गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 163 वीं बोर्ड बैठक

दिनांक : 25.11.2023

समय : 04.00 बजे सायं

स्थान : आयुक्त सभागार, मेरठ मण्डल
मेरठ ।

एक सुन्दर शहर-हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.2023 की कार्य सूची

मद संख्या/ अनुभाग का नाम	विषय	पृष्ठ सं0
163/1/प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	01
163/2/प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 162वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 की अनुपालन आख्या।	02–07
163/3/नियोजन	शासन एवं प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम मे गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 प्रारूप को भाग–क, ख व ग के रूप में संयोजित करने एवं दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फ्लूऐन्श जोन लगाए जाने एवं दुहाई डिपो स्टेशन व दुहाई स्टेशन के इन्फ्लूऐन्श जोन्स मे पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के उपरान्त संशोधित महायोजना प्रारूप–2031 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।	08–78
	अन्य विषय अध्यक्ष महोदया की अनुमति से।	

मद संख्या : 163/1
विभाग : प्रशासन अनुभाग

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 के कार्यवृत्त की पुष्टि।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 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 29.09.2023 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

सहा0 प्रभारी | प्रभारी प्रशासन | सचिव

मद संख्या : 163/2
विभाग : प्रशासन अनुभाग

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

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
162/1 प्रशासन	प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	मा0 बोर्ड द्वारा सर्व सम्मत्ति से कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।	मा0 बोर्ड द्वारा कार्यवृत्त की पुष्टि की जा चुकी है। अतः कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
162/2 प्रशासन	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 162 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 की अनुपालन आख्या।	मा0 बोर्ड द्वारा सर्व सम्मत्ति से कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अनुमोदित की गयी।	मा0 बोर्ड द्वारा कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या की पुष्टि की जा चुकी है। अतः कोई कार्यवाही शेष नहीं है।
162/3 नियोजन	गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 (फाईनल ड्राफ्ट) के सम्बन्ध मे।	गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना –2031 फाईनल ड्राफ्ट पर विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः– 1. गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगरड्राफ्ट महायोजना–2031 पर प्राप्त आपत्तियों/ सुझावों पर समिति द्वारा सुनवाई के उपरान्त की गयी संस्तुति को बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया। 2. एन0सी0आर0टी0सी0, नई दिल्ली के अनुरोध पर दुहाई डिपो स्टेशन का इनफ्लुएन्श जोन्स लगाए जाने एवं दुहाई डिपों व दुहाई स्टेशन के इनफ्लुएन्श जोन्स में पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को प्राधिकरण द्वारा टी0ओ0 डी पॉलिसी में दिये गये प्राविधानों के अनुरूप गाजियाबाद महायोजना–2031 के प्रारूप में मिश्रित भू–उपयोग किये जाने का निर्णय लिया गया है। अतः इस संशोधन पर जन सामान्य से उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 के प्राविधानों के अनुरूप 15 दिवस का आपत्ति/ सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया	1. कार्यवाही की आवश्यकता नही है। 2. मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशो के क्रम मे दुहाई डिपो स्टेशन का इनफ्लुएन्श जोन्स लगाए जाने एवं दुहाई डिपों व दुहाई स्टेशन के इनफ्लुएन्श जोन्स में पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को गाजियाबाद महायोजना–2031 के प्रारूप में मिश्रित भू–उपयोग लगाये जाने एवं गाजियाबाद, मोदी नगर एवं लोनी की महायोजना–2031 प्रारूपों को भाग क,ख एवं ग के

		जाए।	रूप में संयोजित करते हुए संयोजन के फलस्वरूप संशोधित महायोजना–2031 प्रारूप पर 15 दिवस की अवधि हेतु दिनांक 12.10.2023 से दिनांक 26.10.2023 के मध्य जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन–सामान्य से कुल 73 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए, जिनकी सुनवाई गठित समिति द्वारा दिनांक 27.10.23 को पूर्ण की जा चुकी है। गठित समिति द्वारा की गई संस्तुतियां के आधार पर कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार महायेाजना फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक मे बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
		3. गाजियाबाद एवं लोनी प्रभावी महायोजना–2021 में नॉन–कन्फर्मिंग भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है। प्रभावी महायोजना में दर्शाये गये नॉन भू–उपयोग को प्रारूप महायोजना–2031 में इस क्षेत्र में हुए अनाधिकृत विकास के दृष्टिकोंण से स्पॉट जोनिंग करते हुए भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया ताकि भविष्य में अनाधिकृत विकास न हो। शासन द्वारा निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 में नॉन–कन्फमिंग भू–उपयोग के सम्बध में निर्माण की टाईपोलॉजी, खाली स्थान एवं विकसित हो चुके क्षेत्र का चिन्हांकन विकसित क्षेत्र में स्वीकृत मानचित्रों के अनुसार उपयोग, अनाधिकृत रूप से निर्मित निर्माणों के विनियमितीकरण की सम्भावनाओं के	3. नॉन कन्फर्मिंग के सम्बन्ध मे प्राप्त आपत्ति/सुझावो पर समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की गई है :– महायोजना–2021 मे दर्शित नॉन कन्फर्मिंग क्षेत्र के सम्बन्ध मे शासन द्वारा निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 में दिय गये निर्देशो के क्रम मे कन्सलटेन्ट के माध्यम से आवश्यक कार्यवाही करायी जा रही है। कन्सलटेन्ट द्वारा नॉन कन्फर्मिंग क्षेत्रो का विस्तृत अध्ययन कर

		दृष्टिगत विस्तृत अध्यन कर भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाए एवं इसके सम्बंध में महायोजना प्रतिवेदन में एक अध्याय सम्मिलित किया जाए। तदनुसार नॉन–कन्फर्मिंग क्षेत्र में निर्धारित भू–उपयोग पर आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।	शासन के निर्देशो का पालन करते हुए युक्तिसंगत नियमानुसार प्रस्ताव तैयार कराकर पृथक से एक अध्याय तैयार कर महायोजना पुस्तिका मे सम्मिलित किया जाने की आवश्यकता है। तदानुसार समिति द्वारा आवश्यक कार्यवाही किये जाने की सस्तुति की जाती है। समिति द्वारा की गई संस्तुति के अनुसार कन्सलटेन्ट द्वारा नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जा रही है।
		4. गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी की महायोजना–2031 प्रारूपों को भाग क, ख एवं ग के रूप में संयोजित करते हुए संयोजन के फलस्वरूप संशोधित महायोजना– 2031 के क्षेत्रफल पर नियमानुसार 15 दिवस के आपत्ति/सुझाव की कार्यवाही पूर्ण की जाए तद्नुसार आगामी बोर्ड के समक्ष महायोजना–2031 (फाईनल ड्राफ्ट) विचार/ अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाए।	4. बिन्दु सं0 2 के अनुसार।
		5. मोदीनगर महायोजना–2031 के ड्राफ्ट पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव एवं सुनवाई पर लिये गये निर्णय को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा मोदीनगर महायोजना– 2031 फाईनल अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–11 के प्राविधानों के अनुसार शासन को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु निर्णय लिया गया।	बिन्दु सं0 5 के क्रम मे प्राधिकरण स्तर पर विचार–विमर्श किया गया, जिसमें निर्णय लिया गया कि तीनो महायोजनाओं को संयुक्त कर अन्तिम रूप देते हुए मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाए। तदानुसार कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार महायोजना फाईनल ड्राफ्ट

			आगामी बोर्ड बैठक मे बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जा रही है।
162/4 नियोजन	मैसर्स उप्पल चडढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा एन.एच. –24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप (वेवसिटी) के संशोधित डी0पी0आर0 (4196.30 एकड) एवं ले–आउट प्लान (3786. 79 एकड) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श में यह तथ्य संज्ञान में लाया गया कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के हाईटेक टाऊनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित परियोजनाओ हेतु महायोजना में भू– उपयोग परिवर्तन शुल्क की व्यवस्था में संशोधन विषयक शासनादेश सख्या– 1735/8–1–2010–38विविध/10 दिनांक 23.04.2010 को उ0प्र0 शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 की अधिसूचना संख्या– 2281/8–3– 14–194 विविध/14 दिनांक 11दिसम्बर, 2014 द्वारा अवक्रमित कर दिया गया है। मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 के पूर्व स्वीकृत ले–आऊट पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बंध में सी0ए0जी0 द्वारा आडिट आपत्ति की गयी है, जो अभी अनिस्तारित है। बैठक में यह अवगत कराया गया है कि मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 के पूर्व स्वीकृत ले–आऊट के क्रम में हुए निर्माण का प्राधिकरण द्वारा कतिपय सैक्टरों का आंशिक कम्पलीशन सर्टीफिकेट जारी किया गया है। अतः विस्तृत विचार विमर्श के उपरान्त निम्न निर्णय लिये गयेः– 1.प्राधिकरण द्वारा उपरोक्तानुसार जारी किये गये आंशिक कम्पलीशन सर्टीफिकेट में यह परीक्षण कर लिया जाए कि इस भाग हेतु अपेक्षित/ आवश्यक सामुदायिक सुविधाओं का विकास कर लिया गया है अथवा नहीं। इसी क्रम में इस सम्बंध में प्राप्त शिकायतों की सुनवाई कर ली जाए। 2. उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपने पत्र संख्या–1067 /MP/ 2–5/23 दिनांक 25.05.2023 द्वारा शासन को प्रेषित पत्र के प्रस्तर–3 में उल्लेख किया गया था कि ''समिति की पूर्व आख्या दिनांक 28.05.2022 के कार्यवृत्त में स्पष्ट किया	मै0 उप्पल चडढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 के भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की प्रक्रिया एवं गणना के सम्बंध में शासन से मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया है। अवगत कराना है कि इस सम्बंध में विकासकर्ता द्वारा शासन में आवेदन किया गया है, जो अभी पुर्नविचार किये जाने की प्रकिया में है। इसके सम्बध में अपर मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता में दिनांक 17.11.2023 को एक बैठक हुई है, परन्तु अभी कार्यवृत्त प्रतीक्षित है।

		गया हैं कि चूंकि मास्टर प्लान–2021 दिनांक 14.07.2005 से लागू है। जबकि महायोजना 2021 लागू होने से पूर्व विकासकर्ता का चयन दिनांक 21.05.2005 को हुआ है तथा विकासकर्ता एवं प्राधिकरण के मध्य प्रथम एम0ओ0यू0 दि. 31.11.2005 को निष्पादित किया गया है। निजी विकासकर्ता का चयन महायोजना–2021 लागू होने से पूर्व हो गया है एवं तत्समय प्रभावी महायोजना –2001 में सम्बन्धित भूमि का भू–उपयोग कृषि निर्धारित था। अतः महायोजना 2021 में निर्धारित भू–उपयोग कृषि के आधार पर ही भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाना चाहिए।'' शासनादेश संख्या–1735/8–1–2010–38विविध/10 दिनांक 23.04.2010 को शासन के अधिसूचना दिनांक 11.12.2014 द्वारा अवक्रमित कर दिये जाने के कारण मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 से भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की देय धनराशि के साथ–साथ अन्य अवशेष देयता की अद्यतन गणना कर उसकी वसूली की जाए। 3. मै0 उप्पल चडढा हाईटेक प्रा0 लि0 के डी0पी0आर0 प्रस्ताव में सभी तथ्यों को उद्धृत करते हुए प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाए।	
162/5 नियोजन	मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा एन.एच.–24 पर विकसित की जा रही हाईटेक टाउनशिप के संशोधित डी0पी0आर0 (827.99 एकड) की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह तथ्य संज्ञान में लाया गया कि आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1 के हाईटेक नीति –2007 के सम्बंध में शासनादेश संख्या –3872/आठ–1–07–34विविध/03 दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर–15 के अंश भाग में यह उद्धृत है कि भूमि अध्याप्ति अधिनियम –1894 अथवा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अधिनियम–1965 के प्रावधानों के अन्तर्गत अधिग्रहण किये जाने वाली ऐसी भूमि, हाईटेक टाऊनशिप हेतु जुटाई जाने वाली भूमि के कुल क्षेत्रफल के 25 प्रतिशत से अधिक नहीं होगी। मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत संशोधित	मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रास्ट्रक्चर्स प्रा0लि0 के डी.पी.आर. निरस्तीकरण की सूचना विकासकर्ता को प्रेषित की गयी थी, जिस पर पुर्नविचार किये जाने हेतु विकासकर्ता द्वारा शासन में आवेदन किया गया है, जो अभी पुर्नविचार किये जाने की प्रकिया में है। इसके सम्बध में अपर मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता

		डी0पी0आर0 कुल क्षेत्रफल 827.99 एकड़ का है जिसमें अधिग्रहण के माध्यम से 316.79 एकड़ पुर्नग्रहण के माध्यम से 55.434 एकड अर्थात अर्जन/पुर्नग्रहण के माध्यम से विकासकर्ता को कुल 372.224 एकड भूमि उपलब्ध करायी गयी है। जो सम्पूर्ण परियोजना 827.99 एकड का लगभग 45 प्रतिशत है। जो हाईटेक टाउनशिप नीति–2007 में निर्धारित मानक 25 प्रतिशत से अधिक है । उपर्युक्त सन्दर्भित शासनादेश की शर्तो का अनुपालन न करने के कारण प्रस्तुत किया गया। संशोधित डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु उपयुक्त नहीं पाया गया। तद्नुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित परियोजना डी0पी0आर0 प्रस्ताव को निरस्त किया जाता है। मा0 उच्च न्यायालय में रिट संख्या सी–29456/2023, आनन्द कुमार बनाम स्टेट ऑफ यूपी एण्ड अदर्स में मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 29.08.2023 में निम्न निर्देश दिये गये हैं :– *All objections/ suggestions received within time would be duly considered at the time of finalization of D.P.R.* उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण सन्दर्भित आपत्ति की सुनवाई कर उसका निस्तारण करे। प्राधिकरण को यह निर्देशित किया जाता है कि विकासकर्ता के विरूद्ध अद्यतन अवशेष देयता की नियमानुसार वसूली की जाए।	में दिनांक 17.11.2023 को एक बैठक हुई है, परन्तु अभी कार्यवृत्त प्रतीक्षित है।
162/6 प्रवर्तन जोन–4	अम्बेडकर रोड स्थित व्यवसायिक भू–उपयोग में स्थित इण्डियन ऑयल कारर्पोरेशन द्वारा संचालित पेट्रोल पम्प को शमन/अनुमन्य किये जाने से पूर्व भूखण्ड की मानक चौडाई में 0.75 मी0 की कमी को 15 प्रतिशत शिथलीकरण कर अनुमन्य किये जाने के सम्बंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव का पुनः विस्तृत परीक्षण करते हुए आगामी बोर्ड में प्रस्तुत किये जाने का मा0 बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया।	मा0 बोर्ड बैठक के निर्णय के अनुपालन में परीक्षण किया जा रहा है।

सहा0 प्रभारी

प्रभारी प्रशासन

सचिव

मद संख्या : 163/3
विभाग : नियोजन

विषयः शासन एवं प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिए गए निर्णय के कम मे गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 प्रारूप को भाग–क, ख व ग के रूप मे संयोजित करने एवं दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फ्लूऐन्श जोन लगाए जाने एवं दुहाई डिपो स्टेशन व दुहाई स्टेशन के इन्फ्लूऐन्श जोन्स मे पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के उपरान्त संशोधित महायोजना प्रारूप–2031 के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद, लोनी व मोदीनगर महायोजना–2031 प्रारूप पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.04.2022 मे लिए गए निर्णय (छायाप्रति संलग्नक–1) के कम मे गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायेाजना–2031 (प्रारूप) पर दिनांक 23.05.2022 से दिनांक 30.06.2022 के मध्य जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। प्राप्त आपत्ति/सुझाव की सुनवाई 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 निर्गत टी.ओ.डी. पॉलिसी–2022 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार विभिन्न स्तरो पर आयोजित बैठको एवं शासन द्वारा दिये गये निर्देशो के कम मे गाजियाबाद महायोजना–2031 प्रारूप एवं मोदीनगर महायेाजना–2031 प्रारूप पर मैसर्स डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के प्लानिंग अनुभाग एवं अन्य अधिकारियों, एन0सी0आर0 सेल, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उ0प्र0 (नोडल एजेन्सी), एन0सी0आर0टी0सी0 एवं अन्य अधिकारियों से विचार विमर्श उपरान्त मैसर्स डी0डी0एफ0 कन्सटेन्ट द्वारा टी.ओ.डी. जोन्स के चिन्हांकन किया गया। जिस पर 15 दिवस की अवधि हेतु जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 23.11.2022 मे प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय (छायाप्रति संलग्नक–2) के कम मे दिनांक 09.12.2022 से दिनांक 24.12.2022 के मध्य जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। उक्त अवधि में प्राप्त आपत्ति/सुझावों की सुनवाई दिनांक 16.01.2023 एवं दिनांक 17.01.2023 को गठित समिति द्वारा की जा चुकी है। जन–सामान्य से पूर्व मे 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/सुझावो पर समिति द्वारा की गई संस्तुतियां (संलग्नक–क व ख) पर उपलब्ध है। तत्कम मे महायोजनाओं के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण की सम्पन्न 161वीं बोर्ड बैठक दिनांक 28.08.2023 में प्रस्तुत किया गया था, जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :–

"बोर्ड द्वारा महायोजना–2031 प्रारूप पर विचार–विमर्श किया गया। कन्सलटेन्ट द्वारा समय से कार्य पूर्ण न किये जाने के सम्बन्ध मे नाराजगी व्यक्त की गई, साथ ही कन्सलटेन्ट को निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण के साथ समन्वय स्थापित कर कार्य शीघ्र पूर्ण किया जाए। साथ ही निर्णय लिया गया कि एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली के साथ टी.ओ.डी. जोन्स (इन्फलूएन्स जोन एवं एस.डी.ए. क्षेत्र) के चिन्हीकरण एवं भू–उपयोग निर्धारण के सम्बन्ध मे विचार–विमर्श कर आवश्यक कार्यवाही कराते हुए महायोजना के अनुमोदन हेतु आगामी बोर्ड बैठक मे प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाए।" (छायाप्रति संलग्नक–3)

उपरोक्त के अनुपालन एवं शासन के कार्यवृत्त दिनांक 05.09.2023 (छायाप्रति संलग्नक–4) मे दिये गये निर्देशो के कम मे उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता मे एक बैठक दिनांक 14.09.2023 को आहुत की गई, जिसका कार्यवृत्त संलग्नक–5 पर प्रस्तुत है।

उपरोक्तानुसार गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायेाजना–2031 प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर समिति द्वारा की गई संस्तुतियों (संलग्नक–क व ख) एवं शासन मे आहुत बैठक दिनांक 20.07.2023 के कार्यवृत्त (छायाप्रति संलग्नक–6) मे दिये गये सुझाव/निर्देश के साथ ही शासन द्वारा समय–समय पर दिये गये अन्य निर्देशो के अनुरूप डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार की गई महायोजनाओं का फाईनल ड्राफ्ट का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.2023 मे बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया था। मा0 बोर्ड द्वारा गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायोजना–2031 फाईनल ड्राफ्ट पर विस्तृत विचार–विमर्श के उपरान्त निम्न निर्णय (छायाप्रति संलग्नक–7) लिए गए :–

1. गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर ड्राफ्ट महायोजना–2031 पर प्राप्त आपत्ति/सुझावो पर समिति द्वारा सुनवाई के उपरान्त की गई संस्तुति को बोर्ड द्वारा अवलोकित किया गया।
2. एन.सी.आर.टी.सी., नई दिल्ली के अनुरोध पर दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फलूएन्स जोन लगाये जाने एवं दुहाई डिपो व दुहाई स्टेशन के इन्फलूएन्स जोन मे पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को प्राधिकरण द्वारा टी.ओ.डी. पॉलिसी मे दिये गये प्राविधानो के अनुरूप गाजियाबाद महायेाजना–2031 के प्रारूप मे मिश्रित भू–उपयोग किये जाने का निर्णय लिया गया है। अतः इस संशोधन पर जन–सामान्य से उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 के प्राविधानो के अनुरूप 15 दिवस का आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक मे प्रस्तुत किया जाए।
3. गाजियाबाद एवं लोनी प्रभावी महायेाजना–2021 मे नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है। प्रभावी महायेाजना मे दर्शाये गये नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग को प्रारूप महायेाजना–2031 मे इस क्षेत्र मे हुए अनाधिकृत विकास के दृष्टिकोण से स्पॉट जोनिंग करते हुए भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है, ताकि भविष्य मे अनाधिकृत विकास न हो। शासन द्वारा निर्गत कार्यवृत्त दिनांक 20.07.2023 मे नॉन कन्फर्मिंग के सम्बन्ध मे निर्देशित किया गया है कि प्रत्येक नॉन कन्फर्मिंग भू–उपयोग के सम्बन्ध मे निर्माण की टाईपोलॉजी, खाली स्थान एवं विकसित हो चुके क्षेत्र का चिन्हांकन, विकसित क्षेत्र मे स्वीकृत मानचित्रो के अनुसार उपयोग, अनाधिकृत रूप से निर्मित निर्माणो के विनियमितीकरण की सम्भावनाओं के दृष्टिगत विस्तृत अध्ययन कर भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाऐ एवं इसके सम्बन्ध में महायेाजना प्रतिवेदन मे एक अध्याय सम्मिलित किया जाए। तदानुसार नॉन कन्फर्मिंग क्षेत्र मे निर्धारित भू–उपयोग पर आपत्ति/सुझाव का अवसर देते हुए सुनवाई कर फाईनल ड्राफ्ट आगामी बोर्ड बैठक मे प्रस्तुत किया जाए।
4. गाजियाबाद, मोदीनगर एवं लोनी महायेाजना–2031 प्रारूपो को भाग–क, ख व ग के रूप मे संयोजित करते हुए संयोजन के फलस्वरूप संशोधित महायेाजना–2031 के क्षेत्रफल पर नियमानुसार 15 दिवस के आपत्ति/सुझाव की कार्यवाही पूर्ण की जाए। तदानुसार आगामी बोर्ड के समक्ष महायेाजना–2031 (फाईनल ड्राफ्ट) विचार/अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की जाए।
5. मोदीनगर महायेाजना–2031 के ड्राफ्ट पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव एवं सुनवाई पर लिए गए निर्णय को बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया तथा मोदीनगर महायेाजना–2031 फाईनल अनुमोदित करते हुए उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–11 के प्राविधानो के अनुसार शासन को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाने हेतु निर्णय लिया गया। ''

उपरोक्तानुसार मा0 बोर्ड द्वारा लिए गए उपरोक्त निर्णय के अनुपालन मे गाजियाबाद, लोनी एवं मोदीनगर महायोजना–2031 प्रारूप को भाग–क, ख व ग के रूप मे संयोजित करने एवं दुहाई डिपो स्टेशन का इन्फ्लूऐन्श जोन लगाए जाने एवं दुहाई डिपो स्टेशन व दुहाई स्टेशन के इन्फ्लूऐन्श जोन्स मे पूर्व से प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग को मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के उपरान्त संशोधित महायेाजना प्रारूप–2031 पर दिनांक 12.10.2023 से 26.10.2023 की अवधि मे सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन कराकर जन–सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित

किये गये थे। निर्धारित अवधि के अर्न्तगत जन–सामान्य से कुल 73 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए थे। प्राप्त आपत्ति/सुझावो की सुनवाई गठित समिति द्वारा दिनांक 27.10.2023 को की जा चुकी है। समिति द्वारा की गई संस्तुतियों (छायाप्रति संलग्नक–ग) पर उपलब्ध है। अवगत कराना है कि नॉन कन्फर्मिंग के सम्बन्ध मे कन्सलटेन्ट द्वारा पृथक से कार्यवाही की जा रही है। बिन्दु सं0 5 के क्रम मे प्राधिकरण स्तर पर विचार–विमर्श किया गया, जिसमें निर्णय लिया गया कि तीनो महायोजनाओं को संयुक्त कर अन्तिम रूप देते हुए मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाए।

उपरोक्त के क्रम मे डी.डी.एफ. कन्सलटेन्ट द्वारा तैयार संयोजित महायोजना प्रारूप–2031, निर्धारित प्रारूप पर महायोजना प्रतिवेदन व पी.पी.टी. के साथ ही महायोजना प्रारूप पर जन–सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझावो पर समिति द्वारा दिनांक 05.08.2022 से दिनांक 26.08.2022 (संलग्नक–क), दिनांक 16.01.23 व 17.01.23 (संलग्नक–ख) तथा दिनांक 27.10.23 (संलग्नक–ग) को की गई सुनवाई की संस्तुतियां प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है। साथ ही शासनादेश सं0 2112(1)/आठ–3–2023 दिनांक 20.09.23 (छायाप्रति संलग्नक–8) मे दिये गये निर्देशो के क्रम मे उक्त पर शासन का अनुमोदन प्राप्त करने हेतु महायोजना प्रारूप–2031 का प्रस्ताव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 को प्रेषित किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

नगर नियोजक	मुख्य नगर नियोजक	सचिव