग स्थल पर डाइवर्ट करने की व्यवस्था की जाये। मुख्य मार्ग पर केवल राजनगर की ओर जाने/आने वाले वाहनों को जाने दिया जाये।
4. आर0डी0सी0 मानचित्र में दर्शित पार्किंग स्थल जो वर्तमान में विकसित नहीं है या व्यवस्थित नहीं है को विकसित व व्यवस्थित कराया जाये।
5. नगर निगम के माध्यम से यह सुनिश्चित किया जाये कि वह जिन वेण्डरों को लाईसेन्स दे वह आर0डी0सी0 में पार्किंग स्थल पर खोखे/दुकान न लगायें।

अतः उपरोक्तानुसार आख्या मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

### बोर्ड बैठक में दिये गये अन्य दिशा-निर्देश :-

1. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में केवल 2 बुलडोजर है जबकि प्राधिकरण के अन्तर्गत 8 जोन स्थापित है। प्रत्येक जोन के लिए 1 बुलडोजर की व्यवस्था की जाये तथा प्रतिदिन प्राधिकरण के क्षेत्र में हो रहे अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण एवं भू-माफियाओं द्वारा प्राधिकरण की सम्पत्ति को कब्जे को मुक्त कराने तथा प्राधिकरण की वैशाली एवं इन्दिरापुरम जैसी योजनाओं में पार्को एवं सड़क की चौड़ाई पर जो कब्जा है, उन्हें कब्जा मुक्त कराया जाये।

- प्राधिकरण की 159वीं बोर्ड बैठक में दिनांक 30.04.2022 को प्राधिकरण के क्षेत्र में हो रहे अवैध निर्माण के ध्वस्तीकरण एवं भू-माफियाओं द्वारा प्राधिकरण की सम्पत्ति को कब्जे से मुक्त कराने हेतु बुलडोजर की कमी को देखते हुए प्रत्येक जोन के लिए 01 बुलडोजर की व्यवस्था हेतु निर्णय हुआ है। वर्तमान में प्राधिकरण में मात्र 02 बुलडोजर ही है, बैठक के निर्णय के क्रम में प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति के दृष्टिगत 04 जे0सी0बी जैम पोर्टल के माध्यम से खरीदने की कार्यवाही की जा रही है।



2. प्राधिकरण के प्रवर्तन जोन्स के सभी अवर अभियन्ता/सुपरवाइजर्स/वर्कमेट को प्रति दिन किये गये समस्त कार्य/दिनचर्या दैनिक डायरी में अंकित की जाय तथा दैनिक डायरी में अवैध निर्माण के सम्बन्ध में अवर अभियन्ता/सुपरवाइजर्स/वर्कमेट द्वारा अंकित टिप्पणी के अनुसार प्रभारी/सहायक अभियन्ता द्वारा स्थल निरीक्षण कर अवैध निर्माण के विरुद्ध आवश्यक कार्यवाही की जाय। प्राधिकरण की विकसित योजनाओं में नियमानुसार शमन की कार्यवाही, अवैध निर्माण को तोड़ने की कार्यवाही, नक्शे के विरुद्ध निर्माण के मामले में सख्त कार्यवाही, कम्पाउंडिंग तथा मानचित्रों के बकाया धनराशि के सम्बन्ध में जोनवार लक्ष्य निर्धारित करते हुए वसूली की कार्यवाही की जाय।

- प्रवर्तन जोन्स के सभी अवर अभियन्ता/सुपरवाइजर्स/वर्कमेट को प्रति दिन किये गये समस्त कार्य/दिनचर्या दैनिक डायरी में अंकित की जा रही है तथा प्राधिकरण की विकसित योजनाओं में नक्शे के विरुद्ध निर्माण के मामले में नियमानुसार कार्यवाही की जा रही है तथा वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु जोनवार शमन लक्ष्य निर्धारित किया गया था। सभी जोनों को मिलाकर कुल शमन लक्ष्य रू0 124.46 करोड निर्धारित किया गया था, जिसके सापेक्ष दिनांक 31.10.2022 तक रू0 31.85 करोड प्राप्त हुआ है।

3. प्राधिकरण के भवनों की स्थिति अत्यन्त खराब होने के कारण भवन आवंटन उपरान्त धनराशि रिफंड ज्यादा हो रहे हैं तथा भवनों का विक्रय भी नहीं हो रहा है। इन भवनों को विक्रय योग्य, आकर्षक एवं सर्व सुविधाओं युक्त बनाकर रिफंड की प्रवृत्ति को रोकने का प्रयास किया जाय तथा प्राधिकरण के रिक्त भवनों का यदि विक्रय नहीं हो पा रहा है तो उन्हें किराये पर दिये जाने हेतु भी पॉलिसी तैयार की जाय।

- प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रथम चरण में प्राधिकरण द्वारा नेहरूनगर द्वारा स्थित चन्द्रशिला अपार्टमेंट में निर्मित 120 बहुमंजिले भवनों को विक्रय योग्य बनाने के लिए इन भवनों में साफ-सफाई, वृक्षारोपण आदि का कार्य कराया गया, साथ ही योजना के प्रचार-प्रसार हेतु पम्पलैट बटवाये गये तथा चन्द्रशिला अपार्टमेंट में बड़े-बड़े फ्लैक्स बोर्ड लगाने के उपरान्त गाजियाबाद शहर में ई-रिक्शा के माध्यम से पम्पलैट बटवाये गये, जिसमें "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर फ्लैटों का आवंटन किये जाने के सूचना दी गयी। इसके आधार पर प्राधिकरण द्वारा माह अप्रैल, 2022 से माह अक्टूबर 2022 तक 15 फ्लैटों का आवंटन किया गया एवं इस बीच मात्र 2 फ्लैटों का रिफण्ड किया गया। अवगत कराना है कि वर्ष 2013-14 में उक्त 120 भवनों का रजिस्ट्रेशन उपरान्त आरक्षण किया गया था, परन्तु उक्त आरक्षित भवनों के सापेक्ष 77 भवनों का रिफण्ड हो जाने के कारण अवशेष 43 भवनों का दिनांक 30.08.2019 को ड्रा किया गया तदोपरान्त समय-समय पर उक्त भवनों की योजना निकाली जाती रही, जिसमें कुछ भवनों के आवंटन के साथ-साथ रिफण्ड की कार्यवाही भी हुई। उपरोक्त से स्पष्ट है कि वर्तमान में नये आवंटन के साथ-साथ रिफण्ड की प्रवृत्ति कम हुयी है। वर्तमान में उक्त योजना के अतिरिक्त कोयल एन्कलेव योजना में प्राधिकरण के फ्लैट रिक्त हैं, जिनमें भी इसी प्रकार प्रचार-प्रसार कराते हुए फ्लैटों के आवंटन की कार्यवाही की जायेगी। इसके अतिरिक्त





यह भी अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या-882/9-आ-1-2001-72 बैठक/1998 दिनांक 16.02.2001 के अनुसार प्राधिकरण के भवनों को किराये पर नहीं दिया जा सकता है।

4. प्राधिकरण के रिक्त पड़े 8000 भवनों को विक्रय किये जाने हेतु समिति का गठन किया जाय। उक्त समिति स्थल का निरीक्षण कर अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत करेगी। समिति द्वारा उपलब्ध करायी गयी रिपोर्ट के आधार पर कमियों का निस्तारण मुख्य अभियन्ता द्वारा कराया जाय।

- प्राधिकरण की 159वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 में दिये गये निर्देशों के क्रम में रिक्त पड़े भवनों को विक्रय किये जाने हेतु कार्यालयदेश संख्या-55ए/4/ पी0ए0-टी0/2022-23 दिनांक 06.08.2022 के माध्यम से समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा अपनी आख्या में अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण के ई0डब्लू0एस0, एल0आई0जी0, एम0आई0जी0 एवं एच0आई0जी0 भवन मिलाकर मात्र 1958 भवन रिक्त हैं। रिक्त 1958 भवनों के सम्बन्ध में समिति द्वारा स्थल निरीक्षण उपरान्त सुझाव दिया गया है कि ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों का आवंटन शासन की गाइडलाइन के अनुसार किया जाये एवं एम0आई0जी0 व एच0आई0जी0 भवनों के सम्बन्ध में समिति द्वारा सुझाव दिया गया है कि भवनों के आस-पास साफ-सफाई एवं ग्रीनरी विकसित की जाये तथा भवनों की साफ-सफाई व समुचित प्रचार-प्रसार कराते हुए "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर आवंटन की कार्यवाही की जाये। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माह अप्रैल 2022 से अक्टूबर 2022 तक 68 ई0डब्लू0एस0 भवन, "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर 42 भवन तथा नीलामी के माध्यम से विभिन्न 50 सम्पत्तियों का विक्रय किया गया है। प्राधिकरण द्वारा सम्पत्तियों के विक्रय किये जाने हेतु माह अप्रैल 2022 से अक्टूबर 2022 तक कुल 20 बार नीलामी का कार्यक्रम किया जा चुका है। वर्तमान में समिति के सुझाव के क्रम में चन्द्रशिला अपार्टमेंट, कोयल एन्केलव, इन्द्रप्रस्थ एवं मधुबन-बापूधाम योजना में समुचित प्रचार-प्रसार कराते हुए "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर आवंटन की कार्यवाही की जा रही है।

5. मधुबन बापूधाम योजना में प्राधिकरण का जिस भूमि पर कब्जा प्राप्त नहीं हुआ है उक्त भूमि का पुलिस प्रशासन के सहयोग से नियमानुसार कब्जा लिया जाय।

- उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि प्राधिकरण की मधुबन बापूधाम योजनान्तर्गत ग्राम सदरपुर व अन्य ग्रामों की भूमि प्राधिकरण द्वारा अर्जित अवशेष भूमि पर भौतिक कब्जा प्राप्त किये जाने हेतु पुलिस बल का सहयोग प्राप्त करने एवं कार्य बाधित कर रहे स्थानीय किसानों के विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज किये जाने हेतु इस कार्यालय से पुलिस विभाग से पत्राचार किया गया है। इस क्रम में कार्य बाधित कर रहे 10 स्थानीय किसानों के विरुद्ध प्रथम सूचना रिपोर्ट भी प्राधिकरण द्वारा दर्ज की गयी है। विगत माह मई व जून 2022 से उपलब्ध पुलिस बल के सहयोग से मा0 न्यायालय के स्थगन आदेश से प्रभावित स्थलों को छोड़कर कुछ स्थलों पर भौतिक कब्जा प्राप्त करते हुए निर्माण/विकास कार्य कराये गये हैं।



6. प्राधिकरण द्वारा जहां पर धनराशि निवेश की गयी है, जैसे- पार्क, एडवरटाईजिंग, ऐलीवेटिड रोड़, मेट्रो आदि से आय के स्रोत बनाये जाय। प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत ऐसे आवासीय भवन जिनमें व्यवसायिक कार्य किया जा रहा है, उन्हें आवासीय से व्यवसायिक बनाये जाने के सम्बन्ध में नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही की जाय।

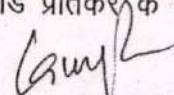
- प्राधिकरण द्वारा विकसित पार्को जैसे करैहडा गाँव के निकट सिटी फॉरेस्ट, स्वर्णजयन्ती पार्क इन्दिरापुरम, डा0 राम मनोहर लोहिया पार्क, इन्दिरापुरम योजना स्थित स्वर्णजयन्ती पार्क में किड्स जोन, इन्दिरापुरम योजना में शक्ति खण्ड-4 स्थित ग्रीन बैल्ट, राजनगर योजना स्थित सेन्ट्रल पार्क में ओपन जिम, सिटी फॉरेस्ट करहैडा में रेस्टोरेन्ट आदि में प्रवेश शुल्क लिये जा रहें हैं। जिससे प्रतिवर्ष रू0 87,55,077 /-की आय हो रही है।
- प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत ऐसे आवासीय भवन जिनमें व्यवसायिक कार्य किया जा रहा है, उन्हें आवासीय से व्यवसायिक बनाये जाने के सम्बन्ध में नियमानुसार वैधानिक कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये थे। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि ले-आउट प्लान में भूखण्डों के भू-उपयोग परिवर्तन पर शासन द्वारा निर्गत शासनादेशों के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का विकल्प पूर्व से उपलब्ध है। आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का नियमानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत करने पर गुण-दोष के आधार पर कार्यवाही की जाती है। उक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि वर्तमान में शासन द्वारा प्राधिकरण की आवासीय योजनाओं में मिश्रित उपयोग अनुमत्य किये जाने के सम्बन्ध में एक पॉलिसी तैयार करायी जा रही है। शासन द्वारा उक्त पॉलिसी निर्गत किये जाने के उपरान्त निर्देशानुसार आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।

7. प्राधिकरण की ऐसी भूमि जिस पर अनाधिकृत कब्जा करने के उपरान्त मा0 न्यायालय से स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया गया है। उक्त सभी प्रकरणों की सूची तैयार करायी जाय तथा स्थगन आदेश को निरस्त कराने के सम्बन्ध में आवश्यक कार्यवाही की जाय। प्राधिकरण के आबद्ध अधिवक्ताओं के द्वारा की जा रही पैरवी व उनके द्वारा प्राप्त सफलता का गहनता से मूल्यांकन कर उत्कृष्ट कार्य करने वाले अधिवक्ताओं को ही जारी रखने के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष स्तर से आवश्यक निर्देश निर्गत किये जाय।

- मै0 इशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसायटी के प्रकरण में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका सं0 60276/2015 में अन्तिम निर्णय पारित करते हुये याची सोसायटी की ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी स्थित 20237 वर्गमी0 भूमि के सम्बन्ध में दिनांक 01.01.2014 को प्रचलित दरों के आधार पर प्रतिकर देने के सम्बन्ध में निर्णय पारित किया गया। उक्त के क्रम में अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा रू0 23317.84 प्रति वर्गमी0 की दर से अधिनिर्णय घोषित किया गया, जिसके आधार पर याची सोसायटी को लगभग रू0 200 करोड का भुगतान प्राधिकरण द्वारा किया जाना था।

अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा की गयी उक्त गणना के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा आपत्ति प्रेषित की गयी। प्राधिकरण की आपत्ति के दृष्टिगत पुनः नवीन भू-अर्जन अधिनियम 2013 में निहित प्राविधानों के आलोक में याची सोसायटी की भूमि के सम्बन्ध में रू0 2626.25 प्रति वर्गमी0 की दर से अधिनिर्णय घोषित किया गया, जिसके आधार पर याची सोसायटी की 20237 वर्गमी0 भूमि के सापेक्ष लगभग रू0 23 करोड प्रतिकर के मद में निर्धारित हुआ। उक्त








के आधार पर ही मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में विचाराधीन अवमानना याचिका सं0 5601/2017 मा0 न्यायालय द्वारा निस्तारित की गयी। अवमानना याचिका सं0 5601/2017 में पारित निर्णय के विरुद्ध याची सोसायटी द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में वाद योजित किया गया, जिसे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा खारिज कर दिया गया।


इस प्रकार प्राधिकरण स्तर पर की गयी प्रभावी पैरवी के कारण प्राधिकरण को लगभग 175 करोड रुपये के वित्तीय हानि को रोका जा सका।


यहां यह भी अवगत कराना है कि मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के अन्तर्गत समाहित भूमियों के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में विचाराधीन वादों में से विगत 02 वर्षों में 35 याचिकायें प्रभावी पैरवी करने के कारण प्राधिकरण के पक्ष में निर्णित हुई है

मा0 सिविल न्यायालय, गाजियाबाद द्वारा मोती बोर्ड प्रा0लि0 के प्रकरण में भू-स्वामी को प्रतिकर देने के सम्बन्ध में पारित निर्णय के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिवीजन योजित कर प्रभावी पैरवी की गयी, जिससे मा0 सिविल न्यायालय गाजियाबाद द्वारा पारित आदेश के विरुद्ध मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद से स्थगन आदेश प्राप्त किया गया।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर अनाधिकृत रूप से कब्जा करते हुये मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में याचिकायें दायर करते हुये स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया गया है। उक्त याचिकाओं में स्थगन आदेश समाप्त कराने हेतु प्रभावी पैरवी की जा रही है

  
लिपिक

  
प्रभारी प्रशासन

  
सचिव



मद संख्या : 160 / 03  
विभाग : नियोजन

विषय- दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु प्रस्तावित RRTS परियोजना में प्रस्तावित Influence Zone तथा Special Development Area को गाजियाबाद महायोजना-2031 एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर शासन द्वारा निर्गत टी.ओ.डी. पॉलिसी के आधार पर चिन्हित किये जाने के दृष्टिगत महायोजना प्रारूप पर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की 158वीं बोर्ड बैठक के मद सं० 158/4 पर दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु प्रस्तावित RRTS परियोजना में प्रस्तावित Influence Zone तथा Special Development Area को अधिसूचित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त मा० बोर्ड द्वारा अधिसूचित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव अनुमोदित कर अधिसूचित करने हेतु शासन को भेजे जाने का निर्णय लिया गया तथा उक्त का समावेश तैयार की जा रही गाजियाबाद महायोजना-2031 में भी कर लिया जाए। उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि केन्द्र सरकार तथा राज्य सरकार की सहभागिता से National Capital Region Transport Corporation (NCRTC) द्वारा दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु Regional Rapid Transit System (RRTS) का निर्माण कराया जा रहा है। उक्त RRTS रूट में गाजियाबाद महायोजना-2031, मुरादनगर-मोदीनगर महायोजना-2031 के अन्तर्गत सात स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं। स्टेशन के अतिरिक्त एक डिपो तथा दो Special Development Area (SDA) भी प्रस्तावित है, जिनका विवरण निम्नवत् है :-

1- प्रस्तावित स्टेशन

क्र०स०	स्टेशन का नाम
01.	साहिबाबाद
02.	गाजियाबाद
03.	गुलधर
04.	दुहाई
05.	मुरादनगर
06.	मोदीनगर-दक्षिण
07.	मोदीनगर-उत्तर

2- प्रस्तावित डिपो

दुहाई डिपो - दुहाई

3- प्रस्तावित स्पेशल डेवलपमेन्ट एरिया (SDA)


क्र०स०	स्पेशल डेवलपमेंट एरिया (SDA)
01.	गुलधर
02.	दुहाई


पूर्व में मा० बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में National Capital Region Transport Corporation (NCRTC) द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के आधार पर प्रस्तावित स्टेशनों के 1.5 कि०मी० की परिधि में Influence Zone तथा गुलधर एवं दुहाई में दो Special Development Area (SDA) को चिन्हित किया गया था व उक्त की सूचना शासन को भी प्रेषित की गई थी। वर्तमान में शासन द्वारा टी.ओ.डी. पॉलिसी-2022 निर्गत की गई है, जिसके प्रस्तर 3.3.1 (टी.ओ.डी. जोन्स का चिन्हांकन और महायोजना में इसका समायोजन) के उपप्रस्तर 3.1.1.1 व 3.1.1.2 में टी.ओ.डी. जोन्स की वास्तविक सीमाओं का परीसीमन क्षेत्र की भौतिक आवश्यकताओं जैसे:- सड़के, रेलवे लाईन, नदियां, नालिया आदि अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास सम्भावता के आधार पर किये जाने के साथ-साथ उक्त टी.ओ.डी.




जोन्स को सम्बंधित विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित किये जाने सम्बन्धी निर्देश प्रदान किये गये हैं। उक्त के अनुपालन में विभिन्न स्तरों पर विचार-विमर्श किया गया व तत्कम में प्राधिकरण, एन.सी.आर.टी.सी., मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट व एन.सी.आर. सैल के साथ बैठक की गई व तदोपरान्त मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ के पत्र दिनांक 31.10.2022 के क्रम में दिनांक 07.11.2022 को नगर एवं ग्राम नियोजन कार्यालय में एन.सी.आर.टी.सी., मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट व एन.सी.आर. सैल व अन्य सदस्यों की उपस्थिति में विस्तृत विचार-विमर्श किया गया। बैठक में हुए विचार-विमर्श के अनुसार Influence Zone एवं (SDA) क्षेत्रों का टी.ओ.डी. पॉलिसी के अनुसार पुनः चिन्हांकन करते हुए गाजियाबाद, मोदीनगर महायोजना-2031 के मानचित्रों में प्रदर्शित किया गया है। चूंकि पूर्व में गाजियाबाद महायोजना-2031 प्रारूप एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर जन-सामान्य से दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 तक आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये गये थे। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से दिनांक 05.08.2022 से 26.08.2022 के मध्य पूर्ण की जा चुकी है। समिति द्वारा नियमानुसार प्रकरणों पर निर्णय लिये जाने की कार्यवाही की जा रही है। अतः ऐसी दशा में शासन के पत्र सं० 2754/आठ-3-2022 दिनांक 28.10.2022 के अनुसार महायोजना प्रारूप पर टी.ओ.डी. जोन्स की सीमाओं में हुए परिवर्तन के सम्बन्ध में 15 दिवस की अवधि हेतु जन-सामान्य से पुनः आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।

अतः उपरोक्तानुक्रम में दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु प्रस्तावित RRTS परियोजना में प्रस्तावित Influence Zone तथा Special Development Area (SDA) को शासन द्वारा निर्गत टी.ओ.डी. पॉलिसी के अनुसार गाजियाबाद महायोजना-2031 प्रारूप, मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप में चिन्हित किये जाने के दृष्टिगत टी.ओ.डी. जोन्स की सीमाओं में हुए परिवर्तन के सम्बन्ध में 15 दिवस की अवधि हेतु जन-सामान्य से पुनः आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव



मद संख्या : 160/ 04  
विभाग : नियोजन

विषय: मैसर्स उप्पल चडढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा० लि० द्वारा एन.एच.-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी०पी०आर० (4196.30 एकड़)/ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

मै० उप्पल चडढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा०लि० को गाजियाबाद नगर में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा वर्ष 2005 में चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1503 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी०पी०आर वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी, जिसकी पुनरीक्षित डी०पी०आर०/ले-आउट प्लान दिनांक 23.05.2009 को अनुमोदित किया गया तत्पश्चात् शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.31 एकड़ पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी०पी०आर० बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त दि० 19.10.2010 को स्वीकृत की गई थी। विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 501.05 एकड़ भूमि के विकास हेतु विन्यास मानचित्र स्वीकृत कराकर दिनांक 10.07.2009 को प्रथम डेवलमेन्ट एग्रीमेन्ट भी निष्पादित कराया गया था। तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस-वे के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं में परिवर्तन करते हुए विस्तार सहित कुल 4494.31 एकड़ के विकास हेतु प्रस्तुत डी०पी०आर० बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.11 को निर्गत की गई। योजना के द्वितीय चरण हेतु द्वितीय विकास अनुबन्ध दिनांक 20.10.2011 एवं पुनः संशोधित डी.पी.आर. दिनांक 20.09.2013 के अनुमोदन उपरान्त तृतीय चरण सहित विकास अनुबन्ध दिनांक 30.10.2013 को निष्पादित कर लिया गया है तथा तदोक्रम में स्थल पर विकास एवं निर्माण कार्य किया जा रहा है। इस प्रकार पूर्व स्वीकृत योजना हेतु प्रथम विकास अनुबन्ध दिनांक 10.07.2009 की तिथि से 10 वर्ष की अवधि अर्थात् दिनांक 09.07.2019 तक सम्पूर्ण विकास कार्य पूर्ण किया जाना प्रस्तावित था। वर्तमान में क्रियाशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण करने हेतु शासन द्वारा शासनादेश संख्या-1128/आठ-3-21-227/विविध/2011 टी.सी. दिनांक 07.04.2021 निर्गत किया गया है जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा 4196.30 एकड़ क्षेत्रफल पर संशोधित डी.पी.आर एवं 3786.79 एकड़ पर तलपट मानचित्र का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

2. कुल योजना क्षेत्रफल:

शासन द्वारा मूल अनुमोदित योजना का क्षेत्रफल 1503 एकड़ था। हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु शासन द्वारा 2991.31 एकड़ क्षेत्रफल पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई इस प्रकार विस्तारित क्षेत्रफल सहित शासन द्वारा अनुमोदित योजना का कुल क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ था। परन्तु शासनादेश दिनांक 07.04.2021 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा कुल क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ में संशोधित डी.पी.आर. एवं क्षेत्रफल 3786.79 एकड़ में संशोधित ले-आउट प्रस्तुत किया गया है। अवशेष 409.51 एकड़ क्षेत्रफल मास्टर प्लान-2021 की सीमा से बाहर होने के कारण उसका विन्यास मानचित्र अभी स्वीकृत नहीं किया जा सकता है। उक्त 409.51 एकड़ क्षेत्रफल में डी.पी.आर. के अनुसार प्रमुख रूप से औद्योगिक, ग्रुप हाउसिंग, सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं तथा ग्रीन क्षेत्र प्रस्तावित है यदि उक्त भूमि की कोई आवश्यक प्रस्तावित सुविधा भविष्य में भूमि न मिलने पर प्रभावित होती है तो योजना में अन्यत्र इस सुविधा को प्रस्तावित करते हुए तलपट मानचित्र में संशोधन कराने का उत्तरदायित्व विकासकर्ता का होगा।



3. भू-उपयोग

प्रश्नगत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू-उपयोग महायोजना-2021 में हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को आवास एवं शहरी नियोजन अनु-3 के शासनादेश सं-1735/आठ-1-2010विधि/10 दिनांक 23.04.10 द्वारा आवासीय भू-उपयोग कर दिया गया है। शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की छायाप्रति सुलभ सन्दर्भ हेतु संलग्न है। उक्त शासनादेश सं-1735/आठ-1-2010विधि/10 दिनांक 23.04.10 के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की रिपोर्ट शासन को दिनांक 07.06.2022 को प्रस्तुत की गयी है, जिस पर शासन स्तर पर निर्णय लिया जाना वांछित है। उक्त पर यदि भविष्य में शासन द्वारा कोई निर्णय लिया जाता है तो उसका अनुपालन विकासकर्ता द्वारा किया जाना होगा।

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 रु 1,1426,08,800/- के सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा रु 1,1426,08,800/- प्राधिकरण कोष में दिनांक 30.06.2018 तक जमा करा दिया गया है। इस सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 31.05.2018 के क्रम में 9 प्रतिशत ब्याज की दर से विकासकर्ता द्वारा कुल ब्याज की धनराशि रु 19.72 करोड़ चार किश्तों में जमा कराया गया है जो कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम आदेश के अधीन होगा।

4. महायोजना मार्ग:

गाजियाबाद महायोजना 2021 में प्रस्तावित 60 मी0, 45 मी0 व 30 मी0 चौड़े महायोजना मार्गों की स्थिति पूर्व में बोर्ड के निर्णयानुसार एवं पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर./तलपट मानचित्र के अनुसार ही प्रस्तावित किये गये हैं।

5. भू-स्वामित्व

विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार संशोधित डी.पी.आर. 4196.30 एकड़ के सापेक्ष 2707.36 (64.51%) एकड़ भूमि जुटाव (Land Assembly) किया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा का प्रस्तुत किया गया विवरण का सत्यापन विन्यास मानचित्र निर्गत से पूर्व प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग से कराकर प्रस्तुत किया जायेगा।

6. लैण्ड यूज एनालिसिस

विकासकर्ता द्वारा योजना की डी0पी0आर0-ले-आउट में विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दिनांक 02.12.2008 व भवन उपविधि-2008 (यथासंशोधित-2018) के मानकों के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है। पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 4494.31 एकड़ (ले-आउट) एवं वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. 4196.30 एकड़ (ले-आउट) तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है :-

क्र. सं०	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	पूर्व में दिनांक 20.09.2013 को स्वीकृत डी.पी.आर. ले-आउट क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ के सोपक्ष विभिन्न	दिनांक 27.05.2021 को प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 ले-आउट (क्षेत्रफल 4196.30 एकड़) में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग का विवरण
----------	----------	------------------------------	--	---



1	2	3	उपयोगों का विवरण		6	7	8
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)			
1.	आवासीय						
अ	भूखण्डीय विकास		552.56		616.42		
ब	ग्रुप हाउसिंग (ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0 सहित)		1115.97		942.41		
स	भूखण्डीय विकास (ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0)		13.37		11.47		
	कुल आवासीय	33-38	1681.90	37.42	1570.30	37.42	70.56
2.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	418.69	9.32	381.47	9.09	52.42
3.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	424.94	9.46	381.47	9.09	56.56
4.	औद्योगिक	8-10	269.66	6.00	251.75	6.00	48.14
5.	मनोरंजन	3-5	134.83	3.00	125.85	3.00	50.40
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस/मास्टर प्लान ग्रीन	15-18	751.56	16.72	702.77	16.75	62.00
8.	यातायात		14.88		12.19	0	
9.	महायोजना मार्ग		797.86		770.50	0	
	कुल मार्ग	18-20	812.74	18.08	782.69	18.65	61.50
	योग		4494.31	100	4196.30	100	

उक्त डी.पी.आर. 4196.30 एकड़ में से कुल 3786.79 एकड़ भूमि का विस्तृत विन्यास मानचित्र (ले-आउट) प्रस्तुत किया गया है जिसके पूर्व में स्वीकृत एवं वर्तमान में प्रस्तावित संशोधन के विवरण निम्नवत् है:-

क्र. सं०	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	पूर्व में दिनांक 07.10.2013 को स्वीकृत ले-आउट क्षेत्रफल 4004.25 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण		दिनांक 27.05.2021 को प्रस्तुत संशोधित ले-आउट क्षेत्रफल 3786.79 एकड़ में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
अ	भूखण्डीय विकास		545.95		614.52	
ब	ग्रुप हाउसिंग		942.58		881.89	



	(ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0 सहित)					
स	भूखण्डीय विकास (ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0)		13.37		07.72	
	कुल आवासीय	33-38	1501.90	37.51	1504.13	39.72
2.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	312.81	7.81	348.08	9.19
3.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	386.03	9.64	353.54	9.34
4.	औद्योगिक	8-10	267.47	6.68	65.92	1.74
5.	मनोरंजन	3-5	134.83	3.37	125.85	3.32
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस/ मास्टर प्लान ग्रीन	15-18	691.10	17.26	654.73	17.29
7.	यातायात		14.88		12.19	
8.	महायोजना मार्ग		695.26		722.35	
	कुल मार्ग	18-20	710.15	17.73	734.54	19.40
	योग		4004.25	100	3786.79	100

7. जनसंख्या एवं घनत्व-

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर-ले-आउट क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। प्लॉट डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत 616.42 एकड़ क्षेत्रफल एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 942.41 एकड़ क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार भूखण्डीय विकास एवं ग्रुप हाउसिंग पर प्रस्तावित कुल जनसंख्या 6,77,475 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 399 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आता है। जो कि अनुमन्य सीमान्तर्गत है।

8. ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0-

प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर-ले-आउट के अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत 13137 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 13137 एल.आई.जी. भवनों के स्थान पर 8883 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 8883 एल.आई.जी. भवनों का प्राविधान किया गया है।

9. देय शुल्कों का विवरण

विकासकर्ता को डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व शासनादेश के अनुसार समय विस्तार शुल्क एवं विन्यास मानचित्र निर्गत से पूर्व नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क, सिटी डेवलपमेन्ट चार्ज इत्यादि अन्य धनराशि जमा करानी होगी।

10. परफारमेन्स गारण्टी

(i) योजना के विकास कार्यों को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से टाउनशिप के अन्तर्गत कुल विक्रय योग्य भूमि की 25 प्रतिशत भूमि को बंधक विलेख निश्पादित करना होगा। बंधक भूमि में अब तक क्रय की गयी भूमि के समानुपातिक भूमि का भू-स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में प्राप्त होना चाहिए।

(ii) बन्धक रखी गयी 25 प्रतिशत भूमि में से 20 प्रतिशत भूमि को तभी अवमुक्त किया जायेगा, जब परियोजना के सभी विकास कार्य एवं शर्तें पूर्ण हो गयी हों, विशेषकर विकासकर्ता द्वारा भूगर्भ जल संरक्षण (वाटर रिचार्ज) व्यवस्था इस प्रकार सुनिश्चित कर दी गयी हो कि दोहन किये गये जल के सापेक्ष 120 प्रतिशत की रिचार्जिंग के माध्यम से आपूर्ति हो गयी हो।

(iii) बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत भूमि परफारमेन्स गारण्टी के रूप में रोककर रखा जायेगा। योजना का समुचित रूप से एवं सतत आधार पर रख-रखाव सुनिश्चित करने के लिए विकासकर्ता तथा प्राधिकरण के मध्य ज्वाइंट वेंचर हेतु अनुबन्ध निश्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से सम्बन्धित कार्य विकासकर्ता द्वारा





क्रियान्वित किये जायेंगे तथा ज्वाइन्ट वेंचर द्वारा उक्त कार्यों का पर्यवेक्षण किया जायेगा और सुनिश्चित किया जायेगा कि रख-रखाव हेतु एकत्रित धनराशि अनुमन्य कार्यों पर ही व्यय की जाए।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत किये गये समस्त अभिलेखों एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध करायी गयी पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. दिनांक 20.09.2013 के अवलोकन के उपरान्त डी.पी.आर. समिति द्वारा दिनांक 17.08.2021 को संशोधित डी.पी.आर. (4196.30 एकड़)/संशोधित तलपट मानचित्र (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के समय निम्न बिन्दु उठाये गये थे:-

1. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के सापेक्ष वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में कम किये गये क्षेत्रफल के अन्तर्गत आने वाली पुर्नग्रहित भूमि को पूर्व स्वरूप में ही उपयोग हेतु समर्पण करना होगा, जिसके लिए विकासकर्ता को वचन बद्धता डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
2. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के सापेक्ष वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में कम किये गये क्षेत्रफल के अन्तर्गत आने वाली क्रय/अधिग्रहित भूमि के सम्बन्ध में शासन का जो निर्णय होगा, उसका अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।
3. वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. के अन्तर्गत पूर्व में स्वीकृत किये गये ले-आउट के भू-उपयोगों में परिवर्तन/विचलन किया गया है, जिस पर शासन से समयवृद्धि/क्षेत्रफल निर्धारण होने के उपरान्त जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करना होगा।

शासनादेश दिनांक 07.04.2021 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण डी.पी.आर. समिति द्वारा करने के उपरान्त दिनांक 08.09.2021 को शासन को उच्च स्तरीय समिति के समक्ष समयवृद्धि/क्षेत्रफल निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 06.01.2022, 07.01.2022 एवं 08.01.2022 में मै0 उप्पल चडड़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0 लि0, गाजियाबाद की हाईटेक टाउनशिप परियोजना के पुर्न निर्धारित क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ पर अनुमोदन प्रदान किया गया एवं शासनादेश दिनांक 07.04.201 तथा 16.12.2021 के प्राविधानों के क्रम में नोशनल अवधि के पश्चात परियोजना अवधि हेतु अविकसित क्षेत्र पर समय विस्तार शुल्क आरोपित करते हुए प्रथम विकास अनुबन्ध की तिथि अथवा डी.पी.आर. की स्वीकृति की तिथि से 06 माह, जो भी पहले हो, से 05 वर्ष की समयवृद्धि प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया है।

बिन्दु संख्या-3 के क्रम में संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट पर जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु दिनांक 28.01.2022 को दो दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित करायी गयी। तदक्रम में जन सामान्य द्वारा दी गयी आपत्तियों के निस्तारण हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 01.09.2022 एवं 13.10.202 से 18.10.2022 को प्राधिकरण सभागार में आहूत की गयी। प्राप्त आपत्तियों का गठित समिति द्वारा अवलोकन कर सुनवाई की गयी एवं विचारोपरान्त प्राप्त सभी आपत्तियों का निस्तारण किया गया।

प्रश्नगत प्रकरण में सी.ए.जी. द्वारा अपने आडिट में पोस्ट एम.ओ.यू. बेनिफिट के रूप में 572 करोड़ को फाईनेन्सियल इरेगुलिरिटी माना गया था, के सम्बन्ध में तथा अन्य बिन्दुओं का समावेश करते हुए शासन को पत्र संख्या 652/मा0अ0/जो-5/2022 दिनांक 07.06.22 के माध्यम से प्रेषित किया गया था, परन्तु अभी तक शासन से कोई निर्देश प्राप्त नहीं हुआ है। (संलग्नक-पत्र दिनांक 07.06.22 की छायाप्रति)

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. (4196.30 एकड़)/संशोधित तलपट मानचित्र (3786.79 एकड़) की डी.पी.आर. समिति द्वारा निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति किये जाने की संस्तुति की गयी है:-

1. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. (4494.31 एकड़) दिनांक 20.09.2013 एवं ले-आउट प्लान (4004.25 एकड़) की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी।
2. विकासकर्ता को नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क की अन्तर धनराशि जमा करानी होगी।
3. संशोधित डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व विस्तार शुल्क निर्धारण हेतु विकास कार्यों का सत्यापन कराना होगा।



4. विकासकर्ता को टाउनशिप के विकास कार्यों की भौतिक प्रगति बढ़ाते हुए निर्धारित अवधि में पूर्ण करना होगा।
5. विकासकर्ता द्वारा अपने स्वयं के प्रयासों से क्रय की गयी एवं प्राधिकरण के माध्यम से अर्जित एवं पुर्नग्रहीत भूमि को अलग-अलग रंग से दर्शित करते हुए लैण्ड असेम्बली- सजरा प्लान प्रस्तुत करना होगा एवं भूमि का सत्यापन भू-अर्जन अनुभाग से कराकर मानचित्र निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करना होगा।
6. योजना के विकास कार्यों को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से टाउनशिप के अन्तर्गत कुल विक्रय योग्य भूमि की 25% समानुपातिक परचेज्ड भूमि का ही बंधक विलेख निश्पादित कराना होगा।
7. विकासकर्ता को टाउनशिप के अन्तर्गत वेस्ट जेनरेशन की मात्रा पर्याप्त होने से पूर्व ही स्थाई एस.टी.पी. का निर्माण कराना होगा तथा उ०प्र० जल निगम के मानकों के आधार पर सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन के अनुसार स्थापित करना होगा।
8. योजना में प्रस्तावित 220 के.वी.ए. सब स्टेशन के उपरान्त 132 के.वी.ए. व 66 के.वी.ए. के सब स्टेशन निर्मित/प्रस्तावित न किये जाने के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश पॉवर कारपोरेशन लि० से जानकारी प्राप्त कर उनकी सहमति प्राप्त करनी होगी।
9. टाउनशिप में विकास कार्यों को पूर्ण करने के लिए अतिरिक्त समयवृद्धि का प्रस्ताव हाई लेवल कमेटी के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त करना होगा।
10. प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को लीज पर हस्तगत भूमि से सम्बन्धित लीज शर्त के अनुसार रूपये 1000 प्रति हेक्टेयर प्रति वर्ष की दर से लीज रेंट के भुगतान के सम्बन्ध में प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
11. योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से पूर्ण करना होगा।
12. योजना के अन्तर्गत मूलभूत सुविधाओं विशेषकर बिजली घर तथा एस.टी.पी. का स्वामित्व समानुपातिक रूप से हो, विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित करना होगा।
13. संशोधित डी.पी.आर./विन्यास मानचित्र के सम्बन्ध में संशोधित पर्यावरणीय स्वीकृति तथा सिचाई विभाग, एन.एच.ए.आई, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
14. रेरा के प्राविधानों के उल्लंघन के सम्बन्ध में विकासकर्ता सीधे उत्तरदायी होंगे, तथा अन्यथा किसी कार्यवाही के सम्बन्ध में प्राधिकरण की जिम्मेदारी नहीं होगी।
15. पूर्व निर्धारित शर्त के अनुरूप नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को इस्टर्न पेरिफेरियल एक्सप्रेस-वे से जोड़ने हेतु 60 मी० चौड़ी सड़क के संरक्षण में यदि कोई परिवर्तन आवश्यक होता है तो उसके अनुरूप विकासकर्ता को आवश्यक संशोधन कराना होगा।
16. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को पूर्ण करना होगा।

उपरोक्त समस्त शर्तों का अनुपालन करने के सम्बन्ध में विकासकर्ता द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा।

उ०प्र० शासन के आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा पत्रांक सं० 2497/आठ-3-2022 दिनांक 29.09.2022 के द्वारा प्रेषित कार्यवृत्त में निर्देश दिया गया है कि "हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं की प्रस्तुत डी.पी.आर. के सम्बन्ध में 30.09.2022 तक बोर्ड के माध्यम से निर्णय लेकर अग्रेतर कार्यवाही की जाए तथा कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराया जाय।"


उपरोक्तानुसार आपत्ति/सुझाव की सुनवाई हेतु गठित समिति का कार्यवृत्त का अनुमोदन एवं डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 17.08.21 के कार्यवृत्त में की गयी संस्तुति के साथ मैसर्स उप्पल चड्ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत का संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट शासन के पत्र दिनांक 29.09.2022 को दृष्टिगत रखते हुए निम्न विकल्पों के साथ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है:-




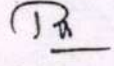
1: संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट इस शर्त के साथ अनुमोदित कर दिया जाए कि जो सी.ए.जी. द्वारा अपने आडिट में पोस्ट एम.ओ.यू. बेनिफिट के रूप में 572 करोड़ को फाईनेन्सियल इरेगुलरिटी माना गया है, उसके सम्बन्ध में विकासकर्ता से इस आशय का शपथ पत्र ले लिया जाये कि यदि शासन द्वारा उक्त धनराशि जमा करने हेतु विकासकर्ता को निर्देशित किया जाता है तो विकासकर्ता समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में समयबद्ध तरीके से जमा करायेगा व इस सम्बन्ध में कोई वाद विवाद उत्पन्न नहीं करेगा, और न ही किसी न्यायालय में इस सम्बन्ध में कोई वाद दायर करेगा।

अथवा

2: प्रश्नगत प्रकरण में फाईनेन्सियल इरेगुलरिटी के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा शासन को पत्र संख्या 652/मा0अ0/जो-5/2022 दिनांक 07.06.22 प्रेषित किया गया है जिस पर वर्तमान तक शासन का कोई निर्देश प्राप्त नहीं है उक्त पर शासन के निर्देश प्राप्त होने के उपरान्त संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर नियमानुसार विचार किया जाए।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव





# गजियाबाद विकास प्राधिकरण

30

विकास पथ, गजियाबाद।

पत्रांक 652/मा0अ0/जी.5 /2022

दिनांक: 07.6.2022

सेवा मे,

प्रमुख सचिव  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।


विषय: मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा गजियाबाद मे विकसित की जा रही वेव सिटी मे निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के सम्बन्ध मे।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक प्रकरण मे आप द्वारा दिये गये मौखिक निर्देशो के सन्दर्भ मे प्रकरण का परीक्षण किये जाने हेतु 03 सदस्यीय समिति का गठन किया गया था। गठित समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 को आहुत की गई। तदानुक्रम मे गठित समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 के कार्यवृत्त (छायाप्रति संलग्न) मे समिति द्वारा स्थिर किया गया मत, संस्तुति सहित प्रेषित है।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

  
(कृष्णा करुणेश)  
उपाध्यक्ष



मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० द्वारा गाजियाबाद में विकसित की जा रही वेव सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 का कार्यवृत्त।

उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि दिनांक 17.05.2022 को न्यूज वन इंडिया चैनल पर प्रसारित खबर के क्रम में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० द्वारा उपाध्यक्ष महोदय को दिये गये मौखिक निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में आख्या उपलब्ध कराये जाने के मौखिक निर्देश उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान किये गये। तदक्रम में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रस्तुत प्रकरण में तीन सदस्यीय समिति का गठन किया गया। उक्त समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 को आहुत हुई, जिसमें निम्न सदस्य उपस्थित रहे :-

1. मुख्य अभियन्ता
2. विशेषकार्याधिकारी-एस
3. नगर नियोजक

समिति द्वारा प्रकरण से सम्बंधित पत्रावली का अवलोकन किया गया, जिसमें पाया गया कि वर्ष 2005 में गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत 02 हाईटैक टाउनशिप मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० व मैसर्स सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा०लि० को विकसित करने हेतु चयनित किया गया था। मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० एवं प्राधिकरण के मध्य प्रथम एम०ओ०यू० दिनांक 30.11.2005 को निष्पादित किया गया था। तत्समय निजी विकासकर्ता द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर विकास किये जाने की प्रस्तावना दी गई थी। तदोपरान्त विभिन्न चरणों में मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा०लि० के साथ एम०ओ०यू० निष्पादित किये गये तथा समय-समय पर कन्सेपच्युल डी.पी.आर. अनुमोदित किया गया, जिसका विवरण संलग्नक-1 पर संलग्न है। शासन द्वारा निर्धारित नीति के अनुसार प्रथम चरण का डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट दिनांक 30.11.2005 को निष्पादित किया गया।

हाईटैक टाउनशिप हेतु भूमि का अधिग्रहण यथासम्भव किसानों से सहमति के आधार पर कय करने हेतु निर्देशित किया गया है। सर्वप्रथम समस्त भूमि के अधिग्रहण की अधिसूचना जारी करते हुए अधिकतम भूमि किसानों से सहमति के आधार पर कय करने हेतु निर्देश दिये गये थे। यदि किसी कारणवश कय तथा करार नियमावली के अन्तर्गत कय की गयी भूमि के अतिरिक्त अवशेष भूमि मध्य में पड रही है तो एसी भूमि का अर्जन, 1894 भू-अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत अर्जत की जाएगी जोकि कुल भूमि के सापेक्ष 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। अर्जित भूमि को सम्बन्धित शासकीय अभिकरण द्वारा विकासकर्ता कम्पनी/कन्सोर्शियम को 90 वर्ष की लीज पर उपलब्ध करायी जायेगी। साथ ही हाईटैक सिटी की मूल योजना के अन्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने की स्थिति में शुल्क आरोपित किये जाने का प्राविधान था। शासनादेश संख्या- 3872/आठ-1-07-34 विविध/03 दिनांक 17.09.2007 में कतिपय प्राविधान दिये गये हैं, जिसमें भू-उपयोग के सम्बन्ध में पैरा-20 में उल्लेखित है कि "हाईटैक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सामान्यतः सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा, जिस हेतु नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन अनुमत्य होगा। चयनित स्थल विकास प्राधिकरण क्षेत्र/अन्य अधिसूचित क्षेत्र के बाहर स्थित होने पर उसे नियमानुसार विकास प्राधिकरण क्षेत्र/अधिसूचित क्षेत्र की सीमान्तर्गत लाया जाएगा। परन्तु किसी रीजनल प्लान/मास्टर प्लान/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत प्रस्तावित भू-उपयोग, विशेष रूप से अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़कें, वाटर वर्क्स, एस.टी.पी., विद्युत सबस्टेशन, कूड़ा-निस्तारण स्थल, अन्य सामुदायिक सुविधायें, पार्क एवं खुले



स्थल/ग्रीन बेल्ट आदि हेतु आरक्षित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि महायोजना प्रस्तावों के अनुरूप ही विकास एवं निर्माण किया जाना होगा। भू-उपयोग परिवर्तन की दशा में विकासकर्ता कम्पनी/कन्सोर्शियम द्वारा सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देना होगा।

गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत प्रश्नगत हाईटेक सिटी की योजना का आंशिक भाग प्रस्तावित हाईटेक सिटी/नगरीकरण विस्तार निर्दिष्ट किया गया था साथ में महायोजना के प्रस्तावित भू-उपयोग मानचित्र पर निम्न टिप्पणी अंकित थी, जबकि उक्त भूमि का मूल भू-उपयोग कृषि था :-

The area shown for Hightech is earmarked for approved developers only. Landuse conversion charges will be payable in hightech area as decided by the Govt. Use of area not allotted to developers will be agriculture.

उपरोक्त टिप्पणी के सन्दर्भ में वर्ष 2010 में शासन स्तर पर शासनादेश सं० 1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 के द्वारा निम्नानुसार प्राविधानों के सम्बन्ध में प्राधिकरणों को अवगत कराया गया :-

"गाजियाबाद महायोजना-2021 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि चूंकि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 के अन्तर्गत प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप भू-उपयोग दर्शाये जाने की व्यवस्था नहीं है किन्तु गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत हाईटेक टाउनशिप को प्रतीकात्मक भू-उपयोग के रूप में दर्शाया गया है। अतः महायोजना में दर्शित इस हाईटेक टाउनशिप स्थल को आवासीय भू-उपयोग ही माना जाये, जिसके दृष्टिगत इस क्षेत्रफल पर भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय नहीं होगा।

यह स्पष्ट किया जाता है कि हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन समय-समय पर अब तक चयनित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सोर्शियम के प्रकरणों में महायोजनाओं में भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।"

उपरोक्तानुसार शासन के उक्त निर्देशों के क्रम में प्राधिकरण द्वारा प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये भू-उपयोग पर भू-उपयोग परिवर्तन आरोपित नहीं किया गया। हाईटेक सिटी पॉलिसी के अन्तर्गत निजी निर्माताओं को विभिन्न मर्दों में छूट प्रदान की गई, जो निम्नानुसार है :-

1. 1500 एकड़ भूमि तक स्टाम्प ड्यूटी में छूट
2. लगभग 388.225 एकड़ भूमि अधिग्रहित एवं 115.726 एकड़ पुर्नग्रहित कर कृषि दर पर प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2010-2015 के मध्य 90 वर्षों की लीज पर आवंटित की गई।
3. वाहय विकास शुल्क में पूर्ण छूट।

प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहित एवं पुर्नग्रहित भूमि का उपयोग अर्जन प्रक्रिया में कृषि दर्शित किया गया है। निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं कय की गई भूमि को भी कृषि उपयोग उल्लेखित करते हुए ही कय की गई है। तदनुसार ही कृषि उपयोग हेतु कृषकीय दर पर ही स्टॉम्प शुल्क की अदायगी की गई है।

यहां पर यह भी अवगत कराना है कि मास्टर प्लान-2021 दिनांक 14.07.2005 से लागू है। जबकि महायोजना-2021 लागू होने से पूर्व विकासकर्ता का चयन दिनांक 21.05.2005 में हुआ है तथा विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य प्रथम एमओयू दिनांक 30.11.2005 को निष्पादित किया गया है। चूंकि निजी विकासकर्ता का चयन महायोजना-2021 लागू होने से पूर्व हो गया है एवं तत्समय प्रभावी महायोजना-2001 में सम्बन्धित भूमि का भू-उपयोग कृषि निर्धारित था। अतः महायोजना-2001 में निर्धारित भू-उपयोग कृषि के आधार पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाना चाहिए।

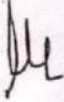


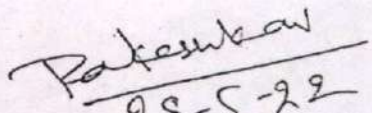
यह संज्ञान में आया है कि निजी विकासकर्ता द्वारा अपने आवंटियों को विभिन्न उपयोगों में आवंटित की गई भूमि पर कन्वर्जन शुल्क के नाम से ₹0 220/- प्रति वर्ग गज की डिमाण्ड प्रेषित की गई है, जिसकी प्राप्ति उनके द्वारा सीधे की गई है। यद्यपि डिमाण्ड पत्र में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क स्पष्टतः उल्लिखित नहीं किया गया है, परन्तु प्रथम दृष्टया यह धनराशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के सापेक्ष प्राप्त की जानी परिलक्षित होती है। इस प्रकार सम्पूर्ण योजना के विकस्य योग्य क्षेत्रफल लगभग 11000000 वर्ग गज के सापेक्ष ₹0 220/- प्रति वर्ग गज के आधार पर विकासकर्ता द्वारा धनराशि लिया जाना सम्भावित है। साथ ही अवगत कराना है कि निजी निर्माता द्वारा वर्तमान तक भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के मद में मात्र ₹0 124 करोड़ प्राधिकरण कोष में जमा कराये गये हैं। इस सम्बन्ध में सी.ए.जी. द्वारा उठायी गई आपत्ति में उल्लेख किया गया है कि "The opinion of the legal department. GoUP mentioned that non levy of land use conversion charges would amount to 'post bid benefit'. This specific opinion was over ruled by the Principal secy. legal department. Audit further noticed that the authority has approved (Oct 2010 to Oct 2013) the layout plans of developers for an area of 4722.19 Acre land which including 3702.95 acre land indicatively earmarked as Hightech Township in the master plan 2021 wherein landuse conversion charges of Rs. 572.48 Cr. Were leviable on the developers.

उपरोक्त विवरण से यह स्पष्ट है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकासकर्ता को लगभग 388.225 एकड़ भूमि अधिग्रहित एवं 115.726 एकड़ भूमि पुनर्ग्रहित कर कृषि दर पर लीज पर उक्त शासनादेश सं० 1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 के बाद आवंटित की गई है। 1500 एकड़ भूमि पर स्टॉम्प ड्यूटी से छूट प्रदान है व साथ ही बाह्य विकास शुल्क में पूर्ण छूट प्रदान है। उक्त शासनादेश सं० 1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 के बाद भी निजी विकासकर्ता द्वारा स्वयं कय की गयी भूमि भी कृषि उपयोग उल्लेखित करते हुए ही कय किये जाने तथा विकास प्राधिकरण से भी कृषि दर पर लीज पर आवंटित किये जाने से स्पष्ट है कि निजी विकासकर्ता द्वारा सभी शासनादेशों का पूर्ण लाभ लिया जा रहा है, परन्तु विकासकर्ता द्वारा आवंटियों से ₹0 220/- प्रति वर्ग गज कन्वर्जन चार्ज लिए जाने से ऐसा प्रतीत होता है कि विकासकर्ता द्वारा शासन द्वारा प्रदत्त सुविधाएं अपने आवंटियों को उपलब्ध नहीं करायी गई हैं तथा हाईटेक टाउनशिप नीति के अर्न्तगत अपेक्षित जन-सामान्य को प्राप्त होने वाले लाभ उन्हें प्राप्त नहीं हो रहे हैं। तदनुसार शासन द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 23.04.2010 के माध्यम से विकासकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में दी गई छूट के सम्बन्ध में लिए गए निर्णय को समाप्त करने के सम्बन्ध में शासन से अनुरोध किया जाना उचित होगा।

उपरोक्तानुसार समिति द्वारा यह मत स्थिर किया गया कि समस्त वर्णित स्थिति को शासन के संज्ञान में लाते हुए प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया जाए।

  
नगर नियोजक

  
विशेषकार्याधिकारी-एस

  
28-5-22  
मुख्य अभियन्ता



मद संख्या : 160/05  
विभाग : नियोजन

विषय: खन्ना नगर कालोनी के तलपट मानचित्र में सृजित सिनेमा भूखण्ड के उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध है।

प्राधिकरण की पूर्व में बोर्ड बैठक के मद संख्या-158/3 में श्री के0के0 गुप्ता एवं श्री विपिन गुप्ता निवासी-डी-10 वेस्ट ज्योति नगर शाहदरा, दिल्ली द्वारा उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को सम्बोधित प्रार्थना पत्र के माध्यम से खन्ना नगर कालोनी में सृजित सिनेमा भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड बैठक में स्वीकृत कराने हेतु अनुरोध किया गया था। उक्त सिनेमा भूखण्ड पर सिनेमा हॉल का संचालन वर्ष 1961 से 1986 तक किया गया है। उक्त भूखण्ड पिछले 32 वर्षों से रिक्त है तथा मनोरंजन विभाग की कोई भी देयता शेष नहीं है मनोरंजन विभाग द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु अनापत्ति प्रदान की जा चुकी है वहाँ कोई अन्य कार्य किये जाने पर कोई आपत्ति मनोरंजन विभाग को नहीं है। उप जिलाधिकारी, लोनी के द्वारा भी प्रश्नगत स्थल पर मै0 इन्द्रप्रस्थ गैस लि0 द्वारा गैस सिलेण्डर रूल्स 2004 एवं 2016 के अन्तर्गत सी.एन.जी. का रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने के सम्बन्ध में अनापत्ति दिनांक 20.11.18 को प्रदान की गयी है।

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा सिनेमा के स्थान पर सी.एन.जी का रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने हेतु अनुरोध किया जा रहा है। तत्क्रम में अवगत कराना है कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 के प्रस्तर 25.7 में स्पष्ट किया गया है कि "विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमा हाल सहित व्यवसायिक काम्प्लेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या- 1669/11/-क0नि0-6-2004-बीस-एम (36) /99, दिनांक- 03.09.2004 एवं अधिसूचना संख्या क0नि0-6-1723/11-2005-बीस-एम0(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर, 2005 के प्रावधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा। उपरोक्त के अतिरिक्त भवन उपविधि के प्रस्तर 25.5 में राष्ट्र रूप से उल्लेख है कि अधिकतम भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर 1.75 अनुमन्य होगा। इस सम्बन्ध में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 द्वारा नवीनतम शासनादेश संख्या- 925/आठ-3-11-42 विविध/99 दिनांक 15.06.2011 भी जारी किया गया है, जिसमें पूर्व में जारी किये गये समस्त पूर्व में निर्गत शासनादेशों को संशोधित समझा जाय एवं छविगृह/ मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने हेतु तदानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाए (सुलभ संदर्भ हेतु शासनादेश की प्रति संलग्न है) उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण की 153वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 के मद संख्या 13 पर प्रस्तुत किया गया था, जिसमें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया:-

"विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया। पुराना सिनेमाघरों को तोड़कर नया कामर्शियल काम्प्लेक्स बनाने तथा उसके साथ न्यूनतम 125 सीटों का सिंगल स्क्रीन बनाये जोन के सम्बन्ध में शासन को कारण सहित नीति में संशोधन हेतु पत्र भेजा जाए।"

उक्त निर्णय के क्रम में प्राधिकरण द्वारा शासन से नियमावली तैयार कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में शासन द्वारा अपने पत्र संख्या 666/आठ-8-2020-41एल0यू0सी0/2019 दिनांक 10 जुलाई, 2020 प्रस्तुत किया गया, जिसके साथ सलाहाकर (विकास) आवास बन्धु के अभिमत दिनांक 20.05.2020 संलग्न करते हुए



प्रस्तुत किया गया, जिसके साथ सलाहकार (विकास) आवास बन्धु के अभिमत दिनांक 20.05.2020 संलग्न करते हुए उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम की धारा-13 (1) के अन्तर्गत आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रेत्तर कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये। प्रश्नगत प्रकरण क तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में है, जिसका अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है

सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग -3 उ०प्र० शासन लखनऊ द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 2436/9-आ०-3-98-78 काम्प/87 आवास अनुभाग-3 दिनांक 28.08.1999 जो कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 एवं उ०प्र० (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम-1958 के अन्तर्गत सिनेमा भवनों के मानचित्र की स्वीकृति से सम्बन्धित है में पुराने सिनेमा गृहों को तोड़कर व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स बनाये जाने के सम्बन्ध में उल्लेख किया गया है कि यदि कोई प्रकरण पुराने सिनेमा भवनों को तोड़कर उनके स्थान पर व्यावसायिक कॉम्प्लेक्स अथवा किसी अन्य निर्माण कर प्रस्ताव प्राप्त होता है तो सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा शासन को सन्दर्भित किया जाएगा तथा शासन प्रस्ताव को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० शासन लखनऊ को सन्दर्भित कर उनकी राय प्राप्त होने के उपरान्त शासन की अनुमति से मानचित्र स्वीकृत किया जायगा। प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा शासन को सन्दर्भित किया गया था तथा शासन द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० शासन से राय प्राप्त कर अपने पत्र दिनांक 10.07.2020 को प्रेषित किया गया है। जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख है कि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक एवं सलाहकार (विकास) आवास बन्धु के अभिमत के आलोक में उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम धारा-13 (1) के अन्तर्गत आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त कर प्रकरण पर अग्रेतर कार्यवाही करे।

प्रकरण पुनः प्राधिकरण की गत बैठक संख्या 157 दिनांक 20.02.2021 में बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया- "विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि मनोरंजन कर विभाग की नीति के आलोक में परीक्षण कर आगामी -बोर्ड बैठक में प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया जाए।

प्राधिकरण बोर्ड के उक्त निर्णय के क्रम में इस कार्यालय द्वारा पत्र दिनांक 16.04.2021 को उपायुक्त वाणिज्य कर (मनोरंजन कर) गाजियाबाद को प्रेषित किया गया है, जिसके क्रम में वाणिज्य कर/मनोरंजन कर विभाग द्वारा प्राधिकरण को पत्र संख्या: 40/म०क०/2021-22 दिनांक 28.05.2021 प्राप्त हुआ। उक्त पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि उ०प्र०, विधानसभा के सरकारी आशवासन सम्बन्धी समिति की दिनांक 13.09. 2018 को आयोजित बैठक में दिये गये निर्देशानुसार यदि कोई व्यक्ति बन्द अथवा घाटे में चल रहे सिनेमा को तोड़कर उसके स्थान पर अन्य कोई व्यावसायिक गतिविधि अथवा अन्य कोई उपयोग करना चाहता है तो उसके सम्बन्ध में यदि कोई विद्यमान है तो उसके प्रचार-प्रसार सहित कार्यवाही की जा सकती है तथा आवास अनुभाग -3, उ०प्र० शासन द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 28.08.1999 में वर्णित व्यवस्था अनुसार कार्यवाही की जाए। उक्त पत्र में यह भी अवगत गया है कि उक्त सिनेमा वर्ष -1986 में निरन्तर बन्द है तथा उस पर कोई विभागीय देयता भी नहीं है। अतः विभागीय देयता शून्य होने के फलस्वरूप उपरोक्त वर्णित शासनादेश संख्या 2436/9-आ०-3-98-78 काम्प/87 आवास अनुभाग-3 दिनांक 28.08.1999 तथा एतद्विषयक निर्गत अन्य समस्त शासनादेशों में वर्णित शर्तों का अनुपालन किये जाने पर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव में इस विभाग को कोई आपत्ति नहीं है।"


अवगत कराना है कि आवास अनुभाग -3 द्वारा निर्गत शासनादेश दिनांक 28.08.1998 में यह व्यवस्था थी कि पुराने सिनेमा हॉल को तोड़कर नया व्यावसायिक निर्माण का प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक से अभिमत प्राप्त कर निर्णय लिया जाएगा। उक्त के क्रम में शासन द्वारा इसी प्रकरण में मुख्य नगर




एवं नियोजन से अभिमत प्राप्त किया गया जिसमें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा प्रकरण का विस्तृत परीक्षण करते हुए प्रश्नगत स्थल पर सी.एन.जी. रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने की संस्तुति की गयी तथा यह उल्लेख किया गया कि सिनेमा को तोड़कर अन्य कोई निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में समय-समय पर निर्गत शासनादेश के प्राविधानों से उक्त प्रस्ताव आच्छादित नहीं है। उक्त के अतिरिक्त शासन द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 10.07.2020 में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13(1) के अन्तर्गत आपत्ति/सुझाव प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रेतर कार्यवाही की जाए, के निर्देश भी प्राप्त है। भूखण्ड प्राधिकरण के गठन के पूर्व का Improvement Trust की योजना का भाग है तथा भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 2580 वर्ग गज अर्थात् 2157.20 वर्ग मी0 का है।

प्रकरण पुनः प्राधिकरण की गत बैठक संख्या 158 दिनांक 26.08.2021 में बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया- "सन्दर्भित भूमि के स्वामित्व की जाँच पुनः करा ली जायें" उक्त के क्रम में आवेदक के प्रार्थना पत्र दिनांक 27.06.22 के साथ संलग्न भू-स्वामित्व सम्बन्धी प्रपत्र/अभिलेख की जाँच उप जिलाधिकारी लोनी द्वारा करायी गयी, तहसीलदार लोनी के प्राप्त पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत भूमि का स्वामित्व श्री कृष्ण कुमार गुप्ता एवं विपिन गुप्ता के पक्ष में है।

अतः उक्त के दृष्टिगत बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में खन्ना नगर कालोनी में सृजित सिनेमा भूखण्ड के स्थान पर सी.एन.जी. आउटलेट स्थापित किये जाने हेतु सिनेमा भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तन/मानचित्र संशोधन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनाथ प्रेषित है।

  
नगर नियोजक

  
अधर सचिव

  
सचिव



मद संख्या : 160/0 06  
विभाग : नियोजन

विषय : समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि उ0प्र0 शासन द्वारा समाजवादी योजना के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास क्षेत्र में 13 विकासकर्ताओं की डी.पी.आर. स्वीकृत की गई थी। स्वीकृत डी.पी.आर. के क्रम में विकासकर्ताओं के मानचित्र प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत कर निर्गत किये गये थे, जिनका विवरण निम्नानुसार है :-

क्र० सं०	विकासकर्ता का नाम	परियोजना का नाम	खसरा सं०	मानचित्र स्वीकृति का विवरण
1	एस.डी.पी.एल. प्रोजेक्टस प्रा०लि० (पूर्व नाम मै० श्रेया डवलपर्स प्रा०लि०)	एस.पी.एल.एस. आवासीय योजना	1541, 1542, 1543, 1565, 1569 व 1571 ग्राम कुशालिया	103/जी.एच./जोन-3/16 दिनांक 14.10.2016
2	मै० यूरेका बिल्डर्स प्रा०लि०	दिया ग्रीन सिटी	1097मि, 1098मि ग्राम मोरटा	394/जोन-1/15-16 दिनांक 07.09.2015
3	मै० आर.एस. लैण्डकाफ्ट एल. एल.पी.	मैट्रो होम्स	613,614,615 ग्राम बसन्तपुर सैतली.	297/जोन-2/16-17 दिनांक 16.03.2017
4	मै० किण्डल इन्फ्रा० हाईट प्रा०लि०	सिक्का कनन ग्रीन	321,322 आदि ग्राम सादाबाद जखैबा	347/जी.एच./जोन-2/16-17 दिनांक 03.09.2016
5	मै० पारस डवलपर्स कन्स० एण्ड	क्लासिक होम्स	380 व 381 ग्राम भौवापुर	519/जोन-1/16-17 दिनांक 15.10.2016
6	मै० महक इन्फ्राहोम प्रा०लि०	महक जीवन	1091 पार्ट, 1092 पार्ट, ग्राम मोरटा	699/जोन-1/16-17 दिनांक 16.12.2016
7	मै० निलाया प्रा०लि०	निलाया ग्रीन	1015,1023/1, 1023/2, व 1023मि ग्राम मोरटा	623/जोन-1/16 दिनांक 16.02.2017
8	मै० महालक्ष्मी रियलटैक प्रा०लि०	मिगसन ग्राहम	4,5,51 ग्राम मकरमतपुर सिकरोड	354/जोन-1/16 दिनांक 22.01.2017

उपरोक्त तालिका के अनुसार समस्त विकासकर्ताओं के स्वीकृत मानचित्रों की वैधता अवधि लगभग समाप्त हो चुकी है। तत्क्रम में विकासकर्ताओं द्वारा मानचित्रों की समयावधि के प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किये गये हैं। समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत समय सीमा समाप्त होने के उपरान्त कोई भी अतिरिक्त समय दिये जाने के सम्बन्ध में गाईडलाईन का उल्लेख न होने के दृष्टिगत मार्ग-दर्शन हेतु शासन को कार्यालय पत्र सं.-422/मा.प्लान प्लान जोन-3/2021 दिनांक 31.01.2022 प्रेषित किया गया। तदक्रम में निदेशक, आवास बन्धु द्वारा अपने पत्र सं.-7803/1863/आ.ब.-1/निदेशक/स.आ.यो. /2021-22 दिनांक 10.02.2022 के माध्यम से अवगत कराया गया कि उ.प्र. नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धारा-15 के अन्तर्गत मानचित्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है। अतः समयावधि हेतु इस योजना के सम्बन्ध में जारी सुसंगत शासनादेशों तथा शासन द्वारा समय-समय पर इस योजना के सम्बन्ध में लिए गये निर्णयों के आलोक में परीक्षण करते हुए नियमानुसार यथा आवश्यक कार्यवाही की जाए।

विकासकर्ता मै० एस.डी.पी.एल. प्रोजेक्ट प्रा०लि० द्वारा प्रश्नगत मानचित्र की समयावधि हेतु ऑनलाईन पोर्टल UPOBPAS.in पर मानचित्र सं.-GDA/BP/22-23/0216 दिनांक 24.05.2022 के माध्यम से आवेदन किया गया



था, जो आपत्तियों के निराकरण न होने के दृष्टिगत अस्वीकृत हो चुका है। पुनः विकासकर्ता द्वारा मानचित्र के समयावृद्धि हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग, उ.प्र. शासन, लखनऊ को अपना प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत किया गया था, जिस पर उ.प्र. शासन द्वारा अपने पत्र सं.-613/8-7-2022 दिनांक 04.07.2022 के माध्यम से सुसंगत प्राविधानों के आलोक में परीक्षणोपरान्त सुविचारित आख्या चाही गयी थी, तदक्रम में दिनांक 13.09.2022 के माध्यम से समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत समय सीमा समाप्त होने के उपरान्त अतिरिक्त समय दिये जाने की कोई गाइडलाईन्स नहीं होने, परन्तु उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा भवन उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2020) के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्र की समय अवधि 03 वर्ष तक बढ़ाये जाने के प्राविधान के दृष्टिगत प्रश्नगत मानचित्र की समय अवधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में अनुमति हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग, उ.प्र. शासन, लखनऊ को प्राधिकरण द्वारा पत्र सं.-537/मा. प्लान जोन-3/22-23 दिनांक 13.09.2022 को प्रेषित किया गया। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-7, उ.प्र. शासन, लखनऊ दिनांक 28.10.2022 के द्वारा यह निर्देशित गया कि "श्री सचिन गर्ग निदेशक, एस.डी.पी.एल. प्रा.लि., गाजियाबाद के प्रार्थना-पत्र दिनांक 17.06.2022 में वर्णित तथ्यों तथा उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा भवन उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2020) तथा शासन द्वारा समय-समय पर इस योजना के सम्बन्ध में निर्गत किये गये शासनादेशों के आलोक में स्वस्तर से निर्णय लेकर आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने तथा कृत कार्यवाही से शासन को अवगत कराने के निर्देश दिये गये।


उल्लेखनीय है कि समाजवादी आवास योजना के नीति विषयक शासनादेश सं.-73/2995/आठ-1-14-34/बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 के प्रस्तर-7.4 में यह अंकित किया गया है कि "विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य 5 वर्ष में पूर्ण करने होंगे तथा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। कार्य प्रारम्भ करने में विलम्ब होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में विकासकर्ता के अनुरोध पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियंत्रक प्राधिकारी द्वारा कार्य प्रारम्भ करने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा।" समाजवादी आवास योजना के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश के सम्बन्ध में शासनादेश सं.-74/3492/आठ-1-14-34 बैठक/2014 दिनांक 12.12.2014 के भाग-दो (निजी विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु मापदण्ड एवं प्रक्रिया) के प्रस्तर-5.1 में यह वर्णित किया गया है कि "विकासकर्ता का पंजीकरण 03 वर्ष के लिए अथवा समाजवादी आवास योजना के समापन, जो भी बाद में हो, तक वैध होगा। विकासकर्ता की कार्यपूर्ति के मूल्यांकन के आधार पर अग्रेत्तर 03 वर्ष हेतु पंजीकरण का नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिस हेतु पंजीकरण धनराशि की 50 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि देय होगी।"

उपरोक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत मथुरा विकास प्राधिकरण, मथुरा में कृष्णा कान्हा रेजीडेन्सी का मानचित्र स्वीकृत किया गया था, जिसकी वैधता अवधि दिनांक 07.12.2021 तक थी। कृष्णा कान्हा रेजीडेन्सी द्वारा प्रश्नगत मानचित्र की समयावृद्धि हेतु प्राधिकरण में अनुरोध किया गया था। आवेदक द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में मथुरा विकास प्राधिकरण, मथुरा द्वारा प्रश्नगत मानचित्र की समयावृद्धि दिनांक 08.12.2024 तक विस्तारित की गई है।

अतः उपरोक्तानुक्रम में समाजवादी आवास योजना के सम्बन्ध में निर्गत उक्त शासनादेश में वर्णित बिन्दुओं, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-7, उ.प्र. शासन, लखनऊ दिनांक 28.10.2022 में दिये गये निर्देशों, उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा भवन उपविधि-2008 (यथा संशोधित-2020) में निहित प्राविधानों के दृष्टिगत प्रश्नगत समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्रों की समयवृद्धि का प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ कि "समयावधि स्वीकृत होने के उपरान्त समयान्तर्गत निर्माण कार्य पूर्ण न होने की दशा में योजनान्तर्गत दिये गये समस्त लाभ वापिस करने हेतु शासन को सूचित कर दिया जाएगा" प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव









# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पत्र, गाजियाबाद।

2

पत्रांक 537 / आठ-7-2022-23

दिनांक 13/09/2022

(223)

प्रेषक,

उपाध्यक्ष,  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,  
गाजियाबाद।

सेवा में,

प्रमुख सचिव,  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उ०प्र० शासन, लखनऊ।

विषय- एस०डी०पी०एल० डेवलपर्स प्रा०लि० (पूर्व में श्रेया डेवलपर्स प्रा०लि० (कन्सोर्टियम) के नाम से जाना जाता था) के "एस०डी०एल०एस० आवास" का मानचित्र पुनर्विधायन के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक शासन के पत्र संख्या- 613/आठ-7-2022 दिनांक- 04.07.2022 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। पत्र के साथ संलग्न गै० श्रेया डेवलपर्स प्रा०लि०(कन्सोर्टियम) के पत्र दिनांक-17.06.2022 के क्रम में बिन्दुवार विवरण निम्नवत् है:-

1. गै० श्रेया डेवलपर्स प्रा०लि०(कन्सोर्टियम) द्वारा समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत खसरा संख्या- 1541, 1542, 1543, 1546, 1565, 1569 एवं 1571 ग्राम कुशालिया, डारना, गाजियाबाद पर अपनी योजना दिनांक- 28.06.2017 को स्वीकृत करायी गयी थी, जिसके निर्माण हेतु समय सीमा समाप्त हो गयी है।
2. कोविड-19 के कारण निर्माण कार्य सम्पूर्ण प्रदेश में बाधित रहा था, जिसका प्रभाव इस योजना पर भी पड़ा। स्थल पर किए गए निर्माण कार्य के सम्बन्ध में फोटोग्राफ प्रस्तुत किये गये हैं, जो संलग्न हैं।
3. गै० श्रेया डेवलपर्स प्रा०लि०(कन्सोर्टियम) द्वारा दिनांक-28.01.2022 को समयवधि बढ़ाने हेतु अनुरोध किया गया था, समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत समय सीमा समाप्त होने के उपरान्त अतिरिक्त समय दिये जाने की गारंटी लाईन नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या- 422/मा०प्लान अनु०/जोन-3/2021 दिनांक-31.01.2022 द्वारा निदेशक, आवास वन्धु, उ०प्र० शासन को प्रस्ताव प्रेषित किया था। "आवास वन्धु, उ०प्र० शासन द्वारा अवगत कराया गया कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धारा-15 के अन्तर्गत मानचित्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है। अतः समयवृद्धि हेतु इस योजना के सम्बन्ध में जारी शासनादेशों तथा शासन द्वारा समय-समय पर इस योजना के सम्बन्ध में लिए गये निर्णयों के आलोक का परीक्षण कराते हुए नियमानुसार यथा आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें" (प्रतिलिपि संलग्न)।
4. उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा भवन उपविधि, 2008 (यथा संशोधित 2020) के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्र की समय अवधि को 03 वर्षों तक बढ़ाये जाने का प्राविधान है। आवास वन्धु द्वारा अपने पत्र दिनांक- 10.02.2022 में अवगत कराया गया कि उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धारा-15 के अन्तर्गत मानचित्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है। अतः समयवृद्धि हेतु इस योजना के सम्बन्ध में जारी शासनादेशों तथा शासन द्वारा समय-समय पर इस योजना के सम्बन्ध में

कमसः.....2/-



222

3

लिए गये निर्णयों के आलोक का परीक्षण कराते हुए नियमानुसार यथा आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करे। समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा द्वारा ऑनलाईन पोर्टल पर 03 वर्ष के लिए समयवधि बढ़ायी गयी है, जिसकी प्रति संलग्न है।

5. उक्त बिन्दु में भारत सरकार से ऋण प्राप्त करने के सम्बन्ध में अवगत कराया गया है, जो समयवृद्धि से सम्बन्धित नहीं है।

समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत समय सीमा समाप्त होने के उपरान्त अतिरिक्त समय दिये जाने की कोई माईड लाईन नहीं है परन्तु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 तथा भवन उपविधि 2008 (यथा संशोधित 2020) के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्र की समय अवधि को 03 वर्षों तक बढ़ाये जाने का प्राविधान है। अतः ऐसी दशा में प्रश्नगत मानचित्र की समय अवधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में अनुमति हेतु प्रेषित है।

सादर,

भूमितीय  
(राकेश कुमार सिंह)  
उपाध्यक्ष



22

ई-मेल द्वारा प्राप्त

संख्या- 613/आठ-7-2022

4

प्रेषक

अरुणेश कुमार द्विवेदी  
उप सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

As  
कृपया आ. 01/1/22

सेवा में

- 1- उपाध्यक्ष,  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण  
गाजियाबाद।
- 2- निदेशक,  
आवास वन्यु उ०प्र०,  
लखनऊ।

वे  
5/7/22

1699/VC  
06-07-2022

लखनऊ दिनांक: 04 जुलाई 2022

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-7

विषय एसडीपीएल प्रोजेक्ट्स प्राइवेट लि० (पूर्व में श्रेया डेवलपर्स प्रा० लि० (कसोर्टियम) के नाम से जाना जाता था) के "एसपीएलएस आवास" का मानचित्र पुनर्विधीकरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक श्री सचिन गर्ग, निदेशक, एस०डी०पी०एल० प्रा०लि०, गाजियाबाद के प्रार्थना पत्र दिनांक 17.06.2022 (छापाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से विकासकर्ता द्वारा समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत एस०पी०एल०एस० आवास के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत मानचित्र के समय विस्तार हेतु प्राधिकरण में दिये गये आवेदन दिनांक 28.01.2022/24.05.2022 के दृष्टिगत उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के प्राविधान के अनुसार 03 वर्ष आगे बढ़ाने/पुनर्विधीकरण का अनुरोध किया गया है।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया श्री सचिन गर्ग, निदेशक, एस०डी०पी०एल० प्रा०लि०, गाजियाबाद के प्रार्थना पत्र दिनांक 17.06.2022 में वर्णित तथ्यों तथा उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 तथा भवन उपविधि, 2008 (पथासंशोधित, 2011 एवं 2016) के सुसंगत प्राविधानों के आलोक में परीक्षणोपरान्त सुविचारित आख्या शासन को शीघ्र उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

सतमनकः यथोक्त।

भवदीय,

1.7.2022  
(अरुणेश कुमार द्विवेदी)  
उप सचिव

19/7/22  
08/7/22  
37/ASO  
3/7/2022

1699/VC  
367/m/3  
18/7/22

A-S  
13/7/22  
19



5

Mathura-Vrindavan Development Authority

Uttar Pradesh



TERMS AND CONDITIONS FOR MAP REVALIDATION PERMISSION

Permit No. : Plotted Resi development/ Plotted Housing/01348/MVDA/BP/21-22/0552/11112021

To:

Name of owner/Applicant Krishna Kanha Residency Communication Address 17, CHAITANYA VIHAR PHASE 1,VRINDAVAN,Mathura,Uttar Pradesh  
Property no. Vrinda Puram at GATA No. 986,1032,1033,1034,1035 Scheme name RA City Mathura.

Dear Sir/Madam,

This Construction permission of File no MVDA/BP/21-22/0552 valid from 11 Nov 2021 to 11 Nov 2024 Previous Sanction map and letter no 08/K/16-17 Dated 08 Dec 2016 is not Valid After issue of this Approval

- This Construction permission is of 22166.57 for Residential land use allowed on a plot area of 43365.89 sqm as per plan belonging to Krishna Kanha Residency - 17, CHAITANYA VIHAR PHASE 1,VRINDAVAN,Mathura,Uttar Pradesh.
- This permission include construction on 2 only. Due to this permission Subdivision of plot /Floors and units are not independent and saleable as per rules.
- Owner will also responsible for compliance of prescribed NGT conditions [Click Here](#) and special conditions [Click Here](#) on for construction in Area. Concerned Executive engineer/Site in charge will ensure that Construction is done on site as per approved Plan.
- Owner will have to apply for the plinth level verification certificate before Starting onwards floors construction on site. Otherwise permission will be automatically cancelled and structure will be treated as unauthorized construction for compounding process.
- Provision of parking space, rainwater harvesting and tree plantation as per Approved plan to be ensure by owner.
- In case of labour cess dispute difference of money should be deposited to concern authority and final settlement letter should be uploaded to web portal.

Validity of Map extended to 08-Dec-2024. Conditions stated in earlier map and letter will be followed.



आवास बन्धु

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग  
उ०प्र०शासन



प्रथम तल, जगपथ मार्केट, लखनऊ  
दूरभाष : 0522-2622041, 2627021,  
फैक्स 0522-4331202  
E-mail: awasbandhu@gmail.com  
website: http://www.awas.up.nic.in

संख्या 7803/1863/आ.ब-1/निदेशक/रा०आ०यो०/2021-22 दिनांक 10 फरवरी, 2022

प्रेषक: निदेशक,  
आवास बन्धु उ०प्र०,  
लखनऊ।

श्रेय में  
सचिव  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,  
गाजियाबाद (उ०प्र०)।

विषय: समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्र के समयावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक स्वकीय पत्र संख्या-422/मा०प्लान जोन-3/2021 दिनांक 31.01.2022 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जो कि समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत निजी विकासकर्ता मैसर्स श्रेया डेवेलर्स प्रा० लि० (कन्शोर्सियम) की परियोजना (SPLS AAWASIYA YOJNA) के समयावधि बढ़ाये जाने एवं परियोजना के नाम परिवर्तन हेतु मार्गदर्शन दिये जाने के सम्बन्ध में है। पत्र के साथ संलग्न प्रपत्रों से ऐसा प्रतीत होता है कि विकासकर्ता द्वारा अपना नाम/कन्शोर्सियम परिवर्तन करना चाहता है।

अवगत कराना है कि उ०प्र० नगर योजना और विकास अधिनियम-1973 की सुसंगत धारा-15 के अन्तर्गत मानचित्र विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है। अतः समयावृद्धि हेतु इस योजना के सम्बन्ध में जारी सुसंगत शासनादेशों तथा शासन द्वारा समय-समय पर इस योजना के सम्बन्ध में लिए गये निर्णयों के आलोक का परीक्षण करते हुए नियमानुसार यथा आवश्यक कार्यवाही करने का कष्ट करें।

जहाँ तक प्रश्न विकासकर्ता के नाम परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में है, इनका पंजीकरण मैसर्स श्रेया डेवेलर्स प्रा० लि० के नाम से है। अतः नाम परिवर्तन हेतु विधिक/विस्तृत परीक्षण कराते हुए यथोचित निर्णय प्राधिकरण/शासन स्तर से ही लिया जाना समीचीन होगा।

CATP  
ll. उपर्युक्त

सन्निव  
11/2/22

T.P

रवि जैन  
मुख्य नगर निदेशक

भवदीय,  
रवि जैन  
निदेशक

JE 10/3

11/2/22

VDS/AB-2021-22

11/2/22





# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक

472 / 210 / 2021 / 3 / 2021

दिनांक 31/01/2022

सेवा में

निदेशक,

आवास कन्सु. उ०प्र० शासन,

जनपथ मार्केट, लखनऊ।

विषय- समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत एस०डी०पी०एल० प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० के समय विस्तार किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया एस०डी०पी०एल० प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० द्वारा समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत खसरा संख्या- 1541, 1542, 1543, 1546, 1565, 1569 एवं 1571 ग्राम कुशलिया, डासना, गाजियाबाद पर अपनी योजना स्वीकृत करायी गयी थी, जिसके निर्माण हेतु समय सीमा समाप्त हो गयी है। एस०डी०पी०एल० प्रा०लि० द्वारा अपने प्रार्थना पत्र दिनांक- 28.01.2022 में कोविड महामारी के दृष्टिगत शासनादेश संख्या- 4/2020/693/8-3-2020-211 विधि/13 टीसी दिनांक- 01.07.2020 संलग्न करते हुए यह अनुरोध किया गया है कि कोविड महामारी को दृष्टिगत करते हुए तथा शासनादेश दिनांक- 01.07.2020 के कम में 09 माह के अतिरिक्त समय विस्तार की स्वीकृति प्रदान की जाए।

समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत समय सीमा समाप्त होने के उपरान्त कोई भी अतिरिक्त समय दिये जाने का प्रावधान नहीं है। अतः उक्त बिन्दु पर शासन के मार्गदर्शन हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया जा रहा है। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि उ०प्र० रियल स्टेट रेगुलेटरी एथोरिटी द्वारा निर्माण कार्य आदेश दिनांक 18.08.2021 में कोविड महामारी के दृष्टिगत समय विस्तार दिये जाने हेतु आदेश भी निर्गत किये गये हैं। अतः ऐसी स्थिति में क्या परन्तु प्रकरण में शासन के आदेश दिनांक- 01.07.2020 के कम में समय विस्तार दिया जाए अथवा नहीं। उक्त के अतिरिक्त विकासकर्ता द्वारा प्रोजेक्ट के नाम परिवर्तन हेतु भी अनुरोध किया गया है तथा पूर्व प्रस्तावित ए०ओ०पी० को प्रा०लि० कम्पनी के नाम में परिवर्तित कराने की मांग की गयी है।

अतः विकासकर्ता एस०डी०पी०एल० प्रोजेक्ट्स प्रा०लि० द्वारा प्राधिकरण को दिये गये पत्र दिनांक- 28.01.2022 को पत्र के साथ संलग्न करते हुए शासन के मार्गदर्शन हेतु प्रेषित है।  
संलग्न-उपरोक्तानुसार।

भवदीय,

31.1.22

(वृजेश कुमार)  
सचिव



(2) समाजवादी आवास योजना के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश  
(संख्या: 74/3492/आठ-1-14-34 वेठक/14, दिनांक 12.12.2014)

8

प्रेषक,

सदाकान्त,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

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

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

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

4. नियन्त्रक प्राधिकारी,  
समस्त विनियमित क्षेत्र,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक: 12 दिसम्बर, 2014

विषय: अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन के सम्बन्ध में दिशा-निर्देश।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु शासन द्वारा राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गयी है, जिसका मुख्य उद्देश्य समाज के सभी आय वर्गों और विशेषकर शहरी गरीबों के लिए गुणवत्तायुक्त जीवन-शैली सहित आर्थिक क्षमतानुसार आवास की सुविधा मुहैया कराना है। उक्त नीति के अन्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए प्राविधानित रणनीति के क्रम में समाज के 'निम्न-मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने के उद्देश्य से अफोर्डेबल हाउसिंग नीति निर्धारित की गयी है, जो विभागीय website: <http://www.awas.up.nic.in> पर उपलब्ध है।

2. इसी क्रम में राज्य सरकार द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन 'समाजवादी आवास योजना' के संचालन का निर्णय लिया गया है, जिसके क्रियान्वयन हेतु निम्न दिशा-निर्देश निर्गत किए जाते हैं:-

(1) योजना का लक्ष्य-समूह (टारगेट ग्रुप)

इस योजना का लक्ष्य-समूह समाज का 'निम्न-मध्यम' एवं 'मध्यम' आय वर्ग होगा, जिसे न्यूनतम दो कमरे, रसोईघर, बाथरूम, शौचालय एवं बालकनी की सुविधायुक्त आवास उपलब्ध कराया जाएगा, जिसका कार्पेट एरिया 75 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा तथा लागत रू. 15 से 30 लाख के अन्तर्गत होगी।

(2) योजना के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया

यह योजना विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों के अन्तर्गत तथा शहरी क्षेत्रों के बाहर भी क्रियान्वित की जा सकती है। इस योजना का क्रियान्वयन निजी विकासकर्ताओं के माध्यम से कराया जाएगा, जिसके संचालन एवं क्रियान्वयन में राज्य सरकार तथा विकास प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद, विशेष क्षेत्र



## 6. विकासकर्ताओं को अनुमन्य इन्वोन्टिव

6.1 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में विकासकर्ता को बाह्य विकास शुल्क की देयता में छूट होगी। योजना के समस्त आंतरिक एवं बाह्य विकास कार्य विकासकर्ता द्वारा अपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे।

6.2 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र की महायोजना में कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत ऐसे स्थलों जहां पर न्यूनतम निर्धारित चौड़ाई के पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, जलापूर्ति, जल एवं मल-निस्तारण तथा विद्युत-आपूर्ति सुनिश्चित हो, अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाएं क्रियान्वित की जा सकेंगी। परन्तु योजना के अनुमोदन हेतु नियमानुसार कृषि से आवासीय में भू-उपयोग परिवर्तन कराना अनिवार्य होगा, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता में छूट होगी। भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अधिकतम 90 दिन में पूर्ण की जाएगी।

6.3 विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र/विनियमित क्षेत्र के बाहर जहां महायोजना लागू नहीं है, वहां भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी और न ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

6.4 विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय के समय नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी। परन्तु भूमि विकास के उपरान्त निर्मित सम्पत्तियों के पक्ष में हस्तान्तरण के समय कर एवं निबन्धन अनुभाग-5, उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या-क.नि.5-2716/11-2003-500(87)/2001, दिनांक 22.5.2003 की व्यवधानुसार स्टाम्प ड्यूटी में छूट अनुमन्य होगी।

6.5 भूमि जुटाव/लैण्ड असेम्बली को सुविधाजनक बनाने हेतु विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों/किसानों के साथ 'लैण्ड-प्लानिंग' एवं 'डेवलपर एग्रीमेन्ट' किया जा सकेगा।

6.6 अफोर्डेबल हाउसिंग योजना के अनुमोदन हेतु विकासकर्ताओं को आवास बन्धु के माध्यम से 'सिंगल विण्डो क्लियरन्स' की सुविधा प्रदान की जाएगी। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत योजना का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित शासकीय अभिकरण को अग्रसारित किया जाएगा, जिसके अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर सुनिश्चित की जाएगी।

6.7 अफोर्डेबल हाउसिंग योजनाओं में गुणवत्तायुक्त विकास एवं निर्माण, योजना को समयबद्ध पूर्ण करना, जल एवं ऊर्जा संरक्षण, पर्यावरण सुधार, सौर ऊर्जा के उपयोग को प्रोत्साहन, निर्माण की अद्यतन एवं 'कास्ट-इफेक्टिव' निर्माण सामग्री का उपयोग, रेनवाटर हार्वेस्टिंग, आदि 'इण्टीकेटेड्स' के मूल्यांकन के आधार पर सर्वश्रेष्ठ विकासकर्ता को प्रदेश सरकार द्वारा प्रशंसा पत्र के रूप में वार्षिक पारितोषिक प्रदान किया जाएगा।

## 7. योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

7.1 इस योजना के क्रियान्वयन हेतु निजी विकासकर्ताओं का उनकी वित्तीय क्षमता एवं रियल स्टेट में अनुभव के आधार पर आवास बन्धु में पंजीकरण अनिवार्य होगा। आवास बन्धु द्वारा विकासकर्ताओं का पंजीकरण शासन के अनुमोदनोपरान्त किया जाएगा। विकासकर्ताओं के पंजीकरण हेतु अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।

7.2 पंजीकृत विकासकर्ता द्वारा योजना की डी.पी.आर. अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी। प्रस्तुत डी.पी.आर. का आवास बन्धु स्तर पर तकनीकी परीक्षणोपरान्त शासन का अनुमोदन प्राप्त कर सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रेषित की जाएगी और उसकी



स्वीकृति उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/निधन्त्रक प्राधिकारी के स्तर से प्रदान की जाएगी। डी.पी.आर. के अनुमोदन की कार्यवाही 60 दिन के अन्दर पूर्ण की जाएगी तथा अनुमोदन से सम्बन्धित अनुज्ञा पत्र की प्रति आवास बन्धु को भी पृष्ठांकित की जाएगी।

- 7.3 योजना के विकास एवं निर्माण कार्य अनुमोदित डी.पी.आर. के अनुसार समयबद्ध एवं गुणवत्तापूर्वक पूर्ण करने हेतु विकासकर्ता द्वारा ले-आउट प्लान की स्वीकृति के समय प्रचलित नियमों के अनुसार सम्बन्धित शासकीय अभिकरण के साथ 'डेवलपमेंट एग्रीमेन्ट' एवं 'परफार्मेंस गारन्टी' का निष्पादन किया जाएगा।
- 7.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास एवं निर्माण कार्य 5 वर्ष में पूर्ण करने होंगे तथा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। कार्य प्रारम्भ करने में विलम्ब होने पर अपरिहार्य परिस्थितियों में विकासकर्ता के अनुरोध पर उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त/अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/निधन्त्रक प्राधिकारी द्वारा कार्य प्रारम्भ करने हेतु 'केस-टू-केस' आधार पर अतिरिक्त समय अनुमन्य होगा।
- 8. विकासकर्ताओं के दायित्व
  - 8.1 योजना के नियोजन, विकास/निर्माण कार्यों और 'आपरेशन एण्ड मेन्टीनेन्स' में जल एवं ऊर्जा के संरक्षण, सोलर इनर्जी के उपयोग, प्रदूषण नियन्त्रण तथा 'ग्रीन कवर' के रख-रखाव हेतु समुचित प्राविधान किये जाएंगे।
  - 8.2 योजना के सम्बन्ध में समस्त विधिक एवं नियमानुसार वांछित अन्य अनापत्ति प्रमाण-पत्र तथा पर्यावरणीय स्वीकृति, आदि विकासकर्ता द्वारा सक्षम प्राधिकारी से स्वयं प्राप्त किये जाएंगे।
  - 8.3 विकासकर्ता द्वारा योजना का क्रियान्वयन डी.पी.आर. के अनुमोदन की तिथि से एक वर्ष/विस्तारित अवधि के अन्दर प्रारम्भ करना अनिवार्य होगा। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को विकास शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, स्टाम्प शुल्क के रूप में दी गयी छूट तथा अन्य 'इन्सेन्टिव' वापस ले लिए जाएंगे।
  - 8.4 विकासकर्ता द्वारा योजना के समस्त विकास कार्य आपनी लागत पर स्वयं क्रियान्वित किये जाएंगे, परन्तु कतिपय ट्रंक अवस्थापना सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, सीवरेज, जलापूर्ति, आदि के लिए यदि 'कनेक्टिविटी' प्राप्त की जाती है, तो सम्बन्धित शासकीय अभिकरण/विभाग को समानुपातिक व्यय देय होगा।
  - 8.5 योजनान्तर्गत अफोर्डेबल हाउसिंग से सम्बन्धित भूमि पर भूखण्डीय विकास/प्लानिंग अनुमन्य नहीं होगी, बल्कि शत-प्रतिशत भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
  - 8.6 विकासकर्ता द्वारा योजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किये बिना भूमि अथवा उसके किसी भाग का हस्तान्तरण/सब-लीजिंग अनुमन्य नहीं होगी। उल्लंघन की दशा में विकासकर्ता को प्रदत्त समस्त रियायतें/इन्सेन्टिव वापस ले लिये जाएंगे।
  - 8.7 अफोर्डेबल हाउसिंग एवं अन्य भवनों का आवंटन/विक्रय विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाएगा, जबकि ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. हाउसिंग नीति के अनुपालन में निर्मित भवनों तथा सामुदायिक सुविधाओं से सम्बन्धित सम्पत्तियों का आवंटन/निस्तारण प्रभावी शासनादेशों के अनुसार किया जाएगा।
  - 8.8 विकासकर्ता द्वारा डी.पी.आर. की स्वीकृति के समय रु. 100/- (रुपए एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर शासकीय अभिकरण को इस आशय का शपथ-पत्र प्रस्तुत किया जाएगा कि वह अफोर्डेबल हाउसिंग के अन्तर्गत निर्मित भवनों की इस नीति के अधीन निर्धारित सीलिंग



नीति विषयक शासनादेश

(1) अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में  
(संख्या: 73/2965/आठ-1-14-34/तैठक/2014, दिनांक 12.12.2014)

प्रेषक.

सदाकान्त,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्,  
लखनऊ।
3. अध्यक्ष,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
4. नियन्त्रक प्राधिकारी,  
समस्त विनियमित क्षेत्र,  
उत्तर प्रदेश।

लखनऊ: दिनांक 12 दिसम्बर, 2014

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1

विषय: 'अफोर्डेबल हाउसिंग' नीति के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश में नगरीय क्षेत्र में 12वीं पंचवर्षीय योजनावधि (2012-17) में कुल 24 लाख आवासीय इकाईयों की मांग अनुमानित की गई है, जिसमें से 30 प्रतिशत आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग तथा लगभग 60 प्रतिशत इकाईयों की मांग अल्प एवं मध्यम आय वर्ग के लिए अनुमानित है। राज्य सरकार के सीमित वित्तीय संसाधनों से उक्त मांग को पूरा करना एक बहुत बड़ी चुनौती है। इस क्रम में प्रदेश में आवासीय समस्या के समाधान हेतु राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 घोषित की गई है, जिसमें अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए रणनीति निर्धारित की गयी है। प्रदेश सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के परिवारों को आर्थिक क्षमतानुसार आवास मुहैया कराने हेतु शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80 विविध/2010, दिनांक 05.12.13 द्वारा नीति निर्धारित की गयी है।

2- इसके अतिरिक्त प्रदेश सरकार द्वारा भी शहरी क्षेत्रों में निवास कर रहे ऐसे परिवार, जो आर्थिक दृष्टि से दुर्बल अथवा अल्प आय वर्ग की श्रेणी में नहीं आते हैं (निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग) के लिए आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ.प्र. शासन की अधिसूचना संख्या-5899/आठ-3-09-214 विविध/2009, दिनांक 14.1.2010 तथा शासनादेश संख्या-4384/आठ-3-11-181 विविध/2008, दिनांक 27.9.2011 द्वारा उपविधि निर्गत की गयी है, परन्तु उक्त उपविधि व्यवहारिक न होने के कारण निजी विकासकर्ताओं द्वारा इसमें कोई रुचि नहीं ली जा रही है, जिसके फलस्वरूप प्रदेश में अभी तक एक भी अफोर्डेबल हाउसिंग परियोजना क्रियान्वित नहीं हो सकी है। इस प्रकार निम्न-मध्यम एवं मध्यम आय वर्ग के परिवारों की आवासीय समस्या के समाधान हेतु अभी तक अलग से कोई नीति निर्धारित नहीं है।

3- अतएव, सम्यक विद्यारोपशान्त उ.प्र. राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के क्रम में प्रदेश की आवश्यकताओं को दृष्टिगत रखते हुए निजी क्षेत्र के सहयोग से अफोर्डेबल हाउसिंग



विकासकर्ता श्रेणी	पंजीकरण धनराशि (रूपये)	प्रोसेसिंग फीस धनराशि (रूपये)
ए	5,00,000/-	1,00,000/-
बी	4,00,000/-	75,000/-
सी	3,00,000/-	50,000/-
डी	2,00,000/-	25,000/-

नोट:-पंजीकरण की धनराशि एवं प्रोसेसिंग फीस आवास बन्धु द्वारा प्रत्येक वर्ष 'कॉस्ट-इण्डेक्स' के आधार पर पुनरीक्षित की जाएगी।

- 4.4 प्राप्त आवेदन-पत्रों का परीक्षण आवास बन्धु स्तर पर निम्न समिति द्वारा किया जाएगा और अपनी संस्तुति सलाहकार नियोजन के माध्यम से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु को प्रस्तुत की जाएगी:-

(I)	निदेशक, अनुश्रवण	अध्यक्ष
(II)	सहायक निदेशक, सिस्टम	सदस्य-संयोजक
(III)	सहायक निदेशक, नियोजन	सदस्य
(IV)	सहायक निदेशक, तकनीकी	सदस्य
(V)	बाह्य संस्था से वित्त विशेषज्ञ	सदस्य

- 4.5 विकासकर्ता का पंजीकरण प्रमाण-पत्र शासन के अनुमोदन से अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु के हस्ताक्षर से प्रपत्र-3 पर निर्गत किया जाएगा। पंजीकृत विकासकर्ता को पंजीकरण प्रमाण-पत्र के साथ एक आई.डी. कार्ड भी जारी किया जाएगा।

- 4.6 पंजीकरण हेतु निर्धारित मापदण्डों के अनुसार कोई विकासकर्ता यदि अर्ह नहीं पाया जाता है, तो पंजीकरण धनराशि वापस कर दी जाएगी, परन्तु प्रोसेसिंग फीस वापस नहीं की जाएगी। पंजीकरण अस्वीकार किए जाने की सूचना प्रपत्र-4 पर निर्गत की जाएगी।

- 4.7 विकासकर्ताओं को 'ऑन-लाइन' पंजीकरण/नवीनीकरण की सुविधा भी उपलब्ध होगी, जिसके लिए अलग से प्रक्रिया निर्धारित की जाएगी।

#### 5. पंजीकरण की वैधता एवं नवीनीकरण

- 5.1 विकासकर्ता का पंजीकरण 03 वर्ष के लिए अथवा समाजवादी आवास योजना के समापन, जो भी बाद में हो, तक वैध होगा। विकासकर्ता की कार्यपूर्ति के मूल्यांकन के आधार पर अग्रतर 03 वर्ष हेतु पंजीकरण का नवीनीकरण किया जा सकेगा, जिस हेतु पंजीकरण धनराशि की 50 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि देय होगी।

- 5.2 विकासकर्ता का पंजीकरण विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों, विनियमित क्षेत्रों, आवास एवं विकास परिषद के अधिसूचित क्षेत्रों तथा उसके बाहर सम्पूर्ण प्रदेश में ग्रामीण क्षेत्रों के लिए वैध होगा।

- 5.3 पंजीकरण निरस्त होने अथवा विकासकर्ता द्वारा स्वेच्छा से पंजीकरण से 'एक्जिट' करने की स्थिति में पंजीकरण धनराशि विकासकर्ता को वापस नहीं की जाएगी।



मद संख्या : 160/ 07

विभाग : भू-अर्जन

विषय: इन्दिरापुरम विस्तार योजना हेतु ग्राम महीउददीनपुर कनावनी की अर्जित की गयी 229.5390 एकड भूमि के सम्बन्ध में भूमि अर्जन, पुनर्वासन एवं पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 लागू होने के फलस्वरूप उत्पन्न प्रतिकर सम्बन्धी जटिलताओं के कारण अर्जन से विरत करने हेतु मद सं० 153/34, बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 में लिये गये निर्णय की निरस्तीकरण करने के सम्बन्ध में।

प्रकरण सं०-1: ग्राम महीउददीनपुर कनावनी स्थित 35.8527 हे० भूमि, जिसके सम्बन्ध में डिनोटिफिकेशन हेतु प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया था, को निरस्त करने के सम्बन्ध में।

- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम महीउदीनपुर कनावनी, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद की इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु कुल क्षेत्रफल 229.5390 एकड (92.893 हे०) भूमि का अर्जन प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी (भू०अ०) सिंचाई, गाजियाबाद को प्रेषित किया गया था।
- अर्जन के सम्बन्ध में विवरण निम्नवत् है :-

1.	धारा 4(1) की विज्ञप्ति संख्या 2679/9-आ-3-2004एल०ए०-2004 दिनांक 16.10.2004 में सम्मिलित क्षेत्रफल	- 92.893 हे०
2.	धारा 6/17 की विज्ञप्ति संख्या 4727/8-3-2005 -10एल०ए०-2004 दिनांक 28.11.2005 में सम्मिलित क्षेत्रफल	- 92.893 हे०
3.	घोषित अधिनिर्णय	- 54.8616 हे० (45.9689 हे० या 113.5918 एकड(दि० 21.04.2012) 7.1519 हे० या 17.6723 एकड (दि० 20.12.2013) 2.0692 हे० या 5.1129 एकड (दि० 08.05.2015))
4.	कब्जा प्राप्त भूमि का क्षेत्रफल	- 54.8616 हे० (45.9689 हे० या 113.5918 एकड(दि० 14.09.2006) 7.1519 हे० या 17.6723 एकड (दि० 21.07.2010, 20.10.2011, 31.01.2012, 12.06.20134 2.0692 हे० या 5.1129 एकड (दि० 15.12.2014))
5.	शासनादेश संख्या 5068/8-3-2007-127एल०ए०/2004 दिनांक 15.04.2008 के क्रम में खसरा संख्या 407 व 408 की भूमि धारा 48 के अन्तर्गत	- 0.5078 हे० अर्जन मुक्त



	अर्जन मुक्त	
6.	शासनादेश संख्या 06एच0एम0/8-3-09-44एल0ए0/2009 दिनांक 26.06.2009 के क्रम में खसरा संख्या 338, 340 व 341 की भूमि धारा 48 के अन्तर्गत अर्जन मुक्त	- 1.7140 हे0 अर्जन मुक्त
7.	ऐसी भूमि जिसके संबंध में मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद व मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन वादों में मा0 न्यायालय द्वारा स्थगन आदेश पारित किये जाने के कारण कब्जा प्राप्त नहीं किया जा सका।	- 35.8527 हे0

- उक्त अर्जन के विरुद्ध हातम सिंह व अन्य द्वारा मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में एक याचिका संख्या 4986/2005 हातम सिंह व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य योजित की गयी।
- यहाँ यह अवगत कराना है कि उक्त याचिका के अतिरिक्त भी लगभग 29 याचिकाएं मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में विभिन्न काशतकारों द्वारा योजित करते हुए ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की क्षेत्रफल 229.5390 एकड (92.893 हे0) भूमि के सम्बन्ध में किये गये अर्जन को चुनौती दी गयी थी।
- मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा उपरोक्तानुसार योजित 30 रिट याचिकाओं में याचिका 4986/2005 हातम सिंह व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य को लीडिंग याचिका मानते हुए सभी पक्षों को अपनी बात मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष रखने का अवसर प्रदान किया।
- मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या 4986/2005 हातम सिंह व अन्य बनाम उ0प्र0 राज्य व अन्य (व 29 अन्य याचिकाएं) में दिनांक 09.09.2016 को अन्तिम आदेश पारित करते हुए दिनांक 16.10.2004 व 28.11.2005 को उ0प्र0 शासन द्वारा ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के सम्बन्ध में की गयी धारा 4 व धारा 6 की अधिसूचनाओं को निरस्त कर दिया गया। मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा रिट याचिका संख्या 4986/2005 में पारित आदेश दिनांक 09.09.2016 का सारवान अंश निम्नवत् है :-  

**“.....Writ petitions are allowed. Impugned acquisition notifications dated 16th October, 2004 and 28th November, 2005 in so far as they relate to the petitioners' land are hereby set aside. Petitioners shall be entitled to cost which we quantify to Rs.5000/- for each set of writ petition against respondents 1, 2 and 3.....”**
- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद द्वारा पारित उक्त आदेश के विरुद्ध एक विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 3426/2017 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम हातम सिंह व अन्य मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित की गयी, जिसमें मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 08.10.2018 को आदेश पारित करते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अपील स्वीकार करते हुए प्रकरण को पुनः सुनवाई हेतु मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद को सन्दर्भित किया गया। मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 3426/2017 में दिनांक 08.10.2018 को पारित आदेश का सारवान अंश निम्नवत् है :-

**“.....Insofar as C.M.W.P.No.4986 of 2005 (subject matter of this Special Leave Petition NO.3426 of 2017) status quo, as ordered by this Court vide Order dated 6th February, 2017 shall be maintained by the parties till the disposal of the matter by the**



High Court. We request the High Court to hear and decide the batch matters at an early date, preferably within a period of three months from today. Pending applications, if any, shall also stand disposed of.....”

- मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा विशेष अनुज्ञा याचिका संख्या 3426/2017 में पारित आदेश दिनांक 08.10.2018 के अनुपालन में पुनः मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में सुनवाई प्रारम्भ हुई।
- यहां यह अवगत कराना है कि प्रश्नगत भूमियों के सम्बन्ध में वाद वर्ष 2005 से विचाराधीन है तथा दिनांक 01.01.2014 को लागू हुए नये अर्जन अधिनियम के उपरान्त उक्त भूमियों में समाहित कुछ भूमियों के भू-स्वामियों द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष वाद योजित कर अपनी भूमि के सम्बन्ध में दिनांक 01.01.2014 को प्रचलित दरों के आधार पर प्रतिकर प्राप्त करने हेतु याचना की गई। यहां अवगत कराना है कि मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के समक्ष याची सुधा भल्ला आदि द्वारा रिट याचिका संख्या 16165/2017 योजित की गयी, जिसमें इनके द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के प्रकरण की भांति ही प्रतिकर भुगतान के सम्बन्ध में प्रार्थना की गयी। मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा याचिका सं0 16165/2017 को दिनांक 09.08.2017 को अन्तिम रूप से निर्णित किया गया। मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 09.08.2017 के सारवान अंश निम्नवत है—

“We, accordingly, dispose of this petition with a direction to the Collector/Special Land Acquisition Officer, Ghaziabad to make the award taking into consideration the provisions of Section 24(1)(a) of the 2013 Act by treating 1 January 2014 as the date on which the market rate of the land would be determined. The award should be made expeditiously and preferably within a period of three months from the date a certified copy of the order is filed by the petitioners before the Collector/Special Land Acquisition Officer, Ghaziabad.”

- मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद के उक्त आदेश के विरुद्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय के समक्ष विशेष अनुज्ञा याचिका सिविल अपील संख्या—19839/2017 योजित की गई है, जो वर्तमान में विचाराधीन है तथा जिसमें अग्रिम तिथि दिनांक 09.09.2022 नियत है।
- यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि इसी प्रकरण में पूर्व में शासन द्वारा पत्रांक 158/8-3-17-40एल0ए0/14टी0सी0 दिनांक 03.03.2017 द्वारा जिलाधिकारी गाजियाबाद को यह निर्देश दिये गये हैं कि प्रतिकर भुगतान के संबंध में नये अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही की जाए। शासन के पत्र के अनुपालन में अपर जिलाधिकारी भू अर्जन द्वारा दिनांक 11.07.2017 को प्रश्नगत भूमि के सापेक्ष रू0 407 करोड की मांग प्रतिकर भुगतान करने हेतु की गयी है। अपर जिलाधिकारी भू अर्जन सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा प्रतिकर आगणन रू0 1,00,000/- प्रति वर्गमीटर की दर से किया गया है, किन्तु इस मांग में अपर जिलाधिकारी द्वारा ब्याज आगणित नहीं किया गया है और न ही भू अर्जन व्यय की 10 प्रतिशत धनराशि शामिल है।
- यहां यह अवगत कराना है कि अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0) गौतमबुद्धनगर से ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की कृषि भूमि दर के संबंध में आख्या प्राप्त की गयी। पत्रांक 1447 दिांक 14.09.2017 द्वारा अवगत कराया गया कि दिनांक 01.01.2014 को ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी में आवासीय दर ही प्रचलित थी और दिनांक 01.01.2014 को आवासीय दर रू0 22000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित थी तथा अकृषक प्रकृति की ऐसी भूमि की दरें जिनके आस-पास वाणिज्यिक व आवासीय प्रयोजन सम्मिलित है तथा सेगमेंट से भिन्न है, की दरें रू0 70,000/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित थी। इस प्रकार यदि अन्य प्रकरणों में भी दरों का निर्धारण उपरोक्त दरों के अनुरूप किया जाता है तो इसके कारण अप्रत्याशित रूप से प्रतिकर की राशि में वृद्धि होने



के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमियां लागत व्यवहार्यता (Cost Viable) न रह पाने के कारण ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी स्थित 35.8527 हे० भूमि, जिसके सम्बन्ध में विभिन्न न्यायालयों द्वारा पारित स्थगन आदेशों के कारण उक्त भूमियों का कब्जा प्राप्त नहीं किया जा सका, को अर्जन मुक्त किये जाने के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 153वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 में निर्णय लेते हुये डिनोटिफिकेशन प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया गया।

- यहां यह भी अवगत कराना समीचीन है कि मा० उच्चतम न्यायालय में योजित एक अन्य याचिका सिविल अपील सं० 2915/2022 फैजाबाद आयोध्या विकास प्राधिकरण, फैजाबाद बनाम राजेश कुमार पाण्डेय व अन्य में मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 20.05.2022 को अन्तिम निर्णय पारित किया गया है, जिसके उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में भी पूर्व तथा वर्तमान की परिस्थितियों में काफी अन्तर है । मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 20.05.2022 का सारवान अंश निम्नवत है -

**"17. In view of the above and for the reasons stated above, it is observed as under:- (i) It is concluded and held that in a case where on the date of commencement of Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013, no award has been declared under Section 11 of the Act, 1894, due to the pendency of any proceedings and/or the interim stay granted by the Court, such landowners shall not be entitled to the compensation under Section 24(1) of the Act, 2013 and they shall be entitled to the compensation only under the Act, 1894.**

**18. In view of the above discussion and for the reasons stated above and in view of our conclusion above, all these appeals are allowed. The impugned judgment(s) and order(s) passed by the High Court are quashed and set aside. The concerned appropriate Authority(s) to declare the award under Section 11 of the Act, 1894 with respect to the lands in question and determine the compensation under the provisions of the Act, 1894 by taking into consideration Section 114 of the Act, 2013 read with Section 6 of the General Clauses Act, 1897, wherever applicable and the original landowners shall be paid the compensation accordingly, under the provisions of the Act, 1894.**

**27 It goes without saying that if the landowners are aggrieved by the determination of compensation declared under the award under the Act, 1894, it will be open for them to take recourse to law for enhancement of compensation under the provisions of the Land Acquisition Act, 1894 only.**

**With this, the present appeals are allowed. However, in the facts and circumstances of the case, there shall be no order as to costs"**

मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा अपने उपरोक्त आदेश में स्पष्ट रूप से प्राविधानित किया गया है कि ऐसे प्रकरण जिनमें अर्जन की कार्यवाही भू-अर्जन अधिनियम 1894 के अन्तर्गत प्रचलित की गयी थी, किन्तु मा० न्यायालयों में वादों के विचाराधीन रहने अथवा उक्त वादों में किसी अन्तरिम आदेश के कारण पुराने भू-अर्जन अधिनियम 1894 की धारा 11 के अन्तर्गत अधिनिर्णय घोषित नहीं किया जा सका, के सम्बन्ध में भू-स्वामी नवीन भू-अर्जन अधिनियम 2013 की धारा 24(1) के अन्तर्गत लाभ प्राप्त करने के अधिकारी नहीं होंगे, अपितु उनके सम्बन्ध में प्रतिकर पुराने भू-अर्जन अधिनियम 1894 की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत ही निर्धारित किया जायेगा।

यहां यह उल्लेखनीय है कि ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी स्थित 35.8527 हे० भूमि के सम्बन्ध में वर्ष 2005 से वर्तमान तक मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद व मा० उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन रहा है, जिसके सम्बन्ध में वर्तमान में प्रकरण के सम्बन्ध में ही याचिका सं० 4986/2005 मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में लम्बित है। यदि मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में विचाराधीन याचिका सं० 4986/2005 में प्राधिकरण के पक्ष में फैसला प्राप्त होता है तो मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील सं० 2915/2022 में पारित निर्णय दिनांक 20.05.2022 के अनुपालन में धारा 4(1) की तिथि से सम्बन्धित भू-स्वामियों को प्रतिकर दिया जाना प्राधिकरण के लिए न केवल लागत व्यवहार्यता (Cost Viable) होगा बल्कि प्राधिकरण के लिए वित्तीय दृष्टिकोण से भी लाभकारी होगा।



सम्बन्धित भू-स्वामियों को प्रतिकर दिया जाना प्राधिकरण के लिए न केवल लागत व्यवहार्यता (Cost Viable) होगा बल्कि प्राधिकरण के लिए वित्तीय दृष्टिकोण से भी लाभकारी होगा।

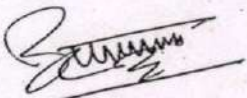
अतः उपरोक्तानुसार वर्णित तथ्यों व मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा सिविल अपील सं0 2915/2022 में पारित निर्णय दिनांक 20.05.2022 के आलोक में पूर्व में ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी स्थित 35.8527 हे0 भूमि, जिसके सम्बन्ध में पूर्व में डिनोटिफिकेशन प्रस्ताव शासन को प्रेषित करने के सम्बन्ध में निर्णय लिया गया था, को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निरस्त किया जाना उचित होगा।

**प्रकरण सं0-02: मै0 ईशान इंटरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी से सम्बन्धित प्रकरण।**

उक्त के अतिरिक्त एक अन्य प्रकरण ईशान इंटरनेशनल एजुकेशनल सोसायटी के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि उक्त प्रकरण वर्ष 2005 से वर्तमान तक मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद व मा0 उच्चतम न्यायालय में वाद लम्बित रहा है तथा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद व मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा मै0 ईशान इंटरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी की भूमि के सम्बन्ध में दिनांक 01.01.2014 के आधार पर प्रतिकर की दरों को निर्धारित करने के सम्बन्ध में आदेश पारित किये गये। मा0 न्यायालयों के उक्त आदेश के अनुपालन में दिनांक 01.01.2014 को प्रचलित दरों के आधार पर अधिनिर्णय अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 06.05.2022 को घोषित करते हुये प्रतिकर धनराशि रू0 23,01,16,360/- निर्धारित किया गया, जिसे गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद के कार्यालय में जमा भी कराया जा चुका है।

यहां यह भी अवगत कराना समीचीन है कि दिनांक 06.05.2022 को घोषित अधिनिर्णय के सम्बन्ध में अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में अनुपालन शपथ-पत्र भी योजित किया गया, जिसे मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा स्वीकार करते हुये अवमानना याचिका दिनांक 31.05.2022 को निस्तारित की गयी। मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा अवमानना याचिका सं0 5601/2017 में पारित निर्णय दिनांक 31.05.2022 के विरुद्ध मै0 ईशान इंटरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुज्ञा याचिका डायरी सं0 23987/2022 योजित की गयी, जिसे उभय पक्षों की उपस्थिति में सुनवाई उपरान्त मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा दिनांक 02.09.2022 को खारिज कर दिया गया।

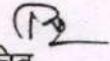
यहां यह अवगत कराना महत्वपूर्ण है कि ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी स्थित 35.8527 हे0 भूमि तथा मै0 ईशान इंटरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी की 1.3588 हे0 भूमि के सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 153वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 के मद सं0 34 पर लिये गये निर्णय को निरस्त करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव बोर्ड बैठक के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।



अमीन



प्रमारी भू-अर्जन



सचिव



मद संख्या : 160/ 08  
विभाग : भू-अर्जन

विषय: हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के अन्तर्गत शासनादेश सं0 3463/आठ-3-21-227 विविध/2011 के क्रम में अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों की भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में।

उ0प्र0 शासन द्वारा विभिन्न शहरों के अन्तर्गत नई टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु निजी पूंजी निवेशकर्ताओं को हाईटेक विकसित करने हेतु लाईसेंस जारी किये गये थे, जिनके अन्तर्गत गाजियाबाद शहर के अन्तर्गत 02 हाईटेक टाउनशिप विकसित किये जाने हेतु लाईसेंस जारी किया गया है। मै0 उप्पल चढ्ढा हाईटेक टाउनशिप (वेव सिटी) हेतु लाईसेंस जारी किये गये हैं। उक्त शासनादेश के बिन्दु सं0 06 में निम्न व्यवस्था हाईटेक सिटी को दी गयी है "हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों को पूर्ण कराये जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं के प्रयासों से भूमि जुटाव न होने की दशा में प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति प्राप्त कर विकासकर्ता द्वारा स्वेच्छा से विद्यमान नवीन भू-अर्जन अधिनियम के अधीन ऐसी भूमि के अर्जन की नियमानुसार कार्यवाही प्राधिकरण के माध्यम से की जायेगी। ऐसी स्थिति में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही लम्बित होने अथवा अर्जन की कार्यवाही में किसी कारण से विलम्ब होने के आधार पर विकासकर्ता द्वारा परियोजना की समयावृद्धि हेतु मांग नहीं की जायेगी न ही उन्हें कोई समयावृद्धि या अन्य कोई छूट दी जायेगी। ऐसे विलम्ब के लिए विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।

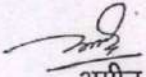
विकासकर्ता द्वारा भूमि अधिग्रहण हेतु अर्जन प्रस्ताव का प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत किया गया है, जो निम्नवत है:-

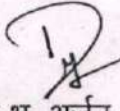
जिले का नाम	तहसील	ग्राम का नाम	खसरा संख्या	अर्जन हेतु प्रस्तावित क्षेत्रफल (हे० में)
गाजियाबाद	गाजियाबाद	बयाना	227	1.1817
			262	1.6860
			279	0.1268
			289	0.2955
			291	0.2545
			314	1.7573
			351	0.5970
			517	0.4800
			536	0.1048
गाजियाबाद	गाजियाबाद	डासना	760	0.4040
			764	0.6200
गाजियाबाद	गाजियाबाद	काजीपुरा	145	0.3774
			153	0.5462

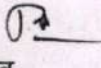


			184	1.3490
गाजियाबाद	गाजियाबाद	नायफल	38	0.9590
			39	2.7100
			164	0.7938
			265	1.5100
			293	0.2832
			297	0.9670
			425	0.2106
गौतमबुद्धनगर	दादरी	दुरियाई	128	1.4942
			131	1.0600
			196	0.3860
योग				20.154 हे० या 49.800 एकड

शासनादेश में दी गयी व्यवस्था के क्रम में हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत विकासकर्ता मै० उप्पल चढ्ढा हाईटेक टाउनशिप (वेव सिटी) द्वारा प्राधिकरण के समक्ष अधिग्रहण हेतु प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अर्जन प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अधिग्रहण कराये जाने हेतु विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

  
अमीन

  
प्रभारी भू-अर्जन

  
सचिव



प्रेषक,

दीपक कुमार,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,  
लखनऊ, गाजियाबाद, बुलन्दशहर, प्रयागराज  
तथा मथुरा-वृन्दावन विकास प्राधिकरण।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 16 दिसम्बर, 2021

विषय: क्रियाशील हाईटेक परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने हेतु निर्धारित हाईटेक टाउनशिप नीति के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या-1128/आठ-3-21-227 विविध/2011 टी.सी., दिनांक 07.04.2021 एवं उच्च स्तरीय समिति की सम्पन्न बैठक के कार्यवृत्त संख्या-3309/आठ-3-21-227 विविध/2011, दिनांक 23.11.2021 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2- उल्लेखनीय है कि प्रदेश में कार्यशील हाईटेक परियोजना के संबंध में हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की सम्पन्न बैठक दिनांक 02.11.2021 का कार्यवृत्त शासन के उक्त पत्र दिनांक 23.11.2021 के द्वारा निर्गत किया गया है।

3- प्रश्नगत प्रकरण में मुझे कहने का निदेश हुआ है कि दिनांक 02.11.2021 को सम्पन्न उच्च स्तरीय समिति की बैठक में दिये गये निर्देशों, लखनऊ विकास प्राधिकरण तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उपलब्ध कराये गये सुझावों पर सम्यक विचारोंपरान्त तथा हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं को पूर्ण किये जाने के उद्देश्य से उक्त शासनादेश दिनांक 07.04.2021 द्वारा निर्धारित की गयी नीति के क्रम में नीति के व्यवहारिक रूप से क्रियान्वयन एवं स्पष्टता हेतु निम्नलिखित बिन्दुओं के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

(1) व्यवहारिक रूप से क्रियान्वयन की दृष्टि से परिमार्जित एवं और अधिक स्पष्ट करते हुये शासनादेश दिनांक 07.04.2021 के प्रस्तर-3(8) के अर्न्तगत उल्लिखित "परियोजना का प्रत्येक चरण भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान की दृष्टि से सेल्फ कन्टेन्ड होगा", को "परियोजना का प्रत्येक चरण मौलिक सुविधाओं जैसे- बिजली, जलापूर्ति, सड़क, मार्ग प्रकाश, सीवर लाइन व ड्रेनेज आदि से परिपूर्ण होगा" पढ़ा जाय और तदनुसार कार्यवाही की जाय।

(2) हाईटेक टाउनशिप परियोजना अवधि समाप्त होने के पश्चात् अग्रेतर समयवृद्धि हेतु नीति में व्यवस्था नहीं होने के कारण परियोजना अवधि न बढ़ाये जा सकने की दशा में पुनः नीति निर्धारित होने तक की नोशनल अवधि को परियोजना हेतु प्रदान की गयी समयवृद्धि में न जोड़ा जाय।

(3) परियोजना के अनुमोदित क्षेत्रफल के बाहर की 10 प्रतिशत भूमि को डी.पी.आर. में सम्मिलित किये जाने की अनुमति इस शर्त के साथ प्रदान की जाय कि विकासकर्ता द्वारा प्रथम विकास अनुबन्ध होने के समय तक उक्त भूमि का स्वामित्व प्राप्त कर लिया जायेगा। तदनुसार डी.पी.आर. की स्वीकृति के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही सम्पादित की जाय।



(4) क्रियाशील हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं के डिटेल्ड ले-आउट प्लान स्वीकृत किये जाते समय बिजली घर, एस.टी.पी., ट्यूबवेल/पानी की टंकी के प्रस्ताव विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर होना आवश्यक है।

(5) हाईटेक टाउनशिप परियोजनाओं हेतु जीरो पीरियड के निर्धारण के संबंध में मा० न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के क्रम में बाधित क्षेत्र एवं अवधि, नियामक/शासकीय कार्यवाही के फलस्वरूप हुये विलम्ब सहित विभिन्न आवश्यक तथ्यों का सम्यक परीक्षण/पुष्टि शासन स्तर पर किया जाना अत्यन्त समयसाध्य प्रक्रिया है। अतएव समस्त अभिलेखों/आदेशों का परीक्षण करते हुए जीरो पीरियड के निर्धारण का निर्णय विकासकर्ता द्वारा आवेदन किये जाने की दिनांक से विलम्बतम 45 दिन के भीतर प्राधिकरण बोर्ड के स्तर से लिया जाय और कृत कार्यवाही की सूचना शासन को उपलब्ध करायी जाय।

(6) हाईटेक टाउनशिप परियोजना के अन्तर्गत अपूर्ण सड़कों/महायोजना मार्गों को पूर्ण कराये जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा स्वयं के प्रयासों से भूमि जुटाव न हो पाने की दशा में प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति प्राप्त कर विकासकर्ता द्वारा स्वेच्छा से विद्यमान मू-अर्जन अधिनियम के अधीन ऐसी भूमि के अर्जन की नियमानुसार कार्यवाही की जा सकेगी। ऐसी स्थिति में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही लम्बित होने अथवा अर्जन की कार्यवाही में किसी कारण से विलम्ब होने के आधार पर विकासकर्ता द्वारा परियोजना की समयवृद्धि हेतु मांग नहीं की जायेगी, न ही उन्हें कोई समयवृद्धि या अन्य कोई छूट दी जायेगी। ऐसे विलम्ब के लिये विकासकर्ता स्वयं उत्तरदायी होगा।

कृपया उक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करें।

भवदीय,

(दीपक कुमार)  
प्रमुख सचिव।

संख्या-3463(1)/आठ-3-21-227 विविध/2011-तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. अध्यक्ष/मण्डलायुक्त, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. संबंधित जिलाधिकारी।
3. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
4. निदेशक, आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
5. हाईटेक टाउनशिप विकासकर्ता द्वारा संबंधित विकास प्राधिकरण।
6. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अजय कुमार सिंह)  
उप सचिव।



मद संख्या : 160/

09

विभाग : अभियन्त्रण

विषय शासन द्वारा अफोडेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के मूल्यांकन के सम्बंध में।

शासन द्वारा अफोडेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के संचालन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या 74/3492/आठ-1-14-34 बैठक/14 दिनांक 12.12.2014 के अन्तर्गत दिशा-निर्देश के अनुपालन में इन्द्रप्रस्थ योजना के पाकेट-डी में कुल 1048 भवनों का निर्माण कार्य कराया गया है। उक्त शासनादेश में उल्लेख है कि "लाभार्थी/आवंटी के पक्ष में आवास/प्लैट्स पंजीकरण के समय घोषित मूल्य में लाभार्थी को इसके हस्तान्तरित होने तक वृद्धि नहीं की जायेगी"। शासनादेश के अनुपालन में घोषित मूल्य को यथावत् रखने के दृष्टिगत प्राधिकरण की 144 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 34/144 में कन्टीजेन्सी एवं ओवरहेड चार्ज 15-15 प्रतिशत के स्थान पर 3-3 प्रतिशत की स्वीकृति प्रदान की गयी। तदनुसार अंतिम मूल्यांकन की स्वीकृति वर्ष 2015 में की गयी, जिस आधार पर 450 भवन आवंटित हैं, जिसमें 138 भवनों की रजिस्ट्री की जा चुकी है।

योजना के अवशेष भवनों को समाजवादी आवास योजना अथवा सामान्य योजना की भांति विक्रय किये जाने के दिशा-निर्देश पर प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ0प्र0 की अध्यक्षता में दिनांक 18.11.2019 को कार्यवृत्ति शासन के पत्र संख्या 1540/आठ-7-19-34/बैठक/14 लखनऊ दिनांक 25.11.2019 अवशेष भवनों हेतु सामान्य योजना की भांति कन्टीजेन्सी 15-15 प्रतिशत ओवरहेड 12.50, 15 प्रतिशत तथा निर्माण अवधि पर ब्याज आदि आरोपित करते हुये अनुमानित मूल्य दिनांक 18.04.2020 को निम्नांकित स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके अनुमोदन हेतु प्राधिकरण 157 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2021 के मद संख्या 157/13 में निर्णय लिया गया कि "भवनों का विक्रय किया जाये। यदि विक्रय मूल्य में कमी करनी है तो प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये"।

उक्त मूल्य के आधार पर अवशेष कुल 598 भवनों में मात्र 10 भवनों का विक्रय हो पाया। वर्तमान में भवन विक्रय नहीं हो रहे हैं तथा आवंटियों द्वारा अंतिम मूल्यांकन की मांग की जा रही है। सामान्य योजना की भांति वर्तमान में उक्त की गयी अंतिम मूल्यांकन में कन्टीजेन्सी 15-15 प्रतिशत तथा ओवरहेड 12.5, 15 प्रतिशत के स्थान पर पूर्व में प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 34/144 में लिये गये निर्णय के अनुसार कन्टीजेन्सी एवं ओवरहेड 3-3 प्रतिशत लिये जाने पर तथा वर्ष 2015 में आवंटित भवनों का विक्रय मूल्य परिवर्तन न होने के फलस्वरूप अतिरिक्त भार रू0 1562.86 लाख अवशेष भवनों पर भारित करने पर प्रतिभवन का अंतिम मूल्य निम्नवत् आता है :-

S. No	CATEGORY	SUPER BUILT-UP AREA OF ONE FLAT (Sqft.)	BASIC COST PER UNIT (Including Loaded Price) (In Lacs)	SALE PRICE PER UNIT (Including Maintenance Charge) (In Lacs)		
				BASIC COST (In lacs)	Maintenance charge (Period From Dt. 01.09.19 to 31.08.22) (In	Sale Price (In lacs)



					lacs)	
1	1 BHK	566	17.96 + 1.41 = 19.37	19.37	0.56	19.93
2	2 BHK (TYPE-I)	745	23.64 + 2.92 = 26.56	26.56	0.73	27.29
3	2 BHK (TYPE-II)	783	24.85 + 3.16 = 28.01	28.01	0.77	28.78

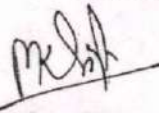
नोट-उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के आदेश के अनुसार दिनांक 01.09.19 से 31.08.22 तक तीन वर्ष का अनुरक्षण शुल्क भवन मूल्य में सम्मिलित किया जाये।

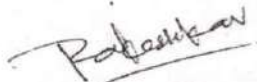
वर्ष 2015 में घोषित अंतिम मूल्य पर आवंटित 450 भवनों के मूल्य में तत्समय निर्गत शासनादेश के अनुसार "लाभार्थी/आवंटी के पक्ष में आवास/फ्लैट्स पंजीकरण के समय घोषित मूल्य में लाभार्थी को इसके हस्तान्तरित होने तक वृद्धि नहीं की जायेगी" के फलस्वरूप अतिरिक्त भार को वर्तमान में प्रस्तावित अंतिम मूल्यांकन में आये अन्तर धनराशि को शेष 598 भवनों पर भारित करने पर आंकलित भवनों का अंतिम मूल्य पूर्व में सामान्य योजना की भांति वर्ष 2020 में स्वीकृत अनुमानित मूल्य से कम आता है।

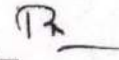
अवशेष भवनों का मूल्य सामान्य योजना की भांति स्वीकृत अनुमानित लागत के लगभग समतुल्य आ रही है। वर्ष 2020 में आवंटन खोले जाने तथा 'पहले आओ पहले पाओ' योजना लागू होने के बाद भी अभी तक मात्र 10 भवन ही विक्रय हो पाये हैं। यदि मूल्य में वृद्धि होगी तो भवनों के विक्रय होने की सम्भावना बहुत कम है। अतः मा0 बोर्ड के समक्ष रखे जाने वाला प्रस्ताव निम्नवत् है :-

1. इन्द्रप्रस्थ योजना के पॉकेट-डी में शासन द्वारा घोषित अफॉडेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत समाजवादी आवास योजना के निर्मित कुल 1048 भवनों में से तत्समय पंजीकरण हेतु पूर्व में घोषित विक्रय मूल्य पर आवंटित भवनों के अतिरिक्त शेष 598 भवनों का अंतिम मूल्यांकन भी पूर्व प्राधिकरण की 144वीं बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 34/144 में लिये गये निर्णय के अनुसार कन्टीजेन्सी एवं ओवरहेड चार्ज 15-15 प्रतिशत के स्थान पर 3-3 प्रतिशत भवनों के अंतिम मूल्यांकन में किये जाने का अनुमोदन।
2. इन्द्रप्रस्थ योजना के पॉकेट-डी में शासन द्वारा घोषित अफॉडेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत समाजवादी आवास योजना के निर्मित बहुमंजिले भवनों हेतु वर्ष 2015 में घोषित अंतिम मूल्य पर आवंटित 450 भवनों के मूल्य में तत्समय निर्गत शासनादेश के अनुसार "लाभार्थी/आवंटी के पक्ष में आवास/फ्लैट्स पंजीकरण के समय घोषित मूल्य में लाभार्थी को इसके हस्तान्तरित होने तक वृद्धि नहीं की जायेगी" के फलस्वरूप अतिरिक्त भार को वर्तमान में प्रस्तावित अंतिम मूल्यांकन में आये अन्तर धनराशि को शेष 598 भवनों पर भारित किये जाने का अनुमोदन।
3. योजना में अविक्रित भवनों का सामान्य योजना की भांति वर्ष 2020 में स्वीकृत अनुमानित मूल्य में कन्टीजेन्सी 15 प्रतिशत तथा ओवरहेड चार्ज 12.5, 15 प्रतिशत को सम्मिलित किया गया है, जिसके आधार पर 10 भवनों का विक्रय किया गया, उनपर भी कन्टीजेन्सी एवं ओवरहेड चार्ज 3-3 प्रतिशत अंतिम मूल्यांकन में लिये जाने का अनुमोदन।

उपरोक्त प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

  
अधिसासी अभियन्ता

  
मुख्य अभियन्ता

  
सचिव



मद संख्या : 160/ 10  
विभाग : अभियन्त्रण

विषय: प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत ग्राम-नूरनगर (राजनगर एक्सटेंशन) में निर्माणाधीन 480 भवनों की परियोजना पर प्राधिकरण अंश से प्रस्तावित अतिरिक्त व्यय की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण की नीलामी में आरक्षित मूल्य से प्राप्त अधिक धनराशि से किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया ग्राम नूर नगर के खसरा संख्या-315, 343, 351 एवं 352 पर कुल 15409.93 वर्ग मी0 भूमि पर प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत 480 भवनों की परियोजना की स्वीकृति केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी0एस0एम0सी0) की 44वीं बैठक दिनांक 28.06.2019 में प्राप्त है। पूर्व स्वीकृत परियोजना की लागत रू० 5987.23 लाख थी। पूर्व स्वीकृत परियोजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों का निर्माण भूतल + 9 तल तक प्रस्तावित था, जिसमें नियमानुसार लिफ्ट, फायर फाईटिंग आदि का प्राविधान होने के कारण निर्माण लागत अधिक होने एवं अनुरक्षण में आने वाली व्यवहारिक समस्याओं के दृष्टिगत प्रस्तावित 480 भवनों को जी + 9 तल के स्थान पर जी + 3 तल के भवनों का नियोजन किया गया तथा भवनों की कास्ट सीलिंग रू० 4.50 लाख के स्थान पर 6.00 लाख (लाभार्थी अंश प्रति भवन रू० 2.00 लाख के स्थान पर रू० 3.50 लाख प्रति भवन) प्रस्तावित किया गया। संशोधित डी.पी.आर. तैयार कर पत्र संख्या -470/4/ईई जोन-1/2020-21 दिनांक 12.03.21 के माध्यम से शासन को अनुमोदनार्थ प्रेषित की जा चुकी है, जिसकी राज्य स्तरीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति द्वारा स्वीकृति प्रदान की जा चुकी है तथा केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति की स्वीकृति हेतु सूडा द्वारा कार्यवाही प्रक्रिया में है। इस परियोजना को रेरा में पंजीकृत कराये जाने की कार्यवाही प्रक्रिया में है। सी.एस.एम. सी. से अनुमोदन प्राप्त होने के पश्चात् एवं रेरा में परियोजना के पंजीकरण के उपरान्त परियोजना हेतु प्रथम किश्त की धनराशि अवमुक्त हो सकेगी।

प्रधानमंत्री आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्राम-नूरनगर में 480 भवनों का निर्माण कार्य अनुबन्ध संख्या-460/ एफ0सी0/ई0ई0-04/2019 दिनांक 28.11.2019 के अन्तर्गत कराया जा रहा है। स्थल पर कार्य प्रगति में है। ग्राम नूरनगर में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित कराये जा रहे भवनों की संशोधित परियोजना का विवरण निम्न प्रकार है:-

योजना का नाम व भवनों की संख्या	परियोजना लागत (रू० लाख में)	केन्द्रीय अंशदान (रू० लाख में) @ रू० 1.5 Lakh /भवन	राज्य अंशदान (रू०लाख में) @ रू० 1.00 Lakh /भवन	केन्द्रीय व राज्य अंश दान के रूप में प्राप्त होने वाली कुल धनराशि (रू० लाख में) 3+4	लाभार्थी अंशदान @ रू० 3.5 लाख प्रति भवन (रू० लाख में)	प्राधिकरण अंशदान (रू० लाख में)
1	2	3	4	5	6	7
ग्राम-नूरनगर में प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत 480 (जी+3) भवनों का निर्माण कार्य।	3885.62	720.00	480.00	1200.00	1680.00	1005.62



उपरोक्तानुसार परियोजना की कुल लागत केन्द्रीय अंशदान रू० 720.00 लाख एवं राज्य अंशदान रू० 480.00 लाख कुल धनराशि रू० 1200.00 लाख की धनराशि शासकीय अंशदान की है। जबकि रू० 1680.00 लाख की धनराशि लाभार्थी अंश की है। इसके अतिरिक्त परियोजना पर व्यय होने वाली अतिरिक्त धनराशि रू० 1005.62 लाख का वहन प्राधिकरण द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

नूरनगर में निर्माणाधीन उक्त 480 भवनों के सापेक्ष कुल 992 पंजीकरण प्राप्त हुए हैं, जिसकी कुल पंजीकरण धनराशि रू० 49.60 लाख है। प्राप्त आवेदकों की सूची सत्यापन हेतु डूडा, गाजियाबाद को प्रेषित की गयी है। लाभार्थी अंश रू० 3.50 लाख प्रति भवन के अनुसार 480 भवनों हेतु कुल रू० 1680.00 लाख की धनराशि आवंटन पत्र निर्गत किए जाने के पश्चात् प्राधिकरण को ब्याज सहित किश्तों में प्राप्त हो सकेगी।

उपरोक्तानुसार प्रश्नगत परियोजना हेतु केन्द्रांश, राज्यांश एवं लाभार्थी अंश (पंजीकरण धनराशि को छोड़कर) के सापेक्ष प्राधिकरण को अभी तक कोई धनराशि प्राप्त नहीं हुई है जबकि स्थल पर ठेकेदार द्वारा स्थल पर लगभग रू० 550.00 लाख का कार्य कराया जा चुका है।

प्राधिकरण की अन्य योजना कोयल एनक्लेव में प्रस्तावित 1056 भवनों, मसूरी में प्रस्तावित 1440 भवनों एवं ग्राम-निवाड़ी, मोदीनगर में प्रस्तावित 528 भवनों के निर्माण एवं विकास पर केन्द्रांश, राज्यांश एवं लाभार्थी अंश से प्राप्त होने वाली धनराशि के अतिरिक्त व्यय होने वाली धनराशि की प्रतिपूर्ति किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड की 150 वीं बैठक दिनांक 15.06.2018 के अन्तर्गत प्रस्ताव सं०-13 रखा गया था। उक्त के सम्बन्ध में मा० बोर्ड का निर्णय निम्नानुसार है:-

- 1-वांछित अतिरिक्त धनराशि की मांग शासन से की जाये।
- 2-शासन से धनराशि प्राप्त न होने की दशा में प्राधिकरण की रिक्त सम्पत्ति के लिये रिजर्व प्राईस से अधिक प्राप्त होने वाली बोली के अनुरूप मिलने वाली धनराशि से इसकी प्रतिपूर्ति की जा सकेगी।
- 3-अवस्थापना निधि के अन्तर्गत धनराशि उपलब्ध होने पर उक्त अतिरिक्त धनराशि की आंशिक प्रतिपूर्ति अवस्थापना निधि से की जा सकेगी।

बोर्ड की 151वीं बैठक दिनांक 30.11.2018 के अन्तर्गत मद संख्या-23 के अन्तर्गत "प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों के विक्रय किये जाने पर प्राप्त होने वाली धनराशि एवं इनके निर्माण पर आ रही लागत के अन्तर की धनराशि को अन्यत्र अधिभारित किये जाने के सम्बन्ध में पुनः प्रस्ताव रखा गया, जो कि प्रधानमंत्री आवास योजना आवास हेतु निर्धारित लक्ष्य के सापेक्ष प्रस्तावित डासना में 432 भवनों, प्रताप विहार में 1910 भवनों, कोयल एनक्लेव 1800 भवनों, मधुबन बापूधाम में 2160 एवं 660 भवनों की स्वीकृत परियोजनाओं के अन्तर्गत 6218 भवनों के निर्माण हेतु कुल रू० 61,168.88 लाख के अधिभार को पूर्व बैठक के मद संख्या-150/13 में लिये गये निर्णय के अनुरूप प्रतिपूर्ति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया है। इस सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा विचार उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।

Vij.

Vij.



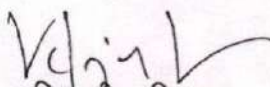
ग्राम-नूरनगर में प्रस्तावित 480 भवनों की परियोजना की स्वीकृति केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति की 44वीं बैठक दिनांक 28.06.2019 के अन्तर्गत प्रदान की गयी थी। इस कारण प्राधिकरण बोर्ड की 150वीं दिनांक 15.06.2018 एवं 151 वीं बैठक दिनांक 30.11.2018 के अन्तर्गत नूरनगर में प्रस्तावित प्रधानमंत्री आवास योजना स्वीकृत नहीं होने के कारण ग्राम-नूरनगर में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित/निर्मित कराये जा रहे भवनों के निर्माण लागत के सापेक्ष भवनों के विक्रय से प्राप्त होने वाली धनराशि के अन्तर की धनराशि को अधिभारित करने के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक के पूर्व प्रस्तावों में उल्लेख नहीं है।

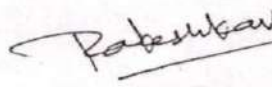
यह भी उल्लेखनीय है कि बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय में 03 बिन्दुओं के अन्तर्गत कार्यवाही की जानी थी, जिसमें बिन्दु 1 के अन्तर्गत वांछित अतिरिक्त धनराशि की मांग शासन से की जायेगी। इस सम्बन्ध में भवनों के बाह्य विकास के कार्यों हेतु वर्तमान में प्रगतिमान योजनाओं जिसके अन्तर्गत ग्राम-नूरनगर में निर्मित कराये जा रहे 480 भवनों का कार्य भी सम्मिलित है, के बाह्य विकास के कार्यों हेतु शासन से पत्र संख्या-188/4/पी0ए0-टी0/2021 -22 दिनांक 19.07.2021 के माध्यम से कुल धनांक रू० 34.97 करोड़ की धनराशि अवमुक्त किये जाने हेतु अनुरोध किया जा चुका है। आन्तरिक विकास कार्य/निर्माण कार्यों में अतिरिक्त व्यय धनराशि की व्यवस्था प्राधिकरण अंश (Implementing Agency Fund) से की जानी होगी, जिसके सम्बन्ध में कार्यवाही बोर्ड बैठक के निर्णय के बिन्दु संख्या-2 के अनुरूप की जा रही है।

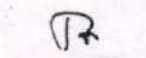
प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत ग्राम-नूरनगर में निर्मित कराए जा रहे उक्त 480 भवनों के निर्माण कार्य की अनुबन्धित लागत रू० 28.1772 करोड़ है तथा आन्तरिक विकास कार्यों पर व्यय की धनराशि रू० 6.0066 करोड़ है। निर्माण विकास कार्यों पर कुल 34.1838 करोड़ का व्यय अनुमानित है जबकि केन्द्रांश, राज्यांश एवं लाभार्थी अंश की धनराशि से कुल 28.80 करोड़ की धनराशि ही प्राप्त हो सकेगी। इस प्रकार कुल 5.3838 करोड़ की धनराशि प्राधिकरण अंश से व्यय की जानी होगी, जबकि योजना के बाह्य विकास कार्यों हेतु शासन द्वारा धनराशि उपलब्ध कराया जाना अथवा सम्बन्धित विभागों द्वारा कार्य कराये जाने प्रस्तावित हैं।

इस प्रकार परियोजना पर प्राधिकरण अंश के अतिरिक्त व्ययभार धनांक रू० 5.3838 करोड़ की प्रतिपूर्ति दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 25.03.2022 तक प्राधिकरण की सम्पत्तियों की नीलामी में आरक्षित मूल्य से अधिक प्राप्त रू० 2398.89 लाख की धनराशि से प्राधिकरण बोर्ड की 150वीं एवं 151वीं बैठक के निर्णयों के अनुरूप की जा सकती है।

अतः उपरोक्त के क्रम में ग्राम-नूरनगर में प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत निर्मित कराए जा रहे उक्त 480 भवनों के निर्माण एवं आंतरिक विकास कार्यों पर अतिरिक्त व्ययभार धनांक रू० 5.3838 करोड़ की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण की सम्पत्तियों की नीलामी दिनांक 01.04.2021 से दिनांक 25.03.2022 तक आरक्षित मूल्य से अधिक प्राप्त धनराशि रू० 23.9889 करोड़ से किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रेषित है।

  
अधिशासी अभियन्ता

  
मुख्य अभियन्ता

  
सचिव



51  
File No. N-11011/46/2019-HFA-III-UD (E.No. 9066504)

Government of India  
Ministry of Housing & Urban Affairs  
(HFA Directorate)

Nirman Bhawan, New Delhi,  
Dated: 24<sup>th</sup> July, 2019

OFFICE MEMORANDUM

Subject: Minutes of the 44<sup>th</sup> meeting of the Central Sanctioning and Monitoring Committee (CSMC) for Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) - Housing for All.

The undersigned is directed to forward herewith a copy of the minutes of the 44<sup>th</sup> meeting of the Central Sanctioning and Monitoring Committee (CSMC) for Pradhan Mantri Awas Yojana (Urban) - Housing for All Mission held on 28.06.2019 at New Delhi with Secretary, Ministry of Housing & Urban Affairs in chair, for information and necessary action.

Encl: As above

*Vinod Gupta*  
(Vinod Gupta)  
Under Secretary to the Govt. of India  
Tel: 011- 2302859

To, Members of the CSMC as follows:

1. Secretary, Ministry of Housing & Urban Affairs, Nirman Bhawan, New Delhi
2. Secretary, Department of Expenditure, Ministry of Finance, North Block, New Delhi.
3. Secretary, Ministry of Social Justice and Empowerment Shastri Bhawan, New Delhi.
4. Secretary, Department of Health and Family Welfare, Nirman Bhawan, New Delhi.
5. Secretary, Department of Financial Services, Ministry of Finance.
6. Secretary, Ministry of Labour & Employment, Shram Shakti Bhawan, New Delhi
7. Addl. Secretary (Housing), M/o HUA, Nirman Bhawan, New Delhi
8. Joint Secretary (NULM), MoHUA, Nirman Bhawan, New Delhi
9. Joint Secretary and Financial Adviser, Ministry of HUA, Nirman Bhawan, New Delhi.
10. Joint Secretary & Mission Director -in charge of HFA, MoHUA,

Copy to:

- i. The Secretary, Urban Development - Government of UP - Navchetna Kendra,  
10, Ashoka Marg, Lucknow- 226001
- ii. The Principal Secretary (Housing, Government of Maharashtra Room No.425, 4th  
Floor, Mantralaya, Mumbai-400032.
- iii. The Principal Secretary Urban Local Bodies Department, New Civil Secretariat,  
Government of Haryana, Sector 17, Chandigarh 160017.
- iv. The Principal Secretary, Urban Development Department, Government of  
Tripura, Agartala 799001



## Annexure X-C: Salient details of the AHP projects submitted by the State Govt. of Uttar Pradesh

Rs. in lakhs

S. No	Authority Name	City	Govt. Land/Pvt. Land	Nos. of EWS Houses	Central Share	State Share	Ben. Share	LA Share	Project Cost	1st Instalment (40% of Central Share)
S. No	Authority Name	City	Govt. Land/Pvt. Land	Nos. of EWS Houses	Central Share	State Share	Ben. Share	LA Share	Project Cost	1st Instalment (40% of Central Share)
1	Ghaziabad Development Authority	Ghaziabad	Pvt Land	1493	2,239.500	1,493.000	2,971.070	13,999.560	20,703.13	895.800
2	Ghaziabad Development Authority	Ghaziabad	Pvt Land	1493	2,239.500	1,493.000	2,971.070	13,999.560	20,703.13	895.800
3	Ghaziabad Development Authority	Ghaziabad	Pvt Land	312	468.000	312.000	620.880	1,474.217	2,875.097	187.200
Total				3298	4947.00	3298.00	6563.02	29473.34	44,281.36	1978.80
4	UP Housing and Development Board	Kaushambi	Govt Land	144	216.000	144.000	288.000	171.690	819.690	86.400
5	UP Housing and Development Board	Barabanki	Govt Land	288	432.000	288.000	576.000	572.540	1868.54	172.80
6	UP Housing and Development Board	Chhibramau	Govt Land	96	144.000	96.000	192.000	240.960	672.96	57.60
7	Ghaziabad Development Authority	Ghaziabad	Govt Land	480	720.000	480.000	960.000	3,827.230	5987.23	288.00
Total				1008	1512.00	1008.00	2016.00	4812.42	9348.42	604.80
Grand Total				4306	6,459.00	4,306.00	8,579.02	34,285.76	53,629.78	2,583.60





# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

I.S.O.-9001-2015

एवं I.S.O.-14001-2015 प्रमाणित संस्था

पत्रांक :

420/4/ईडब्ल्यूएस जोन-1/2020-21

दिनांक 12-3-21

प्रेषक,

उपाध्यक्ष,  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,  
गाजियाबाद।

सेवा में,

प्रमुख सचिव,  
आवास एवं शहरी नियोजन,  
उ०प्र० शासन, लखनऊ।

**विषय:-**गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम-नूरनगर, राजनगर एक्सटेंशन में प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत 480 ई.डब्ल्यूएस. भवनों हेतु संशोधित विस्तृत परियोजना रिपोर्ट (डी०पी०आर०) के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राजनगर एक्सटेंशन क्षेत्र में ग्राम-नूरनगर के खसरा संख्या 315 ख, 343, 351 एवं 352 पर कुल 15409.93 वर्ग मी० भू-क्षेत्र में प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत 480 ई.डब्ल्यूएस. भवनों (जी+9) हेतु पूर्व में पत्र संख्या 154/4/ई.ई/जोन-3/2019 दिनांक 06.02.19 के माध्यम से डी.पी.आर. प्रेषित की गयी थी जिस पर केन्द्रीय स्वीकृति एवं अनुश्रवण समिति (सी.एस.एम.सी.) द्वारा दिनांक 24.07.19 को स्वीकृति प्रदान की जा चुकी है। पूर्व प्रस्तावित जी+9 मंजिला भवनों में नियमानुसार लिफ्ट, फायर फाईटिंग आदि आवश्यक सुविधाओं के कारण निर्माण लागत अधिक होने एवं भवनों/सुविधाओं के अनुरक्षण में आने वाली व्यवहारिक समस्याओं को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल पर 480 (जी+9) के स्थान पर 480 (जी+3) भवनों का पुनर्नियोजन किया गया है। योजना के कुल क्षेत्रफल एवं भवनों की संख्या में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। उल्लेखनीय है कि पूर्व स्वीकृत परियोजना की कुल लागत ₹० 5987.23 लाख थी जिसमें प्राधिकरण पर कुल ₹० 3827.23 लाख का व्ययभार आ रहा था जबकि 480 जी+3 भवनों हेतु प्रेषित की जा रही संशोधित डी.पी.आर. के अनुसार कुल परियोजना लागत ₹० 3885.62 लाख है जिसमें प्राधिकरण का व्ययभार मात्र ₹० 1005.62 लाख आता है।

शासनादेश संख्या 20/2020/532/आठ-1-20-80 विविध/2010 दिनांक 18.03.2020 द्वारा पूर्व में निर्धारित ₹० 4.50 लाख न्यूनतम सीलिंग कॉस्ट को 22.77 वर्ग मी० कारपेट एरिया के लिए ₹० 6.00 लाख निर्धारित किया गया है तथा आपकी अध्यक्षता में दिनांक 13.10.2020 को आहूत बैठक में लाभार्थियों का अंशदान अभिकरण बोर्ड के अनुमोदन से बढ़ाए जाने हेतु औचित्य एवं आख्या सहित प्रस्ताव प्रेषित किए जाने के निर्देश दिए गए हैं। तदकम में दिनांक 20.02.21 को आहूत प्राधिकरण की 157वीं बोर्ड बैठक में प्रस्ताव संख्या 157/14 पर ग्राम-नूरनगर में 480 ई.डब्ल्यूएस. (जी+3) भवनों का विक्रय मूल्य ₹० 4.50 लाख प्रति भवन से ₹० 6.00 लाख प्रति भवन करते हुए संशोधित परियोजना शासन को प्रेषित किए जाने हेतु बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किया जा चुका है।

अतः कृपया उपरोक्तानुसार ग्राम-नूरनगर के खसरा संख्या 315 ख, 343, 351 एवं 352 पर प्रधानमंत्री आवास योजना के अंतर्गत प्रस्तावित 480 ई.डब्ल्यूएस. भवनों (जी+3) के निर्माण हेतु धनांक ₹० 3885.62 लाख की संशोधित डी.पी.आर. का अनुमोदन प्रदान करने हेतु राज्य स्तरीय मूल्यांकन समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का कष्ट करें।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

भवदीय

(कृष्णा करुणेश)  
उपाध्यक्ष





# गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद  
ISO 9001:2015 & ISO 14001:2015

54

पत्रांक: 188/4/पी0ए0-टी0/2021-22

दिनांक: 19-07-2021

सेवा में,

प्रमुख सचिव,  
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,  
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

विषय:- प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत वाह्य विकास कार्य कराये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया दिनांक 30.06.2021 को प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन की अध्यक्षता में हुई वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत अवस्थापना सुविधाएं विकसित किये जाने का प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराये जाने के निर्देश दिये गये थे। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा पूर्व में पत्र संख्या-64/4/पी0ए0-टी0/2020-21 दिनांक 01.03.2021 के माध्यम से विभिन्न विभागों को भेजे गये प्रस्ताव का विवरण सहित सूचना शासन को प्रेषित की गयी थी।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन भवनों के वाह्य विकास कार्य हेतु शासनादेश संख्या-1878/आठ-1-18-80विधिघ/2010 दिनांक 17.10.2018 के क्रम में मुख्य अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, प्रभागीय निदेशक, सामाजिक वानिकी प्रभाग, अधिशासी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, नगर आयुक्त, नगर निगम एवं मुख्य अभियन्ता पश्चिमांचल क्षेत्र उ0प्र0 राज्य पावर कारपोरेशन लि0 को अलग-अलग पत्र प्रेषित किये गये थे। पुनः सभी विभागों को अनुस्मारक पत्र प्रेषित किये गये थे, परन्तु किसी भी विभाग से न तो किसी पत्र का उत्तर प्राप्त हुआ एवं न ही किसी विभाग द्वारा स्थल पर वाह्य विकास सम्बन्धी कार्य प्रारम्भ किये गये हैं।

प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन भवनों के वाह्य विकास कार्यों में आ रहे व्यय के सम्बन्ध में आवास-बन्धु द्वारा प्रेषित पत्र संख्या-5113/आ0ब0-1/निदेशक/2019-20 दिनांक 20.12.2019 के क्रम में प्राधिकरण द्वारा पत्र संख्या-262/4/पी0ए0-टी0/2019-20 दिनांक 03.01.2020 (संलग्नक-1) के माध्यम से अवगत कराया गया था।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निर्माणाधीन 3016 भवनों का निर्माण कार्य प्रगति पर है, जिनके वाह्य विकास कार्य शीघ्र कराये जाने आवश्यक हैं, इस हेतु भवनों के वाह्य विकास कार्यों पर आने वाले व्यय का विवरण तैयार कराया गया है, जो कुल रू0 34.97 करोड़ आंकलित है (संलग्नक-2)।

अतः अनुरोध है कि प्राधिकरण द्वारा प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्मित किये जा रहे भवनों के वाह्य विकास कार्य हेतु कुल रू0 34.97 करोड़ (रू0 चौतिस करोड़ सत्तानवे लाख मात्र) अवगुक्त किये जाने हेतु सम्बन्धित को निर्देशित करने का कष्ट करें, ताकि सभी भवनों के विकास कार्य पूर्ण कराकर आवंटियों को कब्जा दिया जा सके।

संलग्नक: उपरोक्तानुसार।

(कृष्णा कलशेरा)

उपाध्यक्ष

पृष्ठांक: 188/4/पी0ए0-टी0/2021-22 दिनांक 19-07-2021

प्रतिलिपि:-

1- निदेशक, आवास-बन्धु को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।

उपाध्यक्ष



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 150वीं बोर्ड बैठक दिनांक 15.06.2018 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 150वीं बोर्ड बैठक दिनांक 15.06.2018 को सम्पन्न हुई जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया:-

1.	डा0 प्रभात कुमार, आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्रीमती, रितु माहेश्वरी, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्रीमती रितु माहेश्वरी, जिलाधिकारी गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री अतुल कुमार सिंह, अपर/संयुक्त निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल मेरठ	सदस्य
5.	श्री शुभेन्द्र चौधरी, परियोजना प्रबन्धक, गंगाजल परियोजना ईकाई उ0प्र0 जल निगम, गाजियाबाद	सदस्य
6.	श्री रविन्द्र कुमार, अपर सम्भागीय अधिकारी, मेरठ सम्भागीय नियोजन खण्ड	सदस्य
7.	श्री सी0पी0 सिंह, नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद	सदस्य
8.	श्री सतीश चन्द गौड़, चीफ कोऑर्डिनेट प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	सदस्य
9.	श्रीमती शिमता सिंह, क्षेत्रीय प्रबन्धक, उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास निगम	सदस्य
10.	श्री महेश प्रसाद, संयुक्त आवास आयुक्त सम्पत्ति विभाग उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद मेरठ जोन	सदस्य
11.	मौ0 आसिफ खान	गैर सरकारी सदस्य
12.	श्रीमती कृष्णा त्यागी	गैर सरकारी सदस्य
13.	श्री सचिन कुमार	गैर सरकारी सदस्य
14.	श्री हिमाशु मित्तल	गैर सरकारी सदस्य



150/13	प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों के विक्रय किये जाने पर प्राप्त होने वाली धनराशि एवं इनके निर्माण पर आ रही लागत के अन्तर की धनराशि को अन्यत्र भारित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव में प्रस्तुत विकल्प सं०-2 के अनुसार निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी:- 1. वांछित अतिरिक्त धनराशि की मांग शासन से की जायेगी। 2. शासन से धनराशि प्राप्त न होने की दशा में प्राधिकरण की रिक्त सम्पत्ति के लिये रिजर्व प्राईस से अधिक प्राप्त बोली के अनुरूप मिलने वाली धनराशि से इसकी प्रतिपूर्ति की जा सकेगी। 3. अवस्थापना निधि के अन्तर्गत धनराशि उपलब्ध होने पर उक्त अतिरिक्त धनराशि की आंशिक प्रतिपूर्ति अवस्थापना निधि से की जा सकेगी।
150/14	गाजियाबाद नगर में छंदाघर से भादिया मोड़ तक एलीवेटिड रोड के निर्माण के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि कार्य प्राधिकरण द्वारा स्वयं ई-बिड आमंत्रित कर सम्पादित कराया जाये।
150/15	प्राधिकरण द्वारा नवनिर्मित 10.3 किलोमीटर एलीवेटिड रोड की साइड वाल एवं न्यू लिंक रोड (एन०एच०-58 से एन०एच०-24) पर सोलर पॉवर प्लान्ट स्थापित करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान करते हुए निर्देशित किया गया कि बिड में परीक्षण कर यह भी सम्मिलित किया जाये कि इसका मॉड्यूल क्या होगा एवं प्राधिकरण के उपयोग हेतु कन्शेसनर द्वारा किस दर पर विद्युत की खपत का समायोजन किया जायेगा।
150/16	राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेन्टर एवं इन्दिरापुरम स्वर्णजयन्ती पार्क के समीप मल्टीलेवल मैकेनाइज्ड पार्किंग का पी०पी०पी० मॉडल पर निर्माण कराये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गयी एवं निर्देशित किया गया कि यह सुनिश्चित किया जाये कि पार्किंग के प्रवेश एवं निकास स्थानों पर ट्रैफिक मूवमेन्ट बाधित न हो एवं कन्शेसनर से कुछ न्यूनतम अपफ्रन्ट धनराशि भी ली जाये ताकि वह लीज अवधि में पार्किंग को निर्धारित शर्तों के अनुसार संचालित करना सुनिश्चित करे।
150/17	राजस्व ग्राम टीला शहवाजपुर के खसरा सं० 490 क्षेत्रफल 1-1-15 बीघा या 2751.38 वर्ग मीटर अनार्जित भूमि के स्थान पर 50 प्रतिशत यानि 1375.69 वर्गमीटर भूमि के समायोजन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

Lh

Rk

Lh



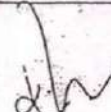
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 151वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.2018 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 151वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.11.2018 को सम्पन्न हुई जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया:-

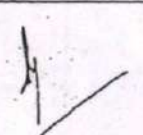
1.	श्रीमती अनीता सी० मेश्राम, आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ	अध्यक्ष
2.	श्रीमती कंचन वर्मा, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	श्रीमती रितु माहेश्वरी, जिलाधिकारी गाजियाबाद	सदस्य
4.	श्री अनिल कुमार श्रीवास्तव, प्रबन्ध निदेशक जल निगम, उ०प्र० लखनऊ।	सदस्य
5.	श्री अतुल कुमार सिंह, अपर/संयुक्त निदेशक, कोषागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ	सदस्य
6.	श्री के०बी० शुक्ला, सहयुक्त निदेशक, मेरठ	सी०टी०सी०पी० के प्रतिनिधि सदस्य
7.	श्री सी०पी० सिंह, नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद	सदस्य
8.	श्री सतीश चन्द गौड, चीफ कोऑर्डिनेट प्लानर एन०सी०आर० सेल, गाजियाबाद	सदस्य
9.	श्रीमती स्मिता सिंह, क्षेत्रीय प्रबन्धक, उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम	सदस्य
10.	श्री एस०पी०एन० सिंह, अधिशासी अभियन्ता आवास विकास परिषद वसुन्धरा गाजियाबाद।	सदस्य प्रतिनिधि
11.	मौ० आसिफ खान	गैर सरकारी सदस्य
12.	श्रीमती कृष्णा त्यागी	गैर सरकारी सदस्य
13.	श्री सचिन कुमार	गैर सरकारी सदस्य
14.	श्री हिंमाशु मित्तल	गैर सरकारी सदस्य



151/22 वित्त नियंत्रक	वित्तीय वर्ष 2017-18 की बैलेन्सशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।
151/23 मुख्य अभि०	प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत प्रस्तावित भवनों के विक्रय किये जाने पर प्राप्त होने वाली धनराशि एवं इनके निर्माण पर आ रही लागत के अन्तर की धनराशि को अन्यत्र भारित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।
151/24 मुख्य अभि०	राजनगर डिस्ट्रिक्ट सेंटर मल्टीलेवल मैकेनाईज्ड पार्किंग का पी०पी०पी० मॉडल पर बनाये जाने सम्बन्धी पूर्व स्वीकृत प्रस्ताव को निरस्त करने के सम्बन्ध में।	मद सं० 150/9 पर पारित प्रस्तावानुसार कार्यवाही की जाये।
151/25 मुख्य अभि०	मधुबन बापूघाम योजना में निर्माणाधीन प्रधानमंत्री आवासीय योजना के अन्तर्गत 856 ई०डब्ल्यू०एस० भवनों के निर्माण के अनुबन्ध की पुनरीक्षित लागत रू० 46.54 करोड़ की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।
151/26 मुख्य अभि०	मधुबन बापूघाम आवासीय योजना में रिक्त एल०आई०जी० एवं ई०डब्ल्यू०एस० भवनों को विक्रय किये जाने पर प्राप्त धनराशि एवं इनके निर्माण पर आ रही लागत के अन्तर की धनराशि को अन्यत्र भारित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया।
151/27 व्यवसायिक	दिनांक 05.10.2018 को सम्पन्न हुई प्राधिकरण बोर्ड बैठक सं०-144 के मद संख्या-23 पर स्वीकृति अनुसार, दिसशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक मेट्रो रेल परियोजना में नया बस अड्डा क्षेत्र में मेट्रो रेल स्टेशन हेतु श्री श्रीकृष्ण गुप्ता के भूखण्ड सं० ए-2 पटेल नगर ॥ क्री 309.00 वर्ग मीटर ली गयी भूमि के बदले पूर्व में दिये गये 774.30 वर्ग मीटर के भूखण्ड सं० सी०एस-1, कविनगर को आवंटी द्वारा न लेकर आवंटी की सहमति पर प्राधिकरण की अन्य योजना कपूरीपुरम में 468.13 वर्ग मीटर क्षेत्रफल का लगभग समान श्रेणी का कन्वीनियन्ट शॉपिंग भूखण्ड विकल्प में दिये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।
151/28 व्यवसायिक	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में 2000 वर्ग मीटर से कम क्षेत्रफल के नियोजित/आवदित भूखण्ड/भवनों में मानक क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल बढ़ने पर बड़े हुए क्षेत्रफल की दर निर्धारण करने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावानुसार स्वीकृति प्रदान की गयी।



-Kishan





मद संख्या : 160/  
विभाग : सम्पत्ति

11

विषय - सुश्री रेखा कुमारी, दिव्यांग को इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में आवंटित भवन संख्या बी०के०-101ए, ई०डब्लू०एस० के परिवर्तन में इसी योजना में दिये गये भवन संख्या बी०के०-16, ई०डब्लू०एस० पर लगाये गये साधारण ब्याज रू० 41,438/- को माफ कराये जाने के सम्बन्ध में ।

सुश्री रेखा कुमारी द्वारा इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना संख्या 841 सम्पत्ति कोड 41डी के अर्न्तगत आवेदन फार्म संख्या जी.डी.ए.एच. 84110897 के माध्यम ई०डब्लू०एस० भवन आवंटन हेतु आवेदन फार्म भरा गया था । लाटरी ड्रा में सुश्री रेखा कुमारी को भवन संख्या बी०के०-101ए, ई०डब्लू०एस० का आवंटन हुआ जिसके आवंटन भुगतान विवरण की सूचना कार्यालय के पत्र संख्या 854 दिनांक 26/10/2015 को भेजी गयी है । आवंटी द्वारा सूचित भुगतान विवरण अनुसार उक्त आवंटित भवन का दिनांक 14/09/2017 को अनुबन्ध विलेख पंजीकृत कराकर भवन का कब्जा दिनांक 05/10/2017 को प्राप्त कर लिया गया ।

सुश्री रेखा कुमारी दिव्यांग होने के कारण उक्त आवंटित भवन संख्या बी०के०-101ए, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ के परिवर्तन में इसी योजना में नीचे का भवन का आवंटित किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र दिया गया । इनके प्रार्थना पत्र के क्रम में उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 01/01/2021 के द्वारा परिवर्तन में भवन संख्या बी०के०-16, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ दिये जाने हेतु निम्न बिन्दुओं पर स्वीकृति प्रदान की गयी -

- 1- भवन संख्या-बी०के० 16, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ का अन्तिम मूल्य अंकन 6,67,000/-रूपये है। भवन संख्या-बी०के० 101ए, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ का अन्तिम मूल्य 5.65,000/-रूपये है जिसके अन्तर की राशि अंकन 1,02,000/-रूपये पत्र की दिनांक से 01 माह में जमा करानी होगी।
- 2- भवन संख्या-बी०के० 101ए, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ का कब्जा हस्तान्तरित किये जाने की तिथि से कब्जा वापिस की तिथि तक का मानक किराया अंकन 3000/-रूपये प्रति माह की दर से जमा कराना होगा ।
- 3- परिवर्तित भवन के कुल मूल्य अंकन 6,67,000/-रूपये की 01 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क 6670/-रूपये एक माह में जमा कराना होगा।
- 4- निष्पादित अनुबन्ध विलेख को मूल रूप से प्रस्तुत करते हुए नियमानुसार निरस्त कराना होगा ।
- 5- भवन परिवर्तन की स्थिति में सुश्री रेखा द्वारा पूर्व में भवन संख्या-बी०के० 101ए, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ का जारी भुगतान विवरण के अनुसार देय राशि निर्धारित देय तिथि में नियमानुसार जमा करानी होगी ।

सुश्री रेखा कुमारी को कार्यालय के पत्र दिनांक 01/02/2021 को भवन संख्या बी०के०-16, ई०डब्लू०एस० के परिवर्तन की सूचना भेजी गयी ।

सुश्री रेखा कुमारी द्वारा दिनांक 01/02/2021 को जारी परिवर्तित भवन संख्या बी०के०-16, ई०डब्लू०एस० इन्द्रप्रस्थ के सम्बन्ध में भवन पर देय मानक किराया को माफ किये जाने हेतु प्रार्थना पत्र दिया गया । इनके प्रार्थना पत्र के क्रम में उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 04/03/2021 के द्वारा देय

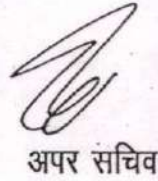


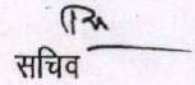
मानक किराया को माफ करते हुये अन्तर की राशि अंकन 1,02,000/-रु0 पर साधारण ब्याज अंकन 41,438/-रु0 लिये जाने हेतु आदेश प्रदान किये गये । सुश्री रेखा कुमारी को देय मानक किराया को माफ करते हुए अन्तर की राशि रु0 1,02,000/- पर दिनांक 31/10/2015 सये 31/03/2021 तक 7.50 प्रतिशत साधारण ब्याज अंकन रु0 41,438/- कुल रु0 1,50,108/-रुपये जमा करने हेतु पत्र दिनांक 17/03/2021 को सूचित किया गया ।

सुश्री रेखा कुमारी दोनो पैरों से दिव्यांग होने के कारण अन्तर की राशि रु0 1,02,000/- पर दिनांक 30/10/2015 से 31/03/2021 देय साधारण ब्याज रु0 41,438/- को मानवीयता के आधार पर माफ किये जाने हेतु बार-बार अनुरोध कर रहीं है ।

अतः दिनांक 30/10/2015 से 31/03/2021 तक देय साधारण ब्याज रु0 41,438/- (रुपये इकतालीस हजार चार सौ अड़तीस) को मानवीयता के आधार पर माफ किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आदेशार्थ प्रेषित है ।

  
प्रभारी सम्पत्ति

  
अपर सचिव

  
सचिव



मद संख्या : 160 /

12

विभाग : व्यवसायिक

विषय आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों हेतु आवंटी द्वारा जमा करायी गयी धनराशि वापिस/रिफण्ड किये जाने हेतु।

आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों को लाईसेंस शुल्क/किराये के आधार पर 03 वर्ष की अवधि के संचालन हेतु नीलामी के माध्यम से दिये जाने की स्वीकृति तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 13.11.2020 को प्रदान की गयी। प्राप्त स्वीकृति के क्रम में उक्त क्योस्कों को दिनांक 04.12.2020 से नीलामी में प्रस्तावित किये जाने की सूचना का प्रकाशन दिनांक 22.11.2020 को राष्ट्रीय/स्थानीय दैनिक समाचार-पत्रों में कराया गया। जिसके क्रम में दिनांक 04.12.2020 को आयोजित नीलामी में 08 बोलीदाताओं द्वारा प्रतिभाग किया गया। नीलामी में आवेदक/बोलीदाता श्री रवीन्द्र झां की सर्वोच्च बोली धनांक रू0 59.00 लाख प्राप्त हुई। प्राप्त सर्वोच्च बोली के आधार पर सर्वोच्च बोलीदाता श्री रवीन्द्र झां के पक्ष में ब्रोशर की नियम व शर्तों पर नीलामी समिति की अनुशंसा के क्रम में उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 09.12.2020 को स्वीकृति प्रदान की गयी।

उपरोक्त स्वीकृति के क्रम में आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों को स्वीकृत लाईसेंस किराया प्रति वर्ष के आधार पर 03 वर्ष की अवधि के संचालन हेतु श्री रवीन्द्र झां पुत्र श्री दामोदर झां को दिनांक 15.01.2021 को आवंटन-पत्र जारी किया गया। आवंटन पत्र के अनुसार उक्त 10 क्योस्कों का लाईसेंस किराया कुल रू0 69,62,000.00 प्रति वर्ष निर्धारित था तथा आवंटी द्वारा उक्त 10 क्योस्कों के कुल देय लाईसेंस किराया राशि के विरुद्ध धनांक रू0 12,50,000.00 दिनांक 04.11.2020 (नीलामी के समय जमा धरोहर राशि) के अतिरिक्त धनांक रू0 22,31,000 दिनांक 02.02.2021 एवं धनांक रू0 34,81,000.00 दिनांक 09.03.2021 को अर्थात् कुल धनराशि रू0 69,62,000.00 जमा करायी गयी।

आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों का अनुज्ञप्ति विलेख/अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराये जाने से पूर्व कोरोना काल में आवंटी श्री रवीन्द्र झां की मृत्यु दिनांक 25.04.2021 को कोरोना से हो जाने के कारण अनुज्ञप्ति विलेख निष्पादित नहीं हो सका, तदोपरान्त आवंटी की मृत्यु हो जाने के पश्चात् आवंटी के परिवार के सामने आर्थिक संकट उत्पन्न हो जाने की दशा में मृतक श्री रवीन्द्र झा की पत्नी श्रीमती अन्नपूर्णा झा के अनुरोध पर जमा धनराशि का रिफण्ड प्राप्त करने हेतु उक्त 10 क्योस्कों के अभिलेखों में मृतक की पत्नी श्रीमती अन्नपूर्णा झा पत्नी स्व0 श्री रवीन्द्र झा का नाम आवंटी के स्थान पर दर्ज कर लिया गया।

नामदर्ज उपरान्त श्रीमती अन्नपूर्णा झा द्वारा उक्त 10 क्योस्कों के विरुद्ध जमा समस्त धनराशि रिफण्ड हेतु आवेदन किया गया, किन्तु व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों लाईसेंस के लाईसेंस किराये पर संचालन हेतु दिये जाने के सम्बन्ध में प्रकाशित विज्ञप्ति एवं ब्रोशर में उल्लिखित नियम व शर्तों के अनुसार समर्पण/निरस्तीकरण की दशा में जमा धनराशि के रिफण्ड व रिफण्ड हेतु कटौती के सम्बन्ध में कोई नियम व शर्तों का उल्लेख न होने के कारण श्रीमती अन्नपूर्णा झा द्वारा रिफण्ड हेतु प्रस्तुत आवेदन पर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही नहीं हो पा रही है। उक्त प्रकरण के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष द्वारा अन्य सम्पत्तियों के ब्रोशर के आधार पर रिफण्ड किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक के समक्ष रखे जाने हेतु दिनांक 19.05.2022 को पत्रावली पर अनुमोदन प्रदान किया गया। उपाध्यक्ष के आदेशों के क्रम में प्रस्ताव निम्नवत् है :-

अवगत कराना है कि यद्यपि प्रश्नगत प्रकरण में नीलामी के समय आवेदन के साथ ब्रोशर में उल्लेखित नियम व शर्तों में जमा धनराशि वापसी/रिफण्ड हेतु कोई प्राविधान नहीं किया गया है, तथापि प्रकरण के निस्तारण



हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में 2000 वर्ग मी० से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों की नीलामी हेतु ब्रोशर दिनांक 27.06.2020 की नीलामी पुस्तिका के पृष्ठ संख्या-8 पर अंकित शर्त संख्या-9 के अनुसार समर्पण एवं निरस्तीकरण की दशा में रिफण्ड हेतु निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

भूखण्ड/भवन का समर्पण/निरस्तीकरण नियम एवं शर्तों के उल्लंघन के आधार पर किया जाता है तो निम्नानुसार कटौती की जायेगी :-

- (i) यदि उच्चतम बोलीदाता द्वारा फॉल ऑफ हैमर के उपरान्त फ्रीहोल्ड निर्धारित अवधि में कुल बिड मूल्य (12 प्रतिशत लीजरेन्ट व फ्रीहोल्ड अधिभार अतिरिक्त सहित) की 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) जमा नहीं करायी जाती है तो उसकी धरोहर राशि जब्त कर ली जायेगी।
- (ii) किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में धरोहर राशि को जब्त करते हुए एवं डिफॉल्टेड राशि पर ब्याज, यदि कोई हो तो, की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।
- (iii) यदि आवंटी द्वारा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि निर्धारित तिथियों में जमा नहीं करायी जाती है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए धारा-9(ii) के अनुसार कटौती कर ली जायेगी एवं निरस्तीकरण उपरान्त भूखण्ड को नीलामी में प्रस्तावित कर दिया जायेगा।
- (iv) सभी रिफण्ड बिना किसी ब्याज के वापस किये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार ब्रोशर की नियम व शर्त संख्या-9(ii) व 9(iv) के अनुसार कार्यवाही सम्पन्न कराते हुए लेखा गणना की जांच कराकर तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा रिफण्ड की प्रशासनिक/वित्तीय स्वीकृति प्रदान की गयी है, जिसके अनुसार मृतक आवंटी श्री. रवीन्द्र झा द्वारा जमा करायी गयी कुल धनराशि रू० 69,62,000.00 में से नियमानुसार रू० 12,94,777.00 की कटौती उपरान्त धनांक रू० 56,67,223.00 रिफण्ड योग्य राशि बनती है, परन्तु आवेदिका श्रीमती अन्नपूर्णा झा पत्नी स्व० श्री रवीन्द्र झा द्वारा आई०जी०आर०एस० के अन्तर्गत जिलाधिकारी के समक्ष दिनांक 22.03.2022 एवं 14.06.2022 को शिकायती पत्र प्रस्तुत करते हुए यह अनुरोध किया गया है कि मेरे पति श्री रवीन्द्र झा की मृत्यु उपरान्त प्राधिकरण द्वारा आर०डी०सी० व्हीकल फ्री जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों को नीलामी के माध्यम से लाईसेन्स किराये के आधार पर संचालन हेतु आवंटन के विरुद्ध जमा सम्पूर्ण धनराशि रू० 69,62,000.00 बिना कटौती के रिफण्ड किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए आर०डी०सी० योजना में व्हीकल फ्री-जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्कों को लाईसेन्स किराये के आधार पर 03 वर्ष की अवधि के संचालन हेतु ब्रोशर में उल्लेखित नियम व शर्तों में धनराशि वापसी/रिफण्ड हेतु कोई उल्लेख न होने के कारण प्रश्नगत प्रकरण में आवंटी द्वारा जमा करायी गयी सम्पूर्ण धनराशि का रिफण्ड बिना कटौती के मृतक आवंटी श्री रवीन्द्र झा की पत्नी श्रीमती अन्नपूर्णा झा के पक्ष में किये जाने हेतु कोरोना के दृष्टिगत सहानुभूतिपूर्वक विचार करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

सद्व. प्रभारी व्यवसायिक

अपर सचिव

सचिव



मद संख्या : 160/  
विभाग : नियोजन

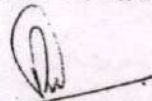
13

विषय : प्लॉट नं. राजेन्द्र नगर गैस गोदाम सेक्टर 3, राजेन्द्रनगर, गाजियाबाद के भू-उपयोग परिवर्तन कराने के सम्बन्ध में।

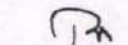
कृपया अवगत कराना है कि श्री पवन गोयल, बोर्ड मेम्बर, गा.वि.प्रा. द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र दिनांक 07.11.2022 के द्वारा प्लॉट नं. राजेन्द्र नगर गैस गोदाम सेक्टर 3, राजेन्द्रनगर, गाजियाबाद के भू-उपयोग परिवर्तन कराने के सम्बन्ध में अनुरोध किया गया है तथा पत्र में उल्लेख किया गया है कि "प्लॉट यूनाइटेड गैस गोदाम एजेन्सी के नाम से आवंटित है तथा फ्री होल्ड है उपरोक्त प्लॉट का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु गा. वि. प्रा. में 07.12.2021 को प्रार्थना पत्र दिया गया था, जिसे बोर्ड मीटिंग के लिए प्रस्तावित करना तय हुआ था। गैस गोदाम का खसरा नं. 1404 ग्राम अटोर में शिफ्ट करने जा रहे हैं। क्योंकि संघन आबादी के कारण यहाँ पर गैस गोदाम चलाना सम्भव नहीं है। चूँकि यह प्लॉट कामर्शियल है, जिसका मैप फाइल में लगाया हुआ है। इस प्लॉट के आधे भाग में कामर्शियल मार्किट निर्मित है एवं बगल में ही नर्सिंग होम भी है। आवेदक द्वारा यह भी उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा जो भी नियम, शर्तें एवं शुल्क होंगे, वह सभी मान्य होंगे। पूर्व में भी नामित/निर्वाचित बोर्ड सदस्यों द्वारा अनुरोध किया गया था।

यह भी अवगत कराना है कि पूर्व बोर्ड बैठक द्वारा निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण की समस्त नियोजित/विकसित कालोनियों में जहाँ पर भी ऐसे गैस गोदाम के भूखण्ड नियोजित हैं उनको चिन्हित करते हुए गैस गोदामों हेतु सक्षम स्तर से निर्गत अद्यतन नियमों/प्राविधानों के परिपेक्ष में उनकी वर्तमान में उपयोगिता के सम्बन्ध में विस्तृत परीक्षण एक समिति बनाकर करा लिया जाय। जिस पर कार्यवाही गतिमान है।

अतः श्री पवन गोयल, बोर्ड मेम्बर, गा.वि.प्रा. द्वारा किये गये अनुरोध के क्रम में बोर्ड मेम्बर का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव




मद संख्या : 160/  
विभाग : लेखानुभाग


14

विषय वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्सशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बंध में।

प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्सशीट मैसर्स साहनी बंसल एण्ड एसोसियेट्स, सनदी लेखाकार द्वारा तैयार की गयी है, जिसका ऑडिट मैसर्स मनीष पाण्डेय एण्ड एसोसियेट्स, सनदी लेखाकार द्वारा किया गया है। दिनांक 29.09.2022 को ऑडिटिड बैलेन्सशीट आयकर विभाग में जमा करा दी गयी है। वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेन्सशीट माननीय प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

  
लेखोकेन्द्र कुमार  
लेखाकार

  
वित्त नियंत्रक  
वित्त नियंत्रक  
राजियाबाद विकास प्राधिकरण  
राजियाबाद

  
सचिव



**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD, UTTAR PRADESH-201001

**ANNUAL REPORT**

2021-2022



## INDIAN INCOME TAX RETURN ACKNOWLEDGEMENT

here the data of the Return of Income in Form ITR-1 (SAHAJ), ITR-2, ITR-3, ITR-4(SUGAM), ITR-5, ITR-6, ITR-7  
filed and verified]  
(Please see Rule 12 of the Income-tax Rules, 1962)

Assessment Year  
2022-23

AN	AAALG0072C		
Name	GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY		
Address	VIKAS PATH , Ghaziabad H.O , Ghaziabad , GHAZIABAD , 31-Uttar Pradesh , 91-India , 201001		
Category	Local Authority	Form Number	ITR-7
Section	139(1) - Return filed on or before due date	e-Filing Acknowledgement Number	632750191111022

Current Year business loss, if any	1	0
Total Income		0
Book Profit under MAT, where applicable	2	0
Adjusted Total Income under AMT, where applicable	3	0
Net tax payable	4	0
Interest and Fee Payable	5	0
Total tax, interest and Fee payable	6	0
Taxes Paid	7	2,92,57,559
(+)Tax Payable /(-)Refundable (6-7)	8	(-) 2,92,57,560
Accreted Income as per section 115TD	9	0
Additional Tax payable u/s 115TD	10	0
Interest payable u/s 115TE	11	0
Additional Tax and interest payable	12	0
Tax and interest paid	13	0
(+)Tax Payable /(-)Refundable (12-13)	14	0

This return has been digitally signed by ASHOK KUMAR BAJPAL in the capacity of Others having PAN AHBPB2344L from IP address 103.108.4.149 on 11-Oct-2022

IC SI. No. & Issuer 5856972 & 524547511191575405CN=PantaSign CA 2014,OU=Certifying Authority,O=Pantagon Sign Securities Pvt. Ltd.,

System Generated

Barcode/QR Code



AAALG0072C0763275019111022E5DA0B7C640694C296A5925BA3B81C7FEFE13CCB

DO NOT SEND THIS ACKNOWLEDGEMENT TO CPC, BENGALURU



67

**Form No. 10 B**  
**(See Rule - 17B)**

**Audit report under section 12A (b) of the Income Tax Act, 1961, in the case of**  
**charitable or religious trust or institutions**

We have examined the Balance Sheet of Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad as at 31<sup>st</sup> March 2022 and the Income & Expenditure A/c for The year ended on that date which is in agreement with the books of account maintained by the said authority.

We have obtained all the information and explanations which to the best of our knowledge and belief were necessary for the purpose of the audit. In our opinion proper books of accounts have been kept by the above named authority so far as appears from our examination of the books, subject to the comments given below & as detailed in schedule No.21, the effect of which in the financial statements is not ascertainable.

These financial statements are the responsibility of the Authority's management. Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with auditing standard's generally accepted in India. Those standards require that we plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements evidence supporting the amounts and disclosure in the financial statements. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statements presentation. We believe that our audit provides reasonable basis for our opinion.

In our opinion and to the best of our information and according to explanations given to us & subject to above, the said accounts give a true and fair view:

- (i) In the case of the Balance Sheet, of affairs of the above named authority as at 31<sup>st</sup> March 2022.
- (ii) In the case of Income & Expenditure A/c, of the Income or Expenditure of it's accounting year ending on 31<sup>st</sup> March 2022.
- (iii) In the case of Receipt and Payment A/c, of the Income or Expenditure of it's accounting year ending on 31<sup>st</sup> March 2022.

The Prescribed particulars are annexed hereto.

Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:- 22513611AXCACI 7220

**For Manish Pandey & Associates**  
**Chartered Accountants**

Noida

*Manish Pandey*  
**CA. Manish Pandey**  
**M.No 513611**



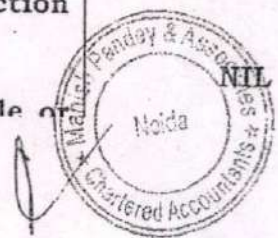
68

ANNEXURE  
STATEMENT OF PARTICULARS

I. APPLICATION OF INCOME FOR CHARITABLE OR RELIGIOUS PURPOSE.

1. Amount of income of the previous year applied to charitable or religious purpose in India during that year.	Total Income: Rs.5,89,49,16,310/-  Total Amount Spent:  Rs.3,96,82,25,218/-
2. Whether the trust/institutions has amount of income deemed to have been applied to charitable or exercised the option under clause (2) of the Explanation to section 11 (1)? If so, details of the religious purpose in India during the previous year.	YES
3. Amount of income accumulated or set apart for applications to charitable or religious purpose to the extent it dose not exceed 15 percent of the income derived from property held under trust wholly for such purpose.	Rs. 88,42,37,447
4. Amount of income, in addition for exemption under section 11(1) (c) (Give Details)	NIL
5. Amount of income, in addition to the amount referred to in item 3 above, accumulated or set a apart for specified purpose under section 11(2)	Rs.1,06,50,00,000/-
6. Whether the amount of income mentioned in item 5 above has been invested or deposited in the manner laid down in section 11(2) (b) ? if so, the details thereof.	YES
7. Whether any part of the income in respect of which an option was exercised under Clause (2) of the Explanation of section 11(1) in any earlier year is deemed to be income of the previous year under section 11 (1B) ? If so details thereof.	NIL
8. Whether during the previous year, any part of income accumulated or set apart for specified purpose under section 11(2) in any earlier year-	NIL

(a) has been applied for purpose other than charitable or



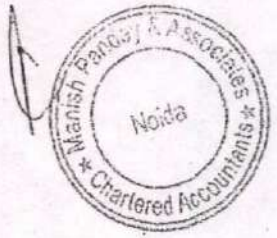


68 69

<p>8. Whether during the previous year, any part of income accumulated or set apart for specified purpose under section 11(2) in any earlier year-</p> <p>(a) has been applied for purpose other than charitable or religious purpose or has ceased to be accumulated or set apart for application thereto, or</p> <p>(b) has ceased to remain invested in any security referred to in section 11(2)(b)(i) or deposited in any account referred to in section 11(2)(b)(ii) or section 11(2)(b)(iii), or</p> <p>(c) has not been utilized for purpose for which it was accumulated or set apart during the period for which it was to be accumulated or set apart, or in the year immediately following the expiry thereof? If so, the details thereof.</p>	<p>NIL</p> <p>NIL</p> <p>NIL</p>
--	----------------------------------

**II. APPLICATION OR USE OF INCOME OR PROPERTY FOR THE BENEFIT OF PERSONS REFERRED TO IN SECTION 13(3)**

<p>1.</p>	<p>Whether any part of the income or property of the *trust/institutions was Lent, or continues to be lent, in the previous year to any person referred to in section 13 (3) (hereinafter referred to in this Annexure as such person)? If so, give details of the amount, rate of interest charged and the nature of security, if any</p>	<p>No</p>
<p>2.</p>	<p>Whether any land, building or other property of the *trust/institutions was made, or continued to be made, available for the use of any such person during the previous year? If so, give details of the property and the amount of rent or compensation charged, if any</p>	<p>No</p>
<p>3.</p>	<p>Whether any payment was made to any such person during the previous year by way of salary, allowance or otherwise? If so, give details</p>	<p>No</p>
<p>4.</p>	<p>Whether the services of the *trust/institutions were made available to any such person during the previous year? If so, given details thereof together with remuneration or compensation, if any</p>	<p>No</p>
<p>5.</p>	<p>Whether any share, security or other property was purchased by or on behalf of the *trust/institutions during the previous year from any such person? If so, give details thereof together with consideration paid</p>	<p>No</p>





6.	Whether any share, security or other property was sold by on behalf of the *trust/institutions during the previous year to any such person? If so, give details thereof together with the consideration received	No <sup>69</sup> 70-
7.	Whether any income or property of the *trust/institutions was diverted during the previous year in favour of any such person? if so, give details thereof together with the amount of income or value of property so diverted	No
8.	Whether the income or property of the *trust/institution was used applied during the previous year for the benefit of any such person in any other manner? If so, give details	No

- Strike out whichever is not applicable

**III. INVESTMENT HELD AT ANY TIME DURING THE PREVIOUS YEAR(S) IN CONCERNS IN WHICH PERSONS REFERRED TO IN SECTION 13(3) HAVE A SUBSTANTIAL INTEREST**

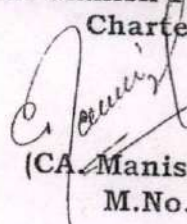
S. No.	Name and address of the concern	Where the concern is a company, number and class of shares held	Nominal value of the investment	Income from the investment	Whether the amount in col. 4 exceeded 5% of the capital of the concern during the previous year-say. Yes/No
1	2	3	4	5	6
			--N.A.--		
<b>Total</b>					

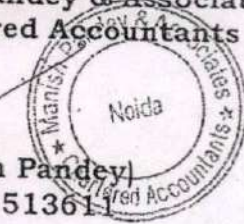
Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:- 22513611AXCACI7220

For Manish Pandey & Associates.  
Chartered Accountants

  
(CA. Manish Pandey)  
M.No. 51361





FORM NO.10

[See rule 17]

Notice to the Assessing Officer/Prescribed Authority under section 11(2) of the Income tax Act, 1961

To

The Assessing Officer/Prescribed Authority,

1. I, Ashok Kumar Bajpai, on behalf of Ghaziabad Development Authority bring to your notice that it has been decided by a resolution passed by the trustees/governing body, by whatever name called, on 30.04.2022 that, out of the income of the society/institution/association for the previous year(s), relevant to the assessment year 2022-23 and subsequent previous year(s), an amount of Rs 1,06,50,00,000/- which is 22.40 per cent of the income of the society/institution/association, such sum as is available at the end of the previous year(s) should be accumulated or set apart till the previous year(s) ending 31.03.2027 in order to enable the trustees/governing body by whatever name called, to accumulate sufficient funds for carrying out the purposes as per Annexure '1' enclosed.
2. Before expiry of six months commencing from the end of each previous year, the amount so accumulated or set apart has been/will be invested or deposited in any one or more of the forms or modes specified in subsection (5) of section 11.
3. Copies of the annual accounts of the society/institution/association along with details of investment (including deposits) and utilisation, if any, of the money so accumulated or set apart will be furnished to you before the expiry of six months commencing from the end of each relevant previous year.
4. It is requested that in view of our complying with the conditions laid down in section 11(2) of the income-tax Act, 1961, the benefit of that section may be given in the assessments of the society exempting the income in respect of the society/institution/association in respect of the incomes accumulated or set apart as mentioned above.

Date: 28.09.2022

Signature

Designation: Finance Controller

Address: Ghaziabad Development Authority, Vikas Path, Ghaziabad



NAME OF THE ASSESSEE:	GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY		
ADDRESS:	VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)		
STATUS:	AUTHORITY REGISTERED U/S 12A		
PAN. NO.:	AAALG0072C		
DOI:	09-03-1977		
ASSESSMENT YEAR:	2022-2023		
<b>COMPUTATION OF TOTAL INCOME</b>		<b>AMOUNT (RS.)</b>	
<b>DEEMED INCOME U/S 11</b>			
TOTAL RECEIPTS (AS PER RECEIPT AND PAYMENT ACCOUNT)		11,69,38,81,604	
LESS: OPENING BALANCE :-			
BANK BALANCES	1,31,92,74,450		
FIXED DEPOSIT	4,47,96,90,844	5,79,89,65,294	5,89,49,16,310.42
LESS:- 15% OF RS.		5,89,49,16,310	88,42,37,446.56
AMOUNT REQUIRED TO BE UTILISED			5,01,06,78,863.85
LESS: AMOUNT SPENT DURING THE YEAR (AS PER RECEIPT AND PAYMENT ACCOUNT)		11,69,38,81,604	
LESS: CLOSING BALANCE :-			
BANK BALANCE	1,29,32,61,552		
FIXED DEPOSIT	4,69,04,08,347	5,98,36,69,898.65	
LESS :- REPAYMENT OF LOANS		1,74,19,86,487.00	3,96,82,25,218.68
<b>BALANCE</b>			1,04,24,21,693.64
LESS: AMOUNT SET APART U/S 11(2) OF THE INCOME TAX ACT [AS PER FORM NO. 10 DT. 28/09/2022]			1,06,50,00,000.00
<b>NET TAXABLE VALUE</b>			NIL
TAX THEREON (A)			-
ADD: ED. CESS @4%			-
TOTAL TAX			-
ADD: INTEREST 234B			-
ADD: INTEREST 234C			-
LESS: U/S 140A			-
LESS: TDS		2,92,57,558.00	2,92,57,558.00
<b>TAX PAYABLE/(REFUNDABLE)</b>			-2,92,57,558.00

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

सचिव  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण  
गाजियाबाद



# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

73

## Balance Sheet as at 31-03-2022

Particulars	Schedule No.	Current Year (31.03.2022)	Previous Year (31.03.2021)
1	2		
<b>FUNDS</b>			
<b>I. Owned Funds</b>			
(a) Funds & Reserves	1	12,871,899,930.69	12,008,573,606.24
<b>II. Grant Funds</b>	2	15,181,795.00	96,902,517.00
<b>III. Loan Funds</b>			
(a) Long Term	3	10,075,200,179.00	11,817,186,666.00
<b>IV. Deposits</b>			
(a) Deposit against Works		1,844,457,221.85	2,058,256,180.53
(b) Deposit against Properties	4	23,048,585,179.39	21,871,112,148.75
<b>TOTAL</b>		<b>47,855,324,305.93</b>	<b>47,852,031,118.52</b>
<b>APPLICATION OF FUNDS</b>			
<b>I. Fixed Assets</b>	5	512,470,229.81	515,817,129.81
<b>II. Properties/ Inventories</b>	6	26,531,436,187.75	27,233,147,330.75
<b>III. Investments</b>	7	4,690,408,346.84	4,479,690,844.09
<b>IV. Current Assets Less Current Liabilities and Provisions</b>	8	16,121,009,541.53	15,623,375,813.77
<b>TOTAL</b>		<b>47,855,324,305.93</b>	<b>47,852,031,118.52</b>

SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES & NOTES TO THE ACCOUNTS  
AS PER THE REPORT OF EVEN DATE ATTACHED

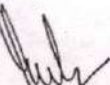
21

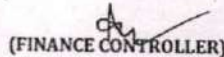
For Manish Pandey & Associates  
Chartered Accountants




(CA Manish Pandey)  
M.NO. 513611

For Ghaziabad Development Authority

  
(ACCOUNTANT)  
G.D.A.

  
(FINANCE CONTROLLER)  
G.D.A.

  
(SECRETARY)  
G.D.A.

  
(VICE CHAIRMAN)  
G.D.A.

Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:- 22513611AXCACI7220



# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

78

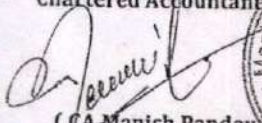
## Income And Expenditure Account for the year ending 31-03-2022

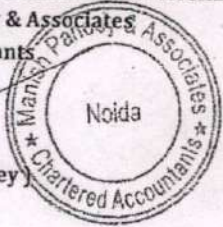
Particulars	Schedule No.	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
<b>Incomes</b>			
Sale of Properties		1,188,807,752.00	804,769,111.00
Interest Income From Properties	9	136,582,393.61	128,742,983.89
Development Charges and Other Levies	10	1,970,819,210.20	1,883,827,254.83
Income from Properties/ Public Utilities	11	56,376,658.53	43,343,079.68
Other Income From Sale/ Transfer of Properties etc.	12	215,651,266.13	124,155,298.45
Income From Investments	13	288,316,784.30	422,928,842.28
Other Income	14	892,164,968.36	647,455,931.51
Recovery of Cost from Project/ Scheme/ Deposit/ Works	15	4,458,688.00	560,720.00
<b>Total Incomes</b>		<b>4,753,177,721.13</b>	<b>4,055,783,221.64</b>
<b>Expenditures</b>			
Construction Cost including Land cost		828,144,413.00	766,499,484.00
Establishment Cost	16	746,228,302.00	627,322,099.47
Administrative Cost	17	135,308,230.03	144,197,979.75
Interest and Other Cost of Loans and Borrowings	18	824,655,585.12	973,748,917.84
Social Overheads	19	562,197,893.00	902,032,681.50
Other Expenses	20	269,245,550.03	286,997,468.92
Depreciation and Amortization Cost	5	6,312,922.00	6,444,561.00
<b>Total Expenditure</b>		<b>3,372,092,895.18</b>	<b>3,707,243,192.48</b>
<b>Profit/ (Loss) for the Year</b>		<b>1,381,084,825.95</b>	<b>348,540,029.16</b>
Add: Brought Forward From Previous Year Reserves/ Funds Provision Written Back			
Less: Transfer to Development Fund		1,333,682,000.00	1,274,146,000.00
Provision for Bonds/ Debentures			
Loan Redemption Fund			
Provision for Infrastructure/ City Pool Fund			
<b>Surplus/ (Deficit) in Income and Expenditure Account Carried to Balance Sheet</b>		<b>47,402,825.95</b>	<b>-925,605,970.84</b>

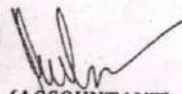
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES & NOTES TO THE ACCOUNTS  
AS PER THE REPORT OF EVEN DATE ATTACHED

21

For Manish Pandey & Associates  
Chartered Accountants

  
(CA Manish Pandey)  
M NO. 513611



  
(ACCOUNTANT)  
G.D.A.

For Ghaziabad Development Authority

  
(FINANCE CONTROLLER)  
G.D.A.

  
(SECRETARY)  
G.D.A.

  
(VICE CHAIRMAN)  
G.D.A.

Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:-

22513611AXCACTI7220



# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

RECEIPT AND PAYMENT A/C

75

Receipts	Note	Current Year (2021-22) (Rs.)	Payments	Note	Current Year (2021-22) (Rs.)
<b>I. Opening Balances</b>			<b>I. Expenses</b>		
Bank Balances	1	1,31,92,74,449.82	Establishment Expenses	12	74,62,28,302.00
Fixed Deposits	1	4,47,96,90,844.09	Administrative Expenses	13	13,53,08,230.03
<b>II. Interest Income</b>			Social Expenses	14	56,21,97,893.00
FROM FDRs	3	19,44,65,006.80	Construction Cost - Properties	15	82,81,44,413.00
FROM HPDA	3	5,86,54,323.00	Other Expenses	16	26,92,45,550.03
FROM Saving Bank A/c	4	3,51,97,454.50	<b>II. Utilisation of Funds</b>		
<b>III. Receipts from Allottee/Public</b>			Grants Utilised From (PMAY State Govt)	17	8,17,20,722.00
Sale of Properties	5	1,18,88,07,752.00	Infrastructure Development Fund	18	51,77,58,501.50
Rental Income	6	5,63,76,658.53	<b>III. Expenditure on Fixed Assets</b>		
Interest Income from Properties	7	13,65,82,393.61	Office Equipments	19	21,57,972.00
Development Charges and Other Levies	8	1,97,08,19,210.20	Computer Software	19	7,39,200.00
Other Income from Properties	9	21,56,51,266.13	Furnitures	19	68,850.00
Other Incomes	10	89,66,23,656.36	<b>IV. Finance Charges</b>		
<b>IV. Change in Working Capital</b>	11	1,14,17,38,589.29	Interest on Loans	20	79,97,27,792.00
			Bank Charges	20	2,49,27,793.12
			<b>V. Repayment of Loans</b>	21	1,74,19,86,487.00
			<b>VI. Closing Balance</b>		
			Bank Balances	2	1,29,32,61,551.81
			Fixed Deposits	2	4,69,04,08,346.84
<b>TOTAL</b>		<b>11,69,38,81,604.33</b>	<b>TOTAL</b>		<b>11,69,38,81,604.33</b>

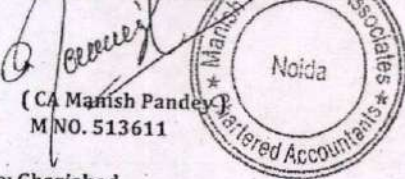
SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES & NOTES TO THE ACCOUNTS

21

Chartered Accountants


For Manish Pandey & Associates

Chartered Accountants



(CA Manish Pandey)  
M NO. 513611

For Ghaziabad Development Authority

  
(ACCOUNTANT)  
G.D.A.

  
(FINANCE CONTROLLER)  
G.D.A.

  
(SECRETARY)  
G.D.A.

  
(VICE CHAIRMAN)  
G.D.A.

Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:- 22513611AXCACI7220



**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**  
VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

75

**SCHEDULE 1**

<b>Owned Funds</b>	<b>Current Year (2021-22)</b>	<b>Previous Year (2020-21)</b>
	<b>Amount (Rs.)</b>	<b>Amount (Rs.)</b>
<b>a) Funds &amp; Reserves</b>		
Development Fund		
General Fund	8,796,857,862.13	8,749,455,036.18
Special Fund :-		
a) Infrastructure Development Fund	4,075,042,068.56	3,259,118,570.06
b) Any Other Fund		
<b>Total</b>	<b>12,871,899,930.69</b>	<b>12,008,573,606.24</b>

**SCHEDULE 2**

<b>Grant Funds</b>	<b>Current Year (2021-22)</b>	<b>Previous Year (2020-21)</b>
	<b>Amount (Rs.)</b>	<b>Amount (Rs.)</b>
Balance at the beginning of the Year	96,902,517.00	82,120,000.00
Add: Additions during the year	24,800,000.00	130,212,517.00
Less: Utilisation during the year	106,520,722.00	115,430,000.00
<b>Balance at the end of the Year</b>	<b>15,181,795.00</b>	<b>96,902,517.00</b>

**SCHEDULE 3**

<b>Loan Funds</b>	<b>Current Year (2021-22)</b>	<b>Previous Year (2020-21)</b>
	<b>Amount (Rs.)</b>	<b>Amount (Rs.)</b>
<b>a) Long Term Loan Funds (More Than Five Years)</b>		
- From Financial Institutions and Banks (Equitable Mortgage of Land situated at Village Sadarpur under Dasna Pargana and Village Nangla Paat under Jalalabad Pargana, District Ghaziabad.)	5,929,100,179.00	6,841,986,666.00
- From Others (NCR Planning Board) (See Schedule No.21)	4,146,100,000.00	4,975,200,000.00
<b>Sub-Total</b>	<b>10,075,200,179.00</b>	<b>11,817,186,666.00</b>
<b>b) Medium Term Loan Funds (More Than One Year But Less</b>		
- From Financial Institutions and Banks	-	-
- From Others	-	-
<b>Sub-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>c) Short Term Loan Funds (Less Than One Year)</b>		
- From Financial Institutions and Banks	-	-
- From Others	-	-
<b>Sub-Total</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Total</b>	<b>10,075,200,179.00</b>	<b>11,817,186,666.00</b>

*[Handwritten Signature]*



**SCHEDULE 4**

Deposits	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
<b>a) Deposits Against Works</b>		
- Deposits from Government Agencies/ Departments	22,450,907.00	22,450,907.00
- Deposits from Institution and Corporations	1,822,006,314.85	2,035,805,273.53
- Deposits from Public & Others		
<b>Sub-Total</b>	<b>1,844,457,221.85</b>	<b>2,058,256,180.53</b>
<b>b) Deposits Against Properties</b>		
- Registration Money/ Earnest Money/ Allotment Money	23,048,585,179.39	21,871,112,148.75
- Other Deposits		
<b>Sub-Total</b>	<b>23,048,585,179.39</b>	<b>21,871,112,148.75</b>
<b>Total</b>	<b>24,893,042,401.24</b>	<b>23,929,368,329.28</b>

**SCHEDULE 6**

Properties/ Inventories (Current Assets)	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
a) Land under Development	13,813,455,923.75	13,813,455,923.75
b) Developed Plots/ Flats Remaining Unsold	12,208,045,310.00	13,030,053,046.00
c) Properties under Construction	509,934,954.00	389,638,361.00
<b>Total</b>	<b>26,531,436,187.75</b>	<b>27,233,147,330.75</b>

**SCHEDULE 7**

Investments (Current Assets)	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
a) Government or Trust Securities	-	-
b) Debentures/ bond of public undertakings	-	-
c) Deposits with bank	4,690,408,346.84	4,479,690,844.09
<b>Total</b>	<b>4,690,408,346.84</b>	<b>4,479,690,844.09</b>



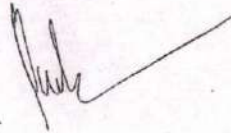
**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**  
 - VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

**SCHEDULE 5**

**SCHEDULE OF FIXED ASSETS AND DEPRECIATION (F.Yr. 2021-22)**

(In Rs.)

Particulars	Rate of Depreciation	W.D.V. as on 31-3-2021	Additions		Sale/Adjustment	Balance as on 31-03-2022	Depreciation for the year	W.D.V. as on 31-03-2022
			More Than 180 Days	Less Than 180 Days				
LAND & BUILDING	0%	476,605,223.00	-	-	-	476,605,223.00	-	476,605,223.00
VEHICLES	15%	17,540,979.16	-	-	-	17,540,979.16	2,631,147.00	14,909,832.16
OFFICE EQUIPMENTS	15%	7,552,562.88	2,023,517.00	134,455.00	-	9,710,534.88	1,446,496.00	8,264,038.88
COMPUTERS HARDWARE	40%	857,490.84	-	-	-	857,490.84	342,996.00	514,494.84
FURNITURE & FIXTURES	10%	6,692,553.38	-	68,850.00	-	6,761,403.38	672,698.00	6,088,705.38
BICYCLE	15%	30,915.36	-	-	-	30,915.36	4,637.00	26,278.36
GENERATOR	15%	537,933.99	-	-	-	537,933.99	80,690.00	457,243.99
PLANT AND MACHINERY	15%	5,653,481.08	-	-	-	5,653,481.08	848,022.00	4,805,459.08
COMPUTER SOFTWARE	40%	345,990.12	-	739,200.00	-	1,085,190.12	286,236.00	798,954.12
<b>Total</b>		<b>515,817,129.81</b>	<b>2,023,517.00</b>	<b>942,505.00</b>	<b>-</b>	<b>518,783,151.81</b>	<b>6,312,922.00</b>	<b>512,470,229.81</b>



86  
 78



**SCHEDULE 8**

Current Assets Less Current Liabilities and Provisions	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
<b>Current Assets, Loans and Advances</b>		
a) Materials and Stores	2,814,070.50	2,814,070.50
b) Loans and Advances to Employees		
(i) Loans		
- Housing Loans	92,917.00	96,852.00
(ii) Advances/ Imprest		
- Work Advance/ Imprest	36,896,763.00	25,584,629.00
c) Other Loans and Advances (other than employees)		
- Sundry Suppliers/ Contractors	160,620,164.00	160,978,786.00
- Other Parties	21,483,915.00	21,028,991.00
d) Sundry Debtors	2,228,665,156.35	2,466,454,186.56
e) Income From Properties Accrued		
- Building Rent Accrued	67,692,126.00	54,901,075.00
f) Income From Investments Accrued		
- Interest on Deposits Accrued	135,912,837.36	129,461,315.52
g) Other Incomes Accrued		
- Share in Stamp Duty	4,233,318,736.56	3,367,634,928.56
h) Other Current Assets		
- Deposits & Advances (other than with Banks)	8,471,832,971.91	8,367,397,641.46
i) Balance with Banks and Post Offices		
- Bank Balances	1,293,261,551.81	1,319,274,449.82
j) Cash and Closing Balances		
- Stationary Stock Balance	537,787.97	763,998.00
<b>Total Current Assets</b>	<b>16,653,128,997.46</b>	<b>15,916,390,923.42</b>
<b>Less: Current Liabilities</b>		
a) Expense Payable		
- Salaries	39,257,782.00	38,450,134.00
- Electricity	14,139,847.00	12,856,116.00
- Telephone	99,136.00	376,858.00
- Audit Fees	144,000.00	288,000.00
b) TDS Payable On Salary	1,872,500.00	1,986,424.00
c) Sales Tax Payable	-	44,058.00
d) Other Payables		
- Labour Cess Payable	1,140,435.00	2,466,739.00
- TDS Payable	29,058,577.00	27,125,019.00
- SGST Payable	623,293.00	2,686,580.20
- CGST Payable	623,293.00	2,686,580.20
- IGST [RCM] Payable	-	3,600.00
- CGST [TDS] Payable	1,163,175.00	2,322,487.00
- SGST [TDS] Payable	1,163,175.00	2,322,487.00
- IGST [TDS] Payable	151,278.00	142,323.00
- Unpaid GST TDS	-	7,614.32
e) Other Current Liabilities		
- Sundry Creditors	-	1,974,171.00
- Cheque issued but not presented	196,590,966.00	64,880,101.00
- Others	245,975,689.21	132,333,877.21
f) UP Development Auth Non Centralized Pension Fund	59,486.00	9,585.00
g) UP Development Auth Centralized Pension Fund	56,823.72	52,355.72
<b>Total Current Liabilities</b>	<b>532,119,455.93</b>	<b>293,015,109.65</b>
<b>Current Assets Less Current Liabilities and Provisions</b>	<b>16,121,009,541.53</b>	<b>15,623,375,813.77</b>



# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

80

## SCHEDULE 9

Interest Income From Properties	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Interest on Installments	13,62,14,480.26	12,82,88,070.14
Penal Interest on Installments	3,67,913.35	4,54,913.75
<b>Total</b>	<b>13,65,82,393.61</b>	<b>12,87,42,983.89</b>

## SCHEDULE 10

Development Charges and Other Levies	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Betterment Charges	51,00,035.00	16,55,405.00
Building Plan Sanction Fee	6,33,18,744.00	6,56,82,337.00
Completion Fee	39,100.00	2,19,000.00
Compounding Charges	56,88,43,032.50	33,72,99,818.07
Development Charges	85,78,52,320.00	86,58,68,891.75
Elevated Road Fee	1,49,27,912.00	2,35,74,772.00
F.A.R.	13,58,90,752.00	16,77,72,061.00
Impact On Charges	66,06,223.00	5,34,74,120.75
Shelter Fee	1,93,84,212.00	3,93,10,918.00
Infrastructure Fee	87,26,435.00	1,42,34,851.00
Land Use Change Fee	2,50,16,000.00	4,00,00,000.00
Levy On Non Construction	37,87,147.00	4,58,389.00
Malwa Charges	2,26,94,947.00	1,36,87,728.40
Metro Betterment Charges	49,91,813.00	4,26,90,048.00
Surveyor's Licence Fee	13,364.00	86,034.00
Water Charges and Road Cutting Charges	16,38,24,221.70	15,26,39,528.57
Subdivision/Amalgamation Charges	4,64,95,732.00	3,62,46,711.00
Supervision Charges	2,33,07,220.00	2,89,26,641.29
<b>Total</b>	<b>1,97,08,19,210.20</b>	<b>1,88,38,27,254.83</b>

## SCHEDULE 11

Income from Properties/ Public Utilities	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Conference Hall/Community Centre Charges	56,21,573.73	26,17,911.90
Rent From Residential/Commercial Properties	1,37,76,359.58	2,19,81,451.64
Lease Rent	3,69,78,725.22	1,87,43,716.14
<b>Total</b>	<b>5,63,76,658.53</b>	<b>4,33,43,079.68</b>



**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

81

~~80~~**SCHEDULE 12**

Other Income From Sale/ Transfer of Properties etc.	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Other Deduction (Building)	2,33,32,468.00	2,79,93,851.00
Corner Charges	22,01,821.38	18,05,064.00
Freehold Charges	4,34,42,179.00	47,62,612.00
OTS Processing Fee	1,63,000.00	5,62,664.40
Other Deduction (Plot)	5,88,375.00	17,27,885.00
Mutation/ Maintenance/ Other Charges	2,11,79,334.75	74,55,480.60
Transfer Fee / Plan Fee	12,47,44,088.00	7,98,47,741.45
<b>Total</b>	<b>21,56,51,266.13</b>	<b>12,41,55,298.45</b>

**SCHEDULE 13**

Income From Investments	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Interest on HPDA Loan	5,86,54,323.00	5,38,11,305.61
Interest on S/B Account	3,51,97,454.50	3,52,84,234.00
Interest on TDR/ FDR	19,44,65,006.80	33,38,33,302.67
<b>Total</b>	<b>28,83,16,784.30</b>	<b>42,29,28,842.21</b>

**SCHEDULE 14**

Other Income	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Income From Stamp Duty	86,56,83,808.00	62,92,99,310.00
Others Income	89,35,138.16	53,14,490.10
Penalty By Courts	73,36,000.00	8,83,000.00
Penalty By GDA	7,59,435.00	33,93,028.00
Processing Fee	62,93,497.95	37,45,319.95
Sale of Brochures/Other Form	7,97,964.44	16,20,543.00
Sale of Master Plan Reg. Book	17,82,617.81	20,66,075.40
Service Charges	513.00	110.00
Registration Fees from Contractors/ Suppliers	5,75,994.00	11,34,055.00
<b>Total</b>	<b>89,21,64,968.36</b>	<b>64,74,55,931.50</b>

**SCHEDULE 15**

Recovery of Cost from Project/ Scheme/ Deposit/ Works	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Interest on Mobilisation Advance	44,58,688.00	5,60,720.00
<b>Total</b>	<b>44,58,688.00</b>	<b>5,60,720.00</b>



# GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD (U.P.)

82

## SCHEDULE 16

Establishment Cost	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Salaries & Other Benefit to Employees	74,62,28,302.00	62,73,22,099.47
<b>Total</b>	<b>74,62,28,302.00</b>	<b>62,73,22,099.47</b>

## SCHEDULE 17

Administrative Cost	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Computer Maintenance Expenses	2,97,29,311.00	2,35,63,411.00
Electric Expenses	1,90,39,436.00	2,44,18,333.00
Library, Magazine, News Paper Expenses	45,876.00	90,215.00
Maintenance of Authority Area Colony	5,81,33,904.00	6,42,43,654.00
Building Maintenance	1,27,68,396.00	1,42,45,340.00
Postage Expenses	4,59,992.00	4,90,133.00
Printing Expenses	22,68,031.03	26,94,705.75
Stationary Expenses	9,37,024.00	9,16,407.00
Telephone Expenses	15,87,984.00	19,46,036.00
Travelling Expenses	15,85,184.00	12,12,216.00
Uniform Expenses	22,500.00	5,48,162.00
Vehicle Repair & Maintenance Expenses	87,30,592.00	98,29,367.00
<b>Total</b>	<b>13,53,08,230.03</b>	<b>14,41,97,979.75</b>

## SCHEDULE 18

Interest and Other Cost of Loans and Borrowings	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Interest on Loans	79,97,27,792.00	94,40,06,430.00
Bank Charges	2,49,27,793.12	2,97,42,487.84
<b>Total</b>	<b>82,46,55,585.12</b>	<b>97,37,48,917.84</b>

## SCHEDULE 19

Social/ Other Development Overheads	Current Year (2021-22)	Previous Year (2020-21)
	Amount (Rs.)	Amount (Rs.)
Drainage	1,44,35,790.00	41,88,965.00
Electrification	5,39,90,350.00	12,81,44,069.00
Green Belts/ Park Maintenance/ Horticulture Expenses	5,98,81,283.00	10,55,27,887.00
Stores Consumption		4,75,323.50
Roads & Bridges/Land Acquisition (Infrastructure)	22,23,94,687.00	37,01,04,239.00
Sewerage Expenses	13,79,70,515.00	16,16,18,428.00
Water Supply Expenses	7,35,25,268.00	13,19,73,770.00
<b>Total</b>	<b>56,21,97,893.00</b>	<b>90,20,32,681.50</b>



**HAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY**

VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, HAZIABAD (U.P.)

82

**SCHEDULE 20**

<b>Other Expenses</b>	<b>Current Year (2021-22)</b>	<b>Previous Year (2020-21)</b>
	<b>Amount (Rs.)</b>	<b>Amount (Rs.)</b>
Audit Fees	72,000.00	72,000.00
Compensation as per Court	7,049,122.00	6,988,589.00
Contribution to Awas Bandhu UP Govt	5,000,000.00	5,000,000.00
Entertainment Expenses	1,516,897.00	2,845,798.00
Income Tax Expenses	59,644.00	252,291.00
Legal Expenses	12,876,021.00	7,100,464.00
Miscellaneous Expenses	1,797,459.15	5,168,158.92
Publicity of Schemes	37,474,279.00	90,592,511.00
Goods & Service Tax Expenses	192,220,909.18	153,472,809.00
Survey Expenses	156,017.70	966,451.00
Training & Workshop Expenses	11,023,201.00	14,538,397.00
<b>Total</b>	<b>269,245,550.03</b>	<b>286,997,468.92</b>





84

**GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, GHAZIABAD**  
**VIKAS BHAWAN, HAPUR ROAD, GHAZIABAD**  
**F.Y. - 2021-2022**

Schedule "21"

**SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES & NOTES TO THE ACCOUNTS FORMING PART OF BALANCE SHEET:**

**BASIS OF ACCOUNTING:**

The Financial Statements are prepared under the historical cost convention following accrual system of accounting and as per the generally accepted accounting principals and Accounting Standards as issued by Institute of Chartered Accountants of India unless otherwise stated.

- (i) Accounting Policies are consistent with generally accepted accounting principals except wherever stated otherwise.
- (ii) Interest in Investments has been accounted for on accrual basis.

**INVENTORIES:**

Building Materials, Stores & Consumables are valued at lower of cost or net realizable value.

Unsold plots, Shops, Flats/ Houses, Undeveloped land & work-in-progress & other properties in inventories are valued at cost or at nominal value in case the properties are created out of old existing properties.

The inventories have been valued & verified by the Management of the Authority.

**CURRENT ASSET, LOANS & ADVANCES:**

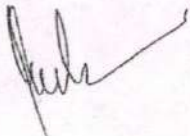
All current assets, loans & advances, in the opinion of the management, have a value on realization, which in the ordinary course of business, shall at least be equal to the amount, at which it is stated in the Balance Sheet except otherwise stated & provisions for all known liabilities have been made except otherwise stated.

Accounts of the allottees are prepared on accrual basis. The amount receivable is accounted for on the basis of details provided & verified by GDA. The accounts are finalized with respective allottees at the time of registration of properties in their name.

The balance amount receivables from sale of properties, advance to staff/suppliers & the amounts payable as deposit against works/properties etc. are subject to confirmation & reconciliation with the concerned parties and as per general practice, the balance with allottees are reconciled by the authority at the time of registry etc.

**FIXED ASSETS AND DEPRECIATION:**

Fixed assets are shown at historical cost less depreciation thereon except in case of building, on which no depreciation has been charged. The depreciation on the fixed assets has been provided as per Income Tax Rules. In the absence of specific information, the date of payment for fixed assets has been considered as date of put to use, for the purpose of calculation of depreciation. In the absence of any specific information, no provision for any shortfall of assets has been made in the books of accounts. The Fixed Assets have been verified by the Management of the Authority.





**REVENUE RECOGNITION:**

As has been informed, the sale of land/ flats/ plots/ houses/ shops etc. are recognized on registry of same in favor of buyer(s) or possession there of handed over to buyer(s) or execution of lease deed in favor of buyer whichever is earlier.

Penal interest & other charges on sale of properties remaining unpaid on allotted properties are accounted for on realization basis due to uncertainty of its realization.

**BONUS:**

The Bonus to the staff has been accounted for only after receiving instruction from the State Government regarding its payment & hence no provision thereof has been made in the books of accounts.

**GRATUITY:**

The authority has not made any provision for accrued liability on account of Gratuity on Retirement of Employees. The auditor is of the view that the employees are not permanent employees i.e. the job of the employees is transferable. Therefore, no such provision has been made in the Balance Sheet on accrual basis.

**OWNED FUNDS:**

Owned Funds consists of General Fund & Special Fund. The Special Fund is created in the form of Infrastructure Development Fund in terms of GO. No. 152/9-A-I-1998 Dated 15.01.1998 by specified percentage of specified heads of income of GDA as appropriation to Net Surplus/Deficit and crediting the same to the Infrastructure Development Fund which is managed in terms of said GO of the State Government. The amount credited to infrastructure fund as per the certificate provided by the Management.

**LABOUR CESS**

The authority has received labour cess from the contractors and parties. The total amount of labour cess received is Rs. 23.89 crore, the same is payable to the government exchequer

**LOAN FROM INDIAN BANK:**

GDA is availing Loan facility from Indian Bank for acquisition of land, infrastructure development and other Misc. expenditure.

As per the sanction letter, the Term Loan is granted at a Rate of Interest of 3-month Indian bank MCLR, loan shall be repayable in 36 Quarterly installments of Rs. 22.23 cores after initial moratorium period of one year from the date of 1st Disbursement interest will be paid separately as and when falling due/applied, even during moratorium period.

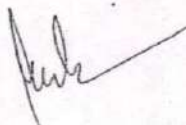
**LOAN FROM NCR PLANNING BOARD:**

GDA is availing financial facility from NCR Planning Board for "Development of Six Lane Elevated Road (Hindon) in Ghaziabad, Uttar Pradesh". The said loan is secured by Bank Guarantee and detail of which are attached in the form of Annexure-A.

Total loan sanctioned is Rs. 700 crores, the loan was given for implementation of the project "Development of Six Lane Elevated Road (Hindon) in Ghaziabad. The period of loan is 10 years in respect of term loan of Rs. 210 crores each for the first two installments and moratorium period is 2 years from the date of disbursement. The loan period is 9 years for the third installment of Rs. 210 crore and moratorium period is one year from the date of disbursement. The loan period is 7 years for the fourth installment of Rs. 70 crores and no moratorium period is there from the date of disbursement.

**LOAN TO HPDA**

GDA has given loan to HPDA and accordingly booked interest as per the agreement entered with HPDA. No provision has been made by HPA in its books of accounts.





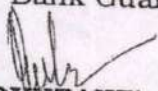
86  
The unutilized portion of the grant of Rs. 9.69 crores have been utilized during the year and that portion is directly debited under the Grant head to that extent and now the balance is coming to Rs. 1.52 crores.


### **PENSION FUND ACCOUNT**


The pension fund account was previously not disclosed in the books of accounts of GDA, the said accounts now incorporated in the books of account, whilst incorporating the said account in the books of account corresponding liabilities in respect of pension fund accounts had also been accounted for, as certified by the Management.


### **CONTINGENT LIABILITIES:**

1. The contingent liabilities, i.e. sundry disputes with allottees or other parties etc., are neither recognized in the financial statement nor disclosed, as the same are not ascertainable, as stated by the Management of Authority.
2. Bank Guarantee details separately enclosed.

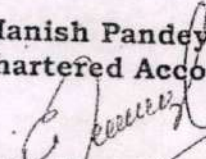
  
(ACCOUNTANT)  
G.D.A.

  
(FINANCE CONTROLLER)  
G.D.A.

  
(VICE CHAIRMAN)  
G.D.A.

  
(SECRETARY)  
G.D.A.

For Manish Pandey & Associates  
Chartered Accountants

  
(CA. Manish Pandey)  
M.No. 513611



Place: Ghaziabad

Date: 29.09.2022

UDIN:- 22513611AXCACI7220



Detail of Bank Guarantee

Name of Bank	Bank Guarantee Sanction (Rs.in Core)	Amount (Rs.in Core)	Cash Margin (%)	Beneficiary	Purpose	Security
Punjab National Bank	210.00	210.00	100%	NCR Planning Board	Development of six lane elevated road	FDR
Punjab National Bank	210.00	210.00	30%	NCR Planning Board	Development of six lane elevated road	Mortgage of 454 Flat of Madhuban Bapudham Yojna (Value Rs. 253.01 Crore) and FDR.
Indian Bank	93.33	93.33	20%	NCR Planning Board	Development of six lane elevated road	FDR and equitable mortgage of the land already in possession of the GDA, at Village Sadarpur under Dasna Pargana and Village Nangla Patt under Jalalabaad Pargana under Distt. Ghaziabad.
HDFC Bank	140.01	140.01	30%	NCR Planning Board	Development of six lane elevated road	Mortgage against land situated at Koyal Enclave Scheme of GDA.





गाजियाबाद विकास प्राधिकरण  
की 160 वीं बोर्ड बैठक  
(अतिरिक्त मदों की सूची)



दिनांक : 23.11.2022  
समय : 12.00 बजे मध्यान्ह  
स्थान : आयुक्त सभागार, मेरठ मण्डल  
मेरठ ।

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची

मद संख्या/अनुभाग का नाम	विषय	पृष्ठ सं०
159/15/नियोजन	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत प्रभावी गाजियाबाद जोनल डेवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रिया अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।	88-94
159/16/नियोजन	उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद नगर में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने के सम्बन्ध में।	95-101



मद संख्या : 160/15

विभाग : नियोजन

विषय: गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अर्न्तगत प्रभावी गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से अनुमन्य किया अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि खसरा सं० 829मि, क्षेत्रफल 1004.72 वर्ग मी० ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर श्रीमती तान्या गुप्ता द्वारा सी०एन०जी० फिलिंग स्टेशन की स्वीकृति हेतु मानचित्र सं० GDA/BP/22-23/0338 प्राधिकरण में ऑनलाईन के माध्यम से हाई रिस्क श्रेणी में जमा किया गया है। खसरा सं० 829मि, ग्राम नूरनगर का भू-उपयोग गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के अनुसार 45 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मार्गाधिकार के उपरान्त ग्रीन बेल्ट के अर्न्तगत प्रदर्शित है। जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में सी०एन०जी० फिलिंग स्टेशन विशेष अनुमति से अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल के भू-स्वामित्व एवं भू-उपयोग सम्बन्धी आख्या प्राप्त है।

उपरोक्त प्रकरण में गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 में निहित जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार हरित पट्टी भू-उपयोग में सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन किया विशेष अनुमति से अनुमन्य है। महायोजना-2021 में जोनिंग रेगुलेशन अध्याय के प्रस्तर 1.82 में यह प्राविधान है कि विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अर्न्तगत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम प्राधिकारी द्वारा अन्य क्रियाओं की विशेष अनुमति दिये जाने से पूर्व ऐसे प्रत्येक मामले में एक समिति द्वारा परीक्षण किया जायेगा, जिसमें चीफ कोर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सैल, गाजियाबाद विशेष आमंत्रि के रूप में प्रतिभाग करेंगे तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी।

उक्त समिति में निम्न सदस्य हैं :-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. अथवा उनके प्रतिनिधि
2. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी
3. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के गैर सरकारी सदस्य
4. चीफ कोर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सैल, गाजियाबाद-विशेष आमंत्रि

उपरोक्त समिति द्वारा विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं हेतु प्रत्येक प्रकरण में गुण-अवगुण के आधार पर निम्न व्यवस्थाएं सुनिश्चित किये जाने का प्राविधान है :-

1. प्रमुख भू-उपयोग जोन की आधारभूत अवस्थापनाओं यथा- जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, खुले स्थल तथा यातायात पार्किंग आदि पर कोई प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
2. प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनो के निजी परिसरो में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राइवैसी भंग न हो।
3. प्रस्तावित क्रिया के कारण भू-उपयोग जोन में किसी प्रकार की ध्वनि/धुआँ/दुर्गन्ध इत्यादि के प्रदूषण की सम्भावना न हो।
4. प्रस्तावित क्रिया यथासम्भव मुख्य भू-उपयोग के बाहरी क्षेत्र/किनारो पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
5. प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जायेगी कि भवन का अधिकतम एफ०ए०आर० एवं ऊंचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्राविधानों के अर्न्तगत है।

उपरोक्तानुक्रम में प्रस्तुत प्रकरण में गठित समिति की बैठक दिनांक 11.11.2022 को आहुत की गई। गठित समिति की बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न है। समिति द्वारा प्रकरण मा० बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव रखे जाने की संस्तुति की गई है, जिसके अनुसार समिति द्वारा निम्न प्रतिबन्धों के साथ उपरोक्त क्रियाएं अनुमन्य किये जाने की सहमति प्रदान की गई है :-

1. प्रश्नगत स्थल पर भू-आच्छादन 5 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.10 अनुमन्य होगा।
2. प्रश्नगत प्रकरण में अग्निशमन विभाग एवं एक्सपलोजिव विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।

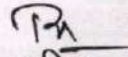


3. शासन की नीति के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान करना होगा।
4. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 का अनुपालन आवश्यक होगा।
5. प्रस्तावित क्रिया हेतु लागू अन्य शुल्को के अतिरिक्त भूमि हेतु निर्धारित दर से नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।
6. नियमानुसार जन-सामान्य से 01 माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।
7. भूखण्ड पर 125 पेड प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने होंगे।
8. अशक्त व्यक्तियों से सम्बंधित समस्त सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होंगी।
9. प्राधिकरण द्वारा अन्य समस्त प्राविधानो यथा भवन उपविधि के प्राविधानो के अनुसार कार्यवाही की जानी होंगी साथ ही जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

अतः उपरोक्तानुसार खसरा सं० 829मि, क्षेत्रफल 1004.72 वर्ग मी० ग्राम नूरनगर पर प्रस्तावित सी०एन०जी० फिलिंग स्टेशन मे गठित समिति द्वारा की गई संस्तुति के कम में प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव



श्रीमती तान्या गुप्ता द्वारा खसरा सं० 829मि, ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद के ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में फिलिंग स्टेशन (सी०एन०जी०) किया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 11.11.22 को आहुत बैठक का कार्यवृत्त।

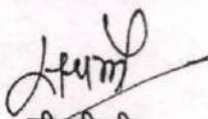
श्रीमती तान्या गुप्ता द्वारा ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद के खसरा सं० 829मि, क्षेत्रफल 1004.72 वर्ग मी० भूमि पर फिलिंग स्टेशन (सी०एन०जी०) की अनुमन्यता हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। खसरा सं० 829मि, ग्राम नूरनगर का भू-उपयोग गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के अनुसार 45 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मार्गाधिकार के उपरान्त ग्रीन बेल्ट के अर्न्तगत प्रदर्शित है। ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग के अर्न्तगत फिलिंग स्टेशन किया गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के प्रभावी जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार विशेष अनुमति से अनुमन्य किया है। जोनिंग रेगुलेशन में दिये गये प्राविधानों के क्रम में बैठक आहुत की गई। जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार प्रकरण का परीक्षण समिति द्वारा किया गया है। प्रश्नगत स्थल से सम्बंधित प्रकरण समिति के समक्ष प्रथम बार प्रस्तुत किया जा रहा है। समिति की परीक्षण आख्या निम्नवत है :-

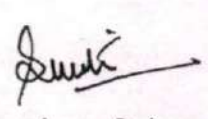
1. स्थल पर आधारभूत अवस्थापना यथा जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि उपलब्ध करानी होगी।
2. प्रश्नगत निर्माण से अगल-बगल के भूखण्डों/भवनो के निजी परिसरो में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राइवैसी प्रभावित नहीं हो रही है।
3. प्रश्नगत किया हेतु कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद एवं उत्तर प्रदेश, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी।
4. पक्ष द्वारा प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 45 मी० चौड़े महायोजना मार्ग पर स्थित है, जो नियमानुसार है, एवं स्थल महायोजना के ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में स्थित है।
5. जोनिंग रेगुलेशन्स व भवन उपविधि में फिलिंग स्टेशन (सी०एन०जी०) किया हेतु निर्धारित भू-आच्छादन 5 प्रतिशत व एफ.ए.आर. 0.10 के प्राविधानों के अनुसार ही मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उपरोक्त बिन्दुओं से स्पष्ट है कि प्रश्नगत स्थल सी०एन०जी० स्टेशन की किया की अनुमन्यता हेतु उपयुक्त है। अतः फिलिंग स्टेशन (सी०एन०जी०) की किया निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जा सकता है :-

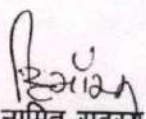
1. प्रश्नगत स्थल पर भू-आच्छादन 5 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.10 अनुमन्य होगा।
2. प्रश्नगत प्रकरण में अग्निशमन विभाग एवं एक्सप्लोसिव विभाग की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
3. शासन की नीति के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान करना होगा।
4. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 का अनुपालन आवश्यक होगा।
5. प्रस्तावित किया हेतु लागू अन्य शुल्कों के अतिरिक्त भूमि हेतु निर्धारित दर से नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।
6. नियमानुसार जन-सामान्य से 01 माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।
7. भूखण्ड पर 125 पेड प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने होंगे।
8. अशक्त व्यक्तियों से सम्बंधित समस्त सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होगी।
9. प्राधिकरण द्वारा अन्य समस्त प्राविधानों यथा भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार की जानी होंगी साथ ही जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

उपरोक्त शर्तों के साथ प्रश्नगत स्थल खसरा सं० 829मि ग्राम नूरनगर, गाजियाबाद पर ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन (सी०एन०जी०) किया विशेष अनुमति से अनुमन्यता हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने की संस्तुति की जाती है।

  
मुख्य नगर नियोजक  
गा०वि०प्रा०

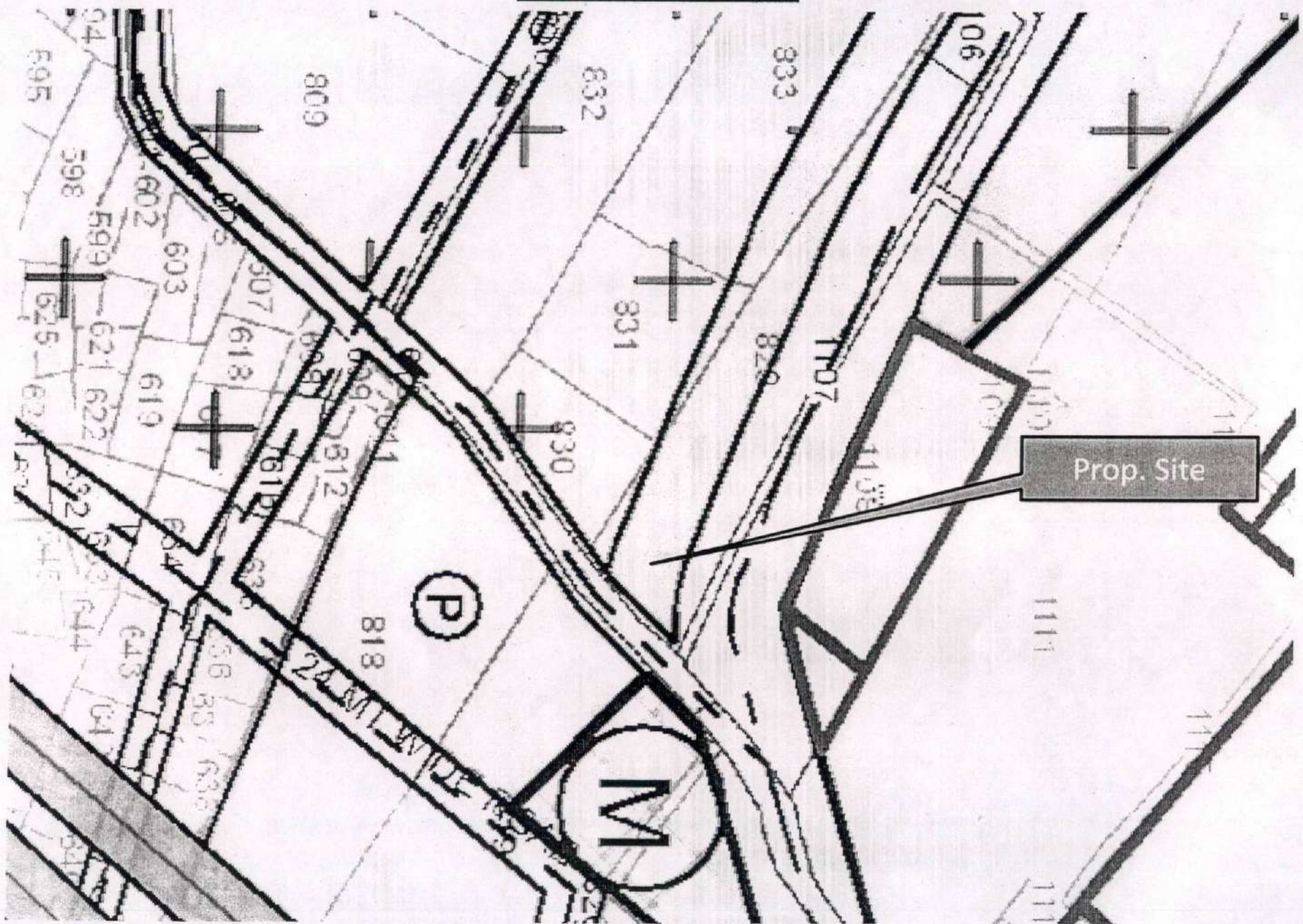
  
सी०सी०पी०  
एन.सी.आर. सैल,  
गाजियाबाद

  
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक  
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग  
लखनऊ

  
नामित सदस्य  
अध्यक्ष,  
गा०वि०प्रा०



# Site Location













ZONAL DEVELOPMENT PLAN

ZONE-1 OF GHAZIABAD MASTER PLAN 2021

LEGEND

- |  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  | RURAL BUILT UP                                   |  | DEVELOPMENT AROUND RURAL BUILT UP            |
|  | RESIDENTIAL, URBAN BUILT UP                      |  | ZONAL LEVEL PUBLIC USE PUBLIC (P) FACILITIES |
|  | COMMERCIAL                                       |  | ZONAL LEVEL COMMERCIAL                       |
|  | WHOLESALE COMMERCIAL                             |  | ZONAL LEVEL PARK                             |
|  | INDUSTRY (LIGHT & SMALL)                         |  | PROPOSED HIGHWAY                             |
|  | OFFICE   |  | HT LINE                                      |
|  | COMMUNITY FACILITIES                             |  | HT BUFFER (15M BOTH SIDES)                   |
|  | INSTITUTIONAL AREA                               |  | NATURAL CONSERVATION ZONE                    |
|  | INSTITUTIONAL GREEN                              |  | VILLAGE USE                                  |
|  | REGIONAL / LOCAL RECREATION                      |  |  |
|  | PARK OPEN SPACES                                 |  |  |
|  | GREEN BUFFER BELT                                |  |  |
|  | AREA RESERVED FOR RIVER/ RIVER FRONT DEVELOPMENT |  |  |
|  | TRANSPORT (TAXI) BUS STATION                     |  |  |
|  | 100M HT BUFFER (15M)                             |  |  |
|  | RIVER WATER BODIES                               |  |  |
|  | NOT TO BE USED (UNAUTHORIZED SETTLEMENTS)        |  |  |
|  | PROPOSED ROADS                                   |  |  |
|  | VILLAGE BOUNDARY                                 |  |  |
|  | ZONE BOUNDARY                                    |  |  |



Approval and Signatures section:

*(Signature)*  
 Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

*(Signature)*  
 Joint Director, Ghaziabad Development Authority

NORTH

SCALE

MAP TITLE:  
 PROPOSED LANDUSE MAP

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, GHAZIABAD

NOTE:  
 1. LINES SHOWN ON MAP ARE INDICATIVE ONLY. THE ACTUAL LOCATION SHALL BE AS PER THE SURVEY LOCATIONS.  
 2. ALL PLOTS SHOWN SHALL BE AS PER THE REVENUE RECORDS.  
 3. ALL CHANGES SHALL BE AS PER THE REVENUE RECORDS.

76



मद संख्या : 160 / 16

विभाग : नियोजन

विषय:- उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद नगर में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ०प्र० शासन लखनऊ द्वारा पत्र संख्या-2622/आठ-3-22-198 विविध/2014 दिनांक 12.10.2022 द्वारा उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-2120//आठ-3-22-198 विविध/2014, दिनांक 24.08.2022 द्वारा निर्गत उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के अन्तर्गत प्राधिकरणों द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स के जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु एजेन्सी नामित करने हेतु परिचालन के माध्यम से बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया है।

शासन द्वारा दिये गये उपरोक्त निर्देशों के क्रम में उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद नगर में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से बोर्ड से अनुमोदित कराया जा चुका है, जिसकी प्रति प्रस्ताव के साथ संलग्न है। तदानुक्रम में परिचालन से अनुमोदित प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

  
नगर नियोजक

  
अपर सचिव

  
सचिव



परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित कराये जाने हेतु एजेण्डा प्रस्ताव

विषय:- उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी. जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ०प्र० शासन लखनऊ द्वारा पत्र संख्या-2622/आठ-3-22-198 विविध/2014 दिनांक 12.10.2022 द्वारा उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-2120//आठ-3-22-198 विविध/2014, दिनांक 24.08.2022 द्वारा निर्गत उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के अन्तर्गत प्राधिकरणों द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स के जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु एजेन्सी नामित करने हेतु परिचालन के माध्यम से बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया है।

अवगत कराना हैं कि शासनादेश संख्या-2120/आठ-3-22-198 विविध/14 दिनांक 24.08.2022 के माध्यम से उत्तर प्रदेश ट्रांजिट ओरिएण्टेड नीति-2022 निर्गत की गयी है। उक्त के क्रम में दिनांक 29.08.2022 में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में बैठक के कार्यवृत्त में उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन के सम्बन्ध में प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में दिनांक 24.08.2022 को सम्पन्न विभिन्न विकास प्राधिकरणों के कार्यकलापों की प्रगति समीक्षा बैठक में दिये गये निम्न निर्देश का उल्लेख किया गया:-

“इस नीति के क्रियान्वयन हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र० के सहयोग से वर्तमान में अमृत योजना के अन्तर्गत तैयार की जा रही महायोजनाओं में टी.ओ.डी. जोन्स का चिन्हांकन कराया जाए तथा ट्रांजिट अथॉरिटीज के सहयोग से इन टी.ओ.डी. जोन्स के जोनल प्लान 02 माह के अन्दर तैयार कराये जाए।”

उपरोक्त के क्रम में बैठक में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त निम्नलिखित कार्यवाही समयबद्ध रूप से किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

1. नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सहयोग से विभिन्न नगरो जहां ट्रांजिट परियोजनाओं का क्रियान्वयन किया जा रहा है, में भारत सरकार की अमृत योजना के अन्तर्गत तैयार की जा रही महायोजनाओं में सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स का चिन्हांकन उ०प्र० टी.ओ.डी. नीति-2022 के प्राविधानों के अन्तर्गत 15 दिवस में पूर्ण कराया जाए। इस सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा 03 दिवस में नीति के बिन्दु संख्या-3.3 के

L

a

s

eul

12



- 3.2.1 विकास प्राधिकरण द्वारा ट्रांजिट परियोजना के टी.ओ.डी. जोन को सम्बन्धित विकास क्षेत्र की महायोजना में चिन्हित, रेखांकित एवं समायोजित किया जाए।
- 3.2.2 विकास प्राधिकरण द्वारा टी.ओ.डी. जोन की वास्तविक सीमाओं का परिसीमन क्षेत्र की भौतिक विशेषताओं जैसे-सड़कें, रेलवे लाईन, नदियों नालियों, आदि, अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास संभाव्यता के आधार पर किया जाए।
4. उपरोक्तानुसार टी.ओ.डी. जोन के महायोजना में चिन्हांकन करते समय ऐसी स्थिति आ सकती है कि 500 मीटर अथवा 1.5 किलोमीटर (यथास्थिति) की सीमा भौतिक विशेषताओं जैसे-सड़क, रेलवे लाईन, नदियों-नालियों आदि के अनुरूप न हो अर्थात कम या अधिक हो, ऐसी स्थिति में समीपस्थ स्थित भौतिक विशेषताओं को ही सीमा माना जाना उचित होगा। इसके अतिरिक्त यदि किसी आराजी संख्या/गाटा संख्या का आंशिक भाग ही आच्छादित हो तो ऐसी परिस्थिति में प्रश्नगत सम्बन्धित आराजी संख्या/गाटा संख्या के सम्पूर्ण क्षेत्र/भाग को ही सम्बन्धित टी.ओ.डी. जोन के अन्तर्गत सम्मिलित किया जाना चाहिए।

उपरोक्त के आलोक में अवगत कराना हैं कि गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत दिलशाद गार्डन से शहीद स्थल नया बस अड्डा तक मेट्रो परियोजना कियाशील है, जिसके अन्तर्गत 08 मेट्रो स्टेशन है। उक्त के अतिरिक्त दिल्ली-मेरठ आर.आर.टी.एस. का कार्य प्रगति पर है, जिसका निर्माण कार्य एन.सी.आर.टी.सी. द्वारा कराया जा रहा है, एन.सी.आर.टी.सी. द्वारा उपलब्ध करायी गयी टाईमलाईन के अनुसार शीघ्र ही वर्ष 2024 तक पूर्ण किया जाना सम्भावित है। आर.आर.टी.एस. के उक्त कॉरिडोर में गाजियाबाद से लेकर मोदीनगर तक 06 स्टेशन प्रस्तावित किये गये हैं। यह दोनो एक मेजर ट्रांजिट कोरिडोर है, जिनके सहारे ट्रांजिट ओरियन्ट डेवलपमेन्ट होने की प्रबल सम्भावना है। नगर में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के आने से प्रश्नगत कोरिडोर में टी.ओ.डी. होने के कारण वैल्यू कैप्चर फाइनेंसिंग (वी.सी.एफ.) जिसका उद्देश्य ट्रांजिट/टी.ओ.डी. जोन के फलस्वरूप किसी भूमि/सम्पत्ति के मूल्य में हुई वृद्धि के एक भाग को प्राप्त करना है और ऐसे राजस्व को टी.ओ.डी. जोन में ट्रांजिट परियोजना और Infrastructure improvement की वित्तीय सततता के लिए उपयोग करना है, के दृष्टिगत प्रश्नगत कोरिडोर में टी.ओ.डी. जोन्स यथा-Special Development Area & Influence Zone का चिन्हांकन गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना में कर उक्त पर टी.ओ.डी. नीति का क्रियान्वयन किया जाना है, जिस हेतु शासन के निर्देशों के क्रम में गाजियाबाद तथा मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) पर Special Development Area & Influence Zone निम्नानुसार चिन्हित किये गये थे।

- गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) में चिन्हित किये गये Special Development Area & Influence Zone को ट्रांजिट एजेन्सी एन.सी.आर.टी.सी. के अधिकारियों से समन्वय स्थापित कर टी.ओ.डी. नीति के अनुसार भावी विकास के दृष्टिगत भौतिक

L

July

TR



संरचनाओं एवं अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास संभाव्यता के आधार पर चिन्हित कर लिया गया है।

- गाजियाबाद में मेट्रो आई.जेड. दिलशाद गार्डन से शहीद स्थल नया बस अड्डा
- गाजियाबाद में प्रस्तावित आर.आर.टी.एस. आई.जेड.
- विशेष विकास क्षेत्र (Special Development Area (SDA)
- गाजियाबाद में दो एसडीए, एक गुलधर एवं दूसरा मोरटा में प्रस्तावित है।
- गुलधर हेतु प्रस्तावित एसडीए
- मोरटा हेतु प्रस्तावित एसडीए


गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) पर प्राधिकरण की 159वीं बोर्ड बैठक में मा0 बोर्ड द्वारा दिनांक 30.04.2022 को अनुमोदन प्रदान किया गया है। तत्क्रम में गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) पर अनुमोदन उपरान्त जनसामान्य से दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। निर्धारित अवधि के अन्तर्गत गाजियाबाद महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) पर जन-सामान्य से कुल 753 एवं मोदीनगर महायोजना-2021 (ड्राफ्ट) पर कुल 356 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए थे, जिनकी सुनवाई शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से दिनांक 05.08.2022 से 26.08.2022 के मध्य सम्पन्न की जा चुकी है। समिति के निर्णय के उपरान्त गाजियाबाद, मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष शीघ्र ही प्रस्तुत किया जाएगा। वर्तमान में शासन एवं मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना 2031 (ड्राफ्ट) में चिन्हित किये गये Special Development Area & Influence Zone को ट्रांजिट एजेन्सी एन.सी.आर.टी.सी. के अधिकारियों से समन्वय स्थापित कर टी.ओ.डी. नीति के अनुसार भावी विकास के दृष्टिगत भौतिक संरचनाओं जैसे-सड़कें, रेलवे लाईन, नदियों नालियों, आदि, अन्य स्थानीय परिस्थितियों और क्षेत्र की विकास संभाव्यता के आधार पर चिन्हित कर लिया गया है, जो पत्रावली में अवलोकनार्थ पताका-"क" पर अवलोकनार्थ संलग्न है।


उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-8 के अन्तर्गत जोनल प्लान तैयार किये जाने की व्यवस्था है। अधिनियम की उक्त धारा एवं उपरोक्त के आलोक में उ0प्र0 ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद नगर में आर. आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) का जोनल

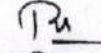





डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


  
नगर नियोजक

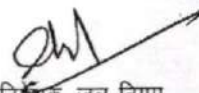
  
अपर सचिव/सी.टी.पी.


  
सचिव

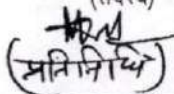
  
उपायुक्त  
18/10/22

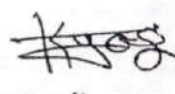
निर्णय:- उ०प्र० ट्रांजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद नगर में आर.आर.टी.एस. तथा मेट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी.ओ.डी जोन्स (एस.डी.ए. तथा आई.जेड.) का जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन.सी. आर.टी.सी. को एजेन्सी नामित किये जाने का निर्णय लिया गया।

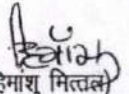
  
क्षेत्रीय मन्त्री,  
उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम  
गाजियाबाद।  
(सदस्य)

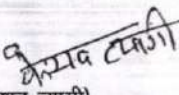
  
प्रबन्ध निदेशक, जल निगम  
लखनऊ।  
(सदस्य)

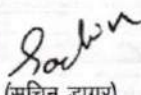
  
(एस.सी.ओ.गौड)  
चीफ को-ऑर्डिनेटर प्लान,  
एन०सी०आर०टी०सी० बोर्ड गाजियाबाद।  
(सदस्य)

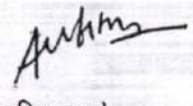
  
(अनूप कुमार श्रीवास्तव)  
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,  
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०  
(सदस्य)

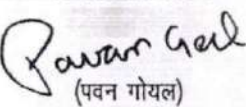
  
(कृष्णा त्यागी)  
गैर सरकारी सदस्य

  
(हिमांशु मिश्र)  
गैर सरकारी सदस्य

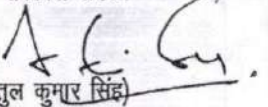
  
(केशव त्यागी)  
गैर सरकारी सदस्य


  
(सचिन डागर)  
गैर सरकारी सदस्य


  
(आसिफ खान)  
गैर सरकारी सदस्य

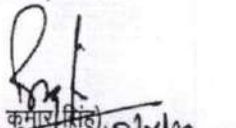
  
(पवन गोयल)  
गैर सरकारी सदस्य

(राजीव कुमार)  
संयुक्त आवास आयुक्त,  
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,  
वसुन्धरा, गा०बाद  
(सदस्य)

  
(अतुल कुमार सिंह)  
अपर निदेशक,  
कोषागार एवं पेंशन, मेरठ।  
(सदस्य)

  
(नितिन गौड़)  
नगर आयुक्त,  
नगर निगम, मेरठ।  
(सदस्य)

  
(सेल्वा कुमारी जे.)  
अध्यक्ष/आयुक्त,  
मेरठ मण्डल, मेरठ।  
(अध्यक्ष)

  
(राकेश कुमार सिंह)  
जिलाधिकारी/समाध्यक्ष  
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण  
(सदस्य)



206114R  
13-10-2022

E-mail-1789 Comp 100  
18/10/22

बैठक दिनांक 17.10.2022 / महत्वपूर्ण / ई-मेल  
संख्या-2822/आठ-3-22-198 विविध/2014

प्रेषक,  
राकेश कुमार मिश्र  
विशेष सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष,  
गाजियाबाद, लखनऊ, आगरा,  
कानपुर तथा मेरठ विकास  
प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
2. प्रबन्ध निदेशक,  
उ०प्र० मेट्रो रेल कार्पोरेशन,  
लखनऊ।
3. प्रबन्ध निदेशक,  
राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन  
निगम, नई दिल्ली।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 12 अक्टूबर, 2022

विषय- उ०प्र० ट्राजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 के क्रियान्वयन के संबंध में

महोदय,

आप अवगत है कि शासनादेश संख्या-2120/आठ-3-22-198 विविध/2014, दिनांक 24.08.2022 द्वारा उ०प्र० ट्राजिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी.ओ.डी.) नीति, 2022 निर्गत की गयी है। उक्त नीति के अन्तर्गत की गयी कार्यवाही की समीक्षा के संबंध में दिनांक 11.10.2022 को प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में आहूत बैठक के दौरान यह तथ्य संज्ञा में आया कि उक्त नीति के काफी समय पूर्व प्रभावी होने के उपरान्त भी नीति के क्रियान्वयन के संबंध में संबंधित प्राधिकरणों द्वारा अभी तक कोई कार्यवाही नहीं की गयी है और नीति के क्रियान्वयन को पर्याप्त गम्भीरता से नहीं लिया गया है। यह स्थिति उचित नहीं है।

2- उक्त बैठक में निर्देशित किया गया कि जिन प्राधिकरणों द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स हेतु एजेन्सी नामित नहीं की गयी है, वह प्राधिकरण प्रत्येक दशा में दिनांक 14.10.2022 तक परिचालन के माध्यम से बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करें। उ०प्र० रेल कार्पोरेशन तथा एन.सी.आर.टी.सी. द्वारा टी.ओ.डी. जोन चिन्हित करते हुये ऑटोकैड मैप अविलम्ब संबंधित प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाये। गाजियाबाद, लखनऊ, आगरा, मेरठ तथा कानपुर विकास प्राधिकरण द्वारा प्राप्त टी.ओ.डी. जोन के ऑटोकैड मैप को 1X4000 मीटर के स्केल पर चिन्हांकित/दर्शाये जाने की कार्यवाही दिनांक 15.10.2022 तक सुनिश्चित कर ली जाये। संबंधित प्राधिकरणों द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स हेतु जोनल प्लान तैयार किये जाने की कार्यवाही तत्काल सुनिश्चित की जाय। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा संबंधित विकास प्राधिकरणों के 2031 की महायोजनाओं में टी.ओ.डी. जोन दर्शाये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करायी जाय।

3- उक्त कार्यवाही की समीक्षा हेतु प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 17.10.2022 को पूर्वान् 11:30 बजे उनके श्री लाल बहादुर शास्त्री भवन स्थित कार्यालय कक्ष में बैठक आहूत की गयी है।

देवान  
T.P./T.P.

उपाध्यक्ष  
विकास प्राधिकरण  
मेरठ  
13.10.22

CC



4- उक्त संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त निर्देशों के क्रम में समयान्तर्गत कार्यवाही सुनिश्चित करते हुये बैठक में प्रतिभाग करने का कष्ट करें। वीडियो कान्फ्रेंसिंग के माध्यम में बैठक में प्रतिभाग किये जाने हेतु आई.डी./पासवर्ड यथासमय उपलब्ध करा दिया जायेगा।

भवदीय,

(राकेश कुमार मिश्र)  
विशेष सचिव।

संख्या- (1)/आउ-3-22- 198 विविधि/2014 -तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव/सचिव/विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग उत्तर प्रदेश शासन।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि कृपया संबंधित प्राधिकरणों से कृत कार्यवाही की आख्या प्राप्त कर उक्त बैठक में प्रस्तुतीकरण करने का कष्ट करें।
3. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 को बैठक में प्रतिभाग किये जाने हेतु।
4. सलाहकारगण, आवास बन्धु, उ0प्र0 को बैठक में प्रतिभाग किये जाने हेतु।
5. स्वागत अधिकारी, पास ऑफिस, श्री लाल बहादुर शास्त्री भवन, लखनऊ उक्त बैठक में प्रतिभाग करने वाले अधिकारी/कर्मचारी का दैनिक पास निर्गत करने का कष्ट करें।

आज्ञा से,

(राकेश कुमार मिश्र)  
विशेष सचिव।