

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 162वीं बोर्ड बैठक दिनांक
29.09.2023 का कार्यवृत्त

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 162वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 को सम्पन्न हुई जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया:-

1.	श्रीमती सेल्वा कुमारी जे0, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/ अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	अध्यक्ष
2.	श्री राकेश कुमार सिंह, जिलाधिकारी गाजियाबाद/उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद	उपाध्यक्ष
3.	जिलाधिकारी हापुड के प्रतिनिधि श्रीमती ज्योत्सना बन्धु, अपर जिलाधिकारी न्यायिक, हापुड।	सदस्य
4.	जिलाधिकारी गौतमबुद्धनगर के प्रतिनिधि श्री अतुल कुमार, अपर जिलाधिकारी, वित्त एवं राजस्व गौतमबुद्धनगर।	सदस्य
5.	नगर आयुक्त गाजियाबाद के प्रतिनिधि श्री एन0के0 चौधरी, मुख्य अभियन्ता, नगर निगम, गाजियाबाद।	सदस्य
6.	श्री अतुल कुमार सिंह, अपर/संयुक्त निदेशक, कोशागार एवं पेंशन मेरठ मण्डल, मेरठ।	सदस्य
7.	श्री सतीश चन्द्र गौड, चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर सेल, गाजियाबाद।	सदस्य
8.	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, लखनऊ के प्रतिनिधि श्री कृष्ण मोहन, सहयुक्त नियोजक।	सदस्य
9.	श्री प्रदीप कुमार सत्यार्थी, प्रबन्धक उ0प्र0 राज्य औद्योगिक विकास निगम।	सदस्य
10.	संयुक्त आवास आयुक्त के प्रतिनिधि श्री राकेश चन्द्र, अधीक्षण अभियन्ता, आवास विकास परिषद, वसुन्धरा।	सदस्य

बैठक प्रारम्भ होने से पूर्व अध्यक्ष महोदया एवं अन्य सदस्यों का स्वागत किया गया। अध्यक्ष महोदया की अनुमति से बैठक की कार्यवाही प्रारम्भ हुई। बैठक के एजेन्डा बिन्दुओं पर विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त सर्व-सम्मति से निम्नवत् निर्णय लिये गये :-

मद सं०	विषय	निर्णय
162/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा० बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।
162/2 प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 161 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	मा० बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अनुमोदित की गयी।
162/3 नियोजन	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (फाईनल ड्राफ्ट) के सम्बन्ध में।	<p>गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना-2031 फाईनल ड्राफ्ट पर विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त निम्न निर्णय लिये गये:-</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर ड्राफ्ट महायोजना-2031 पर प्राप्त आपत्तियों/सुझावों पर समिति द्वारा सुनवाई के उपरान्त की गयी संस्तुति को बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया। 2. एन०सी०आर०टी०सी०, नई दिल्ली के अनुरोध पर दुहाई डिपो स्टेशन का इनफ्लुएन्स जोन्स लगाए जाने एवं दुहाई डिपों व दुहाई स्टेशन के इनफ्लुएन्स जोन्स में पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू-उपयोग को प्राधिकरण द्वारा टी०ओ०डी पॉलिसी में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप गाजियाबाद महायोजना-2031 के प्रारूप में मिश्रित भू-उपयोग किये जाने का निर्णय लिया गया है। अतः इस संशोधन पर जन सामान्य से उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम- 1973 के प्राविधानों के अनुरूप 15 दिवस का आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए। 3. गाजियाबाद एवं लोनी प्रभावी महायोजना-2021 में नॉन-कन्फर्मिंग भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है। प्रभावी महायोजना में दर्शाये गये नॉन-कन्फर्मिंग भू-उपयोग को प्रारूप महायोजना-2031 में इस क्षेत्र

		<p>में हुये अनाधिकृत विकास के दृष्टिकोण से स्पॉट जोनिंग करते हुए भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है ताकि भविष्य में अनाधिकृत विकास न हो। शासन द्वारा निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 में नॉन कन्फर्मिंग के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया है कि प्रत्येक नॉन-कन्फर्मिंग भू-उपयोग के सम्बंध में निर्माण की टाईपोलॉजी, खाली स्थान एवं विकसित हो चुके क्षेत्र का चिन्हाकन विकसित क्षेत्र में स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार उपयोग, अनधिकृत रूप से निर्मित निर्माणों के विनियमितीकरण की सम्भावनाओं के दृष्टिगत विस्तृत अध्ययन कर भू-उपयोग प्रस्तावित किये जाए एवं इसके सम्बंध में महायोजना प्रतिवेदन में एक अध्याय सम्मिलित किया जाए। तदनुसार नान कन्फर्मिंग क्षेत्र में निर्धारित भू-उपयोग पर आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाइनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किया जाये।</p> <p>4. गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी की महायोजना-2031 प्रारूपों को भाग क, ख एवं ग के रूप में संयोजित करते हुए संयोजन के फलस्वरूप संशोधित महायोजना-2031 के क्षेत्रफल पर नियमानुसार 15 दिवस के आपत्ति/सुझाव की कार्यवाही पूर्ण की जाए तदनुसार आगामी बोर्ड के समक्ष महायोजना-2031 (फाईनल ड्राफ्ट) विचार/अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाए।</p> <p>5. मोदीनगर महायोजना-2031 के ड्राफ्ट पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव एवं सुनवाई पर लिये गये निर्णय को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा मोदीनगर महायोजना-2031 फाईनल अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-11 के प्राविधानों के अनुसार शासन को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु निर्णय लिया गया।</p>
162/4 नियोजन	मैसर्स उप्पल चडड़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा एन. एच.-24 पर विकसित की	विस्तृत विचार विमर्श में यह तथ्य संज्ञान में लाया गया कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 के

22/10/23

जा रही हाईटेक टाऊनशिप (वेवसिटी) के संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़) एवं ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

हाईटेक टाऊनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं हेतु महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की व्यवस्था में संशोधन विषयक शासनादेश संख्या- 1735/8-1-2010-38विविध /10 दिनांक 23.04.2010 को उ0प्र0 शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 की अधिसूचना संख्या- 2281/8-3-14-194 विविध/14 दिनांक 11 दिसम्बर, 2014 द्वारा अवक्रमित कर दिया गया है। मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 के पूर्व स्वीकृत ले-आउट पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध में सी0ए0जी0 द्वारा आडिट आपत्ति की गयी है, जो अभी अनिस्तारित है।

बैठक में यह अवगत कराया गया है कि मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 के पूर्व स्वीकृत ले-आउट के क्रम में हुए निर्माण का प्राधिकरण द्वारा कतिपय सैक्टरों का आंशिक कम्प्लीशन सर्टीफिकेट जारी किया गया है।

अतः विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त निम्न निर्णय लिये गये:-

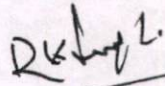
1. प्राधिकरण द्वारा उपरोक्तानुसार जारी किये गये आंशिक कम्प्लीशन सर्टीफिकेट में यह परीक्षण कर लिया जाए कि इस भाग हेतु अपेक्षित/आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का विकास कर लिया गया है अथवा नहीं। इसी क्रम में इस सम्बन्ध में प्राप्त शिकायतों की सुनवाई कर ली जाए।

2. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र संख्या-1067/MP/2-5/23 दिनांक 25.05.2023 द्वारा शासन को प्रेषित पत्र के प्रस्तर-3 में उल्लेख किया गया था कि "समिति की पूर्व आख्या दिनांक 28.05.2022 के कार्यवृत्त में स्पष्ट किया गया है कि चूंकि मास्टर प्लान-2021 दिनांक 14.07.2005 से लागू है। जबकि महायोजना 2021 लागू होने से पूर्व विकासकर्ता का चयन दिनांक 21.05.2005 को हुआ है तथा विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य प्रथम एम0ओ0यू0 दि. 31.11.2005 को निष्पादित किया गया है। निजी विकासकर्ता का

		<p>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 2021 में निर्धारित भू-उपयोग कृषि के आधार पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाना चाहिए।”</p> <p>शासनादेश संख्या-1735/8-1- 2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 को शासन के अधिसूचना दिनांक 11.12.2014 द्वारा अवक्रमित कर दिये जाने के कारण मै० उप्पल चडढा हाईटेक प्रा० लि० से भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देय धनराशि के साथ-साथ अन्य अवशेष देयता की अद्यतन गणना कर उसकी वसूली की जाए।</p> <p>3. मै० उप्पल चडढा हाईटेक प्रा० लि० के डी०पी०आर० प्रस्ताव में सभी तथ्यों को उद्धृत करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए।</p>
<p>162/5 नियोजन</p>	<p>मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० द्वारा एन.एच.-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी०पी०आर० (827.99 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह तथ्य संज्ञान में लाया गया कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 के हाईटेक नीति-2007 के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या-3872/आठ-1-07-34विविध/03 दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर-15 के अंश भाग में यह उद्धृत है कि भूमि अध्याप्ति अधिनियम-1894 अथवा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद अधिनियम-1965 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण किये जाने वाली ऐसी भूमि, हाईटेक टाऊनशिप हेतु जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी०पी०आर० कुल क्षेत्रफल 827.99 एकड़ का है जिसमें अधिग्रहण के माध्यम से 316.79 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से 55.434 एकड़ अर्थात् अर्जन/पुर्नग्रहण के माध्यम से विकसकर्ता को कुल 372.224 एकड़ भूमि उपलब्ध करायी गयी है। जो सम्पूर्ण परियोजना 827.99 एकड़ का लगभग 45 प्रतिशत है। जो हाईटेक टाऊनशिप नीति-2007 में निर्धारित मानक 25 प्रतिशत से अधिक है। उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेश की शर्तों का अनुपालन न करने के कारण प्रस्तुत किया गया। संशोधित डी०पी०आर० अनुमोदन हेतु उपयुक्त नहीं पाया गया। तदनुसार</p>

		<p>विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित परियोजना डी0पी0आर0 प्रस्ताव को निरस्त किया जाता है।</p> <p>मा0 उच्च न्यायालय में रिट संख्या सी-29456/2023, आनन्द कुमार बनाम स्टेट ऑफ यूपी एण्ड अदर्स में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.08.2023 में निम्न निर्देश दिये गये हैं :-</p> <p><i>All objections/suggestions received within time would be duly considered at the time of finalization of D.P.R.</i></p> <p>उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण सन्दर्भित आपत्ति की सुनवाई कर उसका निस्तारण करे। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि विकासकर्ता के विरुद्ध अद्यतन अवशेष देयता की नियमानुसार वसूली की जाए।</p>
162/6 प्रवर्तन जोन-4	<p>अम्बेडकर रोड स्थित व्यवसायिक भू-उपयोग में स्थित इण्डियन ऑयल कारपोरेशन द्वारा संचालित पेट्रोल पम्प को शमन अनुमन्य किये जाने से पूर्व भूखण्ड की मानक चौड़ाई में 0.75 मी0 की कमी को 15 प्रतिशत शिथलीकरण कर अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव का पुनः विस्तृत परीक्षण करते हुए आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किये जाने का मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया।</p>

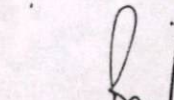
अन्त में धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त की गई ।



(राजेश कुमार सिंह)

सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

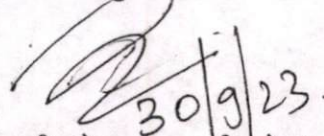


(राकेश कुमार सिंह)

उपाध्यक्ष 30/9/23

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित



(श्रीमती सेलवा कुमारी जे0)

अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण /

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ