गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
की 141 वीं बोर्ड बैठक

दिनांक : 17.10.2014

समय : 12.00 बजे मध्यान्ह

स्थान : कान्फ्रेन्स हाल, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद

एक सुन्दर शहर–हमारा संकल्प

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–10–2014 की कार्यसूची।

	कथित आबादी से सम्बन्धित प्रकरणों के निस्तारण के सम्बन्ध में ।	
37–	प्राधिकरण द्वारा मैसर्स एसोसियेटेड इलै0 (GZB) प्रा0 लि0 से ली गई ट्रांसफार्मर की आपूर्ति पर किये गये भुगतान में वाणिज्य कर के फार्म–डी की सुविधा बन्द होने के कारण वाणिज्य कर के अन्तर पर देय ब्याज का भुगतान ।	137–138
38–	अन्य विषय अध्यक्ष महोदय की अनुमति से ।	

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 17–10–2014 के अतिरिक्त मदों की कार्यसूची।

मद संख्या :– 01/141

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02–06–2014 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02–06–2014 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 नही हुई है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 02–06–2014 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

२

मद संख्या :– 02/141

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 140वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 02–06–2014 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या

मद सं0	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1/140	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–01–2014 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 30–01–2014 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
2/140	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 30–01–2014 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 30–01–2014 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।	कार्यवाही वांछित नहीं है ।
3/140	वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद को यातायात व्यवस्था एवं नगर में सडक जाम की स्थिति पर नियंत्रण रखने हेतु 02 नग हाईड्रोलिक लिफ्टर ट्रैक्टर क्रय करने हेतु पूर्व में उपलब्ध कराई गयी धनराशि रू0 11,95,000.00 के स्थान पर 01 नगर हाईड्रोलिक लिफ्टिंग क्रेन क्रय करने हेतु अवशेष धनराशि रू0 3,05,000.00 के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।	निर्णय के अनुपालन में कार्यवाही कर दी गयी है ।
4/140	जनपद गाजियाबाद की यातायात व्यवस्थित रखने हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक की मॉग पर बोर्ड बैठक संख्या 134 मद संख्या 25 दिनॉक 18–5–2013 में प्रदान की गयी स्वीकृति के क्रम में एक	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।	निर्णय का अनुपालन कर दिया गया है ।

	वर्ष हेतु किराये पर उपलब्ध कराई गई केनो का समय 06 माह तक बढाये जाने के संबंध में ।		
5/140	श्री जगदीश नारायण ओझा, वेतनाम सुरक्षा गार्ड को रू0 1,50,000.00 के अग्रिम को मेडिकल बिलों में समायोजित कराते हुए शेष बिल के भुगतान के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवा की जा रहीं है ।
6/140	राष्ट्रीय राजमार्ग–58 पर (मोदीनगर क्षेत्र) कि0मी0 – 44.3 पर निर्मित पुल के अप्रोच रोड के संरेखण में अतिक्रमण हटाये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	अवैध निर्माण हटाते ह अप्रोच रोड का निर्माण क पूर्ण कराया जा चुका है ।
7/140	गोविन्दपुरम आवासीय योजना में 132 के0वी0 विद्युत सब स्टेशन के निर्माण हेतु निःशुल्क हस्तगत की गई 5895 व0मी0 भूमि के स्थान पर अब 7572 व0मी0 भूमि विकल्प के रूप में निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने के साथ–साथ रू0 77.00 लाख के भुगतान की अनुमति हेतु ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान की गई ।	रू0 77.00 लाख भुगतान करते हुये भू उपलब्ध करायी जा चु है।
8/140	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वर्ष 2013–14 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2014–15 का प्रस्तावित आय–व्ययक ।	बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से प्राधिकरण का वर्ष 2013–14 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2014–15 का प्रस्तावित आय – व्ययक जो परिचालन के माध्यम से पूर्व में ही स्वीकृत है, को अवलोकित किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यव की जा रहीं है ।
9/140	प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं के अन्तर्गत अनिस्तारित सम्पत्तियों की	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त ग्रुप हाउसिंग से इतर भूखण्डों यथा स्कूल , नर्सिंग होम, क्लब भूखण्ड,	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यव की जा रहीं है ।

Rab

Lal

	निविदा/नीलामी हेतु अपनाये गये नियम व शर्तों में किये जाने के संबंध में।	मल्टीप्लैक्स भूखण्ड आदि में कम से कम एक परियोजना पूर्ण होने की अनिवार्यता समाप्त करने एवं 2000.00 वर्ग मीटर व 2000.00 वर्ग से अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में सर्वप्रथम तकनीकी बिड एवं प्राईस बिड आमंत्रित किये जाने एवं उसके पश्चात तकनीकी रूप से अर्ह पाये जाने पर अर्ह निविदादाताओं के मध्य खुली नीलामी कराये जाने एवं नीलामी के तुरन्त बाद प्राईस बिड निविदाताओं /बोलीदाताओं के समक्ष खोली जाने तथा प्राईस बिड एवं बोली में प्राप्त जो भी दर दोनों में उच्च हो, की स्वीकृति पर विचार किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया । टू बिड सिस्टम के अन्तर्गत प्रत्येक बिडदाता को टैक्निकल बिड के साथ जमा रू0 5,00,000.00 प्रोसेसिंग फीस की वापिसी के संबंध में आगामी बोर्ड बैठक में विस्तृत प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये ।	
10/140	प्राधिकरण योजनाओं का सैक्टर रेट तथा अनिस्तारित सम्पत्तियों का खुली नीलामी द्वारा निस्तारण किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरें सितम्बर 2014 तक फ्रीज किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार अनुपालन किया गया ।
11/140	अनिस्तारित सम्पत्तियों के नीलामी द्वारा निस्तारण हेतु नीलामी ब्रोशर में कॉर्नर के भूखण्ड/सम्पत्तियों पर 10	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार अनुपालन किया जा रहा है, लेकिन वोली दाताओं के अनुरोध के दृष्टिगत कॉर्नर चार्ज 2000

5

	प्रतिशत अधिक कार्नर चार्ज लिये जाने की शर्त का समावेश कराये जाने एवं शपथ पत्र व प्राधिकार पत्र का प्रारूप संलग्न कराये जाने के संबंध में ।		वर्गमीटर से बड़े भूखण्डों पर न लिये जाने के सम्बन्ध में अलग से प्रस्ताव प्रस्तुत किया जा रहा है ।
12/140	लोहियानगर योजना के अन्तर्गत मैसर्स आस मैडिकेयल प्रा0लि0 को नीलामी के द्वारा आवंटित भूखण्ड संख्या –2 क्षेत्रफल 2350.00 वर्ग मीटर पर भूखण्ड मा0 न्यायालय में विवादित रहने की अवधि का ब्याज शून्य किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया । यह भी निर्देश दिये गये कि मा0 उच्चतम न्यायालय में लम्बित स्पेशल लीव पीटिशन(सिविल) की पैरवी प्रभावी रूप से की जाये।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।
13/140	नवयुग मार्केट स्थित व्यवसायिक भूखण्ड संख्या 113/22 क्षेत्रफल 3000.00 वर्ग मीटर को कर्पूरीपुरम योजना में नियोजित मिक्स लैण्ड यूज भूखण्ड क्षेत्रफल 12620.00 वर्ग मीटर के साथ विनियम किये जाने के संबंध में ।	प्रस्तुत प्रस्ताव में और अधिक अध्ययन की आवश्यकता के दृष्टिगत संशोधित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये ।	विनिमय के सम्बन्ध भूखण्ड स्वामी से सहयो प्राप्त न होने के कारण अ प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं कि जा रहा है ।
14/140	विभिन्न स्तरों पर विचाराधीन भू–अर्जन प्रस्तावों में अग्रतर कार्यवाही के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव जो पूर्व में परिचालन से स्वीकृत है, को अवलोकित किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार अग्र कार्यवाही की जा रहीं है
15/140	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं से संबंधित भूमि के अर्जन/ पुर्नग्रहण अद्यावधिक स्थिति ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार अग्र कार्यवाही की जा रहीं है

16/140	मधुबन बापूधाम योजना में नवनिर्मित दोनों सामुदायिक केन्द्रों का प्रतिदिन किराया उक्त योजना के लिए अधिग्रहित की गई जमीन के कास्तकारों को रू0 5000,00 प्रति दिन प्रति सामुदायिक केन्द्र निर्धारित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
17/140	कौशाम्बी योजना में टी0एच0डी0सी0 इंडिया लि0 को भवन संख्या 123, 124 व 125 नीलकण्ठ कौशाम्बी एपार्टमैंट आवंटित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	निर्णयानुसार कार्यवाही की जा चुकी है ।
18/140	श्री संघप्रिय अशोक, द्वितीय श्रेणी लिपिक को रू0 4,00,864,00 के मेडिकल बिलों के भुगतान के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।
19/140	6–लेन हिण्डन एलीवेटिड रोड को TOD आधार पर EPC मोड पर कार्य कराये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।
20/140	प्राधिकरण द्वारा आवंटित एकल आवासीय भूखण्ड संख्या ।।बी/277बी नेहरूनगर क्षेत्रफल 505.15 वर्ग मी0 भूमि से लगी उक्त भूखण्ड के आवंटी की राजस्व ग्राम बौंझा के खसरा संख्या 980 व 891 की क्षेत्रफल 2846.04 वर्ग मीटर भूमि को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।

	जाने के संबंध में ।		
21/140	राजनगर आवासीय योजना सैक्टर–7 में ग्रीन बैल्ट की भूमि पर क्लब किया अनुमन्य किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जा चुके है । आपत्तियों को सुनने के उपरान्त सुनवाई हेतु गठित समिति द्वारा की गई संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ **कमांक–9 से 17 तक** प्रस्तुत है ।
22/140	गाजियाबाद महायोजना–2021 में कार्यालय भू–उपयोग के अन्तर्गत ग्राम मोरटा जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या 340 व 341 की भूमि पर सीनियर सैकेन्ड्री स्कूल किया अनुमन्य किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।
23/140	मुरादनगर महायोजना–2021 में संस्थागत भू उपयोग के अन्तर्गत ग्राम असालतनगर, जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या 295 व 296 की भूमि पर अस्पताल किया विशेष अनुमति से अनुमन्य किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।
24/140	गाजियाबाद में कियान्वित की जा रही हाईटैक/ इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया । बोर्ड के मा0 सदस्य, श्री अनिल स्वामी द्वारा हाईटैक/ इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं हेतु कितनी भूमि नगर निगम व ग्राम सभा की उपयोग में ली गई है एवं मौके पर	बोर्ड निर्णयानुसार वर्णित सूचना मा0 सदस्य को प्रेषित की जा चुकी है ।

8

		फिजिकल स्थिति क्या है, की जानकारी भी उपलब्ध करायी जाये। तत्क्रम में वांछित सूचना उपलब्ध कराने के निर्देश दिये गये।	
25/140	शासन की अधिसूचना संख्या 5136/8–3–2008–11 विविध /08 दिनॉक 25 सितम्बर, 2008 के कम में मोदीनगर महायोजना –2021 के अन्तर्गत नये/ अविकसित क्षेत्रों के चिन्हांकन के संबंध में ।	प्रस्ताव पर और अधिक अध्ययन की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए आगामी बोर्ड बैठक हेतु संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये ।	बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है । प्रस्ताव आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जायेगा ।
26/140	दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अडडा, गाजियाबाद तक मेट्रो विस्तार हेतु डी0एम0आर0सी0 के साथ एम0ओ0यू0 के निष्पादन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड के निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रही है ।
27/140	एन0एच0–24 पर हिण्डन नदी के पूर्व दिशा में स्थित भूमि का कम्प्रेन्सिव डेवलपमेंट प्लान तैयार किये जाने के संबंध में।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।	बोर्ड निर्णयानुसार कार्यवाही की जा रहीं है ।

राजनगर आवासीय योजना सै0–7 मे पार्क की भूमि पर क्लब क्रिया अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में जन–सामान्य से प्राप्त आपत्ति/सुझाव की सुनवाई हेतु गठित समिति की बैठक दिनांक 25.08.14 का कार्यवृत्त :–

क्रम सं0	आपत्तिकर्ता/सुझावदाता का नाम एवं पता	आपत्ति का सारांश	समिति की संस्तुति
1	दिनेश कुमार सिंह, आर–9/310, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	आपत्तिकर्ता को समिति के द्वारा विस्तार रूप से सुना गया। सुनवाई के उपरान्त आपत्ति के आलोक में निम्नलिखित तथ्यों का उल्लेख करते हुए अवगत कराना हैः– • गाजियाबाद महायोजना 2021 में प्रश्नगत स्थल आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है, परन्तु राजनगर योजना के ले–आउट में पार्क के रूप में प्रदर्शित है, जो काफी बडे क्षेत्र में नियोजित है। गाजियाबाद महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार पार्क भू–उपयोग में भी क्लब किया विशेष अनुमति से अनुमन्य श्रेणी के अन्तर्गत है। प्राधिकरण द्वारा तैयार किये गये मानचित्र पर राजनगर योजना के उक्त स्थल के निकट के निवासियों द्वारा आपत्ति दर्ज किये जाने के कारण क्लब भवन के एलाईन्मेंट में परिवर्तन करते हुए संशोधित मानचित्र तैयार किया गया है। नियमानुसार पार्क भू–उपयोग में 2 प्रतिशत आच्छादन की सीमा तक अभिकल्पन में क्लब भवन के चारों ओर ग्रीन क्षेत्र का प्राविधान सुनिश्चित किया गया है, जिससे आस–पास के निवासियों के भवनो/भूखण्डो पर कोई प्रभाव न आये। उपरोक्त के क्रम में पार्क के स्वरूप को यथासम्भव यथावत रखते हुए सिटी क्लब के संशोधित भवन मानचित्र कराये गये जिस हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत किया गयाः– 1– पार्क भू–उपयोग में 2 प्रतिशत आच्छादन के अन्तर्गत क्लब किया अनुमन्य किये जाने की स्वीकृति । 2– उपरोक्त के सम्बन्ध में जन सामान्य से नियमानुसार आपत्ति एवं सुझाव भी आमन्त्रित किये जाने हैं। • प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विर्मश उपरान्त प्रस्ताव

			स्वीकार किया गया। उपरोक्त से स्वतः स्पष्ट है कि प्रस्तुत प्रकरण में योजना के तलपट मानचित्र में किसी प्रकार का संशोधन नही किया गया है। अपितु पार्क भू–उपयोग में जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अन्तर्गत क्लब क्रिया की अनुमन्यता का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था। उ0प्र0 योजना एवं विकास अधिनियम 1973, गाजियाबाद महायोजना–2021, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) एवं तृतक्रम में शासनादेशों के प्राविधानों का निम्नानुसार अनुपालन हुआ है। • दिनांक 25.08.14 को सुनावाई के दौरान आपत्तिदाता/सुझावदाता द्वारा लिखित रूप में प्रस्तुत की गयी आपत्ति विचारणीय नही है क्योकि आपत्तिकर्ता द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.2009 का उल्लेख किया गया है। उक्त पत्र कविनगर स्थित पार्क एवं खुले स्थल के भू–भाग का भू–उपयोग व्यवसायिक में परिवर्तन से सम्बन्धित है। जबकि प्रस्तुत प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन नही हुआ है। • प्राधिकरण द्वारा तलपट मानचित्र में प्रदर्शित पार्क भू–उपयोग मे जोनिग रगुलेशन के प्रावधानो के अनुसार अनुमन्य कियाओं की अनुमति हेतु आपत्ति/सुझाव मांगे गये थे। प्रकरण उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13 के अर्न्तगत भू–उपयोग परिवर्तन नही है। अपितु महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार क्लब किया की अनुमन्यता के सम्बन्ध मे है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30.01.14 व 02.06.14 को समस्त कियाओं का उल्लेख करते हुए प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त आपत्ति/सुझाव मांगे गये थे, जिस पर गठित समिति द्वारा सम्यक विचार किया गया। आपत्ति बलहीन है, जिसे निक्षेपित किये जाने की संस्तुति की जाती है।
2	योगेन्द्र सिंह, आर–9/313, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

		दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	
3	एल.एन. अग्रवाल, आर–9/275, राजनगर गाजियाबाद	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उद्देश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
4	राजेश्वर त्यागी आर–9/312, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
5	श्री रामकिशोर पाल आर–9/309, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

		ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	
6	श्री रामकिशोर पाल आर–9/308, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
7	श्री लक्ष्मीदत्त शुक्ला आर–9/289, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
8	श्रीमती प्रेमवती, आर–9/290, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
9	श्री वी0के0 तोमर, आर–9/312–डी, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
10	श्री शशी तोमर आर–9/312–डी, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

11	श्री अनिल खन्ना, आर–11/182, राजनगर, गाजियाबाद।	घरों के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
12	श्री मणिक खन्ना, आर–11/182, राजनगर, गांजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
13	श्री योगेन्द्र कुमार, आर–9/287, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
14	श्री उदयवीर सिंह, 213 डी.बी. प्लाजा, सी–11, आर.डी.सी. राजनगर, गा0बाद।	1. क्या आप द्वारा महायोजना–2021 तैयार करने से पूर्व पार्क/ग्रीन क्षेत्र से भू–उपयोग आवासीय करने के लिए जनता से कोई आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गए थे। 2. अब आपके द्वारा भू–उपयोग आवासीय मे सिटी क्लब विकसित	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

		करने की योजना है अथवा पार्क/ग्रीन क्षेत्र में यह स्पष्ट नही है।	
15	श्री राधेश्याम शर्मा, आर–9/290, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
16	श्रीमती आशा सिंह, अन्जु रानी, प्रमिला सिंघल व अन्य, आर–7/174, राजनगर, गाजियाबाद।	हम सै0–7, 8 एवं अन्य राजनगर गाजियाबाद मे रहने वाली महिलाए उक्त ग्रीन बेल्ट मे क्लब (जिसमें ठहरने के लिए कमरे, बडा हॉल, एवं शराब, बार होगा) बनने की खबर सुनकर असुरक्षित महसूस कर रही है। यह कि जब भी कोई कार्यक्रम होगा लगभग 350–400 गाडिया आयेंगी और हमारे घरो के सामने खडी होंगी। कुछ लोग वही शराब पियेंगे, बाथरूम करेंगे, गालियां देंगे और बोतले नही फेकेंगे। माहौल इतना खराब हो जायेगा कि जिस पार्क के हिस्से मे आप क्लब बनाकर अतिक्रमण की योजना बना रहे है, उस लगे हुए पार्क मे भी महिलाएं घूमने से डरेंगी ओर घूमने नही आयेंगी। इसके अलावा गाजियाबाद के बाहुबली, धनाडय और राजनीतिक संरक्षण वाले लोगो के असांस्कृति लडके पैसो के दम पर सदस्य बनेंगे और शराब पीकर गोलियां चलायेंगे। ऐसे मे हमारी बहन बेटियों का घर से निकलना मुश्किल हो जायेगा। अतः हम सै0–7, 8 एवं अन्य राजनगर गाजियाबाद मे रहने वाली महिलाए उक्त ग्रीन बेल्ट मे किसी भी प्रकार के निर्माण का सख्त विरोध करती है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
17	श्री जितेन्द्र सिंह व श्री जे.पी. राना, आदि आर–7/174, आर. डी.सी. राजनगर, गाजियाबाद	उक्त ग्रीन बेल्ट पर क्लब निर्माण से पर्यावरण एवं सामाजिक वातावरण पर विपरित असर पडेगा और आस–पास के घरो मे रहने वालो का जीना मुश्किल हो जायेगा। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

		करने की योजना है अथवा पार्क/ग्रीन क्षेत्र मे यह स्पष्ट नही है।	
15	श्री राधेश्याम शर्मा, आर–9/290, राजनगर, गाजियाबाद।	घरो के बीच छोडे गये पार्क/ग्रीन बेल्ट जो हमारे फेफडे है और जो प्रदूषण को कम करके शहरीकरण के दुष्प्रभाव को कम करते है। उनमे किसी प्रकार का निर्माण न किया जाए। पार्क/ग्रीन बेल्ट इसी उददेश्य से छोडे जाते है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
16	श्रीमती आशा सिंह, अन्जु रानी, प्रमिला सिंघल व अन्य, आर–7/174, राजनगर, गाजियाबाद।	हम सै0–7, 8 एवं अन्य राजनगर गाजियाबाद मे रहने वाली महिलाए उक्त ग्रीन बेल्ट मे क्लब (जिसमें ठहरने के लिए कमरे, बडा हॉल, एवं शराब, बार होगा) बनने की खबर सुनकर असुरक्षित महसूस कर रही है। यह कि जब भी कोई कार्यक्रम होगा लगभग 350–400 गाडिया आयेंगी और हमारे घरो के सामने खडी होंगी। कुछ लोग वही शराब पियेंगे, बाथरूम करेंगें, गालियां देंगे और बोतले नही फेकेंगे। माहौल इतना खराब हो जायेगा कि जिस पार्क के हिस्से मे आप क्लब बनाकर अतिक्रमण की योजना बना रहे है, उस लगे हुए पार्क मे भी महिलाएं घूमने से डरेंगी ओर घूमने नही आयेंगी। इसके अलावा गाजियाबाद के बाहुबली, धनाडय और राजनीतिक संरक्षण वाले लोगो के असांस्कृति लडके पैसो के दम पर सदस्य बनेंगे और शराब पीकर गोलियां चलायेंगे। ऐसे मे हमारी बहन बेटियों का घर से निकलना मुश्किल हो जायेगा। अतः हम सै0–7, 8 एवं अन्य राजनगर गाजियाबाद मे रहने वाली महिलाए उक्त ग्रीन बेल्ट मे किसी भी प्रकार के निर्माण का सख्त विरोध करती है।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।
17	श्री जितेन्द्र सिंह व श्री जे.पी. राना, आदि आर–7/174, आर. डी.सी. राजनगर, गाजियाबाद	उक्त ग्रीन बेल्ट पर क्लब निर्माण से पर्यावरण एवं सामाजिक वातावरण पर विपरित असर पडेगा और आस–पास के घरो मे रहने वालो का जीना मुश्किल हो जायेगा। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप ग्रीन बैल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निमार्ण उक्त जगह	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

17-10-2014

		पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	
18	श्री मुनीष कुमार पुण्डीर, आर–9/302, राजनगर, गाजियाबाद	नियोजित विकास के अनुसार किसी भी नगरीय क्षेत्र मे पार्क एवं ग्रीन बेल्ट जैसे खुले स्थल का सम्पूर्ण क्षेत्रफल के कम से कम 10 प्रतिशत होना राष्ट्रीय आवास नीति के अनुसार आवश्यक है। खेद का विषय है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ने प्रारम्भ से नगर मे पार्क व हरित पटटी हेतु पर्याप्त स्थान संरक्षित नही किये तथा भ्रष्टाचार के अधीन कुछ खास व्यक्तियो को अनुचित लाभ पहुवाने के उद्देश्य से समय–समय पर पार्क व हरित पटटी हेतु छोडे गये स्थानो मे व्यवसायिक व आवासीय कार्यो हेतु भूखण्ड अवैधानिक तरीके से देकर कंकरीट के जंगल के क्षेत्र मे बढोत्तरी की प्रवृत्ति आज भी जारी है व इसी प्रवृत्ति के अधीन उक्त स्थल पर क्लब निर्माण का प्रस्ताव किया जा रहा है। सिटी क्लब के निर्माण से उक्त क्षेत्र मे प्रदूषण के साथ–2 अपराध व अपराधो मे बढोत्तरी होंगी तथा नगर के विशेष रूप से राजनगर के निवासियों को किसी प्रकार का कोई लाभ होने के स्थान पर उनके नागरिक अधिकार का उल्लंघन होगा। उक्त प्रस्तावित क्लब भ्रष्ट अधिकारियों व असामाजिक धन पशुओं के गठजोड का परिणाम है। दिनांक 25.08.14 को सुनवाई के दौरान इनके द्वारा पत्र दिनांक 25.08.14 प्रस्तुत किया गया जिसमें निम्न आपत्ति पुनः प्रस्तुत की गयीः– 1. अपने उक्त ग्रीन बैल्ट का पैसा हमसे ले लिया है। अतः आप	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

		ग्रीन बेल्ट/पार्क के अलावा कोई स्थायी निर्माण उक्त जगह पर नही कर सकते। अगर ऐसा करते है, तो हमारे साथ अन्याय व धोखा होगा। मुख्य नगर नियोजन एवं ग्राम नियोजक के पत्र दिनांक 24.08.09 की फोटोप्रति संलग्न है। 2. अर्बन डवलपमेन्ट एक्ट 1973 का आप उल्लंघन नही कर सकते। 3. माननीय उच्च न्यायालय इलाहाबाद एवं माननीय उच्चतम न्यायालय ने प्लान 1961 का स्टेटस मेंटेंन रखने का निर्देश एवं निर्णय दिया हुआ है। अतः 1961 के मास्टर प्लान में आप बदलाव नही कर सकते अगर करते है तो आप हमारे साथ अन्याय एवं धोखा कर रहे है।	
19	श्री एस0के0 अग्रवाल, श्री डी.पी.एस. तोमर व अन्य, राजनगर, गाजियाबाद।	पार्क/ग्रीन बेल्ट मे सिटी विकसित न किये जाने के सम्बन्ध मे।	आपत्ति संख्या– 1 के अनुसार।

(एस0सी0गौड)
मुख्य नगर नियोजक

(वी0के0 गोयल)
मुख्य अभियन्ता

(ए0के0 त्यागी)
चीफ कोर्डिनेटर प्लानर,
एन.सी.आर, सैल,गा0बाद

(डी.पी. सिंह)
विशेषकार्याधिकारी

(राकेश यादव)
(गैर सरकारी सदस्य, प्राधिकरण बोर्ड)
गा0बाद।

(एस0के0 सिंह)
नगर आयुक्त
नगर निगम,गा0बाद

(कपिल सिंह)
नगर मजिस्ट्रेट
जिलाधिकारी गा0बाद के प्रतिनिधि

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष, गा0वि0प्रा0

मद संख्या : 3/141

विषय : निर्माण एवं विकास कार्यों के पर्यवेक्षण में परिचालित निष्प्रयोज्य दो वाहनो के स्थान पर प्रतिस्थानी के रूप में दो नये वाहन क्रय किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में निर्माण एवं विकास कार्य की तीव्र गति से प्रगतिमान हैं, जिनके पर्यवेक्षण हेतु विभिन्न अधिकारी जिनका कार्य निर्माण एवं विकास कार्यो का निरीक्षण करना है को वाहन उपलब्ध कराये गये हैं, जिनमें UP 14 AA 2121 टवेरा कार वर्ष 2005 में क्रय की गयी थी, जो दस वर्ष पुरानी होने के साथ 1,75,000 किलोमीटर की दूरी तय कर चुकी है, मरम्मत व्यय अधिक होने के कारण निष्प्रयोज्य घोषित की गयी है, तथा UP 14 CA 3957 एक बुलेरो जीप जो शॉर्ट शर्किट से आग लग जाने के कारण वाहन की पूर्ण हानि हुई है। इस प्रकार दोनो वाहनों को निष्प्रयोज्य घोषित करते हुए उक्त दोनो वाहनों के सापेक्ष्य प्रतिस्थानी वाहन के रूप में बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में एक Toyota Etios तथा एक Hundai Verna कार क्रय कर ली गयी हैं।

अतः उपरोक्तानुसार दोनो वाहनों को निष्प्रयोज्य घोषित किये जाने की स्वीकृति एवं उनके सापेक्ष्य दो नये वाहन (एक Toyota Etios तथा एक Hundai Verna) क्रय करने की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

7/10/14
(रविन्द्र गोस्वामी)
सचिव

मद संख्या:– 4 /141

विषय: दुकान सं0 बी–1 कविनगर के निस्तारण एंव मुल्यांकन के सम्बन्ध में।

दुकान सं0 बी–1 कविनगर के मूलयांकन के सम्बन्ध में विशेष कार्याधिकारी–पी की अध्यक्षता में वित्त नियन्त्रक, संयुक्त सचिव–जी एंव प्रभारी किराया की एक समिति का गठन किया गया। समिति की दिनांक 19/4/14 को बैठक आहूत हुई जिसमें विचार विमर्श उपरान्त समिति ने विधि सहायक को भी सम्मिलित करने का निर्णय लिया गया एंव प्रभारी किराया अनुभाग की संस्तुति पर उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 21/4/14 द्वारा पूर्व गठित समिति में विधि सहायक को भी सम्मिलित किया गया। गठित समिति के समक्ष दुकान संख्या बी–1, कविनगर के विषय में प्राप्त शिकायती पत्र पर विशेष कार्याधिकारी–पी द्वारा की गयी जॉच के अनुसार दुकान संख्या बी–1, कविनगर को कूट रचित तरीके से किरायेदारी परिवर्तन में अनिल ववेजा, संजीव ववेजा, बिजेन्द्र कुमार जैन द्वारा वर्ष 1998 में पटल पर कार्य देख रहे लिपिक प्रदीप मुर्गयी की संलिप्तता इंगित की गयी थी।

उक्त क्रम में जॉच आख्या के आधार पर पत्र दिनांक 2/4/94 के आधार पर प्रथम बार दिनांक 23/12/98 को रू0 6300/– किराया व रू0 10,500/– परिवर्तन शुल्क मार्च, 99 तक का किराया रू0 6300/– जमा किया गया है। रू0 525/– प्रतिमाह की दर से उक्त किराया 12 माह अर्थात 1 अप्रैल, 98 से 30 मार्च, 99 तक बनता है जबकि दिनांक 15/4/98 को रू0 340/– किराया अनिल कुमार व संजीव कुमार द्वारा जमा किया गया है। उपलब्ध अभिलेख के अनुसार अनिल कुमार का किराया रू0 350/– का था। इससे स्पष्ट है कि 30 मार्च, 98 का किराया अनिल ववेजा द्वारा पुराने दर से जमा किया गया है व उसके पश्चात 1/4/98 से विजेन्द्र कुमार रू0 525/– प्रतिमाह की दर से जमा किया गया।

उक्त प्रकरण में विधि सहायक द्वारा अभिमत दिया गया है कि सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम, 1882 की धारा–111एफ के अनुसार यह स्वैच्छिक परित्याग के अन्तर्गत आता है और अधिनियम की धारा–111 में दी गयी व्यवस्थ के अनुसार इस आधार पर किरायेदारी समाप्त किये जाने योग्य है। अधिनियम की धारा–111 में दी गयी व्यवस्थायें निम्नवत् है:–

111. Determination of lease

A lease of immovable property determines-

(a) by efflux of the time limited thereby,

(b) where such time is limited conditionally on the happening of some event-by the happening of such event,

(c) where the interest of the property terminates on, or his power to dispose of the same extends only to, the happening of any event-by the happening of such event,

(d) in case the interests of the lessee and the lessor in the whole of the property become vested at the same time in one person in the same right.

(e) by express surrender, that is to say, in case the lessee yields up his interest under the lease to the lessor, by mutual agreement between them,

(f) by implied surrender,

(g) by forfeiture; that is to say, (1) in case the lessee breaks an express condition which provides that, on breach thereof, the lessor may re-enter; or (2) in case the lessee renounces his character as such by setting up a title in a third person or by claiming title in himself; or (3) the lessee is adjudicated an insolvent and the lease provides that the lessor may re-enter on the happening of such event; and in any of these cases the lessor or his transferee gives notice writing to the lessee of his intention to determine the lease,

(h) on the expiration of a notice to determine the lease, or to quit, or of intention to quit, the property leased, duly given by one party to the other,

Illustration to clause (f)

A lessee accepts from his lessor a new lease of the property leased, to take effect during the continuance of the existing lease. This is an implied surrender of the former lease, and such lease determines thereupon.

इस प्रकार विधि सहायक द्वारा किरायेदारी समाप्त होने पर यह सम्पत्ति प्राधिकरण की होने का उल्लेख करते हुए अन्य प्रकरणों की भाँति निर्णय लिये जाने की राय दी है। जबकि डी0जी0सी0 (सिविल) द्वारा निम्न अभिमत दिया गया है। जिससे स्पष्ट है कि यदि प्राधिकरण के किसी लिपिक द्वारा कोई गलती की गयी है तो उसके लिए आवंटी को दोषी नही ठहराया जा सकता और बिजेन्द्र जैन को नियमित किरायेदार मानकर निर्धारित राशि जमा कराकर विक्रय किया जाना चाहिए।

उपरोक्त क्रम में समिति की बैठक में दोनों अभिमतों पर विचार विमर्श किया गया तथा विधि सहायक से उक्त सन्दर्भ में स्थिति स्पष्ट करने हेतु कहा गया। विधि सहायक द्वारा अवगत कराया गया कि धारा–111 के अन्तर्गत किरायेदारी समाप्त होने की व्यवस्था है परन्तु अधिनियम की धारा–116 में निम्न व्यवस्था भी है:–

116. Effect of holding over

If a lessee or underlessee of property remains in possession thereof after the determination of the lease granted to the lessee, and the lessor or his legal representative accepts rent from the lessee or underlessee, or otherwise assents to his continuing in possession, the lease is, in the absence of an agreement to the contrary, renewed from year to year, or from month to month, according to the purpose for which the property is leased, as specified in section 106.

Illustrations

(a) A lets a house to B for five years. B underlets the house to C at a monthly rent of Rs. 100. The five years expire, but C continues in possession of the house and pays the rent to A. C's lease is renewed from month to month.

(b) A lets farm to b for the life of C. C dies, but B continues in possession with A's assents. B's lease is renewed from year to year.

यह तथ्य निर्विवाद है कि दुकान सं0–बी–1, कविनगर पर आज भी बिजेन्द्र जैन का कब्जा है और उनके द्वारा नियमित किराया जमा किया गया है। अधिनियम की धारा–116, में दी गयी व्यवस्था को दृष्टिगत रखते हुए श्री बिजेन्द्र जैन का दुकान पर कब्जा होने एवं नियमित किराया जमा किये जाने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए श्री बिजेन्द्र जैन को प्रश्नगत सम्पत्ति पर अध्याशी मान कर प्रमुख सचिव, लोक निर्माण विभाग द्वारा जारी शासनादेश दिनांक–02/07/04 के अनुसार 09/10/98 में लिये गये निर्णय के अनुसार आवासीय उपयोग हेतु मानक किराया रू0–25/– प्रति वर्ग मी0 निर्धारित किया गया था तथा दिनांक–07/06/04 को सामान्य क्षेत्र हेतु रू0–40/– व विकसित क्षेत्र हेतु रू0–50/– प्रति वर्ग मी0 निर्धारित किया गया था।

(विमलेश कुमार) लिपिक

(प्रेमराज सिंह) उ0 सचिव

सार्वजनिक निर्माण विभाग द्वारा अक्टूबर, 98 तक मानक किराया रू0–12.50/–, अक्टूबर 98 से जुलाई 04 तक रू0–25/– व जुलाई, 04 से वर्तमान तक रू0–50/– प्रति वर्ग मी0 की दर से आवासीय उपयोग हेतु निर्धारित किया गया है। व्यवसायिक उपयोग हेतु उक्त दर को दुगुना करते हुए अक्टूबर, 98 तक रू0–25/– अक्टूबर, 98 से जुलाई, 04 तक रू0–50/– एवं जुलाई, 04 से वर्तमान तक रू0–100/– की दर से निर्धारित किया जा सकता है।

दुकान सं0–बी–1 से समिति द्वारा सम्पत्ति हस्तान्तरण अधिनियम की धारा–116 के अन्तर्गत दी गयी व्यवस्था के दृष्टिगत अनाधिकृत अध्यासन में बेदखल न किये जाने पर किरायेदारी नियमित की जा सकती है। जिस हेतु दिनांक–01/04/98 से उपरोक्त व्यवस्था के अनुसार मई, 2014 का किराया जमा कराकर दिनांक–01/08/13 के बाद प्रभावी सर्किल दर के आधार पर शासनादेश दिनांक–04/11/99 एवं 30/11/99 के अनुसार मूल्य आंकलित कर विक्रय करने की संस्तुति की गयी थी। समिति की संस्तुति के क्रम में उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक–06/05/2014 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है। इस प्रकार के अन्य प्रकरणों के भी समान प्रकिया अनुसार कार्यवाही की जाये।

अतः समिति की सस्तुति के क्रम में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं औपचारिक स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

(विमलेश कुमार)
लिपिक

(उमाशंकर)
अधिशासी अभियन

मद संख्याः 5/141

विषयः– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु विनियम–2014 (अन्तर्गत धारा 56(2) सपठित धारा 34 उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973) के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आवंटित/फ्री–होल्ड क्षेत्र में ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों हेतु सीवर/वाटर अनुरक्षण शुल्क वर्तमान में प्राधिकरण बोर्ड बैठक 2000 में लिये गये निर्णय (छायाप्रति संलग्न) के अनुसार प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों पर सीवर–वाटर अनुरक्षण शुल्क व उपयोग के चार्जेज लेने की पद्धति निम्न प्रकार है–

"भूखण्ड के कब्जे की दिनाँक से सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र की तिथि तक अनुरक्षण शुल्क भूखण्ड के क्षेत्रफल पर तत्समय प्रचलित दर का 25 प्रतिशत व उसके उपरान्त उपयोग का शुल्क आवासीय, व्यवसायिक व कम्युनिटी उपयोग के आच्छादित क्षेत्रफल (कम्पाउण्डिंग/कम्प्लीशन मानचित्र के अनुसार) पर पूर्ण दर से लिया जाता है। चूँकि बहुतायत भवनों/ग्रुप हाउसिंग के लिए कम्प्लीशन सर्टीफिकेट जारी होने से पूर्व ही बिल्डर द्वारा अध्यासित करा दिया जाता है। इस कारण कम्पाउण्डिगं की तिथि से ही पूर्ण दर से अनुरक्षण शुल्क लिया जाता है। उन भूखण्डों के केस में जो प्राधिकरण द्वारा आवंटित नहीं है उन पर सीवर–वाटर अनुरक्षण शुल्क की गणना हेतु वर्तमान में रजिस्ट्री की दिनाँक को कब्जे का दिनाँक माना जाता है तथा उपयोग के चार्जेज कम्पाउण्डिंग/कम्प्लीशन मानचित्र में आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर लिये जाते हैं।

ग्राम मोहीउद्दीनपुर कनावनी के खसरा सं0–519, 530, 532, 541, 542 व 543 के बिल्डर व अन्य डेवलपर्स द्वारा अनुरोध किया गया है कि "कनेक्शन लेने के उपरान्त ही उपयोग शुल्क लिया जाना चाहिए एवं अनुरक्षण शुल्क कनेक्शन तिथि से लिया जाना चाहिए।"

उपरोक्त प्रकरण में प्रशासनिक निर्णय लेने हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा विशेष कार्याधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गयी। समिति द्वारा अपनी संस्तुति दी गयी है कि "अधिनियम की धारा–56 के अनुसार विनिमय कराकर प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृत कराकर शासन के अनुमोदन की प्रत्याशा मे लागू किये जाने की संस्तुति की जाती है" प्रतिलिपि संलग्न है (संलग्नक–2) समिति द्वारा की गयी संस्तुति पर विचार करते हुए प्राधिकरण द्वारा "गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु विनियम–2014" नियमावली तैयार की गयी है जो संलग्न है (संलग्नक–3) कें अनुमोदन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा विकसित ऐसी विभिन्न योजनायें जो अभी तक नगर निगम, गाजियाबाद को हस्तान्तरित नही हुई हैं अथवा नगर निगम को हस्तान्तरण के पश्चात भी योजनाओ का अनुरक्षण प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है, में निर्मित विभिन्न श्रेणी के भवनों पर प्रतिमाह संशोधित दरों पर वाटर चार्जेज व सीवर चार्जेज लगाये जाने का निर्णय प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 27-11-99 में लिया गया था। बोर्ड बैठक हेतु प्रस्ताव एवं निर्णय की प्रति संलग्न है। शासन द्वारा पत्र सं0-1288/9-31-1-2000 दिनांक 16-3-2000 द्वारा अवगत कराया गया है कि लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी ऐसी विकसित योजनाओ में अनुरक्षण व्यवस्था हेतु भूखण्डों के क्षेत्रफल पर अनुरक्षण शुल्क की दरों का निर्धारण निम्नानुसार किया गया है जो नगर निगम, लखनऊ को हस्तान्तरित नहीं की गयी है और अवंटियों ने रहना प्रारम्भ कर दिया है।

1- आवासीय भूखण्डों के क्षेत्रफल का रु0 1.00 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह।
2- संस्थागत तथा कार्यालय प्रयोग हेतु रु0 1.50 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह
3- व्यवसायिक भूखण्डों के लिये रु0 2.00 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह।
4- स्कूल भूखण्डों के लिये रु0 0.20 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह।
5- रिक्त भूखण्डों पर जिस पर अवंटियों द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया है किन्तु निर्माण कार्य नही किया गया है, उन अवंटियों से 25% धनराशि अनुरक्षण शुल्क के रूप में वसूल किया जाये।

उपरोक्त परिपेक्ष्य में निम्नानुसार प्रस्ताव प्रस्तुत है।

1- विभिन्न श्रेणी के भूखण्डों पर शासन के उक्त सन्दर्भित पत्र में वर्णित अनुरक्षण शुल्क की दरों के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भी अनुरक्षण शुल्क प्राप्त किया जाये।
(ii) बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक अवंटी से भूखण्ड के क्षेत्रफल के अधार पर 1/= प्रति वर्ग मीटर की दर से अनुरक्षण शुल्क लिया जायेगा।
2- बोर्ड बैठक दिनांक 27-11-99 में निर्धारित विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु सीवर व वाटर चार्जेज दिनांक 31-12-2000 तक ही लिये जाये। तत्पश्चात दिनांक 1-1-2001 से भूखण्डों के क्षेत्रफल के अधार पर निर्धारित नई दरें उक्त शासनादेश के अनुसार प्रभावी होगी।
3- प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु नयी दरें अवंटी द्वारा बिजली का कनेक्शन प्राप्त करने की तिथि से लागू की जाये।
4- भूखण्डों पर भवन निर्माण के पश्चात भवन के "कम्पलीशन सर्टिफिकेट" दिनांक से पूर्ण अनुरक्षण शुल्क लिया जायेगा।
5- रिक्त भूखण्डों पर भूखण्ड की रजिस्ट्री के समय अनुरक्षण शुल्क वसूल किया जायेगा।
6- जिन मामलों में भूखण्डों की रजिस्ट्री करा कर कब्जा प्राप्त कर लिया गया है अथवा फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री करायी जा चुकी है, उन मामलों में भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय उपरोक्तानुसार अनुरक्षण शुल्क वसूल किया जायेगा।
7- सीवर व वाटर कनेक्शन चार्जेज एवं [illegible] चार्जेज के रूप में कुल रु0 [illegible] की धनराशि प्रति भूखण्ड/भवन कारिटेन [illegible] ही सम्मिलित की जायेगी। इन भवनों/भूखण्डों में सीवर/वाटर कनेक्शन [illegible] प्राधिकरण द्वारा कराया जायेगा।
8- इन दरों में तीस वर्ष दीर्घ [illegible] की वृद्धि [illegible]

उपरोक्तानुसार [illegible] अनुरक्षण शुल्क की दरों की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

ए0 के0 गुप्ता
अधि0 अभि0
गा0 वि0 प्रा0

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

	में जिस स्तर पर आवश्यक कार्यवाही अपेक्षित हो, उसे प्राथमिकता पर किया जाये। 50 क्यूसेक वाटर सप्लाई योजना के सम्बन्ध में समिति के पुर्नगठन व उच्च स्तर पर बैठक सम्पन्न कराए जाने के लिए दिए गए। चूँकि वर्तमान में प्राधिकरण के पास ग्राम [illegible] सिटी में भूमि उपलब्ध हो सकती है। अतः इस क्षेत्र में प्रस्तावित गार्डन सिटी प्रोजेक्ट हेतु भूमि अधिग्रहण के लिए दर निर्धारण के आधार पर निर्धारण कर भू-स्वामियों की सहमति मुआवजा सहित या अन्य विकल्प अगली बैठक में प्रस्तुत किये जाएं।
4- न्याय खण्ड का नाम ग्राम मकनपुर न्याय खण्ड रखे जाने के सम्बन्ध में।	न्याय खण्ड का नाम न्याय खण्ड 'मकनपुर' कर दिये जाने का प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
5- भाऊरसदेवरस योजना के ड्रा में हुए विलम्ब के कारण दी जाने वाली साधारण ब्याज की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
6- प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में किये जा रहे अनुरक्षण हेतु अनुरक्षण शुल्क की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में।	प्रस्ताव स्वीकार किया गया। प्रस्ताव के 1(i) भाग पर जो कि बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक अवंटी से भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर 1/-रु0 प्रति वर्ग मीटर की दर से अनुरक्षण शुल्क लिए जाने के सम्बन्ध में है, के सम्बन्ध में यह निर्णय लिया गया कि इसे आच्छादित क्षेत्रफल के आधार पर लिया जाए। प्रस्तावित दरों में प्रति वर्ष 5% की वृद्धि की जाए किन्तु तीन वर्षों में 15 प्रतिशत वृद्धि की जाये। शासन स्तर पर यदि संशोधन की आवश्यकता हो तो शासन को भी सन्दर्भित किया जाए। [illegible] के जो अनुरक्षण [illegible] इस हेतु एक [illegible]

वी0 के0 गुप्ता
[illegible] प्रा0

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व सम्बन्धित रेजीडेंट एसो0 के मध्य खोल दिया जाए। यह भी निर्देश दिए गए कि जिन बहुमंजिले टावरों में लोग रहने लगे हैं, उन्हें सूचित कर दिया जाए कि अमुक निर्धारित अवधि तक अपनी रेजी0 /एसो0 बना ले और टावर्स का रखरखाव स्वयं करें, अन्यथा निर्धारित अवधि के बाद प्राधिकरण द्वारा रखरखाव किया जाना सम्भव नहीं हो सकेगा। यदि प्राधिकरण द्वारा रखरखाव किया जाता है तो प्रयास किया जाए कि रखरखाव अनुबन्ध आधार पर किया जाए। यह दरें 1-4-2001 से प्रभावी होंगी।

7- सामुदायिक केन्द्रों के किरायों के सम्बन्ध में।

वर्ष के जिन माहिनों में शादी विवाह, एटहोम आदि सम्बन्धित समारोह अधिक संख्या में हों, उन माहों हेतु प्रस्तावित किराए की दरें स्वीकार की जाती हैं। उक्त माहों में अन्य समारोहों व अन्य अवशेष माहों में अन्य समारोहों हेतु प्रस्तावित दरों में 25% की कमी करते हुए किराए की दर निर्धारण पर भी स्वीकृति प्रदान की गयी।

8- प्राधिकरण द्वारा विन्यास मानचित्र के स्वीकृति के समय कालोनाइजर्स/सहकारी आवास समितियों से विकास कार्यों के लिये किये जाने वाले अनुबन्धों के सम्बन्ध में।

प्रस्ताव स्वीकार किया गया। शासन के निर्देश की आवश्यकता नहीं है। विधिक परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर करा कर लागू किया जाये।

9- मोदीनगर विकास क्षेत्र के अन्तर्गत खसरा नं0 322 व 390 ग्राम अबूपुर पर रूरल डेवलपमेन्ट एण्ड सैल्फ इम्पलाईमेन्ट ट्रैनिंग इन्स्टीट्यूट संस्था के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कृषि भूमि पर 10% भू उपयोग आच्छादन व 15 एफ ए आर के अनुसार निर्माण की अनुमति इस शर्त के अधीन प्रदत्त की जाती है कि स्थल पर NCR मास्टर रीजनल प्लान के अनुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से 100 मीटर तक ग्रीन बेल्ट [illegible]

वी0 के0 गुप्ता
अति0 अभि0
गा0 वि0 प्रा0

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण विकास क्षेत्र के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा आवंटित/फ्री–होल्ड क्षेत्र में ग्रुप–हाउसिंग भूखण्डों हेतु सीवर/वाटर अनुरक्षण एवं उपयोग शुल्कों के निर्धारण के सम्बन्ध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 07.05.2014 को विशेष कार्याधिकारी(पी) की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में निम्न अधिकारियों द्वारा प्रतिभाग किया गया:–

25

104

1.	विशेष कार्याधिकारी (पी)	–	अध्यक्ष
2.	वित्त नियंत्रक	–	सदस्य
3.	मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक	–	सदस्य
4.	मुख्य अभियन्ता	–	सदस्य/संयोजक
5.	अधिशासी अभियन्ता जोन–01	–	सदस्य
6.	अधिशासी अभियन्ता जोन–05	–	सदस्य
7.	अधिशासी अभियन्ता जोन–06	–	सदस्य
8.	विधि सहायक–प्रथम	–	सदस्य

बैठक में विचार–विमर्श के उपरान्त समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति की जाती है:–

1. प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों हेतु

(a) प्राधिकरण बोर्ड बैठक 2000 में लिये गये निर्णय के अनुसार प्राधिकरण द्वारा आवंटित भूखण्डों पर सीवर–वाटर शुल्क तथा उपयोग शुल्क लिया जाय।(निर्णय की प्रति संलग्न है)

(b) बोर्ड के निर्णय बिन्दु–4 के अनुसार भूखण्डों पर भवन निर्माण के पश्चात भवन के कम्पलीशन सर्टिफिकेट की दिनांक से पूर्ण अनुरक्षण शुल्क लिये जाने का नियम है। लेकिन बहुतायत प्रकरणों में यह तथ्य संज्ञान में आया हैं कि बिल्डर्स द्वारा सम्पूर्ति–प्रमाण–पत्र प्राप्त किये बिना ही भवनों में अध्यासन करा दिया गया है। ऐसी स्थिति में प्राधिकरण के वित्तीय हित के दृष्टिगत यह प्रस्ताव है कि अन्तिम शमन मानचित्र स्वीकृति होने या वाटर–सीवर कनैक्शन की अनुमति निर्गत होने की तिथि (जो भी पहले हो) तक 25 प्रतिशत व उसके बाद 100 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क लिया जायेगा।

(c) यदि किसी ग्रुप हाउसिंग के लिए शमन/कम्पलीशन कई भागो में कराया जाता है तो उनके अलग–अलग भागों के लिए किये गये शमन/कम्पलीशन की तिथि से पूर्ण अनुरक्षण दर (100 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क) से अनुरक्षण शुल्क लिया जाएगा। अर्थात किसी ग्रुप हाउसिंग के ए, बी व सी टावर का शमन/कम्पलीशन कमशः दिनांक 01.01.2010, 22.02.2012 व 31.03.2014 को लिया जाता है, तो ए टावर के लिए पूर्ण दर से अनुरक्षण शुल्क दिनांक 01.01.2010 से, टावर बी के लिए पूर्ण अनुरक्षण शुल्क दिनांक 22.02.2012 से व सी टावर के लिए दिनांक 31.03.2014 से पूर्ण दर से अनुरक्षण शुल्क लिया जायेगा।

(d) यदि अन्तिम शमन मानचित्र स्वीकृति होने से पहले बिल्डर्स द्वारा वाटर/सीवर कनैक्शन शुल्क व देय 25 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क इत्यादि मांगपत्र प्राप्त होने के बाद भी मांगपत्र के अनुसार वांछित धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा नही करायी जाती है, तो ऐसी स्थिति में जिस तिथि को धनराशि जमा करके कनैक्शन लिया गया है, उस तिथि तक 25 प्रतिशत व उसके उपरान्त पूर्ण धनराशि वसूल की जाय परन्तु कनैक्शन लेने की तिथि के समय जो भी प्रभावी अनुरक्षण शुल्क होगा उसके अनुसार पुनरीक्षित गणना करके बढ़ी हुई धनराशि की वसूली की जायेगी। बशर्ते ऐसी स्थिति में कनैक्शन लेने की तिथि Compounding की तिथि से पहले की होनी चाहिए।

के0 के0 गुप्ता
वी0 के0 गोयल
अभियन्ता

संलग्नक-2

(e) यदि बिल्डर्स द्वारा देय अनुरक्षण शुल्क प्राधिकरण कोष में जमा नही किया गया है एवं ग्रुप हाउसिंग ए0ओ0ए0 को हस्तान्तरित कर दी गयी है, तो हस्तान्तरण की तिथि से पूर्व की देय धनराशि ब्याज सहित बिल्डर से वसूली की जायेगी एवं हस्तान्तरण के बाद की धनराशि ए0ओ0ए द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी। 26 103

2. **फ्री–होल्ड क्षेत्र के भूखण्डों के लिए:–**

(A) जहाँ प्राधिकरण द्वारा सर्विसेज विकसित हैं।

(a) उन भूखण्डों पर जिन पर मानचित्र स्वीकृत किया जा चुका है। उन पर मानचित्र स्वीकृति की तिथि से अंतिम कम्पाउडिंग/सम्पूर्ति प्रमाण–पत्र/कनेक्शन आवेदन(जो भी पहले हो) तक की अवधि के लिए पूर्ण अनुरक्षण दर का 25 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क तथा उसके उपरान्त उपयोग का शुल्क आवासीय, व्यवसायिक व कम्यूनिटी उपयोग के आच्छादित क्षेत्रफल पर (कम्पाउडिंग/कम्प्लीशन मानचित्र के अनुसार) पूर्ण शुल्क वसूल किया जाय।

(b) बिन्दु संख्या–1के पैरा (b), (c), (d) & (e) के अनुसार।

(B) जहाँ प्राधिकरण द्वारा सर्विसेज विकसित नहीं है।

(a) उन भूखण्डों पर जिन पर मानचित्र स्वीकृत किया जा चुका है। वहाँ प्राधिकरण द्वारा सर्विसेज विकसित किये जाने की तिथि से अंन्तिम कम्पाउडिंग/कम्प्लीशन/कनैक्शन आवेदन की तिथि तक अनुरक्षण शुल्क भूखण्ड के क्षेत्रफल पर तत्समय निर्धारित अनुरक्षण शुल्क का 25 प्रतिशत तथा उसके उपरान्त उपयोग का शुल्क आवासीय, व्यवसायिक व कम्यूनिटी उपयोग के आच्छादित क्षेत्रफल पर (कम्पाउडिंग/कम्प्लीशन मानचित्र के अनुसार) पूर्ण शुल्क वसूल किया जाय।

(b) बिन्दु संख्या–1के पैरा (b), (c), (d) & (e) के अनुसार।

(f) यदि सीवर–वाटर कनैक्शन हेतु आवेदन के समय सर्विसेज विकसित नहीं है तो प्राधिकरण द्वारा सर्विसेज विकसित किये जाने के उपरान्त डिमाण्ड किये जाने की तिथि से पूर्ण उपयोग शुल्क वसूल किया जाय तथा सर्विसेज विकसित किये जाने तक कोई अनुरक्षण शुल्क न लिया जाय।

3. सीवर–वाटर कनेक्शन की अनुमति देते समय की वर्तमान दर पर ही अनुरक्षण शुल्क लिया जाय।

4. पूर्व में जो प्रकरण निस्तारित किये जा चुके है अथवा अनुरक्षण शुल्क जमा कराया जा चुका है, उन पर नये नियम लागू नहीं होंगे।

5. अनुरक्षण शुल्क की दरे प्राधिकरण द्वारा प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रथम दिवस को cost index के आधार पर पुनरीक्षित की जायेगी।

उपरोक्त बिन्दुओ के अनुसार अधिनियम की धारा--56 के अनुसार विनिमय कराकर प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृत कराकर शासन के अनुमोदन की प्रत्याशा में लागू किये जाने की संस्तुति की जाती है।

(राजेन्द्र त्यागी) विधि सहायक–प्रथम सदस्य	(एस0एस0 वर्मा) अधि0 अभि0जोन–1 सदस्य	(आर0के0 जायसवाल) अधि0 अभि0जोन–5 सदस्य	(ए0के0 गुप्ता) अधि0 अभि0जोन–6 सदस्य
(वी0के0 गोयल) मुख्य अभियनता सदस्य/संयोजक	(एस0सी0 मिश्र) सी0ए0टी0पी0 सदस्य	(टी0आर0 यादव) वित्त नियंत्रक सदस्य	(आर0पी0 पाण्डेय) विशेष कार्याधिकारी अध्यक्ष

ए0 के0 गुप्ता
अधि0 अभि0
प्रा0

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

संलग्नक-3

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

द्वारा

विकसित योजनाओं में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु विनियम–2014

अन्तर्गत धारा 56(2) सपठित धारा 34
उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973

अधिसूचना संख्या .....

लखनऊ : दिनांक जुलाई, 2014

1– संक्षिप्त नाम प्रारम्भ तथा प्रसार :–

(1) यह विनियम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु विनियम–2014 कहलायेगा ।

(2) यह विनियम प्राधिकरण बोर्ड द्वारा स्वीकृत होने की तिथि से प्रर्वत्त होगा ।

(3) यह विनियम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की सीमाओं के विकास क्षेत्र में विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण हेतु अनुरक्षण शुल्क निर्धारण के लिए लागू होगा ।

2– परिभाषायें :– जब तक प्रसंग से अन्यथा अपेक्षित न हो, इन विनियमों में :–

(क) अधिनियम का तात्पर्य उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 से है ।

(ख) नियमावली का तात्पर्य गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की गयी योजनाओं में संचालित आवश्यक सेवाओं के अनुरक्षण सम्बन्धी नियमावली से है ।

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

(ग) "भूखण्ड" का तात्पर्य प्राधिकरण की किसी योजना में आवासीय /व्यवसायिक/अन्य उपयोग हेतु आवंटित भूखण्ड से है ।

(घ) "भवन" का तात्पर्य प्राधिकरण की किसी योजना में आवासीय /व्यवसायिक/अन्य उपयोग हेतु आवंटित भवन से है ।

(ङ) "आवंटित भूखण्डों" से तात्पर्य प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में प्राधिकरण द्वारा विक्रय विलेख/पट्टे पर आवंटित भूखण्डों से है ।

(च) "फ्रीहोल्ड क्षेत्र में भूखण्डों" से तात्पर्य प्राधिकरण के विकास क्षेत्र के अन्तर्गत क्रय किये गये भूखण्ड से है जिस पर प्राधिकरण के द्वारा महायोजना/जोनल प्लान एवं तलपट मानचित्र के अनुसार स्वीकृति उपरान्त भूखण्ड विकसित किये गये हैं ।

(छ) "ग्रुप हाउसिंग" से तात्पर्य 2000 वर्ग मीटर से बड़े भूखण्ड पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत बहुमंजिले भवनों से है, इसमें प्राधिकरण द्वारा आवंटित अथवा फ्रीहोल्ड भूखण्ड दोनों सम्मिलित हैं ।

(ज) "वाटर/सीवर कनेक्शन" से तात्पर्य निर्मित परिसम्पत्तियों में पीने हेतु आपूर्ति किये जाने वाले पानी के लिए वाटर लाईन से संयोजन एवं सीवेज निस्तारण हेतु सीवर लाईन से संयोजन, से है ।

(झ) "अनुरक्षण शुल्क" से तात्पर्य पीने हेतु पानी की आपूर्ति करने वाली वाटर लाईनों एवं सम्बन्धित परिसम्पत्ति से एस0टी0पी0 तक जोड़ने वाली सीवर लाईनों आदि की सफाई, मरम्मत एवं अन्य अनुरक्षण सम्बन्धी कार्यो पर होने वाले व्यय से है।

3– (1) अनुरक्षण शुल्क की देयता––

अधिकांशतः विकासकर्ता बिना सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये अपार्टमेन्ट्स में अपार्टमेन्ट स्वामियों का अध्यासन कर देते हैं। विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड का मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत करने की तिथि से अनुरक्षण शुल्क का 25 प्रतिशत देय होगा। प्राधिकरण से सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने अथवा सीवर कनेक्शन दिये जाने की तिथि, जो भी पहले हो, तक 25 प्रतिशत तथा उसके पश्चात शत्–प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क की देयता होगी ।

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

के0 के0 गुप्ता
अधि0 अभि0
ग्रा0 वि0 प्रा0

(2) ग्रुप हाउसिंग परियोजना जिनमें एक या एक अधिक टावर का निर्माण होता है, में शमन/सम्पूर्ति प्रमाण पत्र, आंशिक रूप से किये जाने की व्यवस्था है। अतः आशिक रूप से सम्पूर्ति प्रमाण पत्र जारी होने की तिथि में जिस टावर का कम्पलीशन जारी हो जायेगा उस पर शत्–प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क देय होगा ।

(3) अन्तिम शमन स्वीकृति/सम्पूर्ति प्रमाण पत्र के निर्गत होने/आपूर्ति कनेक्शन प्राप्त करने की तिथि को, जो भी पहले हो, प्रभावी पूर्ण अनुरक्षण शुल्क देय होगा ।

(4) यदि प्रमोटर द्वारा विकसित योजना अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसियेशन/रेजीडेन्ट वेल्फेयर ऐसोसिएशन को हस्तान्तरित कर दी गयी है तो हस्तान्तरण की तिथि तक अनुरक्षण शुल्क की समस्त देय धनराशि प्रमोटर से वसूल की जायेगी एवं हस्तान्तरण के बाद अपार्टमेन्ट ओनर्स एसोसियेशन से वसूल की जायेगी ।

(5) यदि फ्रीहोल्ड क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा आवश्यक सेवायें विकसित नहीं की गयी हैं तो प्राधिकरण द्वारा सेवायें विकसित किये जाने की तिथि से अन्तिम कम्पाउण्डिग/सम्पूर्ति प्रमाण पत्र/कनेक्शन हेतु आवेदन करने की तिथि तक अनुरक्षण शुल्क भूखण्ड के क्षेत्रफल पर तत्समय निर्धारित अनुरक्षण शुल्क का 25 प्रतिशत तथा उसके उपरान्त उपयोग का शुल्क आवासीय/व्यावसायिक/काम्युनिटी उपयोग के आच्छादित क्षेत्रफल पर शमन/सम्पूर्ति मानचित्र के अनुसार पूर्ण शुल्क लिया जायेगा एवं सर्विस विकसित किये जाने तक कोई शुल्क देय नहीं होगा ।

(6) सीवर वाटर कनेक्शन की अनुमति देते समय तत्समय प्रभावी दर पर ही अनुरक्षण शुल्क लिया जायेगा ।

4– <u>अनुरक्षण शुल्क का निर्धारण–</u>

प्रश्नगत परिसम्पत्ति की श्रेणी के आधार पर अनुरक्षण शुल्क प्रत्येक वित्तीय वर्ष में पुनरीक्षित किये जायेंगे। विनिमय के अनुसार निम्न दरें वित्तीय वर्ष 2014–15 के लिए हैं। प्रत्येक वित्तीय वर्ष में 1 अप्रैल से 10 प्रतिशत बढ़ोत्तरी के साथ स्वतः ही अनुरक्षण शुल्क की दरें लागू रहेंगी।

(1) आवासीय भूखण्डों एवं बहुमंजिले ग्रुप हाउसिंग भवनों में प्रत्येक आवंटी से अनुरक्षण शुल्क आच्छादित क्षेत्रफल पर रू0 2.66 प्रतिमाह, प्रति वर्गमीटर देय होगा।

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

(2) संस्थागत एवं कार्यालय उपयोग हेतु अनुरक्षण शुल्क आच्छादित क्षेत्रफल पर रू0 3.82 प्रतिमाह, प्रति वर्गमीटर देय होगा।

(3) व्यवसायिक भूखण्डों हेतु अनुरक्षण शुल्क आच्छादित क्षेत्रफल पर रू0 5.08 प्रतिमाह, प्रति वर्गमीटर देय होगा।

(4) स्कूलों भूखण्डों के लिए अनुरक्षण शुल्क आच्छादित क्षेत्रफल पर रू0 0.55 प्रतिमाह, प्रति वर्गमीटर देय होगा।

(5) उक्त के अतिरिक्त जिन योजनाओं में पूर्ण अनुरक्षण न कर प्राधिकरण द्वारा केवल आंशिक सुविधायें/सेवाओं (वाटर/सीवर में से कोई एक सुविधा) मात्र का ही अनुरक्षण किया जा रहा है, ऐसे प्रकरणों में आच्छादित क्षेत्रफल पर उपरोक्त बिन्दु 1 से 4 पर अंकित दरों का 50 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क प्रतिमाह, प्रति वर्गमीटर देय होगा।

5– उपरोक्त विनियम द्वारा अनुरक्षण शुल्क की देयता हेतु मांग पत्र प्राधिकरण के सम्बन्धित अधिकारी द्वारा जारी किया जायेगा । मांग पत्र के अनुसार निर्धारित समयावधि तक भुगतान न करने पर उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–40 के अनुसार भू–राजस्व के रूप में वसूल की जा सकेगी जिसके लिए सक्षम स्तर से वसूली प्रमाण पत्र कलेक्टर को भेजा जायेगा ।

उपाध्यक्ष/अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद

वी0 के0 गोयल
मुख्य अभियन्ता

मद संख्या– 6/141

31

विषयः– प्राधिकरण योजनाओं का सैक्टर रेट तथा अनिस्तारित सम्पत्तियों का खुली नीलामी द्वारा निस्तारण किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरें मार्च 2015 तक फ्रीज किये जाने के सम्बन्ध में।

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

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

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

प्राधिकरण द्वारा दिनांक 24.05.2012 एवं दिनांक 28.09.2012 को प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरें पुनरीक्षित की गयी है। दिनांक 14.07.2012 को जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित दरें पुनरीक्षित की गयी है, जिनमें सैक्टर दरों में भारी वृद्धि की गई। यथा इन्दिरापुरम, राजनगर एवं वैशाली योजना की सैक्टर दर रू० 15,000.00 से बढ़कर 50,000.00 हुई है। संजयनगर योजना की सैक्टर दर रू० 9,000.00 से बढ़कर 25,000.00 हो गयी हैं। ब्रिज विहार योजना की सैक्टर दर रू० 10,400.00 से बढ़कर 30,000.00 हो गयी हैं। गोविन्दपुरम योजना की सैक्टर दर रू० 12,000.00 से बढ़कर 25,000.00 हो गयी हैं। इस प्रकार प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरों में 2 से 3 गुना वृद्धि विगत एक वर्ष में हुई थी।

इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा नीलामी की जा रही भूखण्डों/सम्पत्तियों पर मूल्य का 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार एवं 12 प्रतिशत लीज रेंट एवं फ्री–होल्ड चार्ज अतिरिक्त देय होता है। इस प्रकार नीलामी में प्रस्तावित सम्पत्तियों का न्यूनतम आरक्षित मूल्य काफी अधिक एवं कभी–कभी मार्केट रेट से भी अधिक हो जाता है, फलस्वरूप प्राधिकरण द्वारा अनेकों सम्पत्तियों की नीलामी बार–बार आयोजित किये जाने के बावजूद

7/10/14
07/10/14

उन सम्पत्तियों की बोली लगाने हेतु बोलीदाता उपलब्ध नहीं हो पा रहे है। प्राधिकरण की 214 अनिस्तारित सम्पत्तियों में से अधिकतर सम्पत्तियों की कई कई बार नीलामी आयोजित किये जाने के बावजूद भी उनका निस्तारण नहीं हो सका है।

कार्यालय आदेश संख्या–232/प्रशा.अनु./2012 दिनांक 24.05.2012 के अनुसार प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरें जिलाधिकारी द्वारा सर्किल रेट बढ़ाये जाने पर स्वतः ही बढ़ जायेगी। जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा माह जुलाई 2013 में नये सर्किल रेट की सूची जारी की गयी थी। सर्किल रेट बढ़ जाने पर प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों की न्यूनतम आरक्षित मूल्य और भी अधिक बढ़ जाने एवं इस पर लगने वाले अधिभार भी बढ़ जाने के कारण प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियो के निस्तारण को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण बोर्ड की 140 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 02.06.2014 में मद संख्या–10 पर प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दर एवं न्यूनतम आरक्षित दरें सितम्बर 2014 तक फ्रीज की गई थी। किन्तु 30.09.2014 की अवधि व्यतीत हो चुकी है एवं जिलाधिकारी द्वारा दिनांक 06.08.2014 को जारी वर्तमान सर्किल रेट इन दरों से 15 से 25 प्रतिशत तक उच्च है। बाजार में रियल एस्टेट में मंदी आये रहने के कारण प्राधिकरण की सम्पत्तियों का निस्तारण नहीं हो पा रहा है।

प्राधिकरण द्वारा ओपन मार्केट में खुली नीलामी के माध्यम से अनिस्तारित सम्पत्तियों का निस्तारण किया जा रहा है। खुली नीलामी में प्रतियोगिता के दौरान जो भी सर्वोच्च दर प्राप्त होती हैं, उसी पर सर्वोच्च बोलीदाता को सम्पत्ति का आंवटन किया जाता है। ऐसी दशा में प्राधिकरण को तत्समय चल रही मार्केट दर प्राप्त हो जाती है। अतः प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में रिक्त एवं अनिस्तारित सम्पत्तियों के ओपन मार्केट में खुली नीलामी के माध्यम से निस्तारण किये जाने के दृष्टिगत अनिस्तारित सम्पत्तियों की न्यूनतम निर्धारित दरों को फ्रीज किया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। किन्तु निर्माण शमन व एफ ए आर आदि के सम्बन्ध में जिलाधिकारी के सर्किल रेट के अनुसार ही दरें लागू होंगी।

अतः अनिस्तारित सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण की योजनाओं में 30 सितम्बर 2014 तक फ्रीज किया गया सैक्टर रेट तथा अनिस्तारित सम्पत्तियों को खुली नीलामी द्वारा निस्तारण किये जाने हेतु न्यूनतम आरक्षित दरें मार्च 2015 तक फ्रीज किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्याः– 7/141

विषय :– दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को आपरेशन व मेन्टीनेन्स स्टाफ के लिये आवासीय फ्लैटस् के निर्माण हेतु 1.5 एकड़ भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. द्वारा दिनांक 17.06.2014 को इस आशय का पत्र प्रस्तुत किया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के मध्य निष्पादित एम. ओ. यू. के अनुसार दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को अपने स्टाफ के लिये आवास बनाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा फ्री ऑफ कॉस्ट 1.5 एकड़ भूमि दी जानी थी जो कि विगत दो वर्षों से उन्हें अभी तक उपलब्ध नहीं करायी गयी है।

निदेशक (परियोजना व नियोजन) दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के पत्र दिनांक 17.06.2014 के कम में एम. ओ. यू. में उल्लिखित बिन्दुओं के अनुसार दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के आपरेशन व मैन्टेनैन्स स्टाफ के लिये वैशाली योजना में 1.5 एकड़ भूमि फ्री ऑफ कॉस्ट आबंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा समस्त तथ्यों का परीक्षण करने हेतु विभागीय समिति का गठन किया गया।

समिति की बैठक दिनांक 22.07.2014 को आयोजित की गयी। बैठक के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के मध्य दिनांक 24.03.2014 को निष्पादित एम ओ यू एवं इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की 110 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.12.2006 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय का अवलोकन किया गया। तथ्यों के अवलोकन उपरान्त समिति द्वारा यह सुझाव दिया गया है कि दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. आपरेशन व मैन्टेनैन्स स्टाफ के आवासीय फ्लैटस के निर्माण हेतु 1.5 एकड़ आवासीय भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराने का दायित्व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में वांछित भूमि की उपलब्धता के सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त यह पाया गया कि कोयल एन्क्लेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–08 (क्षेत्रफल 6400.00 वर्ग मीटर) उपलब्ध है जिसे दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को आबंटित किया जा सकता है। समिति द्वारा दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को सन्दर्भित भूखण्ड उनकी सहमति लिये जाने के उपरान्त आबंटित किये जाने की संस्तुति की गयी। तत्कम में प्राधिकरण द्वारा निदेशक (परियोजना व नियोजन) दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को सहमति हेतु पत्र संख्या–230/व्यव.अनु./14 दिनांक 11.08.2014 प्रेषित कर दिया गया है।

उक्त के कम में दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को कोयल एन्क्लेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–08 (क्षेत्रफल 6400.00 वर्ग मीटर) उनसे सहमति प्राप्त किये जाने के उपरान्त आबंटित किये जाने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से बोर्ड द्वारा दिनांक 27.08.2014 को अनुमोदित किया गया है। दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को इस कार्यालय के पत्र संख्या–230/व्यव.अनु./2014 दिनांक 11.08.2014 के द्वारा निशुल्क भूमि उपलब्ध कराये जाने का प्रस्ताव पत्र प्रेषित किया जा चुका है।

उपरोक्तानुसार प्रकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

7/10/14 (JG) | 07/10/14 AE | 07.10.14 JSG

परिचालन के माध्यम से प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन कराये जाने हेतु प्रस्ताव

विषय :– दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को आपरेशन व मेन्टीनेन्स स्टाफ के लिये आवासीय फ्लैटस् के निर्माण हेतु 1.5 एकड़ भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. द्वारा दिनांक 17.06.2014 को इस आशय का पत्र प्रस्तुत किया गया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के मध्य निष्पादित एम. ओ. यू. के अनुसार दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को अपने स्टाफ के लिये आवास बनाने हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा फ्री ऑफ कॉस्ट 1.5 एकड़ भूमि दी जानी थी जो कि विगत दो वर्षों से उन्हें अभी तक उपलब्ध नहीं करायी गयी है।

निदेशक (परियोजना व नियोजन) दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के पत्र दिनांक 17.06.2014 के क्रम में एम. ओ. यू. में उल्लिखित बिन्दुओं के अनुसार दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के आपरेशन व मैन्टेनैन्स स्टाफ के लिये वैशाली योजना में 1.5 एकड़ भूमि फ्री ऑफ कॉस्ट आबंटित किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा समस्त तथ्यों का परीक्षण करने हेतु विशेष कार्याधिकारी (पी) की अध्यक्षता में निम्नलिखित समिति का गठन किया गया :–

1.	विशेष कार्याधिकारी पी.)	–	अध्यक्ष
2.	विशेष कार्याधिकारी (डी.)	–	सदस्य
3.	वित्त नियंत्रक	–	सदस्य
4.	मुख्य अभियंता	–	सदस्य
5.	मुख्य वास्तुविद् एवं नगर नियोजक	–	सदस्य
6.	संयुक्त सचिव (व्यव.)	–	सदस्य

उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 22.07.2014 को आयोजित की गयी। बैठक के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण व दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के मध्य दिनांक 24.03.2014 को निष्पादित एम ओ यू एवं इस सम्बन्ध में प्राधिकरण की 110 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21.12.2006 के अन्तर्गत लिये गये निर्णय का अवलोकन किया गया। तथ्यों के अवलोकन उपरान्त समिति द्वारा यह सुझाव दिया गया है कि दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. आपरेशन व मैन्टेनैन्स स्टाफ के आवासीय फ्लैटस के निर्माण हेतु 1.5 एकड़ आवासीय भूमि निःशुल्क उपलब्ध कराने का दायित्व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में वांछित भूमि की उपलब्धता के सम्बन्ध में विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त यह पाया गया कि कोयल एन्क्लेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–08 (क्षेत्रफल 6400.00 वर्ग मीटर) उपलब्ध है जिसे दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को आबंटित किया जा सकता है। समिति द्वारा दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को सन्दर्भित भूखण्ड उनकी

सहमति लिये जाने के उपरान्त आबंटित किये जाने की संस्तुति की गयी है। तत्क्रम में प्राधिकरण द्वारा निदेशक (परियोजना व नियोजन) दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को सहमति हेतु पत्र संख्या–230/व्यव. अनु./14 दिनांक 11.08.2014 प्रेषित कर दिया गया है।

उक्त के क्रम में दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को कोयल एन्क्लेव योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–08 (क्षेत्रफल 6400.00 वर्ग मीटर) उनसे सहमति प्राप्त किये जाने के उपरान्त आबंटित किये जाने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी)
चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर
एन0सी0आर0 सेल,
गाजियाबाद

(एस0के0जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उत्तर प्रदेश, लखनऊ

(वी0के0एल0 श्रीवास्तव)
विशेष सचिव,
वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग–8)

(सिंहराज)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(ओम त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(प्रीती यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(अनिल स्वामी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड
कृ0प0उ0

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक,
जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ
के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी,
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद संख्याः– 8/141

विषयः– ग्राम मकनपुर के किसानों को कृषक पुर्नवास योजना के अन्तर्गत इन्दिरापुरम योजना के न्यायखण्ड–1 में आवंटित दुकानों की बढ़ी हुई धनराशि जमा कराये जाने के सम्बन्ध मे।

कृषक पुर्नवास योजना के अन्तर्गत न्यायखण्ड प्रथम इन्दिरापुरम योजना में ग्राम मकनपुर के कृषकों को दिनांक 25.05.2012 को लाटरी ड्रॉ के माध्यम से दुकानों का आबंटन किया गया था। आबंटन के समय दुकानों का निर्माण कार्य पूर्ण न हो पाने व इसके फलस्वरूप दुकानों का अन्तिम मूल्यांकन न हो पाने के कारण दुकानों के आबंटियों को अनुमानित मूल्य सूचित करते हुए आबंटन पत्र एवं भुगतान विवरण जारी किये गये थे । उक्त भुगतान विवरण के विरूद्ध अधिकांशत कृषक आबंटियों द्वारा 50 प्रतिशत धनराशि जमा कर दी गयी थी किन्तु इसी मध्य प्रश्नगत दुकानों का अन्तिम मूल्यांकन प्राप्त हो गया एवं आबंटियों को अन्तिम मूल्यांकन के अनुसार अन्तर की धनराशि जमा करने हेतु पत्र प्रेषित करते हुए सूचित किया गया, जिस पर कृषक आबंटियों द्वारा अपना विरोध प्रदर्शित किया गया एवं उनके द्वारा मूल्य एवं लीज रेन्ट की धनराशि का अन्तर जमा नहीं किया गया। जिन कृषकों द्वारा अन्तिम मूल्यांकन के अनुसार मूल्य एवं लीज रेन्ट के अन्तर की धनराशि जमा कर दी गयी है। उनके पक्ष में प्राधिकरण द्वारा पट्टा अनुबन्ध/विलेख निष्पादित करते हुए कब्जा पत्र जारी किये जा चुके है। जिन कृषक आबंटियों द्वारा अन्तिम मूल्यांकन में बढ़े हुए मूल्य का विरोध किया गया एवं उनके द्वारा अन्तर की धनराशि जमा नहीं की गयी, उनके रजिस्ट्री एवं कब्जे की कार्यवाही सम्पन्न नहीं हो सकी है।

ग्राम मकनपुर के 12 दुकानों के कृषक आबंटियों द्वारा दिनांक 10.09.2014 को प्रत्यावेदन दिया गया जिसमें उनके द्वारा यह कहा गया कि "कृषकों द्वारा निर्धारित शैडयूल के अनुसार धनराशि जमा कर दी है और अधिकतर किसानों की 50 प्रतिशत धनराशि काफी समय पूर्व जमा हो चुकी है तथा किसान बार–बार कब्जे की मांग करते रहे परन्तु उन्हें आज तक कब्जा प्रदान नहीं किया गया है इसके विपरीत प्राधिकरण किसानों से ब्याज ले रहा है जो कि उनके साथ घोर अन्याय है। श्रीमान जी प्राधिकरण में किसानों से फैसले के बावजूद दुकानों की कीमतें बढ़ायी गई है जिन्हें कृषक अदा करने में असमर्थ है इसलिए 50 प्रतिशत से अवशेष धनराशि व बढ़ी धनराशि को 6 वर्ष में बिना ब्याज लिया जावे तथा पूर्व में लिया गया ब्याज अवशेष धनराशि में समायोजित किया जावे ताकि कृषकों से न्याय हो सके। श्रीमान जी प्राधिकरण के अनुरोध पर ही तीसरी मंजिल का निर्माण स्वीकृत हुआ था।"

कृषक आबंटियों द्वारा अपने पत्र के माध्यम से यह अनुरोध किया गया है कि उनके द्वारा निर्धारित शैडयूल के अनुसार 50 प्रतिशत की धनराशि काफी समय पूर्व ही जमा कर दी गयी है एवं उन्हें दुकानों का कब्जा नहीं दिया गया है। कृषक आबंटियों द्वारा यह भी आपत्ति प्रकट की गयी है कि किसानों से फैसले के बावजूद दुकानों की कीमतें बढ़ायी गयी है जिन्हें कृषक अदा करने में असमर्थ है। इसके साथ आबंटी द्वारा यह मांग की गयी है कि 50 प्रतिशत से अवशेष धनराशि व बढ़ी धनराशि को 6 वर्ष में बिना ब्याज के लिया जाये तथा पूर्व में लिया गया ब्याज अवशेष धनराशि में समायोजित किया जाये।

मकनपुर के कृषक आबंटियों के साथ दिनांक 10.09.2014 को बैठक हुई थी। बैठक में आबंटियों द्वारा यह भी तर्क दिया गया था कि प्राधिकरण द्वारा दुकानों के निर्माण पूर्ण होने से पहले दुकानों के मूल्य पर ब्याज की मांग किया जाना उचित नहीं है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि अधिकांश आबंटियों द्वारा 50 प्रतिशत मूल्य एवं लीज रेन्ट की धनराशि जमा कर दी गयी है एवं किसानों को दुकानों का आबंटन इस प्राविधान के साथ किया गया था कि आबंटियों का दुकानों का कब्जा अन्तिम मूल्य की 50 प्रतिशत धनराशि एवं नियमानुसार लीज रेन्ट जमा कराते हुए दुकान का अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराने के उपरान्त प्रदान किया जायेगा। चूँकि अन्तिम मूल्यांकन में काफी विलम्ब होने के कारण कृषक आबंटियों को अत्याधिक विलम्ब से अन्तिम मूल्यांकन (बढ़े हुए मूल्य) की सूचना दी गयी है एवं आबंटी इसके काफी पूर्व ही अनुमानित मूल्य की 50 प्रतिशत धनराशि एवं लीज रेन्ट जमा कर चुके है। अतः समस्या के समाधान के लिए निम्नानुसार कार्यवाही किया जाना समीचीन पाया गया :–

1. 50 प्रतिशत धनराशि एवं तद्नुसार लीज रेन्ट की धनराशि जमा कराते हुए उनके पक्ष में लीज अनुबन्ध निष्पादित करते हुए उन्हें दुकानों का कब्जा प्रदान कर दिया जाये।
2. इसके पश्चात् जो भी किश्तें/धनराशि शेष है उन्हें ब्याज सहित रिशैडयूल करते हुए 2 वर्षों में 8 तिमाही किश्तों में वसूली की जाये।
3. बढ़ी हुई धनराशि बिना ब्याज के वर्तमान में सूचना पत्र प्रेषित करने के दिनांक से 45 दिन के अन्दर जमा करा ली जाये जो आबंटी एकमुश्त जमा कराना नहीं चाहते है, उनको 2 वर्ष का समय देते हुए 8 तिमाही किश्तों में ब्याज सहित किश्तें कर दी जाये।

प्राधिकरण द्वारा बोर्ड के अनुमोदन की प्रत्याशा में उपरोक्तानुसार कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर स्वीकृति एवं अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 9 / 141

विषय : 2000 वर्ग मीटर से अधिक प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों पर नीलामी के पश्चात 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज एवं 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज न लिये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय एवं शासनादेश के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा 2000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल से कम क्षेत्रफल की सम्पत्तियों को निविदा सह खुली नीलामी एवं 2000 वर्ग मीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल की अधिक सम्पत्तियों को टू–बिड (तकनीकी बिड एवं प्राइस बिड) के माध्यम से निविदा सह खुली नीलामी के माध्यम से विक्रय किया जा रहा है। प्राधिकरण द्वारा नीलामी के माध्यम से निस्तारित की जानी वाली इन सम्पत्तियों पर 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज एवं कार्नर की सम्पत्तियों पर 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज नीलामी/निविदा के पश्चात प्राप्त होने वाले अधिकतम मूल्य में जोडकर अतिरिक्त रूप से लिया जा रहा है।

2000 वर्ग मीटर से बडे भूखण्ड जिनमें व्यवसायिक भूखण्ड, ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, सार्वजिनक सुविधाओं के अन्तर्गत शैक्षिक, सामुदायिक केन्द्र एवं नर्सिंग होम भूखण्ड आदि सिद्धान्ततः कार्नर भूखण्ड की श्रेणी के ही होते हैं। वर्ष 2011 से पूर्व शैक्षिक एवं चिकित्सा सुविधाओं के भूखण्ड तत्समय लागू आवासीय सैक्टर दर के 50 प्रतिशत दरों पर आवंटित किये जा रहे थे, किन्तु वर्ष 2011 में शासनादेश सं0 3600/आठ–1–11–10विविध/04 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, लखनऊ दिनांक 21.11.2011 के द्वारा इन भूखण्डों को आवासीय सैक्टर दर के बराबर न्यूनतम आरक्षित दर निर्धारित करते हुए नीलामी के माध्यम से निस्तारण के आदेश दिये गये।

इसके साथ ही दिनांक 28.09.2012 से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्राधिकरण की समस्त योजनाओं की सैक्टर दरो को जिलाधिकारी, गाजियाबाद के सर्किल रेट के बराबर कर दिया गया, जिससे भूखण्डों के न्यूनतम आरिक्षत मूल्य में लगभग 3 गुणा बढोत्तरी हो गयी, जबकि यह व्यवस्था लागू होने से शैक्षिक भूखण्डों का न्यूनतम आरिक्षत मूल्य वर्ष 2011 के सापेक्ष लगभग 6 गुना अधिक हो गये। इसके अतिरिक्त नीलामी के पश्चात प्राप्त होने वाली दरों पर 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज एवं 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज अतिरिक्त आरोपित किया जाने लगा, जिससे प्राधिकरण की अनिस्तारित सम्पत्तियों के विक्रय मूल्य में और अधिक बढोत्तरी होने लगी।

उपरोक्त कारणों से प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में 2000 वर्ग मीटर से अधिक कई बडे भूखण्डों को बार–बार नीलामी में लगाये जाने के बावजूद भी बोलीदाता इन भूखण्डों को क्रय करने के लिए नही आये जिससे इन भूखण्डों का निस्तारण पिछले 2 वर्षो से अधिक समय में नही किया जा सका है। इससे प्राधिकरण की जहां एक ओर बडी धनराशि इन रिक्त एवं अनिस्तारित भूखण्डों के निस्तारण न होने से अवरूद्ध पडी हुई है, वहीं दूसरी ओर प्राधिकरण के इन बहुमूल्य भूखण्डों पर अतिक्रमण एवं सम्पत्ति के खुर्दबुर्द होने की प्रबल आशंका है।

वर्तमान में 2000 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के कई भूखण्ड रिक्त एवं अनिस्तारित है, जिनका निस्तारण मूल्य अधिक होने के कारण नही हो पा रहा है। अनेक सम्भावित बोलीदाताओं/केताओं द्वारा नीलामी के दौरान इस आशय की आपत्तियाँ की गयी है कि बोलीदाताओं द्वारा अपनी बोली भूखण्ड की लोकेशन को देखकर ही लगायी जाती है। अतः लोकेशन चार्ज के रूप में 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज लिया जाना औचित्यपूर्ण नही है। प्राधिकरण की नीलाम की जाने वाली सम्पत्तियों का मूल्य प्रतिवर्ग मीटर जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के आधार पर तय किया जा रहा है, जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सैक्टर दरों में बडे भूखण्डो पर

एक निर्धारित छूट देते हुए आंकलित मूल्य पर स्टाम्प लिया जाता है। जबकि प्राधिकरण द्वारा विक्रय किये जाने वाले 2000 वर्ग मीटर से बडे भूखण्ड बल्क भूमि के रूप में होते है। प्राधिकरण द्वारा जिलाधिकरी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की भाति बडे भूखण्डों पर कोई छूट नही दी जाती है।

उक्त क्रम में यह तथ्य भी विचारणीय है कि प्राधिकरण एकल विकसित आवासीय भूखण्ड के सापेक्ष बल्क सेल में विक्रय किये गये ग्रुप हाउसिंग व अन्य बडे भूखण्डों में 30–35 प्रतिशत अधिक क्षेत्रफल का मूल्य प्राप्त करता है, क्योंकि प्राधिकरण में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार एकल आवासीय भूखण्डों के लिए प्राधिकरण को 15 प्रतिशत ओपेन स्पेश तथा सडक, नाली आदि के लिए भी जगह छोडनी पडती है एवं इसमें 30–35 प्रतिशत भूमि का उपयोग होता है। उक्त के अतिरिक्त एकल आवासीय में प्राधिकरण को आतंरिक विकास कार्य भी कराना होता है जबकि बल्क सेल में विक्रय किये जाने वाले बडे भूखण्डों की भूमि पर आंतरिक विकास कार्य नही कराना होता है। इन तथ्यों से बडे भूखण्डों के क्रेताओं द्वारा की गयी आपत्तियों में बल प्रतीत होता है कि एकल आवासीय के सापेक्ष अन्य बडे भूखण्डों के विक्रय में 1.5 से 2 गुना के साथ मूल्य निर्धारित किया जाना एवं उसके बाद 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज व 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज के विषय में पुनः विचार किया जाना आवश्यक है।

शासनादेश सं0 152/9–आ–1–1998 आवास अनुभाग–1 दिनांक 15 जनवरी, 1998 यह स्पष्ट प्राविधान नही किया गया है कि प्राधिकरण द्वारा विक्रय की जा रही सम्पत्तियों पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज लगाया जाये, बल्कि बिन्दु–5 के प्रस्तर "क" से "ज" तक समस्त प्रकार की आय से प्राप्त होने वाले निर्धारित प्रतिशत अंश को अलग खाते में जमा करने के निर्देश दिये गये है, जिससे यह आभासित होता है कि विकास प्राधिकरण द्वारा बेचे जा रहे भूखण्डो से प्राप्त होने वाले मूल्य के अन्तर्गत ही अन्य प्रस्तरों की भांति 10 प्रतिशत अधिभार समाहित समझा जाना चाहिए।

इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज के बारे में विभिन्न विकास प्राधिकरणों एवं उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद से जानकारी करने पर यह स्पष्ट हुआ है कि उ0प्र0 के अन्य विकास प्राधिकरणों यथाः लखनऊ विकास प्राधिकरण, मेरठ विकास प्राधिकरण, हापुड–पिलखुआ विकास प्राधिकरण, बुलन्दशहर विकास प्राधिकरण, आगरा विकास प्राधिकरण, इलाहाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अतिरिक्त रूप से इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज नही लिया जा रहा है। इसी प्रकार आवास विकास परिषद द्वारा भी कोई इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज नही लिया जा रहा है।

यहां यह भी उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत आवास विकास परिषद का काफी बडा क्षेत्र है एवं कई बडी योजनायें गाजियाबाद शहर में आवास विकास परिषद की संचालित है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण एवं आवास विकास परिषद की कई योजनायें एक दूसरे से लगी हुई है। आवास विकास परिषद द्वारा इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज न लिये जाने के कारण उसके भूखण्ड सस्ते होते है एवं जबकि दूसरी ओर प्राधिकरण के भूखण्ड इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज मंहगे हो जाते है, जिसके कारण प्राधिकरण के भूखण्डों को क्रय करने में रूचि नही रहती एवं आवास विकास परिषद के भूखण्डों को प्राथमिकता पर क्रय करते है।

उपरोक्त तथ्यों पर विचार विमर्श कर सस्तुति उपलब्ध कराने हेतु एक विभागीय अधिकारियों की समिति का गठन किया गया। समिति की बैठक दिनांक 04.10.2014 को सम्पन्न हुई। समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में विस्तृत विचार विमर्श करते हुए यह मत व्यक्त किया गया कि 2000 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्डों के विक्रय किये जाने वाले भूखण्ड पहले से ही चिन्हित होते है और क्रेता स्थल को देखकर व लोकेशन को देखकर भूखण्ड की बोली बोलता है और अच्छी लोकेशन वाले की बोली सामान्य लोकेशन से अधिक होती है। अतः अलग से कार्नर चार्ज लिये जाने का कोई

औचित्य प्रतीत नही होता। उक्त के अतिरिक्त जहां तक 10 प्रतिशत इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज लिये जाने का प्रश्न है उक्त सम्बन्ध में 2000 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्डों में क्रय की गयी भूमि पर आंतरिक विकास कार्य क्रेता को स्वयं करना होता है प्राधिकरण मात्र बाहय आवश्यक सुविधायें उपलब्ध कराता है जबकि सैक्टर दर का निर्धारण भूमि का मूल्य बाहय विकास शुल्क व अन्य अवस्थापना सम्बन्धी अधिभार सम्मिलित कर निर्धारित किये गये दर को 1.5 से 2 गुणांक के बाद आरक्षित मूल्य निर्धारित किया जाता है। इसी तरह एकल भूखण्ड में आंतरिक विकास में भूमि उपयोग होती है और आंतरिक विकास शुल्क की राशि भी अतिरिक्त रूप से व्यय होती है।

इसी प्रकार इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज के विषय में शासनादेश दिनांक 15.01.1998 के सम्बन्ध में उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में शासन से यह अनुरोध किये जाने का मत व्यक्त किया गया कि 2000 वर्ग मीटर से अधिक विक्रय किये जाने वाले भूखण्डों पर अतिरिक्त रूप से इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज न लगाया जाये। और शासन का निर्णय आने तक उक्त राशि की मांग बोलीदाताओं से न की जायें। विवरण पुस्तिका में इस बात का प्राविधान रखा जायें कि यदि शासन द्वारा पुनः इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज लिये जाने के निर्देश दिये जाते है तो उन्हें इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज शासन के निर्देश के बाद देना होगा।

उक्त गठित समिति द्वारा प्राधिकरण द्वारा 2000 मीटर से बडे भूखण्डो की नीलामी करते समय 10 प्रतिशत अतिरिक्त इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज एवं 10 प्रतिशत कार्नर चार्ज लिये जाने के सम्बन्ध में निम्न संस्तुति की गयी है:–

1. शासन से यह अनुरोध कर लिया जायें कि 2000 वर्ग मीटर से अधिक विक्रय किये जाने वाले भूखण्डों पर अतिरिक्त रूप से इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज न लगाया जाये। और शासन का निर्णय आने तक उक्त राशि की मांग बोलीदाताओं से न की जायें। इसका उल्लेख नीलामी की विवरण पुस्तिका में भी किया जाये।
2. 2000 वर्ग मीटर से बडे भूखण्डों में नीलामी के पश्चात अतिरिक्त रूप से कार्नर चार्ज न लिया जाये।
3. शासनादेश के क्रम में विक्रय किये जा रहे भवनों पर इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज लिये जाने का कोई औचित्य नही है। अतः भवनों पर कोई इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज न लगाया जाये।
4. उपरोक्त प्रकिया का कार्योत्तर अनुमोदन माननीय बोर्ड से प्राप्त कर लिया जायें।

समिति की उक्त संस्तुति के क्रम में उपरोक्तानुसार शासन को पत्र प्रेषित किया जा चुका है एवं उपरोक्तानुसार कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है। प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है।

मद संख्या : 10/141

विषय : मै0 एन्ड्रोमिडा रियल एस्टेट कन्सोर्टियम को कोयल एन्क्लेव आवासीय योजना में आंवटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0–जी0एच0–7 के सामने मन्दिर के रूप में अतिक्रमण होने के कारण आवंटन की तिथि से मन्दिर को शिफ्ट किये जाने की तिथि तक ब्याज न लिये जाने के सम्बन्ध में।

माह मार्च 2014 में 2000.00 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के विभिन्न भूखण्डों की टू–बिड सिस्टम के माध्यम से दिनांक 03.03.2014 को नीलामी प्रस्तावित की गयी थी। प्रश्नगत नीलामी में कोयल एन्क्लेव योजना के अन्तर्गत प्रश्नगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं0–जी0एच0–07 क्षेत्रफल 6700.00 वर्ग मीटर भी सम्मिलित था। दिनांक 03.03.2014 को अपरान्ह 1:00 बजे निविदा समिति द्वारा उपस्थित निविदादाताओं के समक्ष निविदायें खोली गयी, दोनों निविदादाताओं की तकनीकी बिड अर्ह पाये जाने पर उनकी प्राइस बिड निविदा समिति द्वारा निविदादाताओं के समक्ष खोली गयी, जिनमें सर्वोच्च निविदा मै0 एन्ड्रोमिडा रियल एस्टेट कन्सोर्टियम की रू0 27,990.00 प्रति वर्ग मीटर की प्राप्त हुई।

सर्वोच्च निविदादाता की दरें निविदा समिति द्वारा संस्तुत करने पर मै0 एन्ड्रोमिडा रियल एस्टेट कन्सोर्टियम को सर्वोच्च दर रू0 27,990.00 प्रति वर्ग मीटर की दर पर भूखण्ड आवंटन करने की स्वीकृति दिनांक 04.03.2014 उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रदान की गयी, जिसके क्रम में मै0 एन्ड्रोमिडा रियल एस्टेट कन्सोर्टियम को आवंटन पत्र दिनांक 04.03.2014 को जारी कर दिया गया।

आवंटन पत्र के अनुसार आवंटी को उनकी धरोहर राशि को समायोजित करते हुए 25 प्रतिशत मूल्य के अन्तर्गत अवशेष धनराशि रू0 3,45,81,575.00 एक माह के अन्दर अर्थात 03.04.2014 को जमा कर दी गयी। आवंटी द्वारा विलम्ब से धनराशि जमा किये जाने पर दण्ड ब्याज आरोपित करते हुए आवंटी को अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने हेतु भुगतान विवरण भी पत्रांक–493/व्यव0अनु0/2014 दिनांक 27.05.2014 के द्वारा प्रेषित किया गया।

आवंटन के बाद 25 प्रतिश धनराशि जमा करने के पश्चात से ही आवंटी के लीड मैम्बर मै0 एन्ड्रोमिड़ा बिजनेस एण्ड मार्केटिंग प्रा0लि0 द्वारा यह अवगत कराया जाता रहा कि प्रश्नगत भूखण्ड पर मन्दिर का अतिक्रमण है एवं प्राधिकरण द्वारा अभी तक सडकों सीवर आदि का निर्माण कराकर विकास कार्य पूर्ण नही कराया गया है। इस प्रकार प्राधिकरण से भूखण्ड का तुरन्त कब्जा न लेने की स्थिति में वे भूखण्ड पर निर्माण अथवा बुकिंग नही कर सकते है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड से अतिक्रमण हटाने की तिथि से 6 माह बाद ही ब्याज एवं किश्तें प्रारम्भ की जाये।

आंवटी की शिकायत पर अभियन्त्रण खण्ड से आख्या प्राप्त की गयी। अभियंत्रण खण्ड की आख्या अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर मन्दिर का कुछ हिस्सा निर्मित है, जिसकी मापें उन्होंने पत्रावली में संलग्न की है। आख्या एवं मापों से यह स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड के कुछ हिस्से पर एवं भूखण्ड के सामने स्थित सडक पर मन्दिर बनाकर अवैध रूप से अतिक्रमण किया गया है। मन्दिर के कारण प्रश्नगत भूखण्ड के सामने सडक का भी निर्माण प्रभावित है।

आवंटी के अनुरोध के क्रम में विभागीय अधिकारियों की समिति का गठन किया गया। समिति की बैठक दिनांक 07.10.2014 सम्पन्न हुई। अधिशासी अभियन्ता श्री आर0के0 जायसवाल द्वारा समिति की बैठक में बताया गया कि चूकि प्रश्नगत निर्माण जन–भावनाओं से जुडा हुआ था। बिना स्थानीय लोगों की सहमति एवं सहयोग प्राप्त किये हुए इसे हटाया जाना सम्भव नही था, अतः सहमति प्राप्त करने हेतु अथक प्रयास किया गया जिसमें काफी समय भी लग गया। अन्ततः

स्थानीय लोगों से सहमति प्राप्त करते हुए उन्ही के सहयोग से मन्दिर को प्रश्नगत स्थल से दिनांक 06.10.2014 को शिफ्ट कर दिया गया है एवं स्थल का विकास कार्य प्रगति पर है।

समिति द्वारा यह मत व्यक्त किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर विकास होने एवं अतिक्रमण रहित होकर कब्जा प्राप्त होने पर आवंटी कम्पनी इसका एग्रीमेन्ट कराते हुए कब्जा प्राप्त कर मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही एवं भवनों के निर्माण व विक्रय हेतु बुकिंग की कार्यवाही कर सकती थी, जिससें आवंटी को आय प्राप्त होती। आंवटी कम्पनी द्वारा प्राधिकरण के आवंटन के विरूद्ध 25 प्रतिशत धनराशि भी जमा की जा चुकी है। अतः आवंटी कान्ट्रेक्ट प्रक्रिया पूर्ण होने के कारण आवंटी कम्पनी बोनाफाइड आवंटी है।

आवंटी द्वारा दिये गये तथ्यों को औचित्यपूर्ण मानते एवं स्थानीय परिस्थितियों के दृष्टिगत समिति की संस्तुति है कि प्रश्नगत प्रकरण में आवंटन की तिथि से मन्दिर को शिफ्ट किये जाने के दिनांक 06.10.2014 तक ब्याज अवधि शून्य घोषित करने एवं किश्तों का पुर्ननिर्धारण किये जाने सम्बन्धी आवंटी के अनुरोध पर निर्णय उपरोक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए मा0 बोर्ड से अनुमोदन के उपरान्त लिया जा सकता है।

अतः समिति की संस्तुति के दृष्टिगत आवंटन की तिथि से मन्दिर को शिफ्ट किये जाने के दिनांक 06.10.2014 तक ब्याज अवधि शून्य घोषित करने एवं किश्तों का पुर्ननिर्धारण किये जाने की अनुमति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषय : राजेन्द्र नगर योजना में लीज पर आवंटित किये गये भूखण्डों की लीज अवधि बढ़ाये जाने एवं उन्हें फ्री–होल्ड किये जाने हेतु नीति निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा राजेन्द्र नगर योजना में व्यवसायिक सह आवासीय भूखण्ड नीलामी के माध्यम से 30 वर्ष की लीज पर आवंटित किये गये है। लीज डीड में यह प्राविधान किया गया है कि लीज की 30 वर्ष की अवधि समाप्त होने पर और उसके पश्चात् समय–समय पर प्रत्येक ऐसी अवधि के समाप्त होने पर जो स्वीकार की जाये, पटटेदार के नाम उक्त भूखण्ड का प्राधिकरण नया पटटा नवीनीकरण के रूप में 30 वर्ष की अवधि के लिये निष्पादित करेगा परन्तु यह प्रतिबन्ध सदैव यही रहेगा कि इस प्रकार नवीनीकृत अवधियां पटटे की मूल अवधि सहित कुल मिलाकर 90 वर्ष से अधिक न हो और वह ऐसे किराये की दर पर होगा जो उक्त भूखण्ड के सम्बन्ध में उस समय दिया जाता हो पर जो उस किराये के 50 प्रतिशत से अधिक न होगा जो कि नवीनीकरण के ठीक पहले की अवधि में देय था।

शासनादेश संख्या–1639/9–आ–1–95–80मिस./86 आवास अनुभाग–1 लखनऊ 10 मई 1995 द्वारा निम्नलिखित प्राविधान किये गये है:–

1 विकास प्राधिकरणों/उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद द्वारा नये आवंटियों को भूखण्ड अनिवार्य रूप से सीधे फ्री–होल्ड के रूप में उपलब्ध कराया जायेगा और भूमि के मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि फ्री–होल्ड शुल्क के रूप में ली जायेगी। यह धनराशि भूमि के मूल्यांकन में सन्निहित रहेगी।

2 जिन आवंटियों को पूर्व में लीज पर भूखण्ड आवंटित किये जा चुके है उनसे भूमि के रजिस्ट्रेशन शुल्क का 02 प्रतिशत शुल्क लेकर भूमि फ्री–होल्ड कर दी जायेगी। परन्तु यह सुविधा उन्हें ही अनुमन्य होगी जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेंट जमा कर दिया है और फ्री–होल्ड करने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करेंगें। लीज रेंट जमा करने के सम्बन्ध में शासनसादेश दिनांक 23.10.86 के प्रस्तर–5 की व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

3 महायोजना में लागू भू–उपयोग के विपरीत कार्य करने वाले को यह सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।

राजेन्द्र नगर योजना में जो व्यवसायिक सह आवासीय भूखण्ड नीलामी के माध्यम से 30 वर्ष की लीज पर आवंटित किये गये है, उनमें से अधिकतर भूखण्डों की 30 वर्ष की लीज अवधि समाप्त हो रही है अथवा समाप्त होने वाली है। अतः आवंटी अपनी लीज नवीनीकरण कराने एवं शासनादेश दिनांक 10 मई 1995 के अनुसार फ्री–होल्ड कराने के प्रार्थना पत्र दे रहे है। जिन पर फ्रीहोल्ड किये जाने के सम्बन्ध में अभी तक कोई निर्णय नहीं लिया गया है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में एक विभागीय समिति का गठन किया गया। समिति की बैठक दिनांक 28.05.2014 को सम्पन्न हुई। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित सुझाव प्रस्तुत किये गये है ताकि इस प्रकार की पत्रावलियों को समान प्रकार की कार्यवाही करते हुए उनका निस्तारण किया जा सके:–

1. जिन प्रकरणों में भूखण्ड पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिये गये है एवं आवंटी द्वारा स्थल पर निर्माण स्वीकृत मानचित्र के अनुसार किया गया है अथवा शमन करा लिया गया है, प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भी निर्माण पूर्ण कर लिया गया हैं, एवं निर्माण का उपयोग भी निर्धारित भू–प्रयोग के अनुसार है, ऐसे प्रकरणों में लीज डीड

का शेष अवधि के लिए नवीनीकरण करा दिया जाय एवं नियमानुसार फ्री–होल्ड की कार्यवाही की जाये।

2. जिन प्रकरणों में भूखण्ड पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिये गये है किन्तु मौके पर अवैध निर्माण है। ऐसे प्रकरणों में लीज डीड का अगले 30 वर्ष के लिए नवीनीकरण करा दिया जाये। किन्तु फ्री–होल्ड करने की कार्यवाही तब तक न की जाये जब तक कि मौके पर अवैध निर्माण को आवंटी हटा न ले अथवा शमन न कराले। यदि आवंटी द्वारा प्राधिकरण से प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन निर्माण प्रमाण पत्र/सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिया गया है तो प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर निर्माण पूर्ण करने की कोई बाध्यता न रखी जाये।

3. जिन प्रकरणों में भूखण्ड पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किये गये है किन्तु स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्माण है। ऐसे प्रकरणों में प्रथम टेलीफोन बिल, बिजली का बिल अथवा नगर निगम टैक्स की तिथि को निर्माण की तिथि मानते हुए लीज डीड का अगले 30 वर्ष के लिए नवीनीकरण करा दिया जाये। किन्तु फ्री–होल्ड करने की कार्यवाही तब तक न की जाये जब तक कि आवंटी सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न कर ले।

4. जिन प्रकरणों में भूखण्ड पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किये गये है एवं मौके पर अवैध निर्माण है। ऐसे प्रकरणों में यदि आवंटी मौके पर किये गये अवैध निर्माण को शमन करा लेता हैं एवं अशमनीय निर्माण को स्थल से हटा लेता है तो निर्माण नियमित होने की दशा में प्रथम टेलीफोन बिल, बिजली का बिल अथवा नगर निगम टैक्स की तिथि को निर्माण की तिथि मानते हुए लीज डीड का अगले 30 वर्ष के लिए नवीनीकरण करा दिया जाये।

5. जिन प्रकरणों में भूखण्ड पर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त कर लिये गये है किन्तु मौके पर निर्माण को तोड़ दिया गया है। ऐसे प्रकरणों में लीज डीड का अगले 30 वर्ष के लिए नवीनीकरण करा दिया जाये। किन्तु फ्री–होल्ड करने की कार्यवाही तब तक न की जाये जब तक कि आवंटी मानचित्र स्वीकृत कराकर एवं निर्माण पूर्ण कर सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त न करें। ऐसी स्थिति में उपरोक्त बिन्दु–1 के अनुसार कार्यवाही की जानी उचित होगी।

उपरोक्त संस्तुति के क्रम में प्राधिकरण बोर्ड से कार्योत्तर स्वीकृति की प्रत्याशा में कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गयी है। अतः उपरोक्तानुसार भूखण्डों की लीज अवधि बढ़ाये जाने एवं उन्हें फ्रीहोल्ड किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या :– 12 /141

45

विषय : वैशाली योजना के सैक्टर–3 में छाया पब्लिक स्कूल के बराबर में ट्रांसफार्मर स्थल की रिक्त भूमि स्कूल को आबंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

वैशाली योजना के अन्तर्गत छाया पब्लिक स्कूल को दिनांक 14.08.1995 को स्कूल भूखण्ड क्षेत्रफल 3101.50 वर्ग मीटर रियायती दरों पर आबंटित किया गया था। इसका पट्टा विलेख दिनांक 11.05.2000 को छाया पब्लिक स्कूल के पक्ष में निष्पादित किया गया है एवं दिनांक 29.06.2000 को भूमि का कब्जा संस्था को हस्तान्तरित किया गया है। संस्था द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड पर स्कूल का निर्माण कर लिया गया है एवं स्कूल चल रहा है।

छाया पब्लिक स्कूल द्वारा दिनांक 11.03.2014 को पत्र प्रेषित कर यह अनुरोध किया गया कि उनके स्कूल से लगी हुई भूमि पर ट्रांसफार्मर स्थित है एवं इस ट्रांसफार्मर के पास काफी भूमि रिक्त व निष्प्रयोज्य पड़ी हुई है। अतः यह रिक्त भूमि उन्हें आबंटित कर दी जायें। स्थल का निरीक्षण एवं परीक्षण कराने पर 353.42 वर्ग मीटर भूमि रिक्त चिन्हित की गई। इस भूमि की एप्रोच रोड 6 मीटर चौड़ी होने के कारण इस पर स्वतन्त्र नर्सरी स्कूल भूखण्ड का नियोजन नहीं हो सका। अतः प्रश्नगत भूमि को छाया पब्लिक स्कूल के भूखण्ड के साथ ही अतिरिक्त भूमि के रूप में नियोजित किया गया है।

शासनादेश संख्या–4049/9–आ–1–99/समिति, आवास अनुभाग–1 लखनऊ दिनांक 20.11.1999 के प्रस्तर 15 के अनुसार यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आबंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है तो बढ़े हुए क्षेत्रफल में आबंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिकतर पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नयी दर लगायी जायेगी। अतः प्रश्नगत भूमि छाया पब्लिक स्कूल को वर्तमान दरों जो कि 68500.00 प्रति वर्ग मीटर है, पर आबंटित किये जाने का प्रस्ताव उनकी लिखित सहमति हेतु प्रेषित किया गया है। छाया पब्लिक स्कूल को निम्नलिखित दरों एवं शर्तों पर प्रश्नगत अतिरिक्त भूमि का आबंटन किया जाना प्रस्तावित है :–

भूमि का क्षेत्रफल	–	353.42 वर्ग मीटर
भूमि की दर	–	68,520.00 प्रति वर्ग मीटर
भूमि का मूल्य	–	2,42,16,338.00
कॉर्नर चार्ज	–	24,21,634.00
योग	–	2,66,37,972.00
इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज 10	–	26,63,797.00
कुल योग	–	2,93,01,769.00

उपरोक्त मूल्य पर (इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज पर नहीं) 12 प्रतिषत लीज रेन्ट व फ्रीहोल्ड चार्ज अतिरिक्त देय होगा। साइट प्लान तैयार करने के समय अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल घट बढ़ सकता है जो संस्था को मान्य होगा।

नियम एवं शर्तें:–

1. आबंटन से पूर्व योजना की सैक्टर दर में वृद्धि होती है तो भूमि का मूल्य भी तद्नुसार संशोधित किया जायेगा।

2. अतिरिक्त भूमि के मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आबंटन पत्र जारी होने के एक सप्ताह के अन्दर जमा करनी होगी।

3. भूमि के मूल्य की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि भुगतान प्लान 'ए' के अन्तर्गत आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिन के अन्दर बिना ब्याज के जमा करनी होगी। यदि प्लान 'बी' का विकल्प चुना जाता है तो अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 4 छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ जमा करनी होगी।

4. यदि प्लान–ए स्वीकार करते है तो संस्था को भूखण्ड का कब्जा सम्पूर्ण देय राशि एवं 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्ज जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड विक्रय–विलेख निष्पादित करा कर दिया जायेगा। यदि प्लान–बी स्वीकार करते है तो संस्था को भूखण्ड का कब्जा कुल मूल्य (10 प्रतिषत इन्फ्रास्ट्रक्चर अधिभार अतिरिक्त सहित) की 25 प्रतिशत धनराशि एवं 12 प्रतिशत फ्री–होल्ड चार्ज जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख निष्पादित करा कर दिया जायेगा।

5. 25 प्रतिशत धनराशि जमा करने के उपरान्त आवंटित भूखण्ड/सम्पत्ति का प्रत्येक दशा में संस्था को एक माह के अन्दर अपने व्यय पर प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराना अनिवार्य होगा। अन्तिम भुगतान की तिथि से एक माह के अन्दर विक्रय विलेख प्राधिकरण द्वारा निर्धारित प्रपत्र पर निष्पादित कराया जाना अनिवार्य होगा।

6. भूमि पर भवन का निर्माण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये गये मानचित्र के अनुसार किया जायेगा। आबंटित भूमि का उपयोग केवल विद्यालय हेतु ही किया जा सकेगा।

7. भूखण्ड एवं भूखण्ड पर निर्मित भवन का उपयोग मास्टर प्लान एवं विक्रय विलेख में निर्धारित उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी कार्य में नहीं किया जायेगा।

8. आबंटित भूमि की देयता के विरुद्ध बकाया धनराशि को वसूल करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को है। प्राधिकरण उक्त धनराशि की वसूली के लिए भू–राजस्व की भाँति रिकवरी सर्टिफिकेट जारी कर धनराशि की वसूली कर सकता है।

9. निर्धारित विशिष्टियों/मानकों के अनुसार जल आपूर्ति, सीवर, ड्रेनेज एवं विद्युत आपूर्ति की लाईन भूखण्ड की सीमा तक प्राधिकरण द्वारा प्रदान की जायेगी। आबंटित भूमि पर आन्तरिक विकास कार्य आवंटी संस्था को स्वयं करना होगा।

10. यदि किसी कारणवश प्राधिकरण आबंटित भूमि का कब्जा देने में सक्षम नहीं होता है तो आवंटी संस्था द्वारा जमा सम्पूर्ण धनराशि नियमानुसार साधारण ब्याज के साथ वापस कर दी जायेगी।

11. भूखण्ड का रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख/विक्रय–विलेख निष्पादित कराने में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क एवं अन्य किसी शुल्क का भुगतान आवंटी द्वारा वहन किया जायेगा। आवंटी द्वारा अचल सम्पत्ति को हस्तान्तरित करने का शुल्क राज्य सरकार, नगर निगम या अन्य कोई शुल्क जो किसी सक्षम प्राधिकारी द्वारा आरोपित किया जायेगा, स्वयं भुगतान करना होगा।

12. आबंटन, मानचित्र स्वीकृति, निर्माण आदि से सम्बन्धित किसी भी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

13. किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि को जब्त करते हुए शेश धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी।

कृपया उपरोक्तानुसार छाया पब्लिक स्कूल को 353.42 वर्ग मीटर भूमि आबंटित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या :– 13/141 47

विषय : नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. द्वारा प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आबंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. द्वारा अपने पत्र दिनांक 11.09.2014 के माध्यम से यह अनुरोध किया गया है कि उनका निगम भारत सरकार के शहरी विकास मंत्रालय के अधीन नवरत्न पी. एस. यू. है एवं उनके द्वारा वृहद स्तर पर विकास गतिविधियां जिनमें रीयल एस्टेट परियोजनायें भी सम्मिलित है, सम्पादित की जा रही है। नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. द्वारा प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आबंटित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में 18 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है जिनमें से अभी तक मात्र 3 भूखण्डों का आबंटन किया गया है अवशेष ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड प्राधिकरण के पास अनिस्तारित है। इन भूखण्डों की प्राधिकरण द्वारा माह फरवरी में दिनांक 25.02.2014, मार्च में 20.03.2014 एवं जुलाई 04.07.2014 को आयोजित की गई किन्तु समुचित रेस्पोन्स नहीं मिल पाने के कारण केवल तीन भूखण्डों का आबंटन/निस्तारण किया जा सका है। अवशेष 15 भूखण्डों का निस्तारण नहीं हो सका है। यह भी उल्लेख नीय है कि जिन 3 विकासकर्ताओं को भूखण्ड आबंटित किये गये है उनके द्वारा भी मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है। योजना का पूर्ण विकास न हो पाने एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आबंटियों द्वारा उन्हें आबंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य प्रारम्भ न किये जा पाने के कारण योजना में उपलब्ध ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की नीलामी में अच्छा रेस्पोन्स नहीं मिल पा रहा है। अतः यदि नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. को प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आबंटित कर दिया जाता है एवं इनके द्वारा शीघ्र निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया जाता है तो इससे योजना की मांग बढ़ सकती है एवं अन्य भूखण्ड अच्छी दरों पर सरलता से निस्तारित हो सकते है। पूर्व में नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. द्वारा गोविन्दपुरम योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–सी पी .1 ए नीलामी के माध्यम से आबंटित किया गया है। नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. द्वारा उन्हें सीधे भूखण्ड आबंटित किये जाने का अनुरोध किया गया है। कृपया यदि सहमत हो तो नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. को प्राधिकरण द्वारा अब तक कोयल एन्क्लेव योजना में प्राप्त सर्वोच्च दरों पर 28,500.00 प्रति वर्ग मीटर ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–2 क्षेत्रफल 16200.00 वर्ग मीटर प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त आबंटित किया जा सकता है। मूल्य की गणना निम्नानुसार होगी :–

भूखण्ड का क्षेत्रफल	–	16200.00 वर्ग मीटर
भूखण्ड की दर	–	28,500.00 प्रति वर्ग मीटर
भूखण्ड का मूल्य	–	46,17,00,000.00
इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज	–	4,61,70,000.00
कुल मूल्य	–	50,78,70,000.00
लीज रेन्ट एवं फ्रीहोल्ड चार्ज	–	5,54,04,000.00

भूखण्ड का मूल्य का भुगतान आबंटन पत्र जारी करने के 60 दिन के अन्दर देय होगा। अन्यथा प्लान बी के अन्तर्गत 25 प्रतिशत मूल्य आबंटन पत्र जारी होने के एक माह के अन्दर एवं अवशेष 75 प्रतिशत भुगतान 6 छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित भुगतान करना होगा।

बोर्ड के अनुमोदन की प्रत्याशा में आबंटन की सहमति हेतु नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. को पत्र दिनांक 30.09.2014 को प्रेषित किया जा चुका है। जिस पर अभी नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. ने अपनी सहमति नहीं दी है।

कृपया उपरोक्तानुसार नेशनल बिल्डिंग कन्सट्रक्शन कॉर्पोरेशन लि. को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–GH-2 क्षेत्रफल 16200.00 वर्ग मीटर के सीधे आबंटन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषयः– दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के ऑफिसर्स एवं स्टाफ हेतु गठित ऑर्गिनाईजेशन (DMWO) को प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आबंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.10.2014 के माध्यम से यह अनुरोध किया गया है कि दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. को अपने परिचालन एवं अनुरक्षण स्टाफ एवं आफिसर्स के लिए आवास बनाने हेतु गाजियाबाद में 5–6 एकड़ भूमि की आवश्यकता है। दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. भारत सरकार एवं दिल्ली सरकार का संयुक्त उपक्रम है। दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. द्वारा अपने आफिसर्स एवं स्टाफ को आवास उपलब्ध कराये जाने हेतु दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) का गठन किया गया है एवं ऑर्गिनाईजेशन को 5–6 एकड़ भूमि उपलब्ध कराये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की कोयल एन्क्लेव योजना में 18 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड है जिनमें से अभी तक मात्र 3 भूखण्डों का आबंटन किया गया है अवशेष ग्रुप हाउसिंग के भूखण्ड प्राधिकरण के पास अनिस्तारित है। इन भूखण्डों की प्राधिकरण द्वारा माह फरवरी में दिनांक 25.02.2014, मार्च में 20.03.2014 एवं जुलाई 04.07.2014 को आयोजित की गई किन्तु समुचित रेस्पोन्स नहीं मिल पाने के कारण केवल तीन भूखण्डों का आबंटन/निस्तारण किया जा सका है। अवशेष 15 भूखण्डों का निस्तारण नहीं हो सका है। यह भी उल्लेख नीय है कि जिन 3 विकासकर्ताओं को भूखण्ड आबंटित किये गये है उनके द्वारा भी मौके पर निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया है।

योजना का पूर्ण विकास न हो पाने एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आबंटियों द्वारा उन्हें आबंटित भूखण्डों पर निर्माण कार्य प्रारम्भ न किये जा पाने के कारण योजना में उपलब्ध ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों की नीलामी में अच्छा रेस्पोन्स नहीं मिल पा रहा है। अतः यदि दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) को प्राधिकरण द्वारा ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड आबंटित कर दिया जाता है एवं इनके द्वारा शीघ्र निर्माण कार्य प्रारम्भ कर दिया जाता है तो इससे योजना की मांग बढ़ सकती है एवं अन्य भूखण्ड अच्छी दरों पर सरलता से निस्तारित हो सकते है।

दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. द्वारा दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) को सीधे भूखण्ड आबंटित किये जाने का अनुरोध किया गया है। चूँकि दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. भारत सरकार एवं दिल्ली सरकार का संयुक्त उपक्रम है एवं दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) उनके आफिसर्स एवं स्टाफ का एक संगठन है। अतः दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) को प्राधिकरण द्वारा अब तक कोयल एन्क्लेव योजना में प्राप्त सर्वोच्च दरों पर ₹ 28,500.00 प्रति वर्ग मीटर की दर से ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–जी. एच.–13 क्षेत्रफल 21800.00 वर्ग मीटर जो कि सबसे बड़ा भूखण्ड है। सीधे आबंटित किये जाने पर विचार किया जा सकता है।

मूल्य की गणना निम्नानुसार होगी :–

भूखण्ड का क्षेत्रफल	–	21800.00 वर्ग मीटर
भूखण्ड की दर	–	₹ 28,500.00 प्रति वर्ग मीटर
भूखण्ड का मूल्य	–	₹ 62,13,00,000.00
इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज	–	₹ 6,21,30,000.00
कुल मूल्य	–	₹ 68,34,30,000.00
लीज रेन्ट एवं फ्रीहोल्ड चार्ज 12 %	–	₹ 7,45,56,000.00

भूखण्ड के कुल मूल्य का भुगतान आबंटन पत्र जारी करने के 60 दिन के अन्दर देय होगा। अथवा 25 प्रतिशत मूल्य आबंटन पत्र जारी होने के एक माह के अन्दर एवं अवशेष 75 प्रतिशत भुगतान 6 छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित करना होगा। किश्तें विलम्ब से जमा करने पर पैनल ब्याज 18 प्रतिशत वार्षिक देय होगा। भूखण्ड का कब्जा विक्रय विलेख/विक्रय अनुबन्ध निष्पादित कराने के पश्चात् दिया जायेगा।

कृपया उपरोक्तानुसार दिल्ली मैट्रो रेल कॉर्पोरेशन लि. के अनुरोध पर दिल्ली मैट्रो वेलफेयर ऑर्गिनाइजेशन (DMWO) को ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या–GH-13 क्षेत्रफल 21800.00 वर्ग मीटर के सीधे आबंटित किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

09/10/14

09/10/14

मद संख्या :– 15/141

विषय : दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक मेट्रो लाईन के बीच में ज्ञानी बार्डर पर आने वाले दुकानदारों को विस्थापित किये जाने हेतु नीति निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में

दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक मेट्रो लाईन का विस्तारीकरण किया जाना है, जिसमें ज्ञानी बार्डर के समीप मेट्रो लाईन के कॉरीडोर में कुछ दुकानें जो कि काफी समय पूर्व से वहां पर संचालित हो रही है, प्रभावित है। यह दुकानें दो प्रकार की भूमि पर बनी है :–

1. वह भूमि जो प्राधिकरण द्वारा अर्जित है तथा प्राधिकरण ने किराये पर दिया है अथवा अनाधिकृत अध्यासन में है।
2. वह भूमि जो प्राधिकरण द्वारा अर्जित नहीं है तथा भूमि के स्वामी द्वारा किराये पर दी गयी है।

इन दुकानों को मेट्रो कॉरीडोर के लिए हटाया जाना अति आवश्यक है। अतः इन दुकानों को विस्थापन उपरान्त पुर्नवासित किये जाने एवं पुनर्वास में दिये जाने वाले भूखण्डों की दरों के निर्धारण के सम्बन्ध में एक विभागीय समिति का गठन किया गया। समिति की बैठक दिनांक 29.09.2014 को सम्पन्न हुई। उक्त के सम्बन्ध में समिति द्वारा निम्न संस्तुति की गई है :–

(A) बिन्दु–1 के अन्तर्गत आने वाले अध्यासियों के विषय में निम्न कार्य योजना बनाया जाना प्रस्तावित है :–

दुकानों के संचालनकर्ता का जीविकोपार्जन इन्हीं व्यवसायिक भूखण्डों/दुकानों पर आधारित है। अधिकांश संचालनकर्ता गरीब श्रेणी के है। मेट्रो लाईन के कॉरीडोर हेतु इन्हे हटाया जाना अपरिहार्य है, जिसके दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया कि इनकी दुकानों के बदले में इन्हे विस्थापित कर ज्ञानी बार्डर के समीप स्थित राजस्व ग्राम–चिकम्बरपुर के खसरा संख्या–3, 4 व 10 जो कि प्राधिकरण की अधिग्रहित एवं कब्जा प्राप्त भूमि है, को नियोजित कर विस्थापितों को पुनर्वासित किया जाए, जिसके क्रम में प्रश्नगत क्षेत्र का ले–आउट टोटल स्टेशन सर्वे कराकर तैयार कराया गया है। मौके पर काबिज/विस्थापित किए जाने वाले व्यक्तियों की सूची श्री श्रीप्रकाश गुप्ता, विशेषकार्याधिकारी के नेतृत्व में गठित टीम द्वारा उपलब्ध कराई जाएगी। नियोजित ले–आउट में दो श्रेणी, 10.00 वर्गमी0 व 13.50 वर्गमी0 क्षेत्रफल के व्यवसायिक भूखण्डों का सृजन किया गया है। विस्थापित किये जाने के क्रम में प्रश्नगत दुकान भूखण्डों के पुर्नवास के सम्बन्ध में समिति द्वारा निम्न बिन्दुओं पर विचार–विमर्श किया गया :–

1– विस्थापितों को दिये जाने वाले भूखण्डों के क्षेत्रफल के सम्बन्ध में ।
2– विस्थापितों हेतु आवंटित की जाने वाली दुकान भूखण्डों के लिए नियम व शर्ते का निर्धारण।
3– विस्थापितों को दी जाने वाली दुकान/भूखण्ड का मूल्य निर्धारण।

विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा निम्नानुसार मत स्थिर किया गया :–

1. मेट्रो कॉरीडोर में पड़ रहे स्थल पर दुकानदार/संचालनकर्ता अलग–अलग क्षेत्रफल के भूखण्ड पर अनियोजित रूप से काबिज है। जबकि आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड क्रमशः दो श्रेणी 10.00 वर्गमी0 व 13.50 वर्गमी0 के है, जिसको दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा विचार–विमर्श कर यह निर्णय लिया गया कि मौके पर 15.00 वर्गमी0 तक निर्मित/कविज दुकानदारों को 10.00 वर्गमी0 क्षेत्रफल का भूखण्ड (Type-II) एवं 15.00 वर्गमी0 से अधिक क्षेत्रफल पर काबिज दुकानदारों को 13.50 वर्गमी0 क्षेत्रफल (Type-I) का भूखण्ड आवंटित किया जाय।

2. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में विस्थापित किये जाने वाले प्रकरणों में स्थलीय परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए आवासीय भूखण्डों व भवनों के स्थान पर विकसित आवासीय भूखण्ड निःशुल्क दिये गये है। वर्ष–2012–13 में एन0एच0–24 से ग्रेटर नोएडा, न्यू हालैण्ड फैक्ट्री को मिलाने वाली 100.00 मी0 चौड़ी सड़क में आने वाले कुछ लोगों को विस्थापित कर प्रक्रिया निर्धारित कर विकसित आवासीय भूखण्ड निःशुल्क दिये गये है। इन भूखण्डों से सम्बन्धित भूमि ग्रेटर नोएडा प्राधिकरण द्वारा जी0डी0ए0 को विकास व्यय सहित उपलब्ध कराई गई है।

तदानुसार ही ज्ञानी बार्डर के समीप दिनांक 01.08.2014 से प्रभावी जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित सर्किल रेट में अकृषक भूमि की दरें रूपये 68,000.00 प्रति वर्गमी0 अंकित है, को आधारित करते हुए, विस्थापितों हेतु जनहित एवं मेट्रों परियोजना के परिप्रेक्ष्य में आवंटित किये जाने वाले भूखण्डों के मूल्यांकन हेतु रू0 68,000.00 प्रति वर्गमी0 ही रखा जाए। इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज के सम्बन्ध में शासन को प्रकरण सन्दर्भित किया गया है। सन्दर्भ पर शासन के निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जाएगी।

3 दुकानदारों को पुनर्वासित किये जाने हेतु निम्नलिखित नियम एवं शर्तों के आधार पर प्रत्येक अध्यासी को केवल एक दुकान की भूमि 90 वर्ष की लीज निम्न शर्तों के साथ आवंटित किया जाना प्रस्तावित है :–

3.1 भूमि की आबंटन दर रू0 68,000.00 प्रति वर्ग मीटर होगी, जिस पर 10 प्रतिशत लीज रेन्ट अतिरिक्त रूप से देय होंगे। भूखण्ड का आवंटन लाटरी ड्रा द्वारा किया जायेगा।

3.2 आवंटित भूमि के मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र जारी होने के 15 दिन के अन्दर जमा करनी होगी।

3.3 भूमि के मूल्य की अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि का भुगतान आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 60 दिन के अन्दर बिना ब्याज के जमा करना होगा।

अथवा

अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 6 छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के साथ जमा कर सकते हैं, लेकिन किश्तों की अदायगी समय से न करने की दशा में 19.75 प्रतिशत वार्षिक पैनल ब्याज देय होगा।

3.4 भूखण्ड का कब्जा सम्पूर्ण देय धनराशि एवं 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड पट्टा–विलेख निष्पादित कराकर दिया जायेगा।

अथवा

तीन वर्षो की किश्तों की स्थिति में (6 छमाही किश्तों में) 25 प्रतिशत धनराशि एवं 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा कराने के उपरान्त रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराकर कब्जा प्राप्त किया जा सकता है।

3.5 भूमि पर दुकान का निर्माण शत् प्रतिशत भू–आच्छादन के साथ अनुमन्य होगा। भूखण्ड परिसर के बाहर कोई निर्माण/प्रोजेक्शन अनुमन्य नहीं होगा। निर्माण हेतु प्राधिकरण पट्टा विलेख/अनुबन्ध निष्पादन के समय मानक मानचित्र निःशुल्क उपलब्ध कराया जायेगा, जिसके अनुसार ही निर्माण अनुमन्य होगा। निर्माण हेतु अलग से प्राधिकरण की अनुमति आवश्यकता नहीं होगी।

3.6 निर्मित भवन का उपयोग मास्टर प्लान एवं पट्टा विलेख में निर्धारित उपयोग के अतिरिक्त अन्य किसी उपयोग में नहीं किया जायेगा।

3.7 आवंटित भूमि की देयता के विरुद्ध बकाया धनराशि को वसूल करने का पूर्ण अधिकार प्राधिकरण को होगा। प्राधिकरण उक्त धनराशि की वसूली के लिए भू–राजस्व की भाँति रिकवरी सर्टिफिकेट जारी कर धनराशि की वसूली कर सकता है।

3.8 चूंकि मेट्रो कॉरीडोर योजना से प्रभावित व्यक्तियों के पुर्नस्थापन हेतु भूमि रियायती दर पर आवंटन की जा रही है, इस कारण भूमि का आवंटन पट्टे पर किया जायेगा तथा पट्टेदार को 05 वर्ष तक विक्रय करने का अधिकार नहीं होगा। 05 वर्ष पश्चात् प्राधिकरण से अनुमति प्राप्त कर विक्रय कर सकेगा।

3.9 भूखण्ड का रजिस्टर्ड अनुबन्ध विलेख/पट्टा–विलेख निष्पादित कराने में स्टाम्प शुल्क, पंजीकरण शुल्क एवं अन्य किसी शुल्क का भुगतान आवंटी द्वारा स्वयं वहन किया जायेगा।

3.10 आवंटन, निर्माण आदि से सम्बन्धित किसी भी विवाद की दशा में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम एवं मान्य होगा।

3.11 भवन कर, जल कर, विद्युत आदि समस्त देयको की अदायगी स्वंय आवंटी को करनी होगी।

3.12 आवंटी द्वारा उपरोक्त से सम्बन्धित एक शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया जाएगा।

(B) **<u>बिन्दु सं0–2 के सम्बन्ध में</u>** :–वह भूमि जो प्राधिकरण द्वारा अर्जित नहीं है, के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक जाने वाली मेट्रो लाईन के एलाईन्मेन्ट में श्री पार्थ वॉडिया भूमि खसरा नं0 57/1 क्षेत्रफल 525.00 वर्ग मी0 आ रही है, जो राजस्व अभिलेखों में श्री पार्थ वॉडिया पुत्र श्री आशोक वॉडिया के नाम से दर्ज है। संलग्न सर्वे रिपोर्ट के अनुसार इस भूमि पर 16 व्यक्तियों द्वारा दुकान बनाकर व्यवसाय किया जा रहा है। चूंकि इनकी दुकानों को मेट्रो के एलाईन्मेन्ट में आने के कारण हटाया जाना अति आवश्यक है, ऐसी दशा में इन सभी व्यक्तियों द्वारा अन्यत्र दुकान हेतु भूखण्ड आवंटन हेतु दिये गये प्रार्थना पत्र पर विचार किया गया। समिति द्वारा श्री पार्थ वॉडिया के द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र का भी अवलोकन किया गया, जिसमें उनके द्वारा कहा गया है कि उनकी भूमि पर व्यवसाय कर रहे व्यक्तियों को प्राधिकरण द्वारा निर्धारित मूल्य लेकर 10–10 वर्ग मी0 की दुकान का भूखण्ड आवंटित कर दिया जाय तथा उनकी अवशेष भूमि के स्थान पर वैकल्पिक भूमि उसके पक्ष में आवंटित कर दिया जाय। इस सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि श्री पार्थ वॉडिया की भूमि के स्थान पर 16 व्यक्तियों को 10–10 वर्ग मी0 भूमि निर्धारित शुल्क रू0 68,000/– प्रति वर्ग मी0 की दर से लेते हुए आवंटित कर दिया जाय तथा श्री वाडिया के नाम दर्ज एवं मेट्रो हेतु ली जा रही कुल 525 वर्गमी0 भूमि का 50 प्रतिशत अर्थात् 262 वर्ग मी0 भूमि श्री पार्थ वॉडिया को विकास शुल्क एवं लीजरेन्ट लेकर वैकल्पिक भूखण्ड के रूप में आवंटित कर दिया जाय। इस प्रकार 160 वर्ग मी0 भूमि दुकानदारों को तथा 262 वर्ग मी0 भूमि श्री पार्थ वॉडिया को दी जायेगी जबकि इसके बदले में 525 वर्ग मी0 भूमि मेट्रो एलाईनमेन्ट हेतु उपलब्ध हो जायेगी। साथ ही 16 दुकानदारों को आवंटित होने वाली कुल भूमि के बदले में प्राधिकरण को रू0 68,000.00 प्रति वर्गमी0 की दर से आय भी प्राप्त होगी। इसके अतिरिक्त दुकानदारों के पुनर्वास की समस्या को भी इस प्रकार हल किया जा सकेगा। उपरोक्त 16 दुकानदारों को भूखण्ड आवंटन के सम्बन्ध में टिप्पणी पृष्ठ संख्या–13 एवं 14 पर अंकित शर्तें लागू होंगी।

समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि चूंकि मेट्रो परियोजना का कार्य गाजियाबाद में शीघ्र प्रारम्भ होना है। अतः पुर्नवास की कार्यवाही उपरोक्तानुसार तत्काल प्रारम्भ कर पूर्ण किया

जाना है, को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्त निर्णय को आगामी प्राधिकरण बोर्ड में रख कर कार्योत्तर अनुमोदन प्राप्त करना यथेष्ट होगा।

उक्त के क्रम में कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। कार्योत्तर अनुमोदन हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्याः 16/141

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मधुबन बापूधाम आवासीय भूखंड योजना संख्या 781 सम्पत्ति कोड 740 में आरक्षित 112.50 वर्गमी क्षेत्रफल के स्थान पर 90 वर्गमी का भूखंड देने के कारण कम होने वाले क्षेत्रफल 22.50 वर्गमी की धनराशि पर 9 प्रतिशत ब्याज दिये जाने की औपचारिक स्वीकृति प्राप्त किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में माननीय उच्चतम न्यायालय में स्थगनादेश होने के कारण स्थल पर 112.50 वर्गमी के 194 भूखंड उपलब्ध हो रहे थे जबकि वर्ष 2009 की मधुबन बापूधाम आवासीय भूखंड योजना संख्या 781 सम्पत्ति कोड 740 में 112.50 वर्गमी क्षेत्रफल के 295 भूखंड आरक्षित किये गये थे। आरक्षित 295 भूखंडों के सापेक्ष स्थल पर उपलब्ध 194 भूखंडों के संख्या विशेष का आवंटन दिनांक 24.7.2013 में कर दिया गया तथा 101 भूखंडों के आरक्षी संख्या विशेष के आवंटन हेतु अवशेष रह गये। अवशेष आरक्षियों द्वारा बार–बार भूखंडों के संख्या विशेष का आवंटन किये जाने का अनुरोध किया गया।

अवशेष 101 भूखंडों की भूमि पर माननीय उच्चतम न्यायालय में स्थगनादेश होने के कारण संख्या विशेष का आवंटन किया जाना संभव नहीं हो पा रहा था। मान0 उच्चतम न्यायालय में वाद निस्तारण के पश्चात ही 112.50 वर्गमी के भूखंडों के आवंटन के सम्बन्ध में कोई कार्यवाही की जानी संभव होती परन्तु स्थल पर 90 वर्गमी के 191 भूखंड उपलब्ध होने के कारण 112.50 वर्गमी के स्थान पर 90 वर्गमी का भूखंड, सहमति के आधार पर दिये जाने का निर्णय लिया गया। अवशेष 101 आरक्षियों से 90 वर्गमी का भूखंड लेने हेतु सहमति प्राप्त की गयी। 90 वर्गमी का भूखंड लेने हेतु 14 आरक्षियों द्वारा सहमति नहीं दी गयी तथा 90 वर्गमी का भूखंड लेने हेतु सहमति देने वाले तथा जिनकी कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है ऐसे 87 आरक्षियों को 90 वर्गमी के भूखंड का संख्या विशेष का आवंटन दिनांक 22.8.2014 में किया जा चुका है।

112.50 वर्गमी के स्थान पर 90 वर्गमी क्षेत्रफल के 87 भूखंडों आवंटित किये गये। उक्त 87 आरक्षियों द्वारा 112.50 वर्गमी क्षेत्रफल के भुगतान विवरण के अनुसार देय धनराशि जमा करायी गयी थी जबकि 90 वर्गमी का भूखंड आवंटित किये जाने के कारण 22.50 वर्गमी क्षेत्रफल कम हो गया है। इस प्रकार कम होने वाले क्षेत्रफल 22.50 वर्गमी की धनराशि को वापस किया जाना है। इस सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा संस्तुति की गयी कि शासनादेश दिनांक 20.11.1999 में व्यवस्था है कि कि यदि प्राधिकरण आवंटित सम्पत्ति देने में असफल रहता है तो जमा धनराशि पर आवंटी को 09 प्रतिशत की दर से ब्याज के साथ धनराशि वापस की जाये। प्रश्नगत मामले में भी प्राधिकरण 112.50 वर्गमी आरक्षित भूखंड के स्थान पर 90 वर्गमी का भूखंड दिया जा रहा है। अतः आवंटी द्वारा 22.50 वर्गमी हेतु जमा धनराशि पर प्राधिकरण द्वारा 09 प्रतिशत ब्याज दिया जाना चाहिये। प्राधिकरण द्वारा 112.50 वर्गमी के स्थान पर 90 वर्गमी का भूखंड प्रस्तावित किया गया है। अतः जिन आवंटियों को 90 वर्गमी का भूखंड दिया जाना प्रस्तावित है उनका 90 वर्गमी के आधार पर भुगतान विवरण रिवाईज करते हुए धनराशि जमा की तिथि से 09 प्रतिशत ब्याज की दर से आंकलित करते हुए आवंटी को वापस की जाने वाली धनराशि की गणना कर ली जाय एवं उसके पश्चात इस धनराशि को लीजकिराया/फ्रीहोल्ड चार्जेज आदि देय चार्जेज के मद में समायोजित करते हुए अवशेष जमा अधिक धनराशि, आवंटी को वापस की जाय। समिति की संस्तुति के क्रम में उक्त प्रस्ताव की औपचारिक स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

मद संख्या : 17/141

विषय : प्राधिकरण के पक्ष में विभिन्न बैंकों में जमा धनराशियों के सत्यापन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण से सम्बन्धित सभी देय धनराशियां चालान द्वारा निर्धारित बैंकों में जमा कर्ता द्वारा जमा करायी जाती है। भूखण्ड/भवन की रजिस्ट्री आदि के पूर्व जमा समस्त धनराशियों का सत्यापन बैंक/लेखा अनुभाग से कराया जाता है। अक्टूबर 1993 के पूर्व की जमा धनराशियों से सम्बन्धित चालानों का सत्यापन सम्बन्धित बैंकों द्वारा किया जाता रहा है। क्योकि उसका रिकार्ड प्राधिकरण में उपलब्ध नही था। वर्तमान समय में जमा धनराशियों की पुरानी चालानों का सत्यापन बैंक द्वारा यह कहते हुए मना कर दिया जा रहा हैं कि आर0बी0आई0 की गाईड लाइन्स के अनुसार 10 वर्ष से अधिक पुराने बैंक के रिकार्ड को नष्ट कर दिया गया है। ऐसी स्थिति में रजिस्ट्री सम्बन्धी कार्य सम्पन्न कराने में आवंटी को कठनाई का सामना करना पड रहा है। उक्त कठिनाई को दूर करने के लिए उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन से विभागीय अधिकारियों की एक समिति गठित की गयी। समिति की रिपोर्ट (संलग्न) के बिन्दु–2 के अनुसार **"द्वितीय प्रकार के ऐसे प्रकरण में जिनमें आवंटी के पास जमा धनराशि की मूल रसीदें उपलब्ध है किन्तु प्राधिकरण के सम्पत्ति एवं लेखा अनुभाग में कोई विवरण उपलब्ध नही है तथा इन रसीदों का सत्यापन भी बैंको द्वारा आर0बी0आई0 के निर्देशों का हावाला देकर भी नहीं किया जाता है। ऐसे प्रकरणों में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष इस आशय का प्रस्ताव रखा जाना समीचीन होगा कि आवंटी से मूल धनराशि जिसका विवरण प्राधिकरण/बैंक में उपलब्ध नही है बिना ब्याज के जमा करा ली जाये। तदोपरान्त रजिस्ट्री की कार्यवाही किया जाना उचित होगा। ऐसे प्रकरणों में भी आवंटी से इस आशय का शपथ पत्र/क्षतिपूर्ति बान्ड प्राप्त किया जाये कि भविष्य में रसीदों की सत्यता के सम्बन्ध में यदि कोई विपरीत अभिलेख/सूचना प्राप्त होती है तो उसके द्वारा पुनः ब्याज सहित धनराशि प्राधिकरण के खाते में जमा कर दी जायेगी"।**

इसी प्रकार बिन्दु–3 के अनुसार **" तीसरे प्रकार के ऐसे प्रकरणों जिसमे आवंटी के पास न तो रसीद है ओर न ही प्राधिकरण के लेखा अनुभाग/सम्पत्ति अनुभाग में विवरण उपलब्ध है। आवंटी के पास जमा रसीदों की छायाप्रति है किन्तु बैंको द्वारा सत्यापन नहीं किया जा रहा है तथा प्राधिकरण में भी विवरण उपलब्ध नही है। ऐसे प्रकरणों में समस्त धनराशि ब्याज सहित जमा कराते हुए रजिस्ट्री की कार्यवाही किया जाना उचित होगा"।**

अतः उपरोक्तानुसार समिति द्वारा दी गयी संस्तुति के अनुसार प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष अनुमोदार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या :– 18/141 57

विषय : इन्दिरापुरम आवासीय योजना के ज्ञानखण्ड–4 व अभयखण्ड–प्रथम में निर्मित एम0आई0जी0 व एच0आई0जी0 भवनों की वास्तविक मूल्य व अनुमानित मूल्य के अन्तर की राशि 12 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज जमा कराये जाने के सम्बन्ध में ।

इन्दिरापुरम आवास योजना के ज्ञानखण्ड–4 में 306 तीन मंजिलें एम0आई0जी0 एवं 82 एक मंजिल व दो मंजिल एच0आई0जी0 तथा अभयखण्ड–प्रथम में 218 एक मंजिल व दो मंजिल एच0आई0जी0 भवन निर्मित किये गये थे । प्राधिकरण द्वारा घोषित योजना में आवेदकों द्वारा अपनी जमा धनराशि वापिस लेने के फलस्वरूप वर्ष 95 से 97 के मध्य प्राधिकरण द्वारा तत्काल आवंटन योजना में अनुमानित मूल्य पर लगभग 40 भवनों का आवंटन किया गया था तथा अनुमानित मूल्य पर ही शपथ पत्र प्राप्त करते हुए भवनों का कब्जा दे दिया गया था । वास्तविक मूल्य की गणना होने पर बाद में आवंटियों को सूचित किया किया गया । ऐसे सभी आवंटियों द्वारा भिन्न–भिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये गये जिसमें मुख्य बिन्दु न्यायालय के समक्ष यह प्रस्तुत किया गया कि भवन आवंटन के समय निर्मित थे, वास्तविक मूल्यांकन कराकर भवनों का कब्जा क्यों नहीं दिया गया और कब्जा देने के 5 से 6 वर्ष के बाद वास्तविक मूल्यांकन कर अन्तर की राशि की मांग की गयी जिसमें अधिकांश प्रकरण प्राधिकरण के विरूद्ध निर्णित हुए हैं । इसी प्रकार के अन्य योजनाओं में भी प्रकरण थे । इस कारण प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखा गया ।

प्रथम बार दिनांक 20/2/03 को मद सख्या–4 पर वैशाली कामना के एल0आई0जी0 भवनों के लिए प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसमें अनुमानित मूल्य व अन्तिम मूल्य के अन्तर की राशि 31/3/03 तक जमा कराकर रजिस्ट्री कराये जाने की शर्त पर 10 प्रतिशत छूट दिये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव 20/2/03 को स्वीकार किया गया ।

पुनः प्राकिरण बोर्ड बैठक 31/1/05 को मद संख्या–61 पर इन्दिरापुरम आवास योजना के ज्ञानखण्ड–4 के एम0आई0जी0 भवनों के विषय में प्रस्ताव रखा गया कि तत्काल आउॅट–ऑफ–टर्न के अन्तर्गत आवंटित भवनों को कौशाम्बी योजना के आधार पर 31/3/05 तक लीजडीड कराने की शर्त पर मूल्यांकन करने की छूट व बिना ब्याज के धनराशि जमा कराने का प्रस्ताव रखा गया ।

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह प्रस्ताव दिनांक 31/1/05 को प्रस्ताव विचार विमर्श उपरान्त स्थगित किया गया ।

पुनः दिनांक 21/3/05 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव रखा गया कि इन्दिरारपुरम के आवंटियों को कौशाम्बी योजना के आधार पर 31/3/05 तक लीजडीड करान की शर्त पर वास्तिविक मूल्य व अ अन्तर की राशि जमा करने की सुविधा प्रदान कर दी जाय । मद संख्या–23 पर रखे प्रस्ताव में दिनांक 21/3/05 को निम्न निर्णय लिया गया ।

विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त इन्दिरापुरम योजना ज्ञानखण्ड–4 एम0आई0जी0 के भवनों के आवंटटियों को 30/6/05 तक लीजडीड कराने की शर्त पर बढ़ी हुई कीमत एकमुख्त जमा कराने पर मूल्यांकन वृद्धि में 10 प्रतिशत छूट व बिना ब्याज के दे दी जाय । जिन आवंटियों द्वारा लीजडीड करा ली गयी है, उन पर यह निर्णय लागू नहीं होगा ।

(R.A. Mishra) CC. Kush Pal H.C. Sri Prakash Gupta. OSD

दिनांक 13/1/06 को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष मद संख्या–26 पर प्रस्ताव रखा गया कि उपरोक्त सन्दर्भित भवनों के लिए उक्त सुविधा 30/6/06 तक बढ़ाये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 13/1/06 को लिया गया निर्णय निम्नवत् है :–

– प्रस्ताव सैद्धान्तिक रूप से स्वीकृत किया गया । प्रकरण को गुण–दोष के आधार पर धनराशि में 10 प्रतिशत की छूट के कम अथवा अधिक के विषय में निर्णय लिये जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।

उपरोक्त प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुसार उपाध्यक्ष स्तर पर अनुमानित मूल्य व अन्तिम मूल्य के अन्तर की राशि में छूट की राशि 10 प्रतिशत के स्थान पर 12 प्रतिशत तक देते हुए बिना ब्याज के धनराशि जमा कराये जाने का निर्णय लिये गये । दिनांक 30/6/06 के बाद में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त छूट नहीं बढ़ायी गयी है परन्तु प्राधिकरण स्तर पर निम्न प्रकरणों में 12 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज के धनराशि जमा करायी गयी है । तत्समय कुछ प्रकरण माननीय न्यायालय में लम्बित थे और उन्होंने नियत समय के अन्तर्गत प्राधिकरण में उपस्थित होकर प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के कम में धनराशि जमा कर रजिस्ट्री नहीं करायी गयी परन्तु उक्त याचीगण द्वारा माननीय न्यायालय के समक्ष तथ्य प्रस्तुत किया गया कि कुछ आवंटियों को जिन्हें समान योजना में भवन आवंटित थे, को कुछ लाभ दिया गया है । प्राधिकरण की ओर से तर्क रखा गया कि यदि किसी आवंटी को ऐसा लाभ दिया गया हैं तो याची के प्रत्यावेदन पर विचार किया जायेगा । तदानुसार माननीय न्यायालय द्वारा श्री सी0एस0 नेगी द्वारा भवन संख्या ए0के0–1/64ए इन्दिरापुरम के विषय में दायर याचिका 33657/02 सी0ए0 नेगी बनाम जीडीए दिनांक 20/7/11 को निस्तारित करते हुए एक माह में प्रत्यावेदन निस्तारित करने के आदेश दिये गये ।

तत्समय सम्पत्ति अनुभाग द्वारा प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20/2/03, दिनांक 31/1/05, दिनांक 21/3/05 व दिनांक 13/1/06 में लिये गये निर्णयों का संज्ञान न लेकर 12 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज के धनराशि जमा कराने का निर्णय दिनांक 30/8/12 को लिया गया । इसी प्रकार श्रीमती शोभा गिरधर को आवंटित भवन संख्या ए0के0–1/63ए इन्दिरापुरम एवं जॉन जे मैथ्यू को आवंटित भवन संख्या ए0के0–1/67 इन्दिरापुरम के प्रकरण में भी दिनांक 15/4/13 को निर्णय लिया गया ।

उपरोक्त के अतिरिक्त वर्तमान में भवन संख्या ए0के0–1/64, ए0के0–1/71ए, ए0के0–1/73ए, जी0के0–4/148ए, ए0के0–1/125, जी0के0–4/146ए इन्दिरापुरम के प्रकरण भी अभी लम्बित हैं जिनमें भवन संख्या ए0के0–1/125 श्री राकेश कुमार उपाध्याय द्वारा कोई वाद दायर नहीं किया गया है, को छोड़कर शेष सभी प्रकरण में वाद विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन हैं। मात्र भवन संख्या ए0के0–1/64 श्रीमती रितेश त्यागी के प्रकरण में माननीय न्यायालय द्वारा याचिका खण्डित करते हुए समस्त देय धनराशि ब्याज सहित जमा करने की शर्त पर अन्य प्रकरणों की भाँति छूट दिये जाने के बिन्दु पर सहानुभूतिपूर्ण करने के निर्देश दिये गये ।

प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुसार 12 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज के साथ धनराशि जमा किये जाने का निर्णय 30/6/06 तक प्रभावी था उसके पश्चात श्री सी0एस0 नेगी, श्रीमती शोभा गिरधर व श्री जॉन जे मैथ्यू के प्रकरण में बिना बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किये उक्त सुविधा आवंटियों को प्रदान की गयी है तथा 6 प्रकरण उपरोक्तानुसार अभी लम्बित हैं ।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत है कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13/1/06 को मद संख्या–26 पर लिये गये निर्णय के अनुसार वास्तविक मूल्य व अनुमानित मूल्य

(R.A. Mishra) CC Kuldeep H.C Sri Prakash Gupta OSD

के अन्तर की राशि 12 प्रतिशत छूट के साथ बिना ब्याज के जमा कराने हेतु समय अवधि 30/6/06 से बढ़ाकर 30/9/14 तक बढ़ाये जाने हेतु प्रकरण विचारार्थ व अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(R.A. Mishra) CC

Koshal Pal HC

OSD Sri Prakash Gupta

मद संख्या : 19 /141

विषय : गाजियाबाद सिटी क्लब समिति के शासकीय सदस्यों से सदस्यता शुल्क के विषय में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 139वीं बैठक दिनांक 30/1/14 के मद संख्या–14 पर गाजियाबाद सिटी क्लब समिति के पंजीयन हेतु बनाये गये नियम व शर्तों के अनुमोदन का प्रस्ताव रखा गया था जिस पर बैठक द्वारा निम्न निर्देश जारी किये गये –

विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि सिटी क्लब समिति के कौन–कौन से लोग नामित किये जायेंगे, का परीक्षण प्राधिकरण स्तर पर समिति गठित कर उसकी अनुशंसा पर उपाध्यक्ष स्तर पर निर्णय लिये जाने हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किया गया ।

उपरोक्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय के क्रम में सात सदस्यीय श्री आर0पी0 पाण्डेय, विशेष कार्याधिकारी की अध्यक्षता में समिति का गठन किया गया तथा श्री राम किशोर अग्रवाल, प्राधिकरण बोर्ड के सदस्य को उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 7/2/14 द्वारा समिति का सदस्य नामित किया गया ।

दिनांक 12/3/14 को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 30/1/14 में मद संख्या–14 पर दिये गये निर्देश के क्रम में गठित समिति की बैठक हुई जिसमें समिति द्वारा निम्न संस्तुति की गयी।

माननीय सदस्य बोर्ड बैठक को बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत नियमावली का पैरा–7(3) गर्वनमेन्ट मेम्बरशिप का डी–4 पढ़कर सुनाया गया जिसमें पहले से ही व्यवस्था है कि बोर्ड के सदस्य सरकारी सदस्य में सम्मिलित होंगे, उनकी समय अवधि समाप्त होने के पश्चात उनके द्वारा आवेदन करने पर अध्यक्ष अथवा ऑनरेरी सेकेट्री की सहमति से बिना किसी शुल्क के सदस्य बनाये जाने की व्यवस्था है । उक्त प्रस्ताव उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19/5/14 द्वारा अनुमोदित किया गया ।

गाजियाबाद सिटी क्लब के कार्यकारिणी के समय सरकारी सदस्यों द्वारा यह बिन्दु उठाया गया कि 25000/– रूपये सदस्यता शुल्क अधिक है । उक्त शुल्क के विषय में सुझाव दिया गया कि सरकारी सदस्य की तैनाती अवधि हेतु सदस्यता शुल्क 10000/– रूपये व ट्रान्सफर के बाद समय अवधि बढ़ाने के लिए 15000/– रूपये अतिरिक्त व पूर्ण अवधि के लिए शुल्क देना चाहते हैं तो 25000/– रूपये लिये जाने की व्यवस्था की जाय । अतः गाजियाबाद सिटी क्लब की नियमावली के नियम–9 के उप–नियम–3 को पूर्व अंकित नियम के स्थान पर निम्नानुसार अंकित किया जाना प्रस्तावित है ।

(3)	GOVERNMENT OFFICER : Membership fee	:	Rs. 25,000.00 (Rs.10,000/- for posting period & Rs. 15,000/- for extension after transfer) or as may be fixed by the Executive Committee from time to time

कृपया उपरोक्त नियम व शर्तों में संशोधन अनुमोदनार्थ व अंगीकार किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 20/141

विषय : गाजियाबाद महायोजना–2021 को पुनरिक्षित किये जाने के सम्बन्ध में ।

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

गाजियाबाद महायोजना–2021 को तैयार करते समय उपलब्ध प्रौद्योगिकी की समितिताओं के कारण तैयार किये गये भू–उपयोग मानचित्रों में वर्तमान की उपलब्ध अत्याधुनिक एक्यूरेट प्रौद्योगिकी के द्वारा सूक्ष्म स्तर पर परीक्षण करने से अनेको विसंगतियां संज्ञान में आई है जिन्हें संशोधित किया जाना अति आवश्यक है। प्राधिकरण स्तर पर तैयार किये गये तीनो नगरों के लागू भू–उपयोग मानचित्रों का एकक मानचित्र तथा धरातलीय स्थिति हेतु सैटेलाईट इमेजरी पर तीनो भू–उपयोग मानचित्रों को सुपरइम्पोज़ करके तैयार किये गये एकक मानचित्र की एक–एक प्रति संलग्न है जिनपर लागू महायोजना के तीनों भू–उपयोग मानचित्रों से सम्बन्धित अभी तक चिन्हित की जा सकी सूक्ष्म विसंगतियां प्रदर्शित की गई हैं।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के लागू होने के वर्ष 2005 से वर्तमान वर्ष 2014 तक इस क्षेत्र में अनेको वृहदस्तरीय परियोजनाओं संरचित हुई है, जो गाजियाबाद महायोजना–2021 की संरचना करते समय नही थी। इन वृहदस्तरीय परियोजनाओं का व्यापक प्रभाव इस क्षेत्र के अभिकल्पित नियोजन पर पड़ रहा है अथवा निकट भविष्य में भी पड़ेगा।

शासन द्वारा समय–समय पर जारी की जा रही नई नीतियां जैसे आई.टी. नीति, राज्य षहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014, इत्यादि के अनुपालन में नॉन–पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज़ को बढ़ावा देने हेतु आवश्यक परियोजनाओं की संरचना, मिक्स लैण्डयूज कन्सेप्ट के आधार पर क्षेत्र के विकास की अभिल्पना इत्यादि कार्यवाहियां प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की स्थानीय आवश्कताओं, नये विकास हेतु उपलब्ध भूमि की सीमितता, अत्यधिक भू–मूल्य इत्यादि अनेको कारणों से उ0प्र0 शासन द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु एक्सक्लूसिव भवन उपविधि जारी किये जाने की प्रकिया अन्तिम चरण में है, जिनका संज्ञान लेकर ही विकास की दीर्घकालिक परियोजनओं मुख्यताः महायोजनाऐं, जोनल डवलेपमेन्ट प्लान व अन्य वृहदस्तरीय अवस्थापना सुंविधा परियोजनाओं की संरचना की जानी आवश्यक है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि देश के इस अत्यन्त द्रूत गति से परिवर्तनशील हाई इकोनोमिक क्षेत्र में नियोजन एक सतत प्रकिया के रूप में होना चाहिये।

उक्त की पृष्ठभूमि में प्राधिकरण स्तर से गाजियाबाद महायोजना–2021 के तीनों नगरों का एकक भू–उपयोग मानचित्र तैयार कराने के साथ–साथ निविदा प्रकिया के माध्यम से अद्यतन प्रौद्योगिकियों के प्रयोग करने वाले तथा विश्व स्तरीय मेट्रो सिटीज़ के नियोजन का अनुभाग रखने वाले निजी विशेषज्ञ कन्सलटेन्ट का चयन करके वर्तमान आवश्यकताओं व परिस्थितियों के आलोक में गाजियाबाद महायोजना–2021 को पुनरीक्षित करने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

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

विषयः– गाजियाबाद महायोजना–2021 को पुनरिक्षित किये जाने के सम्बन्ध में ।

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

गाजियाबाद महायोजना–2021 को तैयार करते समय उपलब्ध प्रौद्योगिकी की समितिताओं के कारण तैयार किये गये भू–उपयोग मानचित्रों में वर्तमान की उपलब्ध अत्याधुनिक एक्यूरेट प्रौद्योगिकी के द्वारा सूक्ष्म स्तर पर परीक्षण करने से अनेको विसंगतियां संज्ञान में आई है जिन्हें संशोधित किया जाना अति आवश्यक है। प्राधिकरण स्तर पर तैयार किये गये तीनो नगरों के लागू भू–उपयोग मानचित्रों का एकक मानचित्र तथा धरातलीय स्थिति हेतु सैटेलाईट इमेजरी पर तीनो भू–उपयोग मानचित्रों को सुपरइम्पोज़ करके तैयार किये गये एकक मानचित्र की एक–एक प्रति संलग्न है जिनपर लागू महायोजना के तीनों भू–उपयोग मानचित्रों से सम्बन्धित अभी तक चिन्हित की जा सकी सूक्ष्म विसंगतियां प्रदर्शित की गई हैं।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के लागू होने के वर्ष 2005 से वर्तमान वर्ष 2014 तक इस क्षेत्र में अनेको वृहदस्तरीय परियोजनाओं संरचित हुई है, जो गाजियाबाद महायोजना–2021 की संरचना करते समय नही थी। इन वृहदस्तरीय परियोजनाओं का व्यापक प्रभाव इस क्षेत्र के अभिकल्पित नियोजन पर पड़ रहा है अथवा निकट भविष्य में भी पड़ेगा।

शासन द्वारा समय–समय पर जारी की जा रही नई नीतियां जैसे आई.टी. नीति, राज्य षहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014, इत्यादि के अनुपालन में नॉन–पाल्यूटिंग इण्डस्ट्रीज़ को बढ़ावा देने हेतु आवश्यक परियोजनाओं की संरचना, मिक्स लैण्डयूज कन्सेप्ट के आधार पर क्षेत्र के विकास की अभिल्पना इत्यादि कार्यवाहियां प्राधिकरण द्वारा अपेक्षित है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की स्थानीय आवश्कताओं, नये विकास हेतु उपलब्ध भूमि की सीमितता, अत्यधिक भू–मूल्य इत्यादि अनेको कारणों से उ0प्र0 शासन द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र हेतु एक्सक्लूसिव भवन उपविधि जारी किये जाने की प्रकिया अन्तिम चरण में है, जिनका संज्ञान लेकर ही विकास की दीर्घकालिक परियोजनओं मुख्यताः महायोजनाऐं, जोनल डवलेपमेन्ट प्लान व अन्य वृहदस्तरीय अवस्थापना सुंविधा परियोजनाओं की संरचना की जानी आवश्यक है। यहां यह भी उल्लेखनीय है कि देश के इस अत्यन्त द्रूत गति से परिवर्तनशील हाई इकोनोमिक क्षेत्र में नियोजन एक सतत प्रक्रिया के रूप में होना चाहिये।

उक्त की पृष्ठभूमि में प्राधिकरण स्तर से गाजियाबाद महायोजना–2021 के तीनों नगरों का एकक भू–उपयोग मानचित्र तैयार कराने के साथ–साथ निविदा प्रक्रिया के माध्यम से अद्यतन प्रौद्योगिकियों के प्रयोग करने वाले तथा विश्व स्तरीय मेट्रो सिटीज़ के नियोजन का अनुभाग रखने वाले निजी विशेषज्ञ कन्सलटेन्ट का चयन करके वर्तमान आवश्यकताओं व परिस्थितियों के आलोक

में गाजियाबाद महायोजना–2021 को पुनरीक्षित करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परि
के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी) चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	(एस0के0जमान) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, लखनऊ	(वी0के0एल0 श्रीवास्तव) विशेष सचिव, वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग-
(सिहराज) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(ओम त्यागी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(प्रीती यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(अनिल स्वामी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड
(राम किशोर अग्रवाल) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(धर्मवीर डबास) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(राकेश यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0बोर्ड
प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ के प्रतिनिधि	(सुरेश कुमार सिंह) नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद	(विमल कुमार शर्मा) जिलाधिकारी, गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विषय : गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत गाजियाबाद के जोन–1 जोनल डवलेपमेन्ट प्लान (प्रारूप) हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत गाजियाबाद के जोन–1 जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये जाने के लिए दिनांक 17.11.2011 को विशेष सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, अनुभाग–3, लखनऊ की अध्यक्षता में दिनांक 17.11.2011 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णय के कम में जारी शासनादेश सं0 5742/8–3–11–299विविध/2011 दिनांक 20.12.2011 द्वारा निर्देशित किया गया था। उक्त आदेश के अनुपालन में दिनांक 10.09.2012 को सम्पन्न प्राधिकरण की 130वीं बोर्ड बैठक में प्रदान की गई स्वीकृति के अनुपालन में निविदा के माध्यम से निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 का चयन प्राधिकरण द्वारा किया गया। मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा तैयार करके उपलब्ध कराये गये ड्राफ्ट जोनल प्लान को उपाध्यक्ष महोदय के पत्र सं0 324/नियोजन अनुभाग/शासन/2014 दिनांक 14.03.2014 (एनैक्सचर–1 पर संलग्न) द्वारा शासन को परीक्षण हेतु प्रेषित किया गया था।

उक्त के कम में शासन स्तर पर विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 20.05.2014 को सम्पन्न बैठक में ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान का परीक्षण/विश्लेषण करके समिति की अभिमत/अभियुक्तियां प्रेषित की गई है। (एनैक्सचर–2 पर संलग्न)

निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा शासन के निर्देशानुसार ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान में आवश्यक संशोधन करके उपलब्ध कराया गया है परिक्षणोपरान्त जिसका अनुमोदन उपाध्यक्ष द्वारा किया गया है, जिसके कम में कन्सलटेन्ट द्वारा ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery तथा प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र उपलब्ध कराये गये हैं, जो एनैक्सचर–3 पर संलग्न है।

इस जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को तैयार करने की विविध प्रकिया के अन्तर्गत जोनल डवलेपमेन्ट प्लान के प्रस्तावों पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने है। आपत्ति/सुझाव आंमत्रण की कार्यअवधी नियमानुसार 30 दिन के लिये होगी।

उक्त की पृष्ठभूमि मे गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा चयनित निजी कन्सटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये गये ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान–2021 (जोन–1) के प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र सहित जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery संलग्न है जिस हेतु व्यापक प्रचार–प्रसार करके एक माह तक आपत्ति/सुझाव आंमत्रण करने की अनुमति के लिए प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

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

विषयः गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत गाजियाबाद के जोन–1 जोनल डवलेपमेन्ट प्लान (प्रारूप) हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत गाजियाबाद के जोन–1 जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये जाने के लिए दिनांक 17.11.2011 को विशेष सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन, अनुभाग–3, लखनऊ की अध्यक्षता में दिनांक 17.11.2011 को आयोजित बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में जारी शासनादेश सं0 5742/8–3–11–299विविध/2011 दिनांक 20.12.2011 द्वारा निर्देशित किया गया था। उक्त आदेश के अनुपालन में दिनांक 10.09.2012 को सम्पन्न प्राधिकरण की 130वीं बोर्ड बैठक में प्रदान की गई स्वीकृति के अनुपालन में निविदा के माध्यम से निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 का चयन प्राधिकरण द्वारा किया गया। मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा तैयार करके उपलब्ध कराये गये ड्राफ्ट जोनल प्लान को उपाध्यक्ष महोदय के पत्र सं0 324/नियोजन अनुभाग/शासन/2014 दिनांक 14.03.2014 (एनैक्सचर–1 पर संलग्न) द्वारा शासन को परीक्षण हेतु प्रेषित किया गया था।

उक्त के क्रम में शासन स्तर पर विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 20.05.2014 को सम्पन्न बैठक में ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान का परीक्षण/विश्लेषण करके समिति की अभिमत/अभियुक्तियां प्रेषित की गई है। (एनैक्सचर–2 पर संलग्न)

निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा शासन के निर्देशानुसार ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान में आवश्यक संशोधन करके उपलब्ध कराया गया है परिक्षणोपरान्त जिसका अनुमोदन उपाध्यक्ष द्वारा किया गया है, जिसके क्रम में कन्सलटेन्ट द्वारा ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery तथा प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र उपलब्ध कराये गये हैं, जो एनैक्सचर–3 पर संलग्न है।

इस जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को तैयार करने की विविध प्रकिया के अन्तर्गत जोनल डवलेपमेन्ट प्लान के प्रस्तावों पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने है। आपत्ति/सुझाव आंमत्रण की कार्यअवधी नियमानुसार 30 दिन के लिये होगी।

उक्त की पृष्ठभूमि मे गाजियाबाद महायोजना–2021 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा चयनित निजी कन्सटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये गये ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान–2021 (जोन–1) के प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र सहित जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery संलग्न है जिस हेतु व्यापक प्रचार–प्रसार करके एक माह तक आपत्ति/सुझाव आंमत्रण करने की अनुमति के

लिए प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी) चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	(एस0के0जमान) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, लखनऊ	(वी0के0एल0 श्रीवास्तव) विशेष सचिव, वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग-1)
(सिंहराज) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(ओम त्यागी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(प्रीती यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(अनिल स्वामी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड
(राम किशोर अग्रवाल) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0बोर्ड	(धर्मवीर डबास) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0बोर्ड	(राकेश यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0बोर्ड
प्रबन्धक निदेशक, जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ के प्रतिनिधि	(सुरेश कुमार सिंह) नगर आयुक्त, नगर निगम, गाजियाबाद	(विमल कुमार शर्मा) जिलाधिकारी, गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद महायोजना–2021 में स्थित जोन–1, के जोनल प्लान (प्रारूप) के परीक्षण हेतु विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 20.05.2014 को अपरान्ह 4.00 बजे जनपद मार्केट 'आवास बन्धु' सभागार में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 20.05.2014 को 'आवास बन्धु' सभागार में बैठक आयोजित की गयी जिसमें गाजियाबाद महायोजना–2021 में स्थित जोन–1, के जोनल प्लान (प्रारूप) को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के मुख्य वास्तविद् नियोजक एवं प्राधिकरण द्वारा चयनित किये गये निजी कन्सल्टेन्ट मे0 रूद्राभिषेक इन्टर प्राइजेज प्रा0लि0 के माध्यम से प्रस्तुत किया गया। प्रस्तावित जोनल प्लान के परीक्षणोपरान्त समिति द्वारा निम्न अभ्युक्तियाँ की गयीं :–

1. प्रश्नगत् जोन के अन्तर्गत ऐसे समस्त मानचित्र जो गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किये जा चुके है को जोनल प्लान में समायोजित किया जाना होगा। इसके अतिरिक्त ड्राफ्ट जोनल प्लान को प्राधिकरण स्तर से अन्तिम रूप देते हुए शासन को प्रेषित करने की तिथि दिनांक 14.03.2014 तक प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्राप्त मानचित्र जो वर्तमान में लागू महायोजना के अनुरूप है को भी जोनल प्लान में समायोजित किया जाना होगा।
2. जोनल प्लान के अन्तर्गत प्रस्तावित किये गये मार्गों की चौड़ाई को प्रचालित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अर्न्तगत मार्गों की लम्बाई के आधार पर निर्धारित किया जाना होगा।
3. जोनल प्लान में प्रस्तावित किये गये 12.00 मी0 चौडे मार्ग भू–विन्यास मानचित्र स्तर के है, जिन्हे जोनल प्लान स्तर पर निर्धारित किये जाने का औचित्य नही है अतएव ड्राफ्ट जोनल प्लान में तदनुसार संशोधन किया जाना चाहिए।
4. ड्राफ्ट जोनल प्लान में धरातलीय स्थिति (सेटेलाइट इमेजरी) के आधार पर महायोजना मार्गों में किये गये संशोधन, पुरानी तकनीक पर बनी महायोजना की विसंगतियों को उपलब्ध अद्यतन तकनीक पर सही किये जाने के कारण विभिन्न भू–उपयोगों की लोकेशन्स में किये गये आंशिक परिवर्तन तथा शासन द्वारा जारी राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 के आधार पर प्रस्तावित किये गये 'मिक्स लैण्डयूज' इत्यादि को बिन्दुवार सूचीबद्व करते हुये औचित्यों सहित प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जाना होगा। इस पर शासन द्वारा ही अन्तिम निर्णय लिया जाएगा।

5. प्रस्तावित किये गये मिक्स लैण्डयूज में विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता एवं एफ.ए.आर. आदि शासन द्वारा जारी उपविधि/निर्देशों के अनुसार होने का प्राविधान जोनल प्लान डाक्यूमेंट में सम्मिलित किया जाना चाहिए।

6. महायोजना मार्गों में कतिपय अपरिहार्य कारणों से किये गये संशोधनों के कारण मार्गों के आस–पास के क्षेत्र में कुछ स्थलों पर भू–उपयोगों के संशोधन/परिवर्तन किए गए हैं, जो उचित नही है, इसे प्रचलित महायोजना के अनुसार ही रखा जाना होगा।

7. ड्राफ्ट जोनल प्लान के अधिकांश भाग में प्रचालित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार नेट डेन्सिटी प्रस्तावित की गयी है परन्तु साथ ही महायोजना में दर्शायी गयी अन्य डेन्सिटी रेन्ज को भी ड्राफ्ट जोनल प्लान के एक भाग में यथावत् रखे जाने के कारण इस जोन में दो प्रकार की डेन्सिटी रेन्ज प्रस्तावित की गयी है जो औचित्यपूर्ण एवं व्यवहारिक नही है। अतएव जोन–1 के सम्पूर्ण क्षेत्र में एक ही डेन्सिटी को प्रचालित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार प्रस्तावित किया जाना चाहिए।

8. गाजियाबाद क्षेत्र में प्रस्तावित/विचाराणीय मेट्रो कॉरिडोर, के लिए 500 मी0 का बफर जोन अराक्षित किया जाना होगा, जिसमें शासन द्वारा जारी प्राविधान लागू होगें।

समीति द्वारा दिये गये उपरोक्त समस्त सुझावों तथा उनके परिपेक्ष में किये गये संशोधन/परिवर्तन (Action Taken Report) को सूचिवद्व करके औचित्य सहित जोनल प्लान मे सम्मलित किया जाये तथा संशोधित ड्राफ्ट जोनल प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया जाये।

20/5/14	20.5.14	
(अजय कुमार मिश्र)	(यशोधरा जैन)	(प्रो0 जगवीर सिंह)
वरिष्ठ नियोजक/सदस्य संयोजक	प्रभारी मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक	प्रधानाचार्य, राजकीय आर्कीटेक्चर कालेज, लखनऊ

20/5/14

(हरिकान्त त्रिपाठी)
विशेष सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,उ0प्र0 शासन/
अध्यक्ष, शासकीय समिति

66

गाजियाबाद विकास प्राधिव

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक 324 /नियोजन अनुभाग/शासन/2014 क 14-3-2014

सेवा में,

विशेष सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
उ0प्र0 शासन, लखनऊ।

विषयः गाजियाबाद महायोजना–2021 के अर्न्तगत जोन–1 के ड्राफ्ट जोनल प्लान के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया शासन के पत्र सं0 5742/8–3–11–229विविध/2011 दिनांक 20.12.2012 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 17.11.2011 को सम्मपन बैठक में लिये गये निर्णय की कार्यवृत्त प्रेषित करते हुए गाजियाबाद महायोजना–2021 के अर्न्तगत जोन–1 के जोनल प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण स्तर से निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराने की अपेक्षा की गयी थी।

शासन की अपेक्षा अनुसार गाजियाबाद महायोजना–2021 के अर्न्तगत जोन–1 का जोनल प्लान निजी कन्सलटेन्ट मै0 रूद्राभिषेक इन्टरप्राइजेज प्रा0 लि0 के माध्यम से तैयार कराया गया है। कन्सलटेन्ट द्वारा प्राधिकरण में प्रस्तुत किये गये जोनल प्लान को प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने से पूर्व शासन स्तर पर गठित समिति द्वारा विचार किया जाना है।

कृपया गाजियाबाद महायोजना–2021 के अर्न्तगत जोन–1, जोनल प्लान की प्रति इस आशय संलग्न कर प्रेषित की जा रही हैं कि इसके सम्बन्ध में एक विस्तृत प्रजेन्टेशन समिति के समक्ष रखने हेतु तिथि निर्धारित कर अवगत कराने का कष्ट करें।

संलग्नः यथोपरि।

भवदीय

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

(प्रो0 जगवीर सिंह)
प्रधानाचार्य,
राजकीय आर्कीटेक्चर कॉलेज
लखनऊ

गाजियाबाद महायोजना–2021 में स्थित जोन संख्या–1 के जोनल प्लान (प्रारूप) के संबंध में विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 17.11.2011 को अपरान्ह 3.00 बजे उनके कार्यालय कक्ष में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

67

बैठक की उपस्थिति निम्नवत है:–

1. श्री एन.आर. वर्मा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ.प्र. लखनऊ।
2. श्री एस.एस. दलाल, अपर निदेशक, नियोजन, आवास बन्धु उत्तर प्रदेश।
3. श्री एस.सी. गौड़, नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।

बैठक में श्री एस.सी. गौड़, नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि गाजियाबाद महायोजनान्तर्गत जोन संख्या–1 का जोनल प्लान तैयार करने हेतु प्राधिकरण द्वारा एन.सी.आर. प्लानिंग सेल, गाजियाबाद को एजेन्सी घोषित किया गया था। तत्क्रम में उक्त सेल द्वारा जोनल प्लान की प्रारम्भिक रूप–रेखा तैयार की जा चुकी है, परन्तु कतिपय नीतिगत बिन्दुओं पर प्राधिकरण तथा एन.सी.आर. प्लानिंग सेल की सहमति न होने के कारण जोनल प्लान को अंतिम रूप दिया जाना सम्भव नही हो रहा है। श्री गौड़ द्वारा इंगित समस्याओं पर बैठक में विचारोंपरांत निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित किए जाने का निर्णय लिया गया:–

1. एन.सी.आर. प्लानिंग सेल में चूंकि पूर्णकालिक चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर व सहायुक्त नियोजक तैनात नही है तथा सपोर्टिंग स्टाफ की भी कमी है तथा सेल द्वारा एन.सी.आर. प्लानिंग बोर्ड एवं सब–रीजनल प्लान से संबंधित कार्यों के सम्पादन की प्राथमिकता है, जिसके दृष्टिगत प्रश्नगत जोनल प्लान तैयार किए जाने हेतु अग्रिम कार्यवाही प्राधिकरण द्वारा स्वयं की जायेगी।
2. शासन के निर्देशों के कम में इस जोन हेतु प्राधिकरण द्वारा पूर्व मे तैयार किए गये सर्कुलेशन प्लान के अनुसार यदि मानचित्र स्वीकृत किए गए है, तो उन्हें जोनल प्लान के अंतर्गत नियमानुसार समायोजित किया जाएगा।
3. गाजियाबाद नगर हेतु प्राधिकरण द्वारा तैयार करायी गयी 'कम्प्रीहेन्सिव मोबीलिटी प्लान' के प्रस्ताव यदि प्रश्नगत जोन में आ रहे हों, तो उन्हें जोनल प्लान के अंतर्गत समाविष्ट किया जायेगा।
4. एन.सी.आर. प्लान–2021 के प्रस्तावों के अनुसार दिल्ली–मेरठ 'आर.आर.टी.एस. कॉरीडोर' का संरेखण अथवा उसका अंश यदि प्रश्नगत जोन से होकर गुजरता है, तो उसे जोनल प्लान के अंतर्गत समायोजित किया जाएगा।
5. जोनल प्लान की संरचना हेतु शासन द्वारा जारी 'बिड–डाक्यूमेन्ट' के अंतर्गत विस्तृत विषय–वस्तु दी गयी है। अतः प्रश्नगत जोनल प्लान के प्रस्तावों (भू–उपयोग मानचित्र एवं प्रतिवेदन) को 'बिड–डाक्यूमेन्ट' के प्राविधानों के अनुसार तैयार करना सुनिश्चित किया जाए।

उपरोक्त निर्णय के साथ बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

अजय दीप सिंह
विशेष सचिव

CATD

T.P.-2

Sh. V. Gupta, DJM
07/1/12

उत्तर प्रदेश शासन
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3
संख्या : 5742/8–3–11– 299 विविध/2011
लखनऊ : दिनॉक : 20 दिसम्बर, 2011

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1– उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।
2– मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,उ0प्र0, लखनऊ।
3– गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शम्भू नाथ)
उपसचिव

विषय : एसोसिएशन आफ पब्लिक स्कूल, गाजियाबाद द्वारा स्कूल भूखण्डों पर आरोपित किये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के सम्बन्ध में ।

एसोसिएशन आफ पब्लिक स्कूल, गाजियाबाद द्वारा स्कूल भूखण्डों पर आरोपित किये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के सम्बन्ध में प्राधिकरण में एक प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया । प्रकरण नीतिगत होने के कारण उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा शैक्षिक उपयोग के मानचित्रों की स्वीकृति के समय भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आरोपित करने से सम्बन्धित विभिन्न पहलुओं पर विचार किया गया। इस सम्बन्ध में समिति द्वारा बाह्य विकास शुल्क से सम्बन्धित वर्तमान प्राविधानों एवं दरों के सम्बन्ध में अवगत कराया गया। अविकसित क्षेत्रों में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 03–9–90 में लिये गये निर्णयानुसार वर्तमान में प्रभावी दर रू0 359.00 प्रति व0मी0 लागू है ।

प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद क्षेत्र के जोन–1 में सर्कुलेशन प्लान/जोनल प्लान के अनुसार एक विस्तृत डी0पी0आर0 तैयार कर मार्गो हेतु भूमि का अर्जन, मार्गो का विकास, सीवर एवं ड्रेनेज आदि के कार्य कराये जा रहें हैं । क्षेत्र के अन्तर्गत आ रही जनसंख्या की सुविधा हेतु क्षेत्र में शैक्षिक संस्थाओं का आना भी आवश्यक है । सामान्यतः शैक्षिक संस्थाओं के भूखण्ड बडे आकार के होते हैं तथा इनमें अपेक्षाकृत कम एफ0ए0आर0 अनुमन्य किया जाता है (शैक्षिक संस्था 1.0 तथा ग्रुप हाउसगि 2.50) । यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा नई विकसित की जाने वाली योजनाओं में शैक्षिक भूखण्ड 50 प्रतिशत धनराशि पर विक्रय किये जाने का प्राविधान है ।

विकास शुल्क से सम्बन्धित समस्त पहलुओं का अध्ययन करने के उपरान्त समिति द्वारा निम्न संस्तुति की गयी है :–

1– जोन–1 के अन्तर्गत शैक्षिक भूखण्डों के लिए मानचित्र स्वीकृति के समय बाह्य विकास शुल्क एवं अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क की दर सामान्य दर की 50 प्रतिशत रखी जाए ।

2– अन्य क्षेत्र जहां पर प्राधिकरण द्वारा कोई विकास कार्य नहीं कराये जा रहें हैं, में वर्तमान प्रचलित प्राविधानों के अनुसार ही कार्यवाही की जाए ।

3– वर्तमान में यह सुविधा आगामी दो वर्षो अर्थात 31–3–2016 तक प्रभावी की जाए।

4– उपरोक्त के उपरान्त व्यवस्था पर पुर्नविचार किया जाए ।

5– उपरोक्त का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से भी प्राप्त किया जाए ।

उपरोक्तानुसार स्कूल भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आरोपित करने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन कराये जाने हेतु एजेन्डा प्रस्ताव

विषय :–एसोसिएशन आफ पब्लिक स्कूल, गाजियाबाद द्वारा स्कूल भूखण्डों पर आरोपित किये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के सम्बन्ध में ।

एसोसिएशन आफ पब्लिक स्कूल, गाजियाबाद द्वारा स्कूल भूखण्डों पर आरोपित किये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के सम्बन्ध में प्राधिकरण में एक प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया गया । प्रकरण नीतिगत होने के कारण उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा शैक्षिक उपयोग के मानचित्रों की स्वीकृति के समय भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आरोपित करने से सम्बन्धित विभिन्न पहलुओं पर विचार किया गया । इस सम्बन्ध में समिति द्वारा बाह्य विकास शुल्क से सम्बन्धित वर्तमान प्राविधानों एवं दरों के सम्बन्ध में अवगत कराया गया। अविकसित क्षेत्रों में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनॉक 03–9–90 में लिये गये निर्णयानुसार वर्तमान में प्रभावी दर रू0 359.00 प्रति व0मी0 लागू है ।

प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद क्षेत्र के जोन–1 में सर्कुलेशन प्लान/जोनल प्लान के अनुसार एक विस्तृत डी0पी0आर0 तैयार कर मार्गो हेतु भूमि का अर्जन, मार्गो का विकास, सीवर एवं ड्रेनेज आदि के कार्य कराये जा रहें हैं । क्षेत्र के अन्तर्गत आ रही जनसंख्या की सुविधा हेतु क्षेत्र में शैक्षिक संस्थाओं का आना भी आवश्यक है । सामान्यतः शैक्षिक संस्थाओं के भूखण्ड बडे आकार के होते हैं तथा इनमें अपेक्षाकृत कम एफ0ए0आर0 अनुमन्य किया जाता है (शैक्षिक संस्था 1.0 तथा ग्रुप हाउसगि 2.50) । यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा नई विकसित की जाने वाली योजनाओं में शैक्षिक भूखण्ड 50 प्रतिशत धनराशि पर विक्रय किये जाने का प्राविधान है ।

विकास शुल्क से सम्बन्धित समस्त पहलुओं का अध्ययन करने के उपरान्त समिति द्वारा निम्न संस्तुति की गयी है :–

1– जोन–1 के अन्तर्गत शैक्षिक भूखण्डों के लिए मानचित्र स्वीकृति के समय बाह्य विकास शुल्क एवं अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क की दर सामान्य दर की 50 प्रतिशत रखी जाए ।

2– अन्य क्षेत्र जहां पर प्राधिकरण द्वारा कोई विकास कार्य नहीं कराये जा रहें हैं, में वर्तमान प्रचलित प्राविधानों के अनुसार ही कार्यवाही की जाए ।

3– वर्तमान में यह सुविधा आगामी दो वर्षो अर्थात 31–3–2016 तक प्रभावी की जाए ।

4– उपरोक्त के उपरान्त व्यवस्था पर पुर्नविचार किया जाए ।

5– उपरोक्त का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड से भी प्राप्त किया जाए ।

उपरोक्तानुसार स्कूल भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आरोपित करने का प्रस्ताव

प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है ।

(अरविन्द कुमार त्यागी)
चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर
एन0सी0आर0 सेल,
गाजियाबाद

(एस0के0जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उत्तर प्रदेश, लखनऊ

(वी0के0एल0 श्रीवास्तव)
विशेष सचिव,
वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग)

(सिंहराज)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(ओम त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(प्रीती यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(अनिल स्वामी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक,
जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ
के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी,
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में प्रस्तावित संशोधन को अंगीकार किए जाने के सम्बन्ध में।

शासन द्वारा पत्र सं0 5466/आठ–3–08–181विविध/08 दिनांक 14.11.08 के माध्यम से आर्दश भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 प्राधिकरण में अंगीकार करने हेतु प्रेषित की गयी थी, जिसे प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.09 में अंगीकृत किया गया था। शासन के पत्र दिनांक 4384/8–3–11–181विविध/2008 दिनांक 27.09.11 के माध्यम से प्राप्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में संशोधनों का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.11 में अंगीकृत किया गया था।

प्राधिकरण द्वारा भवन उपविधि में पुनः संशोधनों का एक प्रस्ताव बोर्ड बैठक दि0 26.06.12 में प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा पत्र संख्या–1572/8–3–14–146विविध/12 दिनांक 09.09.14 (छायाप्रति संलग्न) के माध्यम से गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के विभिन्न प्रस्तरों में प्राविधानित वर्तमान व्यवस्था के स्थान पर प्रतिस्थापित संशोधन प्रेषित करते हुए उक्त संशोधनों पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने के निर्देश दिये गये है।

शासन के उपरोक्त निर्देशानुपालन में गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के विभिन्न प्रस्तरों में प्राविधानित वर्तमान व्यवस्था के स्थान पर प्रतिस्थापित संशोधनों को अंगीकार किये जाने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

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

विषय– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में प्रस्तावित संशोधन को अंगीकार किए जाने के सम्बन्ध में।

शासन द्वारा पत्र सं0 5466/आठ–3–08–181विविध/08 दिनांक 14.11.08 के माध्यम से आदेश भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 प्राधिकरण में अंगीकार करने हेतु प्रेषित की गयी थी, जिसे प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.09 में अंगीकृत किया गया था। शासन के पत्र दिनांक 4384/8–3–11–181विविध/2008 दिनांक 27.09.11 के माध्यम से प्राप्त भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में संशोधनों का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.11 में अंगीकृत किया गया था।

प्राधिकरण द्वारा भवन उपविधि में पुनः संशोधनों का एक प्रस्ताव बोर्ड बैठक दि0 26.06.12 में प्रस्तुत किया गया था, जिसे बोर्ड के अनुमोदनोपरान्त शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया था। शासन द्वारा पत्र संख्या–1572/8–3–14–146विविध/12 दिनांक 09.09.14 (छायाप्रति संलग्न) के माध्यम से गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के विभिन्न प्रस्तरों में प्राविधानित वर्तमान व्यवस्था के स्थान पर प्रतिस्थापित संशोधन प्रेषित करते हुए उक्त संशोधनों पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने के निर्देश दिये गये है।

शासन के उपरोक्त निर्देशानुपालन में गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 के विभिन्न प्रस्तरों में प्राविधानित वर्तमान व्यवस्था के स्थान पर प्रतिस्थापित संशोधनों को अंगीकार किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी) चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	(एस0के0जमान) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, लखनऊ	(वी0के0एल0 श्रीवास्तव) विशेष सचिव वित्त(व्यय नियन्त्रण अनुभाग–8

(सिंहराज) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(ओम त्यागी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(प्रीती यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(अनिल स्वामी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(घर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक
जल निगम, उ0प्र0
लखनऊ के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

72

संख्या–1572/8–3–14–146 विविध/12

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक: 09 सितम्बर, 2014

विषयः– गाजियाबाद भवन एवं निर्माण विकास उपविधि–2008 में संशोधन किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या–50/नियो0अनु0/12 दिनांक 04.08.12 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके माध्यम से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26.06.12 के मद संख्या–12 पर प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में संशोधन प्रस्ताव उपलब्ध कराया गया है।

2– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 में प्रस्तावित संशोधन के संबंध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 से प्राप्त अभिमत के आलोक में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के विभिन्न प्रस्तरों में प्राविधानित वर्तमान व्यवस्था के स्थान पर प्रतिस्थापित संशोधन की सूची संलग्न करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–57 के अन्तर्गत संलग्न सूची (कुल 11 पृष्ठ) पर अनुमोदन प्रदान कर दिया गया है। कृपया उक्त संशोधन पर विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अंगीकार करने का कष्ट करें, स्थानीय विशिष्ट आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि कोई परिष्कार अपेक्षित हो तो प्राधिकरण बोर्ड की संस्तुति सहित शासन को प्रस्ताव उपलब्ध कराने का कष्ट करें, ताकि शासन स्तर से प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया जा सके।

संलग्नक–यथोक्त।

भवदीय,

9/9/14.

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

RY-G.O.-3

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
2. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि विभागीय वेबसाइड पर अपलोड करने की कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।
3. सलाहकार (नियोजन), आवास बन्धु।
4. गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

मद संख्या : २५/141 74

विषय : नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट स्कीम) के तलपट मानचित्र मे नियोजित पॅट्रोल पम्प भूखण्ड के भू–उपयोग को व्यवसायिक मे परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र गे आशिंक संशोधन के सम्बन्ध में।

नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट स्कीम) का तलपट मानचित्र विनियमित क्षेत्र, गाजियाबाद द्वारा वर्ष 1976 मे तैयार कर अनुमोदित किया गया था। उक्त तलपट मानचित्र मे नियोजित पैट्रोल पम्प प्राधिकरण द्वारा मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि0 को 1333.33 वर्ग मी0 भूमि लीज पर आवंटित की गई थी, जिसकी अवधि दिनांक 12.08.08 को समाप्त हो चुकी है, जिसे अभी तक नही बढाया गया है। उक्त भूखण्ड के पुनः आवंटन के सम्बन्ध मे मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि0 द्वारा कोई रूचि प्रदर्शित न करते हुए वर्तमान मूल्य पर लिये जाने के सम्बन्ध मे अपनी असहमति लिखित रूप मे व्यक्त की गई, एवं इसे किराये पर दिये जाने की मांग की गई, लेकिन किराये पर दिये जाने का कोई प्राविधान नही है।

उक्त भूखण्ड के समीप अन्य पैट्रोल पम्प भूखण्ड होने के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्ड की उपयोगिता पैट्रोल पम्प के रूप में किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर परीक्षण में स्पष्ट हुआ है कि पैट्रोल पम्प का भूखण्ड व्यवसायिक दर पर विक्रय किया जाना सम्भव नहीं है, अपितु उक्त भूखण्ड की उपयोगिता व्यवसायिक उपयोग हेतु अधिक होगी ।

उल्लेखनीय है कि सन्दर्भित भूखण्ड नवयुग मार्केट योजना के तलपट मानचित्र में पैट्रोल पम्प हेतु नियोजित है । स्थल की स्थिति तथा आस–पास में हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्ड का उपयोग तलपट मानचित्र के अन्तर्गत पैट्रोल पम्प के स्थान पर व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत किया जाना श्रेयस्कर होगा । चूंकि ले–आउट प्लान में पूर्व में ही स्थल पैट्रोल पम्प उपयोग हेतु दर्शित है, जो कि गाजियाबाद महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में व्यवसायिक क्रियाओं के अन्तर्गत निर्धारित है, अतः स्थल का भू–उपयोग व्यवसायिक किया जाना तर्कसंगत है। चूंकि सन्दर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र स्तर का है, अतः शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60एल0यू0सी0 दिनॉक 13–10–98 के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है।

उपरोक्त के दृष्टिगत नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट) के तलपट मानचित्र के अन्तर्गत नियोजित पैट्रोल पम्प भूखण्ड के संशोधन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :–

1. नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट) के तलपट मानचित्र में दर्शित पैट्रोल पम्प भूखण्ड को व्यवसायिक के रूप में परिवर्तित करने के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन किया जाए।
2. उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन हेतु जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमन्त्रित किये जाएं ।

उपरोक्त प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

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

विषयः नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट स्कीम) के तलपट मानचित्र मे नियोजित पॅट्रोल पम्प भूखण्ड के भू–उपयोग को व्यवसायिक मे परिवर्तित किये जाने के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र मे आशिंक संशोधन के सम्बन्ध मे।

नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट स्कीम) का तलपट मानचित्र विनियमित क्षेत्र, गाजियाबाद द्वारा वर्ष 1976 मे तैयार कर अनुमोदित किया गया था। उक्त तलपट मानचित्र मे नियोजित पैट्रोल पम्प प्राधिकरण द्वारा मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि0 को 1333.33 वर्ग मी0 भूमि लीज पर आवंटित की गई थी, जिसकी अवधि दिनांक 12.08.08 को समाप्त हो चुकी है, जिसे अभी तक नही बढाया गया है। उक्त भूखण्ड के पुनः आवंटन के सम्बन्ध मे मैसर्स इंडियन ऑयल कारपोरेशन लि0 द्वारा कोई रूचि प्रदर्शित न करते हुए वर्तमान मूल्य पर लिये जाने के सम्बन्ध मे अपनी असहमति लिखित रूप मे व्यक्त की गई, एवं इसे किराये पर दिये जाने की मांग की गई, लेकिन किराये पर दिये जाने का कोई प्राविधान नही है। उक्त भूखण्ड के समीप अन्य पैट्रोल पम्प भूखण्ड होने के दृष्टिगत प्रश्नगत भूखण्ड की उपयोगिता पैट्रोल पम्प के रूप में किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर पर परीक्षण में स्पष्ट हुआ है कि पैट्रोल पम्प का भूखण्ड व्यवसायिक दर पर विक्रय किया जाना सम्भव नहीं है, अपितु उक्त भूखण्ड की उपयोगिता व्यवसायिक उपयोग हेतु अधिक होगी ।

उल्लेखनीय है कि सन्दर्भित भूखण्ड नवयुग मार्केट योजना के तलपट मानचित्र में पैट्रोल पम्प हेतु नियोजित है । स्थल की स्थिति तथा आस–पास में हुए विकास को दृष्टिगत रखते हुए भूखण्ड का उपयोग तलपट मानचित्र के अन्तर्गत पैट्रोल पम्प के स्थान पर व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत किया जाना श्रेयस्कर होगा । चूंकि ले–आउट प्लान में पूर्व में ही स्थल पैट्रोल पम्प उपयोग हेतु दर्शित है, जो कि गाजियाबाद महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन्स में व्यवसायिक क्रियाओं के अन्तर्गत निर्धारित है, अतः स्थल का भू–उपयोग व्यवसायिक किया जाना तर्कसंगत है। चूंकि सन्दर्भित प्रकरण तलपट मानचित्र स्तर का है, अतः शासनादेश संख्या 2438/9–आ–3–98–60एल0यू0सी0 दिनॉक 13–10–98 के प्राविधानों के अनुसार तलपट मानचित्र में संशोधन किये जाने का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। उपरोक्त के दृष्टिगत नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट) के तलपट मानचित्र के अन्तर्गत नियोजित पैट्रोल पम्प भूखण्ड के संशोधन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :–

1. नवयुग मार्केट (अतिरिक्त सिहानी गेट) के तलपट मानचित्र में दर्शित पैट्रोल पम्प भूखण्ड को व्यवसायिक के रूप में परिवर्तित करने के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन किया जाए।

2–उपरोक्त परिवर्तन के फलस्वरूप योजना के तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन हेतु जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमन्त्रित किये जाएं ।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है ।

(अरविन्द कुमार त्यागी)
चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर
एन0सी0आर0 सेल
गाजियाबाद

(एस0के0जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उत्तर प्रदेश, लखनऊ

(वी0के0एल0श्रीवास्तव)
विशेष सचिव
वित्त(व्यय नियंत्रण अनुभाग–8)
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ

(सिंहराज)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड,

(ओम त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड,

(प्रीती यादव)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(अनिल स्वामी)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(पी0के0 आशूदानी)
प्रबन्ध निदेशक
जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

धन हेतु जन

ो हेतु प्रस्तुत

वास्तव)
चिव
अनुभाग–8)
शासन

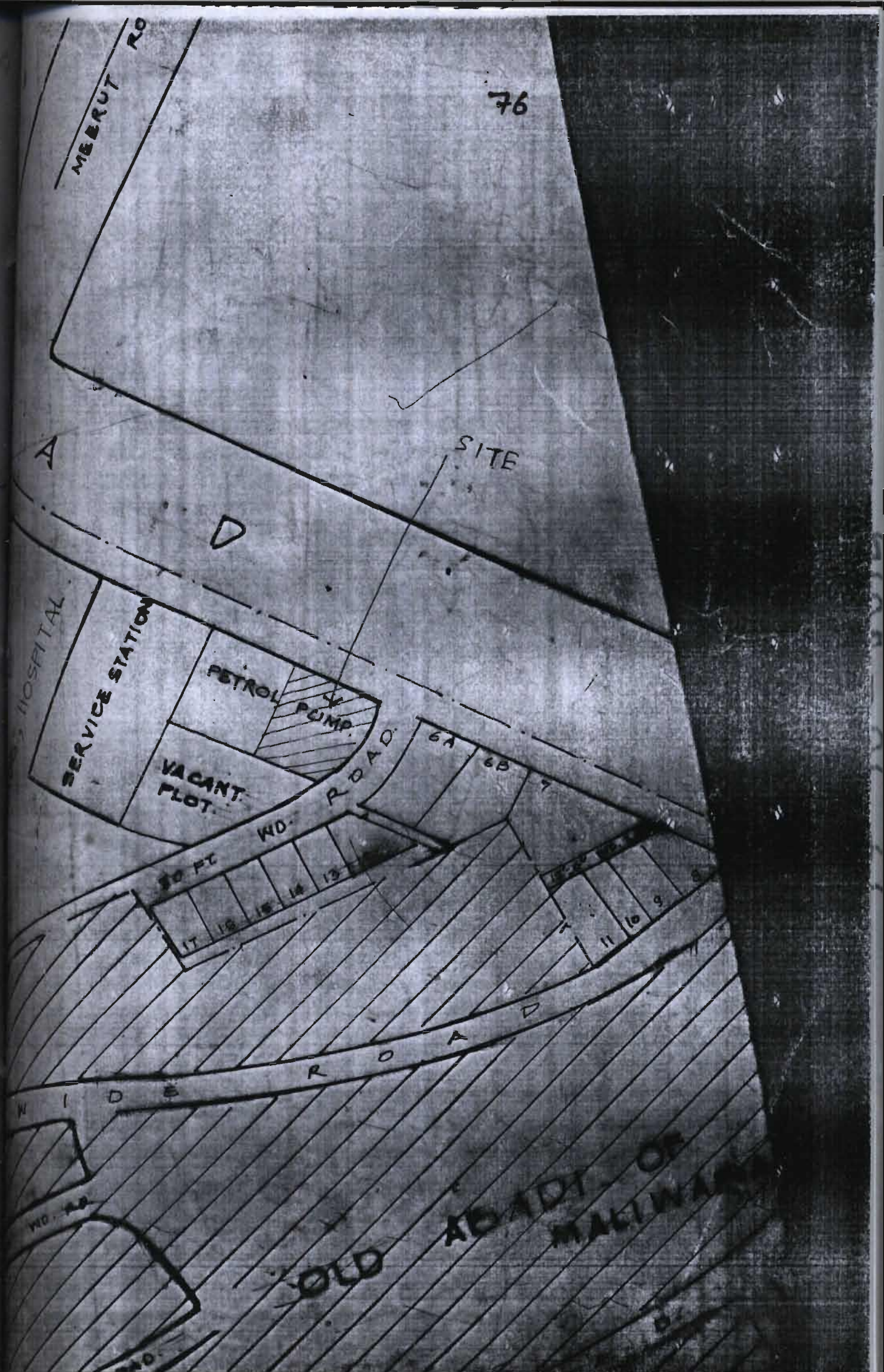
स्वामी)
री सदस्य,
ए0 बोर्ड

व)
दस्य,
ोर्ड

शमी)

व)

धिकरण



मद संख्या :– 25 /141

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

(क) हाईटैक टाउनशिप

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

(1) **मै0 उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0** द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. व कन्सेप्चुअल ले–आउट प्लान दिनांक 23.05.09 को अनुमोदित किया गया। विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 501.05 एकड़ भूमि के विकास हेतु प्रस्तुत ले–आउट प्लान का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 12.06.09 को प्रदान किया गया।

हाईटैक टाउनशिप विस्तार (2991.31 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा दि0 18.01.2010 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 17.02.2010 को पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित हो चुका है। विकासकर्ता द्वारा मूल एवं विस्तारित क्षेत्रफल सहित 4494.31 एकड़ की योजना हेतु पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी जो कि दिनांक 14.09.2010 को सम्पन्न बैठक में समिति द्वारा की गयी संस्तुति के क्रम में परिचालन के माध्यम से बोर्ड द्वारा दिनांक 19.10.2010 को अनुमोदित की गयी। डी.पी.आर. के अनुमोदन के साथ साथ प्रथम चरण में प्रस्तुत 1671.081 एकड़ के ले–आउट पर दिनांक 19.10.10 को प्राप्त अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 29.10.10 को ले–आउट प्लान निर्गत किया गया।

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

योजना के अन्तर्गत कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ने वाली 1019.22 एकड़ भूमि का भू–उपयोग शासन द्वारा अधिसूचना सं0 2412/8–3–12–35 एल.यू.सी./2011 दिनांक 19.10.2012 द्वारा भू–उपयोग कृषि से आवासीय हेतु कतिपय शर्तो के साथ परिवर्तित किया गया है। भू–उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्रफल 1019.22 एकड़ भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की गणना प्राधिकरण स्तर पर करते हुए आंकलित/वांछित धनराशि रू0 1,14,26,08,800/– प्राधिकरण कोष में जमा कराने हेतु सूचित किया गया था। उक्त धनराशि में से विकासकर्ता द्वारा धनराशि रू0 34,27,82,600/– अभी तक प्राधिकरण कोष में जमा नहीं कराई गई है। विकासकर्ता द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन प्रभार शुल्क की गणना के सम्बन्ध में किये गये अनुरोध के क्रम में पूर्व में प्राधिकरण के पत्रांक 211/मा0प्लान/2011 दिनांक 16.12.2011 द्वारा मार्ग दर्शन हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया था तथा उक्त के सम्बन्ध में स्पष्ट दिशानिर्देश प्रदान करने हेतु पुनः पत्र सं0 506/मा0प्लान/2011 दिनांक 03.11.2012 तथा अनुस्मारक दिनांक 10.04.2013, 15.05.2013, 25.11.13, 08.01.14 एवं दिनांक 05.03.14 को शासन को प्रेषित किया गया है। जिस पर शासन का निर्णय अपेक्षित है।

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

(2) **मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0** द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्चुअल डी.पी.आर. दिनांक 20.07.06 को अनुमोदित हुई है। विकासकर्ता के अनुरोध पर पूर्व में जारी की गई धारा–4 की विज्ञप्ति कालबाधित हो जाने के कारण सम्पूर्ण भूमि (माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों से प्रभावित भूमि को छोड़कर) के अर्जन हेतु धारा–4 की कार्यवाही प्रगति पर है जिसमें से 1259.015 एकड़ भूमि की धारा–4(1) की विज्ञप्ति जारी की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत हाईटैक टाउनशिप विस्तार (2812.99 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में हाईटैक के विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ भूमि का संशोधित एम0ओ0यू0 दिनांक 17.03.11 को निष्पादित हो चुका है।

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित पैरिफेरल एक्सप्रेस–वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं के परिवर्तन के कारण विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी.पी.आर. एवं प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर ले–आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया तथा योजनान्तर्गत पड़ने वाली भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.11 को डी.पी.आर. निर्गत की गयी तथा बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में 717.94 एकड़ का ले–आउट दिनांक 05.11.2011 को निर्गत किया गया।

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

भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23.07.11 को शासन को प्रेषित किया गया था, शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में महायोजना में संशोधन हेतु समाचार पत्र के माध्यम से जनता से आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 18.10.2011 को सुनवाई की गयी। सुनवाई उपरान्त समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्र में पड़ने वाली आबादी, पूजा स्थल, समाधि व निर्मित औद्योगिक इकाईयों के दृष्टिगत क्षेत्र के विस्तृत सर्वेक्षण के उपरान्त ही प्रश्नगत भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन पर विचार किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति के निर्णय के क्रम में गठित उपसमिति की दिनांक 18.09.2012 एवं 20.11.2012 को बैठक आहूत की गई।जिसमें सूचना संख्या 3651(1)/8–3–11–34एल0यू0सी0/2011 लखनऊ दिनांक 25 अगस्त, 2011 के सम्बन्ध में प्राप्त कुल 23 आपत्ति एवं दिये गये सुझावों के सम्बन्ध में किये गये सर्वेक्षण के अनुसार स्थल की स्थिति भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखे जाने हेतु अनुशंसा की गई है। जिस पर समिति द्वारा दिनांक 24.02.14 की बैठक में कतिपय बिन्दुओ पर विवरण मांगा गया है। जिसके संकलन के पश्चात पुनः बैठक आहूत की जायेगी।

हाईटैक टाउनशिप की प्रगति का विवरण परिशिष्ट "क" पर संलग्न है।

(ख) इन्टीग्रेटेड टाउनशिप

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए घोषित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी–2005 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में 10 निजी विकासकर्ता पंजीकृत हैं। जिसमें श्रेणी 'ए' में 8 तथा श्रेणी 'बी' में 2 विकासकर्ता पंजीकृत है। उक्त सभी 10 विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार भू–स्वामित्व प्रस्तुत करने पर प्राधिकरण से लाईसेंस प्राप्त किये गये हैं।

उपरोक्तानुसार पंजीकृत एवं लाईसेंस प्राप्त कुल 10 निजी विकासकर्ताओं में से 7 विकासकर्ताओं मै0 क्रासिंग इन्फ्रा0 प्रा0 लि0, अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्र0 लि0, सामग कन्स0 लि0, एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0, मैं अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0, मैं लैण्डक्राफ्ट डवलपर्स प्रा0 लि0 व मै0 एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जिसके क्रम में विकासर्ताओं के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किये जा चुके हैं। जिनकी योजनाओं में विकास कार्य प्रगति पर है। मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 द्वारा 117.68 एकड भूमि पर प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर. लाईसैंस की बाउण्ड्री मे आंशिक संशोधन के साथ प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 07.10.13 को अनुमोदन के उपरान्त दिनांक 30.10.13 को निर्गत की जा चुकी है तत्क्रम में विकासकर्ता मैसर्स एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 (कन्सॉर्शियम) के लीड मेम्बर मैसर्स यूटीलिटी एस्टेटस प्रा0 लि0 द्वारा प्रस्तुत तलपट मानचित्र दिनांक 08.12.2013 को स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 28.12.2013 को निर्गत किया गया है। तत्क्रम में स्थल पर विकासकार्य प्रगति पर है। योजना का विकास प्रथम डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादन की तिथि 18.05.11 से 5 वर्ष के अन्दर पूर्ण करना है।

लाईसेंस प्राप्त अवशेष तीन विकासकर्ताओं में से 2 विकासकर्ता मै0 साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 एवं मै0 आर्चिड आइरियो रियल्टी प्रा0लि0 द्वारा क्रमशः दिनांक 15.09.08 एवं 05.07.08 को अपनी योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई। मैसर्स साहनी के प्रकरण में डी0पी0आर0 स्वीकृति हेतु न्यूनतम आवश्यक भूमि के सम्बन्ध में शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में मैसर्स आर्चिड आइरियों द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को दिनांक 05.11.09 को अवगत कराया गया, जिसमें यह भी अवगत कराया गया कि लाईसेन्स की अवधि दिनांक 22.01.09 को समाप्त हो चुकी है। इस सम्बन्ध में विकासकर्ता को उसके पत्र दिनांक 26.10.2012 के सन्दर्भ में पुनः अवगत कराया जा चुका है। विकासकर्ता द्वारा लाइसेंस नवीनीकरण हेतु शासन स्तर पर किये

गये अनुरोध के क्रम में शासन के पत्र दिनांक 17.12.12 के सन्दर्भ में प्राधिकरण के पत्र संख्या 631/मा.प्लान/12 ,दिनांक 16.01.2013 द्वारा वस्तु स्थिति से अवगत कराया गया है।

मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। जिसके क्रम में मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा0लि0 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 01.11.10/07.02.11 को प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी, जिस पर दिनांक 25.11.10/28.02.11 को आहूत समिति की बैठक के निर्णय से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। किन्तु विकासकर्ता द्वारा सूचित आपत्तियों का निराकरण नहीं किये जाने के कारण डी.पी.आर. अभी अनुमोदित नहीं है। विकासकर्ता द्वारा सूचित आपत्तियों का निराकरण न करने एवं लाईसेंस की अवधि समाप्त हो जाने के कारण विकासकर्ता को जारी समस्त अनुमतियों को निरस्त करने पर विचार हेतु प्रकरण प्राधिकरण के पत्र सं0 538/मास्टर प्लान/2012 दिनांक 29.03.2012 द्वारा शासन को सन्दर्भित किया गया है। एक विकासकर्ता मै0 जयकिशन एस्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 की लाईसेंस अवधि दिनांक 24.03.2011 तक थी, जिसके लाईसेंस नवीनीकरण हेतु प्रकरण शासन को सन्दर्भित किया गया, किन्तु अभी तक इस सम्बन्ध में शासन के कोई भी निर्देश प्राप्त नहीं हुए है। लाईसेन्स की अवधि समाप्त हुए दो वर्ष से अधिक हो चुका है। इन्टीग्रेटिड टाउनशिप प्रगति का विवरण परिशिष्ट "ख"पर संलग्न है।

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

(ग) महायोजना मार्गो का विकास

इन्टीग्रेटिड एवं हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत पड़ने वाले महायोजना मार्गो के विकास हेतु प्राधिकरण द्वारा की जा रही कार्यवाही / प्रगति का विवरण निम्नवत् है:-

ग्राम डूण्डाहेडा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 60 प्रतिशत सडक का निर्माण हो चुका है। शेष 1.5004 है0 भूमि के अर्जन हेतु धारा 6(1)/17 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन से दिनांक 27.04.2011 को कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। हितबद्ध भू-स्वामियों से प्रतिकर हेतु समझौते का प्रयास किया जा रहा है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन के पत्र दिनांक 30.12.2013 द्वारा उक्त भूमि के भूमि अर्जन प्रस्ताव में अभिनिर्णय हेतु मांगी गयी धनराशि रू0 3,50,65,365.00 प्राधिकरण द्वारा पत्र सं0 1022/12/भू.अ.अ./13 दिनांक 31.12.2013 द्वारा उपलब्ध करायी जा चुकी है।

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में 0.2126 है0 भूमि के अर्जन का पूरक प्रस्ताव दिनांक 04.07.2011 को प्रेषित किया गया था जिस पर प्राप्त आपत्तियों का निराकरण करते हुए संशोधित प्रस्ताव दिनांक 23.03.2012 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन को प्रेषित किया गया तथा धारा -4 की विज्ञाप्ति जारी कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 20.07.2012 ,27.08.2012 एवं 05.12.12 द्वारा अनुरोध किया गया ततक्रम में अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन द्वारा पत्र दिनांक 13.12.12 द्वारा मांगी धनराशि की गणना से अवगत कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 21.12.2012 एवं 27.09.2013 प्रेषित किया गया है।

ग्राम शाहपुर बम्हैटा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 20 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष भूमि के अर्जन हेतु धारा 4(1)/17 की अधिसूचना उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 15.09.2010 को जारी कर

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

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

ग्राम महरौली में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोडः–

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

(घ) आन्तरिक/बाहय विकास की प्रगति का विवरणः

हाईटैक टाउनशिप योजनाओं के अन्तर्गत विकासकर्ताओं द्वारा किये गये विकास कार्यो का विवरण परिशिष्ट क पर संलग्न है एवं इन्टीग्रेटिड टाउनशिप योजनाओं के अन्तर्गत विकासकर्ताओं द्वारा किये गये विकास कार्यों का विवरण परिशिष्ट ख पर संलग्न है।

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

मद संख्या : 26/141

82

विषय : दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मेट्रो रूट के प्रस्ताव में एक अतिरिक्त स्टेशन (हिण्डन रिवर) जोडे जाने के फलस्वरूप लाभान्वित होने वाले जोन–1 (मेरठ रोड के पश्चिम क्षेत्र) में अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क आरोपित किये जाने के सम्बन्ध में ।

दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक प्रस्तावित मेट्रो रूट के प्रस्ताव में एक अतिरिक्त स्टेशन जोडे जाने का लाभ जोन–1 मेरठ रोड (एन0एच0–58) के पश्चिम क्षेत्र को होने के फलस्वरूप उक्त जोन में अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क आरोपित किये जाने के लिए संस्तुति प्रस्तुत करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा एक समिति का गठन किया गया था । समिति की बैठक दिनॉक 19–8–14 को हुई । समिति द्वारा मेट्रो परियोजना अतिरिक्त स्टेशन की प्रस्तावना के फलस्वरूप लाभान्वित होने वाले क्षेत्र के सम्बन्ध में अध्ययन किया गया । विचार–विर्मश के उपरान्त प्रकरण में समिति के सभी सदस्यों का मत निम्नवत स्थिर हुआ :–

1. मेट्रो परियोजना हेतुं प्राधिकरण के अंशदान में से रू0 50.00 करोड की लागत जोन–1 से अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क के रूप में निर्धारित की गयी है ।
2. वर्तमान में हो रहे विकास कार्यो की प्रगति के दृष्टिगत आगामी तीन वर्षो में लगभग 500 एकड भूमि पर मानचित्र स्वीकृति की सम्भावना को आधार माना जाए ।
3. उपरोक्त आधार पर मेट्रो परियोजना एवं अतिरिक्त स्टेशन (हिण्डन रिवर) के फलस्वरूप उपरोक्त बिन्दु 1 व 2 के अनुसार अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क रू0 $= \frac{50,00,00,000}{500 \times 4047} = 247.10$

   अर्थात रू0 250.00 प्र0व0मी0 निर्धारित किया जाये ।
4. उपरोक्त अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क नवीन स्वीकृत होने वाले मानचित्रों एव क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्रकरणों में नेट भूखण्ड क्षेत्रफल पर प्रभावी होगा ।
5. प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत कर उपरोक्त का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा ।

तदनुसार समिति की उपरोक्त संस्तुति के अनुसार जोन–1 (रोड रोड के पश्चिम क्षेत्र) में अतिरिक्त विकास शुल्क आरोपति करने का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन कराये जाने हेतु एजेन्डा प्रस्ताव

83

विषय :–दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मेट्रो रूट के प्रस्ताव में एक अतिरिक्त स्टेशन (हिण्डन् रिवर) जोडे जाने के फलस्वरूप लाभान्वित होने वाले जोन–1 (मेरठ रोड के पश्चिम क्षेत्र) में अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क आरोपित किये जाने के सम्बन्ध में ।

दिलशाद गार्डन से नया बस अड्डा तक प्रस्तावित मेट्रो रूट के प्रस्ताव में एक अतिरिक्त स्टेशन जोडे जाने का लाभ जोन–1 मेरठ रोड (एन0एच0–58) के पश्चिम क्षेत्र को होने के फलस्वरूप उक्त जोन में अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क आरोपित किये जाने के लिए संस्तुति प्रस्तुत करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय द्वारा एक समिति का गठन किया गया था । समिति की बैठक दिनॉक 19–8–14 को हुई । समिति द्वारा मेट्रो परियोजना अतिरिक्त स्टेशन की प्रस्तावना के फलस्वरूप लाभान्वित होने वाले क्षेत्र के सम्बन्ध में अध्ययन किया गया । विचार–विर्मश के उपरान्त प्रकरण में समिति के सभी सदस्यों का मत निम्नवत स्थिर हुआ :–

1– मेट्रो परियोजना हेतुं प्राधिकरण के अंशदान में से रू0 50.00 करोड की लागत जोन–1 से अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क के रूप में निर्धारित की गयी है ।

2– वर्तमान में हो रहे विकास कार्यो की प्रगति के दृष्टिगत आगामी तीन वर्षो में लगभग 500 एकड भूमि पर मानचित्र स्वीकृति की सम्भावना को आधार माना जाए ।

3– उपरोक्त आधार पर मेट्रो परियोजना एवं अतिरिक्त स्टेशन (हिण्डन रिवर) के फलस्वरूप उपरोक्त बिन्दु 1 व 2 के अनुसार अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क रू0= $\frac{50,00,00,000}{500 \times 4047}$ =247.10

अर्थात रू0 250.00 प्र0व0मी0 निर्धारित किया जाये ।

4– उपरोक्त अतिरिक्त बाह्य विकास शुल्क नवीन स्वीकृत होने वाले मानचित्रों एव क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के प्रकरणों में नेट भूखण्ड क्षेत्रफल पर प्रभावी होगा ।

5– प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव प्रस्तुत कर उपरोक्त का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा ।

तदनुसार समिति की उपरोक्त संस्तुति के अनुसार जोन–1 (रोड रोड के पश्चिम क्षेत्र) में अतिरिक्त विकास शुल्क आरोपति करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है ।

(अरविन्द कुमार त्यागी) चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	(एस0के0जमान) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, लखनऊ	(वी0के0एल0 श्रीवास्तव) विशेष सचिव, वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग–8)

(सिंहराज) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(ओम त्यागी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(प्रीती यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(अनिल स्वामी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक,
जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ
के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी,
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद संख्या : 27/141

विषय : गोविन्दपुरम आवासीय योजना के ब्लाक–ए मे बस स्टाप हेतु नियोजित भूमि के पुर्ननियोजन के दृष्टिगत योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम सदरपुर की भूमि पर गोविन्दपुरम आवासीय योजना नियोजित की गई थी। उक्त योजना के ब्लाक–ए मे हापुड रोड से लगी भूमि पर बस स्टाप नियोजित किया गया था। तलपट मानचित्र के अनुसार उक्त बस स्टाप भूखण्ड का क्षेत्रफल लगभग 6279 वर्ग मी0 है, जबकि अधि0अभि0 जोन–3 द्वारा उपलब्ध कराये गये टोटल स्टेशन सर्वे के अनुसार सन्दर्भित भू–भाग का क्षेत्रफल लगभग 3700 वर्ग मी0 है। सर्वे मे दर्शित मांपो के अनुसार हापुड रोड पर स्थित अग्रभाग की मांप अपेक्षाकृत कम होने के कारण बसो के प्रवेश एवं निकास हेतु उपयुक्त नही है, साथ ही उक्त भूमि पर के मध्य से उच्च क्षमता की हाईटैंशन लाईन गुजरने के कारण भी सन्दर्भित भूमि पर बस स्टाप का नियोजन उपयुक्त नही पाया गया।

उपरोक्त के दृष्टिगत उच्च स्तर पर विचार–विमर्श कर सन्दर्भित भूमि के पुर्ननियोजन किये जाने का निर्णय लिया गया, जिसके अनुपालन मे सन्दर्भित भूमि पर एक पैट्रोल पम्प (फिलिंग स्टेशन) क्षेत्रफल 653 वर्ग मी0, 112 वर्ग मी0 के 6 आवासीय भूखण्ड, 125 वर्ग मी0 के 5 आवासीय भूखण्ड, 11 दुकान भूखण्ड व पुलिस पोस्ट का नियोजन किया गया है। उपरोक्तानुसार नियोजन के कारण तलपट मानचित्र मे दर्शित बस अडडा किया को आवासीय, व्यवसायिक(दुकान), पैट्रोल पम्प (फिलिंग स्टेशन) व पुलिस पोस्ट कियाओ मे परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है, तथा हाईटैंशन लाईन हेतु निर्धारित सैट बैक छोडते हुए अवशेष भूमि को ओपन पार्किंग एवं ग्रीन के रूप मे नियोजित किया गया है। उपरोक्तानुसार पार्ट ले–आउट प्लान की प्रति संलग्न है।

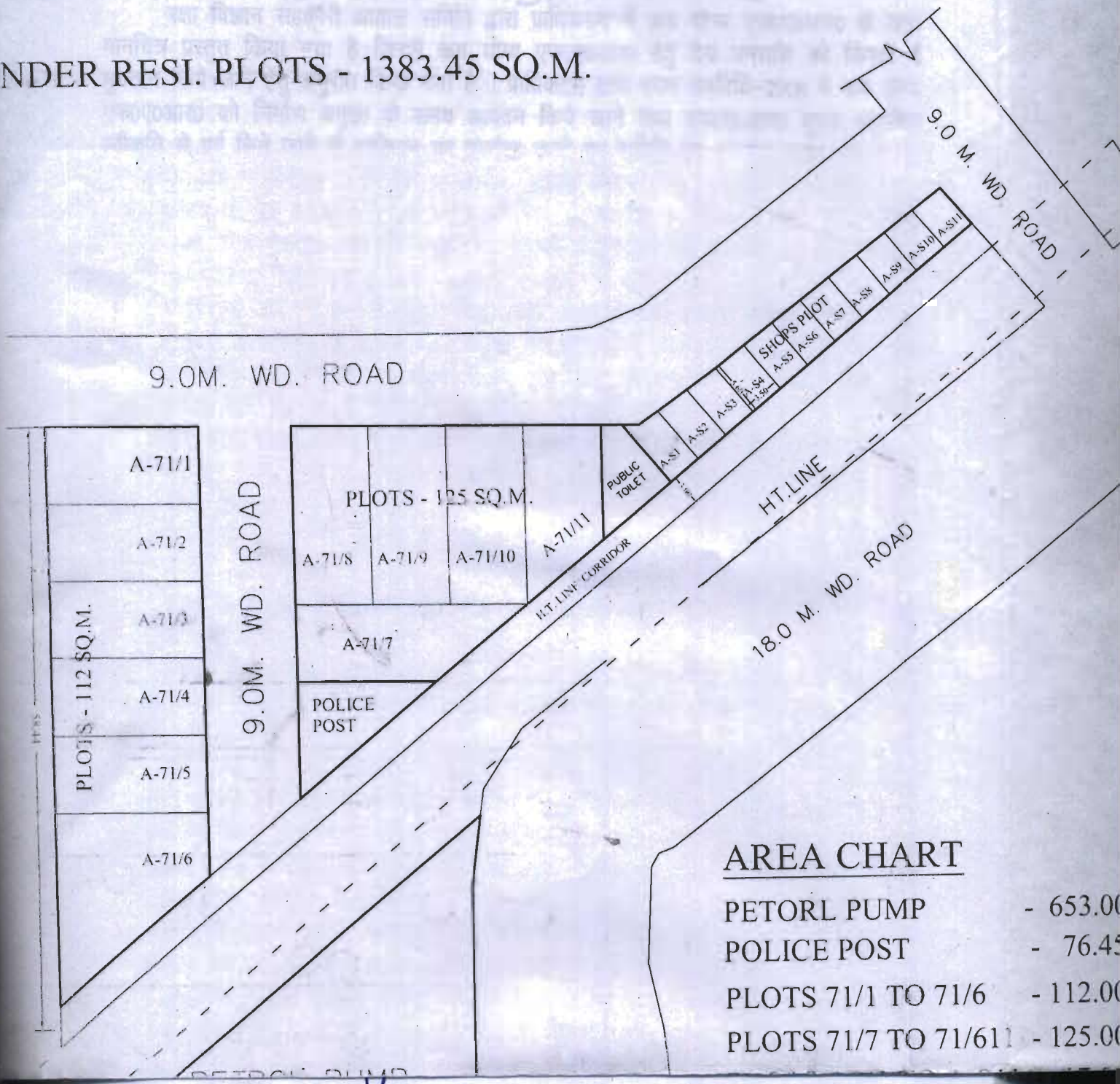
उपरोक्त परिवर्तन तलपट मानचित्र स्तर का होने के फलस्वरूप शासनादेश सं0 2438/9–आ–3–98–60एल0यू0सी0 दिनांक 13.10.98 के प्रावधानो के अनुसार तलपट मानचित्र मे संशोधन किये जाने का प्राधिकार प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उपरोक्त के दृष्टिगत तलपट मानचित्र मे निम्न संशोधन प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है :–

1. योंजना के तलपट मानचित्र मे दर्शित बस अडडा किया को आवासीय, व्यवसायिक(दुकान), पैट्रोल पम्प (फिलिंग स्टेशन) व पुलिस पोस्ट कियाओ मे परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है।
2. तलपट मानचित्र में उपरोक्त आंशिक संशोधनों के क्रम में जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव आमत्रिंत किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्तानुसार गोविन्दपुरम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र मे आंशिक संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

T LAYOUT PLAN OF A-BLOCK GOVINDPURA

UNDER RESI. PLOTS - 1383.45 SQ.M.



AREA CHART

PETORL PUMP	- 653.00
POLICE POST	- 76.45
PLOTS 71/1 TO 71/6	- 112.00
PLOTS 71/7 TO 71/611	- 125.00

① गोविन्द प्रसाद वस अड्डा

मद

विषय

मानचि
भुगतान
एफ0ए
स्वीकृति
पत्र सं
उ0प्र0
के द्वारा
अपनाने
1–

2–

3–
चाहिए ।
4–
प्र
अ
शर्तो के
कार्यवाही
प्रा
गया था ।
के सम्बन्ध
1. क
कि
2. सह
शुल
3. व्य
मान

विषय : खसरा सं0 519, 522, 523, 524 व 525/5 एवं 33/4 ग्राम छजारसी पर रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को किश्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में ।

रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति द्वारा प्राधिकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के साथ मानचित्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु देय धनराशि को किश्तों में भुगतान किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है । प्राधिकरण द्वारा भवन उपविधि–2008 में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 को निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किये जाने तथा एफ0ए0आर0 शुल्क मानचित्र स्वीकृति से पूर्व लिये जाने के प्राविधान का उल्लेख करते हुए समिति का अनुरोध उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 443/एम0पी0/13 दिनॉक 02–1–14 (छाया प्रति संलग्न) सन्दर्भित किया गया था । उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या 158/8–3–14–9विविध/14 दिनॉक 22–8–14 (छाया प्रति संलग्न) के द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की वसूली हेतु किश्तों के निर्धारण की व्यवस्था हेतु निम्न प्रक्रिया अपनाने का उल्लेख किया गया है :–

1– व्यक्तिगत आवेदन, कम्पनी/निजी विकासकर्ता तथा सहकारी आवास समिति के प्रकरणों में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर एकमुश्त देय क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की अलग–2 अधिकतम सीमा निर्धारित की जानी चाहिए और शुल्क की धनराशि उक्त निर्धारित सीमा से अधिक होने की दशा में ही किश्तों की सुविधा दी जानी चाहिए ।

2– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का भुगतान किश्तों में किये जाने की दशा में साधारण ब्याज की दर तथा समय से भुगतान न करने की दशा में दण्ड ब्याज की दर निर्ध्यारित की जानी चाहिए।

3– किश्तों में भुगतान के सम्बन्ध में आवेदक तथा प्राधिकरण के मध्य एग्रीमेंट निष्पादित होना चाहिए ।

4– शुल्क के भुगतान में डिफान्ट की स्थिति में भू–राजस्व बकाये के रूप में वसूली के लिए भी प्राविधान किया जाना चाहिए ।

अतएव इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण को उपरोक्त शर्तो के अधीन प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर बोर्ड की सहमति उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाही पूर्ण की जाए ।"

प्राधिकरण स्तर पर उपरोक्त प्रकरण का परीक्षण करने हेतु एक समिति का गठन किया गया था । समिति द्वारा प्रकरण का परीक्षण करते हुए क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु निर्धारित शुल्क के सम्बन्ध में प्रक्रिया निर्धारण हेतु निम्न संस्तुति की गयी है । (समिति की रिर्पोट संलग्न)

1. क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि रू0 5.00 करोड से अधिक होने की स्थिति में ही किश्तों का प्राविधान किया जाए ।
2. सहकारी आवास समिति के मानचित्रों के प्रकरणों में प्रारम्भ में कुल क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा करायी जाए ।
3. व्यक्तिगत/निजी विकास कर्ताओं के प्रकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का 50 प्रतिशत मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा कराया जाए ।

4. उपरोक्त कमांक 1 व 2 पर उल्लिखित प्राविधानों में अवशेष धनराशि को एक वर्ष की दो किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर के साथ किश्तों का निर्धारण किया जाए एवं विलम्ब होने की स्थिति में 19.75 प्रतिशत दण्ड ब्याज लिया जाए ।
5. धनराशि समय से जमा न कराये जाने की स्थिति में भू–राजस्व के बकाये के रूप में धनराशि वसूली जाए ।
6. कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देयता सुनिश्चित करने के लिए किश्तों हेतु अवशेष धनराशि के सापेक्ष भूमि को प्राधिकरण के पक्ष में पंजीकृत बंधक पत्र के माध्यम से बंधक रखा जाए अथवा उक्त धनराशि के समकक्ष बैंक गारन्टी प्राप्त की जाए ।
7. उपरोक्त हेतु प्राधिकरण के साथ एक अनुबन्ध भी निष्पादित करना होगा ।

उपरोक्त स्थिति के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :–

(1) शासन के पत्र दिनॉक 22–8–14 के कम में रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति को प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की उपरोक्त सस्तुति के अनुसार कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क हेतु किश्तों की सुविधा प्रदान की जाए ।

(2) प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की उपरोक्त संस्तुति अनुसार कय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क किश्तों में लिये जाने की व्यवस्था की स्वीकृति हेतु शासन को सन्दर्भ प्रेषित किया जाए ।

उपरोक्त प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है

परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदन कराये जाने हेतु एजेन्डा प्रस्ताव

विषय :– खसरा सं0 519, 522, 523, 524 व 525/5 एवं 33/4 ग्राम छजारसी पर रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति लि0 द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को किश्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में ।

रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति द्वारा प्राधिकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के साथ मानचित्र प्रस्तुत किया गया है जिसमें क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु देय धनराशि को किश्तों में भुगतान किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है । प्राधिकरण द्वारा भवन उपविधि–2008 में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 को निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किये जाने तथा एफ0ए0आर0 शुल्क मानचित्र स्वीकृति से पूर्व लिये जाने के प्राविधान का उल्लेख करते हुए समिति का अनुरोध उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 443/एम0पी0/13 दिनॉक 02–1–14 (छाया प्रति संलग्न) सन्दर्भित किया गया था । उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या 158/8–3–14–9विविध/14 दिनॉक 22–8–14 (छाया प्रति संलग्न) के द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की वसूली हेतु किश्तों के निर्धारण की व्यवस्था हेतु निम्न प्रक्रिया अपनाने का उल्लेख किया गया है :–

"1– व्यक्तिगत आवेदन, कम्पनी/निजी विकासकर्ता तथा सहकारी आवास समिति के प्रकरणों में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर एकमुश्त देय क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की अलग–2 अधिकतम सीमा निर्धारित की जानी चाहिए और शुल्क की धनराशि उक्त निर्धारित सीमा से अधिक होने की दशा में ही किश्तों की सुविधा दी जानी चाहिए ।

2– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का भुगतान किश्तों में किये जाने की दशा में साधारण ब्याज की दर तथा समय से भुगतान न करने की दशा में दण्ड ब्याज की दर निर्ध्यारित की जानी चाहिए।

3– किश्तों में भुगतान के सम्बन्ध में आवेदक तथा प्राधिकरण के मध्य एग्रीमेंट निष्पादित होना चाहिए ।

4– शुल्क के भुगतान में डिफान्ट की स्थिति में भू–राजस्व बकाये के रूप में वसूली के लिए भी प्राविधान किया जाना चाहिए ।

अतएव इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण को उपरोक्त शर्तो के अधीन प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर बोर्ड की सहमति उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाही पूर्ण की जाए ।"

प्राधिकरण स्तर पर उपरोक्त प्रकरण का परीक्षण करने हेतु एक समिति का गठन किया गया था । समिति द्वारा प्रकरण का परीक्षण करते हुए क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु निर्धारित शुल्क के सम्बन्ध में प्रक्रिया निर्धारण हेतु निम्न संस्तुति की गयी है । (समिति की रिर्पोट संलग्न)

1– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि रू0 5.00 करोड से अधिक होने की स्थिति में ही किश्तों का प्राविधान किया जाए ।

2— सहकारी आवास समिति के मानचित्रों के प्रकरणों में प्रारम्भ में कुल क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा करायी जाए ।

3— व्यक्तिगत/निजी विकास कर्ताओं के प्रकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का 50 प्रतिशत मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा कराया जाए ।

4— उपरोक्त क्रमांक 1 व 2 पर उल्लिखित प्राविधानों में अवशेष धनराशि को एक वर्ष की किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर के साथ किश्तों का निर्धारण किया जाए एवं विलम्ब होने की स्थिति में 19.75 प्रतिशत दण्ड ब्याज लिया जाए ।

5— धनराशि समय से जमा न कराये जाने की स्थिति में भू—राजस्व के बकाये के रूप में धनराशि वसूली जाए ।

6— क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देयता सुनिश्चित करने के लिए किश्तों हेतु अवशेष धनराशि के सापेक्ष भूमि को प्राधिकरण के पक्ष में पंजीकृत बंधक पत्र के माध्यम से बंधक रखा जाए अथवा उक्त धनराशि के समकक्ष बैंक गारन्टी प्राप्त की जाए ।

7— उपरोक्त हेतु प्राधिकरण के साथ एक अनुबन्ध भी निष्पादित करना होगा ।

उपरोक्त स्थिति के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :—

(1) शासन के पत्र दिनॉक 22—8—14 के क्रम में रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति को प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की उपरोक्त सस्तुति के अनुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क हेतु किश्तों की सुविधा प्रदान की जाए ।

(2) प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की उपरोक्त संस्तुति अनुसार क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क किश्तों में लिये जाने की व्यवस्था की स्वीकृति हेतु शासन को सन्दर्भ प्रेषित किया जाए ।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है ।

(अरविन्द कुमार त्यागी) चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद	(एस0के0जमान) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश, लखनऊ	(वी0के0एल0 श्रीवास्तव) विशेष सचिव, वित्त (व्यय नियन्त्रण अनुभाग-)

(सिंहराज) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(ओम त्यागी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(प्रीती यादव) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड	(अनिल स्वामी) गैर सरकारी सदस्य जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक,
जल निगम, उ0प्र0, लखनऊ
के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी,
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

खसरा सं0 519, 522, 523, 524 व 525/5 एवं 33/4 ग्राम छजारसी पर रक्षा विज्ञान आवास समिति लि0 द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को किश्तों में लिये जाने के में गठित समिति की बैठक दिनॉक 26–8–14 का कार्यवृत्त । सहकारी सम्बन्ध

उपस्थिति :–

1– विशेष कार्याधिकारी (पी0) अध्यक्ष
2– वित्त नियन्त्रक सदस्य
3– मुख्य अभियन्ता सदस्य
4– मुख्य नगर नियोजक सदस्य
5– विधि सहायक सदस्य

रक्षा विज्ञान सहकारी आवास समिति द्वारा प्राधिकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 के साथ मानचित्र प्रस्तुत किया गया है तथा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 हेतु देय धनराशि को किश्तों में भुगतान किये जाने हेतु अनुरोध किया गया था । प्राधिकरण द्वारा भवन उपविधि में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 को निर्माण अनुज्ञा के समय आवेदन किये जाने तथा एफ0ए0आर0 शुल्क मानचित्र स्वीकृति से पूर्व लिये जाने का उल्लेख करते हुए समिति के अनुरोध पर उ0प्र0 शासन को पत्र संख्या 443/एम0पी0/13 दिनॉक 02–1–14 सन्दर्भित किया गया । उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या 158/8–3–14–9विविध/14 दिनॉक 22–8–14 के द्वारा क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की वसूली हेतु किश्तों के निर्धारण की व्यवस्था हेतु निम्न प्रक्रिया अपनाने का उल्लेख किया गया है :–

1– व्यक्तिगत आवेदन, कम्पनी/निजी विकासकर्ता तथा सहकारी आवास समिति के प्रकरणों में भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर एकमुश्त देय क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की अलग–2 अधिकतम सीमा निर्धारित की जानी चाहिए और शुल्क की धनराशि उक्त निर्धारित सीमा से अधिक होने की दशा में ही किश्तों की सुविधा दी जानी चाहिए ।

2– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क का भुगतान किश्तों में किये जाने की दशा में साधारण ब्याज की दर तथा समय से भुगतान न करने की दशा में दण्ड ब्याज की दर निर्धारित की जानी चाहिए।

3– किश्तों में भुगतान के सम्बन्ध में आवेदक तथा प्राधिकरण के मध्य एग्रीमेंट निष्पादित होना चाहिए ।

4– शुल्क के भुगतान में डिफान्ट की स्थिति में भू–राजस्व बकाये के रूप में वसूली के लिए भी प्राविधान किया जाना चाहिए ।

समिति द्वारा भवन उपविधि–2008 के प्राविधानों एवं शासन के पत्र दिनॉक 22–8–14 के अध्ययन उपरान्त क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क को किश्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में निम्न संस्तुति की जाती है :–

1– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 की धनराशि रू0 5.00 करोड से अधिक होने की स्थिति में ही किश्तों का प्राविधान किया जाए ।

2– सहकारी आवास समिति के मानचित्रों के प्रकरणों में प्रारम्भ में कुल क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की 25 प्रतिशत धनराशि मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा करायी जाए ।

3– व्यक्तिगत/निजी विकास कर्ताओं के प्रकरण में क्रय योग्य एफ0ए0आर0 का 50 प्रतिशत मानचित्र स्वीकृति से पूर्व जमा कराया जाए ।

4– उपरोक्त क्रमांक 1 व 2 पर उल्लिखित प्राविधानों में अवशेष धनराशि को एक वर्ष की किश्तों में 16.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर के साथ किश्तों का निर्धारण किया जाए एवं विलम्ब होने की स्थिति में 19.75 प्रतिशत दण्ड ब्याज लिया जाए ।

5– धनराशि समय से जमा न कराये जाने की स्थिति में भू–राजस्व के बकाये के रूप में धनराशि वसूली जाए ।

6– क्रय योग्य एफ0ए0आर0 शुल्क की देयता सुनिश्चित करने के लिए किश्तों हेतु अवशेष धनराशि के सापेक्ष को प्राधिकरण के पक्ष में पंजीकृत बंधक पत्र के माध्यम से बंधक रखना होगा अथवा उक्त धनराशि के समकक्ष बैंक गारन्टी प्रस्तुत करनी होगी ।

7– उपरोक्त हेतु प्राधिकरण के साथ एक अनुबन्ध भी निष्पादित करना होगा ।

8– समिति की उपरोक्त संस्तुति को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त किया जाना होगा ।

विधि सहायक–I सी0ए0टी0पी0 मुख्य अभियन्ता वित्त नियन्त्रक

विशेष कार्याधिकारी(पी0)

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

संख्या–/ 2 0 / 8–3–14–09वि0वि0 / 14

प्रेषक,

पी0एम0 यादव,
अनु सचिव
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक 22 अगस्त, 2014

विषयः– खसरा नं0–519, 522, 523, 524 व 525/5 एवं 33/4 ग्राम छजारसी पर मानचित्र स्वीकृति के समय क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क किश्तों में लिये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या–443/मास्टर प्लान/13 दि0 02.01.14 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2– प्रकरण में क्रय योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की वसूली हेतु किश्तों के निर्धारण की व्यवस्था निम्न प्रक्रिया अपनाते हुए औचित्य पूर्ण है:–

(1) व्यक्तिगत आवेदक, कम्पनी/निजी विकासकर्ता तथा सहकारी आवास समिति के प्रकरणों में भू–खण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर एकमुश्त देय क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क की अलग–अलग अधिकतम सीमा निर्धारित की जानी चाहिए और शुल्क की धनराशि उक्त निर्धारित सीमा से अधिक होने की दशा में ही किश्तों की सुविधा दी जानी चाहिए।

(2) क्रय–योग्य एफ.ए.आर. शुल्क का भुगतान किश्तों में किये जाने की दशा में साधारण ब्याज की दर तथा समय से भुगतान न करने की दशा में दण्ड ब्याज की दर निर्धारित की जानी चाहिए।

(3) किश्तों में भुगतान के संबंध में आवेदक तथा प्राधिकरण के मध्य एग्रीमेन्ट निष्पादित होना चाहिए।

(4) शुल्क के भुगतान में डिफाल्ट की स्थिति में भू–राजस्व बकाये के रूप में वसूली के लिए भी प्राविधान किया जाना चाहिए।

3– अतएव इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण को उपरोक्त शर्तो के अधीन प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्रस्तुत कर, बोर्ड की सहमति उपरांत प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाही पूर्ण करने का कष्ट करें।

उक्त के अतिरिक्त इसे समस्त प्राधिकरणों में लागू करने हेतु स्पष्ट संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें, जिससे अन्य प्राधिकरणों से विचार–विमर्श उपरांत एक सामान्य नीति निर्गत किये जाने की कार्यवाही सम्पन्न की जा सके।

भवदीय

(पी0एम0 यादव)
अनु सचिव

PA
K w f

(एस0 सी0 गौड़)

मद संख्या: २१/141

विषयः खसरा सं॰–09 से 26, 29 से 42, 44 से 48 एवं 67 से 81 राजस्व ग्राम निस्तौली, लोनी तथा खसरा सं॰–74, 87 से 90 100, 102 से 105 व 108 से 114 राजस्व ग्राम अफजलपुर, लोनी, जिला गाजियाबाद की भूमि पर प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र के सम्बन्ध मे।

राजस्व ग्राम निस्तौली, लोनी के खसरा सं॰–09 से 26, 29 से 42, 44 से 48 एवं 67 से 81 तथा राजस्व ग्राम अफजलपुर, लोनी जिला गाजियाबाद के खसरा सं॰–74, 87 से 90 100, 102 से 105 व 108 से 114 की कुल 233474.20 वर्ग मी0 (57.69 एकड) भूमि पर मै॰ संतोष बिल्डकॉन इन्डिया प्रा॰ लि॰, मै॰ वी.सी. सी. इन्फास्ट्रक्चर प्रा॰ लि॰ एवं मै॰ बी.सी.सी. बिल्डर्स प्रा॰ लि॰ द्वारा पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल पर संशोधित/पुनरीक्षित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 64635.21 वर्ग मी0 (15.97 एकड) क्षेत्रफल पर मानचित्र सं॰–1128/टी.एच.ए./जी.एच./2010–11 दिनाँक 28.02.2011 स्वीकृत कराया गया था। इनके द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध किये गये निर्माण का शमन विभागीय आख्या दिनांक 15.07.13 के अनुसार प्रवर्तन अनुभाग द्वारा किया गया है। पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र के साथ अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए संशोधित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। शासनादेश सं0 6113/8–1–06–26जीडीए/04 दिनांक 18.06.06 मे 25 एकड से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड/योजना पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र का विवरण निम्नवत है :–

मानचित्र मे प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की कुल 233474.20 वर्ग मी0 भूमि 60 मी॰ चौड़ी महायोजना मार्ग पर स्थित है। लोनी महायोजना–2021 के अनुसार उपरोक्त कुल भूमि मे आवासीय भू–उपयोग की 195915.72 वर्ग मी0 भूमि, सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग की 25311.95 वर्ग मी0, पार्किंग भू–उपयोग की 10901.70 वर्ग मी0 एवं महायोजना मार्ग भू–उपयोग की 1344.83 वर्ग मी0 भूमि प्रदर्शित है। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भू–उपयोग की भूमि पर ही ग्रुप हाउसिंग प्रस्तावित की गई है। सन्दर्भित भूमि लोनी महायोजना–2021के अर्न्तगत नयें एवं अविकसित क्षेत्र के अर्न्तगत चिन्हित है, जिसमे ग्रुप हाउसिंग हेतु 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य है। विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 यथासंशोधित के प्रावधानो के अनुसार कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. के अर्न्तगत ही ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। ग्रुप हाउसिंग हेतु वांछित सामुदायिक सुविधाएं उपरोक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. के अर्न्तगत ही सामुदायिक भू–उपयोग की भूमि पर प्रस्तावित की गई है।

प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध मे विकासकर्ता को जिलाधिकारी, गाजियाबाद का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा, तथा नाली चकरोड, ग्राम समाज अथवा सरकारी भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण उपरोक्त अनापत्ति के उपरान्त ही किया जा सकेगा।

अतः उपरोक्तानुक्रम मे शासनादेश सं0 6113/8–1–06–26जी.डी.ए./04 दिनांक 18.08.06 के प्रावधानो के अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 एकड से अधिक होने के फलस्वरूप प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया जा चुका है (प्रति संलग्न)। प्रस्ताव औपचारिक स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

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

विषयः खसरा सं॰–09 से 26, 29 से 42, 44 से 48 एवं 67 से 81 राजस्व ग्राम निस्तौली, लोनी तथा खसरा सं॰–74, 87 से 90 100, 102 से 105 व 108 से 114 राजस्व ग्राम अफजलपुर, लोनी, जिला गाजियाबाद की भूमि पर प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र के सम्बन्ध मे।

राजस्व ग्राम निस्तौली, लोनी के खसरा सं॰–09 से 26, 29 से 42, 44 से 48 एवं 67 से 81 तथा राजस्व ग्राम अफजलपुर, लोनी जिला गाजियाबाद के खसरा सं॰–74, 87 से 90 100, 102 से 105 व 108 से 114 की कुल 233474.20 वर्ग मी0 (57.69 एकड) भूमि पर मै॰ संतोष बिल्डकॉन इन्डिया प्रा॰ लि॰, मै॰ वी.सी.सी. इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रा॰ लि॰ एवं मै॰ बी.सी.सी. बिल्डर्स प्रा॰ लि॰ द्वारा पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भूखण्ड क्षेत्रफल पर संशोधित/पुनरीक्षित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में 64635.21 वर्ग मी0 (15.97 एकड) क्षेत्रफल पर मानचित्र सं॰–1128/टी.एच.ए./जी.एच./2010–11 दिनाँक 28.02.2011 स्वीकृत कराया गया था। इनके द्वारा पूर्व स्वीकृत मानचित्र के विरुद्ध किये गये निर्माण का शमन विभागीय आख्या दिनांक 15.07.13 के अनुसार प्रवर्तन अनुभाग द्वारा किया गया है। पूर्व स्वीकृत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र के साथ अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए संशोधित ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। शासनादेश सं0 6113/8–1–06–26जीडीए/04 दिनांक 18.06.06 मे 25 एकड से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड/योजना पर बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र का विवरण निम्नवत है :–

मानचित्र मे प्रदर्शित विकासकर्ता के स्वामित्व की कुल 233474.20 वर्ग मी0 भूमि 60 मी॰ चौड़ी महायोजना मार्ग पर स्थित है। लोनी महायोजना–2021 के अनुसार उपरोक्त कुल भूमि मे आवासीय भू–उपयोग की 195915.72 वर्ग मी0 भूमि, सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग की 25311.95 वर्ग मी0, पार्किंग भू–उपयोग की 10901.70 वर्ग मी0 एवं महायोजना मार्ग भू–उपयोग की 1344.83 वर्ग मी0 भूमि प्रदर्शित है। विकासकर्ता द्वारा आवासीय भू–उपयोग की भूमि पर ही ग्रुप हाउसिंग प्रस्तावित की गई है। सन्दर्भित भूमि लोनी महायोजना–2021के अर्न्तगत नयें एवं अविकसित क्षेत्र के अर्न्तगत चिन्हित है, जिसमे ग्रुप हाउसिंग हेतु 2.5 एफ.ए.आर. अनुमन्य है। विकासकर्ता द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 यथासंशोधित के प्रावधानो के अनुसार कुल अनुमन्य एफ.ए.आर. के अर्न्तगत ही ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। ग्रुप हाउसिंग हेतु वांछित सामुदायिक सुविधाएं उपरोक्त अनुमन्य एफ.ए.आर. के अर्न्तगत ही सामुदायिक भू–उपयोग की भूमि पर प्रस्तावित की गई है।

प्रस्तुत मानचित्र के सम्बन्ध मे विकासकर्ता को जिलाधिकारी, गाजियाबाद का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत करना होगा, तथा नाली चकरोड, ग्राम समाज अथवा सरकारी भूमि पर किसी प्रकार का निर्माण उपरोक्त अनापत्ति के उपरान्त ही किया जा सकेगा।

ट्प

अतः उपरोक्तानुक्रम मे शासनादेश सं0 6113/8-1-06-26जी.डी.ए./04 दिनांक 18.08.06 के प्रावधानो के अनुसार उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 25 एकड से अधिक होने के फलस्वरूप प्रस्तुत ग्रुप हाउसिंग मानचित्र प्रस्ताव स्वीकृत करने हेतु बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी)
चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर
एन0सी0आर0 सेल
गाजियाबाद

(एस0के0जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उत्तर प्रदेश, लखनऊ

(वी0के0एल0श्रीवास्तव)
विशेष सचिव
वित्त(व्यय नियंत्रण अनुभाग-8)
उत्तर प्रदेश शासन
लखनऊ

(सिंहराज)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड,

(ओम त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड,

(प्रीती यादव)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(अनिल स्वामी)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य,
जी0डी0ए0 बोर्ड

(पी0के0 आशूदानी)
प्रबन्ध निदेशक
जल निगम, उ0प्र0. लखनऊ

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद संख्याः 30/141

विषयः मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोनल डवलेपमेन्ट प्लान जोन–1 व 2 (प्रारूप) हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने के सम्बन्ध में ।

मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोन–1 व 2 के जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये जाने के लिए दिनांक 25.11.2010 को सम्पन्न प्राधिकरण की 123वीं बोर्ड बैठक में प्रदान की गई स्वीकृति के अनुपालन में निविदा के माध्यम से निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 का चयन प्राधिकरण द्वारा किया गया। मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा तैयार करके उपलब्ध कराये गये ड्राफ्ट जोनल प्लान को उपाध्यक्ष महोदय के पत्र सं0 480/नियोजनअनुभाग/शासन/2014 दिनांक 05.06.2014 (एनैक्सचर–1 पर संलग्न) द्वारा शासन को परीक्षण हेतु प्रेषित किया गया था।

उक्त के कम में शासन स्तर पर विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनांक 28.08.2014 को सम्पन्न बैठक में ड्राफ्ट जोनल डवलपमेन्ट प्लान का परीक्षण/विश्लेषण करके समिति की अभिमत/अभियुक्तियां प्रेषित की गई है। (एनैक्सचर–2 पर संलग्न)

निजी कन्सलटेन्ट मैसर्स रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा0 लि0 द्वारा शासन के निर्देशानुसार ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान में आवश्यक संशोधन करके ड्राफ्ट जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery तथा प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र उपलब्ध कराये गये हैं, जो एनैक्सचर–3 पर संलग्न है।

इस जोनल डवलेपमेन्ट प्लान को तैयार करने की विविध प्रकिया के अन्तर्गत जोनल डवलेपमेन्ट प्लान के प्रस्तावों पर जनसामान्य से आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये जाने है। आपत्ति/सुझाव आंमत्रण की कार्यअवधी नियमानुसार 30 दिन के लिये होगी।

उक्त की पृष्ठभूमि मे मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा चयनित निजी कन्सलटेन्ट के सहयोग से तैयार कराये गये ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान–2021 (जोन–1 व 2) के प्रस्तावित भू–उपयोग मानचित्र सहित जोनल डवलेपमेन्ट प्लान की Executive Summery संलग्न है जिस हेतु व्यापक प्रचार–प्रसार करके एक माह तक आपत्ति/सुझाव आंमत्रण करने की अनुमति के लिए प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुत मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोन–1 व 2 के जोनल प्लान (प्रारूप) के परीक्षण हेतु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में दिनांक 28.08.2014 को मध्यान्ह 12.00 बजे 'आवास–बन्धु' सभागार में आयोजित बैठक का कार्यवृत्त।

उपस्थिति–

1. श्री पन्धारी यादव, सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ.प्र. शासन।
2. श्री एस.के. जमान, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
3. श्री एस.सी. मिश्र, निदेशक, 'आवास–बन्धु', लखनऊ, उत्तर प्रदेश।
4. सुश्री नीति द्विवेदी, सहायक नियोजक, 'आवास–बन्धु' लखनऊ, उत्तर प्रदेश।
5. श्री निकुंज जौहरी, ए.पी. (आई.टी.), गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।
6. श्री अनिल कुमार मिश्र, ए.टी.टी.पी., नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश।
7. श्री ज्योति प्रसाद, नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण।
8. सुश्री गार्गी असाती, प्रबन्धक, प्रतिनिधि, मै. रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा.लि.।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा पूर्व में दिनांक 09.11.2012 को प्रस्तुत मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोन–1 व 2 के जोनल प्लान (प्रारूप) के सम्बन्ध में शासकीय परीक्षण समिति के अभिमत जो, पत्र संख्याः 843/आ.ब–4/मुरादनगर महायोजना कार्य/2012–13 दिनांक 16.11.2012 द्वारा जारी किये गये थे, के अनुपालन में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के कन्सलटेन्ट मै. रूद्राभिषेक इन्टरप्राईजेज प्रा.लि. तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा प्रस्तुतीकरण में उपलब्ध करायी गयी 'Action Taken Report' का अवलोकन किया गया। प्रस्तुतीकरण पर विचारोपरान्त समिति द्वारा निम्न सुझाव/अभिमत दिये गये :–

1. अपेक्षानुसार समिति की पूर्व संस्तुतियों दिनांक 09.11.2012 के अनुपालन में जोनल प्लान में किये गये संशोधनों/परिवर्तनों पर सहमति व्यक्त की गयी। पूर्व अभिमत के बिन्दु सं. –7, जिसमें जोनल प्लान में दर्शायी गयी जलाशय की सीमा को राजस्व अभिलेखों के अनुरूप होने सम्बन्धी पुष्टि, प्राधिकरण स्तर से किये जाने की अपेक्षा थी, के सम्बन्ध में निर्देशित किया गया कि प्राधिकरण द्वारा इस हेतु राजस्व अभिलेखों से कराई गयी पुष्टि/सत्यापन सम्बन्धी अभिलेखों को प्रतिवेदन में ही सम्मिलित किया जाये। यह भी सुनिश्चित किया जाए कि राजस्व अभिलेखों के एवं जलाशय जोनल प्लान में सम्मिलित हो।
2. मुरादनगर जोन–1 व 2 के 'ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान' के जोनिंग मैट्रिक्स में दर्शाये गये मुख्य भू–उपयोग प्रचलित गाजियाबाद महायोजना–2021, जिसमें गाजियाबाद नगर, लोनी नगर व मुरादनगर सम्मिलित हैं, में ऐसे भू–उपयोग वर्णित हैं, जो मुरादनगर महायोजना में नहीं हैं। मुरादनगर जोन–1 व 2 के 'ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान' की जोनिंग मैट्रिक्स में केवल वही भू–उपयोग दर्शाये जायें, जो मुरादनगर की प्रचलित महायोजना में तथा ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में सम्मिलित किये गये हैं।

28/8/14

3. ड्राफ्ट जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में 12 मी. चौड़े मार्ग से कम चौड़े मार्ग पर दर्शाया गया सप्ताहिक बाजार नियोजन की दृष्टिकोण से उचित नहीं है जिसे प्रचलित महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार नियोजित किया जाये।

4. ड्राफ्ट जोनल प्लान में सेक्टर लेवल पर प्रस्तावित की गयी सुविधाओं के मानक (जनसंख्या एवं क्षेत्रफल सम्बन्धी) तथा मानकों के आधार पर की गयी वास्तविक गणना हेतु औचित्यपरक तालिका को प्रतिवेदन में सम्मिलित किया जाये।

5. जोनल प्लान के सम्पूर्ण क्षेत्र में विद्यमान समस्त प्रकार के महायोजना में किये गये Deviations को प्रतिवेदन में सम्मिलित करते हुए, शासनादेश संख्याः 5537/8-3-11-27विविध/08, दिनांक 15.12.2011 तथा शासनादेश संख्याः 563/8-3-12-27विविध/08,. दिनांक 02.03.2011 के अनुपालन में अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जाये।

समिति द्वारा पूर्व में दिनांक 09.11.2012 को दिये गये तथा उपरोक्त समस्त सुझावों एवं उनके परिप्रेक्ष्य में किये गये संशोधन एवं 'Action Taken Report' को सूचीबद्ध करके जोनल प्लान के प्रतिवेदन में सम्मिलित किया जाये, तदनुसार ड्राफ्ट जोनल प्लान को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत कर नियमानुसार अनुमोदन प्राप्त करने हेतु अग्रिम कार्यवाही, अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार की जाये।

अन्त में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गयी।

28/8/14

(एस.के. जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक विभाग,
उत्तर प्रदेश।

28/8/14

(एस0सी0मिश्र)
निदेशक,
'आवास-बन्धु', लखनऊ,
उत्तर प्रदेश।

अनुमोदित,

(पन्धारी यादव)
सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उत्तर प्रदेश शासन।

संख्या /8–3–13– 05 महा0/

प्रेषक,

पी0एन0 यादव,
अनु सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
उ0प्र0 लखनऊ।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉकः जुलाई,2014

विषयः– आराजी संख्या–89, 93, 94, 95क, 95ख, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 104, 107 मौजा–जलालपुर घोसी, तहसील–सदर, जिला–इलाहाबाद (क्षेत्रफल 45 हेक्टेयर) के कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक उपाध्यक्ष, इलाहाबाद विकास प्राधिकरण के संख्या–194 / प्र0अ0(भवन)जोन–2 / एल0ओ0पी0 / 11–12 दिनांक 07.07.2014 एवं संख्या–194 / प्र0अ0(भवन)जोन–2 / एल0ओ0पी0 / 11–12 दिनांक 31.12.2013 का संलग्नक (वापसी अपेक्षित) प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि प्रश्नगत प्रकरण में परीक्षणोंपरान्त सुविचारित आख्या एवं अभिमत शासन को यथाशीघ्र उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नकः यथोक्त।

भवदीय,

(पी0एन0 यादव)
अनु सचिव

M.J. GO-14

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण 97

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक 480 /नियोजन अनुभाग/शासन/2014 दिनांक 5-6-2014

सेवा में,

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

विषयः गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मुरादनगर महायोजना–2021 के अर्न्तगत जोन–1 व 2 के जोनल प्लान (प्रारूप) के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक इस कार्यालय के पत्र सं0 205/नियो0अनु0/2013 दिनांक 19.12.13 (प्रति संलग्न) का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करे। उक्त कम मे अवगत कराना है कि समिति द्वारा प्रस्तुतीकरण के समय दिये गये सुझावो को समायोजित करते हुए कन्सलटेन्ट द्वारा संशोधित रिपोर्ट प्रस्तुत की गई थी। सुझावो के सन्दर्भ मे की गई कार्यवाही (एक्शन टेकन रिपोर्ट) चार प्रतियॉ इस कार्यालय के पत्र संख्या 109/नियो0अनु0/शासन/2013 दि0 25.03.13 (प्रति संलग्न) के माध्यम से शासन का अभिमत प्राप्त करने हेतु प्रेषित की गयी थी। उक्त पर शासन का अभिमत अभी तक अप्राप्त है।

कृपया मुरादनगर महायोजना–2021 के जोन–1 व 2 के जोनल डवलपमेन्ट प्लान (प्रारूप) के प्रतिवेदन की प्रति पत्र के साथ संलग्न कर इस अनुरोध के साथ प्रेषित है कि उक्त पर विचार करते हुए शासन स्तर पर गठित समिति की बैठक आहूत कर अनुमोदन हेतु निर्देशित करने का कष्ट करे, जिससे कि दोनो जोनल प्लान प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जा सके।

संलग्नकः यथोपरि।

भवदीय

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

Shasan letter 380

98

संख्या– 1122 / 8–3–14–164 विविध / 12

प्रेषक

पी0एन0 यादव,
अनु सचिव,
उ0प्र0 शासन।

सेवा में

उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊ : दिनॉक : 04 सितम्बर, 2014

विषयः– गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मुरादाबाद–2021 के अन्तर्गत जोन–1 व 2 के जोनल प्लान (प्रारूप) के संबंध में।

महोदय

उपर्युक्त विषयक अपने पत्र संख्या–480 / नियोजन अनुभाग / शासन / 2014 दिनांक 05.06.2014 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2– प्रकरण में संदर्भित पत्र के माध्यम से उपलब्ध कराये गये मुरादनगर महायोजना–2021 के अन्तर्गत जोन–1, 2 के जोनल प्लान के परीक्षण हेतु दिनांक 28.08.2014 को सम्पन्न बैठक के कार्यवृत्त की प्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि बैठक में लिये गये निर्णयानुसार संशोधित जोनल प्लान प्रारूप शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

संलग्नक–यथोक्त।

भवदीय,

(पी0एन0 यादव)
अनु सचिव

सचिव

CATP

सतीश कुमार यादव
उपाध्यक्ष

TP (APCT)

(एस0 सी0 ...)
सी0ए0टी0पी0

RY-G.O.-3

मद संख्या : 31 / 141

विषय – भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के निस्तारण हेतु उ0 प्र0 शासन द्वारा जारी शासनादेश दिनांक 24.03.2014 के अनुक्रम में प्राधिकरण स्तर पर गठित स्थायी समिति के संबंध में।

प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0 प्र0 शासन के स्तर से जारी शासनादेश संख्या 539/8–3–14–31विविध/14 दिनांक 24.03.2014 में यह निर्देश दिये गये हैं कि नये भू अर्जन अधिनियम की धारा 24 के प्राविधानों के दृष्टिगत भूमि अधिग्रहण के जितने प्रकरण/विवाद वर्तमान में लम्बित हैं, उनका निस्तारण प्राधिकरण स्तर पर ही किया जाये तथा अनावश्यक रूप से किसी भी प्रकरण को शासन स्तर पर मार्गदर्शन एवं निर्णय हेतु संदर्भित न किया जाये। शासनादेश की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। शासनादेश के अनुपालन में भूमि अधिग्रहण संबंधी विवादों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण स्तर पर सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक स्थायी समिति का गठन कर लिया गया है जिसके संबंध में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 23.09.2014 की छायाप्रति **संलग्नक–2** पर है। इस समिति द्वारा प्रकरणवार परीक्षण के उपरांत अपनी संस्तुति उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के माध्यम से प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी तथा बोर्ड के निर्णय के अनुसार अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी।

शासनादेश के अनुपालन में कृत उपरोक्त कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड के अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

सं 252/मा.ब./14
चौ 3114

संख्या– 539 /8–3–14–31विविध/14

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।

2 समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।

3 समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।

5. अध्यक्ष,
विशेष क्षेत्र, विकास प्राधिकरण।
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 24 मार्च, 2014

विषयः नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" (The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act. 2013) के जनवरी, 2014 से प्रदेश में लागू होने के पश्चात् पुराने भू–अर्जन अधिनियम, (Land Acquisition Act. 1894) के क्रम में चल रही भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही के सम्बन्ध में स्पष्टता (Clarification)।

महोदय,

आप अवगत है कि उ0प्र0 राज्य में भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में अब तक पुराने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत भूमि–अधिग्रहण की कार्यवाही की जाती थी। इस अधिनियम के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में अभी भी बहुत से विवाद आवास विकास परिषद एवं प्राधिकरणों में लम्बित है तथा अनेक विवाद अधीनस्थ न्यायालयों तथा मा0 उच्च न्यायालय में भी चल रहे हैं इसके अतिरिक्त अनेक विवाद शासन को भी संदर्भित होकर प्राप्त होते रहते हैं, जिनके बारे में निर्णय लेते हुए कार्यवाही की जाती है।

2- जैसा कि आप अवगत है नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" (The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act. 2013) 01 जनवरी, 2014 से पूरे देश में तथा उत्तर प्रदेश राज्य में भी प्रभावी हो गया है। उक्त के क्रम में आपसे अनुरोध है कि कृपया अर्जन सम्बन्धी नये अधिनियम का अध्ययन कर लिया जाय और प्रत्येक स्तर पर इस सम्बन्ध में प्रशिक्षण देते हुए व्यापक प्रचार–प्रसार भी कराया जाय। नये अधिनियम के अन्य महत्वपूर्ण प्राविधानों के साथ–साथ धारा–24 विशेष रूप से उल्लेखनीय है जिसमें पूर्व स्थापित भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत प्रचलित कार्यवाईयों के परिचालन के सम्बन्ध में प्राविधान किया गया है।

(A) अधिनियम की धारा–24:–

कतिपय मामलों में 1894 के अधिनियम संख्या–1 के अधीन भूमि अर्जन प्रक्रिया का व्यपगत समझा जाना:–

(1) इस अधिनियम में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी भूमि अर्जन अधिनियम, [illegible] का 1) के अधीन आरंभ की गई भूमि अर्जन की कार्यवाहियों के ऐसे किसी मामले में–

(क) जहां उक्त भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–11 के अधीन कोई अभिनिर्णय नहीं किया गया है वहां इस अधिनियम के प्रतिकर का अवधारण किए जाने से सम्बन्धित सभी उपबंध लागू होंगे; या

(ख) जहां उक्त धारा–11 के अधीन कोई अभिनिर्णय किया गया है, वहां ऐसी कार्यवाहियां उक्त भूमि अर्जन अधिनियम के उपबंधों के अधीन उसी प्रकार जारी रहेंगी मानों उक्त अधिनियम निरसित नहीं किया गय है।

(2) उपधारा (1) में अन्तर्विष्ट किसी चीज के होते हुए भी, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अधीन प्रारम्भ की गयी भूमि अर्जन कार्यवाहियों के किसी मामले में, जहां उक्त धारा–11 के अधीन अभिनिर्णय इस अधिनियम के प्रारम्भ के पांच वर्ष या अधिक पूर्व प्रारम्भ किया गया है किन्तु भूमि का भौतिक कब्जा नहीं लिया गया है या प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया है, वहां उक्त कार्यवाही के बारे में यह समझा जायेगा कि वह व्यपगत हो गयी है और समुचित सरकार, यदि वह ऐसा

चुनाव करती है. इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार नए सिरे से ऐसे भूमि अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ करेगी:

परन्तु जहां अभिनिर्णय किया गया है, अधिकतर भूमि जोत के सम्बन्ध में प्रतिकर का विक्षेप लाभार्थियां के खाते में नहीं किया गया है, तो उक्त भूमि अर्जन की धारा–4 के अधीन अर्जन के लिये अधिसूचना में विनिर्दिष्ट सभी लाभार्थी इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रतिकर के लिये हकदार होंगे।

3- नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" से स्पष्ट है कि अब तक पुराने भू–अर्जन अधिनियम के जिन मामलों में भू–अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी, किन्तु भू–अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा–11 के अन्तर्गत एवार्ड नहीं हुआ था वहाँ प्रतिकर का निर्धारण नये अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार किया जायेगा। जहाँ अभिनिर्णय दिनांक 31.12.2008 या उससे पूर्व किया गया है किन्तु भूमि का भौतिक कब्जा नही लिया गया है या प्रतिकर का भुगतान नही किया गया है, ऐसी स्थिति में पुराने अधिनियम के अन्तर्गत जो भूमि–अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी, वह लैप्स् हो जायेगी।

<u>प्रतिकर भुगतान का आशय</u>– जैसा कि मा0 उच्चतम् न्यायालय ने सिविल अपील संख्या–877/2014 पुणे म्यूनिसिपल कारपोरेशन व अन्य बनाम हरकचन्द्र मिश्रीमल सोलंकी व अन्य में पारित आदेश दिनांक 24.01.2014 में व्यवस्था दी है।

(1) प्रतिकर सम्बन्धित व भूस्वामी के खाते में भुगतान।

(2) कलेक्टर द्वारा धारा–18, भू–अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत सन्दर्भ बनाकर न्यायालय में जमा कर दिया गया हो।

(3) प्रतिकर का कोषागार में जमा किये जाने को मा0 उच्चतम् न्यायालय द्वारा दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्रतिकर का भुगतान नही माना जायेगा।

4- अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि पुराने अधिनियम के अंतर्गत भूमि–अधिग्रहण के जितने प्रकरण वर्तमान में लम्बित हैं अथवा विवादित हैं अथवा विभिन्न न्यायालयों में चल रहे हैं, उनका निस्तारण प्राथमिकता पर करना सुनिश्चित किया जाय। सभी प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद तथा जनपद स्तर पर लम्बित प्रकरणों को सूचीबद्ध कर प्रत्येक पत्रावली/प्रकरण का परीक्षण करा लिया जाय और

103

सभी प्रकरणों मे सक्षम स्तर से स्पीकिंग आर्डर पारित करते हुए प्राथमिकता पर निस्तारित कर दिया जाय।

प्रयास किया जाय कि इस प्रकार के सभी पुराने प्रकरणों को अभियान चलाकर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा 03 माह के अंदर निस्तारित कर दिया जाय। मा0 न्यायालय में जो मुकदमें चल रहे हैं, उन पर विशेष रूप से ध्यान देकर गुणदोष के आधार पर निस्तारित किये जाने की आवश्यकता है। अनावश्यक रूप से किसी भी प्रकरण को शासन स्तर पर मार्गदर्शन एवं निर्णय हेतु संदर्भित न किया जाय।

भवदीय,

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निदेशक आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित की समस्त अभिकरणों को उक्त पत्र परिचालित किये जाने के सम्बन्ध में आवास विभाग की वेब–साईट पर अपलोड करने का कष्ट करें।

2. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्रांक-509 /12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 23.9.14.....

कार्यालय आदेश

उ0 प्र0 शासन के आवास विभाग द्वारा जारी शासनादेश संख्या 539/8-3-14-31विविध/14 दिनांक 24.03.2014 में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन दिनांक 22.09.2014 के अनुसार प्राधिकरण स्तर पर निम्नानुसार एक स्थायी समिति का गठन किया गया है -

1. **सचिव - अध्यक्ष**
2. **प्रभारी अधिकारी, भू अर्जन - सदस्य**
3. **प्रभारी अधिकारी, विधि - सदस्य**
4. **तहसीलदार, भू अर्जन - सदस्य**
5. **संबंधित अधिशासी अभियंता - सदस्य**
6. **संबंधित नगर नियोजक - सदस्य**

भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के सभी प्रकरण उपरोक्त समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे । प्राधिकरण के भू अर्जन अनुभाग द्वारा प्रत्येक प्रकरण के संबंध में अभिलेखीय एवं स्थलीय विवरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा तथा समिति द्वारा यथावश्यक स्थल निरीक्षण करने एवं प्रकरण के परीक्षण उपरांत अपनी सस्तुति उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी । उपाध्यक्ष द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार प्रकरण अंतिम रूप से अनुमोदन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुरूप प्रत्येक प्रकरण में अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी ।

उक्त आदेश उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदनोपरांत जारी किये जा रहे हैं तथा तत्काल प्रभाव से लागू होंगे ।

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष कार्याधिकारी

प्रतिलिपि -

1. सचिव महोदय को सादर अवलोकनार्थ ।
2. सभी संबंधित अधिकारियों को अनुपालनार्थ ।
3. मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
4. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
5. गार्ड फाईल ।

विशेष कार्याधिकारी

मद संख्या : 32/141

विषय – कोयल इन्कलेव आवासीय योजना के अंतर्गत स्थित राजस्व ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भौपुरा के खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि पर स्थित गोपालधाम से संबंधित प्रकरण के निस्तारण के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भोपुरा की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पड रही है। उपरोक्त भूमि में से खसरा संख्या 229, 230 व 235 की लगभग 7600 वर्गगज भूमि पर स्थल पर गोपालधाम के नाम से एक अनाथालय व स्कूल का संचालन सेवा भारती (पंजी0) दिल्ली नामक संस्था द्वारा किया जा रहा है। खसरा संख्या 229 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा, खसरा संख्या 230 का क्षेत्रफलन 0–18–0 बीघा तथा खसरा संख्या 235 का क्षेत्रफल 1–4–0 बीघा भूमि का अधिग्रहण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कायेल एन्कलेव आवासीय योजना हेतु धारा–4(1) की अधिसूचना दिनांक 23.02.1991 तथा 6/17 की अधिसूचना दिनांक 04.05.1991 के द्वारा होकर दिनांक 31.05.1991 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में कब्जा हस्तान्तरित किया जा चुका है। उपरोक्तानुसार अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर की धनराशि प्राधिकरण द्वारा भूमि अध्याप्ति कार्यालय को पूर्व में ही प्रेषित की जा चुकी है। भूमि अध्याप्ति कार्यालय से प्राप्त सूचना के अनुसार नक्शा–11 में उक्त भूमि पर सेवा भारती रजि0 झंडेवालान, नई दिल्ली द्वारा संगठन मंत्री विष्णु कुमार का नाम दर्ज है। संबंधित भूस्वामी द्वारा प्रतिकर प्राप्त नहीं किया गया है। कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के संशोधित लेआउट प्लान के अनुसार गोपालधाम के अन्तर्गत स्थित भूमि/भवन से प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0–1ए, जी0एच0–2, जी0एच0–10, जी0एच0–11 तथा 24 मीटर चौडी सडक प्रभावित हो रही है। इस कारण उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण तथा योजना का विकास अवरूद्ध है। प्रकरण के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया जिसमें अधिशासी अभियंता, खण्ड–8, संयुक्त सचिव (व्यवसायिक), तहसीलदार तथा विधि सहायक–प्रथम को सदस्य के रूप में नामित किया गया । उक्त समिति द्वारा अपनी संस्तुति निम्नानुसार प्रस्तुत की गई है –

समिति के सदस्यों द्वारा प्रश्नगत भूमि पर से अपना कब्जा हटाने हेतु गोपालधाम की संचालक संस्था सेवा भारती के अध्यक्ष व अन्य सदस्यों से वार्ता की गयी है। संस्था के सदस्यों द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त अनाथालय में लगभग 90 बच्चे निवास कर रहे है तथा अनाथालय के भवन के अन्तर्गत ही उनके लिये स्कूल संचालित है तथा इसके अतिरिक्त भवन के परिसरर में ही एक गोशाला भी संचालित है जिसमें वर्तमान में लगभग 20 गायें रखी गयी है। संस्था के सदस्यों के अनुसार उपरोक्त समस्त कार्य अनाथ बच्चों के हित के लिये किया जा रहा है। संस्था के सदस्यों द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि यदि उपरोक्त अनाथालय को प्रश्नगत स्थल से हटाया जाता है तो संबंधित बच्चों के निवास एवं शिक्षा की व्यवस्था करने के लिये उनके पास अन्यत्र कोई भूमि नहीं है तथा भूमि के सापेक्ष मिलने वाले प्रतिकर से भी वैकल्पिक भूमि की व्यवस्था किया जाना संभव नहीं हो सकेगा। अतः उक्त अनाथालय की भूमि के स्थान पर इतनी ही

भूमि यदि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उन्हें किसी अन्य समीपवर्ती स्थल पर आवंटित कर दी जाये तो वे इस अनाथालय को हटाने के लिये तैयार है।

संस्था के उक्त अनुरोध के क्रम में समिति के सभी सदस्यों द्वारा प्रश्नगत स्थल का निरीक्षण किया गया तथा यह पाया गया कि उपरोक्त भूमि पर वास्तव में एक अनाथालय संचालित है जिसके अंतर्गत ही अनाथ बच्चों के लिये स्कूल व गौशाला का संचालन भी किया जा रहा है। उपरोक्त अनाथालय का स्थल निरीक्षण उपाध्यक्ष व सचिव, गाजियाबाद विका प्राधिकरण द्वारा भी किया गया तथा यह निर्देश दिये गये कि इस प्रकरण का निस्तारण संस्था द्वारा की जा रही समाज सेवा तथा अनाथ बच्चों के भविष्य के दृष्टिगत मानवीय आधार पर किया जाये। इस क्रम में संस्था के सदस्यों से हुई वार्ता के अनुसार उनके द्वारा दिनांक 08.08.2014 को इस आशय का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है कि उन्हें कम से कम 3800 वर्गमीटर क्षेत्रफल का भूखण्ड बदले में आवंटित किया जाये जिस पर उनसे भूमि के पंजीकरण शुल्क के अलावा कोई शुल्क न लिया जाये तथा बदले में दिये जाने वाले भूखण्ड की चारदीवारी भी प्राधिकरण द्वारा करायी जाये।

उल्लेखनीय है कि अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि के सापेक्ष समायोजन संबंधी प्रकरणों में पूर्व में शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में अधिकतम 50 प्रतिशत भूमि का समायोजन सहकारी आवास समितियों/भूस्वामियों के पक्ष में कतिपय प्रकरणों में किया गया है। अतः समिति द्वारा यह विचार किया गया कि इस प्रकरण में मानवीय आधार पर सेवा भारती संस्था को कोयल एन्कलेव आवासीय योजना में उनकी भूमि 50 प्रतिशत भूमि के आवंटन/समायोजन पर विचार किया जा सकता है। कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के लेआउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या पी/एन–3 संस्थागत भू उपयोग का भूखण्ड है जिसका क्षेत्रफल लगभग 3300 वर्गमीटर है। उक्त भूखण्ड को निम्नलिखित प्रतिबंधो के साथ सेवा भारती संस्था के पक्ष में आवंटन पर विचार किया जा सकता है :–

(क). खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर संस्था द्वारा अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई गाजियाबाद के कार्यालय से प्राप्त कर प्राधिकरण के पक्ष में जमा किया जायेगा।

(ख). प्राधिकरण द्वारा भूमि आवंटित कर कब्जा हस्तान्तरित कर दिये जाने के बाद संस्था द्वारा अनाथालय के भवन को स्वयं हटाकर खाली भूमि का कब्जा प्राधिकरण के पक्ष में हस्तान्तरित किया जायेगा।

(ग). प्राधिकरण द्वारा आवंटित/समायोजित की जाने वाली भूमि से संबंधित विक्रय प्रलेख के पंजीकरण पर आने वाला व्यय संस्था द्वारा वहन किया जायेगा।

(घ). समायोजन के अंतर्गत प्राप्त भूमि का उपयोग संस्था द्वारा अनाथ बच्चों के स्कूल एवं छात्रावास के रूप में किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोजन हेतु इस भूखण्ड का उपयोग नहीं किया जायेगा।

(ड). संस्था द्वारा भविष्य में प्रतिकर में वृद्धि के संबंध में किसी भी न्यायालय में कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा। इसके अतिरिक्त भू अधिग्रहण से संबंधित कोई वाद यदि किसी न्यायालय में विचाराधीन है तो संस्था द्वारा उसे वापस लिया जायेगा तथा भविष्य में भी भू अधिग्रहण के विरूद्ध कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा।

समिति के सभी सदस्यों द्वारा सहमति से यह मत स्थिर किया गया कि उपरोक्त संस्था द्वारा अनाथ बच्चों के कल्याण हेतु कार्य किया जा रहा है। अतः प्रस्तर 6 में वर्णित प्रतिबंधों के साथ कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के अंतर्गत भूखण्ड संख्या पी/एन–3 क्षेत्रफल 3300 वर्गमीटर का आवंटन सेवा भारती (रजि0) दिल्ली के पक्ष में करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्षर प्रस्ताव प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त कर लिया जाये। समिति की उपरोक्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन पद्वति से अनुमोदित की जा चुकी है। अनुमोदित प्रस्ताव की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। अनुमोदन के कम में संबंधित संस्था को दिनांक 22.09.2014 को आवश्यक कार्यवाही हेतु पत्र प्रेषित किया जा चुका है जिसकी छायाप्रति **संलग्नक–2** पर है।

परिचालन पद्वति से अनुमोदित उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

परिचालन पद्धति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु एजेंडा प्रस्ताव

विषय – कोयल इन्कलेव आवासीय योजना के अंतर्गत स्थित राजस्व ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भौपुरा के खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि पर स्थित गोपालधाम से संबंधित प्रकरण के निस्तारण के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के अन्तर्गत ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भोपुरा की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पड रही है। उपरोक्त भूमि में से खसरा संख्या 229, 230 व 235 की लगभग 7600 वर्गगज भूमि पर स्थल पर गोपालधाम के नाम से एक अनाथालय व स्कूल का संचालन सेवा भारती (पंजी0) दिल्ली नामक संस्था द्वारा किया जा रहा है। खसरा संख्या 229 क्षेत्रफल 0–18–0 बीघा, खसरा संख्या 230 का क्षेत्रफलन 0–18–0 बीघा तथा खसरा संख्या 235 का क्षेत्रफल 1–4–0 बीघा भूमि का अधिग्रहण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की कायेल एन्कलेव आवासीय योजना हेतु धारा–4(1) की अधिसूचना दिनांक 23.02.1991 तथा 6/17 की अधिसूचना दिनांक 04.05.1991 के द्वारा होकर दिनांक 31.05.1991 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में कब्जा हस्तान्तरित किया जा चुका है। उपरोक्तानुसार अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर की धनराशि प्राधिकरण द्वारा भूमि अध्याप्ति कार्यालय को पूर्व में ही प्रेषित की जा चुकी है। भूमि अध्याप्ति कार्यालय से प्राप्त सूचना के अनुसार नक्शा–11 में उक्त भूमि पर सेवा भारती रजि0 झंडेवालान, नई दिल्ली द्वारा संगठन मंत्री विष्णु कुमार का नाम दर्ज है। संबंधित भूस्वामी द्वारा प्रतिकर प्राप्त नहीं किया गया है। कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के संशोधित लेआउट प्लान के अनुसार गोपालधाम के अन्तर्गत स्थित भूमि/भवन से प्राधिकरण के ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड संख्या जी0एच0–1ए, जी0एच0–2, जी0एच0–10, जी0एच0–11 तथा 24 मीटर चौडी सडक प्रभावित हो रही है। इस कारण उपरोक्त ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों का निस्तारण तथा योजना का विकास अवरूद्ध है। प्रकरण के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया जिसमें अधिशासी अभियंता, खण्ड–8, संयुक्त सचिव (व्यवसायिक), तहसीलदार तथा विधि सहायक–प्रथम को सदस्य के रूप में नामित किया गया । उक्त समिति द्वारा अपनी संस्तुति निम्नानुसार प्रस्तुत की गई है –

समिति के सदस्यों द्वारा प्रश्नगत भूमि पर से अपना कब्जा हटाने हेतु गोपालधाम की संचालक संस्था सेवा भारती के अध्यक्ष व अन्य सदस्यों से वार्ता की गयी है। संस्था के सदस्यों द्वारा अवगत कराया गया है कि उपरोक्त अनाथालय में लगभग 90 बच्चे निवास कर रहे है तथा अनाथालय के भवन के अन्तर्गत ही उनके लिये स्कूल संचालित है तथा इसके अतिरिक्त भवन के परिसरर में ही एक गोशाला भी संचालित है जिसमें वर्तमान में लगभग 20 गायें रखी गयी है। संस्था के सदस्यों के अनुसार उपरोक्त समस्त कार्य अनाथ बच्चों के हित के लिये किया जा रहा है। संस्था के सदस्यों द्वारा यह भी अवगत कराया गया कि यदि उपरोक्त अनाथालय को प्रश्नगत स्थल से हटाया जाता है तो संबंधित बच्चों के निवास एवं शिक्षा की व्यवस्था करने के लिये उनके पास अन्यत्र कोई भूमि नहीं है तथा भूमि के सापेक्ष मिलने वाले प्रतिकर से भी वैकल्पिक भूमि की

व्यवस्था किया जाना संभव नहीं हो सकेगा। अतः उक्त अनाथालय की भूमि के स्थान पर इतनी ही भूमि यदि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा उन्हें किसी अन्य समीपवर्ती स्थल पर आवंटित कर दी जाये तो वे इस अनाथालय को हटाने के लिये तैयार है।

संस्था के उक्त अनुरोध के क्रम में समिति के सभी सदस्यों द्वारा प्रश्नगत स्थल का निरीक्षण किया गया तथा यह पाया गया कि उपरोक्त भूमि पर वास्तव में एक अनाथालय संचालित है जिसके अंतर्गत ही अनाथ बच्चों के लिये स्कूल व गौशाला का संचालन भी किया जा रहा है। उपरोक्त अनाथालय का स्थल निरीक्षण उपाध्यक्ष व सचिव, गाजियाबाद विका प्राधिकरण द्वारा भी किया गया तथा यह निर्देश दिये गये कि इस प्रकरण का निस्तारण संस्था द्वारा की जा रही समाज सेवा तथा अनाथ बच्चों के भविष्य के दृष्टिगत मानवीय आधार पर किया जाये। इस क्रम में संस्था के सदस्यों से हुई वार्ता के अनुसार उनके द्वारा दिनांक 08.08.2014 को इस आशय का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है कि उन्हें कम से कम 3800 वर्गमीटर क्षेत्रफल का भूखण्ड बदले में आवंटित किया जाये जिस पर उनसे भूमि के पंजीकरण शुल्क के अलावा कोई शुल्क न लिया जाये तथा बदले में दिये जाने वाले भूखण्ड की चारदीवारी भी प्राधिकरण द्वारा करायी जाये।

उल्लेखनीय है कि अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि के सापेक्ष समायोजन संबंधी प्रकरणों में पूर्व में शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में अधिकतम 50 प्रतिशत भूमि का समायोजन सहकारी आवास समितियों/भूस्वामियों के पक्ष में कतिपय प्रकरणों में किया गया है। अतः समिति द्वारा यह विचार किया गया कि इस प्रकरण में मानवीय आधार पर सेवा भारती संस्था को कोयल एन्कलेव आवासीय योजना में उनकी भूमि 50 प्रतिशत भूमि के आवंटन/समायोजन पर विचार किया जा सकता है। कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के लेआउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या पी/एन-3 संस्थागत भू उपयोग का भूखण्ड है जिसका क्षेत्रफल लगभग 3300 वर्गमीटर है। उक्त भूखण्ड को निम्नलिखित प्रतिबंधो के साथ सेवा भारती संस्था के पक्ष में आवंटन पर विचार किया जा सकता है :-

(क). खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर संस्था द्वारा अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंचाई गाजियाबाद के कार्यालय से प्राप्त कर प्राधिकरण के पक्ष में जमा किया जायेगा।

(ख). प्राधिकरण द्वारा भूमि आवंटित कर कब्जा हस्तान्तरित कर दिये जाने के बाद संस्था द्वारा अनाथालय के भवन को स्वयं हटाकर खाली भूमि का कब्जा प्राधिकरण के पक्ष में हस्तान्तरित किया जायेगा।

(ग). प्राधिकरण द्वारा आवंटित/समायोजित की जाने वाली भूमि से संबंधित विकय प्रलेख के पंजीकरण पर आने वाला व्यय संस्था द्वारा वहन किया जायेगा।

(घ). समायोजन के अंतर्गत प्राप्त भूमि का उपयोग संस्था द्वारा अनाथ बच्चों के स्कूल एवं छात्रावास के रूप में किया जायेगा। उक्त के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोजन हेतु इस भूखण्ड का उपयोग नहीं किया जायेगा।

(ङ). संस्था द्वारा भविष्य में प्रतिकर में वृद्धि के संबंध में किसी भी न्यायालय में कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा। इसके अतिरिक्त भू अधिग्रहण से संबंधित कोई वाद यदि किसी न्यायालय में विचाराधीन है तो संस्था द्वारा उसे वापस लिया जायेगा तथा भविष्य में भी भू अधिग्रहण के विरूद्ध कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा।

समिति के सभी सदस्यों द्वारा सहमति से यह मत स्थिर किया गया कि उपरोक्त संस्था द्वारा अनाथ बच्चों के कल्याण हेतु कार्य किया जा रहा है। अतः प्रस्तर 6 में वर्णित प्रतिबंधों के साथ कोयल एन्कलेव आवासीय योजना के अंतर्गत भूखण्ड संख्या पी/एन–3 क्षेत्रफल 3300 वर्गमीटर का आवंटन सेवा भारती (रजि0) दिल्ली के पक्ष में करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्षर प्रस्ताव प्रस्तुत कर अनुमोदन प्राप्त कर लिया जाये।

समिति की उपरोक्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(अरविन्द कुमार त्यागी)
चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर
एन0सी0आर0 सेल,
गाजियाबाद

(एस0 के0 जमान)
मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक
उत्तर प्रदेश, लखनऊ

(वी0 के0 एल0 श्रीवास्तव)
विशेष सचिव
वित्त(व्यय नियंत्रण अनुभाग-8)

(सिंहराज)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(ओम त्यागी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(प्रीती यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(अनिल स्वामी)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राम किशोर अग्रवाल)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(धर्मवीर डबास)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

(राकेश यादव)
गैर सरकारी सदस्य
जी0डी0ए0 बोर्ड

प्रबन्धक निदेशक,
जल निगम, उ0 प्र0 लखनऊ
के प्रतिनिधि

(सुरेश कुमार सिंह)
नगर आयुक्त, नगर निगम,
गाजियाबाद

(विमल कुमार शर्मा)
जिलाधिकारी
गाजियाबाद

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित,

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष,
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

(2)

पत्रांक-496/12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 22.9.14

श्री तरूण गुप्ता,
अध्यक्ष,
सेवा भारती (पंजी0) दिल्ली
13, भाई वीर सिंह मार्ग,
गोल मार्केट,
नई दिल्ली - 110001

विषय- **राजस्व ग्राम ब्रह्मपुर उर्फ भौपुरा के खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि पर स्थित गोपालधाम के संबंध में ।**

महोदय,

कृपया उपरोक्त विषयक प्रकरण पर विचार हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा एक समिति का गठन किया गया था । आपके पत्र के क्रम में उपरोक्त समिति द्वारा विचारोपरांत अपनी संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की गई । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रकरण में यह निर्णय लिया गया है कि इस प्रकरण में मानवीय आधार पर सेवा भारती संस्था को कोयल इन्कलेव आवासीय योजना के ले-आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या पी/एन-3, क्षेत्रफल 3300 वर्ग मीटर का आबंटन निम्नलिखित प्रतिबंधो के साथ किया जा सकता है -

1. खसरा संख्या 229, 230 व 235 की भूमि के सापेक्ष देय प्रतिकर संस्था द्वारा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के कार्यालय से प्राप्त कर प्राधिकरण के पक्ष में जमा किया जायेगा ।
2. प्राधिकरण द्वारा भूमि आबंटित कर कब्जा हस्तान्तरित कर दिये जाने के बाद संस्था द्वारा अनाथालय के भवन को स्वयं हटाकर खाली भूमि का कब्जा प्राधिकरण के पक्ष में हस्तान्तरित किया जायेगा ।
3. प्राधिकरण द्वारा आबंटित/समायोजित की जाने वाली भूमि से संबंधित विक्रय प्रलेख के पंजीकरण पर आने वाला व्यय संस्था द्वारा वहन किया जायेगा ।
4. समायोजन के अंतर्गत प्राप्त भूमि का उपयोग संस्था द्वारा अनाथ बच्चों के स्कूल एवं छात्रावास के रूप में किया जायेगा । उक्त के अतिरिक्त अन्य किसी प्रयोजन हेतु इस भूखण्ड का प्रयोग नहीं किया जायेगा ।
5. संस्था द्वारा भविष्य में प्रतिकर में वृद्धि के संबंध में किसी भी न्यायालय में कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा । इसके अतिरिक्त भू अधिग्रहण से संबंधित कोई वाद यदि किसी न्यायालय में विचाराधीन है तो संस्था द्वारा उसे वापस लिया जायेगा तथा भविष्य में भी भू अधिग्रहण के विरूद्ध कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा ।

कृपया उपरोक्त निर्णय के संबंध में सेवा भारती की ओर से सहमति प्रदान कराने का कष्ट करें तथा अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के कार्यालय से खसरा संख्या 229, 230 व 235 का प्रतिकर प्राप्त कर प्राधिकरण के पक्ष में तत्काल जमा कराने का कष्ट करें ताकि तदनुसार अग्रेतर कार्यवाही की जा सके ।

(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव

प्रतिलिपि -

1. प्रभारी अधिकारी, व्यवसायिक को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।
2. अधिशासी अभियंता, अभियंत्रण खण्ड-8 को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।

सचिव

मद संख्या : 33/141

112

विषय –दिलशाद गार्डन दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के विस्तार हेतु परियोजना के लिये आवश्यक निजी भूमि को कय किये जाने के संबंध में।

दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के रूट में कई स्थलों पर निजी भूमि पड़ रही है। जनहित की इस परियोजना के लिये भूमि की तत्काल आवश्यकता के कारण निजी भूमि को जी0डी0ए0 द्वारा कय कर डी0एम0आर0सी0 को उपलब्ध कराने के लिये एक प्रकिया/नीति निर्धारित की गई है। उक्त निर्धारित प्रकिया/नीति के संबंध में जारी कार्यालय आदेश संख्या 524/12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 26.09.2014 की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। उपरोक्तानुसार मैट्रो रेल परियोजना के लिये निजी भूमि को कय करने के संबंध में निर्धारित प्रकिया के अंतर्गत कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रारम्भ की जा चुकी है।

उक्त कार्यवाही की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

113

पत्रांक 524 /12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 26.9.14

कार्यालय आदेश

गाजियाबाद शहर में मेट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के विस्तार हेतु निजी भूमि की उपलब्धता के लिये निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की जाती है -

1. परियोजना हेतु आवश्यक निजी भूमि को जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के आधार पर विक्रय प्रलेख द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में क्रय किया जायेगा ।
2. डी0एम0आर0सी0 द्वारा प्रस्तुत मानचित्रों, स्थलीय निरीक्षण तथा संबंधित भूस्वामियों से हुई वार्ता के आधार पर परियोजना हेतु स्थलवार आवश्यक भूमि की माप एवं विवरण संबंधित टीम के प्रभारी द्वारा प्राधिकरण के भू अर्जन अनुभाग को उपलब्ध कराया जायेगा ।
3. भू अर्जन अनुभाग द्वारा मानचित्र व अन्य विवरण संलग्न करते हुये भूमि के स्वामित्व के संबंध में आख्या उप जिलाधिकारी, गाजियाबाद से प्राप्त की जायेगी । उप जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा भूस्वामित्व संबंधी अभिलेखों का 1359 फसली व अन्य संगत आधार पर परीक्षण करते हुये भूस्वामित्व के संबंध में स्पष्ट आख्या उपलब्ध करायी जायेगी ।
4. प्रस्तावित भूमि का मूल्यांकन अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0), गाजियाबाद से कराया जायेगा तथा अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0) द्वारा निर्धारित सरकारी दर के आधार पर उक्त भूमि का मूल्यांकन कर मूल्यांकन आख्या प्राधिकरण को उपलब्ध करायी जायेगी ।
5. प्राप्त आख्या के अनुसार भूमि क्रय किये जाने हेतु आवश्यक अनुमोदन प्राधिकरण के भू अर्जन अनुभाग द्वारा प्राप्त किया जायेगा तथा अनुमोदन के उपरांत प्राधिकरण के पक्ष में संबंधित भूस्वामी से विक्रय विलेख का निष्पादन एवं पंजीकरण कराया जायेगा । प्राधिकरण की ओर से विक्रय विलेख के निष्पादन हेतु विशेष कार्याधिकारी, श्री दयानन्द प्रसाद को तथा पंजीकरण हेतु श्री आनन्द स्वरूप शर्मा, भू अर्जन अमीन को अधिकृत किया जाना प्रस्तावित है।
6. विक्रय विलेख का प्रारूप, विधि सहायक-प्रथम द्वारा तैयार कराया जायेगा ।
7. विक्रय विलेख के निष्पादन एवं पंजीकरण पर लगने वाले स्टाम्प शुल्क एवं पंजीकरण शुल्क को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वहन किया जायेगा ।
8. विक्रय विलेख के निष्पादन के उपरांत भू अर्जन अनुभाग द्वारा सक्षम अधिकारी के माध्यम से उक्त भूमि डी0एम0आर0सी0 को हस्तान्तरित की जायेगी ।

उक्त आदेश उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदनोपरांत जारी किये जा रहे हैं तथा तत्काल प्रभाव से लागू होंगे ।

(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव

प्रतिलिपि -

1. जिलाधिकारी, गाजियाबाद को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु ।
2. समस्त विशेष कार्याधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
3. उप जिलाधिकारी, सदर/लोनी, गाजियाबाद ।
4. मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
5. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
6. तहसीलदार, सदर, गाजियाबाद ।
7. तहसीलदार, भू अर्जन, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
8. अपर जिलाधिकारी (वि०/रा०), गाजियाबाद ।

सचिव

मद संख्या : 34/141

विषय – दिलशाद गार्डन दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के विस्तार के अंतर्गत दिलशाद गार्डन फ्लाईओवर के पास मैट्रो रूट में पड़ रही दुकानों के विस्थापन के संबंध में ।

दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के रूट में दिलशाद गार्डन फ्लाईओवर के पास लगभग 90 दुकानें पड़ रही है। जनहित की इस परियोजना के लिये भूमि की तत्काल आवश्यकता के कारण उक्त दुकानों के विस्थापन एवं अन्यत्र स्थल पर दुकानों के आबंटन के लिये प्राधिकरण स्तर पर एक प्रकिया/नीति निर्धारित की गई है। उक्त निर्धारित प्रकिया/नीति के संबंध में जारी कार्यालय आदेश संख्या 528/12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 26.09.2014 की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। उपरोक्तानुसार दुकानों के विस्थापन एवं वैकल्पिक दुकानों के आबंटन की कार्यवाही प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रारम्भ की जा चुकी है।

उक्त कार्यवाही की कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्रांक-520 /12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 26/9/14 115

कार्यालय आदेश

दिलशाद गार्डन फ्लाई ओवर के पास मेट्रोरूट के अंतर्गत पड़ रही दुकानों से संबंधित व्यक्तियों को दुकानों के लिये वैकल्पिक भूमि आबंटन हेतु निम्नानुसार प्रक्रिया/नीति निर्धारित की जाती है -

1. परियोजना हेतु चिन्हित स्थल के अंतर्गत पड़ रही दुकानों का सर्वेक्षण विशेष कार्याधिकारी श्री श्रीप्रकाश गुप्ता के नेतृत्व में गठित टीम द्वारा किया जायेगा तथा सर्वेक्षण के अनुसार आबंटन हेतु पात्र व्यक्तियों की सूची नियोजन अनुभाग, अभियंत्रण अनुभाग तथा व्यवसायिक अनुभाग को उपलब्ध करायी जायेगी । सर्वेक्षण के अंतर्गत वीडियोग्राफी/फोटोग्राफी भी करायी जायेगी ।
2. आबंटन हेतु उपलब्ध भूमि का विवरण प्रभारी अधिकारी/सहायक प्रभारी अधिकारी भू अर्जन द्वारा उपलब्ध कराया जायेगा ।
3. उपलब्ध भूमि का सर्वेक्षण संबंधित अभियंत्रण खण्ड द्वारा कराया जाकर आबंटन हेतु दुकानों का ले आउट प्लान मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक द्वारा तैयार कर प्राधिकरण के व्यवसायिक अनुभाग को उपलब्ध कराया जायेगा ।
4. आबंटन किये जाने हेतु निर्धारित दुकानों का विक्रय मूल्य नो प्रोफिट नो लॉस के आधार पर संबंधित अधिशासी अभियंता द्वारा निर्धारित किया जायेगा ।
5. नियोजन अनुभाग से ले आउट प्लान तथा विशेष कार्याधिकारी (एस0) से पात्र व्यक्तियों की सूची प्राप्त होने के उपरांत दुकानों के आबंटन की कार्यवाही ड्रा के माध्यम से व्यवसायिक अनुभाग द्वारा की जायेगी तथा आबंटन पत्र निर्गत किये जायेगें ।
6. आबंटियों को स्थल पर कब्जा दिलाने तथा मेट्रो रूट में पड़ रही भूमि को खाली कराकर डी0एम0आर0सी0 को हस्तान्तरित करने का कार्य संबंधित टीम प्रभारी व अधिशासी अभियंता द्वारा किया जायेगा ।

उक्त आदेश उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदनोपरांत जारी किये जा रहे हैं तथा तत्काल प्रभाव से लागू होंगे ।

(रवीन्द्र गोडबोले)
सचिव

प्रतिलिपि -

1. समस्त विशेष कार्याधिकारी, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
2. मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
3. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
4. प्रभारी अधिकारी (व्यवसायिक), गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
5. तहसीलदार, भू अर्जन, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।

सचिव

विषय – गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न विकास योजनाओं से संबंधित भूमि के अर्जन/पुनर्ग्रहण की अद्यावधिक स्थिति।

1. अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि की स्थितिः–

अनुभाग में उपलब्ध अभिलेखों के अनुसार वर्तमान तक प्राधिकरण द्वारा 1966.4555 हे0 भूमि का अधिग्रहण किया गया है जिसमें से 1419.6980 हे0 भूमि का विकास कार्यों में उपयोग किया जा चुका है। अवशेष भूमि में से 158.3490 हे0 भूमि विभिन्न न्यायालयों के स्थगनादेशों एवं अतिक्रमण के कारण उपयोग में नहीं लाई जा सकी है तथा शेष 388.4085 हे0 भूमि विकास हेतु उपलब्ध है जिसका विवरण निम्न प्रकार है –

क्रम सं0	योजना	कुल अधिग्रहित भूमि (हे0 में)	कब्जा प्राप्त भूमि (हे0 में)	कब्जा प्राप्त भूमि में से निर्विवाद भूमि (हे0 में)
1.	मधुबन बापूधाम	499.663	499.663	308.4530
2.	इंदिरापुरम विस्तार	92.9097	48.6645	46.9440
3.	कोयल इन्कलेव	68.3933	68.3933	26.9677
4.	विद्युत सबस्टेशन	6.0438	6.0438	6.0438
	कुल योग	**667.0098**	**622.7646**	**388.4085**

निर्विवाद भूमि में वह भूमि सम्मिलित है जिस पर किसी मा0 न्यायालय का स्थगनादेश अथवा अवैध कब्जा/अतिक्रमण नहीं है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत निर्विवाद भूमि से संबंधित अनेक काश्तकारों द्वारा प्रतिकर भुगतान हेतु करार न किये जाने के कारण विकास कार्य प्रभावित है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि इन्दिरापुरम विस्तार योजना की लगभग आधी भूमि पर मा0 उच्च न्यायालय के स्थगनादेश होने एवं स्थगनादेश से अप्रभावित भूमि एक स्थल पर न होने के कारण विकास कार्य हेतु भूमि उपलब्ध नहीं हो सकी है। इसी प्रकार मधुबन बापूधाम योजना में भी लगभग 500 एकड़ भूमि स्थगनादेशों व अतिक्रमण से प्रभावित होने के कारण विकास हेतु उपलब्ध नहीं हो सकी है। कोयल इन्कलेव योजना हेतु अधिग्रहित लगभग 170 एकड़ भूमि में से 100 एकड़ भूमि पर प्राधिकरण द्वारा कब्जा लेकर विकास कार्य प्रारम्भ कर दिया गया है। शेष लगभग 70 एकड़ भूमि पर पक्के मकानों के रूप में सघन निर्माण है जिस कारण इस भूमि पर विकास कार्य नहीं कराया जा सका है।

2. प्राधिकरण की विकास योजनाओं हेतु गतिमान अधिग्रहण का संक्षिप्त विवरण :–

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु वर्तमान में कुल 17 अधिग्रहण प्रस्ताव गतिमान है, जिनमें 265.4739 हे0 भूमि निहित है। इनमें से 11 भू अधिग्रहण प्रस्ताव भू अर्जन अधिनियम 1894 की धारा 6(1) की अधिसूचना हेतु अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के स्तर पर विचाराधीन हैं । 03 भू अर्जन प्रस्ताव में अभिनिर्णय की घोषणा तथा कब्जा हस्तान्तरण की कार्यवाही अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद द्वारा की जानी है। नवीन भू अधिग्रहण अधिनियम 2013 की धारा 11 के अंतर्गत अधिसूचना जारी कराने हेतु 03 भू अर्जन प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) के स्तर पर विचाराधीन हैं।

3. नॉर्दर्न पैरिफेरल रोड परियोजना :–

एन0 एच0 24 से एन0 एच0 58 को जोड़ने के लिये गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के माध्यम से पी0पी0पी0 मोड पर नॉर्दर्न पैरिफेरल रोड का निर्माण कराया जाना है। यह परियोजना मा0 मुख्यमंत्री जी के चिन्हित कार्यक्रमों में से एक है। इस परियोजना हेतु नियोजन अनुभाग द्वारा नियुक्त किये गये कन्सलटेंट के माध्यम से उपलब्ध कराये गये अलाइनमेंट के अंतर्गत पड़ रही भूमि के अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है। अलाइनमेंट के अनुसार उक्त रोड में 11 ग्रामों की भूमि पड़ रही है जिनमें से 03 ग्रामों की भूमि पूर्व से अर्जित व कब्जा प्राप्त है । शेष 08 ग्रामों के भू अर्जन प्रस्तावों में धारा 4(1)/17 की अधिसूचना माह दिसम्बर 2013 में उ0 प्र0 शासन द्वारा जारी की जा चुकी है।

4. एलिवेटिड रोड परियोजना :–

एन0 एच0 24 से राजनगर एक्सटेंशन तक प्रस्तावित एलिवेटिड रोड के समरेखन में पड़ने वाली निजी भूमि के अधिग्रहण हेतु 03 भू अर्जन प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद को भेजे जा चुके हैं तथा ग्रामसभा भूमि से संबंधित 04 पुनर्ग्रहण प्रस्ताव जिलाधिकारी, गाजियाबाद को भेजे जा चुके हैं।

5. मास्टर प्लान रोड परियोजना :–

प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में स्थित राजनगर एक्सटेंशन योजना के अंतर्गत मास्टर प्लान रोड के निर्माण हेतु ग्राम मोरटी, भोवापुर व नूरनगर की कमशः 21.5786 हे0, 14.4827 हे0 तथा 29.5403 हे0 भूमि का अधिग्रहण होकर प्राधिकरण को कब्जा प्राप्त हो चुका है । कब्जा प्राप्त भूमि सड़क निर्माण के लिये संबंधित अभियंत्रण खण्ड को हस्तान्तरित की जा चुकी है। ग्राम मकरमतपुर सिकरोड के 8.1094 हे0 भू अधिग्रहण प्रस्ताव में जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा धारा 4(1) की अधिसूचना जारी की गई थी जो निर्धारित अवधि में धारा 6 की विज्ञप्ति जारी न होने के कारण कालबाधित हो चुकी है। ग्राम मटियाला के 33.9013 हे0 भू अधिग्रहण प्रस्ताव धारा 6(1)/16 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी की जा चुकी है तथा वर्तमान में उपरोक्त भू अधिग्रहण प्रस्ताव अवार्ड व कब्जा हस्तान्तरण हेतु अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के स्तर पर विचाराधीन हैं।

6. ट्रांसपोर्ट नगर परियोजना :–

ट्रांसपोर्ट नगर योजना हेतु राजस्व ग्राम बसंतपुर सैंथली के 10.0656 हे0 तथा ग्राम दुहाई के 123.6365 हे0 भू अधिग्रहण प्रस्ताव में धारा 6(1) की अधिसूचना जारी की जा चुकी है तथा वर्तमान में उपरोक्त भू अधिग्रहण प्रस्ताव अवार्ड व कब्जा हस्तान्तरण हेतु अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के स्तर पर विचाराधीन हैं।

7. भू अधिग्रहण अधिनियम 2013 के लागू होने के उपरांत व्यपगत भू अर्जन के प्रकरण :–

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम 2013 दिनांक 01.01.2014 से लागू हो चुका है। उ0 प्र0 शासन के राजस्व विभाग द्वारा जारी शासनादेश संख्या 45/एक–13–2014–7क(4)14टी0सी0 दिनांक 14.03.2014 द्वारा यह निर्देश दिये गये हैं कि जिन मामलों में धारा 4 की अधिसूचना जारी नहीं हुई है, उनमें भले ही 10 प्रतिशत प्रतिकर और 10 प्रतिशत अर्जन व्यय जमा कर दिया गया हो, उन सभी मामलों में सभी कार्यवाहियाँ व्यपगत मानी जायेंगी और अब पुराने अधिनियम की धारा 4 की अधिसूचना जारी नहीं की जायेगी बल्कि वर्ष 2013 के नये अधिनियम के अनुसार सम्पूर्ण कार्यवाही नये सिरे से प्रारम्भ

की जा सकेगी। उक्त शासनादेश के प्रभाव से प्राधिकरण के निम्नलिखित भू अर्जन प्रस्ताव व्यपगत हो गये हैं –

क्रम संख्या	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हे0 में)	संबंधित परियोजना का नाम
1.	डासना	16.5436	मास्टर प्लान रोड
2.	डूंडाहेड़ा	0.2126	मास्टर प्लान रोड
3.	रसूलपुर सिकरोड	16.9884	मास्टर प्लान रोड
4.	सदरपुर	80.8319	मास्टर प्लान रोड
5.	महीउद्दीनपुर मैनापुर	47.8168	आवासीय योजना
6.	रईसपुर	145.2287	आवासीय योजना

शासनादेश के दृष्टिगत उपरोक्त भू अर्जन प्रस्तावों में 2013 के नये अधिनियम के अनुसार सम्पूर्ण कार्यवाही पुनः नये सिरे से प्रारम्भ करने के संबंध में मत स्थिर करने के लिये प्राधिकरण स्तर पर एक समिति का गठन किया गया है जिसके द्वारा प्रकरणवार परीक्षण किया जा रहा है। इसके अतिरिक्त नवीन भू अधिग्रहण अधिनियम के लागू होने के उपरांत निम्नलिखित भू अधिग्रहण प्रस्तावों में निर्धारित अवधि के अंतर्गत धारा 6 की अधिसूचना जारी न होने के कारण उक्त भू अर्जन प्रस्ताव भी व्यपगत हो गये हैं –

क्रम संख्या	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल (हे0 में)	संबंधित परियोजना का नाम
1.	अकबरपुर बहरामपुर	22.1230	आवासीय योजना
2.	सद्दीकनगर	32.2670	आवासीय योजना
3.	नूरनगर	91.1562	आवासीय योजना
4.	शाहपुर बम्हैटा	5.1386	मास्टर प्लान रोड
5.	मकरमतपुर सिकरोड	8.1094	मास्टर प्लान रोड
6.	बसंतपुर सैंथली	47.5637	ट्रांसपोर्टनगर
7.	अर्थला	28.6203	क्षेत्रीय मनोरंजन केन्द्र

8. विभिन्न योजनाओं हेतु पुनर्ग्रहण :–

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न विकास योजनाओं के मध्य पड़ रही ग्रामसभा भूमि के पुनर्ग्रहण के लिये कुल 56 पुनर्ग्रहण प्रस्ताव गतिमान है जिनमें से 10 जिलाधिकारी, गाजियाबाद के स्तर पर, 05 जिलाधिकारी गौतमबुद्धनगर के स्तर पर, 05 आयुक्त मेरठ मंडल, मेरठ के स्तर पर तथा 18 पुनर्ग्रहण प्रस्ताव राजस्व विभाग, उ0 प्र0 शासन के स्तर पर पुनर्ग्रहण की विज्ञप्ति जारी कराने हेतु विचाराधीन है। 14 पुनर्ग्रहण प्रस्तावों में मंडलायुक्त मेरठ द्वारा पुनर्ग्रहण की विज्ञप्ति जारी की जा चुकी है। प्राधिकरण द्वारा पुनर्ग्रहण मूल्य जमा कराकर उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त किया जाना है। ग्राम रसूलपुर याकूबपुर के 4.0021 हे0 के पुनर्ग्रहण प्रस्ताव में दिनांक 24.06.2013 को उ0 प्र0 शासन द्वारा पुनर्ग्रहण की विज्ञप्ति जारी होकर प्राधिकरण को कब्जा प्राप्त हो चुका है।

भू अधिग्रहण/पुनर्ग्रहण की उपरोक्त अद्यावधिक स्थिति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

विषय – राजस्व ग्राम सदरपुर में प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण के संबंध में।

राजस्व ग्राम सदरपुर, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद की लगभग 314.857 हे0 भूमि मधुबन बापूधाम आवासीय योजना हेतु अधिग्रहित की गई है। अधिग्रहित भूमि के मध्य स्थित ग्राम की बंदोबस्ती आबादी से लगी भूमि पर चारदीवारी व मकान आदि के रूप में ग्रामवासियों के निर्माण स्थित हैं। इस कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण हेतु ग्रामवासियों द्वारा निरंतर मांग की जा रही है तथा आबादी को अधिग्रहण से मुक्त करने के लिये कतिपय प्रकरणों में मा0 उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय में याचिकाऐं भी योजित की गई हैं। दिनांक 20.08.2011 को तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा संयुक्त सचिव (जी0), गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था जिसे प्रश्नगत आबादियों के सर्वेक्षण का कार्य सौंपा गया था। समिति द्वारा सर्वेक्षण कर अपनी आख्या प्रस्तुत की गई परंतु उक्त सर्वेक्षण आख्या पर अपनी तक कोई निर्णय नहीं हो सका है। कथित आबादी से ग्रस्त खसरा नम्बरान पुनः सर्वेक्षण कराया गया जिसके अनुसार 48 प्रकरणों में सम्मिलित 51 खसरा नम्बरान कथित आबादी संबंधी समस्या से आच्छादित हैं जिनमें लगभग 29.0895 हे0 भूमि निहित है। ग्राम सदरपुर में मधुबन बापूधाम योजना हेतु अधिग्रहित की गई भूमि के अधिग्रहण के विरूद्ध संबंधित काश्तकारों द्वारा योजित याचिकाओं में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में निर्णय दिया गया था । उक्त निर्णय के विरूद्ध वर्तमान में 76 एस0एल0पी0 मा0 उच्चतम न्यायालय में लम्बित हैं । समिति द्वारा विचारोपरांत यह मत स्थिर किया गया कि कथित आबादी संबंधी प्रकरणों का निस्तारण मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन विशेष अनुज्ञा याचिकाओं में मा0 न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय दिये जाने के उपरांत ही किया जाना उचित होगा । समिति की उपरोक्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड की 133वीं बैठक दिनांक 08.03.2014 में प्रस्तुत की गई थी जो प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई । बोर्ड बैठक में प्रस्तुत प्रस्ताव एवं कार्यवृत्त की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है।

ग्रामवासियों की निरंतर मांग पर मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिये किये गये भू अधिग्रहण से प्रभावित किसानों की समस्याओं के निस्तारण हेतु दिनांक 30.08.2014 को उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक बैठक आहूत की गई थी जिसमें यह निश्चय किया गया कि आबादी संबंधी प्रकरणों के निस्तारण हेतु आगामी बोर्ड बैठक में एक प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये । बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति **संलग्नक–2** पर है । प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0 प्र0 शासन के स्तर से जारी शासनादेश संख्या 539/8–3–14–31विविध/14 दिनांक 24.03.2014 में यह निर्देश दिये गये हैं कि नये भू अर्जन अधिनियम की धारा 24 के प्राविधानों के दृष्टिगत भूमि अधिग्रहण के जितने प्रकरण/विवाद वर्तमान में लम्बित

हैं, उनका निस्तारण प्राधिकरण स्तर पर ही किया जाये तथा अनावश्यक रूप से किसी भी प्रकरण को शासन स्तर पर मार्गदर्शन एवं निर्णय हेतु संदर्भित न किया जाये। शासनादेश की छायाप्रति **संलग्नक–3** पर है। शासनादेश के अनुपालन में भूमि अधिग्रहण संबंधी विवादों के निस्तारण हेतु प्राधिकरण स्तर पर सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक स्थायी समिति का गठन कर लिया गया है जिसके संबंध में जारी कार्यालय आदेश दिनांक 23.09.2014 की छायाप्रति **संलग्नक–4** पर है। शासनादेश के अनुपालन हेतु तथा जनहित में ग्राम सदरपुर की अधिग्रहित भूमि पर स्थित कथित आबादी संबंधी प्रकरणों का निस्तारण भी इसी स्थायी समिति के समक्ष प्रस्तुत कर कराया जाना प्रस्तावित है ।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

121

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

Recd. No 441/52/13
Dt 9-3-13

मुख्य वास्तुविद / प्रभारी अधिकारी–जोन–1 से 8 तक
वित्त नियंत्रक / मुख्य अभियन्ता / अधीक्षण अभियन्ता
प्रभारी अधिकारी–भू–अर्जन /
प्रभारी अधिकारी–प्रवर्तन जोन–1 से 8 तक
उद्यान अधिकारी / विधि सहायक /
सहायक अभियन्ता–तकनीकी / सहायक लागत लेखाकार,

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 08–3–2013 का कार्यवृत्त संलग्न कर आपको प्रेषित किया जा रहा है । कृपया अपने अनुभाग से सम्बन्धित मदों का अनुपालन कर अनुपालन आख्या तथा शासनादेश सं0 1106 / 9–आ–1(आ0ब0)बोर्ड बैठक / 2001 दिनांक 01 मार्च 2001 अनुसार एवं बोर्ड बैठक दिनांक 5–9–09 में लिये गये निर्णय अनुसार निम्न विन्दुओं पर सूचना उपलब्ध कराने का कष्ट करें ।

1– प्राधिकरण की आय बढ़ाने तथा व्यय घटाने की दिशा में की गई कार्यवाही का विवरण।
2– प्राधिकरण सम्पत्ति को अधिकतम मूल्य पर निस्तारित करने के संबंध में किये गये प्रयासों का विवरण ।
3– प्राधिकरण की कितनी भूमि पर अतिक्रमण है तथा उसे हटाने के लिये की गई कार्यवाही ।
4– महत्वपूर्ण शासनादेशों की स्थिति ।
5– लैण्ड बैंक बढाने के संबंध में की गई कार्यवाही ।
6– हाईटेक / इन्टीग्रेटेड सिटी के विकास के संबंध में की गई कार्यवाही ।
7– शासन द्वारा गरीबों के लिये घोषित विभिन्न योजनाओं / ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0 जी0 श्रेणी के भवनो की अद्यतन स्थिति ।
8– अनाधिकृत निर्माणों के विरूद्ध की गई कार्यवाही का विवरण व शमन से प्राप्त आय का विस्तृत ब्यौरा ।
9– विगत 06 माह में किये गये, कार्यों का विवरण ।
10– प्रवर्तन से सम्बन्धित प्रत्येक अधिकारी / अभियन्ता को उनका Job Chart उपलब्ध कराते हुए उनका तदनुरूप लक्ष्य प्राप्ति हेतु लक्ष्य निर्धारित कर दिया जाये ।

(आर0के0 सिंह)
सचिव

श्री बनवारी लाल
द्वारा ग्राम सदरपुर की
संबंधित पत्रावली पर रखें
13/3/13
NTCA

(1)

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 133 वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 08–3–2013 का कार्यवृत्त 122

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 133वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 08–3–2013 को सम्पन्न हुई जिसमें निम्नलिखित अधिकारियों/सदस्यों द्वारा भाग लिया गया::–

1– श्री संतोष कुमार यादव, अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
2– श्री संतोष कुमार यादव, उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद ।
3– श्री एस0वी0एस0 रंगा राव, जिला मजिस्ट्रेट, गाजियाबाद ।
4– श्री डी0सी0गुप्ता, सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, मेरठ–मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,उ.प्र. लखनऊ के प्रतिनिधि ।
5– श्री योगेन्द्र कुमार जैन, अधीक्षण अभियन्ता,, उ.प्र. जल निगम, गाजियाबाद–प्रबन्ध निदेशक, उ.प्र. जल निगम, लखनऊ के प्रतिनिधि ।
6– श्री एस0के0 जमान, चीफ कोआर्डिनेटर प्लानर, एन.सी.आर. सेल, गाजियाबाद ।
7– श्री राम किशोर अग्रवाल, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद
8– श्री धर्मवीर डबास, गैर सरकारी सदस्य, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद
9– श्री आर0एस0 राठौर, स0नि0 (विद्युत सुरक्षा) गाजियाबाद जोन– विशेष आमंत्री ।
10– श्री सतीश चन्द्रा, उप निदेशक, विद्युत सुरक्षा, उत्तर प्रदेश शासन, गाजियाबाद रीजन, गाजियाबाद – विशेष आमंत्री ।

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

मद सं0	विषय	निर्णय
1/133	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 11–12–2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 11–12–2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि सर्व सम्मति से की गई ।
2/133	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनॉक 11–12–2012 के कार्यवृत्त पर अनुपालन आख्या।	बोर्ड द्वारा दिनॉक 11–12–2012 के कार्यवृत्त की अनुपालन आख्या अवलोकित की गई ।

123

3/133		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत वाहन चालकों को दिये जाने वाले फिक्स टी0ए0 को बढाये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।
4/133		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के वाहनों के संचालन हेतु प्लेसमेन्ट एजेन्सी से 10 वाहन चालक लिये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
5/133		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अधिकारी /कर्मचारियों के ₹ 1,00,000/- (एक लाख) तक के चिकित्सा बिलों के भुगतान हेतु सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को एवं ₹ 4,00,000/- तक के चिकित्सा बिलों के भुगतान हेतु उपाध्यक्ष को अधिकृत किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
6/133		गाजियाबाद शहर के सी0एन0जी0 बस संचालन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
7/133		गोविन्दपुरम आवासीय योजना में एन0बी0सी0सी0 को आवंटित ग्रुप हाऊसिंग भूखण्ड के के मद में विलम्ब से जमा की गयी धनराशि पर, स्थल पर अतिक्रमण होने के कारण ब्याज न लिये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।
8/133		बाल्मीकि कुंज आवासीय योजना में निरस्त भवनों के बहाली के समय ली जाने वाली एक मुश्त धनराशि को किश्तों में किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
9/133		अशमनीय अवैध निर्माण को आवेदक द्वारा स्वयं तोडे जाने की बाध्यता हेतु जमानती धनराशि को किश्तों में किये जाने के	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त परिचालित प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि आवेदक का

		संबंध में ।	अनावश्यक उत्पीडन न हो ।
10/133		प्राधिकरण में तैनात अधिकारियों/कर्मचारियों को उनके उत्कृष्ट एवं प्रशंसनीय कार्य के लिए पुरस्कार हेतु ₹ 20.00 लाख का बजट अनुमोदित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
11/133		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय /व्यवसायिक सम्पत्तियों की सैक्टर दर के पुर्न निर्धारण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।
12/133		चार मंजिले भवनों या इससे कम मंजिले भवनों के परिवर्तन पर परिवर्तन शुल्क की दर के निर्धारण के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
13/133		भूखण्ड संख्या आर–181 ए प्रताप विहार के ब्याज की माफी के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
14/133		इण्डियन ऑयल कारपारेशन लि0 को पेट्रोल पम्प भूखण्ड का आवंटन करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
15/133		ग्राम मकनपुर के हितबद्ध कृषकों के दुकानों की योजना समाप्त होने के पश्चात दुकान आवंटन हेतु प्राप्त हो रहे प्रार्थना पत्रों के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया कि प्राप्त आवेदकों पर निर्णय लिये जाने से पूर्व विशेष कार्याधिकारी, श्री आर0पी0 पाण्डेय की अध्यक्षता में समिति गठित की जाये, जिसमें निम्न सदस्य होगें तथा समिति अपनी आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करेगी :– विशेष कार्याधिकारी–डी/प्रभारी भूअर्जन, वित्त नियंत्रक, मुख्य अभियन्ता, मुख्य वास्तुविद एवं

125

			नगर नियोजक, नायब तहसीलदार ।
16/133		इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत न्याय खण्ड–1 में लगभग 15171.00 वर्ग मीटर भूमि का भू–उपयोग पुलिस स्टेशन /पुलिस कन्ट्रोल रूम से ग्रुप हाऊसिंग में परिवर्तित किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
17/133		गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2012–13 का पुनरीक्षित एवं वर्ष 2013–14 का प्रस्तावित आय–व्ययक ।	बोर्ड द्वारा सर्व सम्मति से प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2012–2013 का पुनरीक्षित एवं वित्तीय वर्ष 2013 – 2014 का प्रस्तावित आय – व्ययक (बजट) स्वीकृत किया गया ।
18/133		गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत लिफ्ट तथा एस्केलेटर के निर्माण, अनुरक्षण एवं सुरक्षित संचालन के संबंध में नियंत्रण संबंधित नियमावली तैयार किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
19/133		प्रताप विहार आवासीय योजना के अन्तर्गत 75 मीटर चौडे महायोजना मार्ग पर प्रस्तावित आर0ओ0बी0 के निकट महायोजना मार्ग के एलाईनमेन्ट में डायवर्जन के कारण महायोजना मार्ग के अन्तर्गत प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
20/133		गाजियाबाद में कियान्वित की जा रही हाईटैक /इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव अवलोकित किया गया ।
21/133		शासनादेश संख्या 1106 /9–आ–1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु–18 में इंगित बिन्दुओं पर	बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 1106 /9–आ–1–(आ0ब0) बोर्ड बैठक /2001 दिनॉक 01–3–2001 के बिन्दु–18 में इंगित

126

	सूचना ।	बिन्दुओं पर दी गयी सूचनाओं का अवलोकन किया गया ।
22/133	गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में 05 वाहन नीलाम करते हुए कुल 09 वाहन (08 स्विप्ट डिजायर एवं 01 फार्चूनर) क्रय किये जाने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
23/133	प्राधिकरण के अभियन्त्रण खण्डों एवं प्रवर्तन के कार्यों की आवश्यकता के दृष्टिगत 02 जे0सी0बी0 मशीन क्रय करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया।
24/133	राजस्व ग्राम ब्रहमपुर उर्फ भौपुरा के खसरा संख्या 241 की अनार्जित भूमि के सापेक्ष 50 प्रतिशत विकसित भूमि के आवंटन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
25/133	राजस्व ग्राम सदरपुर में प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
26/133	मधुबन बापूधाम आवासीय योजना में वांछित आय/जाति प्रमाण पत्र प्रस्तुत न कर पाने के आधार पर निरस्त भवनों की बहाली के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
27/133	मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के तलपट मानचित्र में आंशित संशोधन के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।
28/133	गाजियाबाद महायोजना–2021 में संस्थागत हरित भू–प्रयोग के अन्तर्गत अधिकतम 6000 वर्ग मीटर तल क्षेत्र की बाध्यता समाप्त करने के संबंध में ।	विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया ।

127

अन्त में धन्यवाद ज्ञापन के साथ बैठक समाप्त की गई ।

8/3/13

(आर0के0 सिंह)
सचिव
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

(संतोष कुमार यादव)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

अनुमोदित

(संतोष कुमार यादव)
अध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

मद संख्या –

128

विषय – राजस्व ग्राम सदरपुर में प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के संबंध में ।

राजस्व ग्राम सदरपुर, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद की लगभग 314.857 हे0 भूमि मधुबन बापूधाम आवासीय योजना हेतु अधिग्रहित की गई है। अधिग्रहित भूमि के मध्य स्थित भूमि पर चारदीवारी व मकान आदि के रूप में ग्रामवासियों के निर्माण स्थित हैं। इस कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण हेतु ग्रामवासियों द्वारा निरंतर मांग की जा रही है तथा आबादी को अधिग्रहण से मुक्त करने के लिये कतिपय प्रकरणों में मा0 उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय में याचिकाऐं भी योजित की गई है। दिनांक 20.08.2011 को तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा संयुक्त सचिव (जी0), गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था जिसे प्रश्नगत आबादियों के सर्वेक्षण का कार्य सौंपा गया था। समिति द्वारा सर्वेक्षण कर अपनी आख्या प्रस्तुत की गई परंतु उक्त सर्वेक्षण आख्या पर अभी तक कोई निर्णय नहीं हो सका है। अतः संबंधित प्रकरणों पर विचार कर अपनी संस्तुति करने हेतु सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति गठित की गई।

समिति द्वारा प्रस्तुत आख्या के अनुसार कथित आबादी से ग्रस्त खसरा नम्बरान का पुनः सर्वेक्षण कराया गया है जिसके अनुसार 48 प्रकरणों में सम्मिलित 51 खसरा नम्बरान कथित आबादी संबंधी समस्या से आच्छादित है जिनमें लगभग 29.0895 हे0 भूमि निहित है।

ग्राम सदरपुर में मधुबन बापूधाम योजना हेतु अधिग्रहित की गई भूमि के अधिग्रहण के विरूद्ध संबंधित काश्तकारों द्वारा योजित याचिकाओं में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में निर्णय दिया गया था। उक्त निर्णय के विरूद्ध वर्तमान में 76 एस0एल0पी0 मा0 उच्चतम न्यायालय में लम्बित है। समिति द्वारा यह संस्तुति की गई है कि कथित आबादी संबंधी प्रकरणों का निस्तारण मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन विशेष अनुज्ञा याचिकाओं में मा0 न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय दिये जाने के उपरांत ही किया जाना उचित होगा।

समिति की उपरोक्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

27/2/13

27/2/13

27/2/13

टिप्पणी

पेज संख्या 27

राजस्व ग्राम सदरपुर में प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर स्थित कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों का परीक्षण करने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन दिनांक 19.01.2013 के क्रम में सचिव महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुति ।

1. राजस्व ग्राम सदरपुर, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद की लगभग 314.857 हे0 भूमि मधुबन बापूधाम आवासीय योजना हेतु अधिग्रहित की गई है। अधिग्रहित भूमि के मध्य स्थित ग्राम की बंदोबस्ती आबादी से लगी भूमि पर चारदीवारी व मकान आदि के रूप में ग्रामवासियों के निर्माण स्थित हैं । इस कथित आबादी से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण हेतु ग्रामवासियों द्वारा निरंतर मांग की जा रही है तथा आबादी को अधिग्रहण से मुक्त करने के लिये कतिपय प्रकरणों में मा0 उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय में याचिकाऐं भी योजित की गई हैं ।
2. दि0 20.08.2011 को तत्कालीन उपाध्यक्ष महोदय द्वारा संयुक्त सचिव (जी0), गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया था जिसे प्रश्नगत आबादियों के सर्वेक्षण का कार्य सौंपा गया था । समिति द्वारा सर्वेक्षण कर अपनी आख्या प्रस्तुत की गई परंतु उक्त सर्वेक्षण आख्या पर अभी तक कोई निर्णय नहीं हो सका है ।
3. कथित आबादी से ग्रस्त खसरा नम्बरान का पुनः सर्वेक्षण कराया गया है जिसके अनुसार 48 प्रकरणों में सम्मिलित 51 खसरा नम्बरान कथित आबादी संबंधी समस्या से आच्छादित हैं जिनमें लगभग 29.0895 हे0 भूमि निहित है ।
4. ग्राम सदरपुर में मधुबन बापूधाम योजना हेतु अधिग्रहित की गई भूमि के अधिग्रहण के विरूद्ध संबंधित काश्तकारों द्वारा योजित याचिकाओं में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के पक्ष में निर्णय दिया गया था । उक्त निर्णय के विरूद्ध वर्तमान में 76 एस0एल0पी0 मा0 उच्चतम न्यायालय में लम्बित हैं ।
5. समिति द्वारा विचारोपरांत यह मत स्थिर किया गया कि कथित आबादी संबंधी प्रकरणों का निस्तारण मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन विशेष अनुज्ञा याचिकाओं में मा0 न्यायालय द्वारा अंतिम निर्णय दिये जाने के उपरांत ही किया जाना उचित होगा ।

समिति की उपरोक्त संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

21/2/13		22.2.13	22.02.13
(अनिल कुमार सिंह) नायब तहसीलदार	(भूप सिंह) अधिशासी अभियंता	(केशव कुमार) उप जिलाधिकारी गाजियाबाद	(घनश्याम सिंह) अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद
(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह) विशेष कार्याधिकारी	(डी0 आर0 यादव) मुख्य अभियंता	(एस0 के0 जमान) मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक	22/2/13 (आर0 के0 सिंह) सचिव

उपाध्यक्ष

N.T (LA)

25/2/13

संतोष कुमार यादव
उपाध्यक्ष

25/2/13

OSD-P

25/2/13

OSD (P)

श्री बनवारी लाल
के प्रस्ताव प्रस्तुत करें

(2)

पत्रांक सं० 526/12/भू० अ० अ०/14 दि० 26.9.14

130

मधुबन बापूधाम आवासीय योजना के लिये किये गये भू अधिग्रहण से प्रभावित किसानों की समस्याओं के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में हुई बैठक दिनांक 30.08.2014 का कार्यवृत्त ।

बैठक में निम्नलिखित अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया -

1. **श्री धर्मेन्द्र प्रताप सिंह, विशेष कार्याधिकारी**
2. **श्री ज्ञानेन्द्र वर्मा, संयुक्त सचिव**
3. **श्री अनिल कुमार सिंह, तहसीलदार**
4. **श्री चक्रेश जैन, अधिशासी अभियंता**
5. **श्री ज्योति प्रसाद, नगर नियोजक**
6. **श्री राजेन्द्र त्यागी, विधि सहायक**
7. **सर्व श्री सुखवीर सिंह, बलदान सिंह, अजय सिंह, तेजवीर सिंह व अन्य ग्रामवासी ग्राम सदरपुर ।**

बैठक में निम्नलिखित बिन्दुओं पर विचार किया गया -

1. अवगत कराया गया कि मधुबन बापूधाम योजना के लिये ग्राम सदरपुर की जो भूमि अधिग्रहित की गई है, उसमें कुछ ऐसी भूमि भी सम्मिलित हो गई है, जिस पर ग्रामवासियों की आबादी स्थित है । तहसीलदार, गा0वि0प्रा0 द्वारा अवगत कराया गया कि पूर्व में इस संबंध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की संस्तुति पर प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड में रखा गया था । प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह निर्देश दिये गये थे कि भूमि अधिग्रहण के विरूद्ध मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन एस0एल0पी0 का निर्णय होने के उपरांत आबादी के निस्तारण हेतु अग्रेतर कार्यवाही की जाये । निर्देश दिये गये कि एस0एल0पी0 के निस्तारण तक आबादी संबंधी प्रकरणों को लम्बित रखा जाना न्यायोचित नहीं होगा । अतः नौएडा व ग्रेटर नौएडा प्राधिकरण की भांति आबादी संबंधी प्रकरणों के निस्तारण हेतु आगामी बोर्ड बैठक में एक सुविचारित प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाये । **(कार्यवाही अपेक्षित - तहसीलदार) ।**

2. अधिग्रहित भूमि के सापेक्ष दिये जाने वाले 6 प्रतिशत आबादी के भूखण्डों के आरक्षण पत्र जारी कर दिये गये हैं, परंतु अभी आबंटन पत्र जारी नहीं किये गये हैं । संयुक्त सचिव, व्यवसायिक तथा अधिशासी अभियंता द्वारा अवगत कराया गया कि कुछ स्थलों पर मा0 उच्च न्यायालय/उच्चतम न्यायालय का स्थगनादेश प्रभावी होने के कारण भूखण्डों के आबंटन हेतु ड्रा किया जाना संभव नहीं हो पा रहा है । विचार विमर्श उपरांत यह निर्णय लिया गया कि संबंधित भूस्वामियों से इस आशय की अंडरटेकिंग प्राप्त कर ली जाये कि भूखण्ड पर कब्जा उन्हें मा0

उच्चतम न्यायालय के निर्णय के बाद ही प्रदान किया जायेगा । इस तथ्य का उल्लेख आबंटन पत्र में भी करते हुये आबंटन पत्र जारी करने की कार्यवाही की जाये । **(कार्यवाही अपेक्षित - संयुक्त सचिव, व्यवसायिक)** ।

3. ग्राम सदरपुर के बारातघर में टिनशैड के निर्माण की मांग ग्रामवासियों द्वारा की जा रही है । अधिशासी अभियंता द्वारा अवगत कराया गया कि इस संबंध में आवश्यक कार्यवाही प्रारम्भ कर दी गई है तथा शीघ्र ही टिनशैड का निर्माण कर दिया जायेगा । **(कार्यवाही अपेक्षित - अधिशासी अभियंता, खण्ड-2)** ।

4. ग्रामवासियों द्वारा ग्राम में छठ पूजन, देवस्थान तथा पशु चिकित्सालय के निर्माण के लिये भी भूमि उपलब्ध कराने की मांग की गई । निर्देश दिये गये कि तहसीलदार, भू अर्जन तथा अधिशासी अभियंता, संयुक्त रूप से निरीक्षण कर उपयुक्त स्थल चिन्हित करते हुये आख्या प्रस्तुत करें । **(कार्यवाही अपेक्षित - तहसीलदार/अधिशासी अभियंता, खण्ड-2)** ।

5. प्राधिकरण की योजनाओं में भू अधिग्रहण से प्रभावित ग्रामवासियों के लिये 17.5 प्रतिशत आरक्षण की मांग की गई । तहसीलदार द्वारा अवगत कराया गया कि प्राधिकरण की आवासीय भूखण्ड योजनाओं में भू अधिग्रहण से प्रभावित कृषकों के लिये 17.5 प्रतिशत आरक्षण किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 130वीं बोर्ड बैठक में पारित किया जा चुका है । निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण द्वारा भविष्य में आवासीय भूखण्डों की योजना लाये जाने पर योजना में भू अधिग्रहण से प्रभावित कृषकों से 17.5 प्रतिशत आरक्षण प्रदान करना सुनिश्चित किया जाये। **(कार्यवाही अपेक्षित - संयुक्त सचिव, व्यवसायिक)** ।

बैठक धन्यवाद के साथ समाप्त हुई ।

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष कार्याधिकारी

प्रतिलिपि -

1. मुख्य अभियंता/मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक ।
2. संयुक्त सचिव, व्यवसायिक ।
3. तहसीलदार, भू अर्जन ।
4. अधिशासी अभियंता, अभियंत्रण खण्ड-2

विशेष कार्याधिकारी

सं 252/मा.ब./14
3/4/14 (3)

(1180) (9) 132

संख्या– 539 /8–3–14–31विविध/14

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

(1) आ.वि.अ. (भू0अ0) सं.सं.सि.
(2) सचिव, ग.वि.प्रा. गा.बाद
कृपया अ.वा.दे.
जिलाधिकारी
गाजियाबाद
26.3.14

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद
लखनऊ।
2. समस्त मण्डलायुक्त,
उत्तर प्रदेश।
3. समस्त उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।
4. समस्त जिलाधिकारी,
उत्तर प्रदेश।
5. अध्यक्ष,
विशेष क्षेत्र, विकास प्राधिकरण।
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 24 मार्च, 2014

विषयः नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" (The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act. 2013) के जनवरी, 2014 से प्रदेश में लागू होने के पश्चात् पुराने भू–अर्जन अधिनियम, (Land Acquisition Act. 1894) के क्रम में चल रही भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही के सम्बन्ध में स्पष्टता (Clarification)।

महोदय,

आप अवगत है कि उ0प्र0 राज्य में भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में अब तक पुराने भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत भूमि–अधिग्रहण की कार्यवाही की जाती थी। इस अधिनियम के अन्तर्गत भूमि अधिग्रहण के सम्बन्ध में अभी भी बहुत से विवाद आवास विकास परिषद एवं प्राधिकरणों में लम्बित है तथा अनेक विवाद अधीनस्थ न्यायालयों तथा मा0 उच्च न्यायालय में भी चल रहे हैं इसके अतिरिक्त अनेक विवाद शासन को भी संदर्भित होकर प्राप्त होते रहते हैं, जिनके बारे में निर्णय लेते हुए कार्यवाही की जाती है।

OSD-D

P.R.O
03/14

12/OSD(D)
28/3/14

28/3/14

Dy (LA)
पत्रावली पर
के साथ।

OSD(D)

2– जैसा कि आप अवगत है नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" (The Right to Fair Compensation and Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act. 2013) 01 जनवरी, 2014 से पूरे देश में तथा उत्तर प्रदेश राज्य में भी प्रभावी हो गया है। उक्त के क्रम में आपसे अनुरोध है कि कृपया अर्जन सम्बन्धी नये अधिनियम का अध्ययन कर लिया जाय और प्रत्येक स्तर पर इस सम्बन्ध में प्रशिक्षण देते हुए व्यापक प्रचार–प्रसार भी कराया जाय। नये अधिनियम के अन्य महत्वपूर्ण प्राविधानों के साथ–साथ धारा–24 विशेष रूप से उल्लेखनीय है जिसमें पूर्व स्थापित भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत प्रचलित कार्यवाईयों के परिचालन के सम्बन्ध में प्राविधान किया गया है।

(A) अधिनियम की धारा–24:–

कतिपय मामलों में 1894 के अधिनियम संख्या–1 के अधीन भूमि अर्जन प्रक्रिया का व्यपगत समझा जाना:–

(1) इस अधिनियम में अंतर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (1894 का 1) के अधीन आरंभ की गई भूमि अर्जन की कार्यवाहियों के ऐसे किसी मामले में–

(क) जहां उक्त भूमि अर्जन अधिनियम की धारा–11 के अधीन कोई अभिनिर्णय नहीं किया गया है वहां इस अधिनियम के प्रतिकर का अवधारण किए जाने से सम्बन्धित सभी उपबंध लागू होंगे; या

(ख) जहां उक्त धारा–11 के अधीन कोई अभिनिर्णय किया गया है, वहां ऐसी कार्यवाहियां उक्त भूमि अर्जन अधिनियम के उपबंधों के अधीन उसी प्रकार जारी रहेंगी मानों उक्त अधिनियम निरसित नहीं किया गय है।

(2) उपधारा (1) में अन्तर्विष्ट किसी चीज के होते हुए भी, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अधीन प्रारम्भ की गयी भूमि अर्जन कार्यवाहियों के किसी मामले में, जहां उक्त धारा–11 के अधीन अभिनिर्णय इस अधिनियम के प्रारम्भ के पांच वर्ष या अधिक पूर्व प्रारम्भ किया गया है किन्तु भूमि का भौतिक कब्जा नहीं लिया गया है या प्रतिकर का भुगतान नहीं किया गया है, वहां उक्त कार्यवाही के बारे में यह समझा जायेगा कि वह व्यपगत हो गयी है और समुचित सरकार, यदि वह ऐसा

चुनाव करती है, इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार नए सिरे से ऐसे भूमि अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ करेगी:

परन्तु जहां अभिनिर्णय किया गया है, अधिकतर भूमि जोत के सम्बन्ध में प्रतिकर का विक्षेप लाभार्थियां के खाते में नहीं किया गया है, तो उक्त भूमि अर्जन की धारा–4 के अधीन अर्जन के लिये अधिसूचना में विनिर्दिष्ट सभी लाभार्थी इस अधिनियम के प्रावधानों के अनुसार प्रतिकर के लिये हकदार होंगे।

3– नये भू–अर्जन सम्बन्धी अधिनियम "भू–अर्जन पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013" से स्पष्ट है कि अब तक पुराने भू–अर्जन अधिनियम के जिन मामलों में भू–अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी, किन्तु भू–अर्जन अधिनियम, 1894 की धारा–11 के अन्तर्गत एवार्ड नहीं हुआ था वहाँ प्रतिकर का निर्धारण नये अधिनियम के उपबन्धों के अनुसार किया जायेगा। जहाँ अभिनिर्णय दिनांक 31.12.2008 या उससे पूर्व किया गया है किन्तु भूमि का भौतिक कब्जा नही लिया गया है या प्रतिकर का भुगतान नही किया गया है, ऐसी स्थिति में पुराने अधिनियम के अन्तर्गत जो भूमि–अधिग्रहण की कार्यवाही प्रारम्भ की गई थी, वह लैप्स् हो जायेगी।

<u>प्रतिकर भुगतान का आशय</u>– जैसा कि मा0 उच्चतम् न्यायालय ने सिविल अपील संख्या–877/2014 पुणे म्यूनिसिपल कारपोरेशन व अन्य बनाम हरकचन्द्र मिश्रीमल सोलंकी व अन्य में पारित आदेश दिनांक 24.01.2014 में व्यवस्था दी है।

(1) प्रतिकर सम्बन्धित व भूस्वामी के खाते में भुगतान।

(2) कलेक्टर द्वारा धारा–18, भू–अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत सन्दर्भ बनाकर न्यायालय में जमा कर दिया गया हो।

(3) प्रतिकर का कोषागार में जमा किये जाने को मा0 उच्चतम् न्यायालय द्वारा दी गयी व्यवस्था के अनुसार प्रतिकर का भुगतान नही माना जायेगा।

4– अतः इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि पुराने अधिनियम के अंतर्गत भूमि–अधिग्रहण के जितने प्रकरण वर्तमान में लम्बित हैं अथवा विवादित हैं अथवा विभिन्न न्यायालयों में चल रहे हैं, उनका निस्तारण प्राथमिकता पर करना सुनिश्चित किया जाय। सभी प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद तथा जनपद स्तर पर लम्बित प्रकरणों को सूचीबद्ध कर प्रत्येक पत्रावली/प्रकरण का परीक्षण करा लिया जाय और

135

सभी प्रकरणों मे सक्षम स्तर से स्पीकिंग आर्डर पारित करते हुए प्राथमिकता पर निस्तारित कर दिया जाय।

प्रयास किया जाय कि इस प्रकार के सभी पुराने प्रकरणों को अभियान चलाकर गुणदोष के आधार पर नियमानुसार प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा 03 माह के अंदर निस्तारित कर दिया जाय। मा0 न्यायालय में जो मुकदमें चल रहे हैं, उन पर विशेष रूप से ध्यान देकर गुणदोष के आधार पर निस्तारित किये जाने की आवश्यकता है। अनावश्यक रूप से किसी भी प्रकरण को शासन स्तर पर मार्गदर्शन एवं निर्णय हेतु संदर्भित न किया जाय।

भवदीय,

(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव।

प्रतिलिपि निदेशक आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित की समस्त अभिकरणों को उक्त पत्र परिचालित किये जाने के सम्बन्ध में आवास विभाग की वेब-साईट पर अपलोड कस्ने का कष्ट करें।

2. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(शिव जनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद

पत्रांक-509 /12/भू0अ0अ0/2014 दिनांक 23.9.14.....

कार्यालय आदेश

उ0 प्र0 शासन के आवास विभाग द्वारा जारी शासनादेश संख्या 539/8-3-14-31विविध/14 दिनांक 24.03.2014 में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदन दिनांक 22.09.2014 के अनुसार प्राधिकरण स्तर पर निम्नानुसार एक स्थायी समिति का गठन किया गया है -

1. **सचिव - अध्यक्ष**
2. **प्रभारी अधिकारी, भू अर्जन - सदस्य**
3. **प्रभारी अधिकारी, विधि - सदस्य**
4. **तहसीलदार, भू अर्जन - सदस्य**
5. **संबंधित अधिशासी अभियंता - सदस्य**
6. **संबंधित नगर नियोजक - सदस्य**

भूमि अधिग्रहण से संबंधित विवादों के सभी प्रकरण उपरोक्त समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जायेंगे । प्राधिकरण के भू अर्जन अनुभाग द्वारा प्रत्येक प्रकरण के संबंध में अभिलेखीय एवं स्थलीय विवरण समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा तथा समिति द्वारा यथावश्यक स्थल निरीक्षण करने एवं प्रकरण के परीक्षण उपरांत अपनी सस्तुति उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी । उपाध्यक्ष द्वारा लिये गये निर्णय के अनुसार प्रकरण अंतिम रूप से अनुमोदन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के अनुरूप प्रत्येक प्रकरण में अग्रेतर कार्यवाही की जायेगी ।

उक्त आदेश उपाध्यक्ष महोदय के अनुमोदनोपरांत जारी किये जा रहे हैं तथा तत्काल प्रभाव से लागू होंगे ।

(धर्मेन्द्र प्रताप सिंह)
विशेष कार्याधिकारी

प्रतिलिपि -

1. सचिव महोदय को सादर अवलोकनार्थ ।
2. सभी संबंधित अधिकारियों को अनुपालनार्थ ।
3. मुख्य अभियंता, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
4. मुख्य वास्तुविद एवं नगर नियोजक, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण ।
5. गार्ड फाईल ।

विशेष कार्याधिकारी

मद संख्या :–37/141

विषय : प्राधिकरण द्वारा मैसर्स एसोसियेटेड इलै0 (GZB) प्रा0 लि0 से ली गई ट्रांसफार्मर की आपूर्ति पर किये गये भुगतान में वाणिज्य कर के फार्म–डी की सुविधा बन्द होने के कारण वाणिज्य कर के अन्तर पर देय ब्याज का भुगतान ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वित्तीय वर्ष 2007–08 के दौरान मै0 एसोसियेटेड इलै0 (GZB) प्रा0 लि0 हरिद्वार से ट्रांसफार्मर की आपूर्ति ली गई थी एवं वाणिज्य कर छूट प्राप्त करने हेतु फर्म को फार्म–डी जारी किये गये थे परन्तु आपूर्ति के मध्य में ही सरकार द्वारा फार्म–डी की सुविधा को बन्द कर दी गयी थी एवं वाणिज्य कर के अन्दर का भुगतान रूपये 4646396.00 वाणिज्य कर विभाग उत्तराखण्ड सरकार को कर दिया गया था । अब वाणिज्य कर विभाग द्वारा उक्त धनराशि पर ब्याज रू0 2391220.00 की मांग की गयी है । इस मांग के विरूद्व मै0 एसोसियेटेड इलै0 (GZB) द्वारा ट्रिब्यूनल में वाद भी दायर किया गया था परन्तु मान्य ट्रिब्यूनल द्वारा ब्याज की देयता को बरकरार रखा गया । फर्म द्वारा रू0 240914.00 की धनराशि जमा की जा चुकी है । अभी शेष धनराशि रू0 2150306.00 वाणिज्य कर विभाग में जमा की जानी है । फर्म द्वारा बार–बार यह कहा जा रहा है कि चूकि वाणिज्य कर की देयता प्राधिकरण की थी तथा वाणिज्य कर प्राधिकरण द्वारा जमा भी किया गया है, अतः विलम्ब से वाणिज्य कर जमा करने पर ब्याज जमा करने की जिम्मेदारी प्राधिकरण की है । इस सम्बन्ध में एक समिति गठित की गयी थी। समिति ने यह पाया कि कुल बकाया ब्याज का 1/4 भाग फर्म देने के लिये तैयार हो तो 3/4 भाग प्राधिकरण द्वारा जमा कर प्रकरण को निस्तारित कर दिया जाये । तदानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

टी0आर0 यादव
वित्त नियन्त्रक

मैसर्स एसोसियेटेड इलैक्ट्रिक्लस (Gzb) प्रा०लि० से प्राधिकरण द्वारा ली गई ट्रांसफामर्स की आपूर्ति पर किये गये भुगतान में वाणिज्य कर के फार्म-डी की सुविधा बन्द होने के कारण देय ब्याज के भुगतान के सम्बन्ध में

138

उपाध्यक्ष महोदय द्वारा गठित समिति की बैठक की कार्यवृत्ति (दि० 14.3.14)

मैसर्स एसोसिएटेड इलैक्ट्रिकल्स (Gzb.) प्रा० लि० हरिद्वार से प्राधिकरण द्वारा ट्रांसफामर्स की आपूर्ति हेतु आदेश संख्या 709/4/एस.टी./ई.ई.ई./06 दिनांक 22.11.2006 के द्वारा 14 नग ट्रांसफार्मस की आपूर्ति का आदेश दिया गया था, यद्यपि टेण्डर सूचना में दर समस्त कर सहित सूचित करनी थी परन्तु अनुबन्ध की शर्त संख्या 1 के अनुसार वाणिज्य कर की दर में छूट हेतु फार्म-डी निर्गत करने का उल्लेख था। फर्म द्वारा ट्रांसफार्मर की आपूर्ति प्रारम्भ कर दी गई एवं फर्म को वाणिज्य कर की छूट हेतु नियमानुसार फार्म-डी जारी कर दिये गये थे परन्तु फार्म-डी का चलन/सुविधा दिनांक 1.4.2007 से सरकार द्वारा बन्द कर दी गई थी जबकि फर्म को अन्तिम बिल का भुगतान दिनांक 17.3.2008 को किया गया।

इस प्रकार फार्म-डी का चलन बन्द हो जाने के कारण जिस धनराशि का भुगतान किया गया उस पर फर्म को वाणिज्य कर छूट का लाभ नहीं मिला एवं फर्म द्वारा वाणिज्य कर के अन्तर की धनराशि की मांग की गई। जिस पर प्राधिकरण द्वारा अपने कंसलटेन्ट मैसर्स आर.के. जिन्दल एण्ड कम्पनी से राय लेने के पश्चात् निविदा समिति की संस्तुति के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 2.12.2010 के अनुसार वाणिज्य कर विभाग को वाणिज्य कर रुपये 4646396.00 का भुगतान कर दिया गया था। अब वाणिज्य कर विभाग उत्तराखण्ड द्वारा विलम्ब हेतु रुपये 2391220.00 के ब्याज की मांग की जा रही है। फर्म द्वारा उक्त मांग के विरूद्ध ट्रिब्यूनल में भी वाद दायर किया गया था परन्तु माननीय ट्रिब्यूनल द्वारा ब्याज की मांग को बरकरार रखा गया। कुल ब्याज रुपये 2391220.00 में से फर्म द्वारा रुपये 240914.00 का भुगतान वाणिज्य कर विभाग को कर दिया गया है एवं शेष धनराशि रुपये 2150306.00 जमा कराने हेतु फर्म ने अपने पत्रांक दिनांक 28.7.2011, 24.9.2013, 8.10.2013, 8.11.2013, 20.11.2013, 7.2.2014 एवं कई बार मौखिक रूप से भी अनुरोध किया गया। उपरोक्त बकाया धनराशि की पुष्टि भी डिप्टी कमीशनर (क.नि.) प्रथम वाणिज्य कर हरिद्वार ने अपने पत्र संख्या 667/डि.कमि.(क.नि.) प्रथम, वाणि.कर हरिद्वार/2013-14 दिनांक 4.1.2014 द्वारा कर दी गई है। प्रश्नगत प्रकरण में सरकार द्वारा नीति परिवर्तित करने (फार्म-डी का चलन बन्द करने) के कारण ब्याज की देयता उत्पन्न हुई है। चूंकि फार्म-डी की सुविधा सरकार द्वारा समाप्त कर दी गई है जिस कारण वाणिज्य कर में छूट का लाभ प्राधिकरण को नहीं मिल पाया था एवं प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण वाणिज्य कर का भुगतान किया गया। इसलिये वाणिज्य कर पर ब्याज की देयता भी बनती है।

वर्णित परिस्थितियों में ब्याज की देयता के प्रकरण में न्यायालय से भी कोई राहत मिलने की आशा नहीं है। साथ ही धन का भी अपव्यय होगा। यह भी सम्भव है कि फर्म उक्त ब्याज की देयता के लिये हमारे विरूद्ध न्यायालय में भी जा सकती है जिससे पुनः समय एवं धन की हानि होगी। फर्म के प्रतिनिधि ने लिखित रूप से दिया है कि कुल देय ब्याज का 1/4 भाग वह भी वहन करने के लिये तैयार है। इस प्रकार कुल बकाया ब्याज का 3/4 भाग प्राधिकरण द्वारा वहन किया जायेगा।

समिति द्वारा उक्त प्रकरण पर विचार विर्मश किया गया। समिति परिस्थिति जन्य साक्ष्यों को देखते हुये प्रकरण को बोर्ड के समक्ष रखे जाने की संस्तुति करती है।

(राजेन्द्र कुमार त्यागी)	(टी.आर. यादव)	(वी.के. गोयल)	(आर.पी. पाण्डेय)
विधि सहायक प्रथम	वित्त नियंत्रक	मुख्य अभियन्ता	विशेष कार्याधिकारी

मद सं० :– 38/141

विषय :– इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी योजना में स्थित 2000.00 वर्ग मीटर व 2000.00 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक/संस्थागत/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटियों द्वारा अधिक कब्जा की गयी भूमि के अतिरिक्त क्षेत्रफल का मूल्य जमा कराये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी योजना में स्थित 2000.00 वर्ग मी० व 2000.00 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक/संस्थागत/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के क्षेत्रफल का मौके पर भौतिक सत्यापन कराया गया था जिसमें काफी आवंटियों द्वारा मौके पर उन्हें दिये गये कब्जे से अधिक भूमि पर काबिज होना पाया गया। उक्त अतिरिक्त भूमि पर निर्णय लिये जाने के सम्बन्ध में विभागीय समिति गठित की गयी। समिति की बैठक दिनांक 13.08.2013 में यह अनुशंसा की गयी कि उन सभी आवंटियों जिनके द्वारा आवंटित भूमि से अधिक पर कब्जा किया हुआ, अतिरिक्त कब्जा की गयी भूमि के मूल्य की वसूली योजना के वर्तमान में प्रभावी दर से गणना कराकर की जाये।

इस पर आवंटियों द्वारा आपत्ति किये जाने पर समिति की पुनः दिनांक 26.06.2014 को बैठक सम्पन्न हुई जिसमें यह निर्णय लिया गया कि समिति द्वारा उपरोक्त बिन्दुओं पर गहन विचार–विमर्श उपरान्त यह पाया गया है कि यद्यपि प्रश्नगत प्रकरण उपरोक्त शासनादेश से पूर्णतया आच्छादित नहीं है किन्तु लगभग समरूप प्रकृति का होने के कारण शासनादेश संख्या–4049/आ–1–99 आवास अनुभाग–1 लखनऊ दिनांक 20.11.1999 के प्रस्तर–15 के अनुसार भूखण्ड के बढ़े हुए क्षेत्रफल का मूल्य 10 प्रतिशत तक आवंटन दर से एवं 10 प्रतिशत से अधिक बढ़े क्षेत्रफल का मूल्य वर्तमान दरों पर लिया जाना ही न्यायोचित प्रतीत होता है किन्तु प्रतिबंध यह होगा कि पुरानी/आवंटन दर पर देय धनराशि पर समय–समय पर प्रचलित दर से ब्याज देय होगा। साथ ही बढ़े हुए क्षेत्रफल पर भू–आच्छादन एवं एफ. ए. आर. की अनुमन्यता के सम्बन्ध में 'केस–टू–केस' के आधार पर ही विचार कर निर्णय लिया जा सकता है जिसमें मुख्यतः निम्न बिन्दु विचारणीय होंगे :–

1. अतिरिक्त क्षेत्रफल के साथ पूरक विक्रय विलेख निष्पादित किया जाना अनिवार्य होगा।
2. यदि अध्यासन हो चुका है तो आर डब्ल्यू ए की सहमति अनिवार्य होगी।
3. निर्माण के साथ स्ट्रक्चरल सेफ्टी के प्राविधान सुनिश्चित किये जाने अनिवार्य होंगे।
4. अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु आवश्यक पार्किंग अनिवार्य रूप से आवश्यक होगी।
5. बढ़े हुए क्षेत्रफल के आवंटन/नियमितिकरण से पूर्व परीक्षण कर यह सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा कि अतिरिक्त भूमि का भू–प्रयोग मूल भूखण्ड के समान है।

अतिरिक्त क्षेत्रफल के सापेक्ष भू–आच्छादन अथवा एफ. ए. आर. के सम्बन्ध में आवेदन प्राप्त होने पर उपरोक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत परीक्षण करते हुए निर्णय लिया जायेगा।

समिति की उक्त संस्तुति के क्रम में कार्यालय आदेश संख्या–481/व्यव०अनु०/14 दिनांक 30.08.2014 जारी किया गया एवं सम्बन्धित कब्जेदारों को उक्त आदेश के क्रम में नोटिस निर्गत किये गये। कतिपय कब्जेदारों के द्वारा कार्यालय में उपस्थित होकर एवं लिखित रुप से भी यह अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण द्वारा बढे हुए क्षेत्रफल की जो धनराशि ब्याज सहित माँगी जा रही है, वह उचित नहीं है, क्योंकि उनके द्वारा प्राधिकरण से नाप कर दिये गये भूखण्ड पर ही कब्जा किया गया है। दोबारा नाप में यदि कोई एरिया बढा हुआ निकलता है, तो इस में उनका कोई दोष नहीं है। इसके साथ ही साथ प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2013 में प्रथम नोटिस निर्गत करने के पश्चात प्राधिकरण स्तर से ही अंतिम रुप से निर्णय नही लिया गया। अतः प्रथम नोटिस निर्गत करने के पश्चात ब्याज लिया जाना औचित्यपूर्ण नहीं है। इनका कहना है कि आवंटन की दर से ही बढे हुए क्षेत्रफल का मूल्य बिना ब्याज के लिया जाय।

उक्त के क्रम में विभागीय स्तर पर गठित समिति द्वारा दिनांक 14.10.2014 को बैठक पुनः विचार कर संस्तुति उपलब्ध करायी जाने हेतु आदेशित किया गया है।

पुनः विस्तृत रुप से विचार विमर्श किया गया। विचार विमर्श से यह स्पष्ट हुआ कि प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं में 2000.00 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड विभिन्न उपयोगों हेतु आवंटित किये गये थे, एवं उनका कब्जा आवंटित क्षेत्रफल/लीजडीड/लीज एग्रीमेन्ट के आधार पर दिया गया था। लेकिन वर्ष 2013 में उपाध्यक्ष द्वारा दिये गये निर्देशों के कम में इन आवंटित परिसरों का पुनः सर्वे कराया गया एवं सर्वे में पाया गया की कई संस्थाओं द्वारा प्राधिकरण से कब्जा दिये गये भूखण्ड के क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल पर अवैध कब्जा किया गया है। सर्वे के आधार पर अभियन्त्रण खण्ड द्वारा उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–26(क) के अन्तर्गत नोटिस निर्गत किये गये जिसका आवंटियो द्वारा विरोध किया गया।

अतिरिक्त भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–4049/अ–1–99 आवास अनुभाग–1, लखनऊ दिनांक 20.11.99 के प्रस्तर–15 के अनुसार "मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढने तक यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढती है, तो बढे हुए क्षेत्रफल में, आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानी दर से तथा उसके अतिरिक्त बढे हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी"।

उक्त शासनादेश से प्रश्नगत प्रकरण पूर्णतया आच्छादित नहीं होते है, क्योकि उक्त शासनादेश की मंशा, रजिस्ट्री/कब्जे से पूर्व यदि आवंटित भूखण्ड का क्षेत्रफल बढता है, तो उसके आवंटन से है। जबकि प्रश्नगत प्रकरण रजिस्ट्री/कब्जा दिये जाने के पश्चात पुनः सर्वे कराकर अतिरिक्त भूमि उपलब्ध होने से है। प्राधिकरण द्वारा यदि सर्वे न कराया जाता तो शायद प्राधिकरण को इन अतिरिक्त कब्जा की गयी भूमि के बारे में पता न लग पाता एवं इससे होने वाली आय से भी प्राधिकरण को वंचित रहना पडता।

चूँकि प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही कब्जा दिया जा चुका है, अतः शासनादेश के अनुसार ही कार्यवाही करना, इन प्रकरणों में उचित प्रतीत होता है। यदि पूर्व निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जाती है, तो आवंटीगण इसका विरोध करेंगे अथवा कर रहे है, तथा वे विभिन्न माननीय न्यायालयों की शरण में भी जा सकते है। जिससे प्राधिकरण के समक्ष विभिन्न विधिक समस्याएँ उत्पन्न हो सकती है, प्राधिकरण को अतिरिक्त रुप से होने वाली आय भी प्रभावित हो सकती है।

पूर्व में समिति द्वारा यह संस्तुति की गयी थी कि बढे हुए क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तक आवंटन दर से एवं उस मूल्य पर समय–समय पर प्रचलित दर से ब्याज लिया जाय एवं शेष क्षेत्रफल को वर्तमान दर से आवंटित किया जाय। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत तक साईट प्लान बनने के पश्चात आवंटन दर पर आवंटित किये जाने की व्यवस्था है, अर्थात कब्जे के समय अतिरिक्त क्षेत्रफल का संज्ञान तत्समय आ गया होता, तो प्राधिकरण को आवंटन दर से ही मूल्य प्राप्त होता एवं अब तक प्राधिकरण को उस धनराशि पर अतिरिक्त ब्याज का लाभ भी प्राप्त होता।

बैंको में वर्तमान में प्राप्त सावधि जमाओं पर औसत ब्याज दर लगभग 9 प्रतिशत वार्षिक है, अतः प्राधिकरण हित को देखते हुए आवंटियों के अनुरोध पर समिति द्वारा दिनांक 14.10.2014 की बैठक में प्रश्नगत प्रकरण पर विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार संस्तुति की गई है :–

1. कुल आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल तक का मूल्य, आवंटन दर से लिया जाय एवं उस पर 9 प्रतिशत वार्षिक की दर से साधारण ब्याज, अवैध कब्जे की नोटिस जारी होने की तिथि तक लिया जाय।
2. उक्त के अतिरिक्त कुल आवंटित भूखण्ड के क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत से अधिक जो भी क्षेत्रफल बचता है, उसका मूल्य, योजना के वर्तमान सैक्टर दर के आधार पर लिया जाय।
3. अतिरिक्त भूमि का भू–प्रयोग, एफ.ए.आर., भू–आच्छादन आदि के सम्बन्ध में समिति की बैठक दिनांक 26.06.2014 में पारित निर्णय के अनुसार ही कार्यवाही की जाय।
4. उपरोक्तानुसार अतिरिक्त भूमि का मूल्य, आंकलित करते हुए पत्र प्रेषित किया जाय, जिसमें यह स्पष्ट उल्लेख रहे कि भूखण्ड के बढे हुए क्षेत्रफल का मूल्य आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से एक माह के अन्दर जमा करना होगा, धनराशि जमा न करने की दशा में नियमानुसार पैनल ब्याज अतिरिक्त देय होगा।

कृपया उपरोक्तानुसार इन्दिरापुरम, वैशाली व कौशाम्बी योजना में स्थित 2000.00 वर्ग मीटर व 2000.00 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के व्यवसायिक/संस्थागत/ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के आवंटियों द्वारा अधिक कब्जा की गयी भूमि के अतिरिक्त क्षेत्रफल का मूल्य जमा कराये जाने के सम्बन्ध में समिति की संस्तुति दिनांक 14.10.2014 लागू किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

AE

15/10/14
JCG

मद संख्याः– 39/141

विषयः– 2000 वर्ग मी० से बडे भूखण्डों की टू–बिड सिस्टम के माध्यम से निविदा/नीलामी की शर्तों में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में 2000.00 वर्ग मी० व इससे अधिक क्षेत्रफल की सम्पत्तियों को टू बिड सिस्टम से नीलामी किये जाने का प्राविधान लागू किये जाने का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 137 वीं बैठक दिनांक 07.10.2013 में किया गया है। टू बिड सिस्टम के अन्तर्गत तकनीकी बिड अर्हता बिड (Qualification Bid) होगी, जिसमें क्रेता के तकनीकी अनुभव तथा वित्तीय क्षमता आदि की जानकारी होगी एवं द्वितीय बिड फाइनेन्सियल बिड (Price Bid) होती है, जिसमें बिडदाता द्वारा अंको एवं शब्दों में दरें दी जाती है। तकनीकी बिड खोले जाने के उपरान्त नीलामी समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त् उपयुक्त पाये जाने पर अर्ह बिडदाता की फाइनेन्सियल बिड खोली जाती है। फाइनेन्सियल बिड खोले जाने के उपरान्त सर्वोच्च बिडदाता की दरें उपयुक्त पाये जाने पर एवं नीलामी समिति की संस्तुति पर उपाध्यक्ष द्वारा बिड स्वीकृत की जाती है। यदि दो बिडदाताओं की दरें बराबर रहती है तो दोनो बिड दाताओं के मध्य नीलामी की प्रकिया अपनाकर प्रकतयोगितात्मक सर्वोच्च दरें प्राप्त की जाती है।

प्राधिकरण की 137 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 07.10.2013 में मद संख्या–5 पर 2000.00 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों को उपरोक्त टू बिड सिस्टम से नीलामी किये जाने का निर्णय लिया गया है। पुनः दिनांक 07.11.2013 की बोर्ड बैठक में मद संख्या–7 पर टू बिड सिस्टम में अपनायी जाने वाली नियम शर्तों का अनुमोदन प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रदान किया गया है।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में 2000 वर्ग मी० से अधिक बडे कई भूखण्डो की नीलामी/निविदा कई बार आमन्त्रित किये जाने के बाबजूद भी बिडदाता/निविदा दाता इन भूखण्डों के क्रय हेतु नही आ रहे है एवं प्राधिकरण के इन भूखण्डों का निस्तारण पिछले 2 वर्षों से अधिक समय में नही किया जा सका है। इन भूखण्डों के विज्ञापन में भी प्राधिकरण की काफी धनराशि भी व्यय हो चुकी है। इससे प्राधिकरण की जहाँ एक ओर बडी धनराशि इन रिक्त एवं अनिस्तारित भूखण्डों का निस्तारण न होने से अवरुद्ध पडी है, वही दूसरी ओर प्राधिकरण की इन सम्पत्तियों पर अतिक्रमण होने की भी सम्भावना हैं। इन भूखण्डों के निस्तारित न होने का एक कारण कदाचित यह भी हो सकता है कि उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद की तुलना में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की निविदा/नीलामी शर्तों तुलनात्मक रुप से जटिल होना।

उपरोक्त के दृष्टिगत प्राधिकरण के अनिस्तारित भूखण्डों के निस्तारण के उददेश्य से 2000 वर्ग मी० से बडे भूखण्डों की टू–बिड सिस्टम के माध्यम से निविदा/नीलामी की शर्तों के पुनरावलोकन/पुर्नगठन किये जाने हेतु विभागीय समिति का गठन किया गया।

2000 वर्ग मी० से बडे भूखण्डों की टू–बिड सिस्टम के माध्यम से निविदा/नीलामी की शर्तों पुनरावलोकन/पुनर्गठन किये जाने हेतु गठित विभागीय समिति की बैठक दिनांक 13.10.2014 को सम्पन्न हुई जिसमें समिति द्वारा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद के नियम एवं शर्तों का तुलनात्मक अध्ययन करते हुए निम्नलिखित संशोधनों की अनुशंसा की गयीः–

1. प्रोसेसिंग फीस को 5.00 लाख से घटाकर उ० प्र० आवास एवं विकास परषिद की भाँति रु० 1.00 लाख पुनर्निर्धारित की जाये।
2. आवंटन के पश्चात 25 प्रतिशत धनराशि (धरोहर राशि को समायोजित करते हुए) 30 दिन के अन्दर जमा कराई जाये तथा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद की भाँति 10 छमाही किश्तों में प्रचलित ब्याज दर के साथ जमा करायी जाये।

3. उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद की भाँति न्यूनतम नेटवर्थ प्रश्नगत भूखण्ड की धरोहर राशि की 5 गुना, न्यूनतम साल्वेन्सी धरोहर राशि की 5 गुना तथा विगत तीन वर्षों का कुल न्यूनतम टर्न ओवर धरोहर राशि का न्यूनतम 10 गुना संशोधित कर दिया जाये।

समिति द्वारा उपरोक्तानुसार संशोधनों की अनुशंसा पर 2 बिड सिस्टम के अन्तर्गत निविदा/नीलामी से सम्बन्धित नियम एवं शर्तों में निम्नानुसार संशोधित किये जाने का प्रस्ताव है:-

1. **धरोहर राशि:-** बिडदाता से सील बन्द बिड के साथ कुल न्यूनतम आरक्षित मूल्य की 10 प्रतिशत के बराबर धरोहर राशि बैंक ड्राफ्ट के रूप में संलग्न/जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
2. **प्रोसेसिंग फीस:-** रूपये 1.00 लाख लिया जाना प्रस्तावित है, जो न तो किसी भी दशा में वापस की जायेगी एवं न ही मूल्य आदि में समायोजित की जायेगी।
3. **निविदादाता की आवश्यक तकनीकी योग्यता:-** निविदा दाता द्वारा कम से कम एक ऐसी परियोजना पूर्ण की गयी हो जो आवेदित भूखण्ड पर प्रस्तावित परियोजना के समान क्षेत्रफल की हों। यह शर्त मात्र ग्रुपहाउसिंग भूखण्डों के निविदादाताओं पर ही लागू होगी, जैसा कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.06.2014 में अनुमोदित है।
4. **निविदादाता की वित्तीय पात्रता/योग्यता:-** चार्टटर्ड एकाउटेंट से सत्यापित विगत वित्तीय वर्ष की न्यूनतम नेटवर्थ सम्पत्ति के धरोहर राशि की 5 गुना, सालवेन्सी प्रमाण पत्र धरोहर राशि का 5 गुना एवं सम्बन्धित क्षेत्र की गतिविधियों का किन्हीं 3 लगातार वर्षों का न्यूनतम कुल टर्न ओवर धरोहर राशि का 10 गुना रखा जाना प्रस्तावित है।
5. **भूखण्ड को फ्री-होल्ड बेसिस पर आवंटित किया जाना:-** सभी भूखण्डों को फ्री-होल्ड आधार पर आवंटित किया जाना प्रस्तावित है।
6. **निविदा स्वीकृत होने पर 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये जाने की अवधि:-** कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि, (धरोहर राशि को सम्मिलित करते हुए) आवंटन पत्र जारी होने की तिथि से 30 दिन के अन्दर बिना ब्याज के जमा कराया जाना प्रस्तावित है।
7. **भुगतान पद्धति:-** निविदा दाता को भुगतान प्लान ए अथवा बी चयन करना होगा, जिसमें प्लान ए के अन्तर्गत शेष 75 प्रतिशत धनराशि 3 माह के अन्दर बिना ब्याज के, एवं प्लान बी के अन्तर्गत शेष 75 प्रतिशत धनराशि 10 छमाही किश्तों में 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित लिया जाना प्रस्तावित है। आवंटी द्वारा प्लान ए से प्लान बी में अथवा प्लान बी से प्लान ए में 90 दिन के भीतर आवेदन करते हुए विकल्प परिवर्तन कराया जा सकता है।
8. **धनराशि जमा न कर पाने पर जब्त की जाने वाली धनराशि:-** यदि आवंटी के द्वारा आवंटन पत्र जारी होने के बाद कुल बिड मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि जमा नहीं करायी जाती है तो 50 प्रतिशत धरोहर राशि जब्त कर ली जायेगी। किसी भी प्रकार के समर्पण/निरस्तीकरण की स्थिति में धरोहर राशि की 50 प्रतिशत धनराशि एवं डिफाल्टेड राशि (यदि कोई हों) पर ब्याज की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापस की जायेगी।

गलत तथ्यों के आधार पर एवं/अथवा सूचना छिपाकर आवंटन कराये जाने की जानकारी मिलने पर आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा एवं भूखण्ड के कुल मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि किसी भी दशा में वापस नहीं की जायेगी।

9. **विलम्ब से जमा करने पर ब्याज का निर्धारणः–** भूखण्ड के अवशेष 75 प्रतिशत मूल्य की किश्तें 16.75 प्रतिशत ब्याज सहित निर्धारित की जायेगी विलम्ब से जमा करने पर 19.75 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से पैनल ब्याज देय होगा।

10. **निर्माण अवधिः–** कब्जा दिये जाने/अनुबन्ध/विक्रय विलेख किये जाने की तिथि से 5 वर्ष के अन्दर निर्माण कार्य पूर्ण करना होगा।

11. **टी.डी.एस. की कटौतीः–**आयकर विभाग के नोटिफिकेशन दिनांक 31.05.2013 के अनुसार रु० 50.00 लाख से अधिक मूल्य की सम्पत्ति कय पर केता, विकेता को एक प्रतिशत टी डी एस कटौती कर भुगतान करेगा। इस प्राविधान हेतु प्राधिकरण के स्थायी खाता संख्या (PAN) AAALG0072C में जमा करते हुए प्राधिकरण को प्रमाण पत्र उपलब्ध कराना होगा।

कृपया उपरोक्तानुसार संशोधन दिनांक 30.10.2014 एवं दिनांक 01.11.2014 को प्रस्तावित निविदा/नीलामी में भी लागू किये जाने के साथ–साथ टू–बिड पद्वति के अन्तर्गत नीलामी/निविदा की नियम एवं शर्तों में तत्काल प्रभाव से संशोधन किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या :- 40/141

विषय :-दिलशाद गार्डन से नया बस अडडा तक मेट्रो विस्तार एलाइन्मेन्ट में आने वाले ज्ञानी बार्डर के दुकानदारों को विस्थापित करते हुए पुर्नवास के अन्तर्गत आवंटित भूखण्ड का कब्जा दिये जाने के सम्बन्ध मे।

ज्ञानी बार्डर पर मेट्रो एलाईन्मेन्ट में आने वाले 97 दुकानदारो को चिकम्बरपुर की अधिग्रहीत भूमि पर दुकान भूखण्डों का नियोजन करते हुए उन्हें 10 वर्ग मी० एवं 13.50 वर्ग मी० क्षेत्रफल का दुकान भूखण्ड लॉटरी ड्रा के माध्यम से आवंटित किये गये है। आवंटन पत्र में यह व्यवस्था की गई है कि आवंटी आवंटित भूमि मूल्य की 25 प्रतिशत धनराशि आवंटन पत्र जारी होने के 15 दिन के अन्दर जमा करेगा। अवशेष धनराशि 60 दिन के अन्दर एक मुश्त या छः छमाही किश्तों में ब्याज सहित जमा कर सकते हैं। आवंटन पत्र में यह भी उल्लिखित है कि भूखण्ड का कब्जा सम्पूर्ण धनराशि या 25 प्रतिशत धनराशि जमा होने के बाद लीजडीड/एग्रीमेन्ट कराने के पश्चात दिया जा सकेगा। शासनादेश में भी यह व्यवस्था है कि रजिस्ट्रर्ड लीजडीड या रजिस्ट्रर्ड एग्रीमेन्ट होने के पश्चात ही भूखण्ड/भवन का कब्जा दिया जायेगा।

प्रश्नगत प्रकरण में यह अवगत कराना है कि प्रश्नगत स्थल पर मेट्रो लाइन का कार्य शीघ्र प्रारम्भ कराया जाना है एवं अतः स्थल पर निर्मित दुकानों/कब्जों को तत्काल हटाया जाना है। प्रश्नगत स्थल पर दुकानदारों को पुनर्वास के अन्तर्गत दुकान भूखण्ड आवंटित कर दिये गये है, लेकिन उनके द्वारा धनराशि जमा करते हुए एग्रीमेन्ट नही कराया गया है। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है इन्हे दिनांक 9.10.2014 को आवंटन पत्र जारी किये गये है, अर्थात 15 दिन के बाद ही एग्रीमेन्ट की कार्यवाही हो सकती थी। ऐसी स्थिति में इस कार्य में बिलम्ब होने की सम्भावना थी, जबकि प्रश्नगत स्थल पर कब्जा तत्काल लिया जाना था। मेट्रों लाइन हेतु भूमि कब्जा लेने के पहले आवंटित भूखण्ड का कब्जा विस्थापितों को प्रदान किया जाना आवश्यक था।

अतः विशेष परिस्थितियों में बोर्ड के अनुमोदन की प्रत्याशा में बिना लीजडीड/लीज एग्रीमेन्ट कराये एवं बिना 25 प्रतिशत धनराशि जमा कराये आवंटियो को स्थल पर कब्जा प्रदान कर दिया गया है। जो आवंटी नियत अवधि में धनराशि जमा कराकर लीजडीड/लीज एग्रीमेन्ट निष्पादित नही करायेगें उनका आवंटन निरस्त कर दिया जायेगा एवं भूखण्ड का कब्जा वापस ले लिया जायेग।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

मद संख्याः– 41/141

विषयः–गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आबंटित सम्पत्तियों पर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त सम्पूर्ति प्रमाण पत्र के साथ–साथ भवनकर/जलकर के साथ अन्य प्रमाण पत्रों को सम्पूर्ति की तिथि माने जाने के सम्बन्ध मे।

उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–15 (ए) के अन्तर्गत भवन निर्माण कार्य पूर्ण करने के पश्चात् सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किए जाने की व्यवस्था है। जिन प्रकरणों में भवन के स्वामियों/पट्टेदारों द्वारा भवन सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया जा सका है, उन प्रकरणों में प्रथमवार भवनकर/जलकर जमा किये जाने की तिथि को भवन सम्पूर्ति की तिथि माने जाने के सम्बन्ध में आदेश दिनांक 15.01.1996 यथा संशोधित दिनांक 03.09.1997 एवं 03.09.1998 में व्यवस्था निर्गत की गयी थी। कार्यालय आदेश दिनांक 24.01.2009 को उक्त व्यवस्था को समाप्त कर उत्तर प्रदेश नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–15 (ए) के अनुसार सम्पूर्ति प्रमाण पत्र लिए जाने की व्यवस्था लागू कर दी गयी है।

सम्यक विचारोपरान्त पुनः सार्वजनिक हित में कार्यालय आदेश दिनांक 18.05.2010 द्वारा पूर्व निर्गत कार्यालय आदेश दिनांक 24.01.2009 को संशोधित करते हुए नगर निगम/नगर पालिका से प्रथम बार भवनकर/जलकर अदायगी की तिथि को आवासीय भूखण्डों की सम्पूर्ति मानकर फ्री–होल्ड किये जाने का निर्णय लिया गया। वर्तमान में अनावासीय सम्पत्ति पर भवनकर/जलकर जमा करने की तिथि को सम्पूर्ति माने जाने की व्यवस्था नहीं है।

ऐसे बहुत से प्रकरण है जिनमें सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया है। ऐसी परिस्थिति में जब कोई आबंटी फ्रीहोल्ड कराने अथवा निर्माण कराने के लिए प्रार्थना पत्र देता है तो पूर्णता प्रमाण पत्र की मांग की जाती है। लेकिन पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त न होने के कारण वह पूर्णता प्रमाण पत्र प्रस्तुत नहीं कर पाता एवं उसका प्रकरण लम्बित रहता है।

उक्त समस्या के निराकरण के दृष्टिगत विभागीय समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा प्रकरण का अध्ययन एवं विश्लेषण कर निम्नलिखित सुझाव दिये गये है :–

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.11.2012 में सार्वजनिक हित में यह निर्णय लिया गया है कि आबंटियों द्वारा इस सम्बन्ध में प्रस्तुत किये गये निम्नलिखित अभिलेखों को निर्माण सम्पूर्ति की तिथि माना जाय :–

1. नगर निगम की भवनकर/जलकर की प्रथम बार जमा किये जाने की रसीद की तिथि एवं निर्माण का विवरण, जिसमें वांछित आच्छादित क्षेत्रफल का उल्लेख हो।
2. प्रश्नगत सम्पत्ति पर जिस उपयोग हेतु आबंटन है उस उपयोग का वांछित अधिभार का स्थायी विद्युत कनैक्शन हेतु मीटर सीलिंग प्रमाण पत्र की तिथि।
3. प्रश्नगत सम्पत्ति पर स्थायी लाइन टेलीफोन कनैक्शन के प्रथम बिल की तिथि।

4. संस्थागत भवन के प्रकरणों में उक्त संस्था का शासकीय विभाग में प्रश्नगत भूखण्ड हेतु स्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र (जिसमें निर्माण का उल्लेख हो) की तिथि।

सम्पूर्ति हेतु आबंटी द्वारा उपरोक्त में से एक से अधिक साक्ष्य प्रस्तुत करने की दशा में जो साक्ष्य सबसे पहले जारी हो उसे ही सम्पूर्ति की तिथि मानी जाये, किन्तु उक्त व्यवस्था ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों पर लागू नहीं की गई है। प्राधिकरण द्वारा आवासीय सम्पत्तियों के साथ–साथ अनेकों अनावासीय सम्पत्तियों की जन सामान्य/संस्थाओं को आबंटित की गई है। उनके द्वारा काफी वर्षों पूर्व निर्माण तो कर लिया गया, किन्तु बिना सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किये ही उन्हें विद्युत कनैक्शन, टेलीफोन कनैक्शन व अन्य सुविधायें मिल जाने के कारण सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त नहीं किया गया। ऐसे अनेकों आबंटियों के प्रार्थना पत्र भवन निर्माण में Addition/Alteration कराने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के सम्बन्ध में आते रहते है, जिनमें सम्पूर्ति प्रमाण पत्र न होने के कारण एवं 10 वर्षों से अधिक समय व्यतीत होने के कारण पत्रावलियां निर्णय हेतु लम्बित पड़ी रहती हैं, जिससे इस प्रकार के आबंटियों को असुविधा होती है। उत्तर प्रदेश शासन द्वारा प्राधिकरण का गठन जनता को सुविधायें उपलब्ध कराने के उद्देश्य से किया गया है। उपरोक्त बिन्दु नं० 1 से 4 तक प्रदान की गई सुविधा ग्रुप हाउसिंग भूखण्डों के प्रकरणों में इस कारण से लागू नहीं की जा सकती है क्योंकि इनके अन्तर्गत समय–समय पर अलग–अलग इकाईयों का निर्माण किया गया हो सकता है। किन्तु इससे इतर अन्य प्रकार के अनावासीय निर्माण (यथा नर्सिंग होम, व्यवसायिक निर्माण, सार्वजनिक सुविधा के अन्तर्गत निर्माण) जो एक साथ पूर्ण कर संचालित किये जाते है, उन प्रकरणों में भी बिन्दु–1, 2 व 4 में प्रदान की गई सुविधा लागू की जा सकती है।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 02.11.2012 में लिये गये निर्णय को समिति से प्राप्त सुझावों के क्रम में ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों को छोड़कर जन हित में शेष सभी उपयोग के भूखण्डों पर बिन्दु–1, 2 व 4 के अनुसार निम्नलिखित अभिलेखों का निर्माण सम्पूर्ति की तिथि माने जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है :–

1. नगर निगम की भवनकर/जलकर की प्रथम बार जमा किये जाने की रसीद की तिथि एवं निर्माण का विवरण, जिसमें वांछित आच्छादित क्षेत्रफल का उल्लेख हो।
2. प्रश्नगत सम्पत्ति पर जिस उपयोग हेतु आबंटन है उस उपयोग का वांछित अधिभार का स्थायी विद्युत कनैक्शन हेतु मीटर सीलिंग प्रमाण पत्र की तिथि।
3. संस्थागत भवन के प्रकरणों में उक्त संस्था का शासकीय विभाग में प्रश्नगत भूखण्ड हेतु स्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र (जिसमें निर्माण का उल्लेख हो) की तिथि।

मद संख्या : 42/141

विषय – दिलशाद गार्डन दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के विस्तार के अंतर्गत दिलशाद गार्डन फ्लाईओवर के पास मैट्रो रूट में पड़ रही दुकानों के विस्थापन हेतु चिन्हित की गई भूमि के अंतर्गत पड़ रही राजस्व ग्राम चिकम्बरपुर के खसरा संख्या 9/2 की अनार्जित भूमि के बदले भूमि आबंटन के संबंध में ।

दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद तक मैट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के विस्तार का कार्य प्रारम्भ हो चुका है। मैट्रो रूट में दिलशाद गार्डन फ्लाईओवर के पास लगभग 90 दुकानें पड़ रही हैं जिनके विस्थापन एवं वैकल्पिक भूमि के आबंटन का निर्णय प्राधिकरण द्वारा लिया गया है एवं इस संबंध में एक प्रस्ताव पृथक से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। उक्त निर्णय के कम में राजस्व ग्राम चिकम्बरपुर के खसरा संख्या 3, 4 व 10 की प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि पर विस्थापित दुकानदारों को दुकानों हेतु भूमि आबंटन करने के लिये नियोजन किया गया है। नियोजन संबंधी ले–आउट प्लान की छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। उक्त नियोजित भूभाग के अंतर्गत खसरा संख्या 9/2 की 0–2–0 बीघा अर्थात 250 वर्ग मीटर भूमि पड़ रही है जो प्राधिकरण की अर्जित व कब्जा प्राप्त भूमि नहीं है अर्थात यह भूमि निजी स्वामित्व की अनार्जित भूमि है। ग्राम चिकम्बरपुर के शजरा मानचित्र की आंशिक छायाप्रति **संलग्नक–2** पर है। राजस्व अभिलेखों के अनुसार उक्त भूमि पर खतौनी में कमला देवी पत्नी गुरूदयाल, संजीव मेहता पुत्र जगदीश राज मेहता, मोहित मेहता पुत्र प्रवेश कुमार मेहता तथा पिंकी मेहता पत्नी प्रवेश कुमार मेहता का नाम दर्ज है। इंटरनेट से डाउनलोड उद्धरण खतौनी तथा तहसील गाजियाबाद से जारी उद्धरण खतौनी दिनांक 15.05.2014 की छायाप्रति **संलग्नक–3** पर है। नियोजित भूभाग में पड़ने के कारण खसरा संख्या 9/2 की भूमि की प्राधिकरण को आवश्यकता है।

यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण बोर्ड की 89वीं बैठक दिनांक 30.11.2002 में यह निर्णय लिया गया था कि यदि प्राधिकरण द्वारा किसी भूस्वामी की अनार्जित भूमि को प्राधिकरण की योजना में प्रयोग कर लिया जाता है तो उसकी अनार्जित भूमि का 50 प्रतिशत विकसित क्षेत्रफल उसे वर्तमान दर से बाह्य एवं आन्तरिक विकास शुल्क लिया जाकर आबंटित किया जा सकेगा। बोर्ड बैठक के उक्त निर्णय के अनुसार संबंधित भूस्वामी 125 वर्ग मीटर विकसित भूमि के आबंटन हेतु पात्र हैं। इस कम में संबंधित काश्तकारों से हुई वार्ता में यह मत स्थिर किया गया कि विस्थापित दुकानदारों के लिये जो ले–आउट प्लान प्राधिकरण द्वारा तैयार किया गया है, उसमें भूखण्ड संख्या सी–2 क्षेत्रफल 142 वर्ग मीटर उपलब्ध है जो संबंधित भूस्वामी को देय क्षेत्रफल 125 वर्ग मीटर से कुल 17 वर्ग मीटर अधिक है। मैट्रो रेल परियोजना हेतु तत्काल भूमि उपलब्ध कराने के दृष्टिगत एवं विस्थापितों हेतु भी तत्काल दुकानों की भूमि उपलब्ध कराने के दृष्टिगत यह निर्णय लिया गया कि संबंधित भूस्वामियों को वर्तमान दर से

निर्धारित बाह्य एवं विकास शुल्क, फ्रीहोल्ड चार्ज तथा लीजरेंट लेकर भूखण्ड संख्या सी–2 क्षेत्रफल 142 वर्ग मीटर भूमि का आबंटन कर दिया जाये।

उपरोक्त के कम में राजस्व ग्राम चिकम्बरपुर, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या 9/2 क्षेत्रफल 0.0250 हे0 भूमि के भूस्वामी श्रीमती कमला देवी पत्नी गुरूदयाल निवासी रोहतकगंज सब्जी मंडी, सर्व श्री संजीव मेहता पुत्र श्री जगदीश राज मेहता, मोहित मेहता पुत्र प्रवेश कुमार मेहता व पिंकी मेहता पत्नी प्रवेश कुमार मेहता निवासीगण बी–177, विवके विहार, शाहदरा को मैट्रो रेल परियोजना के विस्थापितों के लिये तैयार ले–आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या सी–2 क्षेत्रफल 142 वर्ग मीटर का आबंटन निम्न प्रतिबंधों के साथ किया जाना प्रस्तावित है –

1. आबंटित किये जाने वाले भूखण्ड के सापेक्ष वर्तमान दर से बाह्य विकास शुल्क, आन्तरिक विकास शुल्क, फ्रीहोल्ड चार्ज तथा लीज रेंट की धनराशि संबंधित भूस्वामियों द्वारा प्राधिकरण के पक्ष में जमा की जायेगी।
2. भूखण्ड के विक्रय विलेख के निष्पादन के पूर्व भूस्वामित्व के संबंध में विस्तृत आख्या उप जिलाधिकारी/तहसीलदार, गाजियाबाद से प्राप्त की जायेगी।
3. खसरा संख्या 9/2 की अनार्जित भूमि का कब्जा संबंधित भूस्वामियों द्वारा बिना किसी शर्त प्राधिकरण के पक्ष में हस्तान्तरित किया जायेगा।
4. भूमि के आदान–प्रदान हेतु निष्पादित किये जाने वाले विनिमय विलेख पर होने वाले स्टाम्प शुल्क तथा पंजीकरण शुल्क का व्यय संबंधित भूस्वामियों द्वारा वहन किया जायेगा।
5. संबंधित भूस्वामियों द्वारा खसरा संख्या 9/2 की अनार्जित भूमि के संबंध में किसी भी न्यायालय में कोई वाद/याचिका योजित नहीं की जायेगी तथा इस संबंध में यदि पूर्व से किसी भी न्यायालय में कोई वाद/याचिका विचाराधीन है तो वह वापस ली जायेगी।

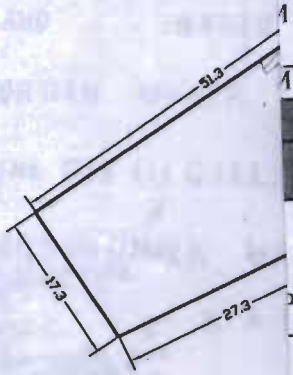
उपरोक्त प्रतिबंधो के साथ राजस्व ग्राम चिकम्बरपुर, परगना लोनी, तहसील व जिला गाजियाबाद के खसरा संख्या 9/2 क्षेत्रफल 0.0250 हे0 भूमि के भूस्वामी श्रीमती कमला देवी पत्नी गुरूदयाल निवासी रोहतकगंज सब्जी मंडी, सर्व श्री संजीव मेहता पुत्र श्री जगदीश राज मेहता, मोहित मेहता पुत्र प्रवेश कुमार मेहता व पिंकी मेहता पत्नी प्रवेश कुमार मेहता निवासीगण बी–177, विवेक विहार, शाहदरा को मैट्रो रेल परियोजना के विस्थापितों के लिये ले–आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड संख्या सी–2 क्षेत्रफल 142 वर्ग मीटर का आबंटन किये जाने हेतु अनुमोदन उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा चुका है।

मैट्रो रेल परियोजना के दृष्टिगत जनहित में की गई उक्त कार्यवाही कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

REVISE KHASRA NO.-3, 4 & 10 AT

1

N

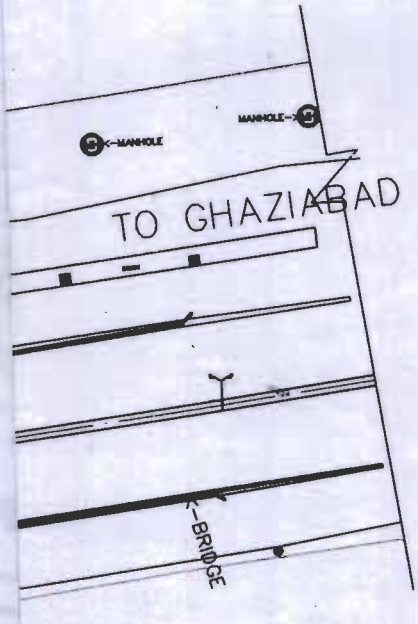


OCKET - A

	AREA	PLOT NO.	NOS
1	13.5 SQ.M. (145.31 SQ.FT.)	S-28 TO 29, S-32 TO 36 S-39 TO 43, S-46 TO 47 S-60 TO 67, S-88 TO 96 S-97 TO 110,S-122 TO 124	48
1 1	10.35 SQ.M. (111.40 SQ.FT.) 10.00 SQ.M. (107.64 SQ.FT.)	S-1 TO 25, S-50 TO 59 ,S-68 TO 85	53
1	13.5 SQ.M. (145.31 SQ.FT.)	S-26,27,30,31,37,38,44,45, 48,49 S-111 TO 121	21
1	10.00 SQ.M. (107.64 SQ.FT.)	S-86 TO 87	02
	261 SQ.M.	C-1	01
	142 SQ.M.	C-2	01

POCKET - B

	AREA	PLOT NO.	NOS.
M M	18.0 SQ.M. (193.71 SQ.FT.) 13.5 SQ.M. (145.31 SQ.FT.)	S-92 TO 109 S-1 TO 91	18 91
M	10.00 SQ.M. (107.64 SQ.FT.)	S-110 TO 151	42



:- पार्ट ले–आउट प्लान मे दर्शित अनाधिक
(शैडेड पोरशन) से ग्रस्त भूमि पर
नियोजन स्थल से नियमानुसार अनाधिक
हटने के उपरान्त ही प्रभावी होगा।

150

Sd. 07-10-14 | Sd. 07-10-14 | Sd. 07-10-14 | Sd. 07-10-14 | Sd. 04-10-14

(2) 151

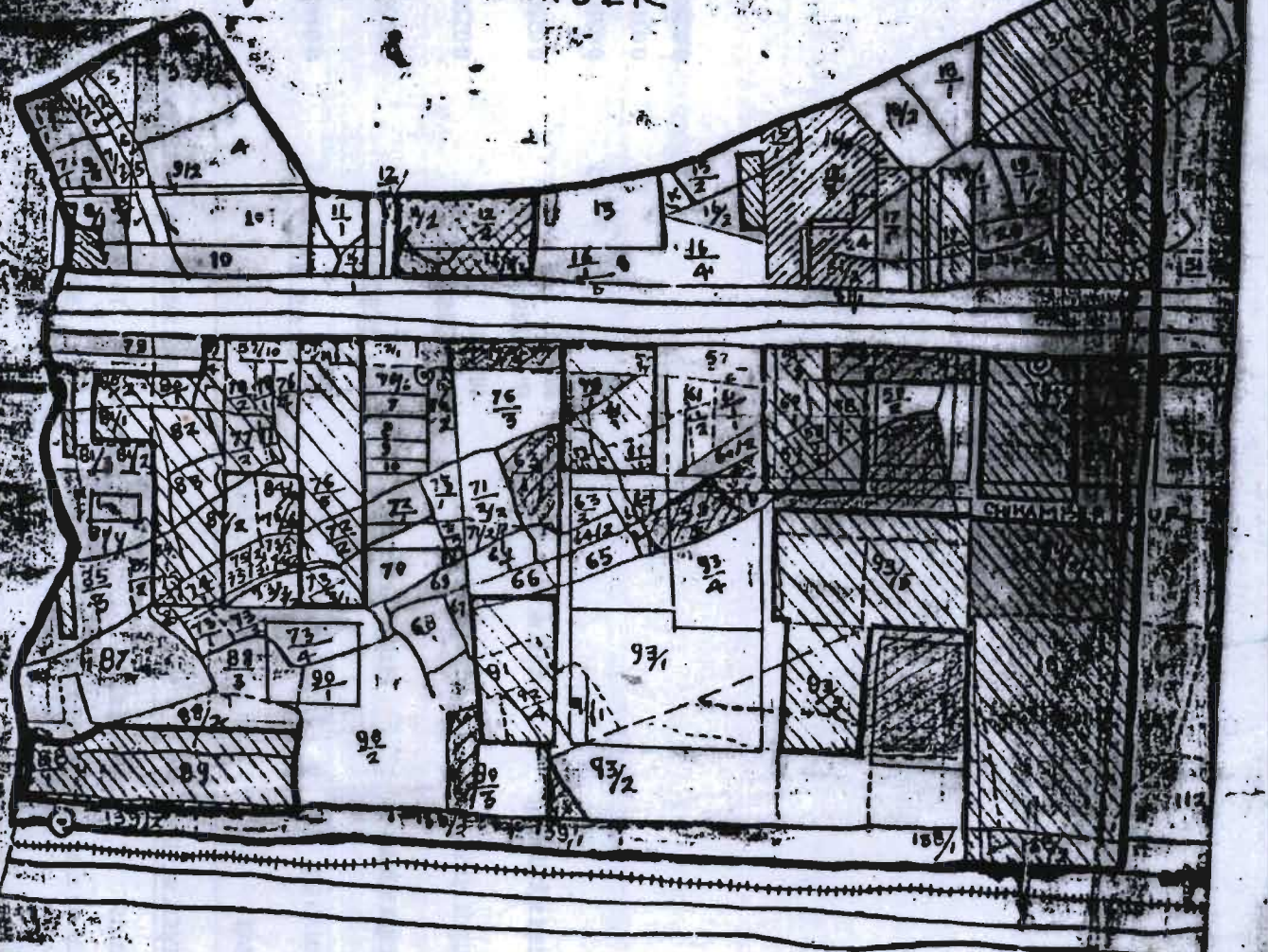
SHAJRA PLAN OF SCHEME NO. 10

(Scale 16 Inch To A Mile)

INDEX :-

1. AREA TO BE ACQUIRED ---- संकेत सूची
2. AREA NOT TO BE ---- भूमि जिस पर
3. L.M.C. LAND ---- प्राप्त किया गया
4. LAND NOTIFIED UNDER SEC 4
5. PORTION UNDER WRIT L/NO. 1759 (1) G.I.T.L.S./65. 31.7.65
6. PORTION UNDER WRIT L/NO 1656 (1) G.I.T./65. 23-7-65

DELHI BORDER



TRACED - BY - G.R. GULATI
RE-TRACED - BY - S.C. TYAGI
CHECKED BY - [illegible]
SURVEYED BY -
COMPARED BY -
ALSO CHECKED BY -
PREPARED BY - SRI - R.S. TIWARI
DICTATED BY - SHRI - B. DASS PATWARI

खाता विवरण

<< पीछे

ग्राम का नाम :	चिकम्बरपुर	परगना :	लोनी	तहसील :	गाजियाबाद	खाता संख्या :	00031
जनपद :	गाजियाबाद	फसली वर्ष :	1418-1423	भाग :	1		

खातेदार का नाम	संरक्षक का नाम	निवास स्थान	खसरा सँख्या	क्षेत्रफल(हे.)	आदेश	टिप्पणी
श्रेणी : भूमि जो संक्रमणीय भूमिधरों के अधिकार में हो।						
कमला देवी	गुरुदयाल	रोहतक गंज सब्जी मन्डी	1/2	0.0440		
संजीव मेहता	जगदीश राज मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	2	0.0250		
मोहित मेहता	प्रवेश कु मार मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	5	0.0250		
पिकी मेहता पत्नी	प्रवेश कु मार मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	6	0.0250		
			7/2	0.0310		
			8/2	0.0310		
			9/2	0.0250		

3

152

उद्धरण खतौनी

ग्राम क्रमांक : 16010112129 ग्राम का नाम : चिकम्बरपुर परगना लोनी तहसील : गाजियाबाद

जनपद : गाजियाबाद फसली वर्ष : 1418-1423 भाग : 1

खाता खतौनी क्रम संख्या	खातेदार का नाम	पिता / पति / संरक्षक का नाम	निवास स्थान	भौमिक अधिकार प्रारम्भ होने का फसली वर्ष	खाते के प्रत्येक गाटे की खसरा संख्या	प्रत्येक गाटे का क्षेत्रफल (हे.)	खातेदार व्दारा देय मालगुजारी या लगान	परिवर्तन सम्बन्धी आज्ञा या उसका संराश उनकी संख्या तथा दिनाँक सहित और आज्ञा देने वाले अधिकारी का पद	टिप्पणी
1	2			3	4	5	6	7-12	13
श्रेणी : 1-क	भूमि जो संक्रमणीय भूमिधरों केअधिकार में हो।								
00031	कमला देवी	गुरुदयाल	रोहतक गंज सब्जी मन्डी दिल्ली	1369फ	1/2	0.0440			
	संजीव मेहता	जगदीश राज मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	1369फ	2	0.0250			
	मोहित मेहता	प्रवेश कुमार मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	1369फ	5	0.0250			
	पिंकी मेहता पत्नी	प्रवेश कुमार मेहता	B-177 विवेकविहार शाहदरा	1369फ	6	0.0250			
				1369फ	7/2	0.0310			
				1369फ	8/2	0.0310			
				1369फ	9/2	0.0250			
				कुल गाटे :	7 कुल क्षे :	0.2060	4.95		

भीमसेन
हस्ताक्षर
क्षेत्र
कानूनगो

153

मद संख्या : 43/141

विषय – अपर जिलाधिकारी भू0अ0, सिंचाई, गाजियाबाद के कार्यालय तथा भू अर्जन अनुभाग के अधिकारी/कर्मचारियों को मानदेय के भुगतान के संबंध में ।

वर्ष 2013 में अपर जिलाधिकारी भू0अ0 सिंई गाजियाबाद के कार्यालय के स्टाफ व प्राधिकरण के भू अर्जन अनुभाग में कार्यरत स्टाफ द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु भू अधिग्रहण से संबंधित प्रकरणों मे धारा–4 व 6 की अधिसूचना जारी कराने तथा अभिनिर्णय घोषित कराने में महत्वपूर्ण योगदान किया गया है। वर्ष 2013 में 10 भू अर्जन प्रस्तावों में धारा–4 की अधिसूचना जारी करायी गयी है तथा मधुबन/बापूधाम योजना तथा मास्टर प्लान रोड योजना से संबंधित महत्वपूर्ण योजनाओं से संबंधित 13 प्रकरणों में अभिनिर्णय की घोंषणा करायी गयी है। मा0 मुख्य मंत्री जी की चिन्हित योजनाओं में से एक नॉर्दर्न पेरीफेरल रोड योजना से संबंधित 08 ग्रामों के भू अर्जन प्रस्तावों में अत्यन्त अल्प समय में धारा–4(1)/17 के अन्तर्गत शासन स्तर से अधिसूचना जारी करायी गयी। इस प्रकार वर्ष 2013 में भू अर्जन के क्षेत्र में भूमि अध्याप्ति कार्यालय तथा भू अर्जन अनुभाग के स्टाफ द्वारा परस्पर सहयोग से अत्यन्त सराहनीय कार्य किया गया है। उक्त स्टाफ का मनोबल बढाने हेतु भूमि अध्याप्ति कार्यालय व भू अर्जन अनुभाग के स्टाफ को मानदेय दिये जाने का निर्णय प्राधिकरण स्तर पर लिया गया है। इसी कम में श्री पवन कुमार शर्मा डी0एल0आर0सी0, कलैक्ट्रेट, गाजियाबाद को मानदेय दिये जाने हेतु अपर जिलाधिकारी (प्रशासन), गाजियाबाद का पत्रांक 112 दिनांक 17.02.2014 भी प्राप्त हुआ था जिसकी छायाप्रति **संलग्नक–1** पर है। श्री पवन कुमार शर्मा द्वारा प्राधिकरण के पुनर्ग्रहण संबंधी प्रकरणों में सराहनीय कार्य किया गया है। प्राधिकरण हित में सराहनीय कार्य करने के कारण भूमि अध्याप्ति कार्यालय तथा प्राधिकरण के संबंधित अधिकारी/कर्मचारियों तथा श्री पवन कुमार शर्मा, डी0एल0आर0सी0, कलैक्ट्रेट, गाजियाबाद को निम्नानुसार मानदेय दिया जाना प्रस्तावित है :–

अपर जिलाधिकारी (भू0अ0), सिंचाई, गाजियाबाद के कार्यालय में कार्यरत कर्मचारियों की सूची :–

क्रम संख्या	अधिकारी/कर्मचारी का नाम	पदनाम	प्रस्तावित मानदेय धनराशि (रूपये में)
1.	श्री प्रेमपाल सिंह	प्रधान लिपिक	15,000.00
2.	श्री विजय कुमार पंकज	लिपिक	15,000.00
3.	श्री मलखान सिंह	लिपिक	15,000.00
4.	श्री डालचन्द	अहलमद	15,000.00
5.	श्री मनीष कुमार	अहलमद	15,000.00
6.	श्री ओमपाल सिंह	अहलमद	15,000.00
7.	श्री हाजी सलामत खाँ	अहलमद	15,000.00
8.	श्री जयप्रकाश शर्मा	अहलमद	15,000.00
9.	श्री जसमेर सिंह	अमीन	15,000.00
10.	श्री अमरपाल सिंह	अमीन	15,000.00
11.	श्री संजय ठाकुर	अमीन	15,000.00
12.	श्री जितेन्द्र सिंह	अमीन	15,000.00

13.	श्री प्रमोद कुमार	अमीन	15,000.00
14.	श्री चन्द्रपाल	अमीन	15,000.00
15.	कु0 रेनू चौहान	कम्पयूटर ऑपरेटर (अनुबंध)	10,000.00
16.	श्री विरेन्द्र कुमार	आदेश वाहक	5,500.00
17.	श्री जय प्रकाश	आदेश वाहक	5,500.00
18.	श्री विशम्बर सिंह	चौकीदार	5,500.00
19.	श्रीमति सत्तो देवी	कार्यालय चपरासी	5,500.00
		कुल योग	**2,42,000.00**

भू अर्जन अनुभाग में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारी की सूची :–

क्रम संख्या	अधिकारी/कर्मचारी का नाम	पदनाम	प्रस्तावित मानदेय धनराशि (रूपये में)
1.	श्री अनिल कुमार सिंह	तहसीलदार	30,000.00
2.	श्री सुरेन्द्र कुमार सक्सेना	अमीन	15,000.00
3.	श्री आनन्द स्वरूप शर्मा	अमीन	15,000.00
4.	श्री ओमदत्त तिवारी	अमीन	15,000.00
5.	श्री उदय नारायण	अमीन	15,000.00
6.	श्री बनवारी लाल	अमीन	15,000.00
7.	श्री अमित कसाना	अमीन	15,000.00
8.	श्री महीपाल सिंह	अमीन	15,000.00
9.	श्री ब्रहम सिंह भाटी	द्वितीय श्रेणी लिपिक	15,000.00
10.	श्री हरीशचन्द्र	द्वितीय श्रेणी लिपिक	15,000.00
11.	श्री नन्द किशोर	कम्पयूटर ऑपरेटर (अनुबंध)	10,000.00
12.	श्री प्रमोद कुमार	कम्पयूटर ऑपरेटर (अनुबंध)	10,000.00
13.	श्री दयाशंकर पाण्डेय	सुपरवाईजर	10,000.00
14.	श्री अशोक कुमार	सुपरवाईजर	10,000.00
15.	श्री गोवर्धन लाल	सुपरवाईजर	10,000.00
16.	श्री सुरेश झा	सुपरवाईजर	10,000.00
17.	श्री विनोद सिंह	सुपरवाईजर	10,000.00
18.	श्री कमल सिंह	चपरासी	5,500.00
19.	श्रीमति पुष्पा देवी	चपरासी	5,500.00
		कुल योग	**2,46,000.00**

जिलाधिकारी कार्यालय में कार्यरत अधिकारी/कर्मचारियों की सूची –

क्रम संख्या	अधिकारी/कर्मचारी का नाम	पदनाम	प्रस्तावित मानदेय धनराशि (रूपये में)
1.	श्री पवन कुमार शर्मा	डी0एल0आर0सी	20,000.00

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या :-44 /141

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 15 अगस्त, 2014 के उपलक्ष्य में अच्छा कार्य करने वाले एक अधिकारी, एक तृतीय श्रेणी कर्मचारी तथा एक चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी को वर्ष के सर्वश्रेष्ठ कर्मचारी के रूप में पुरस्कृत किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा 15 अगस्त,2014 के उपलक्ष्य में अच्छा कार्य कारने वाले एक अधिकारी, एक तृतीय श्रेणी कर्मचारी तथा एक चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी को वर्ष के सर्वश्रेष्ठ कर्मचारी के रूप में पुरस्कृत किये जाने हेतु सचिव की अध्यक्षता में वित्त नियंत्रक, विशेष कार्याधिकारी–पी व डी समिति का गठन किया गया। दिनांक 13–8–2014 को गठित समिति की बैठक हुई जिसमें समिति द्वारा निम्न संस्तुतियॉ की गयी जिसके अनुसार निम्न कर्मचारियों को 15.08.2014 को सम्मानित किया गया।

1– प्राधिकरण में श्री निकुंज कुमार जौहरी, ए0टी0पी0 द्वारा कम्प्यूटराईजेशन, पत्रावलियों की स्कैनिंग, हेल्प लाईन, इन्जीनियरिंग साफ्टवेयर प्रचार कराने तथा शासन को बायलाज संशोधन का प्रस्ताव बनाकर भेजने में अत्यन्त ही कर्मठता और समयबद्धता का परिचय दिया गया है। अतः इन्हें वर्ष के सर्वश्रेष्ठ अधिकारी के रूप में चयनित किये जाने तथा प्रशस्तीपत्र एवं 50 हजार रूपये के पुरस्कार से सम्मानित किया गया।

2– तृतीय श्रेणी कर्मचारी श्री जगदीश गौतम, लेखालिपिक द्वारा स्टाम्प रजिस्ट्री की 2 प्रतिशत धनराशि में से गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अंश को प्राप्त करने में अत्यन्त ही लगन एवं कर्मठता का परिचय दिया गया। फलस्वरूप वित्तीय वर्ष 2013–2014 में प्राधिकरण को रू0 59.00 करोड़ की प्राप्ति हुई। अतः इन्हें वर्ष के सर्वश्रेष्ठ तृतीय कर्मचारी के रूप में चयनित किये जाने तथा प्रशस्तीपत्र एवं 20 हजार रूपये के पुरस्कार से सम्मानित किया गया।

3– चतुर्थ श्रेणी कर्मचारी के रूप में प्राधिकरण में कार्यरत श्री सुरेन्द्र गोस्वामी, सुरक्षा गार्ड प्रतिदिन समय से उपस्थित होकर अपने दायित्वों का अच्छे से निर्वहन किया गया। अतः इन्हें वर्ष के सर्वश्रेष्ठ कर्मचारी के रूप में चयनित किये जाने तथा प्रशस्तीपत्र एवं 10 हजार रूपये के पुरस्कार से सम्मानित किया गया।

4– भविष्य में प्रति वर्ष इस प्रकार की व्यवस्था को प्रचलित किया जाना उपयुक्त होगा तथा इस हेतु 31 मार्च को वित्तीय वर्ष की समाप्ति के उपरान्त माह अप्रैल में कर्मचारियों के विवरण के साथ प्रत्येक अनुभाग प्रभारी द्वारा प्रत्येक श्रेणी में एक–एक नाम की संस्तुति उपाध्यक्ष को 31 मई तक की जाय। उपाध्यक्ष द्वारा समिति का गठन कर इस सम्बन्ध में बैठक कर पूर्ण विचार कर अनुभाग अधिकारियों से प्राप्त सूची अथवा स्वतः समिति द्वारा नामित कार्मिकों में से प्रत्येक वर्ष 31 जुलाई तक नामों को अन्तिम रूप देकर उपाध्यक्ष महोदय से स्वीकृति प्राप्त कर 15 अगस्त को प्रति वर्ष उपरोक्तानुसार कार्मिको को सम्मानित किया जाय। इस प्रकिया को बोर्ड बैठक में स्वीकृत कराकर शासन को अवगत कराया जाय।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 45/141 157

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रर्वतन कार्य / अतिक्रमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रर्वतन कार्य / अतिक्रमण हटाये जाने हेतु समय–समय पर, जिला प्रशासन से पुलिस बल की मांग की जाती है किन्तु पुलिस बल समय पर उपलब्ध नहीं होती है जिसके कारण प्रर्वतन / अतिक्रमण सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते है। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद ने भी अपने पत्र सं0 मीमो/आर–एस0 एस0 पी0/ 06 दिनांक 30.12.2006 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया गया था कि उचित होगा अतिक्रमण / प्रर्वतन अभियान हेतु 100 होमगार्डस जी0 डी0 ए0 के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर लें तथा यदि इसके अतिरिक्त भी पुलिस बल की आवश्यकता पड़ती है तो समय–समय पर आवश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रर्वतन / 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 है। अतः प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए गत बोर्ड बैठक दिनांक 24.12.2011 में छः माह के लिए 25 होम गार्ड रखे गये थे। यह व्यवस्था प्राधिकरण के लिए हितकर / प्रभावी सिद्ध हुई, जिसके कारण प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 18 होमगार्डस दिनांक 30.06.2012 से कार्य लिया जा रहा है। वर्तमान में प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए 18 होमगार्ड बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में कार्यरत है।

अतः दिनांक 01.07.2014 से दिनांक 30.06.2015 तक 18 होमगार्ड रखने की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

3/10/14

रणधीर सिंह
पुलिस निरीक्षक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
गाजियाबाद