

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 161 वीं बोर्ड बैठक



दिनांक : 28.08.2023
समय : 12.00 बजे मध्यान्ह
स्थान : आयुक्त सभागार, मेरठ मण्डल
मेरठ ।

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 की कार्य सूची

मद संख्या/अनुभाग का नाम	विषय	पृष्ठ सं०
161/1/प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
161/2/प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 160वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 की अनुपालन आख्या।	02-10
161/3/नियोजन	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावों के निस्तारण उपरान्त उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-11 के प्राविधानों के अनुसार महायोजनाओं को अनुमोदन हेतु शासन को प्रेषित किये जाने के सम्बन्ध में।	11-12
161/4/नियोजन	शासन के पत्र संख्या-1198/आठ-3-23-198 विविध/2014 दिनांक 25.05.2023 में दिये गये निर्देशों के क्रम में टी.ओ.डी जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एजेन्सी घोषित किये जाने के सम्बन्ध में।	13-14
161/5/नियोजन	मुख्य सचिव, उ०प्र० के आदेश दिनांक 18.11.2022 के अनुपालन में राजनगर आवासीय योजना के अन्तर्गत जल निगम को आवंटित ग्रीन बैल्ट की भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	15-17
161/6/नियोजन	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रभावी महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रिया अनुमन्यता के सम्बन्ध में।	18-19
161/7/नियोजन	खन्ना नगर कालोनी के तलपट मानचित्र में सृजित सिनेमा भूखण्ड के उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	20-25
161/8/नियोजन	आदित्य वर्ल्ड सिटी, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के स्वीकृत/सम्पूूर्ति तलपट मानचित्र के भूखण्ड संख्या-जी.एच.-05, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की क्रिया परिवर्तित किये जाने की कार्योत्तर स्वीकृति के सम्बन्ध में।	26
161/9/नियोजन	मैसर्स उप्पल चड़ड़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा० लि० द्वारा एन०एच०-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के संशोधित डी०पी०आर० (4196.30 एकड़) एवं ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	27-35
161/10/नियोजन	मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा० लि० द्वारा एन.एच.-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी०पी०आर० (827.99 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	36-44
161/11/नियोजन	राजेन्द्र नगर योजना के अन्तर्गत सैक्टर-03 में गैस गोदाम हेतु आरक्षित भूखण्ड का गैस गोदाम से व्यवसायिक निर्माण के लिए क्रिया परिवर्तन के सम्बन्ध में।	45-46
161/12/मुख्य अभियन्ता	राजेन्द्र नगर योजना के सैक्टर 02 में निर्मित ई०डब्लू०एस० भवनों के सीलिंग मूल्य एवं अन्तिम मूल्यांकन के अनुसार बढ़ी हुई लागत के अन्तर के समायोजन के सम्बन्ध में।	47-48

161/13/मुख्य अभियन्ता	प्रताप विहार सेक्टर-11 के एच-ब्लॉक में निर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों के सीलिंग मूल्य एवं अंतिम मूल्यांकन के अन्तर की लागत के समायोजन के सम्बंध में।	49-50
161/14/मुख्य अभियन्ता	शासन द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में निर्मित भवनों में से अविक्रीत भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।	51-52
161/15/मुख्य अभियन्ता	जनपद गाजियाबाद में दिल्ली मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग सं0 58 ई के कि0मी0 17 पर स्थित हिण्डन नदी पर पुराने ब्रिज को तोडकर उसी स्थान पर नये सेतु का निमार्ण किये जाने के सम्बन्ध में।	53-60
161/16/मुख्य अभियन्ता	गाजियाबाद में इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो सेवा विस्तारित कराये जाने के सम्बन्ध में।	61-62
161/17/ सम्पत्ति	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों को "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर वित्तीय वर्ष-2023-24 हेतु दिनांक 01.04.2023 से 31.03.2024 तक परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ।	63-66
161/18/ सम्पत्ति	प्राधिकरण के भूखण्डों को अलोकप्रिय न घोषित किये जाने के सम्बंध में शासन द्वारा दिये गये निर्देश को लागू किये जाने के सम्बंध में।	67
161/19/ सम्पत्ति	मा0 विधायक श्री ध्रुव कुमार त्रिपाठी का प्रतिकर से बढी हुयी धनराशि पर विलम्ब ब्याज नहीं लिये जाने के सम्बंध मे।	68
161/20/ भू-अर्जन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू-अर्जन अनुभाग में 02 लेखपाल एवं 02 अमीन प्रतिनियुक्ति पर रखे जाने के सम्बन्ध में।	69-70
161/21/ भू-अर्जन	राजनगर एक्सटेंशन क्षेत्र में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित 45 मी0 चौडी सड़क मार्ग के संरेखण में आने वाली ग्राम मकरमतपुर सिकरोड़ की लगभग 3.4418 है0 भूमि को दर निर्धारण समिति की आख्या के क्रम में रू0 7500/- प्रति वर्ग मी0 की दर से भूमि क्रय की कार्यवाही बोर्ड के अवलोकनार्थ।	71
161/22/प्रशासन	श्रीमती गुंजा सिंह, विशेष कार्याधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बंध में।	72
161/23/प्रशासन	श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बंध में।	73
161/24/प्रशासन	श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी, सेवानिवृत्त विधि अधिकारी को माननीय उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के क्रम में सेवानिवृत्त उपरान्त पेंशन व उपादान भुगतान के सम्बन्ध में।	74-84
161/25/सुरक्षा	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था एवं प्राधिकरण सम्पत्ति की सुरक्षा हेतु 20 होमगार्डस की दिनांक 01.01.2023 से 31.05.2023 तक कार्योत्तर एवं दिनांक 31.12.2023 तक आगामी स्वीकृति के सम्बंध में।	85

161/26/स्वागत कक्ष	मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के किसानों हेतु ई-ब्लाक एवं एफ-ब्लाक में संचालित सामुदायिक केन्द्रों का पूर्व में निर्धारित किराया पुनः अग्रिम तीन वर्षों (दिनांक 02.06.2026) तक यथावत रखने के सम्बंध में।	86
161/27/लेखानुभाग	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष-2022-2023 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष-2023-2024 का अनुमानित आय-व्ययक परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ। अन्य विषय अध्यक्ष महोदया की अनुमति से।	87-88

पृष्ठ संख्या : 1

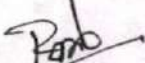
मद संख्या : 161/1

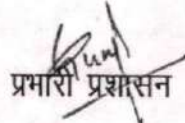
विभाग : प्रशासन अनुभाग

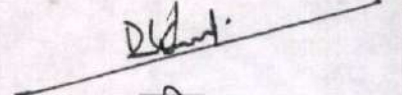
विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 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 23.11.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।


अधिकारी
लिपिक


प्रभारी प्रशासन


सचिव

मद संख्या : 161/2

विभाग : प्रशासन अनुभाग

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 160 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 का कार्यवृत्त।

मद सं०	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
160/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	प्रस्ताव की पुष्टि की गयी।	मा० बोर्ड द्वारा कार्यवृत्त की पुष्टि की जा चुकी है। अतः कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
160/2 प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 159वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	बोर्ड बैठक दिनांक:-30.04.2022 के कार्यवृत्त पर आख्या अवलोकित की गयी। रोप-वे के सम्बन्ध में विचार-विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आनन्द विहार से वैशाली तक मेट्रो ब्लू लाईन एवं दिलशाद गार्डन से मोहननगर होते हुए नया बस अड्डा तक मेट्रो रेड लाईन पूर्व से संचालित होने के कारण वैशाली से मोहननगर तक मिसिंग लिंक हेतु रोप-वे, मेट्रो लाईट आदि विकल्प व्यवहारिक न होने के कारण उक्त मिसिंग लिंक हेतु मेट्रो के संचालन पर ही विचार किया जाये।	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 160वीं बोर्ड बैठक में रोप-वे एवं मेट्रो लाईट आदि के सम्बन्ध में विचार-विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आनन्द विहार से वैशाली तक मेट्रो ब्लू लाईन एवं दिलशाद गार्डन से मोहननगर होते हुए नया बस अड्डा तक मेट्रो रेड लाईन पूर्व से संचालित होने के कारण वैशाली से मोहननगर तक मिसिंग लिंक हेतु रोप-वे, मेट्रो लाईट आदि विकल्प व्यवहारिक न होने के कारण उक्त मिसिंग लिंक हेतु मेट्रो के संचालन पर ही विचार किया जाये। उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि दिल्ली मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन द्वारा गाजियाबाद में वैशाली से मोहननगर तथा इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो सेवाओं का विस्तार हेतु क्रमशः रु० 1808.22 करोड़ तथा रु० 1517.00 करोड़ अर्थात् कुल राशि रु० 3325.22 करोड़ का व्यय आंकलित करते हुए संशोधित डी०पी०आर० प्रस्तुत की

Bob

Bob

गयी थी, जिसकी स्वीकृति हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया गया था।

उक्त मेट्रो विस्तारीकरण परियोजना के वित्त पोषण (फंडिंग) हेतु प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अच्छी न होने एवं नगरीय अवस्थापना निधि के अन्तर्गत भी पर्याप्त धनराशि उपलब्ध नहीं होने से शासन को अवगत कराते हुये प्रश्नगत परियोजना लागत रू० 3325.22 करोड़ में से लखनऊ, कानपुर, आगरा आदि महानगरों के अनुरूप राज्य सरकार से कम से कम 50 प्रतिशत की अंशदान की फण्डिंग/अनुदान स्वीकृत करने हेतु अनुरोध किया गया था, जिस पर शासन द्वारा पत्रांक सं०- 1543/आठ-7-23-10-जी०डी०ए०/2004, T.C. (III) दिनांक 10.01.2023 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्रदेश में वर्तमान में लखनऊ, कानपुर व आगरा शहरों में मेट्रो परियोजनाएं पूर्व से ही संचालित हैं तथा गोरखपुर में मेट्रो लाईट परियोजना भारत सरकार में अनुमोदन हेतु विचाराधीन है। इसके अतिरिक्त एन.सी.आर. में आर.आर.टी. एस. संचालित है। इन परियोजनाओं पर राज्य सरकार द्वारा निवेश व ऋण के रूप में काफी अधिक धनराशि का व्यय किया जाना है। अतः राज्य सरकार के संसाधनों को देखते हुए गाजियाबाद मेट्रो के उक्त विस्तारीकरण में धनराशि निवेश करने का औचित्य प्रतीत नहीं होता है। डी.एम.आर.सी. सम्बन्धित प्राधिकरण /नगर

Deo

Raj

			<p>निगम द्वारा अपने संसाधनों से उक्त विस्तारीकरण परियोजना का वित्त पोषण करने पर विचार किया जा सकता है।</p> <p>उक्त के दृष्टिगत इलेक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेन्टर-62) से साहिबाबाद (5.40 कि०मी०) तक विस्तारीकरण योजना पर कार्यवाही हेतु डी० एम० आर०सी० से बैठक की जा रही है। साहिबाबाद आर० आर० टी०एस० स्टेशन के सामने मोहन नगर वैशाली मार्ग के दूसरी तरफ साहिबाबाद मेट्रो स्टेशन का प्रस्ताव है। नोएडा से आने वाले यात्रियों का साहिबाबाद आर०आर०टी०एस० स्टेशन से आनन्द विहार आर० आर०टी० एस० स्टेशन पहुंचकर आनन्द विहार ब्लू लाईन मेट्रो रूट से आवागमन सुनिश्चित हो सकेगा।</p>
<p>160/3 नियोजन</p>	<p>दिल्ली-गाजियाबाद-मेरठ हेतु प्रस्तावित RRTSपरियोजना में प्रस्तावित Influence Zone तथा Special Development Areaको गाजियाबाद महायोजना-2031 एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर शासन द्वारा निर्गत टी०ओ०डी० पॉलिसी के आधार पर चिन्हित किये जाने के दृष्टिगत महायोजना प्रारूप पर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि गत बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 में प्रस्तुत एवं अनुमोदित गाजियाबाद महायोजना-2031 (प्रारूप) व मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) के भू-उपयोगों में वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित महायोजनाओं में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है, अपितु शासन द्वारा निर्गत टी०ओ०डी० पॉलिसी दिनांक 24 अगस्त 2022 के प्राविधानों के अनुरूप मात्र टी०ओ०डी० जोन्स व एस०डी०ए० क्षेत्रों का चिन्हिकरण किया गया है। साथ ही मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक की अध्यक्षता में आयोजित बैठक दिनांक 07.11.22 के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या-7 के अनुसार एस०डी०ए० क्षेत्रों में स्थित कृषि क्षेत्र को मिश्रित भू-उपयोग में प्रस्तावित किया गया</p>	<p>बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना-2031 ड्राफ्ट पर शासन द्वारा निर्गत टी०ओ०डी० पॉलिसी के आधार पर इन्फ्लूएन्स जोन तथा एस.डी.ए. एरिया को चिन्हित किये जाने के दृष्टिगत जन-सामान्य से दिनांक 09.12.2022 से दिनांक 24.12.2022 तक आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन-सामान्य से कुल 36 प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से दिनांक 16.01.2023 एवं 17.01.2023 के मध्य पूर्ण की जा चुकी है।</p>

Feb

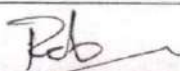
[Signature]

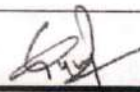
		है। प्रस्तावित एस0डी0ए0 क्षेत्रों का जोनल. प्लान पृथक से ट्रांजिट एजेंसी एन0सी0 आर0टी0सी0 द्वारा तैयार कराया जायेगा, जिसका भू-उपयोग स्वीकृत जोनल प्लान के अनुसार रहेगा। तदानुसार विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त संशोधित गाजियाबाद एवं मोदीनगर महा योजना-2031 (प्रारूप) पर जन सामान्य से 15 दिवस हेतु आपत्ति /सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	
160/4 नियोजन	मै0 उप्पल चडढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा एन0एच0-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़)/ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा शासन को पूर्व प्रेषित पत्र संख्या-652 /मा0अनु0/जोन-5/2022दिनांक -07.06.2022 के सम्बन्ध में शासन के निर्देश प्राप्त होने के उपरान्त तदनुसार प्रकरण का परीक्षण करते हुए पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।	मा0 बोर्ड के निर्णय के कम में प्राधिकरण द्वारा शासन को पूर्व प्रेषित पत्र संख्या-652 /मा0अनु0 /जोन-5/2022 दिनांक 07.06.2022 के परिपेक्ष्य में शासन से File No-8-3099/553/2022- 3- दिनांक 15.06.2023 प्राप्त हुआ है। जिसके उपरान्त प्रस्ताव पुनः रखा जा रहा है।
160/5 नियोजन	खन्ना नगर कालोनी के तलपट मानचित्र में सृजित सिनेमा भूखण्ड के उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि योजना के मूल तलपट मानचित्र का विधिवत परीक्षण करा लिया जाये एवं स्थल का निरीक्षण करते हुए इस सम्बन्ध में निर्गत शासनादेशों के आलोक में पुनः परीक्षण कर आगामी बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।	मा0 बोर्ड के निर्णय के कम में परीक्षणोपरान्त प्रस्ताव पुनः रखा जा रहा है।
160/6 नियोजन	समाजवादी आवास योजना के अन्तर्गत स्वीकृत मानचित्रों की समयावधि बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि सम्बन्धित विकासकर्ताओं से मानचित्रों की समयावधि में निर्माण/विकास कार्य पूर्ण किये जाने के आशय का शपथ-पत्र प्राप्त कर नियमानुसार कार्यवाही की जाये।	मा0 बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के कम मे आवश्यक कार्यवाही करते हुए प्राधिकरण मे विचाराधीन कतिपय मानचित्रो का निस्तारण किया जा चुका है। उक्त अतिरिक्त प्राप्त होने वाले मानचित्रो पर निर्देशानुसार कार्यवाही की जायेगी।
160/7 भू-अर्जन	इन्दिरापुरम विस्तार योजना हेतु ग्राम महीउददीनपुर कनावनी की अर्जित की गयी 229.5390 एकड़ भूमि के सम्बन्ध में भूमि	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	मा0 उच्चतम न्यायालय में योजित एक अन्य याचिका सिविल अपील संख्या-2915/2022 में पारित निर्णय दिनांक 20.05.2022 के

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

	<p>अर्जन, पुनर्वासन एवं पुर्नव्यवस्थापन 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 संख्या-153/34 बोर्ड बैठक दिनांक:-25.06.2019 में लिए गये निर्णय की निरस्तीकरण के सम्बन्ध में।</p>		<p>आलोक में पूर्व में 35.8527 हे० भूमि के सम्बंध में प्रेषित डी-नोटिफिकेशन प्रस्ताव पर विचार न करने हेतु प्राधिकरण के पत्र संख्या-1884/12/भू०अ०अ०/2022 दिनांक 06.09.2022 के क्रम में शासन एवं अपर जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा अपने पत्र संख्या-2798/आठ-अ० जि०अ०/भू०अ०/सिचाई/कनावनी/गाजियाबाद दिनांक 29.09.2022 एवं पत्र संख्या-2791/आठ-अ० जि०अ०/भू०अ०/सिचाई/कनावनी/गा०बाद दिनांक 24.09.2022 के द्वारा ग्राम महिउद्दीनपुर, कनावनी परगना तहसील व जिला गाजियाबाद स्थित 35.8527 हे० एवं 0.6654 हे० भूमि का डि-नोटिफिकेशन प्रस्ताव मूल रूप से प्राधिकरण को वापस प्राप्त हो गये हैं। बोर्ड बैठक द्वारा लिये गये निर्णय का अनुपालन किया जा चुका है।</p>
<p>160/8 भू-अर्जन</p>	<p>हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के अन्तर्गत शासनादेश संख्या-3463/आठ-3-21-227 विविध/2011 के क्रम में अपूर्ण सडकों/ महायोजना मार्गों की भूमि के अधिग्रहण के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि शासनादेश संख्या -3463/आठ-3-21-227विविध/2011 दिनांक- 16.12.2021 का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। साथ ही यह भी सुनिश्चित किया जाये कि जिन गाटा संख्याओं का अधिग्रहण प्रस्ताव भेजा जाए, वे अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों से सम्बन्धित हों।</p>	<p>गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 में निर्णय लिया गया है कि विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि शासनादेश संख्या-3463/आठ-3-21-227विविध/2011 दिनांक-16.12.2021 का अनुपालन सुनिश्चित किया जाये। साथ ही यह भी सुनिश्चित किया जाये कि जिन गाटा संख्याओं का अधिग्रहण प्रस्ताव भेजा जाए, वे अपूर्ण सडकों/महायोजना मार्गों से सम्बन्धित हों। उक्त प्राधिकरण बोर्ड निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत अधिग्रहण प्रस्ताव की जांच उपरान्त अधिग्रहण विज्ञिप्त जारी कराये जाने हेतु प्रस्ताव जिलाधिकारी, गाजियाबाद को प्रेषित कर दिया गया है।</p>





<p>160/9 अभियन्त्रण</p>	<p>शासन द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अधीन समाजवादी आवास योजना के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।</p>	<p>उक्त प्रस्ताव अस्पष्ट होने के कारण इस निर्देश के साथ स्थगित किया गया कि पूर्ण स्पष्टता के साथ प्रस्ताव तैयार कर पुनः बोर्ड के समक्ष रखा जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार प्रस्ताव परीक्षणोंपरान्त पुनः रखा जा रहा है।</p>
<p>160/10 अभियन्त्रण</p>	<p>प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत ग्राम-नूरनगर (राजनगर एक्सटेंशन) में निर्माणाधीन 480 भवनों की परियोजना पर प्राधिकरण अंश से प्रस्तावित अतिरिक्त 75% की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण की नीलामी में आरक्षित मूल्य से प्राप्त अधिक धनराशि से किये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।</p>	<p>मा0 बोर्ड के निर्णयानुसार अभियन्त्रण खण्ड द्वारा ग्राम नूरनगर में प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत निर्माणाधीन 480 भवनों हेतु अतिरिक्त व्यय की जाने वाली धनराशि रू0 538.38 लाख की प्रतिपूर्ति प्राधिकरण की अन्य सम्पत्तियों की नीलामी के आरक्षित मूल्य से अधिक प्राप्त धनराशि से किये जाने की स्वीकृति उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 04.11.22 को प्रदान कर दी गयी है।</p>
<p>160/11 सम्पत्ति</p>	<p>सुश्री रेखा कुमारी दिव्यांग को इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में आवंटित भवन संख्या- बी0के0-101 ए ई0डब्लू0एस0 के परिवर्तन में इसी योजना में दिये गये भवन संख्या- बी0 के0-16 ई.डब्लू0एस0 पर लगाये गये साधारण ब्याज रू0- 41438/-को माफ कराये जाने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव निरस्त किया गया।</p>	<p>कोई कार्यवाही वांछित नहीं है।</p>
<p>160/12 अभियन्त्रण</p>	<p>आर0डी0सी0 योजना में व्हीकल फ्री जोन में सामुदायिक सुविधा हेतु निर्मित 10 क्योस्क हेतु आवंटी द्वारा जमा करायी गयी धनराशि वापस/रिफण्ड किये जाने हेतु।</p>	<p>आर0डी0सी0 योजना के अन्तर्गत व्हीकल फ्री जोन में निर्मित क्योस्क के लाईसेन्स के सम्बन्ध में प्रकाशित विज्ञप्ति व ब्रोशर में समर्पण/निरस्तीकरण की दशा में जमा धनराशि के रिफण्ड हेतु कोई प्राविधान न होने के कारण प्राधिकरण की अन्य सम्पत्तियों के नीलामी ब्रोशर की नियम/शर्तों के अनुसार धरोहर राशि को जब्त करते हुए एवं डिफाल्टिड राशि पर ब्याज (यदि कोई हो तो) की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस किये जाने का निर्णय लिया गया।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा पारित निर्णय के क्रम में आवेदक/आवेदिका द्वारा कुला जमा धनराशि रू0 69,62,600.00 में से धरोहर राशि रू0 12,50,000.00 तथा धरोहर राशि पर ब्याज रू0 44,777.00 कुल रू0 12,94,777.00 की कटौती करते हुए अवशेष धनराशि रू0 56,67,223.00 श्रीमती अन्नपूर्णा झा पत्नी श्री रविन्द्र झा के पक्ष में आर0टी0जी0एस0 के माध्यम से दिनांक 17.01.2023 को भुगतान कर दिया गया है।</p>
<p>160/13 नियोजन</p>	<p>प्लॉट नं0- राजेन्द्र नगर गैस गोदाम सैक्टर-3 राजेन्द्रनगर गाजियाबाद के भू-उपयोग परिवर्तन कराने के सम्बन्ध में।</p>	<p>विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि योजना के मूल तलपट मानचित्र का पुनः परीक्षण कर नियमानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।</p>	<p>मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम में प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं का परीक्षण किया गया, जिसमें से प्राधिकरण की 06 योजनाओं यथा राजेन्द्र</p>

नगर सै0-03, शास्त्रीनगर सी ब्लॉक, नेहरू नगर सी ब्लॉक, पटेल नगर, डी ब्लॉक, प्रताप विहार, सै0-11 ई ब्लॉक, राजनगर सै0-14 में 06 भूखण्ड गैस गोदाम हेतु आरक्षित है (संलग्नक 'क') अवगत कराना है कि राजेन्द्र नगर योजनान्तर्गत सेक्टर-3 में गैस गोदाम का सन्दर्भित भूखण्ड दिनांक 01.11.1975 में स्वीकृत तलपट मानचित्र में साईट फोर शॉपिंग सेन्टर हेतु आरक्षित है पर गैस गोदाम हेतु आवंटन की कार्यवाही व्यवसायिक अनुभाग द्वारा की गयी है। व्यवसायिक अनुभाग द्वारा गैस गोदाम के आवंटन हेतु पत्र संख्या: 122/व्यव0अनु0/89 दिनांक 21.01.89 निर्गत किया गया है, जिसमें बिन्दु संख्या:-2 पर निम्न शर्त उल्लेखित है :-

"यदि उपरोक्त नाम में गैस एजेंसी समाप्त हो जाती है एवं आप उपरोक्त भूखण्डों को व्यवसायिक रूप में प्रयोग करना चाहेंगे तो आपको सेक्टर रेट का दोगुना देकर तथा उस समय जो भी शासनादेश लागू हो उसके अनुसार यह सुविधा प्रदान की जा सकेगी।

अन्य नियम व शर्तें पूर्व पत्रानुसार होगी एवं देरी के लिये 18% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देय होगा। 20% की धनराशि

Pob

Kund

यदि आपके द्वारा जमा नहीं की गयी है तो उपरोक्त पत्र दिनांक से देरी की ब्याज़ सहित जमा करने का कष्ट करें।"

यहां पर यह भी उल्लेखनीय है कि व्यवसायिक अनुभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये प्रपत्रों के अनुसार दिनांक 21.03.1984 को प्राधिकरण की बैठक में यूनाईटेड गैस गोदाम हेतु लीज़रेंट पर भूखण्ड आवंटन का निर्णय लिया गया था। तदोपरान्त दिनांक 18.06.1988 को प्राधिकरण की बैठक में शास्त्रीनगर एवं विजयनगर में गैस गोदाम हेतु आवासीय सेक्टर दर पर भूमि आवंटन किये जाने का निर्णय लिया गया था, जिसके अनुसार यूनाईटेड गैस गोदाम को भी आवासीय दर पर आवंटित किया गया। जिलापूर्ति अधिकारी, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्र सं० 1300/जि०प०अ०/पे०उ०अनु०/2022 दिनांक 19.11.2022 में क्रम सं० 1 पर उल्लेख किया गया है कि "राजेन्द्र नगर में गैस का गोदाम बन्द किया जा चुका है और अब इसे अटौर में स्थानान्तरित करके संचालित किया जा रहा है।" वर्तमान में राजेन्द्र नगर योजना में गैस गोदाम संचालित नहीं है। यहां यह अवगत कराना आवश्यक है कि उक्त गैस गोदाम आवासीय से व्यवसायिक में किया परिवर्तन का आवेदन श्री सईद राहिल रजा नकवी पुत्र स्व० सईद रजा, निवासी- 3/18, सै०-2, राजेन्द्रनगर, गाजियाबाद द्वारा किया गया था। वर्तमान में इनके

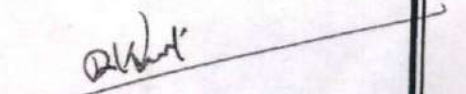
For

Signature

			द्वारा उक्त गैस गोदाम भूखण्ड को लव इंडिया बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा०लि० को विक्रय कर दिया गया है। चूंकि वर्तमान में श्री सईद राहिल रजा नकवी पुत्र स्व० सईद रजा का उक्त भूखण्ड पर स्वामित्व नहीं है, इसलिए इनके द्वारा प्रस्तुत क्रिया परिवर्तन के आवेदन का कोई औचित्य नहीं रह जाता है। अतः उक्त प्रस्ताव को निरस्त किये जाने का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।
160/14 लेखानुभाग	वित्तीय वर्ष 2021-22 की बैलेंसशीट का अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	कोई कार्यवाही वांछित नहीं है।
160/15 नियोजन	गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रभावी गाजियाबाद जोनल डवलपमेन्ट प्लान-2021 जोन-1 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रिया अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	मा० बोर्ड द्वारा विशेष अनुमति से सी.एन.जी. पम्प के मानचित्र को स्वीकृत किये जाने की अनुमति प्रदान की गई थी, जिसके क्रम में जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति प्रकाशित करायी गई है। आवेदक द्वारा एल०ओ०आई० के साथ मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया।
160/16 नियोजन	उ०प्र० ट्रांजिस्ट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट (टी०ओ०डी०) नीति-2022 के क्रियान्वयन हेतु गाजियाबाद पग में आर०आर० टी०एस० तथा मैट्रो के दृष्टिगत चिन्हित टी०ओ०डी० जोन्स (एस०डी०ए० तथा आई०जेड०) के जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एन०सी० आर०टी०सी० को एजेन्सी नामित किये जाने के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	मा० बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में अग्रिम कार्यवाही हेतु एन. सी.आर.टी.सी. को कार्यालय पत्र सं०847/नियो०अनु०/2023दिनांक 16.02.23 प्रेषित किया जा चुका है।


लिपिक


प्रभारी प्रशासन


सचिव

मद संख्या : 161/03

विभाग : नियोजन

विषय: गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर जन-सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावों के निस्तारण उपरान्त उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-11 के प्राविधानों के अनुसार महायोजनाओं को अनुमोदन हेतु शासन को प्रेषित किये जाने के सम्बन्ध में।

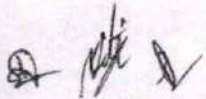
अमृत योजना के अर्न्तगत जी0आई0एस0 आधारित गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ (नोडल विभाग) द्वारा नियुक्त कन्सलटेन्ट (मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट्स) के माध्यम से तैयार करायी जा रही है। गाजियाबाद लोनी, मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप के अनुमोदन एवं उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-11 के अर्न्तगत जन-सामान्य से आपत्तियां/सुझाव आमंत्रित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 में मद सं0 159/08 पर प्रस्तुत किया गया था। मा0 बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार-विमर्श के उपरान्त प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत ड्राफ्ट महायोजनाओं पर अनुमोदन प्रदान करते हुए जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव से आमंत्रित करने की अनुमति प्रदान की गई। मा0 बोर्ड की उक्त बैठक के कार्यवृत्त में कतिपय बिन्दुओं पर औचित्य प्रदान करते हुए बैठक का कार्यवृत्त निर्गत किया गया, जिसकी छायाप्रति संलग्न है। मा0 बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 (प्रारूप) पर दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 के मध्य जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन-सामान्य से कुल 1157 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिनकी सुनवाई इस हेतु शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से दिनांक 05.08.2022 से दिनांक 26.08.2022 के मध्य की जा चुकी है।

तदोपरान्त शासन द्वारा टी.ओ.डी. नीति-2022 (छायाप्रति संलग्न) निर्गत की गई। उक्त नीति में दिये गये विवरण के अनुसार आर.आर.टी.एस. लाईन जो कि सराय काले खॉ, नई दिल्ली से प्रारम्भ होकर गाजियाबाद से होते हुए मेरठ तक प्रस्तावित है, को सम्मिलित किया गया है। नीति में दिये गये अन्य प्राविधानों पर शासन स्तर पर हुई विभिन्न बैठकों में हुए विचार-विमर्श, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, यू.पी.एन.सी.आर. सैल, एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली एवं प्राधिकरण स्तर पर हुए विचार-विमर्श एवं दिये गये निर्देशों के क्रम में गाजियाबाद महायोजना-2031 प्रारूप एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स का चिन्हांकन किया गया। कन्सलटेन्ट द्वारा चिन्हित इन्फ्लूएन्स जोन एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों पर शासन द्वारा 15 दिवस की अवधि हेतु जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के निर्देश दिये गये। प्रदत्त निर्देशों के क्रम में चिन्हित टी.ओ.डी. जोन्स पर जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 में मद सं0 160/3 पर प्रस्तुत किया गया, जिसमें मा0 बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया। मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 09.12.2022 से दिनांक 24.12.2022 के मध्य जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत कुल 36 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिनकी सुनवाई गठित समिति द्वारा दिनांक 16.01.2023 एवं दिनांक 17.01.2023 को की जा चुकी है। जन-सामान्य से पूर्व में दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 तक प्राप्त कुल 1157 एवं दिनांक 09.12.2022 से दिनांक 24.12.2022 तक प्राप्त कुल 36 आपत्ति/सुझावों पर शासन द्वारा दिये गये निर्देशों/सुझावों के सम्बन्ध में कृत कार्यवाही एवं

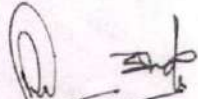
टिप्पणी का विवरण (समिति द्वारा की गई संस्तुतियां) संलग्नक-क एवं समिति द्वारा की गई संस्तुतियों में से कतिपय ऐसे प्रकरण जिन पर समिति द्वारा मा0 बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर निर्णय लिये जाने की संस्तुति की गई है, का विवरण संलग्नक-ख में दिया गया है।

उपरोक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि महायोजनाएं तैयार किये जाने के सम्बन्ध में शासन द्वारा अपने पत्र सं0 1808/आठ-3-2023 लखनऊ दिनांक 31.07.2023 के माध्यम से अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में एक बैठक आहुत की गई। उक्त बैठक में मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप का प्रस्तुतीकरण किया गया। उक्त बैठक के कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 (छायाप्रति संलग्न) के बिन्दु सं0 1 में प्रारूप महायोजना संरचना के सम्बन्ध में सामान्य सुझाव/निर्देश प्रदान किये गये हैं, जबकि कार्यवृत्त के बिन्दु सं0 4 पर गाजियाबाद महायोजना-2031 प्रारूप के सम्बन्ध में पृथक से 06 बिन्दुओं पर निर्देश/सुझाव दिये गये हैं, जिनका विवरण औचित्य सहित संलग्नक-ग पर उपलब्ध है।

अतः उपरोक्तानुसार गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर समिति द्वारा की गई संस्तुतियों (संलग्नक-क) एवं संलग्नक-ख पर दिये गये कतिपय प्रकरणों तथा शासन में आहुत बैठक दिनांक 20.07.2023 के कार्यवृत्त (संलग्नक-ग) में दिये गये सुझाव/निर्देश मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत करने के साथ ही महायोजनाओं को उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-11 के प्राविधानों के अनुसार शासन को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने का प्रस्ताव विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।



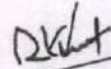
मानचित्रक



नगर नियोजक



मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव



सचिव

मद संख्या : 161/04
विभाग : नियोजन

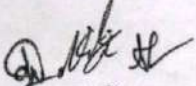
विषय:- शासन के पत्र संख्या-1198/आठ-3-23-198 विविध/2014 दिनांक 25.05.2023 में दिये गये निर्देशों के क्रम में टी.ओ.डी. जोन्स के जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार किये जाने हेतु एजेन्सी घोषित किये जाने के सम्बन्ध में।

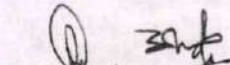
प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र० शासन लखनऊ के पत्र संख्या-1198/आठ-3-23-198 विविध/2014 दिनांक 25.05.2023 प्राधिकरण को प्राप्त हुआ है, जिसमें शासन द्वारा निर्देश प्रदान किये गये हैं कि नगर की अमृत योजनान्तर्गत जी.आई.एस. आधारित महायोजना संरचना हेतु चयनित एजेन्सी के माध्यम से नगर में चिन्हित किये गये टी.ओ.डी. जोन्स हेतु उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973/उ०प्र० ट्रान्जिट ओरिएण्टेड नीति-2022 में निर्धारित व्यवस्थानुसार जोनल डेवलपमेन्ट प्लान तैयार कराये जाने का निर्णय प्राधिकरण बोर्ड स्तर से निर्णय लिया जाए व साथ ही राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र परिवहन निगम, नई दिल्ली एवं उ०प्र० मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन लखनऊ से विचार-विमर्श कर उनके प्रस्तावों को भी यथोचित रूप से जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में समाहित किया जाए।


उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 उ०प्र० शासन लखनऊ के पत्र संख्या-2622/आठ-3-22-198 विविध/2014 दिनांक 12.10.2022 के माध्यम से उ०प्र० ट्रान्जिट ओरिएण्टेड डेवलपमेन्ट नीति-2022 (टी.ओ.डी.) के अन्तर्गत चिन्हित आर.आर.टी.एस. स्टेशन्स के इन्फ्लूएन्स जोन एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों के जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु परिचालन के माध्यम से बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त कर एजेन्सी घोषित किये जाने के निर्देश दिये गये थे, जिसके क्रम में उच्च स्तर पर हुए विचार-विमर्श एवं दिये गये निर्देशों के क्रम में टी.ओ.डी. जोन्स एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों के जोनल प्लान एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली एजेन्सी के माध्यम से तैयार कराये जाने के प्रस्ताव पर परिचालन के माध्यम से मा० बोर्ड द्वारा दिनांक 18.10.2022 को अनुमोदन प्रदान किया गया, जिसका अवलोकन प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 में मद सं० 160/16 पर मा० बोर्ड को कराया जा चुका है। तदोपरान्त मा० बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में महायोजनान्तर्गत चिन्हित टी.ओ.डी. जोन्स एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों के जोनल प्लान शीघ्र तैयार कराये जाने हेतु एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली को प्राधिकरण का पत्र सं० 847/नियो०अनु०/23 दिनांक 16.02.2023 प्रेषित किया गया।

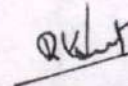
प्राधिकरण द्वारा प्रेषित उपरोक्त पत्र दिनांक 16.02.2023 के क्रम में एन.सी.आर.टी.सी., द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों के जोनल प्लान तैयार कराये जाने के सम्बन्ध में आर.एफ.पी. तैयार कर दक्ष संस्थाओं से प्रस्ताव मांगे गये हैं। प्रि-बिड मीटिंग दिनांक 14.03.2023 को सम्पन्न की जा चुकी है। प्रि-बिड मीटिंग में विभिन्न संस्थाओं द्वारा पूछे गये प्रश्नों में से प्राधिकरण से सम्बंधित प्रश्नों का उत्तर तैयार कर प्राधिकरण के पत्र सं० 847/नियो०अनु०/2023 दिनांक 16.02.2023 के माध्यम से एन.सी.आर.टी.सी. को प्रेषित किया गया है। वर्तमान में एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली द्वारा कन्सलटेन्ट चयन की अग्रिम कार्यवाही की जा रही है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में यदि जोनल प्लान तैयार करने का कार्य महायोजना हेतु चयनित संस्था के माध्यम से कराया जाता है, तो इसमें कन्सलटेन्ट चयन व डाटा कलेक्शन में समय लगने की पूर्ण सम्भावना है, जबकि एन.सी.आर.टी.सी. द्वारा कन्सलटेन्ट चयन की प्रक्रिया प्रारम्भ की जा चुकी है एवं उनके पास प्रश्नगत स्थलों से सम्बंधित काफी सूचनाएं पूर्व से ही उपलब्ध हैं। ऐसी दशा में कार्य की समयबद्धता को देखते हुए उक्त कार्य एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली से कराया जाना उचित प्रतीत होता है।

उपरोक्तानुसार ऐसी परिस्थिति में जबकि एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली द्वारा गाजियाबाद एवं मोदीनगर महायोजना-2031 प्रारूप पर चिन्हित टी.ओ.डी. जोन्स एवं एस.डी.ए. क्षेत्रों के जोनल प्लान तैयार किये जाने हेतु कन्सलटेन्ट चयन की प्रक्रिया की जा रही है, ऐसे में शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में उक्त कार्य महायोजना संरचना हेतु चयनित एजेन्सी के माध्यम से कराये जाने अथवा परिचालन के माध्यम (बोर्ड) से पूर्व में चयनित संस्था एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली से कराये जाने के सम्बन्ध में निर्णय लिए जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।


मानचित्रक


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

मद संख्या : 161/05

विभाग : नियोजन

विषय: मुख्य सचिव, उ०प्र० के आदेश दिनांक 18.11.2022 के अनुपालन में राजनगर आवासीय योजना तलपट मानचित्र के अर्न्तगत जल निगम को आवंटित ग्रीन बेल्ट की भूमि को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयक अवगत कराना है कि राजनगर आवासीय योजना प्राधिकरण की वर्ष 1969 में स्वीकृत एक पूर्ण विकसित योजना है। प्रश्नगत स्थल प्राधिकरण की राजनगर आवासीय योजना का भाग है। प्रश्नगत स्थल राजनगर आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में ग्रीन बेल्ट के रूप में दर्शित किया गया है। उक्त ग्रीन बेल्ट का क्षेत्रफल 6.13 एकड़ है, जिसे संलग्न मानचित्र में लाल रंग से दर्शित किया गया है। राजनगर योजना के तलपट मानचित्र में दर्शित प्रश्नगत स्थल/हरित पट्टी गाजियाबाद इम्पुवमेन्ट ट्रस्ट की महायोजना-1961 (छायाप्रति संलग्न) में दर्शित ग्रीन बेल्ट के अनुरूप दर्शित की गई है। तत्पश्चात गाजियाबाद महायोजना-2001 (छायाप्रति संलग्न) व 2021 (छायाप्रति संलग्न) में प्रश्नगत स्थल को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण राजनगर आवासीय योजना को आवासीय (न्यून घनत्व) में दर्शित किया गया। प्राधिकरण में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार राजनगर योजना का कुल क्षेत्रफल लगभग 606 एकड़ है, जिसमें आर.डी.सी. व्यवसायिक हेतु लगभग 52 एकड़, मार्गों हेतु लगभग 244.50 एकड़, पार्क एवं ओपन स्पेस/हरित पट्टी हेतु लगभग 54 एकड़ व सामुदायिक सुविधाओं हेतु लगभग 17 एकड़ क्षेत्र सम्मिलित है। योजना के अर्न्तगत भू-उपयोगों का क्षेत्रफलवार विवरण ज्ञात किये जाने हेतु पृथक से सम्पूर्ण योजना का टोटल स्टेशन सर्वे कराया जा रहा है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत स्थल/ग्रीन बेल्ट क्षेत्रफल 10.25 एकड़ भूमि इम्पुवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा दिनांक 23.08.1973 को लीज पर दी गई थी। प्रश्नगत भूमि का किराया समय से जमा न किये जाने के कारण प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय के क्रम में 6.13 एकड़ अर्थात् 24816.05 वर्ग मी० भूमि अस्थायी गोडाउन हेतु वर्ष 1986 में लीज पर पुनः आवंटित की गई। जल निगम द्वारा लीज डीड शर्तों का उल्लंघन करते हुए स्थल पर आवास, कार्यालय एवं गोडाउन निर्मित किये गये हैं। उक्त लीज डीड को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा० उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 30.06.2014 जो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दायर एस.एल.पी. सं० 26261/2010 सी०ए० 5857/14 बनाम श्रीमती जगवती गुप्ता एवं अन्य के सन्दर्भ में ग्रीन वर्ज स्थापित किये जाने हेतु (वर्ष 1961 की स्थिति बनाये रखने तक) अपने आदेश दिनांक 30.06.2014 पारित किये गये। जल निगम द्वारा मा० सर्वोच्च न्यायालय के आदेश दिनांक 30.06.14 का अनुपालन नहीं किये जाने के दृष्टिगत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आदेश दिनांक 23.08.2014 द्वारा पट्टा विलेख निरस्त कर दिया गया और स्थल पर निर्माण को हटाने एवं वर्ष 1961 में दर्शायी गई पॉजिशन व स्टेटस स्थापित करने के निर्देश दिये गये। पट्टा विलेख के निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.08.14 के विरुद्ध जल निगम द्वारा रिट याचिका सं० 49959/2014 उ०प्र० जल निगम व अन्य बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व अन्य योजित की गई, जिसमें मा० उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 16.09.2014 का कार्यकारी अंश निम्नवत है :-

"Keeping in view the aforesaid submissions, we provide a further period of three months to the petitioner JAI Nigam to restore the status as directed by the learned Single Judge.

With the said concession and observations, this writ petition is dismissed."

रिट याचिका सं० 49959/2014 में पारित मा० उच्च न्यायालय के उपरोक्त आदेश दिनांक 16.09.14 के विरुद्ध उ०प्र० जल निगम द्वारा विशेष अनुज्ञा याचिका सं० 34906/2014 योजित की गई जिसमें दिनांक 24.08.2022 को मा० उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश का कार्यकारी अंश निम्नवत है :-



"Taking into consideration that dispute in the present case is between the two organs of the state. It will be appropriate that the matter is amicably settled.

We, therefore, request the Chief Secretary of the Government of Uttar Pradesh to convene the meeting of the petitioness and the respondents and make an attempt to resolve the issue amicably.

Stand over to eight weeks."

मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश दिनांक 24.08.2022 अनुपालन में मुख्य सचिव, उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 18.11.2022 को प्रकरण से सम्बंधित विभागों के साथ बैठक की गई थी। उक्त बैठक के कार्यवृत्त में मुख्य सचिव महोदय द्वारा निम्न निर्देश पारित किये गये हैं :-

- इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट की प्रश्नगत भूमि को 1961 की योजना/ले-आउट प्लान को वर्तमान परिस्थितियों के अनुसार नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन करा लिया जाए तथा परिवर्तित क्षेत्र के एवज में उतना ग्रीन बेल्ट/ग्रीन बेल्ट को अन्यत्र स्थापित कराया जाए।
- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पट्टा विलेख निरस्तीकरण आदेश दिनांक 23.04.2014 को निरस्त कर पूर्ववत् पट्टा विलेख को बहाल किया जाए।

वर्तमान में प्रश्नगत प्रकरण मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन है, जिस पर प्राधिकरण अधिवक्ता श्रीमती साक्षी कक्कड से भी विधिक राय (छायाप्रति संलग्न) प्राप्त की गई है, जो कि निम्नवत् है :-

"In View of the above circumstances, the undersigned is of the opinion that, the report of the Committee headed by the Ld. Chief Secretary may be placed before the Hon'ble Court for the adjudication of the above-mentioned matter. Furthermore, as in the order it has been specifically mentioned that "The Chief Secretary is requested to submit a report", the undersigned is of opinion that besides the filing of report on behalf of the Authority, the report should also be placed before the Hon'ble Court from the office of Ld. Chief Secretary."

उपरोक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि जल निगम द्वारा अपने पत्र सं0 26/कोर्ट केस दिनांक 03.01.2023, पत्र सं0 05/नगर-1/कोर्टकेस गाजियाबाद दिनांक 05.01.2023 एवं पत्र सं0 105/कालोनी/ दिनांक 11.01.2023 के माध्यम से प्रश्नगत स्थल के भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध किया गया है। जबकि वर्तमान में जल निगम को आवंटित लीज डीड निरस्त है। मुख्य सचिव महोदय द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में आहुत विभिन्न बैठकों में निर्देशित किया गया कि सम्पूर्ण योजना का टोटल स्टेशन सर्वे करा लिया जाए व साथ ही स्थल पर विद्यमान मार्गों के अर्न्तगत विकसित ग्रीन बेल्ट का क्षेत्रफल भी ज्ञात कर लिया जाए। उक्त के साथ-साथ जल निगम विभाग को भी निर्देशित किया गया कि स्थल पर निर्मित निर्माण में से कितने निर्माण को कम किया जा सकता है, ताकि अधिक से अधिक ग्रीन क्षेत्र की प्रतिपूर्ति प्रश्नगत स्थल पर ही हो सके व कम से कम स्थल का ही भू-उपयोग परिवर्तन किया जाए। प्रदत्त निर्देशों के क्रम में प्राधिकरण के नियोजन अनुभाग द्वारा अपने पत्र सं0 856/नियो0अनु0/2023 दिनांक 20.02.23 अभियंत्रण खण्ड को प्रेषित किया गया, जिसके अनुपालन में अभियंत्रण अनुभाग द्वारा स्थलीय परीक्षण कर आख्या दिनांक 25.02.2023 उपलब्ध करायी गई है। साथ ही जल निगम द्वारा अपने पत्र दिनांक 30.01.23 के माध्यम से अवगत कराया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 जल निगम के पक्ष में किये गये पट्टा विलेख द्वारा आवंटित भूमि 24816.05 वर्ग मी0 में कार्यालय एवं आवास बने हैं, जिनका उपयोग किया जा रहा है। आवंटित भूमि 24816.05 वर्ग मी0 में किसी भी भाग को सकुचित किया जाना सम्भव नहीं है।

उक्त के अतिरिक्त उल्लेखनीय है कि तलपट मानचित्र संशोधन के सम्बन्ध में शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0 894/9-आ-1-29विधि/98 (आ.ब.) दिनांक 28.02.2002 के बिन्दु सं0 (ii) में प्राविधान दिया गया है कि टाउनशिप के ले-आउट प्लान में विभिन्न अवस्थापनाओं, पार्क एवं खुले क्षेत्रों तथा सामुदायिक सुविधाओं हेतु आरक्षित/प्राविधानित क्षेत्रफल में किसी प्रकार की कटौती नहीं की जायेगी, न ही इससे सम्बंधित किसी प्रस्ताव को समाप्त किया जायेगा। साथ ही शासन द्वारा निर्गत शासनादेश सं0 2438/9-आ-3-98-60एल.यू.सी./96 दिनांक



13.10.1998 (छायाप्रति संलग्न) में दी गई व्यवस्थानुसार तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है।

उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए मुख्य सचिव महोदय द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत भूमि को 1961 की योजना/ले-आउट प्लान को वर्तमान परिस्थितियों के अनुसार नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराने तथा परिवर्तित क्षेत्र के एवज में उतना ग्रीन वर्ज/ग्रीन बेल्ट को अन्यत्र स्थापित कराये जाने के अनुपालन के सम्बन्ध में अभियंत्रण खण्ड से प्राप्त जानकारी के अनुसार राजनगर आवासीय योजना के अर्न्तगत समान क्षेत्रफल की कोई भूमि वर्तमान में रिक्त न होने एवं शासन स्तर पर हुई बैठकों में मौखिक रूप से दिये गये निर्देशों तथा प्राधिकरण स्तर पर इस सम्बन्ध में हुए विचार-विमर्श एवं दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से आवासीय में किये जाने का सुझाव निम्न दो विकल्पों के साथ प्रस्तुत है :-

विकल्प -1: प्रश्नगत स्थल के अर्न्तगत कुल क्षेत्रफल लगभग 2.0 एकड़ का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से आवासीय किये जाने पर उतनी ग्रीन बेल्ट (लगभग 2.0 एकड़) योजना में रेलवे लाईन से संलग्न नियोजित मार्ग के अर्न्तगत विकसित ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल के साथ समायोजित कर ली जाए एवं उक्त भूमि का मूल्य जल निगम से प्राप्त कर लिया जाए।

अथवा

विकल्प-2: प्रश्नगत स्थल के अर्न्तगत कुल क्षेत्रफल लगभग 2.0 एकड़ का भू-उपयोग ग्रीन बेल्ट से आवासीय किये जाने पर उतनी ग्रीन बेल्ट (लगभग 2.0 एकड़) को वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा तैयार की जा रही गाजियाबाद महायोजना-2031 के अर्न्तगत ग्राम भौवापुर में प्राधिकरण के स्वामित्व की भूमि (विवरण संलग्न) पर स्थापित किया जाए एवं उक्त भूमि का मूल्य जल निगम से प्राप्त कर लिया जाए।

अतः उपरोक्त दोनों विकल्पों में से किसी एक विकल्प पर निर्णय लिए जाने के साथ एवं प्रकरण वर्तमान में मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन होने के दृष्टिगत प्राधिकरण की राजनगर आवासीय योजना में के तलपट मानचित्र में जल निगम को पूर्व में लीज पर आवंटित ग्रीन बेल्ट की भूमि क्षेत्रफल 6.13 एकड़ जो कि वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा निरस्त की जा चुकी है, में से लगभग 2.0 एकड़ भूमि (निर्मित निर्माण) को ग्रीन बेल्ट से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन एवं उक्त का संशोधन तलपट मानचित्र में किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।



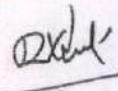
मानचित्रक



नगर नियोजक



मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव



सचिव

मद संख्या : 161/06
विभाग : नियोजन

विषय: गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रभावी महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से क्रियाएं अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्रभावी महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानों के अनुसार विशेष अनुमति से क्रियाएं अनुमन्य किये जाने हेतु प्राधिकरण में प्रस्ताव प्राप्त हुआ है, जिसका विवरण निम्न प्रकार है:-

श्रीमती मनीषा पत्नी श्री मोहन सिंह मीना द्वारा ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद के खसरा सं० 318 में 1672.30 वर्ग मी० क्षेत्रफल पर पेट्रोल पम्प मानचित्र की स्वीकृति हेतु मानचित्र सं० GDA/BP/20-21/0662 प्राधिकरण में ऑनलाईन के माध्यम से दिनांक 28.12.2020 को हाईरिस्क श्रेणी में जमा किया गया है। "खसरा संख्या 318 ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद का भू-उपयोग लोनी महायोजना-2021 के अनुसार 30 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मार्गाधिकार के उपरान्त शेष भाग मनोरंजन भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है।

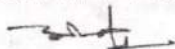
गाजियाबाद महायोजना में निहित जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार मनोरंजन भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य है। महायोजना-2021 में जोनिंग रेगुलेशन अध्याय के प्रस्तर-1.82 में यह प्राविधान है कि विकास क्षेत्र/विशेष विकास क्षेत्र के अन्तर्गत किसी भी प्रमुख भू-उपयोग जोन में सक्षम 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 आमंत्री के रूप में प्रतिभाग करेंगे तथा समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति में निम्न सदस्य है:-

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० अथवा उनके प्रतिनिधि।
2. विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित अधिकारी।
3. अध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा नामित प्राधिकरण बोर्ड के गैर सरकारी सदस्य।
4. चीफ कोर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सैल, गाजियाबाद विशेष आमंत्री।

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, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत आपूर्ति, खुले स्थल तथा यातायात, पार्किंग इत्यादि पर प्रतिकूल प्रभाव न पड़े।
2. प्रस्तावित अन्य क्रिया के कारण अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों 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/किनारों पर, मुख्य मार्ग पर अथवा पृथकीकृत रूप में स्थित हो।
5. प्रस्तावित क्रिया की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की जाएगी कि भवन का अधिकतम एफ०ए०आर० एवं ऊँचाई प्रमुख भू-उपयोग के प्राविधानों के अन्तर्गत है।

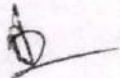
उपरोक्तानुक्रम में प्रस्तुत प्रकरण में गठित समिति की बैठक दिनांक 17.08.2023 को आहुत की गई। गठित समिति की बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति साथ में संलग्न है। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रस्ताव को माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव

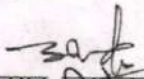



रखे जाने की संस्तुति की गयी है। समिति द्वारा की गयी संस्तुति के अनुसार प्रश्नगत स्थल पेट्रोल पम्प क्रिया की अनुमन्यता हेतु उपयुक्त है तथा पेट्रोल पम्प की क्रिया निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जा सकता है :-

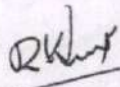
1. स्थल पर सड़क की वास्तविक चौड़ी 30 मी० से अधिक उपलब्ध है तथा वर्तमान में सड़क के चौड़ीकरण का कार्य निर्माणाधीन है, जिसके दृष्टिगत सड़क निर्माण करने वाले विभाग/संस्था से वास्तविक सड़क की चौड़ाई की जानकारी प्राप्त करने एवं अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के उपरान्त मानचित्र स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाये।
2. लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति में उल्लेखित शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
3. प्रश्नगत स्थल पर भू-आच्छादन 5 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.10 अनुमन्य होगा।
4. शासन की नीति के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान करना होगा।
5. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करना होगा।
6. प्रस्तावित क्रिया हेतु लागू अन्य शुल्कों के अतिरिक्त भूमि हेतु निर्धारित दर से नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।
7. नियमानुसार जन-सामान्य से 01 माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।
8. भूखण्ड पर 125 पेड प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने होंगे।
9. अशक्त व्यक्तियों से सम्बंधित समस्त सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होगी।
10. प्राधिकरण द्वारा अन्य समस्त प्राविधानों यथा भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

उपरोक्त शर्तों के साथ प्रश्नगत स्थल खसरा सं० 318 ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प के क्रम में समिति द्वारा की संस्तुति के अनुसार, प्रस्ताव मा० बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


सहा० अभियन्ता


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

श्रीमती मनीषा मीना पत्नी श्री मोहन सिंह मीना द्वारा खसरा सं० 318 क्षेत्रफल 1672.30 वर्ग मी० ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद के मनोरंजन भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में दिनांक 17.08.2023 को आहुत बैठक का कार्यवृत्त।

श्रीमती मनीषा मीना पत्नी श्री मोहन सिंह मीना द्वारा खसरा सं० 318 क्षेत्रफल 1672.30 वर्ग मी० ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद पर पेट्रोल पम्प मानचित्र की स्वीकृति हेतु मानचित्र सं० GDA/BP/20-21/0662 प्राधिकरण में ऑनलाईन के माध्यम से दिनांक 28.12.2020 को हाईरिस्क श्रेणी में जमा किया गया है। खसरा सं० 318 ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, के भू-उपयोग का परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर किया गया है, जिसकी आख्या निम्नवत है :-


“खसरा संख्या 318 ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद का भू-उपयोग लोनी महायोजना-2021 के अनुसार 30 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मार्गाधिकार के उपरान्त शेष भाग मनोरंजन भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। गाजियाबाद महायोजना में निहित जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार मनोरंजन भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य है, जिस हेतु विकास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा इस हेतु गठित समिति की संस्तुति के आधार पर मनोरंजन भू-उपयोग में पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन क्रिया अनुमन्य किये जाने का प्राविधान है। जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार संदर्भित स्थल पर पेट्रोल पम्प क्रिया अनुमन्य है।”

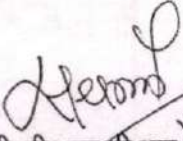
जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार मनोरंजन भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने हेतु जोनिंग रेगुलेशन में दिये गये प्राविधानों के क्रम में समिति की बैठक आहुत की गई। जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार प्रकरण का परीक्षण समिति द्वारा किया गया है। प्रश्नगत स्थल से सम्बंधित प्रकरण समिति के समक्ष प्रथम बार प्रस्तुत किया जा रहा है। समिति की परीक्षण आख्या निम्नवत है :-

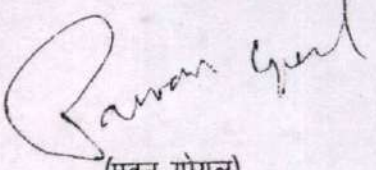
1. स्थल पर आधारभूत अवस्थापना यथा जलापूर्ति, ड्रैनेज, सीवरेज आदि की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।
2. प्रश्नगत निर्माण से अगल-बगल के भूखण्डों/भवनों के निजी परिसरों में प्रकाश एवं संवातन तथा प्राइवैसी प्रभावित नहीं हो रही है।
3. नगर पालिका परिषद का अनापत्ति पत्र दिनांक 27.07.2022 के माध्यम से प्राप्त है।
4. उप जिलाधिकारी लोनी का अनापत्ति पत्र दिनांक 01.09.2022 (संलग्नक तहसीलदार लोनी की आख्या) के माध्यम से प्राप्त है।
5. कार्यालय जिला मजिस्ट्रेट का अनापत्ति पत्र दिनांक 28.08.2021 के माध्यम से प्राप्त है।
6. कार्यालय वनसंरक्षक/क्षेत्रीय निदेशक, सामाजिक वानिकी, मेरठ क्षेत्र, मेरठ का सशर्त अनापत्ति पत्र दिनांक 17.03.2020 के माध्यम से प्राप्त है।
7. प्रश्नगत क्रिया हेतु कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी गाजियाबाद का अनापत्ति पत्र दिनांक 19.12.2019 प्राप्त है एवं उत्तर प्रदेश, प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा सशर्त अनापत्ति पत्र दिनांक 20.12.2019 प्राप्त है।
8. क्षेत्रीय पेट्रोलियम तथा विस्फोटक सुरक्षा संगठन, आगरा का अनापत्ति पत्र दिनांक 14.09.2021 प्राप्त है।
9. पक्ष द्वारा लोक निर्माण विभाग द्वारा निर्गत अनापत्ति पत्र सं० 1477/C दिनांक 07.07.2020 उपलब्ध कराया गया है।
10. पक्ष द्वारा अधिशासी अभियन्ता, सिचाई निर्माण खण्ड द्वारा निर्गत अनापत्ति पत्र संख्या-148/सिनिखगा/जि/ दिनांक 20.01.2023 उपलब्ध कराया गया है।
11. लोनी महायोजना-2021 के अनुसार स्थल के सामने 30 मी० चौड़ी महायोजना मार्ग प्रस्तावित है। स्थल पर निरीक्षणोपरान्त वास्तविक सड़क की चौड़ाई 30 मी० से अधिक प्राप्त हो रही है तथा सड़क निर्माणाधीन है। उपरोक्त बिन्दुओं से स्पष्ट है कि प्रश्नगत स्थल पेट्रोल पम्प क्रिया की अनुमन्यता हेतु उपयुक्त है। अतः पेट्रोल पम्प की क्रिया निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जा सकता है :-

1. स्थल के सामने सड़क निर्माण करने वाले विभाग/संस्था से वास्तविक सड़क की चौड़ाई की जानकारी प्राप्त करने एवं अनापत्ति पत्र प्राप्त करने के उपरान्त मानचित्र स्वीकृत करने की कार्यवाही की जाये।
2. लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रदत्त अनापत्ति में उल्लेखित शर्तों/प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित करना होगा।
3. प्रश्नगत स्थल पर भू-आच्छादन 5 प्रतिशत एवं अधिकतम एफ.ए.आर. 0.10 अनुमन्य होगा।
4. शासन की नीति के अनुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्रावधान करना होगा।
5. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 यथासंशोधित 2020 के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करना होगा।
6. प्रस्तावित क्रिया हेतु लागू अन्य शुल्कों के अतिरिक्त भूमि हेतु निर्धारित दर से नियमानुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।
7. नियमानुसार जन-सामान्य से 01 माह की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने होंगे।
8. भूखण्ड पर 125 पेड प्रति हैक्टेयर की दर से लगाने होंगे।
9. अशक्त व्यक्तियों से सम्बंधित समस्त सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होगी।
10. प्राधिकरण द्वारा अन्य समस्त प्राविधानों यथा भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार जनसुविधाओं की व्यवस्था सुनिश्चित करनी होगी।

उपरोक्त शर्तों के साथ प्रश्नगत स्थल खसरा सं० 318 ग्राम गढ़ी कटटैया, लोनी, गाजियाबाद पर मनोरंजन भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रस्तावित पेट्रोल पम्प क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्यता हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने की संस्तुति की जाती है।


मुख्य नगर नियोजक
प्रतिनिधि
उपाध्यक्ष
गा०वि०प्रा०


सी०सी०पी०, एन.सी.आर. सैल/प्रतिनिधि
सी०टी०सी०पी०,
उ०प्र० लखनऊ


(पवन गोयल)
नामित सदस्य
अध्यक्ष,
गा०वि०प्रा०

मद संख्या : 161/07
विभाग : नियोजन

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

कृपया प्राधिकरण बोर्ड की 160वी बैठक के मद संख्या 160/5 "खन्ना नगर कालोनी के तलपट मानचित्र में सृजित सिनेमा भूखण्ड के उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में" प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि "योजना के मूल तलपट मानचित्र का विधिवत् परीक्षण करा लिया जायें एवं स्थल का निरीक्षण करते हुए इस सम्बन्ध में निर्गत शासनादेशों के आलोक में पुनः परीक्षण कर आगामी बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायें।"


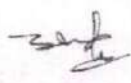
उक्त के परिप्रेक्ष्य में अवगत कराना है कि सन्दर्भित भूखण्ड का तलपट मानचित्र का कुल क्षेत्रफल 75 एकड़ है जिसका तलपट मानचित्र संख्या- 233PA/6 दिनांक 14.06.61, जो इम्प्रुवमेन्ट ट्रस्ट द्वारा स्वीकृत किया गया है।

बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में तलपट मानचित्र का विधिवत् परीक्षण किया गया, जिसमें भूखण्ड का आकार एवं संख्या निम्न प्रकार है:-

- | | |
|--------------|----------|
| 1- 45' X 90' | - 97 No |
| 2- 35' X 70' | - 193 No |
| 3- 30' X 60' | - 323 No |
| 4- 30' X 70' | - 08 No |

स्वीकृत भू-विन्यास में ए.बी.सी.डी. भाग व्यवसायिक भू-उपयोग है। स्वीकृत भू-विन्यास में सिनेमा हेतु कोई भी भूखण्ड सृजित नहीं है। व्यवसायिक 6 भूखण्डों को मिलाकर वर्ष 1967 में सिनेमा मानचित्र स्वीकृत कराकर निर्माण किया गया था, कार्यालय जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद (वार्णिजय कर पूर्व मनोरंजन विभाग के पत्र संख्या-40/म0क0/2021-2022 दिनांक 28 मई 2021 के अनुसार वर्ष 1986 में ही सिनेमा उपयोग बन्द कर दिया गया था स्थल पर वर्तमान में सिनेमा निर्माण विद्यमान नहीं है व भूखण्ड विगत 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 काम्पलेक्स 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।”

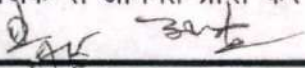
उक्त निर्णय के क्रम में प्राधिकरण द्वारा शासन से नियमावली तैयार कराने हेतु पत्र प्रेषित किया गया। उक्त पत्र के क्रम में शारान द्वारा अपने पत्र संख्या 666/आठ-8-2020-41एल0यू0सी0/2019 दिनांक 10 जुलाई, 2020 प्रस्तुत किया गया, जिसके साथ सलाहाकर (विकास) आवास बन्धु के अभिमत दिनांक 20.05.2020 संलग्न करते हुए उ0प्र0 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 उ0प्र0 शासन लखनऊ द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 2436/9-आ0-3-98-78 काम्प/87 आवास अनुभाग-3 दिनांक 28.08.1999 जो कि उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 एवं उ0प्र0 (निर्माण कार्य विनियमन) अधिनियम-1958 के अन्तर्गत सिनेमा भवनों के मानचित्र की स्वीकृति से सम्बन्धित है में पुराने सिनेमा गृहों को तोड़कर व्यावसायिक कॉम्पलेक्स 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, उ0प्र0 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, उ0प्र0 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 उ0प्र0 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/म0क0/2021-22 दिनांक 28.05.2021 प्राप्त हुआ। उक्त पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि उ0प्र0, 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, उ0प्र0 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-आ0-3-98-78 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

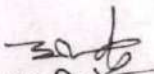


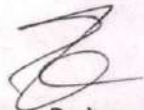
एवं नियोजन से अभिमत प्राप्त किया गया जिसमें मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा प्रकरण का विस्तृत परीक्षण करते हुए प्रश्नगत स्थल पर सी.एन.जी. रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने की संस्तुति की गयी तथा यह उल्लेख किया गया कि सिनेमा को तोड़कर अन्य कोई निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में समय-समय पर निर्गत शासनादेश 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 मी० 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 पूर्व बोर्ड बैठक मद संख्या-160/05 में लिये गये निर्णय के क्रम में उपरोक्त आख्या के दृष्टिगत 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 किये जाने से पूर्व शासन के आदेश संख्या- 666/आठ-2020-41 एल. यू.सी./2019 दिनांक 10.07.2020 के अन्तर्गत जन समायन्य से धारा-13(1) के अन्तर्गत आपत्ति/सुझाव प्राप्त किया जाना आवश्यक है। उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनाथ प्रेषित है।


सहा० अभियन्ता


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

प्रेषक

आलोक कुमार,
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
3. नियंत्रक प्राधिकारी,
समस्त विनियमित क्षेत्र
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 15 जून, 2011

विषय :-

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

महोदय,

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

1. शासनादेश संख्या: 4218/9-आ-3-99-42विधि/99 दिनांक 14.12.2000
2. शासनादेश संख्या: 1663/9-आ-3-99-42विधि/99 दिनांक 18.04.2001
3. शासनादेश संख्या: 675/9-आ-3-99-42विधि/99 दिनांक 16.04.2001

उपरोक्त शासनादेशों के अंतर्गत प्राधिकरण के सृजन से पूर्व नियोजित सिनेमा भूखण्डों अथवा विद्यमान छविगृहों को तोड़कर व्यवसायिक सुविधाओं से युक्त सिनेमाहाल/मल्टीप्लेक्स बनाये जाने हेतु मू-उपयोग, मू-आच्छादन एवं एफ०ए०आर० के मानकों के संबंध में प्राविधान शामिल नहीं हैं, जिनके लिये नीति निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

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

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

- का मू-उपयोग छविगृह (व्यवसायिक) ही माना जायेगा मले ही महायोजना में उनका मू-उपयोग इससे इतर दर्शाया गया हो।
- (ii) छविगृह के प्रयोजनार्थ नियोजित मूखण्डों/छविगृह के मू-उपयोग का स्तर महायोजनान्तर्गत निर्धारित न होने की दशा में 'उपनगर केन्द्र' (व्यवसायिक) माना जाएगा।
- (iii) सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अंतर्गत छविगृह हेतु नियोजित मूखण्ड/विद्यमान छविगृह का मू-उपयोग व्यवसायिक होने के कारण मू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवश्यक नहीं होगी, अतः मू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा।
- (iv) ऐसे मूखण्ड/विद्यमान छविगृह यदि शासनादेश संख्या-4218/9-आ-3-99-42विधि/99, दिनांक 14.12.2000 यथासंशोधित शासनादेश संख्या-1663/9-आ-3-01-42विधि/99, दिनांक 18.04.2001 तथा शासनादेश संख्या-1806/9-आ-3-2004-42वि /99 दिनांक 08 जून, 2004 में निर्धारित अपेक्षाओं को पूर्ण करते हैं, तो इन पर मल्टीप्लेक्स की अनुमति देय होगी।
- (v) छविगृह/मल्टीप्लेक्स हेतु मू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. की अनुमन्यता आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार होगी। यदि लीज में उक्त प्राविधान नहीं है, तो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम मू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य होगा। आवंटन/लीज की शर्तों के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. अथवा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य एफ.ए.आर. के ऊपर यथास्थिति नियमानुसार कय योग्य एफ.ए.आर. अनुमन्य होगा।
- (vi) छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण संबंधी अन्य अपेक्षाएं प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार होगी।
- (vii) विद्यमान छविगृह को तोड़कर सिनेमाहाल सहित व्यवसायिक काम्प्लेक्स/मल्टीप्लेक्स के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या-1669/11-क.नि.-6-2004-बीस-एम.(36)/99, दिनांक 03.09.2004 एवं अधिसूचना संख्या-क.नि.-6-1723/11-2005-बीस-एम.(36)/2005, दिनांक 03 अक्टूबर 2005 के प्राविधानों का अनुपालन किया जाना अनिवार्य होगा।
- 3- कृपया प्ररनगत विषय पर पूर्व में निर्गत शासनादेशों को उपरोक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय एवं छविगृह/मल्टीप्लेक्स के निर्माण की अनुज्ञा प्रदान करने

हेतु तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित की जाये।

4- उक्त आदेश कर एवं निबंधन विभाग द्वारा प्रदान की गयी सहमति से जारी किया जा रहा है।

भवदीय,

आलोक कुमार
सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

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

आज्ञा से

(अजय दीप सिंह)
विशेष सचिव

मद संख्या : 161/08

विभाग : नियोजन

विषय: आदित्य वर्ल्ड सिटी, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के स्वीकृत/सम्पूर्ति तलपट मानचित्र के भूखण्ड संख्या- जी.एच.-05, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की क्रिया परिवर्तित किये जाने की कार्योत्तर स्वीकृति के सम्बन्ध में।

आदित्य वर्ल्ड सिटी, इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के स्वीकृत/सम्पूर्ति तलपट मानचित्र के भूखण्ड संख्या-जी.एच.-05, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की क्रिया परिवर्तित करते हुए भूखण्डीय विकास के अन्तर्गत मानचित्र संख्या-GDA/LD/22-23/1153 स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। स्वीकृत क्रिया ग्रुप हाउसिंग के विपरीत भू-विन्यास (प्लॉटेड) प्रस्तुत करने के कारण क्रिया परिवर्तन पर सक्षम स्तर से अनुमोदन हेतु ऑन लाईन पोर्टल पर आपत्ति दी गयी थी। सक्षम स्तर से अनुमोदन हेतु मै0 अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0 द्वारा आवेदन पत्र दिनांक 12.12.2022 प्रस्तुत किया गया है, जिसके तारतम्य में आगामी बोर्ड बैठक में कार्योत्तर स्वीकृति प्राप्त किये जाने की प्रत्याशा में मानचित्र की स्वीकृति उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 28.12.2022 को प्रदान की गयी है।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप का भू-विन्यास प्राधिकरण बोर्ड द्वारा स्वीकृत किया गया है। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड एवं प्रस्तावित भूखण्डीय (प्लॉटेड) तलपट मानचित्र का भू-उपयोग आवासीय है। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड हेतु एफ.ए.आर. 2.50 एवं प्लॉटेड हेतु अधिकतम एफ.ए.आर. 1.75 अनुमन्य है। जनसंख्या घनत्व ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड हेतु प्लॉटेड से अधिक है। ग्रुप हाउसिंग के भवन की ऊचाई पर कोई प्रतिबन्ध नहीं है जबकि प्लॉटेड के भूखण्डों की अधिकतम ऊचाई 10.50 मी0 अनुमन्य है।

प्रस्तावित संशोधन पर कोई थर्ड पार्टी इन्ट्रेस्ट होने के सम्बन्ध में जनता से आपत्ति/सुझाव दिनांक 02.02.2023 को दैनिक जागरण एवं उदय भूमि समाचार पत्रों में प्रकाशन कराया गया है जिसमें आपत्ति/सुझाव के लिए एक माह की अवधि प्रदान की गयी थी। प्रकाशन में दी गयी समय अवधि में, प्राधिकरण में किसी भी अनुभाग में जन सामान्य से इस सम्बन्ध में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है।

उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्रस्तावित प्लॉटेड हेतु तलपट मानचित्र में जनसंख्या घनत्व, एफ.ए.आर. एवं ऊचाई, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड हेतु जन संख्या घनत्व, एफ.ए.आर. एवं ऊचाई से कम है। आवासीय भू-उपयोग में ग्रुप हाउसिंग एवं प्लॉटेड डेवलपमेन्ट दोनों ही क्रियाएं अनुमन्य है।

कृपया उपरोक्तानुसार तथ्यों के दृष्टिगत मै0 अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0 द्वारा विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के भू-विन्यास के भूखण्ड संख्या- जी.एच.-05, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड की क्रिया परिवर्तित करते हुए सम्पूर्ति तलपट मानचित्र में जी.एच.-05 के स्थान पर प्लॉटेड डेवलपमेन्ट अनुमन्य किये जाने की कार्योत्तर स्वीकृति का प्रस्ताव, प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

सहा0 अभियन्ता
संजय मेहरोत्रा
सहायक अभियन्ता

नगर नियोजक
नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव
सी.पी. त्रिपाठी
मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

सचिव
राजेश कुमार सिंह
सचिव

मद संख्या : 161/09
विभाग : नियोजन

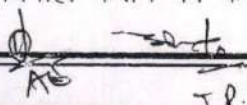
विषय: मैसर्स उप्पल चड़ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा एन0एच0-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़) एवं ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

मैसर्स उप्पल चड़ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप (वेव सिटी) के संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़) एवं ले-आउट प्लान (3786.79 एकड़) की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव शासनादेश संख्या 1128/आठ-3-21-227/विविध/2011 टी0सी0 दिनांक 07.04.2021 के क्रम में प्राधिकरण की 160 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 को बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया था। जिस पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि "प्रश्नगत प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा शासन को पूर्व प्रेषित पत्र संख्या 652/मा0अनु0/जोन-5/2022 दिनांक 07.06.2022 (शासनादेश संख्या 1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 के माध्यम से विकासकर्ता को भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में दी गई छूट के सम्बन्ध में दिये गये निर्णय को समाप्त करने) के सम्बन्ध में शासन के निर्देश प्राप्त होने के उपरान्त तदानुसार प्रकरण का परीक्षण करते हुए पुनः बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।" शासन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में परीक्षणोपरान्त आख्या उपलब्ध कराने हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक तथा निदेशक आवास बन्धु को क्रमशः दिनांक 08.12.2022, 30.12.2022 एवं 10.01.2023 को पत्र निर्गत किया गया तथा उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र दिनांक 07.06.2022 के क्रम में पत्र संख्या- 3099/553/2022 दिनांक 27.01.2023 के द्वारा निम्नलिखित बिन्दुओं पर आख्या उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गयी थी:-

- 1 शासनादेश संख्या-1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 से आच्छादित होने वाले परियोजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल एवं उसके सापेक्ष आवंटियों पर परिणामी रूप में आरोपित एवं वसूल की गयी भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की धनराशि का विवरण।
- 2 शासनादेश संख्या-1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.2010 से आच्छादित न होने वाले परियोजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल एवं उसके सापेक्ष भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता तथा विकासकर्ता द्वारा जमा कराये गये भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क का विवरण।
- 3 शासनादेश की व्यवस्था के क्रम में गाजियाबाद महायोजना-2001 में निर्धारित भू-उपयोग कृषि के आधार पर ही भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आरोपित किये जाने के सुझाव के औचित्य के सम्बन्ध में स्पष्ट अभिमत।
- 4 शासनादेश के प्राविधानों के विपरित आवंटियों पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आरोपित किये जाने की स्थिति में प्राधिकरण द्वारा सम्बन्धित विकासकर्ता के विरुद्ध की गयी कार्यवाही आदि का विवरण।

उक्त बिन्दुओं के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण द्वारा शासन को उपलब्ध करायी गयी आख्या दिनांक 25.05.2023 के पश्चात शासन द्वारा पत्र दिनांक 15.06.2023 निर्गत किया गया है जिसके अन्तर्गत उल्लेख किया गया है कि गाजियाबाद में विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप वेव सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा प्रेषित पत्र संख्या-652/मा0अ0/जोन-5/2022 दि0 07.06.22 एवं शासन द्वारा की गई पृच्छा के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2023 द्वारा उपलब्ध करायी गयी आख्या कि :-

- 1 "विकासकर्ता द्वारा आवंटियों पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आरोपित किये जाने का कोई साक्ष्य उपलब्ध न होने के कारण, विकासकर्ता के विरुद्ध कोई कार्यवाही प्रस्तावित नहीं की गयी है।" जिससे यह परिलक्षित होता है कि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा की गई संस्तुति साक्ष्यों पर आधारित नहीं थी।
- 2 प्रश्नगत प्रकरण में हाईटेक टाउनशिप नीति एवं संगत शासनादेशों के आलोक में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही कराने का कष्ट करें, साथ ही किसी प्रकरण में शासन से मार्ग दर्शन अथवा कार्यवाही अपेक्षित


R.S.
5 P.

होने पर पर्याप्त साक्ष्यों/अभिलेखों के आधार पर पुष्टि करने के उपरान्त ही प्रकरण शासन को संदर्भित किया जाना सुनिश्चित किया जाए अन्यथा की स्थिति में भविष्य में पुनरावृत्ति होने पर इसे गम्भीरता से लिया जायेगा।”

उपरोक्त आख्या एवं विकासकर्ता द्वारा टाउनशिप के सुनियोजित एवं समयबद्ध तरीके से विकास किये जाने हेतु संशोधित डी0पी0आर0 एवं संशोधित ले-आउट प्लान की स्वीकृति प्रदान किये जाने के अनुरोध पत्र दिनांक 20.02.2023 तथा इन्वेस्टर समिट में प्रश्नगत परियोजना का एम.ओ.यू. निष्पादित होने के दृष्टिगत उपाध्यक्ष महोदय के सम्मुख हुए विचार-विमर्श उपरान्त दिये गये निर्देशानुसार प्रश्नगत प्रस्ताव को पुनः बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जा रहा है।

मै0 उप्पल चड़ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0 लि0 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 डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी, जिसकी पुनरीक्षित डी0पी0आर0/ले-आउट प्लान दिनांक 23.05.2009 को अनुमोदित किया गया तत्पश्चात् शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.21 एकड़ पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी0पी0आर0 बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त दिनांक 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 डेवलपमेंट 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 डी0पी0आर0 बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.2011 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.2011 को निर्गत की गई। योजना के द्वितीय चरण हेतु द्वितीय विकास अनुबन्ध दिनांक 20.10.2011 एवं पुनः संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 20.09.2013 के अनुमोदन उपरान्त तृतीय चरण सहित विकास अनुबन्ध दिनांक 30.10.2013 को निष्पादित कर लिया गया है तथा तदक्रम 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/2011टी0सी0 दिनांक 07.04.2021 निर्गत किया गया है। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा 4196.30 एकड़ क्षेत्रफल पर संशोधित डी0पी0आर0 एवं 3786.79 एकड़ पर तलपट मानचित्र का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

1. 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 दि0 07.04.2021 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा कुल क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ में संशोधित डी0पी0आर0 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 डी0पी0आर0 के अनुसार प्रमुख रूप से औद्योगिक, ग्रुप हाउसिंग, सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएँ 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।

2. 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 अनु0-3 के शासनादेश संख्या-



1735/आठ-1-2010विधि/10 दिनांक 23.04.2010 द्वारा आवासीय भू-उपयोग कर दिया गया है। शासनादेश दिनांक 23.04.2010 की छायाप्रति सुलभ सन्दर्भ हेतु संलग्न है।

भू-उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्रफल 1019.22 एकड़ भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना प्राधिकरण स्तर पर करते हुए आंकलित/वांछित धनराशि रू0-1,14,26,08,800/- के सापेक्ष विकासकर्ता द्वारा रू0-1142608800/- प्राधिकरण कोष में दिनांक 30.06.2018 तक जमा करा दिया गया है। ब्याज शुल्क के सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय के ओदश दिनांक 31.05.2018 के क्रम में 9 प्रतिशत ब्याज की दर से विकासकर्ता द्वारा कुल ब्याज की धनराशि रू0 19.72 करोड़ चार किशतों में जमा कराया गया है जो कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित अंतिम आदेश के अधीन होगा।

महायोजना-2021 में हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये भू-उपयोग के सम्बन्ध में सी0ए0जी0 द्वारा अपने ऑडिट में पोस्ट एम.ओ.यू. बेनिफिट के रूप में रू0 401.30 करोड़ मै0 उष्ण चडढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 को फाईनेन्सियल इरेगुलिरिटी माना गया है, जिस पर अन्तिम निर्णय शासन द्वारा लिया जाना है।

3. महायोजना मार्ग:

गाजियबाद महायोजना 2021 में प्रस्तावित 60 मी0, 45मी0 व 30मी0 चौड़े महायोजना मार्गों की स्थिति पूर्व में बोर्ड के निर्णयानुसार एवं पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0/तलपट मानचित्र के अनुसार ही प्रस्तावित किये गये हैं।

4. भू-स्वामित्व:

विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध कराई गयी सूचना के अनुसार संशोधित डी0पी0आर0 4196.30 एकड़ के सापेक्ष 2707.36 (64.51%) एकड़ भूमि जुटाव (Land Assembly) किया जा चुका है। जिसके परिप्रेक्ष्य में सजरा सुपर इम्पोज्ड प्लान पर अर्जन अनुभाग द्वारा किये गये सत्यापन दिनांक 20.06.2023 के अनुसार विकासकर्ता के स्वामित्व में कुल 2682.0268 एकड़ भूमि उपलब्ध है।

5. 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 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 डी0पी0आर0 4196.30 एकड़ (ले-आउट) तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है:-

क्र० सं०	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	पूर्व में दिनांक 20.09.2013 को स्वीकृत डी0पी0आर0/ले-आउट क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण		दिनांक 27.05.2021 को प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 ले-आउट (क्षेत्रफल 4196.30 एकड़) में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का विवरण		
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	स्वामित्व प्रतिशत (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय						
अ	भूखण्डीय विकास		552.56		616.42		
ब	ग्रुप हाउसिंग (ई0डब्ल्यू0एस0/एल0 आई0जी0 सहित)		1115.97		942.41		

स	भूखण्डीय विकास (ई0डब्ल्यू0एस0/एल0 आई0जी0)		13.37		11.47		
	कुल आवासीय	33-38	1681.90	37.42	1570.30	37.42	70.56
2.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधायें	8-10	418.69	9.32	381.47	9.09	56.56
3.	व्यवसायिक/ कार्यालय	6-8	424.94	9.46	381.47	9.09	52.40
4.	औद्योगिक	8-10	269.66	6.00	251.75	6.00	48.14
5.	मनोरन्जन	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
7.	यातायात		14.88		12.19		
8.	महायोजना मार्ग		797.86		770.50		
	कुल मार्ग	18-20	812.74	18.08	782.69	18.65	61.50
	योग		4494.31	100	4196.30	100	

उक्त डी0पी0आर0 4196.30 एकड़ में से कुल 3786.79 एकड़ भूमि का विस्तृत विन्यास मानचित्र (ले-आउट प्लान) प्रस्तुत किया गया है जिसके पूर्व में स्वीकृत एवं वर्तमान में प्रस्तावित संशोधन के विवरण निम्नवत् है:-

क्र0 सं0	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 उपयोगों का विवरण		
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	स्वामित्व प्रतिशत (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय						
अ	भूखण्डीय विकास		545.95		614.52		
ब	ग्रुप हाउसिंग (ई0डब्ल्यू0एस0/एल0 आई0जी0 सहित)		942.58		881.89		
स	भूखण्डीय विकास (ई0डब्ल्यू0एस0/एल0 आई0जी0)		13.37		7.72		
	कुल आवासीय	33-38	1501.90	37.51	1504.13	39.72	72.46
2.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधायें	8-10	312.81	7.81	348.08	9.19	63.89
3.	व्यवसायिक/ कार्यालय	6-8	386.03	9.64	353.54	9.34	60.03

Handwritten signature and initials: *AS* T-6

	कार्यालय						
4.	औद्योगिक	8-10	267.47	6.68	65.92	1.74	59.27
5.	मनोरंजन	3-5	134.83	3.37	125.85	3.32	54.33
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस/मास्टर प्लान ग्रीन	15-18	691.10	17.26	654.73	17.29	65.02
7.	यातायात		14.88		12.19		
8.	महायोजना मार्ग		695.15		722.35		
	कुल मार्ग	18-20	710.15	17.73	734.54	19.40	62.55
	योग		4004.25	100	3786.79	100	

6. जनसंख्या एवं घनत्व:

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0/ले-आउट क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। प्लॉट डेवलपमेंट 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।

7. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0:

प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0/ले-आउट के अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत 13137 ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 13137 एल0आई0जी0 भवनों के स्थान पर 8883 ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 8883 एल0आई0जी0 भवनों का प्राविधान ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों में (ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या- 3, 3ए, 3बी, 3सी, 4, 5, 6 व 7 को छोड़कर) किया गया है तथा 1559 ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 1559 एल0आई0जी0 भवनों के लिए भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है इस प्रकार विकासकर्ता द्वारा कुल 10442 ई0डब्ल्यू0एस0 एवं 10442 एल0आई0जी0 भवनों का प्राविधान किया गया है जो संशोधित डी0 पी0 आर0/ले-आउट में प्रस्तावित एकल आवासीय भूखण्डों एवं ग्रुपहाउसिंग में प्रस्तावित आवासीय ईकड़ों के सापेक्ष है।

8. देय शुल्क का विवरण:

विकासकर्ता को डी0पी0आर0 निर्गत से पूर्व शासनादेश के अनुसार समय विस्तार शुल्क एवं विन्यास मानचित्र निर्गत से पूर्व नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क, सिटी डवलपमेंट चार्ज इत्यादि अन्य धनराशि जमा करानी होगी।

9. परफॉरमेन्स गारण्टी:

- योजना के विकास कार्यों को सुनिश्चित करने के उद्देश्य से टाउनशिप के अन्तर्गत कुल विक्रय योग्य भूमि की 25 प्रतिशत भूमि को बंधक विलेख निष्पादित करना होगा। बंधक भूमि में अब तक क्रय की गयी भूमि के समानुपातिक भूमि का भू-स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में प्राप्त होना चाहिए।
- 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 हो, 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।
- बन्धक रखी गयी भूमि में से 5 प्रतिशत भूमि परफॉरमेन्स 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 निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से 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 डी0पी0आर0 दिनांक 20.09.2013 के अवलोकन के उपरान्त डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिनांक 17.08.2021 को संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़) संशोधित तलपट मानचित्र (3786.70 एकड़) की स्वीकृति के समय निम्न बिन्दु उठाये गये थे:-

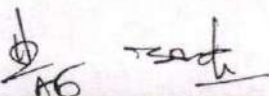
- 1 पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 के सापेक्ष वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में से कम किये गये क्षेत्रफल के अन्तर्गत आने वाली पुनर्ग्रहित भूमि को पूर्व स्वरूप में ही उपयोग हेतु समर्पण करना होगा, जिसके लिए विकासकर्ता को वचन बद्धता डी0पी0आर0 निर्गत से पूर्व प्रस्तुत करनी होगी।
- 2 पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 के सापेक्ष वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में से कम किये गये क्षेत्रफल के अन्तर्गत आने वाली क्रय/अधिग्रहित भूमि के सम्बन्ध में शासन का जो निर्णय होगा, उसका पालन विकासकर्ता को करना होगा।
- 3 वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 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 डी0पी0आर0 का परीक्षण डी0पी0आर0 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 मुख्यसचिव, 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 डवलपर्स प्रा0 लि0, गाजियाबाद की हाईटेक टाउनशिप परियोजना के पुर्न निर्धारित क्षेत्रफल 4196.30 एकड़ पर अनुमोदन प्रदान किया गया एवं शासनादेश दिनांक 07.04.2021 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 डी0पी0आर0 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 डी0पी0आर0/ले-आउट पर जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु दिनांक 28.01.2022 को दो दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित करायी गयी। तदक्रम में जन सामान्य द्वारा दी गयी आपत्तियों के निस्तारण हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 01.09.2022 एवं 13.10.2022 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, जो अनुमोदनार्थ साथ में संलग्न है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड़)/संशोधित तलपट मानचित्र (3786.79 एकड़) की, डी0पी0आर0 समिति द्वारा निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति किये जाने की संस्तुति की गयी है:-

- 1 पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 (4494.31 एकड़) दिनांक 20.09.2013 एवं ले-आउट प्लान (4004.25 एकड़) दिनांक 07.10.2013 की स्वीकृति निष्प्रभावी हो जायेगी।
- 2 विकासकर्ता को नियमानुसार प्लान फीस, निरीक्षण शुल्क एवं नगरीय विकास शुल्क की अन्तर धनराशि जमा करानी होगी।
- 3 संशोधित डी0पी0आर0 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 पुनर्ग्रहित 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 निष्पादित कराना होगा।
- 7 विकासकर्ता को टाउनशिप के अन्तर्गत वेस्ट जनरेशन की मात्रा पर्याप्त होने से पूर्व ही स्थाई एस0टी0पी0 का निर्माण कराना होगा तथा उ0प्र0 जल निगम के मानकों के आधार पर सीवेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन के अनुसार स्थापित करना होगा।
- 8 योजना में प्रस्तावित 200 कैं0वी0ए0 एवं 132 कैं0वी0ए0 व 66 कैं0वी0ए0 के सब स्टेशन निर्मित/प्रस्तावित न किये जाने के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश पॉवर कॉरपोरेशन लि0 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 हैक्टेयर 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 ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 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 एस0टी0पी0 का स्वामित्व समानुपातिक रूप से हो, विकासकर्ता द्वारा सुनिश्चित करना होगा।
- 13 संशोधित डी0पी0आर0/विन्यास मानचित्र के सम्बन्ध में संशोधित पर्यावरण स्वीकृति तथा सिचाई विभाग, एन0एच0ए0आई0, इण्डियन ऑयल कॉरपोरेशन, 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 नोयडा एवं ग्रेटर नोयडा को इस्टर्न पेरीफेरियल एक्सप्रेस-वे से जोड़ने हेतु 60 मी0 चौड़ी सड़क के संरेखण 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।

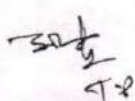
डी0पी0आर0 समिति द्वारा दिनांक 17.08.2021 में दिये गये निर्देशानुसार आपत्ति/सुझाव की सुनवाई हेतु गठित समिति के कार्यवृत्त एवं डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 17.08.2021 के कार्यवृत्त में की गयी संस्तुति के अनुसार मैसर्स उप्पल चडड़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 एवं ले-आउट के अनुमोदन के क्रम में शासन के पत्र दिनांक 15.06.2023 को दृष्टिगत रखते हुए, सी.ए.जी. आडिट के सम्बन्ध में शासन से अन्तिम निर्णय/निर्देश प्राप्त होने की प्रत्याशा में निम्न दो विकल्प प्रस्तावित हैं:-

1. विकासकर्ता के स्वामित्व की रू0 401.30 करोड के समतुल्य भूमि को प्राधिकरण के पक्ष में डी.पी.आर. निर्गत से पूर्व बंधक रखा जायें।

अथवा


2. विकासकर्ता मै0 उप्पल चडड़ा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 से डी.पी.आर. निर्गत होने से पूर्व धनराशि रू0 401.30 करोड की बैंक गारण्टी जमा करा लिया जायें।

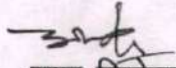





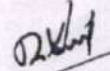
यदि शासन द्वारा उक्त धनराशि जमा करने हेतु निर्देशित किया जाता है तो विकासकर्ता द्वारा समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में समयबद्ध तरीके से जमा कराये जाने के उपरान्त उक्त वर्णित बंधक भूमि/बैंक गारण्टी को अवमुक्त किया जायेगा।

उपरोक्तानुसार मैसर्स उप्पल चड़ढा हाईटेक डवलपर्स प्रा० लि० द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी०पी०आर० एवं ले-आउट की स्वीकृति का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


सहा० अभियन्ता


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

332790/2023

35

महत्वपूर्ण/ई-मेल

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 15 जून, 2023

विषय:- गाजियाबाद में विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप वेब सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में।

महोदय,

कृपया अपने पत्र संख्या-652/मा0अ0/जो.5/2022 दिनांक 07.06.2022 संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से गाजियाबाद में विकसित की जा रही वेब सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में परीक्षण किए जाने हेतु 03 सदस्यीय गठित समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 का कार्यवृत्त समिति द्वारा स्थिर किए गए मत पर संस्तुति सहित शासन को उपलब्ध कराया गया है।

2- समिति द्वारा स्थिर किए गए मत के दृष्टिगत शासन द्वारा की गई पृच्छा के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2023 द्वारा उपलब्ध करायी गई आख्या में अवगत कराया गया कि विकासकर्ता द्वारा आवंटियों पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आरोपित किये जाने का कोई साक्ष्य उपलब्ध न होने के कारण, विकासकर्ता के विरुद्ध कोई कार्यवाही प्रस्तावित नहीं की गयी है, जिससे यह परिलक्षित होता है कि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा की गई संस्तुति साक्ष्यों पर आधारित नहीं थी।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में हाईटेक टाउनशिप नीति एवं संगत शासनादेशों के आलोक में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें, साथ ही किसी प्रकरण में शासन से मार्गदर्शन अथवा कार्यवाही अपेक्षित होने पर पर्याप्त साक्ष्यों/अभिलेखों के आधार पर पुष्टि करने के उपरान्त ही प्रकरण शासन को संदर्भित किया जाना सुनिश्चित किया जाए अन्यथा की स्थिति में भविष्य में पुनरावृत्ति होने पर इसे गम्भीरता से लिया जायेगा।

भवदीय,

Signed by नितिन रमेश गोकर्ण

(नितिन रमेश गोकर्ण)

Date: 15-06-2023 अपर मुख्य सचिव। 26

Reason: Approved

मद संख्या : 161 / 10

विभाग : नियोजन

विषय: मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा० लि० द्वारा एन.एच.-24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी०पी०आर० (827.99 एकड़) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा० लि० को गाजियाबाद नगर में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा वर्ष 2005 में चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी०पी०आर वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी। शासन द्वारा हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2812.99 एकड़ पर दिनांक 11.03.2011 को अनुमति प्रदान की गई। योजना अन्तर्गत प्रस्तावित इस्टर्न पैरिफेरल एक्सप्रेसवे के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं व योजना को प्लानिंग में परिवर्तन करते हुए विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी०पी०आर० एवं प्रथम चरण में कुल 717.94 एकड़ पर ले-आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.2011 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.2011 को डी.पी.आर. निर्गत की गयी तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में 717.94 एकड़ का ले-आउट दिनांक 05.11.11 को निर्गत किया गया। योजना की प्लानिंग में आंशिक परिवर्तन करते हुए विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु वर्ष 2013 में पुनरीक्षित डी.पी.आर. बोर्ड द्वारा अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गयी जिसका अनुमोदन बोर्ड बैठक में दिनांक 20.09.2013 में प्रदान किया गया तथा अनुमोदन उपरान्त दिनांक 03.10.2013 को निर्गत की गयी। डी.पी.आर. के अनुमोदन उपरान्त विकासकर्ता द्वारा 717.94 एकड़ भूमि क्षेत्रफल पर स्वीकृति हेतु संशोधित पुनरीक्षित ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है जिसका अनुमोदन बोर्ड बैठक दिनांक 07.10.2013 में किया गया तथा अनुमोदन उपरान्त दिनांक 02.11.2013 को निर्गत किया गया। विकासकर्ता द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों व भूखण्डीय क्षेत्रफल में आंशिक संशोधन प्रस्तावित करते हुए पुनः संशोधित तलपट मानचित्र प्रस्तुत किया गया। जिसका अनुमोदन तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 09.09.2014 को किया गया। स्वीकृति उपरान्त विकासकर्ता द्वारा स्थल पर विकास कार्य आरम्भ कर दिया गया। पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. /ले-आउट के अनुसार योजना की समयावधि प्रथम विकास अनुबन्ध से 5 वर्ष अर्थात् दिनांक 04.11.2016 तक थी तदुपरान्त मुख्य सचिव उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति के दिनांक 20.10.2016 को सम्पन्न बैठक के कार्यवृत्त के अनुसार 5 वर्ष अर्थात् दिनांक 04.11.2021 तक समयवृधि प्रदान की गयी। इस प्रकार पूर्व स्वीकृत योजना हेतु प्रथम विकास अनुबन्ध दिनांक 05.11.2011 की तिथि से 10 वर्ष की अवधि अर्थात् दिनांक 04.11.2021 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 827.99 एकड़ क्षेत्रफल पर संशोधित डी.पी.आर का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

1. कुल योजना क्षेत्रफल:

शासन द्वारा मूल अनुमोदित योजना का क्षेत्रफल 1500 एकड़ था। हाईटेक टाउनशिप में विस्तार हेतु शासन द्वारा 2812.99 एकड़ क्षेत्रफल पर दिनांक 11.03.2011 को अनुमति प्रदान की गई इस प्रकार विस्तारित क्षेत्रफल सहित शासन द्वारा अनुमोदित योजना का कुल क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ था। शासनादेश दिनांक 07.04.2021 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा कुल क्षेत्रफल 827.99 एकड़ में संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत किया गया है। अवशेष 3485.00 एकड़ क्षेत्रफल में पूर्व डी.पी.आर. के अनुसार प्रमुख रूप से औद्योगिक, ग्रुप हाउसिंग, सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक सुविधाएं तथा ग्रीन क्षेत्र प्रस्तावित है।

AE T-P

2. 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 अनु0-3 के शासनादेश सं0-1735/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 सं0-1735/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 थी, तदक्रम में शासन द्वारा पत्र दिनांक 15.06.2023 के द्वारा हाईटेक टाउनशिप नीति एवं शासनादेशों के आलोक में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है, शासनादेश की प्रति सुलभ सन्दर्भ हेतु साथ में संलग्न है।

महायोजना-2021 में हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र को प्रतीकात्मक रूप से दर्शाये गये भू-उपयोग के सम्बन्ध में सी.ए.जी. द्वारा अपने आडिट में पोस्ट एम.ओ.यू. बेनिफिट के रूप में 171.18 करोड मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0 लि0 को फाईनेन्सियल इरेगुलिरिटी माना गया है, जिस पर अन्तिम निर्णय शासन द्वारा लिया जाना है।

3. महायोजना मार्ग:

गाजियाबाद महायोजना 2021 में प्रस्तावित 60 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 है।

4. भू-स्वामित्व

विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी सूचना के अनुसार संशोधित डी.पी.आर. 827.99 एकड़ के सापेक्ष 437.213 (55%) एकड़ भूमि जुटाव (Land Assembly) किया जा चुका है। जिसमें 316.639 एकड़ अर्जन के माध्यम से, 55.434 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से एवं 65.140 एकड़ सीधे क्रय की गयी है। विकासकर्ता द्वारा का प्रस्तुत किया गया विवरण का सत्यापन विन्यास मानचित्र निर्गत से पूर्व प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग से प्रस्तुत कराया जायेगा।

5. लैण्ड यूज एनालिसिस

विकासकर्ता द्वारा योजना की डी0पी0आर0 में विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 827.99 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 4312.99 एकड़ (ले-आउट) एवं वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. 827.99 एकड़ (ले-आउट) तुलनात्मक विवरण निम्नानुसार है :-

क्र. सं0	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	पूर्व में दिनांक 20.09.2013 को स्वीकृत डी.पी.आर. ले-आउट क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण		दिनांक 27.05.2021 को प्रस्तुत संशोधित डी0पी0आर0 ले-आउट (क्षेत्रफल 827.99 एकड़) में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग का विवरण		
			प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)	स्वामित्व प्रतिशत (%)
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	आवासीय						
अ	भूखण्डीय विकास		201.09		170.47		
ब	ग्रुप हाउसिंग		1400.73		84.18		

(Handwritten signatures and initials)

	(ई0डब्ल्यूएस/ एल0आईजी0 सहित)						
स	भूखण्डीय विकास (ई0डब्ल्यूएस/ एल0आईजी0)		5.80		22.58		
	कुल आवासीय	33-38	1607.62	37.27	277.24	33.48	47.28
2.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	428.77	9.94	69.20	8.36	55.05
3.	व्यवसायिक/ कार्यालय	6-8	418.58	9.71	51.96	6.28	29.97
4.	औद्योगिक	8-10	258.70	6.00	70.08	8.46	56.90
5.	मनोरंजन	3-5	129.40	3.00	26.54	3.21	60.11
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस/ मास्टर प्लान ग्रीन	15-18	693.27	16.07	124.86	15.08	43.38
	मार्ग	18-20	776.48	18.00	208.12	25.14	68.46
	योग		4312.99	100	827.99	100	

6. जनसंख्या एवं घनत्व-

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर-ले-आउट क्षेत्रफल 827.99 एकड़ के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। प्लॉटेड डेवलपमेन्ट के अन्तर्गत 170.47 एकड़ क्षेत्रफल एवं गुप हाउसिंग हेतु 84.18 एकड़ क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार भूखण्डीय विकास एवं गुप हाउसिंग पर प्रस्तावित कुल जनसंख्या 1,31,235 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 392 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर आता है। जो कि अनुमन्य सीमान्तर्गत है।

7. ई0डब्ल्यूएस/एल0आईजी0-

प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर के अन्तर्गत पूर्व वांछित 1919 ई.डब्ल्यू.एस. एवं 1919 एल.आई.जी. भवनों के स्थान पर कुल 91396.39 वर्ग मी0 भूमि का प्राविधान किया गया है।

8. 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।

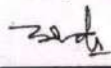
9. परफारमेन्स गारण्टी

(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 निष्पादित 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 निष्पादित किया जायेगा। आवंटियों से वसूल की जाने वाली एकमुश्त अनुरक्षण की धनराशि तथा वार्षिक यूजर चार्जेज 'एस्को एकाउन्ट' में जमा किए जायेंगे। टाउनशिप की सेवाओं के रख-रखाव से 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. (827.99 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।

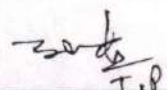
शासनादेश दिनांक 07.04.2021 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण डी.पी.आर. समिति द्वारा करने के उपरान्त दिनांक 08.09.2021 को शासन को उच्च स्तरीय समिति के समक्ष समयवृद्धि/क्षेत्रफल निर्धारण हेतु प्रस्तुत किया गया, जिस पर हाईटेक टाउनशिप नीति के अधीन मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 06.01.2022, 07.01.2022 एवं 08.01.2022 में मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा० लि०, गाजियाबाद की हाईटेक टाउनशिप परियोजना के पुर्न निर्धारित क्षेत्रफल 827.990 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 16.09.2022 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 06.12.2022 एवं 07.12.2022 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। जिसकी प्रति माननीय बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ साथ में संलग्न है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. (827.99 एकड़) की डी.पी.आर. समिति के सम्मुख प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत आख्या के क्रम में निम्न शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ स्वीकृति किये जाने की संस्तुति की गयी है:-

1. पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. (4312.99 एकड़) दिनांक 20.09.2013 एवं ले-आउट प्लान (717.94 एकड़) दिनांक 09.09.2014 की स्वीकृति निष्प्रभावी हो जायेगी।
2. विकासकर्ता को नियमानुसार तलपट मानचित्र की स्वीकृति के समय 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।

 A.E.


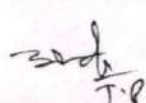
 T.P.

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 निशपादित 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. 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 पेरीफेरियल 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। डी०पी०आर० समिति द्वारा दिनांक 17.08.2021 में दिये गये निर्देशानुसार आपत्ति/सुझाव की सुनवाई हेतु गठित समिति के कार्यवृत्त एवं डी०पी०आर० समिति की बैठक दिनांक 17.08.2021 के कार्यवृत्त में की गयी संस्तुति के अनुसार मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. के अनुमोदन के क्रम में शासन के पत्र दिनांक 15.06.2023 को दृष्टिगत रखते हुए, सी.ए.जी. आडिट के सम्बन्ध में शासन से अन्तिम निर्णय/निर्देश प्राप्त होने की प्रत्याशा में निम्न दो विकल्प प्रस्तावित हैं:-

1. विकासकर्ता के स्वामित्व की रू० 171.18 करोड के समतुल्य भूमि को प्राधिकरण के पक्ष में डी.पी.आर. निर्गत होने से पूर्व बंधक रखा जायें।


अथवा

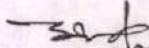
2. विकासकर्ता मै० सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा० प्रा०लि० से डी.पी.आर. निर्गत होने से पूर्व धनराशि रू० 171.18 करोड की बैंक गारण्टी जमा करा लिया जायें।


 

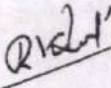
यदि शासन द्वारा उक्त धनराशि जमा करने हेतु निर्देशित किया जाता है तो विकासकर्ता द्वारा समस्त धनराशि प्राधिकरण कोष में समयबद्ध तरीके से जमा कराये जाने के उपरान्त उक्त वर्णित बंधक भूमि/बैंक गारण्टी को अवमुक्त किया जायेगा।

उपरोक्तानुसार मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा०लि० द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी०पी०आर० की स्वीकृति का प्रस्ताव मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


सहा० अभियन्ता


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

132790/2023

42

महत्वपूर्ण/ई-मेल

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,
अपर मुख्य सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 15 जून, 2023

विषय:- गाजियाबाद में विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप वेब सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में।

महोदय,

कृपया अपने पत्र संख्या-652/मा0अ0/जो.5/2022 दिनांक 07.06.2022 संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से गाजियाबाद में विकसित की जा रही वेब सिटी में निहित भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के संबंध में परीक्षण किए जाने हेतु 03 सदस्यीय गठित समिति की बैठक दिनांक 28.05.2022 का कार्यवृत्त समिति द्वारा स्थिर किए गए मत पर संस्तुति सहित शासन को उपलब्ध कराया गया है।

2- समिति द्वारा स्थिर किए गए मत के दृष्टिगत शासन द्वारा की गई पृच्छा के क्रम में प्राधिकरण के पत्र दिनांक 25.05.2023 द्वारा उपलब्ध करायी गई आख्या में अवगत कराया गया कि विकासकर्ता द्वारा आवंटियों पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आरोपित किये जाने का कोई साक्ष्य उपलब्ध न होने के कारण, विकासकर्ता के विरुद्ध कोई कार्यवाही प्रस्तावित नहीं की गयी है, जिससे यह परिलक्षित होता है कि पूर्व में प्राधिकरण द्वारा की गई संस्तुति साक्ष्यों पर आधारित नहीं थी।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया प्रश्नगत प्रकरण में हाईटेक टाउनशिप नीति एवं संगत शासनादेशों के आलोक में नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित कराने का कष्ट करें, साथ ही किसी प्रकरण में शासन से मार्गदर्शन अथवा कार्यवाही अपेक्षित होने पर पर्याप्त साक्ष्यों/अभिलेखों के आधार पर पुष्टि करने के उपरान्त ही प्रकरण शासन को संदर्भित किया जाना सुनिश्चित किया जाए अन्यथा की स्थिति में भविष्य में पुनरावृत्ति होने पर इसे गम्भीरता से लिया जायेगा।

भवदीय,

Signed by नितिन रमेश
गोकर्ण

(नितिन रमेश गोकर्ण)

Date: 15-06-2023 अपर मुख्य सचिव। 26

Reason: Approved

प्रेषक,

अरुण कुमार सिन्हा,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- (1) आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
- (2) उपमध्यक्ष,
संभरत विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
- (3) अध्यक्ष,
संभरत विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक 23 अप्रैल, 2010

विषय: हाईटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं हेतु महायोजना में भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार की व्यवस्था में संशोधन।

महोदय,

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

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

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

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

- (I) विकासकर्ता कम्पनी को हाईटेक टाउनशिप के कुल क्षेत्रफल में से सड़को, ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को कम करने के बाद शेष क्षेत्र अर्थात् वास्तविक भू-उपयोग के क्षेत्रफल पर ही भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।
- (II) गाजियाबाद महायोजना-2021 के सम्बन्ध में यह स्पष्ट किया जाता है कि चूंकि उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत प्रतीकात्मक हाईटेक टाउनशिप भू-उपयोग दर्शाए 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।
- (III) यह स्पष्ट किया जाता है कि हाई-टेक टाउनशिप नीति के अधीन समय-समय पर अब तक चयनित विकासकर्ता कम्पनियों/कन्सॉर्शियम के प्रकरणों में महायोजनाओं में भू-उपयोग परिवर्तन निहित होने पर नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन प्रभार देय होगा।

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

कृपया तदनुसार आवश्यक कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,

अरुण कुमार सिन्हा
प्रमुख सचिव

मद संख्या : 161/ 11
विभाग : नियोजन

विषय:- राजेन्द्र नगर योजना के अर्न्तगत सेक्टर-03 में गैस गोदाम हेतु आरक्षित भूखण्ड का गैस गोदाम से व्यवसायिक निर्माण के लिए किया परिवर्तन के सम्बन्ध में।

कृपया अवगत कराना है कि उपरोक्त भूखण्ड के गैस गोदाम से व्यवसायिक किया परिवर्तन के सम्बन्ध में मा0 प्राधिकरण बोर्ड की विगत 160वीं बैठक दि0-23.11.2022 में प्रस्ताव मद संख्या-160/13 नियोजन पर प्रस्तुत किया गया था, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निम्न निर्देश दिये गये। "विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि योजना के मूल तलपट मानचित्र का पुनः परीक्षण कर नियमानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये।" प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत योजनाओं का परीक्षण किया गया, जिसमें से प्राधिकरण की 06 योजनाओं यथा राजेन्द्र नगर सै0-03, शास्त्रीनगर सी ब्लॉक, नेहरू नगर सी ब्लॉक, पटेल नगर, डी ब्लॉक, प्रताप विहार, सै0-11 ई ब्लॉक, राजनगर सै0-14 में 06 भूखण्ड गैस गोदाम हेतु आरक्षित है (संलग्नक 'क') अवगत कराना है कि राजेन्द्र नगर योजनान्तर्गत सेक्टर-3 में गैस गोदाम का सन्दर्भित भूखण्ड दिनांक 01.11.1975 में स्वीकृत तलपट मानचित्र में साईट फोर शॉपिंग सेन्टर हेतु आरक्षित है पर गैस गोदाम हेतु आवंटन की कार्यवाही व्यवसायिक अनुभाग द्वारा की गयी है। व्यवसायिक अनुभाग द्वारा गैस गोदाम के आवंटन हेतु पत्र संख्या: 122/व्यव0अनु0/89 दिनांक 21.01.89 निर्गत किया गया है, जिसमें बिन्दु संख्या:-2 पर निम्न शर्त उल्लेखित है :-

"यदि उपरोक्त नाम में गैस एजेंसी समाप्त हो जाती है एवं आप उपरोक्त भूखण्डों को व्यवसायिक रूप में प्रयोग करना चाहेंगे तो आपको सेक्टर रेट का दोगुना देकर तथा उस समय जो भी शासनादेश लागू हो उसके अनुसार यह सुविधा प्रदान की जा सकेगी।

अन्य नियम व शर्तें पूर्व पत्रानुसार होगी एवं देरी के लिये 18% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज देय होगा। 20% की धनराशि यदि आपके द्वारा जमा नहीं की गयी है तो उपरोक्त पत्र दिनांक से देरी की ब्याज सहित जमा करने का कष्ट करें।"

यहां पर यह भी उल्लेखनीय है कि व्यवसायिक अनुभाग द्वारा उपलब्ध कराये गये प्रपत्रों के अनुसार दिनांक 21.03.1984 को प्राधिकरण की बैठक में यूनाईटेड गैस गोदाम हेतु लीजरेन्ट पर भूखण्ड आवंटन का निर्णय लिया गया था। तदोपरान्त दिनांक 18.06.1988 को प्राधिकरण की बैठक में शास्त्रीनगर एवं विजयनगर में गैस गोदाम हेतु आवासीय सेक्टर दर पर भूमि आवंटन किये जाने का निर्णय लिया गया था, जिसके अनुसार यूनाईटेड गैस गोदाम को भी आवासीय दर पर आवंटित किया गया। जिलापूर्ति अधिकारी, गाजियाबाद द्वारा अपने पत्र सं0 1300/जि0प0अ0/पे0उ0अनु0/2022 दिनांक 19.11.2022 में कम सं0 1 पर उल्लेख किया गया है कि "राजेन्द्र नगर में गैस का गोदाम बन्द किया जा चुका है और अब इसे अटौर में स्थानान्तरित करके संचालित किया जा रहा है।" वर्तमान में राजेन्द्र नगर योजना में गैस गोदाम संचालित नहीं है। यहां यह अवगत कराना आवश्यक है कि उक्त गैस गोदाम आवासीय से व्यवसायिक में किया परिवर्तन का आवेदन श्री सईद राहिल रजा नकवी पुत्र स्व0 सईद रजा, निवासी- 3/18, सै0-2, राजेन्द्रनगर, गाजियाबाद द्वारा किया गया था। वर्तमान में इनके द्वारा उक्त गैस गोदाम भूखण्ड को लव इंडिया बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा0लि0 को विक्रय कर दिया गया है, जिसका प्राधिकरण में नाम दर्ज की कार्यवाही दि0-16.08.2023 को व्यवसायिक अनुभाग द्वारा की गयी है। (नामान्तरण पत्र संलग्न है।) वर्तमान में आवेदक श्री मनोज अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र अग्रवाल, मै0लव इंडिया बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा0लि0, नि0-387/बी-63, रिशी नगर, रानी बाग, नई दिल्ली द्वारा आवासीय से व्यवसायिक में भू-उपयोग/किया परिवर्तन

हेतु प्राधिकरण में दि०-14.08.2023 आवेदन प्रस्तुत किया गया है, चूँकि व्यवसायिक अनुभाग द्वारा पूर्व में गैस गोदाम को आवासीय दरों पर आवंटित किया गया था, इसलिये नियोजन अनुभाग द्वारा पत्र सं०-138 दिनांक-18.08.2023 के माध्यम से प्रकरण में शुल्कों एवं छूट इत्यादि के सम्बन्ध में परीक्षण कराते हुये अनापत्ति उपलब्ध कराये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है, जो निम्नवत् है-


"उपरोक्त विषयक अपने कार्यालय के पत्र सं०-138/नियोजन/सी०ए०टी०पी०/2023 दि०-18.08.2023 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे, जिसके माध्यम से राजेन्द्र नगर सै०-03 आवासीय योजना में गैस गोदाम हेतु आवंटित भूखण्ड का भू-उपयोग आवासीय से व्यवसायिक किया परिवर्तन हेतु श्री मनोज अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्र अग्रवाल, डायरेक्टर मै०लव इंडिया बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा०लि०, द्वारा दिये गये आवेदन के क्रम में किया परिवर्तन से पूर्व शुल्कों के सम्बन्ध में परीक्षण कराने एवं गणना आदि में छूट के सम्बन्ध में व्यवसायिक अनुभाग से अनापत्ति उपलब्ध कराये जाने की मांग की गयी है।"

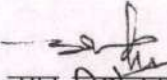
उक्त के सम्बन्ध में आगत कराना है कि प्रश्नगत भूखण्ड गैस गोदाम हेतु आवंटित है, जिसकी फ्रीहोल्ड डीड दि०-26.11.2001 को आवंटी के पक्ष में में निष्पादित करायी गयी जा चुकी है, जिसके अनुसार वर्तमान में उक्त भूखण्ड के विरुद्ध व्यवसायिक अनुभाग की कोई देयता नहीं है, अब उक्त भूखण्ड का मूल आवंटी द्वारा विक्रय करने के पश्चात प्रश्नगत भूखण्ड के अभिलेखों में वर्तमान क्रेता के रूप में मै०लव इंडिया बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स प्रा०लि० का दि०-16.08.2023 को नाम दर्ज किया जा चुका है।

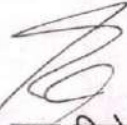
उक्त गैस गोदाम भूखण्ड की क्रिया में परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रश्नगत भूखण्ड के आवंटन की शर्त कि उक्त प्लॉट का उपयोग यदि गैस गोदाम के स्थान पर व्यवसायिक रूप में प्रयोग करना चाहेंगे तो सर्किल दर का दुगना देकर तथा उस समय जो भी शासनादेश लागू होगा उसके अनुसार यह सुविधा प्रदान की जायेगी।"

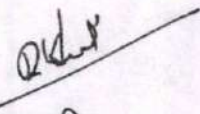
उक्त योजना पूर्व से विकसित है, शासनादेश सं०-2438/आ-3-98-60 एल०यू०सी० दि०-13.10.1998 में उल्लेख किया गया है कि प्राधिकरण स्वीकृत ले-आउट प्लान में किया/भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उ०प्र० नगर योजना विकास अधिनियम-1973 की धारा 13 के अर्न्तगत समाचार पत्रों में प्रकाशन कर आपत्ति/सुझाव प्राप्त कर मा० बोर्ड का अनुमोदन अनिवार्य है तथा क्रिया परिवर्तन हेतु आवेदक द्वारा नियमानुसार शुल्क जमा कराया जाना होगा।

अतः उपरोक्त के क्रम में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


मानचित्रक


नगर नियोजक


मुख्य नगर नियोजक/अपर सचिव


सचिव

मद संख्या : 161/12

विभाग : मुख्य अभियन्ता

विषय:- राजेन्द्र नगर योजना के सैक्टर 02 में निर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों के सीलिंग मूल्य एवं अंतिम मूल्यांकन के अन्तर की लागत को समायोजन के सम्बन्ध में।

राजेन्द्र नगर योजना के सैक्टर 02 में 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण वर्ष 2010 में कराया गया था। शासनादेश सं0 3338/आठ-1-11-80 विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 के बिन्दु सं0 VI में भवनों के मूल्य निर्धारण के अन्तर्गत आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार/हडको द्वारा वर्ष 2010 में जारी मानकों के अनुसार ई0डब्लू0एस0 भवनों का विक्रय मूल्य रु 2.00 लाख प्रति इकाई निर्धारित किया गया था, जिसका पुनरीक्षण यथासम्भव प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इन्डैक्स के आधार पर किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। (शासनादेश की प्रति साथ में सलंग्न है।)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राजेन्द्र नगर योजना में 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों का विक्रय मूल्य ब्रोशर में 2.00 लाख दर्शाते हुये योजना प्रकाशित की गयी थी। तत्समय उक्त योजना के 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों की कुल निर्माण लागत रु0 2.68 लाख प्रति भवन आयी थी।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 127वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.12.11 में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों के निर्माण के फलस्वरूप आने वाले अतिरिक्त वित्तीय भार को समानुपातिक रूप से अन्य उच्च श्रेणी भवनों व सम्पत्तियों के मूल्यांकन में क्रॉस लोडिंग करने की कार्यवाही के निर्देश दिये गये थे, जिससे कि जो छूट इन भवनों के मूल्य में दी जा रही है, उसकी प्रतिपूर्ति प्राधिकरण को हो सके। (निर्णय की प्रति साथ में सलंग्न है।) उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि राजेन्द्र नगर योजना में प्रश्नगत 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों के साथ एच0आई0जी0 व एम0आई0जी0 भवनों का प्रस्ताव, निर्माण व कॉस्टिंग वर्ष 2008 में एक साथ की गयी थी तथा एच0आई0जी0, एम0आई0जी0 व ई0डब्लू0एस0 भवनों की कॉस्टिंग के समय ही ई0डब्लू0एस0 भवनों की भूमि के मूल्य रु0 1368.00 लाख तथा रु0 0.68 लाख प्रति भवन की दर से 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों की निर्माण लागत रु0 380.80 लाख कुल राशि धनॉक रु0 1748.80 लाख को तत्समय ही एच0आई0जी0 व एम0आई0जी0 भवनों के मूल्य में समायोजित कर लिया गया था। (मूल्यांकन की प्रति साथ में सलंग्न है।)

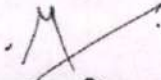
अवगत कराना है कि उक्त ई0डब्लू0एस0 भवनों के कार्य हेतु प्रारम्भिक व्यायानुमान के विपरीत निर्माण अवधि में अनुबंधित स्ट्रक्चर इंजीनियर/आर्किटेक्ट द्वारा उपलब्ध कराये गये डिजाईन/ड्राईंग्स के परिपेक्ष में मुख्यतः रैनफॉसमेन्ट की मात्रा में वृद्धि होने के फलस्वरूप उक्त ई0डब्लू0एस0 भवनों की निर्माण लागत में वृद्धि हो गयी थी। उक्त वृद्धि के फलस्वरूप ई0डब्लू0एस0 भवन की निर्माण लागत रु0 3.682 लाख हो गयी है। उक्त रु0 3.682 लाख में से ई0डब्लू0एस0 भवनों के विक्रय मूल्य रु0 2.00 लाख को समायोजित करने के पश्चात् प्रतिभवन रु0 1.682 लाख अतिरिक्त व्यय हुआ है। उक्त अतिरिक्त व्यय में से मात्र रु0 0.68 लाख प्रतिभवन की राशि को मूल्यांकन के समय एच0आई0जी0 व एम0आई0जी0 भवनों पर भारित किया जा सका था तथा रु0 1.002 लाख प्रतिभवन की राशि का समायोजन अवशेष है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण गाजियाबाद लेखे की समपरीक्षा आख्या वर्ष 2015-16 के वार्षिक प्रतिवेदन के पृष्ठ सं0 10 से 13 तक पर राजेन्द्र नगर सैक्टर 02 में निर्मित 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों की अधिक्रय लागत एवं विकसित भूमि के मूल्य को, एम0आई0जी0 व एच0आई0जी0 भवनों के मूल्य में समायोजित किये जाने की पुष्टि कराये जाने की अपेक्षा की गयी थी।

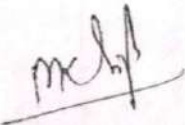
यहां पर यह उल्लेखनीय है कि एच0आई0जी0 व एम0आई0जी0 भवनों का कार्य पूर्ण हो जाने के कारण इन भवनों का अन्तिम मूल्यांकन किया जा चुका था तथा इन भवनों का कब्जा आवंटियों को वर्ष 2011 में दिया जा

प्रश्नगत योजना में ई0डब्लू0एस0 भवनों पर आ रही उक्त अधिक्य लागत को योजना के किसी अन्य भवनों की लागत पर भारित नहीं किया जा सकता है, अतः रू0 1.002 लाख प्रति भवन की अधिक्य लागत का समायोजन नहीं हो सका है। उक्त 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण की अवशेष अधिक्य लागत रू0 1.002 लाख प्रति भवन की दर से 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों की कुल अधिक्य लागत धनॉक रू0 561.37 लाख (रू0 5.61 करोड़) को प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आरक्षित मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अधिक धनराशि पर विक्रय होने के उपरान्त अतिरिक्त प्राप्त धनराशि से समायोजित किये जाने का प्रस्ताव है।

उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में दिनांक 20.06.2020 से 02.12.2022 तक विक्रित सम्पत्तियों के सापेक्ष आरक्षित मूल्य से अधिक लागत पर विक्रय किये जाने के फलस्वरूप आरक्षित राशि से रू0 118.02 करोड़ की अधिक धनराशि प्राप्त हुई है, जिसके सापेक्ष अन्य योजनाओं में निर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों में से प्रधान मंत्री आवास योजना के अनतर्गत ग्राम-डासना में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 14.31 करोड़, राजनगर एक्स0 में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 5.38 करोड़ तथा प्रतापविहार योजना में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 40.608 करोड़ कुल रू0 60.298 करोड़ के समायोजन के पश्चात् रू0 57.722 करोड़ की धनराशि अवशेष है, जिसमें से राजेन्द्र नगर योजना में निर्मित 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों हेतु रू0 5.61 करोड़ का समायोजन प्राधिकरण बोर्ड से अनुमति हेतु प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्तानुसार राजेन्द्र नगर योजना के उपरोक्त 560 ई0डब्लू0एस0 भवनों की अतिरिक्त लागत रू0 5.61 करोड़ का समायोजन प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आरक्षित मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अधिक धनराशि पर विक्रय होने के उपरान्त अतिरिक्त प्राप्त धनराशि से समायोजित किये जाने की बोर्ड से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। तदानुसार प्रस्ताव बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत है।


अधिष्ठासी अभियन्ता


प्रभारी मुख्य अभियन्ता


सचिव

मद संख्या : 161/13

विभाग : मुख्य अभियन्ता

विषय:-प्रताप विहार सेक्टर-11 के एच-ब्लॉक में निर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों के सीलिंग मूल्य एवं अंतिम मूल्यांकन के अन्तर की लागत के समायोजन के सम्बन्ध में।

प्रताप विहार योजना के अन्तर्गत सेक्टर-11 के एच-ब्लॉक में 348 ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2011 में कराया गया था। शासनादेश सं0 338/ आठ-1-11-80 विविध/2010 दिनांक 26.09.2011 के बिन्दु सं0 VI में भवनों के मूल्य निर्धारण के अन्तर्गत आवास एवं शहरी गरीबी उपशमन मंत्रालय, भारत सरकार/हडको द्वारा वर्ष 2010 में जारी मानकों के अनुसार ई0डब्लू0एस0 भवनों का सीलिंग मूल्य रु0 2.00 लाख प्रति ईकाई निर्धारित की गयी थी, जिसका पुनरीक्षण यथासम्भव प्रत्येक वर्ष कॉस्ट इन्डैक्स के आधार पर किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रताप विहार योजना में 348 ई0डब्लू0एस0 भवनों की कीमत ब्रोशर में 2.00 लाख दर्शाते हुये योजना प्रकाशित की गयी थी। जबकि तत्समय भवनों का अनुमानित विक्रय मूल्य रु0 6.01 लाख प्रति भवन था। शेष मूल्य की प्रतिपूर्ति अन्य श्रोतों से किया जाना प्रस्तावित था। इन भवनों का वर्ष 2015 में अन्तिम मूल्यांकन किया गया, जिसमें भवनों की निर्माण लागत एवं स्टोर से निर्गत स्टील की लागत पर निर्माण अवधि की आधी अवधि हेतु 7.50 प्रतिशत वार्षिक ब्याज रु0 1.18 लाख प्रति भवन सम्मिलित करते हुए निर्माण लागत आंकलित की गयी है। मूल्यांकन में निर्माण लागत के अतिरिक्त भवनों के निर्माण हेतु प्रयुक्त 5839.95 वर्ग मी0 भूमि पर रु0 6,000.00 प्रति वर्ग मी0 की दर से भूमि मूल्य सम्मिलित करते हुए मूल्यांकन किया गया है, जिसके अनुसार भवन की लागत रु0 7.16 लाख प्रति फ्लैट आयी, जिसकी स्वीकृति तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 16.07.2015 को प्रदान की गयी है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 127वीं बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.11 में ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों के निर्माण के फलस्वरूप आने वाले अतिरिक्त वित्तीय भार को समानुपातिक रूप से अन्य उच्च श्रेणी के भवनों व सम्पत्तियों के मूल्यांकन में क्रॉस लोडिंग करने की कार्यवाही के निर्देश दिये गये हैं, जिससे कि जो छूट इन भवनों के मूल्य में दी जा रही है, उसकी प्रतिपूर्ति प्राधिकरण को हो सके। उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्राधिकरण द्वारा वर्तमान में प्रताप विहार अथवा किसी अन्य योजना में मध्यम आय वर्ग अथवा उच्च आय वर्ग के भवनों का निर्माण नहीं कराया जा रहा है, जिसके मूल्यांकन में उक्त ई0डब्लू0एस0 भवनों की अतिरिक्त लागत का समायोजन किया जा सके। प्रताप विहार योजना प्राधिकरण द्वारा काफी वर्ष पूर्व विकसित कर नगर निगम, गाजियाबाद को दिनांक 26.06.2001 को हस्तगत की जा चुकी है, जिसके कारण उक्त ई0डब्लू0एस0 भवनों पर आ रहे अतिरिक्त व्यय को योजना के अन्य भवनों पर भारित नहीं किया जा सका।

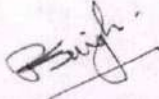
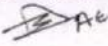
उपरोक्त के क्रम में तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा यह निर्णय लिया गया कि ई0डब्लू0एस0 भवनों पर आ रही लागत के सम्बन्ध में सम्बन्धित आवंटियों से सहमति प्राप्त कर ली जाए। तदक्रम में प्राधिकरण द्वारा आवंटियों से पुनरीक्षित लागत रु0 7.16 लाख (भूमि मूल्य सहित) पर सहमति हेतु पत्र प्रेषित किये गये, जिसके विरुद्ध कुछ व्यक्तियों द्वारा विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये गये। आवंटी श्री सत्येन्द्र सिंह द्वारा भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग में वाद सं0- 86/2016 योजित किया गया। भारतीय प्रतिस्पर्धा आयोग द्वारा भवनों की दरों में वृद्धि हेतु जी0डी0ए0 पर पैनल्टी लगाई गई। इस आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा मा0 नेशनल एपीलेन्ट ट्रिब्यूनल, नई दिल्ली में अपील की गयी जिसमें मा0 न्यायालय द्वारा अन्तरिम स्थगन आदेश पारित किया गया एवं प्रकरण मा0 न्यायालय में विचाराधीन है। मा0 न्यायालय के अन्तरिम निर्णय के अनुसार प्राधिकरण द्वारा

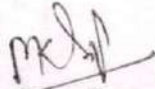
अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। मा0 न्यायालय के आदेश क्रम में प्राधिकरण अधिवक्ता के अभिमत के अनुसार भवनों से रू0 2.00 लाख प्रति फ्लैट पर ही सर्शत अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराकर कब्जे देने की कार्यवाही की जा रही है।

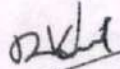
उपरोक्त भवनों के अतिरिक्त लागत का समायोजन न किये जाने पर प्राधिकरण को हो रही आर्थिक क्षति पर लेखापरीक्षा द्वारा उठाई गयी आपत्ति के क्रम में उ0प्र0 विधानसभा की "प्रदेश के स्थानीय निकायों के लेखा-परीक्षा प्रतिवेदनों की जांच सम्बन्धी समिति" (2022-23) में प्राधिकरण द्वारा दिये गये उत्तर में इन भवनों के सम्बन्ध में मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश प्राधिकरण के विरुद्ध पारित होने की दशा में योजना में अतिरिक्त व्यय की गयी धनराशि को प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आरक्षित मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अधिक धनराशि पर विक्रय होने के उपरान्त अतिरिक्त प्राप्त धनराशि से समायोजित किये जाने का उल्लेख किया गया है।

यदि मा0 न्यायालय द्वारा अंतरिम आदेश उपरोक्तानुसार ही पारित किया जाता है तो इस योजना में अतिरिक्त व्यय की गयी धनराशि को प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आरक्षित मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अधिक धनराशि पर विक्रय होने के उपरान्त अतिरिक्त प्राप्त धनराशि से समायोजित किये जाने का प्रस्ताव है। यदि मा0 न्यायालय द्वारा निर्णय प्राधिकरण के पक्ष में दिया जाता है तो अतिरिक्त व्यय की वसूली आवंटियों से की जानी प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में दिनांक 20.06.2020 से 02.12.2022 तक विक्रित सम्पत्तियों के सापेक्ष आरक्षित मूल्य से रू0 118.02 करोड़ की अधिक धनराशि प्राप्त हुई है, जिसके सापेक्ष अन्य योजनाओं में निर्मित ई0डब्लू0एस0 भवनों में से प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत ग्राम डासना में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 14.31 करोड़, राजनगर एक्सटेंशन में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 5.38 करोड़ तथा प्रताप विहार योजना में निर्माणाधीन भवनों हेतु रू0 40.608 करोड़ कुल रू0 60.298 करोड़ के समायोजन के पश्चात् रू0 57.722 करोड़ की धनराशि अवशेष है, जिसमें से प्रताप विहार योजना के 348 ई0डब्लू0एस0 भवनों हेतु $348 \times (7.16 - 2.00) =$ रू0 1795.68 लाख अर्थात् रू0 17.96 करोड़ का समायोजन की प्राधिकरण बोर्ड से अनुमति प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्तानुसार भवनों की अतिरिक्त लागत का समायोजन प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से आरक्षित मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अधिक धनराशि पर विक्रय होने के उपरान्त अतिरिक्त प्राप्त धनराशि से समायोजित किये जाने की बोर्ड से स्वीकृति प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। तदानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।


अधिशासी अभियन्ता



प्रभारी मुख्य अभियन्ता


सचिव

मद संख्या : 161 / 14
विभाग : मुख्य अभियन्ता

विषय:-शासन द्वारा अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में निर्मित भवनों में से अविक्रीत भवनों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा निर्माण कार्य 2015/2016 वर्ष में प्रारम्भ किया गया था और 2018/2022 वर्ष में पूर्ण हुये। निर्माण कार्य पूर्ण होने के उपरान्त वर्ष 2015/2016 में आवंटन की कार्यवाही की गयी। तदोपरान्त उ0प्र0 शासन के निर्देश के क्रम में भवनों का संशोधित मूल्यांकन किया गया। तीनों योजनाओं अन्तर्गत निर्मित, आवंटित एवं अवशेष भवनों का विवरण निम्नानुसार है :-

क्र0 सं0	योजना का नाम	योजना अन्तर्गत निर्मित भवनों कुल संख्या	भवनों की श्रेणी	वर्ष 2015 /2016 में भवनों का मूल्य (लाख में)	वर्ष 2015 /2016 में पंजीकरण के माध्यम से आवंटित भवनों संख्या	उ0प्र0 शासन निर्देशानुसार वर्ष 2020 में उक्त भवनों हेतु किये गये संशोधित मूल्यांकन अनुसार भवनों का मूल्य (लाख में)	उ0प्र0 शासन निर्देशानुसार वर्ष 2020 में उक्त भवनों हेतु किये गये संशोधित मूल्यांकन अनुसार पहले आओ पहले पाओं योजना तक आवंटित भवनों की संख्या	विक्रय हेतु अवशेष भवनों की संख्या
1	2	3	4	5	6	7	8	9 (4-6-8)
1	इन्द्रप्रस्थ योजना	1048	1 BHK-222	15.26	76	20.00	03	143
			2 BHK (Type-I)-524	20.08	236	26.70	04	284
			2 BHK (Type-II)-302	21.10	138	28.10	03	161
			Total	1048	450	10	588	
2	कोयल एन्क्लेव	1029	1 BHK - 216	17.465	75	24.37	-	141
			2 BHK - 813	23.665	474	34.22	01	338
			Total	1029	549	01	479	
3	मधुबन बापूधाम योजना	296	2BHK - 296	26.70	48	33.79	01	247
			Total	296	48	01	247	

उक्त समस्त विक्रय हेतु अवशेष भवनों हेतु पहले आओ पहले पाओं के अन्तर्गत जन सामान्य से आवेदन हेतु योजना प्रकाशित की जाती रही है। वर्तमान में भी पहले आओ पहले पाओं योजना चल रही है।

शासन के द्वारा अपने पत्र 9399/आ0ब0-1-निदेशक/2023-24 दिनांक 02.05.2023 के साथ संलग्न बैठक कार्यवृत्त (दिनांक 27.03.2023) में अनिस्तारित सम्पत्तियों के अन्तर्गत भूखण्डों को अलोकप्रिय श्रेणी के अन्तर्गत चिन्हित न किये जाने के निर्देश दिये गये। अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के अन्तर्गत निर्मित फ्लैटों का निर्माण लगभग 03-04 वर्ष पूर्व पूर्ण हो चुका है, जिसमें आवंटित भवनों में आवंटी अध्यासित है। इन फ्लैटों के भूमि के मूल्य को फ्रीज करने की श्रेणी में ही रखा जा सकता है। अतएवं इन भवनों के मूल्यांकन में भूमि पर नवीन आवासीय भूखण्डों के दरों की भांति रखा जाना व्यवहारिक नहीं है।

प्राधिकरण की 144वीं बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के मद संख्या 34/144 में भवनों के मूल्यांकन हेतु कन्टीजेन्सी एवं ओवरहेड चार्ज 15-15 प्रतिशत के स्थान पर 3-3 प्रतिशत किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई थी। प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग की अध्यक्षता में दिनांक 18.11.2019 को आहूत बैठक के कार्यवृत्त संख्या 1540/आठ-7-19-34/बैठक/14 लखनऊ दिनांक 25.11.2019 को समाजवादी योजना के स्थान पर अफोडेबल हाऊसिंग नीति के अन्तर्गत मानते हुये अवशेष भवनों हेतु सामान्य योजना की भांति उक्त योजनाओं में निर्मित 01 बी.एच.के. हेतु कन्टीजेन्सी 15 प्रतिशत, ओवरहेड चार्ज 12.5 प्रतिशत तथा 02 बी.एच.के. हेतु कन्टीजेन्सी 15 प्रतिशत, ओवरहेड 15 प्रतिशत तथा निर्माण अवधि पर ब्याज आदि आरोपित करते हुये अनुमानित मूल्य की वर्ष 2019/20 को स्वीकृति प्रदान की गई, जिसके अनुमोदन हेतु प्राधिकरण की 157वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2021 के मद संख्या 157/13 में निर्णय लिया गया है कि "भवनों का विक्रय किया जाये। यदि विक्रय मूल्य में कमी करनी है तो प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।" सामान्य योजना की भांति स्वीकृत दरों के आधार पर विक्रय हेतु अवशेष भवनों में से मात्र 12 भवनों का विक्रय हो पाया है। वर्तमान में अवशेष भवनों का विक्रय नहीं हो पा रहा है।

प्राधिकरण में इस समय अनिस्तारित सम्पत्तियों की वर्तमान स्थिति यह है कि स्वतन्त्र भूखण्डों का विक्रय तो हो रहा है, परन्तु फ्लैटों का विक्रय नहीं हो पा रहा है, जबकि भूखण्डों के लिये समय-समय पर नीलामी की प्रक्रिया अपनायी जाती है। फ्लैट का विक्रय वर्षभर पहले आओ पहले पाओ योजना के तहत खुला रहता है। तब भी अलोकप्रिय सम्पत्ति का विक्रय नहीं हो पा रहा है। प्राधिकरण द्वारा भूखण्डों के रख रखाव पर नाम-मात्र की धनराशि खर्च होती है, परन्तु फ्लैट (बहुमंजिले इमारतों) के रख रखाव पर अधिक धनराशि खर्च होती है, इसका कारण यह है कि यदि किसी टावर में 25 प्रतिशत ही फ्लैट विक्रीत है, तब भी प्राधिकरण को जनरेटर, लिफ्ट, साफ-सफाई इत्यादि सामुहिक सुविधाओं पर लगभग पूरा व्यय करना पड़ता है। यदि इन सम्पत्तियों का मूल्य बढ़ाया गया तो इनके विक्रय की सम्भावना और कम हो जायेगी, जिसके फलस्वरूप न केवल रख रखाव पर व्यय होता रहेगा, बल्कि इसके निर्माण में निहित धनराशि भी फंसी रहेगी।

160वीं बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 में मूल्यांकन का प्रस्ताव रखा गया। तदनुसार लिये गये निर्णय में "उक्त प्रस्ताव अस्पष्ट होने के कारण इस निर्देश के साथ स्थगित किया गया कि पूर्ण स्पष्टता के साथ प्रस्ताव तैयार कर पुनः बोर्ड के समक्ष रखा जाये"। उक्त के अनुपालन में अवगत कराना है कि इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के फ्लैट की कीमत सम्पूर्णता में फ्रीज करने पर प्राधिकरण हित में उचित रहेगा अर्थात् कट ऑफ डेट 11.09.2020 पर भूमि एवं भवन दोनों की दरें फ्रीज करते हुये सम्पत्ति (फ्लैट) की विक्रय दर निर्धारित करनी होगी। फ्रीज विक्रय दरों को बड़े पैमाने पर प्रचार प्रसार कराते हुये इन अलोकप्रिय सम्पत्तियों का निस्तारण करना होगा, जिससे प्राधिकरण की आय होगी और प्राधिकरण का वित्तीय हित सुरक्षित रहेगा। अतः उपर्युक्त के परिपेक्ष्य में इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम योजना में अफोडेबल हाऊसिंग नीति के अन्तर्गत निर्मित, अविक्रीत भवनों के मूल्यांकन हेतु मा0 बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत है :-

1. इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम योजना में शासन द्वारा निर्गत अफोडेबल हाऊसिंग नीति के अन्तर्गत निर्मित अविक्रीत भवनों का मूल्यांकन 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 लेते हुए भवनों का अंतिम मूल्यांकन किए जाने का अनुमोदन।
2. इन्द्रप्रस्थ, कोयल एन्क्लेव एवं मधुबन बापूधाम योजना में अफोडेबल नीति के अन्तर्गत निर्मित भवनों के अंतिम मूल्यांकन में भूमि का मूल्य अलोकप्रिय श्रेणी में घोषित किये जाने की तिथि 11.09.2020 को निर्धारित भूमि मूल्य लिए जाने का अनुमोदन।

कृपया उपरोक्त संशोधित अंतिम मूल्यांकन प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

अधिष्ठासी अभियन्ता

प्रभारी मुख्य अभियन्ता

सचिव

मद संख्या : 161/ 15
विभाग : मुख्य अभियन्ता

विषय: जनपद गाजियाबाद में दिल्ली मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 58 ई के कि०मी० 17 पर स्थित हिण्डन नदी पर पुराने ब्रिज को तोड़कर उसी स्थान पर नये सेतु का निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में।

जनपद गाजियाबाद में दिल्ली मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-58 ई के कि०मी० 17 पर स्थित हिण्डन नदी पर पुराने ब्रिज को तोड़कर उसी स्थान पर नये सेतु का निर्माण कार्य उ० प्र० राज्य सेतु निगम लि० से कराये जाने हेतु परियोजना लागत 2153.04 लाख दिनांक 20.08.2019 स्वीकृत हुई थी। कार्य उ० प्र० राज्य सेतु निगम लि० द्वारा दिनांक 21.10.2019 से प्रारम्भ कर माह अक्टूबर 2022 में सेतु का निर्माण कार्य पूर्ण किया गया। परियोजना के निर्माण से सम्बन्धित एम०ओ०यू० उ० प्र० सेतु निगम, निर्माण ईकाई, गाजियाबाद एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के मध्य दिनांक 14.02.2019 को धनांक रू० 2153.04 लाख पर किया गया था। एम०ओ०यू० के क्लॉज सं०-25 के अनुसार निर्माण में प्रयुक्त सामग्री के अवयवों पर एस्कलेशन (मूल्यवृद्धि) को जोड़े जाने का प्राविधान था। प्रोजेक्ट के मूल लागत पर रू० 2154.34 लाख तथा एस्कलेशन (मूल्यवृद्धि) पर रू० 330.52 लाख का व्यय हुआ है जिसके अनुसार कुल परियोजना लागत रू० 2484.86 लाख की हो गयी है जो स्वीकृत परियोजना लागत से 15.41 प्रतिशत अधिक है। उक्त सेतु का उद्घाटन मा० मुख्यमंत्री जी द्वारा दिनांक 22.11.2022 को किया जा चुका है। वर्तमान में पुल पर जनता एवं वाहनों का आवागमन सुचारु रूप से हो रहा है। सेतु के अनुरक्षण करने हेतु उ० प्र० लोक निर्माण विभाग को दिनांक 22.12.2022 को हस्तान्तरित किया जा चुका है। यहां यह उल्लेखित है कि शासनादेश सं०-2228/आठ-1-17-126विविध/2017 दिनांक 20.11.2017 के अनुसार 10 प्रतिशत से ज्यादा प्रोजेक्ट में वृद्धि होने पर उसकी स्वीकृति प्राधिकरण स्तर पर अनुमन्य नहीं है जिसे सक्षम स्तर मा० प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्ताव रखकर अनुमोदन कराना आवश्यक है।

जनपद गाजियाबाद में दिल्ली मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-58 ई के कि०मी० 17 पर स्थित हिण्डन नदी पर पुराने ब्रिज को तोड़कर उसी स्थान पर नये सेतु का निर्माण कार्य, की कुल लागत धनांक रू० 2484.86 लाख जो मूल प्रोजेक्ट धनांक 2153.04 लाख के सापेक्ष 15.41 प्रतिशत वृद्धि हो रही है। अतः मूल लागत एवं एस्कलेशन में 15.41 प्रतिशत की वृद्धि फलस्वरूप धनांक रू० 331.82 लाख की स्वीकृति हेतु मा० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

प्रसन्नकः - उपरोक्तानुसार ।

अधिशाली अभियन्ता

प्रभारी मुख्य अभियन्ता

सचिव

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, GHAZIABAD.
COMPLETION STATEMENT

कार्य का नाम:—गाजियाबाद मे दिल्ली मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग सं०-58ई के कि०मी० 17 में स्थित हिण्डन नदी पर पुराने ब्रिज को तोड़कर नये सेतु का निर्माण कार्य

Name of Agency: उ० प्र० राज्य सेतु निगम लि०

Date of start 31-10-2019

C.B.NO- एम०ओ०यू० दिनांक 14.02.2019

Date of Completion : 31.10.2022

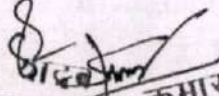
Amount without GST & Centage 1720.8716 Lacs

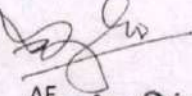
S. No	ITEMS OF WORK	AS PER Project				AS PER EXECUTION			SAVING	EXCESS	REMARK
		Qty.	UNIT	RATE	Amount	QTY	RATE	AMOUNT			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A	MAIN BRIDGE										
1	Dismantling of existing bridge & disposal malba	1.00	job	10	172.09	1.00	10	172.09	0.00	0.00	
1	Foundation								0.00	0.00	
	On Completion of Pilling work	54.00	Nos.	25	430.22	54.00	25	430.22	0.00	0.00	
2	On Completion of pile Cap	8.00	Nos	15	258.13	8.00	15	258.13	0.00	0.00	
	Sub-Structure								0.00	0.00	
	a) On Competition of Pier/ Abutment	8.00	Nos.	7	120.46	8.00	7	120.46	0.00	0.00	
	b) On Competition of Pier Cap/ Abutment Cap	8.00	Nos.	7	120.46	8.00	7	120.46	0.00	0.00	
3	Super- structure								0.00	0.00	
	a) On Completion of P.S.C. Beam	20.00	Nos.	16	275.34	20.00	16	275.34	0.00	0.00	
	b) On Completion of Deck Slab	5.00	Nos.	15	258.13	5.00	15	258.13	0.00	0.00	
5	On Completion of Crash Barrier	336.00	R.M.	1.5	25.81	336.00	1.5	25.81	0.00	0.00	
6	Protection Work	1.00	job	1.5	25.81	1.00	1.5	25.81	0.00	0.00	
	wearing coat, Marketing cat eyes, Reflectors, Etc.	1.00	job	0.5	8.60	1.00	0.5	8.60	0.00	0.00	
B	Main Approach	60.00	Rmt	1.5	25.81	60.00	1.5	25.81	0.00	0.00	
					1720.87			1720.87	0.00	0.00	
	Add 12 % GST				206.50			206.50	0.00	0.00	
			A		1927.38			1927.38	0.00	0.00	


SS

Add 95 % of cost 1720.87			1634.83		1634.83		
Add 12.50 % centage on 1634.83		B	204.35		204.35		
Position from justification of completion			2131.73		2131.73		
Add 1 % Contingency			21.32				
Total			2153.047				
Add 6 % Extra GST 6th RA Bill & 7th Final BILL (376.86)					22.61		
Total					2154.34		
Esclation Amount					254.49		
				18 % GST on esclation amount 25449040.00	45.81	300.30	
Add 95 % of cost					241.77		
Add 12.50 % centage on					30.22		
					330.52		
				with GST	2484.86		
% Excess			331.82				
			15.41	% Excess			

Contractor


 अवर अभियन्ता सहायक कुमार
 अवर अभियन्ता


 AE
 बलवंत सिंह
 सहायक अभियन्ता


 लवकेश कुमार
 अधिशासी अभियन्ता जोन-1

Construction Unit Ghaziabad
F-Block, New Kavi Nagar, Ghaziabad-201001
Phone (Off.) : 0120-2781432
Ghaziabad Fax : 0120-2781432
E-mail: bcughaziabad@abc@gmail.com
CIN - U45203UP197296003623

उ० प्र० सरकार का उपकरण

कार्यालय : परियोजना
उ० प्र० राज्य सेतु नि
सेतु निर्माण इकाई
एफ-ब्लॉक, नया कविनगर
फोन (कार्यालय) : 01
गाजियाबाद फैक्स : 01
GST NO.-09AAACU
22-23
Date: -12/

Ref. No. : 1268/122-सी

सेवा से
आदेशासी अभियन्ता (अभियन्त्रण जोन-1)
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

विषय:- जमपद गाजियाबाद में दिल्ली-मेरठ राष्ट्रीय राजमार्ग-58ई के कि०मी०-17 में स्थित हिण्डन नदी पुराना सेतु क्षतिग्रस्त होने के फलस्वरूप उसी स्थान पर नये सेतु पर किये कार्य के सापेक्ष Esc: भुगतान के सम्बन्ध में।
सन्दर्भ:- इस इकाई का पत्रांक-560/हि०नदी क्षतिग्रस्त/रनिंग बिल/बीसीयू गाजि०/22-23 दि० 23.04 महोदय,

अवगत कराना है कि विषयक परियोजना को 30 सितम्बर 2022 को पूर्ण कर सेतु पर दिनांक अक्टूबर 2022 से यातायात चालू है। उक्त परियोजना पर सन्दर्भित पत्र द्वारा माह मार्च 2022 तक किये कार्य के सापेक्ष एम०ओ०यू० की शर्त सं०-25 के अनुसार Actual Basis पर Escalation की गणना का 154.58 लाख का बिल कार्यालय गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में भुगतान हेतु जमा किया गया। तद्विषयक भुगतान न किये जाने के कारण माह अक्टूबर 2019 से माह अक्टूबर 2022 तक किये गये सम्पूर्ण कार्य सापेक्ष Escalation Bill रू० 3,35,95,914.00 (रुपये तीन करोड़ पैंतीस लाख पचानवे हजार नौ सौ चौदह हजार) भुगतान हेतु पुनः प्रस्तुत किया जा रहा है।
अतः अनुरोध है कि सेतु पर माह अक्टूबर 2019 से माह अक्टूबर 2022 तक किये गये सम्पूर्ण कार्य सापेक्ष Escalation Bill रू० 3,35,95,914.00 का भुगतान "उ० प्र० राज्य सेतु निगम लि०" के पक्ष में कराने कष्ट करें।

सादर।


संलग्नक:- उपरोक्तानुसार-Escalation Bill: रू० 3,35,95,914.00-272पृष्ठ

- प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।
01. मुख्य अभियन्ता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
 02. मुख्य परियोजना प्रबन्धक (गाजि०), उ० प्र० राज्य सेतु निगम लि०, गाजियाबाद।
 03. श्री उमेश गांधी, सहायक अभियन्ता (सि०), हिण्डन नदी सेतु एन०एच०-58ई मोहननगर से प्रेषित कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण कार्यालय से सम्पर्क कर उपरोक्त E: शीघ्र भुगतान कराना सुनिश्चित करायें।
 04. वरि० लेखाकार, सेतु निर्माण इकाई, गाजियाबाद।

(रजनीश यादव)
परियोजना प्र

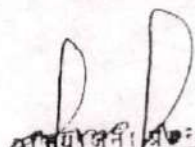
JE(S)


12/01/23
AC

- 16 All responsibility of for any causality will be in the part of UPSBC Ltd.  nolation of existing bridge
- 17 In the event of any dispute or difference whatsoever arising under this agreement or in connection therewith, including any question relating to meaning and interpretation of this agreement or any alleged breach thereof, the same shall be settled as far as possible by mutual discussions and consultation between the parties i.e. UPSBC Ltd. & GDA, Ghaziabad of this agreement. In the event of any such dispute any / or difference not being settled in aforesaid manner, the dispute shall be referred to the V.C., GDA, Ghaziabad who will appoint the Arbitrator. In case of any legal dispute the District Court, Ghaziabad and High Court Allahabad shall have been jurisdiction.
- 18 UPSBC Ltd. shall hand over to GDA, Ghaziabad Three sets of executed drawings after completion of work.
- 19 Any matter not covered by MOU shall be settled mutually by both the parties viz UPSBC Ltd. & GDA, Ghaziabad.
- 20 GDA, Ghaziabad shall pay to UPSBCL, an interest free Mobilization Advance equal to 5% of the estimated cost within 15 days after submission and approval of the Detailed Estimate duly vetted by Indian Institute of Technology & this Mobilization Advance shall be recovered in 06 equal installments starting from the 2nd Running Bill of UPSBCL. However, if this advance is given to Contractors by UPSBCL, they will be charged with 12.75% interest on the given amount and it shall be deposited to GDA. Further if required, an additional 05% more advance can be given to UPSBCL with 12.75% simple interest, which again shall be recovered in another 06 equal installments starting from subsequent running bill (UPSBCL shall submit an indemnity Bond on Rs.100/- Stamp Paper to indemnify the Mobilization advance amount).
- 21 GDA, Ghaziabad shall make payment of bills of UPSBC Ltd. within 15 working days of submission of bill / progress schedule.
- 22 UPSBC Ltd. shall submit bill to GDA, Ghaziabad on monthly basis.
- 23 GDA, Ghaziabad shall have the right to inspect the work either through authorized officer of any agency appointed for such purpose.
- 24 U.P.S.B.C.L. responsible to verify that all the contractors statutory liabilities towards applicable provident fund. Employees insurance and other liabilities have duly been met by its contractors engaged for this work.
- 25 Escalation for principal materials i.e. Cement, Steel and Bitumen shall be paid on actual basis and shall be calculated as follows:-

a) Adjustment of Cement Component*

Price adjustment for increase or decrease in the cost of Cement shall be paid in accordance with the following formulas:


 १० प्र० राज् संतु नि म लि०
 न० नि० नि० कार्ड-प्रथम


 आर० के० सिंह
 सहायक अभियन्ता

$$V_c = Q_c X (C_1 - C_0)$$

V_c = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Cement.

C_0 = The rate (Rs. per bag) of Cement taken in estimate.

C_1 = The rate (Rs. per bag) of Cement on which Cement actually procured from manufacturer.

Q_c = The quantity of Cement in bag consumed during the month under consideration.

b) Adjustment of Steel Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost of Steel shall be paid in accordance with the following formulas:

$$V_s = Q_s X (S_1 - S_0)$$

V_s = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Steel.

S_0 = The rate (Rs. per M.T.) of Steel taken in estimate.

S_1 = The rate (Rs. per M.T.) of Steel on which Steel actually procured from manufacturer.

Q_s = The quantity of Steel in M.T. consumed during the month under consideration.

c) Adjustment of Bitumen Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost of Bitumen shall be paid in accordance with the following formulas:

$$V_B = Q_B X (B_1 - B_0)$$

V_B = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Bitumen.

B_0 = The rate (Rs. per M.T.) of Bitumen taken in estimate.

B_1 = The rate (Rs. per M.T.) of Bitumen on which Bitumen actually procured from manufacturer.

Q_B = The quantity of Bitumen in M.T. consumed during the month under consideration.

प्र. रा. सं. सं. नि. म. लि. आर. के. सिंह
सेतु निर्माण इ. इ. प्रथम सहायक अभियन्ता
राजिघाबाद

26. Escalation for Labour, Fuel and Lubricants (F&L), Plant & Machinery Spares and Other Material shall be calculated as per following formulas:

a) Adjustment for Labour Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost due to Labour shall be paid in accordance with the following formula.

$$V_L = 0.85 \times P_L \times R \times (L_1 - L_0) / L_0 \times 100$$

V_L = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Labour.

L_0 = The consumer price index for industrial workers for the Delhi State on 28 days preceding the date of estimate as published by Labour Bureau, Ministry of Labour, Govt. of India.

L_1 = The consumer price index for industrial workers for Delhi State for the month under consideration as published by Labour Bureau, Ministry of Labour, Govt. of India.

P_L = Percentage of Labour component (25%).

R = Value of work done during the month.

b) Adjustment for Fuel & Lubricants (F&L) Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost due to Fuel & Lubricants shall be paid in accordance with the following formula.

$$V_F = 0.85 \times P_F \times R \times (F_1 - F_0) / F_0 \times 100$$

V_F = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Fuel & Lubricants.

F_0 = The average official retail price of HSD at the existing consumer pumps of IOC at Ghaziabad on the day 28 days preceding the date of estimate.

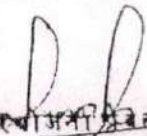
F_1 = The average official retail price of HSD at the existing consumer pumps of IOC at Ghaziabad for the month under consideration.


P_F = Percentage of Fuel & Lubricants component (10%).

R = Value of work done during the month.

c) Adjustment for Plant & Machinery Spares Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost due to Plant & Machinery Spares shall be paid in accordance with the following formula.


 एलिसीअरुन सिंह
 ए. प्र. राजस्व निगम लि.
 ए. प्र. राजस्व निगम लि.


 आरुन के. सिंह

$$V_P = 0.85 \times P_P \times R \times (P_1 - P_0) / P_0 \times 100$$

V_P = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Plant & Machinery Spares.

P_0 = The all India wholesale price index for heavy machinery & parts on the day 28 days preceding the date of estimate as published by the Ministry of Industrial Development, Government of India, New Delhi.

P_1 = The all India wholesale price index for heavy machinery & parts for the month under consideration as published by the Ministry of Industrial Development, Government of India, New Delhi.

P_P = Percentage of Plant & Machinery component (10%).

R = Value of work done during the month.

d) Adjustment for Other Material Component

Price adjustment for increase or decrease in the cost due to Local Material other than Cement, Steel & Bitumen shall be paid in accordance with the following formula.

$$V_M = 0.85 \times P_M \times R \times (M_1 - M_0) / M_0 \times 100$$

V_M = Increase or decrease in the cost of work during the month under consideration due to change in rates of Local Material other than Cement, Steel & Bitumen.

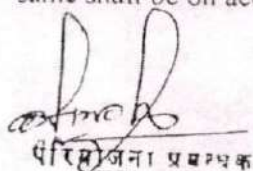
M_0 = The all India wholesale price index (all commodities) on the 28 days preceding the date of estimate as published by the Ministry of Industrial Development, Government of India, New Delhi.

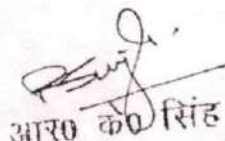
M_1 = The all India wholesale price index (all commodities) for the month under consideration as published by the Ministry of Industrial Development, Government of India, New Delhi.

P_M = Percentage of Other Material component (15%).

R = Value of work done during the month.

27. Extra items if any may be done by UPSBCLtd. on mutually agreed rates prepared on the basis of MOST/MORTH data book for analysis or prevalent practice as the case may be.
28. After the submission of offer if there are imposition of new taxation, levies etc. due to any National or State statute, ordinance, Decree or other law or any regulation or by law of any local body or other duly constituted authority, the same has to be reimbursed to UPSBCLtd. as per actual difference of increase in cost due to such subsequent legislation, the same has to be borne by GDA & if any of such liability is discharged by UPSBCLtd. the same shall be reimbursed by GDA to UPSBCLtd. If any liability is levied due to negligence of UPSBCL same shall be on account of UPSBCL.


अनिल कुमार प्रसाद


आर.के. सिंह

मद संख्या : 161/ 16
विभाग : मुख्य अभियन्ता

विषय:- गाजियाबाद में इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो सेवा विस्तारित कराये जाने के सम्बन्ध में।

दिल्ली मेट्रो रेल कॉरपोरेशन द्वारा गाजियाबाद में वैशाली से मोहननगर तथा इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो सेवाओं का विस्तार हेतु क्रमशः रू0 1808.22 करोड़ तथा रू0 1517.00 करोड़ अर्थात् कुल राशि रू0 3325.22 करोड़ का व्यय आकलित करते हुये संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गयी थी, जिसकी स्वीकृति हेतु प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया गया था।

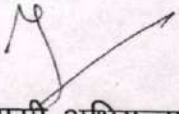
उक्त मेट्रो विस्तारीकरण परियोजना के वित्त पोषण (फंडिंग) हेतु प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अच्छी न होने एवं नगरीय अवस्थापना निधि के अन्तर्गत भी पर्याप्त धनराशि उपलब्ध नहीं होने से शासन को अवगत कराते हुये प्रश्नगत परियोजना लागत रू0 3325.22 करोड़ में से लखनऊ, कानपुर, आगरा आदि महानगरों के अनुरूप राज्य सरकार से कम से कम 50 प्रतिशत की अंशदान की फण्डिंग/अनुदान स्वीकृत करने हेतु अनुरोध किया गया था, जिस पर शासन द्वारा पत्रांक सं0-1543/आठ-7-23-10जी0डी0ए0/2004, T.C II, दिनांक 10.01.2023 के माध्यम से अवगत कराया गया है कि प्रदेश में वर्तमान में लखनऊ, कानपुर, आगरा शहरों में मेट्रो परियोजनाएं पूर्व से ही संचालित हैं तथा गोरखपुर में मेट्रो लाईट परियोजना भारत सरकार में अनुमोदन हेतु विचाराधीन है। इसके अतिरिक्त एन0सी0आर0 में आर0आर0टी0एस0 संचालित है। इन परियोजनाओं पर राज्य सरकार द्वारा निवेश व ऋण के रूप में काफी अधिक धनराशि का व्यय किया जाना है। अतः राज्य सरकार के संसाधनों को देखते हुये गाजियाबाद मेट्रो के उक्त विस्तारीकरण में धनराशि निवेश करने का औचित्य प्रतीत नहीं होता है।

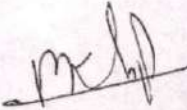
अवगत कराना है कि पूर्व में दिलशाद गार्डन से नये अस अड़डा तक मेट्रो विस्तारीकरण का कार्य डी0एम0आर0सी0 के माध्यम से कराया गया था, जिसमें डी0एम0आर0सी0 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण/नगर निगम/आवास विकास परिषद/यू0पी0एस0आई0डी0सी0 द्वारा वित्त पोषण किया गया था। उक्त परियोजना की कुल लागत में से नगर निगम गाजियाबाद को 201.34 करोड़ एवं उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा 20.39 करोड़ की धनराशि का अंशदान अभी भी दिया जाना शेष है।

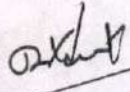
वर्तमान में प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति अच्छी न होने एवं नगरीय अवस्थापना निधि के अन्तर्गत भी पर्याप्त धनराशि उपलब्ध न होने के दृष्टिगत मात्र एक परियोजना इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक विस्तारीकरण परियोजना को क्रियान्वित किया जाना उचित प्रतीत होता है क्योंकि साहिबाबाद में आर0आर0टी0एस0 का भी स्टेशन निर्मित किया गया है, जिस कारण इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो से पहुँच कर आर0आर0टी0एस0 के माध्यम से गाजियाबाद के विभिन्न स्थलों पर आवागमन किया जा सकता है। इलैक्ट्रॉनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो की कुल लम्बाई 5.017 किलामीटर एवं 05 स्टेशन प्रस्तावित है। इस परियोजना पर कुल रू0 1517.00 करोड़ का व्यय प्रस्तावित है। उत्तर प्रदेश के अन्य शहरों में चल रही मेट्रो परियोजनाओं की फंडिंग की भांति गाजियाबाद में भी इस मेट्रो परियोजना पर आने वाले व्यय को डी0एम0आर0सी0 एवं राज्य सरकार द्वारा वहन किया जाना प्रस्तावित है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि दिनांक 05.04.2023 को मा0 उप मुख्यमंत्री श्री केशव प्रसाद मौर्य जी द्वारा गाजियाबाद जिले के

विकास कार्यो की समीक्षा बैठक की गयी। बैठक में प्रश्नगत मेट्रो विस्तार के सन्दर्भ में चर्चा हुयी तथा प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति, सहित समस्त बिन्दुओं से मा0 उप मुख्यमंत्री जी को अवगत कराया गया तत्क्रम में मा0 उप मुख्यमंत्री महोदय द्वारा वैशाली से मोहननगर तथा इलैक्ट्रोनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो विस्तारीकरण कार्य की परियोजनाओं की स्वीकृति एवं शासन से वित्त पोषण हेतु प्रस्ताव तत्काल शासन को प्रेषित करने हेतु आदेशित किया गया है।

अतः उपरोक्तनुसार इलैक्ट्रोनिक सिटी (नोएडा सेक्टर-62) से साहिबाबाद तक मेट्रो विस्तारीकरण प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


अधिशायी अभियन्ता



प्रभारी मुख्य अभियन्ता



सचिव

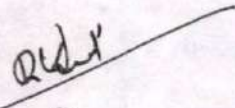
मद संख्या : 161 / 17
विभाग : सम्पत्ति

विषय:- प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों को "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु दिनांक 01.04.2023 से 31.03.2024 तक परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ।

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों को "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु दिनांक 01.04.2023 से 31.03.2024 तक विक्रय किये जाने हेतु परिचालन के माध्यम से विक्रय किये जाने की स्वीकृति आयुक्त महोदया द्वारा दिनांक 24.03.2023 को प्रदान की जा चुकी है। तदक्रम में उक्त स्वीकृति मा0 बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।


प्रभारी सम्पत्ति


वरिष्ठ प्रभारी सम्पत्ति


सचिव

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

विषय: प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों को "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु दिनांक 01.04.2023 से 31.03.2024 तक विक्रय किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्नाओं योजना में विगत वर्षों में विभिन्न श्रेणी के भवनों का निर्माण किया गया है। निर्मित भवनों का विक्रय न हो पाने के कारण पूर्व में मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के बहुमंजिले भवनों (2BHK A-type, B-type, 3BHK A-type, B-type, एवं 3BHK+Study A-type, B-type) के 549 भवनों, वैशाली योजना के 11 ई0डब्ल्यू0एस भवनों, मन्दाकनी अपार्टमेंट में 09 एम0आई0जी0 भवनों एवं अलकनन्दा अपार्टमेंट में 07 भवनों तथा कौशाम्बी योजना के गंगोत्री टॉवर में 88 रिक्त भवनों को शासनादेश संख्या 4912/9-आ-1-99/32हुडको/ 97पी0सी0 आवास अनुभाग-1 दिनांक 04 नवम्बर, 1999 के क्रम में अलोकप्रिय घोषित कर "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विक्रय किये जाने हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 05.10.2015 के क्रम संख्या-48 एवं बोर्ड बैठक दिनांक 25.06.2019 के क्रम संख्या-153/25 में प्रस्ताव रखा गया, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी। उक्त स्वीकृति के क्रम में "पहले आओ पहले पाओ" के आधार पर विज्ञापित प्रकाशित कर प्राधिकरण परिसर में कैम्प आयोजित कर भवनों का विक्रय हेतु प्रस्तावित किया गया, जिसमें ई0डब्ल्यू0एस0 श्रेणी के भवन विक्रय किये गये।

प्राधिकरण की कोयल एन्कलेव योजना, इन्द्रप्रस्थ योजना के समाजवादी भवनों, चन्द्रशिला अपार्टमेंट के भवनों एवं संजयपुरी, मोदीनगर योजना के ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों के विक्रय हेतु अनेको बार योजना प्रकाशित की गयी, जिसमें आवेदकों द्वारा अत्यन्त न्यून रुचि ली गयी एवं भवनों का विक्रय नहीं हो पा रहा है। अवगत कराना है कि निजी विकासकर्ताओं द्वारा अपने भवनों के आवंटन कैम्प लगाकर भवन क्रेताओं की इच्छा के आधार पर उनके मनपसंद भवन आवंटित किये जाते हैं। क्रेताओं द्वारा भवन की दिशाएँ एवं तल के अनुरूप भवन क्रय करने में ज्यादा रुचि ली जाती है। जबकि प्राधिकरण द्वारा योजना के माध्यम से भवनों का आवंटन लॉटरी झा से किया जाता है, जिसके कारण प्राधिकरण के भवन विक्रय नहीं हो पा रहे हैं। वर्तमान में बाजार में आयी मंदी एवं कोविड-19 महामारी के कारण क्रेताओं द्वारा रुचि न लिये जाने के कारण भवन रिक्त है। भवन रिक्त होने के कारण रख-रखाव एवं देख-रेख में प्राधिकरण का व्यय हो रहा है।

उपरोक्त के क्रम में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विभिन्न श्रेणी के अन्तर्गत अलोकप्रिय घोषित रिक्त सम्पत्तियों का विक्रय निम्न तालिकानुसार किया जाना है :-

क्र0 सं0	योजना का नाम	भवनों का प्रकार	कुल रिक्त भवनों की संख्या	पूर्व में विज्ञापित की गयी योजना की तिथि
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)
1	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट-सी0 (योजना कोड-804, 807, 818, 827, 846, 854, 866 एवं 889)	2BHK Type-A	93	25.08.10 से 30.10.10
		2BHK Type-B	106	11.07.11 से 31.08.11
		3BHK Type-A	48	06.08.12 से 05.09.12
		3BHK Type-B	52	07.01.13 से 28.02.13
		3BHK+Study Type-A	46	15.08.15 से 30.09.15
		3BHK+Study Type-B	06	11.01.19 से 13.03.19
2	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट-बी0 (योजना कोड-819, 829, 840, 869, 875 एवं 884)	Mini MIG	22	05.07.19 से 04.08.20
3	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट-एफ0 (योजना कोड-819, 829, 840, 869, 875 एवं 884)	Mini MIG	31	15.01.2020 से 14.02.2020 तक (08 बार प्रकाशित)
				20.10.2012 से 30.11.2012
				07.10.2013 से 30.10.2013
				25.08.2014 से 30.09.2014
				05.03.2019 से 04.08.2019
				15.11.2019 से 14.12.2019
				15.01.2020 से 14.02.2020 तक (06 बार प्रकाशित)

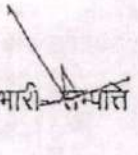
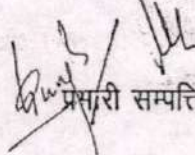


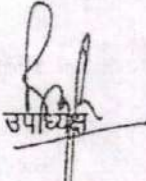
4	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट-एफ0 (योजना कोड-849, 875 एवं 884)	2BHK	235	20.10.2012 से 30.11.2012 25.07.2016 से 24.08.2016 05.11.2019 से 14.12.2019 15.01.2020 से 14.02.2020 तक (04 बार प्रकाशित)
5	मधुबन बापूधाम योजना पॉकेट-ई0 (योजना कोड-781, 789, 854, 860, 869, 875 एवं 884)	LIG	76	22.06.2009 से 21.07.2009 15.01.2010 से 15.02.2010 11.01.2019 से 31.03.2019 05.06.2019 से 04.07.2019 05.08.2019 से 04.09.2019 15.11.2019 से 14.12.2019 15.01.2020 से 14.02.2020 तक (07 बार प्रकाशित)
6	कोयल एन्कलेव योजना (योजना कोड-844, 847, 878, 879, 885)	1BHK	141	09.10.15 से 30.11.15 15.11.19 से 14.12.19 15.01.20 से 14.02.20 (03 बार प्रकाशित)
		2BHK	338	
7	इन्द्रप्रस्थ योजना (योजना कोड-844, 878, 887)	1BHK	92	10.03.15 से 10.04.15 15.11.19 से 14.12.19 15.01.20 से 14.01.20 (03 बार प्रकाशित)
		2BHK Type-1	192	
		2BHK Type-2	112	
8	चन्द्रशिला योजना (नेहरूनगर) (योजना कोड-838, 839, 855, 681, 873, 877, 888)	2BHK+ Study	12	25.11.13 से 25.12.13 21.02.14 से 31.03.14 11.01.19 से 31.03.19 05.06.19 से 04.07.19 05.09.19 से 04.10.19 15.11.19 से 14.12.19 15.01.20 से 14.02.20 (07 बार प्रकाशित)
		2BHK+3 Balcony	09	
		2BHK+ 4 Balcony	15	
9	संजयपुरी, मोदीनगर योजना (योजना कोड-845, 852 एवं 874)	EWS	51	01.06.2015 से 30.06.2015 12.02.2018 से 12.03.2018 15.09.2019 से 04.10.2019 (03 बार प्रकाशित)
उपरोक्त कुल रिक्त 1677 भवनों की कीमत लगभग ₹ 570.50 करोड़ है।				

"शासनादेश संख्या 4912/9-आ-1-99/32हुडको/97पी0सी0 आवास अनुभाग-1 दिनांक 04 नवम्बर, 1999 के बिन्दु संख्या-ड में उल्लेख है कि ऐसी सभी सम्पत्तियां जिनका निरस्तारण/आवंटन के लिए दो या दो से अधिक बार समाचार पत्रों विज्ञापन के माध्यम से प्रचार-प्रसार उपरान्त भी निरस्तारण/आवंटन नहीं हो पाया है।

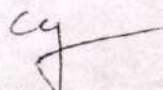
उक्त शासनादेश के अनुसार- अलोकप्रिय सम्पत्तियों के आवंटन/निरस्तारण हेतु आयुर्वर्ग तथा सम्पत्तियों की संख्या के प्रतिबन्ध शिथिल रहेंगे। आरक्षण के प्रतिबन्ध भी नहीं रहेंगे।

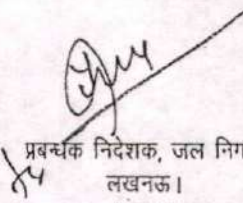
उपरोक्त के क्रम में मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के अन्तर्गत 351 बहुमंजिले भवन (2BHK A-type, B-type, 3BHK A-type, B-type, एवं 3BHK+Study A-type, B-type) रिक्त है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में मधुबन बापूधाम योजना के पॉकेट-बी0 एवं एफ0 के मिनी एम0आई0जी0 के कुल 53 भवन, पॉकेट-एफ0 के अन्तर्गत समाजवादी 2BHK के 235 भवन, पाकेट-ई0 एल0आई0जी0 के कुल 76 भवन, कोयल एन्कलेव योजना के 1BHK, 141 Nos., 2BHK 338 Nos. के कुल 479 भवन, इन्द्रप्रस्थ योजना के 1BHK 92 Nos., 2BHK Type-1 192 Nos. Type-2 112 Nos. के कुल 396 भवन, चन्द्रशिला योजना के कुल 36 भवन एवं संजयपुरी मोदीनगर योजना के ई0डब्ल्यू0एस0 के कुल 51 रिक्त भवनों को सम्मिलित करते हुए उपरोक्त तालिका में संकलित कर "पहले आओं पहले पाओं" योजना के अन्तर्गत शासनादेश संख्या 4912, '9-आ-1-99/32हुडको /97पी0सी0 आवास

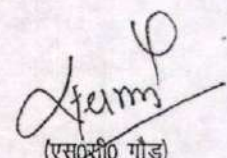
अनुभाग-1 दिनांक 04 नवम्बर, 1999 के बिन्दु संख्या-ड के क्रम में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत विभिन्न श्रेणी के अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों को "पहले आओं पहले पाओं" के आधार पर वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु दिनांक 01.04.2023 से 31.03.2024 तक विक्रय किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत हैं।

सहा० प्रभारी सम्पत्ति  प्रभारी सम्पत्ति  अपर सचिव  सचिव  उपाध्यक्ष 

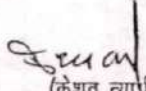
निर्णय:- माननीय बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विचार-विमर्श उपरान्त अलोकप्रिय घोषित रिक्त भवनों के मूल्य फ्रीज करते हुए आगामी वित्तीय वर्ष में "पहले आओं पहले पाओं" के आधार पर विक्रय किये जाने हेतु अनुमोदित किया गया।

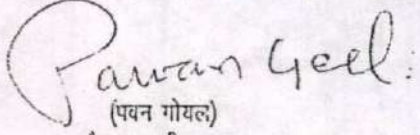

क्षेत्रीय प्रबन्धक,
उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम,
गाजियाबाद।
(सदस्य)



प्रबन्धक निदेशक, जल निगम,
लखनऊ।
(सदस्य)

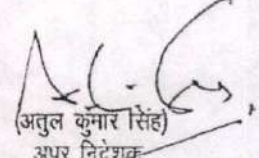

(एस०सी० गौड़)
चीफ को-ऑर्डिनेटर प्लान,
एन०सी०आर० बोर्ड गाजियाबाद।
(सदस्य)


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

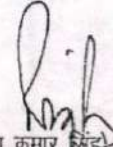

(कैशव त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य

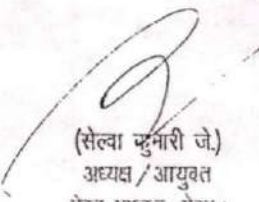

(पवन गोयल)
गैर सरकारी सदस्य


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


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


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


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


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

मद संख्या : 161/ 18

विभाग : व्यवसायिक

विषय: प्राधिकरण के भूखण्डों को अलोकप्रिय न घोषित किये जाने के सम्बन्ध में शासन द्वारा दिये गये निर्देश को लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की विभिन्न बोर्ड बैठकों में वर्ष-2012 से दिनांक 31.03.2023 तक फ्रीज की गयी दरों के आधार पर प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में रिक्त एवं अनिस्तारित आवासीय, ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक सम्पत्तियों का विक्रय उत्तर प्रदेश शासन द्वारा जारी आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा सम्पत्तियों की नीलामी हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त शासनादेश संख्या-378/9-आ-1-सम्पत्तियाँ/आ0ब0/2000 आवास अनुभाग-1 लखनऊ दिनांक 20.06.2001 के अनुसार निविदा सह नीलामी के माध्यम से किया जा रहा था, कार्यालय आदेश संख्या-120/प्रशा0अनु0/2012 दिनांक 28.09.2012 के अनुसार यह व्यवस्था की गयी है कि प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरें जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट बढ़ाये जाने पर स्वतः ही बढ़ जायेगी। जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा माह जुलाई 2013, 06.08.2014, 01.08.2015, 15.01.2016, 08.08.2018 एवं दिनांक 24.08.2022 को भूमि के सर्किल रेट पुनरीक्षित किये गये हैं। सर्किल रेट बढ़ जाने पर प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों का न्यूनतम आरक्षित मूल्य और भी अधिक बढ़ जाने एवं इस पर लगने वाले अधिभार भी बढ़ जाने के कारण प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण न हो पाने को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की विभिन्न बोर्ड बैठकों में प्राधिकरण की इन्दिरापुरम, वैशाली, कौशाम्बी एवं मधुबन बापूधाम योजना को वर्तमान जिलाधिकारी के सर्किल रेट अथवा प्राधिकरण की सैक्टर दरों में से जो भी दर अधिक हो पर विक्रय किये जाने एवं प्राधिकरण की अन्य योजनाओं में अनिस्तारित सम्पत्तियों की वर्ष-2012 से दिनांक 31.03.2023 तक भूमि की दरें फ्रीज की गयी।

तदक्रम में उपाध्यक्ष महोदय की स्वीकृति दिनांक 14.03.2023 के अनुसार प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं की सैक्टर दरों को पूर्व की भांति आगामी वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव रखे जाने हेतु आदेश प्रदान किये गये। इसी मध्य उ0प्र0 शासन से प्राप्त पत्र संख्या-9399/आ0ब0-1-निदेशक /2023-24 दिनांक 02 मई, 2023 के साथ संलग्न दिनांक 27.03.2023 को प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियन्त्रणाधीन विभिन्न अभिकरणों के विभागाध्यक्षों के साथ सम्पन्न हुई बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या-8 अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 31.01.2023 को सम्पन्न बैठक में हुए विचार-विमर्श के क्रम में बिन्दु संख्या-4(1) में अनिस्तारित सम्पत्तियों के अन्तर्गत भूखण्डों को अलोकप्रिय श्रेणी के अन्तर्गत चिन्हित न किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

अतः उपरोक्तानुसार शासन के निर्देशों के अनुपालन में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में प्राधिकरण के भूखण्डों की दरों को अलोकप्रिय/फ्रीज न कर जिलाधिकारी द्वारा जारी सर्किल दरों को ही प्राधिकरण की दरें मानते हुए लागू कर दी गयी है। प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

प्रभारी व्यवसायिक

सुरील कुमार चौधरी
विशेष कार्यपालकी

वरिष्ठ प्रभारी सम्पत्ति

सी0 पी0 त्रिपाठी

अपर सचिव

सचिव

मद संख्या : 161 / 19

विभाग : सम्पत्ति

विषय:- मा0 विधायक, श्री ध्रुव कुमार त्रिपाठी का प्रतिकर से बढ़ी हुई धनराशि पर विलम्ब ब्याज नहीं लिये जाने के सम्बन्ध में।

मा0 विधायक को मधुबन बापूधाम योजना में भूखण्ड सं0-C-267, मधुबन बापूधाम क्षेत्रफल-300 व0मी0 का आरक्षण/भुगतान विवरण पत्र दिनांक 05.08.2010 को प्रेषित किया गया था इसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल 23.75 व0मी0 का आवंटन दिनांक 15.06.2019 को किया जा चुका है, प्रेषित मांग पत्र के अनुसार धनराशि मा0 विधायक द्वारा पूर्व में ही दिनांक 14.07.2019 तक जमा करायी जा चुकी है। प्रतिकर का बढ़ा हुआ मूल्य एवं आवंटन मूल्य के अन्तर की धनराशि जमा कराये जाने हेतु मांग पत्र दिनांक 26.11.2021 को जारी किया गया था। बढ़े हुए मूल्य की धनराशि समय पर जमा न कराये जाने के कारण दिनांक 26.07.2023 तक मय ब्याज रू0 24,78,764/- का मांग पत्र पुनः प्रेषित किया गया। मा0 विधायक द्वारा बढ़े हुए मूल्य की बकाया धनराशि में से ब्याज की धनराशि रू0 4,14,663/- छोड़ते हुए अवशेष धनराशि रू0 20,64,101/- दिनांक 20.07.2023 को जमा करा दी गयी है एवं देय ब्याज की धनराशि रू0 4,14,663/- को मुक्त कराने हेतु प्रार्थना की गयी है। मा0 विधायक का प्रकरण मा0 अंकुश समिति के समक्ष विचाराधीन है।

उपरोक्त के सन्दर्भ में अवगत कराना है कि मा0 विधायक को मधुबन बापूधाम विधायक योजना में दिनांक 05.08.2010 को भूखण्ड आवंटित हुआ था। प्रेषित भुगतान विवरण पत्र दिनांक 05.08.2010 के अनुसार देय बकाया धनराशि ओ0टी0एस0 के माध्यम से दिनांक 08.12.2015 तक जमा करा दी गयी थी एवं उसके उपरान्त बढ़े हुए क्षेत्रफल, कार्नर चार्ज एवं 12 प्रतिशत लीज किराया व फी-होल्ड चार्ज दिनांक 25.07.2019 तक जमा करा दिया गया था।

मधुबन बापूधाम योजना में मुआवजे/प्रतिकर की राशि बढ़ जाने के कारण बढ़ी हुई धनराशि की प्रतिपूर्ति हेतु मधुबन बापूधाम योजना के सभी भूखण्डों के आवंटियों से बढ़े हुए मूल्य एवं आवंटित मूल्य के अन्तर की राशि प्राप्त किये जाने हेतु प्राधिकरण की 158 वी0 बोर्ड बैठक दिनांक 26.08.2021 में बढ़ी हुई दर का प्रस्ताव पर मा0 बोर्ड द्वारा इस शर्त के साथ अनुमोदन/स्वीकृत कर दिया गया कि जो आवंटी भूखण्डों की बढ़ी हुई दरों के साथ भूखण्ड न लेना चाहे उनकी धनराशि 09 प्रतिशत ब्याज सहित वापस कर दी जायें। मा0 बोर्ड के आदेशों के क्रम में मधुबन बापूधाम के विक्रीत/आवंटित किये गये भूखण्ड के सभी आवंटियों से प्रतिकर का बढ़ा हुआ मूल्य एवं आवंटन मूल्य के अन्तर की धनराशि रू0 5,175/- प्रति वर्ग मीटर की दर से प्राप्त किये जाने हेतु (विधायक योजना सं0-790/2010 के आवंटियों से) पत्र प्रेषित किये गये हैं उक्त के क्रम में भूखण्ड सं0-सी-267, योजना सं0-790/2010, मधुबन बापूधाम के आवंटी मा0 विधायक, श्री ध्रुव कुमार त्रिपाठी को कार्यालय द्वारा दिनांक 26.11.2021 को एवं अन्य आवंटियों को भी पत्र प्रेषित किये गये हैं।

मा0 विधायक, श्री ध्रुव कुमार त्रिपाठी द्वारा प्रतिकर का बढ़ा हुआ मूल्य एवं आवंटन मूल्य के अन्तर की धनराशि रू0 16,75,406/-, कार्नर चार्ज रू0 1,67,541/- व 12 प्रतिशत लीज किराया/फी-होल्ड चार्ज रू0 2,21,154/-, कुल धनराशि रू0 20,64,101/- एवं ब्याज रू0 4,14,663/- (दिनांक 26.07.2023) जमा कराये जाने हेतु दिनांक 26.11.2021 को सूचित किया गया था जिसमें से मा0 विधायक द्वारा ब्याज की राशि छोड़ते हुए शेष राशि रू. 20,64,101/- दिनांक 20.07.2023 में जमा करायी गयी है एवं देय ब्याज की राशि रू0 4,14,663/- को मुक्त कराने हेतु अनुरोध किया गया है।

अतः मा0 विधायक के अनुरोध पर प्रतिकर की बढ़ी हुई धनराशि पर देय ब्याज माफ किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रभारी सम्पत्ति

वरिष्ठ प्रभारी सम्पत्ति

सचिव

मद संख्या : 161 / 20

विभाग : भू-अर्जन

विषय :- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू-अर्जन अनुभाग में 02 लेखपाल एवं 02 अमीन प्रतिनियुक्ति पर रखे जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में भू-अर्जन अनुभाग द्वारा प्राधिकरण की महत्वपूर्ण योजनाओं के सम्बन्ध में भूमि अधिग्रहण के साथ-साथ भूमि रख-रखव एवं समय-समय पर भूमि के डिमाकॅशन का कार्य किया जाता है। विगत कई वर्षों से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 06 अमीन कार्यरत थे परन्तु वर्ष 2019 में श्री सुरेन्द्र कुमार सक्सेना अमीन सेवानिवृत्त हो चुके हैं तथा श्री उदयनाराण अमीन वर्ष 2022 में सेवानिवृत्त हो चुके हैं तथा इस माह (अगस्त 2023) में श्री आनन्द स्वरूप शर्मा एवं श्री बनवारी लाल शर्मा माह अक्टूबर 2023 में सेवानिवृत्त हो रहे हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनायें नेहरूनगर, कविनगर, विवेकानन्द नगर, शस्त्रीनगर, राजनगर, लोहिया नगर, संजय नगर, पटेल नगर, राजनगर, विजय नगर, प्रताप बिहार, नवयुग मार्केट, गोविन्दपुरम, कर्पूरीपुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम, मधुबन बापूधाम, सूर्य नगर, चन्द्र नगर, बृज बिहार, राजेन्द्र नगर, लाजपत नगर, इन्दिरापुरम, वैशाली, कौशम्बी, इन्द्रप्रस्थ, तुलसीनिकेतन, कोयल इन्क्लेव आदि कॉलोनियां विकसित की गयी हैं। उक्त कॉलोनियों में से अधिकांश कॉलोनी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्ण रूप से विकसित की जा चुकी हैं। परन्तु इन योजनाओं में विभिन्न न्यायालयों में भूमि अधिग्रहण एवं प्रतिकर बढ़ोत्तरी हेतु वाद विचाराधीन है।


गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नेहरूनगर, कविनगर, विवेकानन्द नगर, शस्त्रीनगर, राजनगर, लोहिया नगर, संजय नगर, पटेल नगर, राजनगर, विजय नगर, प्रताप बिहार, नवयुग मार्केट, गोविन्दपुरम, कर्पूरीपुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम, मधुबन बापूधाम, सूर्य नगर, चन्द्र नगर, बृज बिहार, राजेन्द्र नगर, लाजपत नगर, इन्दिरापुरम, वैशाली, कौशम्बी, इन्द्रप्रस्थ, तुलसीनिकेतन, कोयल इन्क्लेव आदि कॉलोनियां में भूमि अधिग्रहण के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में लगभग 800 वाद/रिट याचिकायें/एस0एल0पी0 विचाराधीन हैं, जिनमें गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की ओर से समय-समय पर प्रतिवाद पत्र एवं साक्ष्य मा0 न्यायालयों में प्रस्तुत किये जाते हैं तथा समय-समय पर शासन से प्राप्त पत्रों, तहसील दिवस, आई0जी0आर0एस0 एवं आर0टी0आई0 पत्रों का समयान्तर्गत निस्तारण किया जाता है एवं भूमि की पैमाईस आदि का कार्य भी तहसील के सहयोग से कराया जाता है।

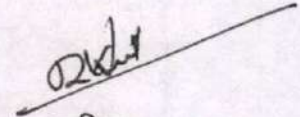
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भू-अर्जन अनुभाग में वर्ष 1986 से 2000 तक 08 अमीन कार्यरत थे, वर्ष 2005 में शासन के निर्देशों के क्रम में 02 अमीनों की नियुक्ति की गयी थी, जिनमें से वर्ष 2004 से पूर्व 02 अमीन सेवानिवृत्त हो गये थे तथा 02 अमीनों की मृत्यु हो चुकी है एवं 01 अमीन वर्ष 2019 में तथा वर्ष 2022 में 01 अमीन सेवानिवृत्त हो चुके हैं। शेष 04 अमीन में से वर्ष

2023 के माह नवम्बर तक 02 अमीन सेवानिवृत्त हो जायेंगे। माह नवम्बर 2023 तक 02 अमीनों के सेवानिवृत्त हो जाने के कारण भू-अर्जन अनुभाग का कार्य महत्वपूर्ण एवं कार्य क्षेत्र अधिक होने के कारण निष्पादित कराया जाना सम्भव नहीं होगा।

उपरोक्त तथ्यों के आलोक में भू-अर्जन सम्बन्धी कार्यों की महत्वता को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 02 लेखपाल एवं 02 अमीनों को प्रतिनियुक्ति पर कुशल एवं अनुभवी कर्मचारियों की तैनाती किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रशासनिक निर्णय लिए जाने हेतु प्रस्तुत है।


अमीन


प्रमारी


सचिव

मद संख्या : 161/21

विभाग : भू-अर्जन

विषय: राजनगर एक्सटेंशन क्षेत्र में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित 45 मी0 चौड़ी सड़क मार्ग के संरेखण में आने वाली ग्राम मकरमतपुर सिकरोड की लगभग 3.4418 हे0 भूमि को दर निर्धारण समिति की आख्या के क्रम में रू0 7500/- प्रति वर्गमी0 की दर से भूमि कय किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राजनगर एक्स0 क्षेत्र में 45 मी0 चौड़ी मास्टर प्लान रोड का निर्माण किया गया है, किन्तु उक्त 45 मी0 चौड़ा मार्ग का निर्माण ग्राम मकरमतपुर सिकरोड में प्रतिकर की दरों पर सहमति न बन पाने के कारण नहीं हो पा रहा है।

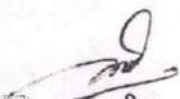
राजनगर एक्स0 क्षेत्र में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित 45 मी0 चौड़ी सड़क मार्ग के संरेखण में आने वाली ग्राम मकरमतपुर सिकरोड, परगना जलालाबाद, तहसील व जिला गाजियाबाद की कुल 3.4418 हे0 भूमि को भू-स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर कय किये जाने हेतु प्रतिकर की दर निर्धारण की कार्यवाही शासनादेश सं0-385/आठ-3-16-309 दिविध/2015 दिनांक 21.03.2016 में दी गयी व्यवस्था के अनुसार की गयी है। उक्त शासनादेश के अनुपालन में प्रतिकर दर निर्धारण हेतु जिलाधिकारी महोदय गाजियाबाद की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है। उक्त समिति की बैठक जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में कलेक्ट्रेट सभागार गाजियाबाद में दिनांक 12.07.2022 को बैठक आहूत की गयी, जिसमें अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0), विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उप जिलाधिकारी (सदर), उप निबन्धक द्वितीय, व प्राधिकरण की ओर से सचिव, विशेष कार्याधिकारी व तहसीलदार सदस्य के रूप में नामित है।


ग्राम मकरमतपुर सिकरोड की सड़क संरेखण में पड़ने वाली भूमि का सर्किल रेट ज्ञात करने/निर्धारण करने के सम्बन्ध में उपनिबन्धक सदर, द्वितीय एवं तहसीलदार सदर, गाजियाबाद द्वारा संयुक्त रूप से अपनी आख्या दिनांक 31.08.2021 व 16.10.2021 उपलब्ध करायी गयी है, जिसके अनुसार प्रश्नगत भूमि का सर्किल दर 3,75,00,000/- प्रति हे0 की दर से करने को उचित बताया गया है।

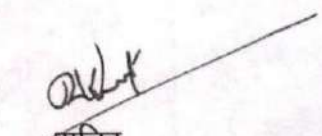
प्रश्नगत ग्राम नगर निगम की सीमा के अन्तर्गत होने के कारण शासनादेश के अनुसार सर्किल दर से अधिकतम दोगुने दर तक की प्रतिकर दिया जा सकता है। उपनिबन्धक सदर, द्वितीय एवं तहसीलदार सदर, गाजियाबाद द्वारा संयुक्त रूप से निर्धारित दर के अनुसार उक्त भूमियों के सम्बन्ध में प्रतिकर 3750/- प्रति वर्गमी0 का दोगुना अर्थात् 7500/- प्रति वर्गमी0 का दर निर्धारित किया जाना यह समिति द्वारा सर्वसम्मति से उचित पाया गया, जिसके सम्बन्ध में जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया।

सड़क संरेखण में पड़ने वाली उक्त भूमियों को कय करने हेतु लगभग 26 करोड़ रुपये का भुगतान प्राधिकरण द्वारा प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष रूप से किया जाना है।

अतः उक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।


अमीन


प्रभारी


सचिव

मद संख्या : 161 / 22

विभाग : प्रशासन

विषय:- श्रीमती गुंजा सिंह, विशेष कार्याधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।


श्रीमती गुंजा सिंह, विशेष कार्याधिकारी के प्रार्थना पत्र दिनांक 22.11.2022 के द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रार्थिनी फिसुला की बीमारी से ग्रस्त होने के कारण डाक्टरों के परामर्श पर दिनांक 18.08.2022 से 22.08.2022 तक इन्द्रप्रस्थ, आपोलो हॉस्पिटल, सरिता विहार, नई दिल्ली में भर्ती होकर ईलाज/सर्जरी करायी गयी थी जिस पर रू0 5,48,582/-का व्यय हुआ। पुनः तबियत खराब होने पर दिनांक 28.09.2022 से 11.10.2022 तक इन्द्रप्रस्थ, आपोलो हॉस्पिटल, सरिता बिहार नई दिल्ली में भर्ती रहकर ईलाज एवं दुबारा सर्जरी करायी गयी, जिस पर रू0 18,27,614/-का व्यय हुआ है अर्थात् ईलाज/सर्जरी में कुल रू0 23,76,196/-का व्यय हुआ है, जिसका बिल प्रस्तुत करते हुए भुगतान की मांग की गयी है।

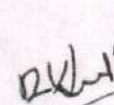
इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि श्रीमती गुंजा सिंह गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में विशेष कार्याधिकारी के पद पर कार्यरत है। श्रीमती गुंजा सिंह के द्वारा प्रस्तुत चिकित्सा बिलों को भुगतान किये जाने पूर्व मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद से सत्यापन कराने हेतु मूलरूप में रू0 23,76,196/-के बिल संलग्न कर पत्र संख्या-103/प्रशा0अनु0/2023 दिनांक 03.07.2023 के द्वारा भेजा गया था। जिसके क्रम में मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद के पत्र संख्या-मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति/2023/0137666/Ghaziabad/4873 दिनांक 14.08.2023 के अनुसार बिलों का परीक्षण कर रू0 23,76,196/-के विपरीत रू0 16,01,700/-की धनराशि प्रतिपूर्ति योग्य इंगित की गयी है। जिसका भुगतान श्रीमती गुंजा सिंह, विशेष कार्याधिकारी को किया जाना है।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को रू0 5,00,000/-तक की राशि के मेडिकल बिल भुगतान किये जाने हेतु अधिकृत किया गया है, चूंकि उपरोक्त धनराशि रू0 5,00,000/-से अधिक है। इस कारण से उक्त बिलों के भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्तुत किये गये चिकित्सा बिलों का मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद के पत्र दिनांक 14.08.2023 के द्वारा की संस्तुति के अनुसार रू0 16,01,700/- का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


लिपिक


प्रभारी प्रशासन


सचिव

मद संख्या : 161/23

विभाग : प्रशासन

विषय:- श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के चिकित्सा ईलाज में हुए व्यय की धनराशि के भुगतान के सम्बन्ध में।

श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक के प्रार्थना पत्र दिनांक 31.12.2021 के द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रार्थी को डेंगू बुखार हो जाने के कारण कमशः दिनांक 16.10.2021 से 20.10.2021 तक आस्था हॉस्पिटल, सै0-अल्फा-1, ग्रेटर नोएडा एवं दिनांक 21.10.2021 से 23.10.2021 तक बत्रा हॉस्पिटल एण्ड रिसर्च सेन्टर, नई दिल्ली तथा दिनांक 05.11.2021 से 24.11.2021 तक जे0पी0 हॉस्पिटल, सै0-128, नोएडा में भर्ती रहकर ईलाज कराया गया है। ईलाज में कुल रू0 8,70,478/-का व्यय हुआ है, जिसका बिल प्रस्तुत करते हुए भुगतान की मांग की गयी है।

इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि श्री ब्रहम सिंह भाटी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कनिष्ठ लिपिक के नियमित पद पर कार्यरत है। श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक के द्वारा प्रस्तुत चिकित्सा बिलों को भुगतान किये जाने पूर्व मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद से सत्यापन कराने हेतु मूलरूप में रू0 8,70,478/-के बिल संलग्न कर पत्र संख्या-990/प्रशा0अनु0/2022 दिनांक 29.01.2022 के द्वारा भेजा गया था। जिसके कम में मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद के पत्र संख्या-मु0चि0अ0/चि0प्र0पूर्ति0 /प्रति हस्ताक्षर/2022-23/1563 दिनांक 17.03.2023 के अनुसार बिलों का परीक्षण कर रू0 8,70,478/-के विपरीत रू0 7,03,848/-की धनराशि प्रतिपूर्ति योग्य इंगित की गयी है। जिसका भुगतान श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक को किया जाना है।

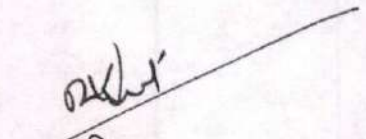
श्री ब्रहम सिंह भाटी, कनिष्ठ लिपिक को ईलाज हेतु प्राधिकरण से रू0 5,00,000/- की अग्रिम धनराशि दी गयी थी। श्री ब्रहम सिंह भाटी को मुख्य चिकित्सा अधिकारी, गाजियाबाद की संस्तुति अनुसार रू0 7,03,848/- में से रू0 5,00,000/-की धनराशि समायोजित उपरान्त शेष धनराशि का भुगतान किया जाना है।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को रू0 5,00,000/-तक की राशि के मेडिकल बिल भुगतान किये जाने हेतु अधिकृत किया गया है, चूंकि यह धनराशि रू0 5,00,000/-से अधिक है। इस कारण से उक्त बिलों के भुगतान किये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्तुत किये गये चिकित्सा बिलों का भुगतान किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


लिपिक


प्रभारी प्रशासन


सचिव

मद संख्या : 161/24

विभाग : प्रशासन

विषय :- श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी, सेवानिवृत्त विधि अधिकारी को माननीय उच्च न्यायालय व माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के कम में सेवानिवृत्त उपरान्त पेंशन व उपादान भुगतान के सम्बन्ध में।

श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी, सेवानिवृत्त विधि अधिकारी को तत्कालीन उपाध्यक्ष के कार्यालय आदेश संख्या 944/प्रशा0अनु0/2018 दिनांक 17/7/18 के अनुसार अपनी 60 वर्ष की अधिवर्षता आयु पूर्ण कर लेने के फलस्वरूप दिनांक 31/7/18 को सेवानिवृत्त हो चुके हैं। सेवानिवृत्ति पश्चात श्री त्यागी द्वारा पेंशन/उपादान के भुगतान हेतु पेंशन सम्बन्धी प्रपत्र प्रस्तुत किये थे जिस कम में विस्तृत बोर्ड प्रस्ताव मद संख्या-154/17 दिनांक 28/9/19 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था जिसमें कम सं0-154/17 पर निम्न निर्णय लिया गया :-

"विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह पाया गया कि जब पद सृजित ही नहीं हैं तो पेंशन दिये जाने का औचित्य प्रतीत नहीं होता है। प्रस्ताव निरस्त किया गया।"

श्री राजेन्द्र त्यागी द्वारा उपरोक्त बोर्ड के निर्णय के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 63/2020 राजेन्द्र कुमार त्यागी बनाम उत्तर प्रदेश सरकार व अन्य प्रस्तुत की गयी जिसमें माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 22/9/21 को निम्न आदेश पारित किया गया :-

In terms of the Retirement Benefits Rules of 2011, it is clear that the necessary services to be rendered before a person can be said to be qualified for service is 20 years of service and in terms of Rule 2 (i) (2) of the Retirement Benefits Rules, 2011, when seen in the light of the appointment of the petitioner, makes it clear that the appointment of the petitioner was a regular appointment, which is also fortified by the fact that the petitioner was paid the salary through the State funds and had completed 20 years of service from the date of his initial appointment i.e. on 7.5.1988.

Considering the fact that the petitioner qualified the eligibility criteria prescribed under the Retirement Benefits Rules of 2011 and had rendered the qualified service of more than 20 years, the decision of the respondents in not paying the retiral benefits cannot be sustained.

Accordingly, the writ petition is allowed. the order dated 28.9.2019, insofar as it relates to Agenda Item No. 17 (in respect of the petitioner) is set aside. The respondents are directed to take steps for payment of the retiral benefits to the petitioner in accordance with law expeditiously, preferably within a period of four months from the date of filing of a copy of the order before the Vice Chairman, Ghaziabad Development Authority.

In view of the fact that the stand taken by the respondents for nonpayment of the pension has been repelled by this Court, it is directed that the petitioner shall be entitled to payment of pension alongwith interest at the rate of 6% per annum from the date of his retirement till actual payment.

The writ petition stands allowed in terms of the said order.

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा उक्त याचिका संख्या 63/2020 राजेन्द्र कुमार त्यागी बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में पारित आदेश दिनांक 22/9/21 के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा विशेष अपील 117/2022 गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बनाम राजेन्द्र कुमार त्यागी प्रस्तुत की गयी जो एस0एल0पी0 सं0-1109/22 स्टेट ऑफ गुजरात एण्ड अदर्स बनाम तलशीभाई धनन्जय भाई पटेल में मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 18-2-22 के प्रकाश में दिनांक 12/7/22 को निम्न आदेश से खारिज कर दी गयी है।

It is unfortunate that the state continued to take the services of the respondent as an ad-hoc for 30 years and thereafter now to content that as the services rendered by the respondent are ad-hoc, he is not entitle to pension/pensionary benefit. The State can not be permitted to take the benefit of its own wrong. To take the services continuously for 30 years and thereafter to content that an employee who has rendered 30 years continued shall not be ellegible for pension is nothing but unreasonable. As a welfare state, the State as such out not to have taken such a stand.

In the present case, the High Court has not committed any error in directing the State the take the pensionary benefits to the respondent who has retired after rendering more than 30 years service.

उपरोक्त विशेष अपील में पारित आदेश के विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका (सिविल) डायरी सं0 32396/2022 जी0डी0ए0 बनाम राजेन्द्र कुमार त्यागी प्रस्तुत की गयी जो दिनांक 24/5/23 को मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा निम्न आदेश के साथ खण्डित कर दी गयी :-

Delay in refiling is condoned.

In the peculiar facts and circumstances of the case, we do not find any ground or resions to interfere with the order impugned. Accordingly the special leave petition is dismissed.

Pending applications stand disposed of.

इस प्रकार अब माननीय उच्चतम न्यायालय का आदेश अन्तिम हो चुका है। प्रकरण के संक्षिप्त तथ्य निम्न प्रकार हैं :-

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सहायक लागत लेखाकार के दो पद, विधि सहायक के दो पद व स्टेनोग्राफर के एक पद हेतु हिन्दुस्तान टाइम्स समाचार पत्र में 18/2/88 को नियुक्ति हेतु विज्ञापन प्रकाशित किया गया था जिनके विरुद्ध आवेदन प्राप्त होने पर दिनांक 20/3/88 को साक्षात्कार आयोजित किया गया जिसमें विधि सहायक हेतु श्रीराजेन्द्र कुमार त्यागी श्री मुमताज अली सफल आवेदक घोषित हुए। श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी हेतु कार्यालय आदेश संख्या 479/प्रशा0अनु0/88 दिनांक 07/5/88 को तत्कालीन सचिव द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से दिनांक 22/12/87 को स्वीकृत पद पर नियुक्ति हेतु नियुक्ति पत्र जारी किया गया। विधि सहायक का पद उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीय सेवा नियमावली-1985 के अन्तर्गत विधि संवर्ग में केन्द्रीय सेवा का पद

है जिसके नियुक्ति प्राधिकारी उत्तर प्रदेश शासन है लेकिन 1985 की अधिसूचना के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पद सृजित नहीं था। इनकी नियुक्ति प्राधिकरण में विधि संवर्ग में आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण स्तर से की गयी। उत्तर प्रदेश शासन, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5 के पत्र संख्या 643/9-आ-5-2002-166ई/99 टी.सी. दिनांक 1/4/2002 द्वारा कारण बताओ नोटिस जारी किया गया जिसका उत्तर पत्र संख्या 191/प्रशा0अनु0/2002 दिनांक 1/5/2002 द्वारा शासन को प्रेषित किया गया और सम्बन्धित कर्मचारीगण को सुनवाई हेतु व्यक्तिगत रूप से भी शासन में बुलवाया गया परन्तु आज तक कोई निर्णय प्राप्त नहीं हुआ। श्रीराजेन्द्र कुमार त्यागी को अन्य कर्मचारियों की भौति समयमान वेतनमान/ए0सी0पी0 का लाभ दिये जाने हेतु प्राधिकरण द्वारा गठित समिति की संस्तुति पर शासन को पत्र दिनांक 27/11/13 को प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा विचारोपरान्त पत्र दिनांक 24/6/16 द्वारा ए0सी0पी0 का लाभ उपाध्यक्ष के अनुमोदन दिनांक 8/8/16 द्वारा प्रदान किया गया। विधि सहायक के बोर्ड द्वारा स्वीकृत 02 पदों को शासन से स्वीकृति प्राप्त करने हेतु पत्र प्रेषित किये गये परन्तु शासन से अभी तक विधि सहायक के पद सृजन की सूचना प्राप्त नहीं हुयी है।

यहाँ पर यह उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 4/6/77 को विधि अधिकारी का पद सृजित किया गया तथा उक्त पद पर नियुक्ति हेतु मा0 उच्च न्यायालय से उत्तर प्रदेश शासन के माध्यम से अनुरोध किया गया। तत्कम में शासन के पत्र संख्या 7596/37-2-84जी.जेड.बी./75 दिनांक 22/4/1978 द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि न्यायिक अधिकारी की कमी के कारण मा0 उच्च न्यायालय किसी भी अधिकारी की सेवाओं को विकास प्राधिकरण में विधि अधिकारी के पद पर नियुक्ति हेतु उपलब्ध कराने की स्थिति में नहीं है, इस सम्बन्ध में यदि आप चाहें तो प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में विचार विमर्श कर लें जिस क्रम में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष दिनांक 27/11/78 को विधि अधिकारी की नियुक्ति हेतु प्रस्ताव रखा गया, उक्त के क्रम में श्री नरेश दत्त त्यागी को विधि अधिकारी के पद पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17/5/79 के मद संख्या-249(1) के अनुसार नियुक्त किया गया। उत्तर प्रदेश विकास प्राधिकरण केन्द्रीयत सेवा नियमावली 1985 के नियम 5(2) के अनुसार निम्न व्यवस्था दी गयी है :-

जब तक कि सरकार पदों की संख्या अवधारित न करे जैसा कि उपनियम(1) के अधीन परिकल्पित है, सेवा में पदों के वर्तमान सदस्य संख्या उतनी होगी जितनी की विकास प्राधिकरणों के अधीन सेवा में 9/3/83 को पद विद्यमान थे।

इस प्रकार 9/3/83 से पूर्व प्राधिकरण में विधि अधिकारी का एक पद उपरोक्तानुसार स्वीकृत विद्यमान था। अतः विधि अधिकारी का एक पद सृजित की श्रेणी में आता है। श्री नरेश दत्त त्यागी, विधि अधिकारी दिनांक 30/9/2000 को सेवानिवृत्त हो जाने के फलस्वरूप विधि अधिकारी का स्वीकृत रिक्त पद उपलब्ध था।

शासनादेश संख्या-128/आठ-7-17-19रिट/2012 दिनांक 10.03.2017 प्रदेश के विकास प्राधिकरणों में कार्यरत विधि सहायकों के सम्बंध में लिए गये निर्णयानुसार विधि सहायक/विधि अधिकारी संवर्ग के पदों को संविलीन कर पदनाम विधि अधिकारी किया गया। जिसके क्रम में श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी विधि सहायक को विधि अधिकारी के पद पर कार्यालय आदेश दिनांक 15.03.2017 को संविलीन किया गया।

उपरोक्तानुसार माननीय उच्च न्यायालय द्वारा याचिका संख्या 63/2020 में पारित आदेश दिनांक 22/9/2021 के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 28/9/19 को लिया गया निर्णय निरस्त कर दिया है तथा उक्त निर्णय विशेष अपील 117/2022 व एस0एल0पी0 1109/22 में भी अन्तिम रहा है तथा श्री राजेन्द्र त्यागी द्वारा

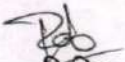
माननीय उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय के आदेश के अनुपालन हेतु अवमानना याचिका 4968/2023 राजेन्द्र कुमार त्यागी बनाम राकेश कुमार सिंह, उपाध्यक्ष व अन्य प्रस्तुत की गयी है जो विचाराधीन है।


प्राधिकरण स्तर पर नियुक्त केन्द्रीयत सेवा के कार्मिकों को सेवानिवृत्त लाभ दिये जाने के सम्बंध में शासन से मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु उपाध्यक्ष के पत्र संख्या-177/प्रशा0अनु0/2022 दिनांक 05.07.2022 को प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-7 लखनऊ के पत्र दिनांक 23.03.2023 के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि

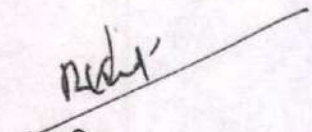
“प्राधिकरण में स्तर से नियुक्त किये गये लेखा/विधि संवर्ग पर नियुक्त कार्मिकों को पेंशन /उपादान आदि का भुगतान किये जाने के सम्बंध में उ0प्र0 विकास प्राधिकरण केन्द्रीयत सेवा नियमावली-1985(यथा संशोधित) आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-5 के कार्यालय ज्ञाप दिनांक 11.11.2011 द्वारा प्रख्यापित उ0प्र0 विकास प्राधिकरण केन्द्रीयत सेवा सेवानिवृत्तक लाभ नियमावली- 2011, विधायी अनुभाग-1 की अधिसूचना दिनांक 05.03.2021 द्वारा अधिसूचित उ0प्र0 पेंशन हेतु अर्हकारी सेवा तथा विधिमान्यकरण अधिनियम-2021/सुसंगत शासनादेशों/नियमों/ प्राविधानों तथा मा0 उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेशों के आलोक में प्रश्नगत प्रकरण में स्वस्तर से नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये हैं”

श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी, सेवानिवृत्त विधि अधिकारी की नियुक्ति विधि सहायक के पद पर दिनांक 07.05.1988 को की गयी थी, जो प्राधिकरण केन्द्रीयत सेवा का पद था, जिस कारण इनका पेंशनरी अंशदान पेंशन निदेशालय, लखनऊ को प्रेषित किया गया है। इस प्रकार मा0 उच्च न्यायालय एवं मा0 उच्चतम न्यायालय के आदेश व शासन के निर्देश दिनांक 23.03.2023 के अनुपालन में पेंशन/उपादान नियमानुसार स्वीकृत करते हुए शासन को प्रेषित किया जाना समीचीन होगा।

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत एवं माननीय उच्च न्यायालय एवं उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के क्रम में श्री राजेन्द्र कुमार त्यागी, सेवानिवृत्त विधि अधिकारी सेवानिवृत्त लाभ, उपादान एवं पेंशन के भुगतान हेतु विचारार्थ व निणयार्थ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत है।


लिपिक


प्रभारी-प्रशासन


सचिव

278

Court No. - 9

Case :- CONTEMPT APPLICATION (CIVIL) No. - 4968 of 2023

Applicant :- Rajendra Kumar Tyagi

Opposite Party :- Rakesh Kumar Singh And Another

Counsel for Applicant :- Sanjay Kumar Mishra

Hon'ble Rohit Ranjan Agarwal,J.

Heard the learned counsel for the applicant.

It is alleged that the writ court order has been violated.

From a perusal of the record, prima facie, a case for contempt is made out.

Issue notice to opposite parties no.1 and 2, returnable within a month.

The affidavit of compliance may be filed within the aforesaid period or else charges may be framed after summoning the noticee.

However, one more opportunity is granted to the noticee to comply with the order within a month.

The noticee need not appear at this stage.

The office may send a copy of this order along with the notice.

List on the date mentioned in the notice.

Order Date :- 17.7.2023

SK Goswami

258

79

Gmail

law gda <lawgdaghaziabad@gmail.com>

Proceedings in SLP(C) Diary No. 32396 of 2022 Ghaziabad Development Authority, Ghaziabad vs. Rajendra Kumar Tyag

message

Tulika Mukherjee <office@tulikamukherjee.com>
lawgdaghaziabad@gmail.com

24 May 2023 at 19:32

Dear Sir,

This is to bring to your notice that the captioned matter was listed today i.e. 24.05.2023, before Court No. 4 comprising of HMJ Mr. J.K. Maheshwari and HMJ Mr. Sanjay Karol as Item No. 4, wherein as per your instructions, Ms. Anjana Prakash Sr Adv, with my assistance, appeared on behalf of the Petitioner Authority.

Upon the matter being taken up, Ms. Anjana Prakash Sr. Adv led the arguments on behalf of the Petitioner, and the matter was heard at length. After canvassing the lengthy arguments made by the Sr Advocate appearing on behalf of the petitioner, the Hon'ble Court was of the opinion that that in the peculiar facts and circumstances of the case, they do not find any ground or reason to interfere with the impugned order and accordingly the Hon'ble Court was pleased to dismiss the Special Leave Petition.

This is for your information and necessary record. The order dated 24.05.2023 is being attached herewith for your necessary action and record.

Regards,

Tulika Mukherjee
Advocate on Record
Supreme Court of India,

Chamber - 142, New Lawyers' Chambers, Supreme Court of India, New Delhi - 110001
Office - I - 13, Lower Ground Floor, Lajpat Nagar - III, New Delhi - 110024
91-11-49128113
91-9999234412

The contents of this e-mail are confidential and may also be privileged to the addressee. If you are not the addressee of this e-mail or you have received this email in error please do not copy, forward, deliver, disclose or otherwise use this e-mail or any part of it in any form whatsoever. In such case kindly notify the sender by replying to this message

62de2778fed1a06f92408e825dd3564b.pdf
27K

ITEM NO.4

COURT NO.4

SECTION XI

80

S U P R E M E C O U R T O F I N D I A
R E C O R D O F P R O C E E D I N G S

SPECIAL LEAVE PETITION (CIVIL) Diary No. 32396/2022

(Arising out of impugned final judgment and order dated 12-07-2022 in SA No. 117/2022 passed by the High Court of Judicature at Allahabad)

GHAZIABAD DEVELOPMENT AUTHORITY, GHAZIABAD

Petitioner(s)

VERSUS

RAJENDRA KUMAR TYAGI & ANR.

Respondent(s)

(IA No.102828/2023-EXEMPTION FROM FILING C/C OF THE IMPUGNED JUDGMENT and IA No.102826/2023-EXEMPTION FROM FILING O.T. and IA No.102831/2023-CONDONATION OF DELAY IN REFILING / CURING THE DEFECTS)

Date : 24-05-2023 This petition was called on for hearing today.

CORAM :

HON'BLE MR. JUSTICE J.K. MAHESHWARI
HON'BLE MR. JUSTICE SANJAY KAROL
(VACATION BENCH)

For Petitioner(s)

Mrs. Anjana Prakash, Sr. Adv.
Mr. Anuj Prakash, Adv.
Ms. Tulika Mukherjee, AOR
Mr. Shwetank Singh, Adv.
Mr. Niraj Dubey, Adv.

For Respondent(s)

UPON hearing the counsel the Court made the following
O R D E R

Delay in refiling is condoned.

In the peculiar facts and circumstances of the case, we do not find any ground or reason to interfere with the order impugned. Accordingly, the special leave petition is dismissed.

Pending applications stand disposed of.

(NIDHI AHUJA)
AR-cum-PS

(VIRENDER SINGH)
BRANCH OFFICER

81
102
102

Court No. - 6

Case :- WRIT - A No. - 63 of 2020

Petitioner :- Rajendra Kumar Tyagi

Respondent :- State of U.P. and Another

Counsel for Petitioner :- Sanjay Kumar Mishra, Anoop Trivedi (Senior Adv.)

Counsel for Respondent :- C.S.C., Ravi Prakash Pandey, Rohan Gupta

Hon'ble Pankaj Bhatia, J.

Heard Shri Anoop Trivedi, learned Senior Advocate assisted by Shri Sanjay Kumar Mishra, learned counsel for the petitioner and Shri Rohan Gupta, Advocate appearing on behalf of Ghaziabad Development Authority.

The present petition has been filed alleging that in terms of an advertisement issued for appointment of Cost-Accountant, Assistant Cost-Accountant, Legal Assistant and Stenographer-Typist in the newspaper on 18.2.1988. The petitioner applied for being appointed to the post of Legal Assistant. The petitioner was called for interview and an appointment letter was issued to the petitioner on 7.5.1988 (Annexure-4 to the writ petition), appointing the petitioner on the post of Legal Assistant on *ad hoc* basis till further orders.

In pursuance to the said appointment order, the petitioner joined and worked on probation for a period of one year, subsequently, however, the petitioner continue to work as a Law Assistant. It is also on record that the Law Officer, Shri Naresh Dutt Tyagi was holding the post of Law Officer in the respondent-Development Authority and retired on 30th September, 2000 and after the said retirement, the said Law Officer was paid his pension. It has been pleaded that the Board of Ghaziabad Development Authority passed a resolution on 4.6.1977, resolving to create a post of Law Officer, which according to the respondents vested with the Ghaziabad Development Authority (Annexure-5 to the writ petition).

It is stated that the requirement of a Law Officer was felt in view of the request made by the Development Authority to the State Government to create a post of Law Officer on deputation basis, which was not acceded to and the State Government vide its order dated 6.4.1977 directed the Ghaziabad Development Authority to take action in terms of the provisions of Section 5 (2) of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973.

It is stated that in pursuance to the said directions given by the State Government Shri Naresh Dutt Tyagi was appointed as Law Officer, thus all these facts have been stated to demonstrate that it was the Ghaziabad Development Authority, whose Board was empowered to sanction the post of Law Officer.

Learned counsel for the petitioner argues that by means of a Government Order dated 10.3.2017, the post of Law Assistant and Law Officer was merged and was re-designated as Law Officer (Annexure-9 to the writ petition). It is stated that thereafter the petitioner was absorbed on the post of Law Officer in terms of an order dated 15.3.2017.

It is stated that the petitioner had attained the age of superannuation and retired on 31.7.2018 and submitted his request for payment of pension. On the request so made by the petitioner, a report was prepared to the effect that the petitioner was entitled to the benefits as claimed by him and it was also recorded that the petitioner was always granted the service benefits during the time he worked since the first date of his appointment, however, the Ghaziabad Development Authority in its 154th Meeting held on 28.9.2019, while considering the claim of the petitioner for payment of the pension, declined the same solely on the ground that the post of Law Assistant was not sanctioned and thus the petitioner was not entitled for payment of the pension.

Shri Anoop Trivedi, learned Senior Advocate appearing on behalf of petitioner argues that in terms of the U.P. Development Authorities

Centralized Services Retirement Benefits Rules, 2011, the petitioner was entitled. In terms of the said Rules of 2011, the eligibility as prescribed for the persons who are entitled to payment of the pension and retiral dues is specified in Rule 2 (i) of the said Rules of 2011.

A perusal of the said Rules of 2011 shows that the retiral benefits are payable to the persons who have completed the following eligibility criteria:-

“(झ) “ अर्हकारी सेवा” का तात्पर्य सेवा के किसी सदस्य की ऐसी सेवा से है जो निम्नलिखित शर्तों को पूरी करता हो:-

(एक) सेवा किसी प्राधिकरण के अधीन अवश्य हो,

(दो) नियोजन मौलिक/ नियमित/ स्थायी अवश्य हो,

(तीन) सेवा का भुगतान किसी प्राधिकरण द्वारा अवश्य किया जाता हो,

(चार) किसी प्राधिकरण के अधीन गैर पेंशनयोग्य अधिष्ठान में अस्थायी या स्थानापन्न सेवा को छोड़कर सेवा की अवधि,

(पांच) किसी कार्य प्रभारित अधिष्ठान में सेवा की अवधि और,

(छह) आकस्मिक व्यय से भुगतान किये जाने वाले पद में सेवा की अवधि:

परन्तु यह कि सेवा के किसी सदस्य की सेवा क्षति पूर्ति उपदान के सिवाय पेंशन और उपदान के लिए तब तक अर्ह नहीं होगी जब तक कि उसने बीस वर्ष की सेवा पूरी न कर ली हो:”

In any event, he argues that the petitioner continued to discharge his duties as a Law Assistant in pursuance to a substantive appointment made in accordance with law and continue to draw his salary from the State funds throughout the tenure of his appointment.

Shri Rohan Gupta, appearing on behalf of Ghaziabad Development Authority does not dispute the fact that the salary of the petitioner throughout was paid by the State Government and not by the Ghaziabad Development Authority out of his own funds. He, however, justifies the impugned order on the basis that as the post was not sanctioned post, the petitioner would not be entitled for benefit of retiral dues.

198 84

In terms of the Retirement Benefits Rules of 2011, it is clear that the necessary services to be rendered before a person can be said to be qualified for service is 20 years of service and in terms of Rule 2 (i) (2) of the Retirement Benefits Rules, 2011, when seen in the light of the appointment of the petitioner, makes it clear that the appointment of the petitioner was a regular appointment, which is also fortified by the fact that the petitioner was paid the salary through the State funds and had completed 20 years of service from the date of his initial appointment i.e. on 7.5.1988.

Considering the fact that the petitioner qualified the eligibility criteria prescribed under the Retirement Benefits Rules of 2011 and had rendered the qualified service of more than 20 years, the decision of the respondents in not paying the retiral benefits cannot be sustained.

Accordingly, the writ petition is allowed. the order dated 28.9.2019, insofar as it relates to Agenda Item No. 17 (in respect of the petitioner) is set aside. The respondents are directed to take steps for payment of the retiral benefits to the petitioner in accordance with law expeditiously, preferably within a period of four months from the date of filing of a copy of the order before the Vice Chairman, Ghaziabad Development Authority.

In view of the fact that the stand taken by the respondents for non-payment of the pension has been repelled by this Court, it is directed that the petitioner shall be entitled to payment of pension alongwith interest at the rate of 6% per annum from the date of his retirement till actual payment.

The writ petition stands allowed in terms of the said order.

Copy of the order downloaded from the official website of this Court shall be treated as certified copy of this order.

Order Date :- 22.9.2021
S. Rahman

S. Rahman

मद संख्या : 161/25


विभाग : सुरक्षा अनुभाग

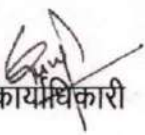
विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था एवं प्राधिकरण सम्पत्ति की सुरक्षा हेतु 20 होमगार्डस की दिनांक 01.01.2023 से 31.05.2023 तक कार्योत्तर एवं दिनांक 31.12.2023 तक आगामी स्वीकृति के सम्बंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण हटाये जाने हेतु समय-समय पर, जिला प्रशासन से पुलिस बल की मांग की जाती है किन्तु पुलिस बल समय पर उपलब्ध नहीं होता है जिस कारण प्रवर्तन/अतिक्रमण सम्बंधी अभियन्ता प्रभावित एवं बाधित होते हैं। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद में भी अपने पत्र सं० मीमो/आर-एस० एस० पी०/०६ दिनांक 31.12.2006 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया था कि उचित होगा कि अतिक्रमण/प्रवर्तन अभियान हेतु 100 होमगार्डस जी०डी०ए० के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर ले तथा यदि इसके अतिरिक्त भी पुलिस बल की आवश्यकता पडती है तो समय-समय पर आवश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र में अवैध निर्माण/अतिक्रमण हटाये जाने का कार्य लगातार चलता रहता है तथा कभी-कभी समय पर पुलिस बल उपलब्ध नहीं हो पाता है जिस कारण अभियान प्रभावित होते हैं। प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 में एक वर्ष (दिनांक 01.01.22 से दिनांक 31.12.22 तक) के लिए 20 होमगार्डस एवं 14 सिक्वोरटी गार्ड उत्तर प्रदेश पूर्व सैनिक कल्याण निगम लिमिटेड से रखने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी। यह व्यवस्था प्राधिकरण के लिए हितकर/प्रभावी सिद्ध हुई, प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 20 होमगार्डस से दिनांक 01.01.2023 से वर्तमान में प्रवर्तन का कार्य एवं प्राधिकरण की सम्पत्ति की सुरक्षा का कार्य लिया जा रहा है, जिनकी प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति दिनांक 31.12.2022 को समाप्त हो गयी है।

अतः प्राधिकरण क्षेत्र में अतिक्रमण हटाने एवं प्राधिकरण की सम्पत्तियों की सुरक्षा हेतु 20 होम गार्डस दिनांक 01.01.2023 से 31.12.2023 तक (एक वर्ष) तक रखने के लिए प्रस्ताव आगामी प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


पुलिस निरीक्षक


विशेष कार्यधिकारी


सचिव

मद संख्या : 161 / 26

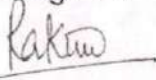
विभाग : स्वागत कक्ष

विषय:-मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के किसानों हेतु ई-ब्लाक एवं एफ-ब्लाक में संचालित सामुदायिक केन्द्रों का पूर्व में निर्धारित किराया पुनः अग्रिम तीन वर्षों (दिनांक 02.06.2026) तक यथावत रखने के सम्बन्ध में।

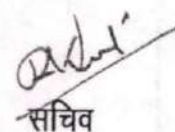
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय योजना मधुबन बापूधाम के ई-ब्लाक एवं एफ-ब्लाक में निर्मित सामुदायिक केन्द्रों का सामान्यतः किराया रू0 31000/- + 9 प्रतिशत सी0जी0एस0टी0 रू0 2,790/- + 9 प्रतिशत एस0जी0एस0टी0 रू0 2,790/- कुल धनराशि रू0 36,580/- (रूपये छत्तीस हजार पाँच सौ अस्सी मात्र) एवं एन0जी0टी0 द्वारा निर्धारित किराये का 25 प्रतिशत जमानत धनराशि रू0 9,145/- (रूपये नौ हजार एक सौ पैतालीस मात्र) है।

प्राधिकरण की 140वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.06.2014 में लिये गये निर्णय अनुसार सदरपुर के ग्राम वासियों एवं किसानों के लिए जिनकी जमीन मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिए अधिग्रहित की गयी थी, को तीन वर्षों हेतु सुविधा प्रदान करते हुए उक्त सामुदायिक केन्द्रों का किराया रू0 5000/- निर्धारित किया गया था। जिसका समय 02 जून 2017 का समाप्त हो गया था, परन्तु किसान अपने बच्चों की शादी/विवाह आदि कार्यक्रम के लिये छूट की मांग कर रहे थे। उक्त स्थिति में किसानों की सुविधा/आर्थिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए पुनः प्राधिकरण की 148वीं बोर्ड बैठक दिनांक 17.07.2017 में लिये गये निर्णय अनुसार सदरपुर के ग्राम वासियों एवं किसानों के लिये जिनकी जमीन मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिए अधिग्रहित की गयी थी, को तीन वर्षों हेतु सुविधा प्रदान करते हुए उक्त सामुदायिक केन्द्रों का किराया रू0 5000/- निर्धारित किया गया था। जिसका समय 02 जून 2020 को समाप्त हो गया था, परन्तु किसान अपने बच्चों की शादी/विवाह आदि कार्यक्रम के लिये छूट की मांग कर रहे थे। उक्त स्थिति में किसानों की सुविधा/आर्थिक स्थिति को ध्यान में रखते हुए पुनः प्राधिकरण की 156वीं बोर्ड बैठक दिनांक 06.08.2020 में लिये गये निर्णय अनुसार सदरपुर के ग्राम वासियों एवं किसानों के लिये जिनकी जमीन मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिए अधिग्रहित की गयी थी, को तीन वर्षों हेतु सुविधा प्रदान करते हुए उक्त सामुदायिक केन्द्रों का किराया रू0 5000/- निर्धारित किया गया था। जिसका समय 02 जून 2023 को समाप्त हो चुका है।

अतः उपरोक्त ग्राम सदरपुर के निवासियों/किसानों के पत्र दिनांक 25.05.2023 के अनुसार किसानों की आवश्यकता को देखते हुए जिन कास्तकारों की जमीन मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिये अर्जित की गई है, के किसानों को पूर्व की भाँति मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में स्थित ई-ब्लाक व एफ-ब्लाक में निर्मित/संचालित दोनों सामुदायिक केन्द्रों को पूर्व निर्णय के अनुसार रू0 5000/- + साफ-सफाई चार्ज रू0 1000/- कुल रू0 6000/- (रूपये छः हजार मात्र) + 9 प्रतिशत सी0जी0एस0टी0 रू0 540/- + 9 प्रतिशत एस0जी0एस0टी0 रू0 540/- कुल धनराशि रू0 7,080/- (रूपये सात हजार अस्सी मात्र) एवं एन0जी0टी0 द्वारा निर्धारित कुल धनराशि का 25 प्रतिशत जमानत राशि रू0 1,770/- (रूपये एक हजार सात सौ सत्तर मात्र) लिये जाने एवं आगामी तीन वर्षों दिनांक 02.06.2026 तक यह सुविधा बढ़ाये जाने हेतु बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ प्रस्तुत है।



प्रभारी स्वागत कक्ष



सचिव


मद संख्या : 161/27

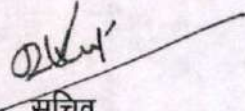
विभाग : लेखानुभाग

विषय:- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का अनुमानित आय-व्ययक परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ।

वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का प्रस्तावित आय-व्यय परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित कराया गया है। जिसकी छायाप्रति अवलोकनार्थ प्रेषित है।


लेखाकार


वित्त नियंत्रक


सचिव

विषय: वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का प्रस्तावित आय-व्यय अनुमोदन किये जाने के सम्बन्ध में।

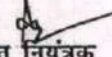
कृपया वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का प्रस्तावित आय-व्ययक विभिन्न अनुभागों से संकलित सूचनाओं के आधार पर तैयार कर दिया गया है। बजट एक दृष्टि में निम्नवत है:


वित्तीय वर्ष 2022-23 में प्राप्ति के विभिन्न मानक मदों के अन्तर्गत रुपये 113436.00 लाख की आय का प्राविधान था। जिसके सापेक्ष माह फरवरी 2023 तक रुपये 57919.12 लाख की आय की प्राप्ति हुई है। तदनुसार वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु पुनरीक्षित आय रुपये 71178.50 लाख तथा वित्तीय वर्ष 2023-24 में रुपये 120613.00 लाख की आय का अनुमान प्रस्तावित है।

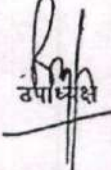
वित्तीय वर्ष 2022-23 में रुपये 102101.00 लाख का व्यय प्राविधान था जिसके सापेक्ष माह फरवरी 2023 तक रुपये 51327.56 लाख व्यय किया गया है। तदनुसार वित्तीय वर्ष 2022-23 हेतु पुनरीक्षित व्यय अनुमान रुपये 68332.00 लाख एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 हेतु रुपये 115841.00 लाख का व्यय का अनुमान प्रस्तावित है।

कृपया वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का प्रस्तावित आय-व्ययक माननीय बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।


लेखाकार

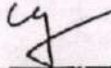

वित्त नियंत्रक


सचिव

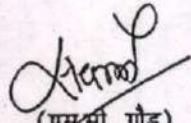

उपाध्यक्ष

निर्णय

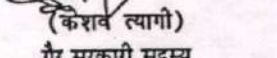
वित्तीय वर्ष 2022-23 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2023-24 का प्रस्तावित आय-व्ययक यथा प्रस्तावित स्वीकृत किया गया।

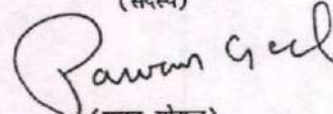

क्षेत्रीय उपप्रबन्धक
उ०प्र० राज्य औद्योगिक विकास निगम
गाजियाबाद


प्रबन्ध निदेशक, जल निगम
सखनऊ
(सदस्य)

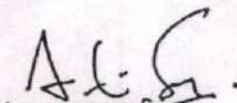

(एम.सी. गौड़)
चीफ को-ऑर्डिनेटर प्लान
(सदस्य)


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

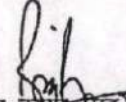

(किशोर्वा त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य

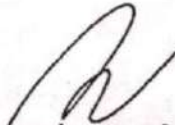

(पवन गोयल)
गैर सरकारी सदस्य


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)


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


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