

मद संख्या : 01

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-11-2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-11-2010 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर माननीय बोर्ड के सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है ।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 25-11-2010 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद सं0: 3

विषय: शासनादेश सं0 1106/9-आ-1-(आ0ब0)बोर्ड बैठक/2001 दिनांक 1-3-01 के बिन्दु-18 में इंगित बिन्दुओं पर सूचना

1- प्राधिकरण की आय बढ़ाने तथा व्यय घटाने की दिशा में की गई कार्यवाही का विवरण:-

- 1- वर्ष 2010-11 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू0 750 करोड़ के अन्तर्गत वास्तविक आय रू0 1021.91 करोड़ (136.25 प्रतिशत) है ।
- 2- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण वित्तीय वर्ष 2010-11 हेतु निर्धारित लक्ष्य रू0 1215.54 करोड़ के विरुद्ध रू0 1021.91 करोड़ की आय प्राप्त हुई है एवं वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिये रू0 1212.71 करोड़ की आय प्रस्तावित है । विगत वर्ष 2009-10 की तुलना में इस वर्ष लगभग 12.36 प्रतिशत अधिक आय की प्राप्ति हुई है ।
- 3- वर्ष 2010-11 में कुल 2744 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू0 1831.70 लाख का स्टाम्प राजस्व आय के रूप में प्राप्त हुआ ।
- 4- विकास क्षेत्र की सीमा में वर्ष 2010-11 में चिन्हित अवैध निर्माणों में 910 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी, जिसके परिणाम स्वरूप रू0 44.54 करोड़ की आय हुई ।
- 5- मानचित्रों के निस्तारण हेतु विनिर्दिष्ट समय सीमा के अन्तर्गत ही मानचित्रों का निस्तारण किया गया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2010-11 में रू0 92.14 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई ।
- 6- चिकित्सा व्यय को नियंत्रित करने की दृष्टि से विशेष परिस्थिति में गम्भीर बीमारी में हास्पिटल में भर्ती होने की दशा में ही भुगतान अनुमत्य किये जाने की व्यवस्था लागू की गयी है ।

2- प्राधिकरण सम्पत्ति को अधिकतम मूल्य पर निस्तारित करने के संबंध में किये गये प्रयासों का विवरण :-

निरस्तीकरण के परिणामस्वरूप आवंटन हेतु उपलब्ध हुए 48 आवासीय भवन/ भूखण्डों का वर्तमान दरों के आधार पर पुनर्मूल्यांकन कर सम्पत्तियों का आवंटन वर्तमान दर पर किया गया ।

3- (1) प्राधिकरण की कितनी भूमि पर अतिक्रमण है तथा उसे हटाने के लिये की गई

कार्यवाही:-

प्राधिकरण की 30.771 हेक्टेयर भूमि वर्ष 2010-11 के प्रारम्भ में अतिक्रमित थी । वित्तीय वर्ष 2010-11 में 1.77 हेक्टेयर भूमि अतिरिक्त अतिक्रमित भूमि चिन्हित की गयी, इस प्रकार कुल अतिक्रमित भूमि का क्षेत्रफल 32.541 हेक्टेयर है । वित्तीय वर्ष 2010-11 में 7.78 हेक्टेयर भूमि जिसकी लागत रू0 200.00 करोड़ है, को अतिक्रमण से मुक्त कराया गया । शेष भूमि को मुक्त कराये जाने हेतु सम्बन्धित निर्माण खण्ड के अधिशासी अभियन्ता को जिम्मेदारी सौंपी गयी है ।

(2) शहर के सुनियोजित विकास हेतु प्राधिकरण की विकसित योजनाओं के अन्तर्गत भूमि का सम्परीक्षण

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत जन सामान्य को आवासीय सुविधायें उपलब्ध कराये जाने के उद्देश्य से विभिन्न कालोनियां विकसित की गयी है । पूर्णरूप से विकसित की गयी कालोनियों के अन्तर्गत भूमि अर्जन एवं अन्य माध्यमों से प्राधिकरण को प्राप्त भूमि के सापेक्ष उक्त के निस्तारण की स्थिति का सम्परीक्षण का कार्य किया जा रहा है । प्रथम चरण में कौशाम्बी योजना एवं गोविन्दपुरम आवासीय योजनाओं का सम्परीक्षण कराया गया, जिसके अनुसार कौशाम्बी योजना में लगभग 3100 वर्गमीटर भूमि अनावंटित पायी गयी, जिसपर गुपहाउसिंग का भूखण्ड सृजित करते हुए कार्यवाही की जा रही है । इसी प्रकार गोविन्दपुरम आवासीय योजना में लगभग 13611 वर्गमीटर भूमि अनिस्तारित पायी गयी, जिसमें 144 एल0आई0जी0 भवनों का नियोजन किया गया । वैशाली, शास्त्रीनगर, सूर्यनगर योजना एवं लोहियानगर के सम्परीक्षण का कार्य प्रगति पर है । प्राधिकरण द्वारा वैशाली, कौशाम्बी एवं इन्दिरापुरम योजनाओं का GIS तकनीक से कम्प्लीशन प्लान अपडेट के माध्यम से तैयार कराया जा रहा है ।

4- महत्वपूर्ण शासनादेशों की स्थिति :-

प्राधिकरण में समय-समय पर शासन से प्राप्त हुए महत्वपूर्ण शासनादेशों (भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008, आवासीय ईकाईयों में अतिथि गृह अनुमत्य किये जाने सम्बन्धी, एक मुश्त समाधान योजना-2002 के विस्तारीकरण सम्बन्धी, सम्पत्तियों की रजिस्ट्री करने सम्बन्धी, आर्थिक मन्दी से निपटने, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अपराधों का शमन उपविधि-2009 सम्बन्धी), अपार्टमेन्ट एक्ट एवं मा0 काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत गुणवत्ता नियंत्रण भवनों के आवासीय परिसरों में निवासियों के लिये प्राथमिक विद्यालय एवं अन्य सामुदायिक सुविधायें लगाये जाने, आश्रयहीन लोगों के लिये आश्रयगृह बनाये जाने हेतु अवस्थापना निधि से वित्त पोषण, प्राधिकरण की योजनाओं में रोड कटिंग चार्ज से सम्बन्धित शासनादेश का अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है ।

5- लैण्ड बैंक बढ़ाने के संबंध में की गई कार्यवाही :-

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण हेतु शासन द्वारा वित्तीय वर्ष 2010-11 के लिए 500 है0 भूमि अर्जन किये जाने हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया है । जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा नियमानुसार 519.56 है0 भूमि के अर्जन का प्रस्ताव निम्न विवरण के अनुसार प्रगति में है:-

क्र०सं०	योजना का नाम	प्रस्तावित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	अर्जन का उद्देश्य	भूमि अधिग्रहण की अद्यतन स्थिति
1-	ग्राम अकबरपुर बहरामपुर	22.123	आवासीय	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय प्राधिकरण द्वारा प्रेषित किया जा चुका है। अर्जन प्रस्ताव पर धारा-4/17 हेतु कार्यवाही की जा रही है।
2-	नूरनगर	93.5496	आवासीय	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 15.08.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद द्वारा उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय की मांग वर्तमान सर्किल रेट के अनुसार की गयी है। जिसके सम्बन्ध में रु० 1100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से धनराशि की मांग हेतु अनुरोध किया गया है।
3-	सद्दीक नगर	32.267	आवासीय	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 08.09.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया गया है अपर जिलाधिकारी कार्यालय से उक्त अर्जन प्रस्ताव हेतु राजस्व रिकार्ड तैयार किया जा रहा है।
4-	महीउद्दीनपुर मैनापुर	35.00	आवासीय	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 28.10.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद द्वारा कुछ आपत्तियाँ लगाकर प्रस्ताव वापिस किया गया है। आपत्तियों के निराकरण की कार्यवाही की जा रही है।
5-	हरसाँव	32.256	आवासीय	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 04.12.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य कराया जा रहा है।
6-	रसूलपुर सिकरोड	16.9524	महायोजना मार्ग	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर धारा-4/17 व संयुक्त सर्वे की कार्यवाही कराने हेतु दिनांक 30.06.10, 27.12.10, 10.02.11 एवं 11.03.11 को पत्र प्रेषित किये गये हैं।
7-	डासना	16.5436	महायोजना मार्ग	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 08.06.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव की संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है।
8-	सदरपुर	84.0838	महायोजना मार्ग	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 26.05.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव में बन्दोवस्ती रकबे में भिन्नता होने के कारण कुछ आपत्तियाँ लगाई गयी थी। जिनका निराकरण कराया जा रहा है।
9-	मटियाला	33.9013	महायोजना मार्ग	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.07.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है।
10-	दुहाई	126.33	ट्रान्सपोर्ट नगर	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 15.08.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है।
11-	बसन्तपुर सैंथली	47.5637	ट्रान्सपोर्ट नगर	अर्जन प्रस्ताव दिनांक 30.03.10 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को प्रेषित किया जा चुका है। उक्त अर्जन प्रस्ताव पर संयुक्त सर्वे कार्य पूर्ण कराया जा चुका है।

इसके साथ ही निम्न प्रस्ताव भी विचाराधीन हैं :-

क्र०सं०	योजना का नाम	प्रस्तावित क्षेत्रफल हेक्टेयर में	अर्जन का उद्देश्य	भूमि अधिग्रहण की अद्यतन स्थिति
1-	ग्राम अर्थला	28.34	मनोरंजन स्थल	मनोरंजन स्थल के निर्माण हेतु भूमि अर्जन अधिनियम की धारा-4/17 की अधिसूचना शासन द्वारा दिनांक 07.09.10 में जारी हुई है। परन्तु माननीय उच्च न्यायालय द्वारा धारा-17 पर स्थगन प्राप्त करने के कारण कलेक्टर गाजियाबाद द्वारा प्रकरण में धारा-16 के अन्तर्गत धारा-5(अ) के अधीन हितबद्ध कृषकों से आपत्तियाँ प्राप्त की जा रही है।
2-	ग्राम अकबरपुर बहरामपुर, मवई, मिर्जापुर	11.95	महायोजना मार्ग	उक्त अर्जन प्रस्ताव में भूमि अर्जन अधिनियम की धारा-6/17 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी होने के पश्चात उक्त भूमि का कब्जा कलेक्टर गाजियाबाद से प्राप्त होने के पश्चात हितबद्ध भू-स्वामियों से समझौता वार्ता कर प्रतिकर रु० 1100/- प्रति वर्ग मीटर की दर निर्धारित कराकर करार करके प्रतिकर भुगतान कराने की कार्यवाही की जा रही है एवं मार्ग का निर्माण भी किया जा रहा है।
3-	ग्राम मोरटी	34.8261	एस०टी०पी० निर्माण हेतु	सीवरेज ट्रीटमेन्ट प्लान्ट हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू-अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा-4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है।
4-	शाहपुर बम्हैटा	20.27	महायोजना	उक्त अर्जन प्रस्ताव में शासन द्वारा धारा-4/17 की अधिसूचना दिनांक 15.09.10 में

			मार्ग	जारी हुई है। धारा-6/17 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी कराने हेतु कलेक्टर गाजियाबाद से अनुरोध किया जा रहा है।
5-	नूरनगर	29.5403	महायोजना मार्ग	महायोजना मार्ग हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू-अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा-4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है।
6-	मोरटी	21.6838	महायोजना मार्ग	महायोजना मार्ग हेतु भूमि के अर्जन प्रस्ताव में भू-अध्याप्ति निदेशालय से जॉच उपरान्त दिनांक 13.04.11 में शासन को प्रस्ताव पर धारा-4/17 की अधिसूचना हेतु प्रेषित किया गया है।
7-	सदरपुर	28.9203	मधुबन/बापूधाम	मधुबन/बापूधाम योजना के विस्तार हेतु ग्राम सदरपुर की 28.9203 हे० भूमि के अर्जन हेतु प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। उक्त अर्जन प्रस्ताव में 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर एवं 10 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय की धनराशि प्रेषित की जा चुकी है। अर्जन प्रस्ताव शीघ्र भू-अध्याप्ति निदेशालय लखनऊ को प्रेषित किये जाने की कार्यवाही की जा रही है।
8-	गालन्द	34.213	एस0टी0 पी0	धारा 4/17 एवं 6/17 की कार्यवाही पूर्व में हो चुकी है। भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने की कार्यवाही की जा रही है साथ ही भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण कराने की कार्यवाही शासन द्वारा गठित समिति के माध्यम से कराने की कार्यवाही की जा रही है।

6- हाईटेक/इन्टीग्रेटेड सिटी के विकास के संबंध में की गई कार्यवाही :-
हाईटेक टाउनशिप की प्रगति

उ.प्र. शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से गाजियाबाद में हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद में दिनांक 21-5-2005 को दो निजी विकासकर्ता मै. उप्पल चदढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि. एवं मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा. प्रा.लि. का चयन किया गया। उक्त दोनों विकासकर्ताओं के साथ शासन द्वारा प्रेषित एम.ओ.यू. क्रमशः दिनांक 30-11-05 तथा दिनांक 22-12-05 को निष्पादित किया गया तथा संशोधित एम.ओ.यू. दिनांक क्रमशः 17-3-09 तथा 24-4-10 को निष्पादित किये जा चुके हैं।

मै. उप्पल चदढ़ा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. व कन्सेप्युअल ले-आउट प्लान दिनांक 23-5-09 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 12-6-09 को प्रदान किया गया। तत्क्रम में प्रथम चरण के विकास हेतु दिनांक 10-7-09 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित किया गया, जो कि विकासकर्ता द्वारा 1671.071 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत प्रथम चरण के पुनरीक्षित ले-आउट प्लान की स्वीकृति के उपरान्त निरस्त किया जा चुका है।

हाईटेक टाउनशिप विस्तार (2991.31 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा दिनांक 18-1-2010 में अनुमोदित किया जा चुका है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में दिनांक 17-2-10 को पुनरीक्षित एम.ओ.यू. निष्पादित हो चुका है। विकासकर्ता द्वारा मूल एवं विस्तारित क्षेत्रफल सहित 4494.31 एकड़ की योजना हेतु पुनरीक्षित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी जो कि दिनांक 14-9-2010 को सम्पन्न बैठक में समिति द्वारा की गयी संस्तुति के क्रम में परिचालन के माध्यम से बोर्ड द्वारा दिनांक 19-10-10 को अनुमोदित की गयी। डी0पी0आर0 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।

मूल योजनान्तर्गत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत 341.246 हेक्टेअर भूमि के अर्जन के प्रस्ताव पर धारा-4 की विज्ञप्ति 27-11-09 को जारी की गई। जिसमें धारा 6(17) के पश्चात् 284.257 एकड़ भूमि विकासकर्ता को लीज के माध्यम से हस्तान्तरित की जा चुकी है। ग्राम समाज एवं सार्वजनिक उपयोगिता की 45.3972 एकड़ भूमि के पुनर्ग्रहण के पश्चात् 42.054 एकड़ भूमि विकासकर्ता को लीज के माध्यम से उपलब्ध कराई जा चुकी है।

मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा. प्रा.लि. द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्युअल डी.पी.आर. दिनांक 20-7-06 को अनुमोदित हुई है। हाईटेक टाउनशिप नीति-2007 के क्रम में शासन द्वारा प्रेषित अमेन्डमेंट-टू-एम.ओ.यू. दिनांक 28-4-2010 को निष्पादित किया जा चुका 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 हाईटेक टाउनशिप विस्तार(2812.99 एकड़) का प्रस्ताव शासन द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है। शासन द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में हाईटेक के विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ का रिवाईज्ड एम0ओ0यू0 दिनांक 17-3-11 को निष्पादित हो चुका है।

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की प्रगति

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 हैं। 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 मै. क्रासिंग इन्फ्रा. प्रा.लि., अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि., सामग कन्स.लि., एस.एम.वी.एजेन्सीज प्रा.लि., मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि., मै. लैण्ड क्राफ्ट डवलपर्स प्रा. लि. व मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है जिसमें से मै. एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि. को छोड़कर शेष 6 विकासकर्ताओं के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किये जा चुके हैं। जिनकी योजनाओं में विकास कार्य प्रगति पर है। विकासकर्ता मै0 अग्रवाल एसोसिएट प्रमोटर्स लि0 एवं मै0 अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा स्ट्रक्चर लि0 द्वारा अपनी योजनाओं की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है।

लाईसेंस प्राप्त 10 निजी विकासकर्ताओं में से अवशेष तीन विकासकर्ताओं में से 2 विकासकर्ता मै. साहनी बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. आर्चिड आइरियो रियल्टी प्रा.लि. द्वारा क्रमशः दिनांक 15-9-08 एवं 5-7-08 को अपनी योजना की डी.पी.आर. प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई, जिस पर कतिपय आपत्तियों से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। जिसके क्रम में मैसर्स साहनी बिल्डर्स प्रा0 लि0 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 दिनांक 01-11-10/7-2-11 को प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी, जिसपर दिनांक 25-11-10/28-2-11 को आहूत समिति की बैठक के निर्णय से विकासकर्ता को अवगत कराया जा चुका है। डी.पी.आर. अभी अनुमोदित नहीं है। मैसर्स आर्चिड आइरियो रियल्टी प्रा0 लि0 द्वारा संशोधित डी0पी0आर0 प्रस्तुत नहीं की गयी है। एक विकासकर्ता मै. जयकिशन एस्टेट डवलपर्स प्रा.लि. की लाईसेंस अवधि दिनांक 24-3-11 तक थी, जिसके लाईसेन्स नवीनीकरण का प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित है।

7- शासन द्वारा गरीबों के लिये घोषित विभिन्न योजनाओं / ई0डब्ल्यू0एस0 व एल0आई0 जी0 श्रेणी के भवनों की अद्यतन स्थिति :-

(1) मा0 श्री कांशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना की प्रगति समीक्षा :-

योजना के द्वितीय चरण में उ0प्र0 शासन द्वारा निर्धारित 1500 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा अपनी मधुवन बापूधाम आवासीय योजना में 3.79 हेक्टेयर भूमि आरक्षित कर 1504 चार मंजिले आवासों का निर्माण किया जा रहा है, जिसके अन्तर्गत दिनांक 31-3-2011 तक 800 भवनों की छत पड़ चुकी है, 368 भवनों में प्लिन्थ बैण्ड स्तर तथा 336 भवनों में फाउण्डेशन फुटिंग पूर्ण स्तर तक का कार्य पूर्ण हो चुका है।

(2) "सबके लिए आवास कार्यक्रम"

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2010-11 में दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 2400 भवनों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 4112 भवनों का निर्माण किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित था :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित भवनों की संख्या	पूर्ण भवनों की संख्या	वर्षान्त पर प्रगतिमान भवनों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	3744	2080	1664
राजेन्द्र नगर	188	188	-
प्रताप विहार	180	132	48
योग	4112	2400	1712

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2010-11 में अल्प आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 1200 भवनों/भूखण्डों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 512 भवनों एवं 688 भूखण्डों का निर्माण/विकास किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित था :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित इकाइयों की संख्या	पूर्ण इकाइयों की संख्या	वर्षान्त पर प्रगतिमान इकाइयों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	भवन 512	424	88
	भूखण्ड 688	50	638
योग	1200	474	726

8- अधिकृत निर्माणों के विरुद्ध की गई कार्यवाही का विवरण व शमन से प्राप्त आय का विस्तृत ब्यौरा :-

वर्ष 2010-11 में कुल 1014 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये, 502 अवैध निर्माणों के विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 104 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं एवं इसी अवधि में 910 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू0 44.54 करोड़ की आय हुई है।

9- विगत 06 माह में किये गये, कार्यों का विवरण :-

(1) नई आवासीय योजना का प्रारम्भ

प्राधिकरण द्वारा कोई नई आवासीय योजना प्रारम्भ न करते हुए प्राधिकरण द्वारा एन.एच.-24 से एन.एच.-58 पर मधुवन-बापूधाम योजना के नाम से 1398 एकड़ क्षेत्रफल में योजना के कार्यों को गति प्रदान की गयी, जिसमें वर्तमान में 6016 ई0डब्ल्यू0एस0 भवनों, मा0 काशीरामजी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत 1504 आवासीय भवनों तथा 512 एल0आई0जी0 भवनों का निर्माण कार्य प्रस्तावित है। वर्तमान परिपेक्ष्य में आवश्यकताओं के दृष्टिगत योजना में 60 वर्गमीटर, 120 वर्गमीटर, 200 वर्गमीटर, 300 वर्गमीटर के लगभग 3700 भूखण्डों सहित गुप हाउसिंग के 34 भूखण्ड व व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना के विकास कार्य कराये जा रहे हैं। गुप हाउसिंग के 04 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम0आई0जी0 श्रेणी के 1518 तथा एच0आई0जी0श्रेणी के 1056 बहुमंजिले आवासीय प्लेट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है।

(2) पलाईओवर एवं आर.ओ.बी. का निर्माण

ठाकुरद्वारा तिराहे पर पलाईओवर, डायमण्ड पैलेस के निकट आर.ओ.बी. तथा ए.एल.टी. सैंटर के निकट आर.ओ.बी. का निर्माण उत्तर प्रदेश राज्य सेतु निगम के माध्यम से कराते हुए वाहनों हेतु खोल दिया गया है। इसके अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा हिण्डन नदी पर दोनों सेतुओं के मध्य तीन लेन चौड़े सेतु का निर्माण का अनुबन्ध कर लिया गया है।

(3) मेट्रो रेल परियोजना

परियोजना के प्रथम चरण "आनन्द विहार से वैशाली तक मेट्रो रेल विस्तार (2.57 कि0मी0)" के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा रू0 260.00 करोड़ का भुगतान डी0एम0आर0सी0 को किया गया है। मेट्रो रेल पथ में बाधक विद्युत लाईन तथा उपकेन्द्र की शिफ्टिंग का कार्य प्राधिकरण स्तर से पूर्ण किया जा चुका है। परियोजना को दिनांक 30-6-2011 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है।

(4) यातायात व्यवस्था सुदृढीकरण

प्राधिकरण द्वारा यातायात व्यवस्था सुदृढीकरण के दृष्टिगत वर्तमान में शहर के निम्न मार्गों का सुदृढीकरण/निर्माण कराया जा रहा है:-

- (क) जी.टी. रोड को मेरठ रोड से जोड़ने वाली परियोजना के अन्तर्गत हिण्डन तटवर्ती बन्ध पर 6-लेन चौड़े (8.0 कि०मी०) मार्ग का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है ।
- (ख) एन०एच०-24 स्थित यू०पी०गेट (दिल्ली बार्डर) पर यातायात के सुगम आवागमन हेतु सड़क निर्माण/चौड़ीकरण (0.60 कि०मी०) का कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- (ग) मोहन नगर तिराहे से ज्ञानी बार्डर तक (5.60 कि०मी०) जी.टी. रोड को 4-लेन से बढ़ाकर 8-लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- (घ) भोपुरा तिराहे से लोनी रेलवे समपार तक (6.70 कि०मी०) लोनी रोड को 2-लेन से बढ़ाकर 4-लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- (च) जी.टी. रोड को एन.एच.-24 से जोड़ने हेतु समानान्तर हिण्डन कट कैनल एवं हिण्डन कट कैनल के मध्य स्थित बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क तथा हिण्डन कट कैनल के राईट बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क (7.70 कि०मी०) का निर्माण ।
- (छ) यू०पी०गेट(एन०एच०-58) से प्रारम्भ कर डाबर तिराहे तक (1.60 कि०मी०) लिंक रोड का 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण ।
- (ज) डाबर तिराहे से प्रारम्भ कर मोहन नगर होते हुए मेरठ तिराहे तक (8.50 कि०मी०) लिंक रोड का 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण ।
- (झ) एन०एच-24 से न्यू हालैण्ड फैंक्ट्री, ग्रेटर नोएडा को जोड़ने वाले 6 लेन लिंक रोड (1.50 कि०मी०) का निर्माण प्रगति पर है ।
- (ट) हिण्डन तटवर्ती बन्ध पर निर्माणाधीन सड़क के विस्तार के अन्तर्गत लोनी रोड को जोड़ने हेतु हिण्डन नदी पर सेतु सहित सड़क का निर्माण प्रगति पर है ।
- (ठ) एन०एच-24 से सी०आई०एस०एफ(इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-12 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- (ड) एन०एच-24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- (ढ) एन०एच-24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- (ण) एन०एच-24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं०-11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है ।
- (त) मेरठ रोड व ए०एल०टी की ओर से आने वाली सड़क के संयोजन बिन्दु स्थित चौराहे का विकास कार्य प्रगति पर है ।
- (5) सीवरेज व्यवस्था

प्राधिकरण द्वारा सीवेज निस्तारण के अन्तर्गत 56 एम.एल.डी. क्षमता के 04 सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण एस.बी.आर- (Sequential Batch Reactor) तकनीक पर डूंडाहेडा क्षेत्र में, इन्दिरापुरम, गोविन्दपुरम तथा मधुवन-बापूधाम आवासीय योजना के अन्तर्गत कराया जा रहा है, जिनको 30-9-11 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है । निर्माण के पश्चात निर्माण एजेन्सी द्वारा आगामी 5 वर्षों तक इनके संचालन एवं रख-रखाव का कार्य भी किया जायेगा ।

उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा उत्तर प्रदेश जल निगम द्वारा सम्पादित की जा रही "लोनी सीवरेज परियोजना" धनांक रु० 103.32 करोड़ के अन्तर्गत रु० 29.90 करोड़ की धनराशि सहभागिता के आधार पर उपलब्ध करायी जा रही है ।

- (6) पेयजल परियोजना
- उत्तर प्रदेश जल निगम द्वारा सम्पादित की जा रही 100 क्यूसेक गंगाजल परियोजना- फेस-2, धनांक रु० 169.42 करोड़ के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम, वैशाली एवं कौशाम्बी में 15 क्यूसेक गंगाजल उपलब्ध कराने हेतु समानुपातिक धनराशि रु० 19.43 करोड़ प्राधिकरण द्वारा निगम को उपलब्ध करायी जा रही है । इसके अतिरिक्त 15 क्यूसेक गंगाजल के आन्तरिक वितरण हेतु धनांक रु० 53.40 करोड़ की परियोजना प्राधिकरण द्वारा पूर्ण की जा चुकी है एवं 2000 से 3000 किलोलीटर क्षमता के 05 ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया । वर्तमान में 1500 से 3000 किलोलीटर क्षमता के 11 ओवर हैड टैंक का निर्माण तथा 28 नलकूपों का निर्माण प्रगति पर है ।
- (7) विद्युत परियोजना
- प्राधिकरण द्वारा गाजियाबाद विकास क्षेत्र में विद्युत आपूर्ति व्यवस्था के सुदृढीकरण के लिए उत्तर प्रदेश पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड को 01 नग 400 के०वी० विद्युत उपकेन्द्र के निर्माण हेतु लगभग चार एकड़ भूमि इन्दिरापुरम योजना क्षेत्र में उपलब्ध करायी गयी है । इसके अतिरिक्त 33/11 के.वी. 20 एम.वी.ए. क्षमता के 01 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण अहिंसा खण्ड, इन्दिरापुरम योजना में पूर्ण किया गया एवं 11 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण (कौशाम्बी-01, प्रताप विहार-01, राजनगर-01, शास्त्रीनगर-01, अम्बेडकर रोड-01, सेक्टर-6 वैशाली-01, इन्दिरापुरम-02 तथा मधुवन बापूधाम योजना-03) प्रगति पर है ।
- (8) अवस्थापना विकास निधि
- अवस्थापना विकास निधि के अन्तर्गत विगत 6 माह में प्रगतिमान 102 कार्ययोजनाओं के सापेक्ष 60 कार्ययोजनाएं पूर्ण की जा चुकी हैं । अवशेष कार्ययोजनाओं का कार्य गतिमान है, जिनको दिनांक 30-6-11 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है ।
- (9) निर्माण-विकास परियोजनाओं पर व्यय
- विगत 6 माह में योजनान्तर्गत एवं अवस्थापना निधि से निर्माण एवं विकास कार्यों पर रु० 422.47 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है ।

10- प्रवर्तन से सम्बन्धित प्रत्येक अधिकारी/ अभियन्ता को उनका Job Chart उपलब्ध कराते हुए उनका तदनु रूप लक्ष्य प्राप्ति हेतु लक्ष्य निर्धारित कर दिया जाये :-

वित्तीय वर्ष 2010-11 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रु० 150.00 करोड़ निर्धारित किया गया था, जिसके सापेक्ष रु० 44.54 करोड़ की प्राप्ति हुई । वर्ष 2011-12 में इस मद में रु० 200.00 करोड़ का लक्ष्य प्रस्तावित है । आय-व्यय के अनुमोदन के पश्चात अधिकारी/अभियन्तावार लक्ष्य का निर्धारण कर दिया जायेगा ।

11- न्यायालय में निस्तारित वादों की प्रगति एवं उपलब्धि

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विरुद्ध विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वादों में वर्तमान वित्तीय वर्ष में महत्वपूर्ण सफलता प्राप्त हुई है :-

- प्राधिकरण की इन्दिरापुरम आवासीय योजना के अन्तर्गत 05 एकड़ भूमि पर मै0 रामप्रस्थ बिल्डर्स द्वारा मौखिक विनिमय का उल्लेख करते हुए अनाधिकृत कब्जा किया हुआ था तथा न्यायालय में वाद सं0 1326/10 रामप्रस्थ बिल्डर बनाम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रस्तुत कर स्थगन आदेश प्राप्त किया हुआ था, जिसकी प्रभावी पैरवी कर उक्त स्थगन आदेश को निरस्त कराया गया और माननीय उच्चतम न्यायालय में भी दायर विशेष अनुमति याचिका भी खण्डित हुई और लगभग 60 करोड़ की भूमि मुक्त कराकर प्राधिकरण द्वारा विक्रय की गयी ।
- मा0 उच्च न्यायालय द्वारा मधुबन बापूधाम योजना हेतु दायर 120 याचिकायें प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत हुई थी, जिनमें से मात्र 76 याचिकाओं से आच्छादित भूमि के विषय में 18 विशेष अनुमति याचिकायें उच्चतम न्यायालय में दाखिल हुई हैं जो माननीय उच्चतम न्यायालय में सुनवाई हेतु सूचीबद्ध हैं तथा शीघ्र ही सुनवाई कराकर विशेष अनुमति याचिकायें निस्तारित कराई जायेगी जिनमें लगभग 160 एकड़ भूमि प्रभावित है । मोहिउद्दीनपुर कनावनी, इन्दिरापुरम विस्तार से सम्बन्धित 05 प्रकरण समझौते के आधार पर निस्तारित हो चुके हैं तथा अवशेष 25 याचिकाओं का निस्तारण कराया जा रहा है ।
- श्री मोती गोयल द्वारा अधिग्रहीत भूमि खसरा नं0 88, 89, 332, 333, 377/2 ग्राम हसनपुर भोवापुर के विषय में आयुक्त मेरठ मण्डल मेरठ के पत्र के आधार पर अभिनिर्णय से मुक्त कराते हुए सिविल जज के न्यायालय से वाद सं0 871/88, 188/89, 473/90 दायर कर अपने पक्ष में निर्णय करा लिया था, जिसके विरुद्ध प्राधिकरण द्वारा दायर अपीन सं0 573/88, 1147/90, 491/91 प्रस्तुत की गयी जो 16-12-10 को प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत हुई तथा आंशिक भाग पर कब्जा प्राप्त किया गया ।
- अम्बेडकर रोड पर लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत दो लैण्ड पॉलिसी धारकों के मध्य भूमि आवंटन के विषय में वर्ष 1979 से वाद न्यायालय में विचाराधीन था । इस महत्वपूर्ण प्रकरण में भी माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का तर्क स्वीकार करते हुए कि व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत आवंटित नहीं की जा सकती, प्राधिकरण की याचिका स्वीकार की गयी तथा श्री उग्रसेन के वारिसान का लैण्ड पॉलिसी का क्लेम नियत समय के अन्तर्गत प्रस्तुत न करने के कारण निरस्त हुआ । श्री मनोहर लाल के वारिसान को भी व्यावसायिक भूमि लैण्ड पॉलिसी के अन्तर्गत न आवंटित करने के निर्देश दिये ।
- श्रीमती लता जैन द्वारा वर्ष 1989 में 500 वर्ग मीटर नर्सिंग होम के लिए आवेदन किया गया था परन्तु उनको आवंटित भूखण्ड पर अनाधिकृत कब्जा होने के कारण प्राधिकरण द्वारा उन्हें भूखण्ड आवंटित कर कब्जा नहीं दिया जा सका । श्रीमती लता जैन द्वारा इन्दिरापुरम में 3438 वर्ग मीटर भूखण्ड आवंटित किये जाने के राज्य आयोग से आदेश प्राप्त कर लिये गये थे जिस प्रकरण में प्राधिकरण द्वारा उच्च न्यायालय व उच्चतम न्यायालय में याचिका दायर कर स्थगन आदेश प्राप्त किया गया तथा मा0 न्यायालय द्वारा प्राधिकरण का तर्क स्वीकार करते हुए 500 वर्ग मीटर से अधिक भूखण्ड आवंटित न करने के आदेश पारित किये गये ।

इस प्रकार प्राधिकरण को विगत माह में न्यायालय में सराहनीय सफलता प्राप्त हुई है। अवलोकनार्थ आख्या प्रस्तुत है ।

12- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण शहर के सुनियोजित विकास के साथ-साथ पर्यावरण संरक्षण एवं सुधार

विगत 06 माह के कार्यों का विवरण

- (1) वृक्षारोपण- शासन आदेश सं0 1613/आठ-1-07-34विधि/10 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग लखनऊ दिनांक 19 अप्रैल 2010 द्वारा प्राधिकरण के लिये निर्धारित 1,17,000(एक लाख सत्तरह हजार) वृक्षारोपण लक्ष्य दिनांक 30-9-2010 तक पूर्ण करना था, जिसके सापेक्ष दिनांक 31-8-2010 तक 1,21,000(एक लाख इक्कीस हजार) पौधे रोपित किये जा चुके हैं।
- (2) पार्क/हरित पट्टी का विकास एवं सौन्दर्यकरण
 - वैशाली योजना सेक्टर-4 में याचिका समिति पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख-रखाव कार्य किया जा रहा है ।
 - इन्दिरापुरम योजना में वैभव पार्क का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख-रखाव कार्य किया जा रहा है ।
 - इन्दिरापुरम योजना में एन0एच0-24 पर सी0आई0एस0एफ0 टी0 प्वाइंट का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख-रखाव का कार्य किया जा रहा है ।
 - इन्दिरापुरम योजना में ज्ञानखण्ड-4 के सामने सुचेता कृपालानी मार्ग एवं हिण्डन कट कैनाल के मध्य ग्रीन वैली पार्ट-1 व 2 का विकास एवं सौन्दर्यकरण का कार्य प्रगति पर है ।
 - इन्दिरापुरम योजना में आठ राउण्ड एबाउट का विकास एवं सौन्दर्यकरण/रख-रखाव कार्य किया जा रहा है ।
 - जिला मुख्यालय के सामने हापुड़ रोड के दोनों तरफ उपलब्ध कच्ची पट्टी पर पलाई ओवर से हापुड़ चुंगी तक शोभाकारी एवं अलंकृत छायादार/झांडीदार वृक्षारोपण के साथ हरियाली विकसित करने का कार्य/रख-रखाव किया जा रहा है ।
- (3) पार्क/हरित पट्टी एवं वृक्षारोपण का रख-रखाव
 - विगत 05 वर्षों में प्राधिकरण द्वारा औसतन 1,00,000(एक लाख) पौधे प्रतिवर्ष रोपित किये गये हैं, जिसका रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है ।
 - विगत 05 वर्षों में प्राधिकरण द्वारा विकसित 86 पार्कों का रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है जिसमें मुख्यतः राजेन्द्र नगर स्थित डा0 राम मनोहर लोहिया पार्क क्षेत्रफल 40 एकड़ इन्दिरापुरम स्थित स्वर्णजयन्ती पार्क क्षेत्रफल 25 एकड़, रानी अवंतिबाई पार्क क्षेत्रफल 07 एकड़ राजनगर स्थित सेन्ट्रल पार्क क्षेत्रफल 25 एकड़ (विस्तारीकरण पार्क प्रगति पर) एवं मानव औषधीय पार्क क्षेत्रफल 4.5 एकड़ तथा कविनगर स्थित कलाधाम पार्क क्षेत्रफल 7.5 एकड़ शामिल है ।
 - गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 122 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 2-7-2010 के मद सं0 03 के प्रस्ताव पर निर्देशित निर्णय के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्राधिकरण हरियाली के प्रति सजग है । सत्र 2010-11 में 1,21,000 पौधे रोपित किये गये हैं, जिसकी कार्य योजना शासन को प्रेषित की गयी है । प्राधिकरण की योजनाओं में मुख्य/सम्पर्क मार्ग के किनारे खाली भूमि पर भी वृक्षारोपण किया गया है तथा जी0टी0 रोड की दोनों तरफ महामाया स्टेडियम से ठाकुरद्वारा पलाई ओवर तक, हापुड़ रोड पर ठाकुरद्वारा पलाई ओवर से पुराना बस अड्डा पलाई ओवर तक तथा मेरठ रेलवे लाईन पलाई ओवर से हापुड़ चुंगी तक सड़क के दोनों तरफ यथा उपलब्ध भूमि पर वृक्षारोपण किया गया है ।

उल्लेखनीय है कि विकसित पार्कों एवं रोपित पौधों का समुचित रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा अनुबन्ध प्रक्रिया के अन्तर्गत निर्धारित मानकों एवं मापदण्डों के अनुरूप स्थानीय पंजीकृत एजेन्सियों के माध्यम से कराया जा रहा है ।

मद संख्या : 04

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010-11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011-12 का प्रस्तावित आय-व्ययक ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का वित्तीय वर्ष 2010-11 का वास्तविक एवं वित्तीय वर्ष 2011-12 का प्रस्तावित आय-व्ययक प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/ स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है ।

मद सं०: 05

विषय: आवासीय सह-व्यसायिक भू-उपयोग हेतु जोनिंग रेगुलेशन के अर्न्तगत विभिन्न क्रियाओं की अनुमन्यता के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 के मद सं० 12 में वैशाली योजना के सैक्टर-1 स्थित लगभग 25500 वर्ग मी० भूमि का भू-उपयोग "कार्यालय" से "आवासीय सह-व्यवसायिक" किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया था। बोर्ड द्वारा यह भी निर्णय लिया गया था कि उपरोक्त भू-उपयोग परिवर्तन हेतु जोनिंग रेगुलेशन एवं भवन उपविधि में संशोधन आवश्यक हो तो उक्त के सम्बन्ध में परीक्षण कर प्रस्ताव बोर्ड के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाये। प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय निम्नानुसार है :-

"विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त 25500 वर्ग मी० भूमि का भू-उपयोग आवासीय सह-व्यवसायिक किये जाने के प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया एवं तदनुसार आवश्यक कार्यवाही किये जाने के आदेश दिये गये। यह भी निर्देश दिये गये कि इस हेतु यदि जोनिंग रेगुलेशन व भवन उपविधि में संशोधन आवश्यक हो तो उक्त का परीक्षण कर प्रस्ताव बोर्ड के माध्यम से शासन को प्रेषित किया जाये।"

उल्लेखनीय है कि गाजियाबाद महायोजना-2021 में "आवासीय सह-व्यवसायिक" भू-उपयोग (मिश्रित भू-उपयोग) की श्रेणी दर्शित नहीं है। जबकि वर्ष 2000 में उ०प्र० शासन द्वारा तैयार किये गये माडल जोनिंग रेगुलेशन में इस प्रकार का प्राविधान निर्दिष्ट था। माडल जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों की प्रति संलग्न है।

अतः गाजियाबाद महायोजना-2021 में आवासीय सह-व्यवसायिक (मिश्रित आवासीय) भू-उपयोग के अर्न्तगत माडल जोनिंग रेगुलेशन में उक्त भू-उपयोग में दर्शित क्रियाओं हेतु अनुमन्यता सम्बन्धी प्राविधानों को गाजियाबाद महायोजना-2021 के लिये स्वीकार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

मद सं०: 06

विषय : कमला नेहरू नगर के अर्न्तगत भारत सरकार के कार्यालयों की स्थापना हेतु योजना के अर्न्तगत कतिपय क्षेत्र पार्क एवं खुले स्थल (स्टेडियम) एवं सिटी फोरेस्ट भू-उपयोग से कार्यालय भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में ।

नेशनल डिजास्टर रेसपांस फोर्स (NDRF) की आठवीं वाहिनी की स्थापना हेतु कमला नेहरू नगर में 73.15 एकड़ भूमि जो इन्हे केन्द्रीय लोक निर्माण विभाग द्वारा सौंपी गयी है, पर वाहिनी की स्थापना हेतु दिनांक 21.02.11 को मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि केन्द्र सरकार के कार्यालय परिसर हेतु प्रस्तावित भूमि के पूर्वी सीमा पर स्थित है, जो महायोजना तैयार करते समय रिक्त भूमि के रूप में थी तथा यह भूमि ग्राम हरसौंवा की आबादी के पृष्ठ भाग में स्थित है। गाजियाबाद महायोजना-2021 में स्थल की स्थिति अवलोकनीय है। महायोजना सम्बन्धी परीक्षण से स्पष्ट हुआ कि स्थल का भू-उपयोग मुख्यतः पार्क एवं खुले स्थल (स्पोर्ट सेन्टर) एवं विद्यमान नहर के साथ-2 दर्शित ग्रीन बेल्ट, 45 मी० चौड़ा महायोजना मार्ग एवं सिटी फोरेस्ट के अर्न्तगत निर्दिष्ट है। महायोजना सम्बंधित आपत्तियों से संस्था को सूचित कर दिया गया है। NDRF द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार सजरा मानचित्र पर महायोजना-2021 के भू-उपयोग दर्शित करते हुए मानचित्र संलग्न है। प्रश्नगत भूमि में से महायोजना 45 मी० चौड़ा महायोजना मार्ग भी गुजर रहा है। वर्तमान प्रस्तावनाएं मुख्यतः पार्क एवं खुले स्थल (स्पोर्ट सेन्टर) भू-उपयोग के अर्न्तगत प्रस्तावित की गई है।

सेनानी आठवीं वाहिनी NDRF द्वारा अपने पत्र दिनांक 05.04.2011 के द्वारा अवगत कराया गया कि NDRF की वाहिनी को गाजियाबाद में स्थापित करने हेतु गृह मंत्रालय भारत सरकार द्वारा विभिन्न अस्थायी स्ट्रक्चर की स्वीकृतियां प्रदान की गई हैं तथा उक्त कार्य को चार माह में समाप्त कर वाहिनी को गाजियाबाद शिफ्ट किया जाना है। वर्तमान में यह वाहिनी अन्य फोर्स की भूमि पर ग्रेटर नोएडा में तम्बुओं में रह रही है। मूल विभाग द्वारा अपनी वाहिनी स्थापित किये जाने के कारण वाहिनी दिनांक 21.03.11 तक गाजियाबाद शिफ्ट होने का उल्लेख पत्र दिनांक 05.04.11 में किया गया है।

उपरोक्त सम्बन्ध में अवगत कराना है कि केन्द्र सरकार द्वारा वर्ष 1962 में केन्द्र सरकार के विभिन्न कार्यालयों की स्थापना हेतु भूमि अर्जित की गयी थी तथा महायोजना-2001 में प्रश्नगत स्थल को कार्यालय (संलग्न) भू-उपयोग में प्रदर्शित किया गया था। गाजियाबाद महायोजना-2021 को तैयार करते समय चूंकि प्रश्नगत भूमि भारत सरकार के कार्यालय काम्प्लेक्स के पूर्वी किनारे पर खुली भूमि के रूप में स्थित है तथा इसमें किसी प्रकार का विकास सर्वेक्षण में दृष्टिगोचर नहीं होने के फलस्वरूप इसे पार्क/खुले स्थल (स्पोर्ट सेन्टर) उपयोग में दर्शा दिया गया। CPWD द्वारा महायोजना-2021 के प्रकाशन के समय कोई आपत्ति प्रेषित नहीं की गई थी।

उल्लेखनीय है कि भारत सरकार की गाजियाबाद में प्रश्नगत स्थल पर लगभग 1012.61 एकड़ भूमि स्थित है। CPWD द्वारा इस भूमि हेतु बनाये गये तलपट मानचित्र एवं महायोजना-2001 में निर्धारित कार्यालय उपयोग के आधार पर भारत सरकार की भिन्न-भिन्न विभागों को आवंटित भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा भवन मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान की जाती रही है।

उपरोक्तानुसार ग्राम हरसांव तहसील व जिला गाजियाबाद मे भारत सरकार के कार्यालय काम्पलेक्स के विकास हेतु अर्जित भूमि मे से 45 मी0 चौडी महायोजना मार्ग तथा ग्रीन बेल्ट को छोडकर शेष भूमि जिसका क्षेत्रफल लगभग 52.92 एकड है, का भू-उपयोग महायोजना-2021 मे निर्धारित भू-उपयोग "पार्क एवं खुले क्षेत्र (स्पोर्ट सेन्टर)" एवं सिटी फोरेस्ट से महायोजना-2001 के प्राविधानो के अनुसार "कार्यालय" भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने पर विचार हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद सं0: 07

विषय:- लोनी महायोजना के अर्न्तगत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के विरुद्ध महायोजना-2021 मे प्रदर्शित हरित पट्टी का भू-उपयोग आवासीय मे परिवर्तित करने के सम्बन्ध में।

मैसर्स सदगुरु लैण्ड फाईनेन्स द्वारा खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, लोनी की 73.69 एकड भूमि पर प्रस्तुत आवासीय तलपट मानचित्र को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.05.1987 को अनुमोदित किया गया था तथा प्रश्नगत खसरा पर दिनांक 20.09.88 को संशोधित मानचित्र स्वीकृत किया गया। प्रश्नगत कालोनी के विकास के बाद वर्ष 1992 मे सम्पूर्ति प्रमाण पत्र भी निर्गत किया जा चुका है। सम्पूर्ति मानचित्र मे ग्रुप हाउसिंग हेतु आरक्षित भूखण्ड पर भू-स्वामी द्वारा दिनांक 02.02.10 को स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया। लोनी महायोजना के परीक्षण मे स्पष्ट हुआ कि भूखण्ड के सामने स्थित महायोजना मार्ग के साथ-2 ग्रीन बेल्ट प्रदर्शित है जो तत्समय प्रभावी महायोजना-2001 मे नही थी जिसके कारण ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड प्रभावित हो रहा है।

विकासकर्ता द्वारा अवगत कराया गया कि ड्राफ्ट महायोजना जिस पर आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये थे पर भी उनके द्वारा आपत्ति प्रकट की गयी थी। प्रकरण मे वस्तुस्थिति निम्नवत है :-

1. प्रश्नगत कालोनी का कम्प्लीशन प्लान वर्ष 1992 मे अनुमोदित है।
2. अनुमोदित कम्प्लीशन प्लान व तत्समय प्रभावी महायोजना-2001 मे सडक के किनारे कोई ग्रीन बेल्ट प्रदर्शित नही थी।
3. महायोजना-2021 के प्रारूप पर आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाते समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत आपत्ति पर निम्न निर्णय पारित किया गया था :-

" लोनी क्षेत्र मे बांध रोध के निकट प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत ले-आउट का परीक्षण कर लिया जाये तथा केवल स्वीकृत मानचित्रो के अनुसार क्षेत्र को आवासीय किया जा सकता है। शेष आपत्ति मान्य नही है।"

4. महायोजना-2021 के प्रतिवेदन मे प्राविधान है कि यदि अधिनियम के अर्न्तगत किसी परिक्षेत्र (जोन) की परिक्षेत्रीय विकास योजना या किसी स्थल का ले-आउट प्लान एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित है तो ऐसी स्थिति मे उक्त स्थल/भूखण्ड का अनुमन्य भू-उपयोग परिक्षेत्रीय विकास योजना या विन्यास मानचित्र मे निर्दिष्ट उपयोग के अनुसार ही होगा।
5. उपरोक्तानुक्रम में निम्न दो विकल्पों पर शासन का अभिमत प्राप्त करने हेतु पत्र सं0 807/नियो0अनु0/10 दिनांक 16.12.10 प्रेषित किया गया था।

(i) महायोजना 2021 की पुस्तिका के पृष्ठ सं0 102 पर उल्लेखित प्रस्तर-1.93 के अनुसार संदर्भित 30 मीटर चौडे महायोजना मार्ग के सापेक्ष प्रदर्शित 'हरित पट्टी' भूउपयोग को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत उपरोक्त तलपट मानचित्र की सीमा तक प्रभावी न मानते हुए स्वीकृत तलपट मानचित्र/कम्प्लीशन प्लान के अनुसार प्रदर्शित भू-उपयोग माना जाये। अथवा

(ii) महायोजना 2021 के मानचित्र पर प्रदर्शित संदर्भित महायोजना मार्ग के सापेक्ष हरित पट्टी भू-उपयोग को नियमानुसार आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित करने की कार्यवाही की जाये।

उपरोक्तानुक्रम में शासन के पत्र सं0 477/8-3-11-7विविध/11 दिनांक 23.03.11 (प्रति संलग्न) के माध्यम से शासन का अभिमत प्राप्त हुआ है, जो निम्नवत है-

"यदि प्रश्नगत 30 मीटर चौडी हरित पट्टी का भू-उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य है, तो उसके औचित्य के सम्बन्ध मे प्राधिकरण बोर्ड मे प्रस्ताव रखकर नियमानुसार संस्तुति शासन को उपलब्ध कराने का कष्ट करे।"

6. इसी प्रकृति के अन्य प्रकरण (खसरा सं. 1 से 12, 25 से 35 व अन्य ग्राम सादुल्लाबाद) मे तलपट मानचित्र की स्वीकृति के उपरान्त महायोजना-2001 व 2021 मे भू-उपयोग स्वीकृत उपयोग के विपरित होने के कारण पूर्णता प्रमाण निर्गत करने सम्बन्धी दिये गये आवेदन को निरस्त कर दिये जाने के दृष्टिगत विकासकर्ता मैसर्स चौधरी प्रोपर्टीज द्वारा दायर याचिका सं0 22445/07 मे माननीय उच्च न्यायालय द्वारा निम्न आदेश पारित किये गये थे :-

"भू-उपयोग परिवर्तन की औपचारिकता पूर्ण करा ली जाये और विलम्ब की दशा मे भी पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार निर्गत किया जाय"

प्रश्नगत प्रकरण मे शासन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के निर्देश निर्गत किये जिसके क्रम मे प्रकरण प्राधिकरण की गत बैठक दिनांक 25.11.10 मे प्रस्तुत किया गया तथा निर्णय के क्रम मे जन-सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव मांगे जा चुके है।

चूकि दोनो प्रकरण एक ही प्रकृति के है अतः मैसर्स सदगुरु फाईनेन्स की ग्राम सादुल्लाबाद की खसरा सं0 1215,1216 व अन्य पर विकसित कालोनी मे स्थित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार 3156.52 वर्ग मी0 है, मे से 2070.00 वर्ग मी0 भूमि का

भू-उपयोग महायोजना-2021 में प्रदर्शित ग्रीन बैल्ट भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं०: 08

विषय: रमते राम रोड पर वर्तमान में स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स/पार्किंग योजना के मानचित्र के सम्बन्ध में।

नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा रमते राम रोड पर वर्तमान में स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर मल्टीप्लेक्स/पार्किंग योजना का मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। गाजियाबाद महायोजना-2021 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग जी०टी० रोड पर 12 मी० गहराई तक "बाजार स्ट्रीट" व अवशेष भाग "नगरीय निर्मित क्षेत्र" के अर्न्तगत स्थित है। गाजियाबाद महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार "नगरीय निर्मित क्षेत्र" भू-उपयोग में मल्टीप्लेक्स किया विशेष अनुमति से अनुमन्य है। सन्दर्भित भूखण्ड का क्षेत्रफल 5824.20 वर्ग मी० है जो जी०टी० रोड/रमते राम रोड पर स्थित है। मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्रफल 269.29 वर्ग मी० को घटाने के उपरान्त भूखण्ड का क्षेत्रफल 5554.91 वर्ग मी० शेष रहता है। विशेष समिति की दिनांक 21.02.11 को आहूत बैठक के कार्यवृत्त (प्रति संलग्न) के अनुसार "विशेष समिति" द्वारा सन्दर्भित स्थल पर मल्टीप्लेक्स/पार्किंग किया कतिपय शर्तों के साथ अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गयी है। कार्यवृत्त की शर्त सं० 7 के अनुसार-

"प्रस्तावित स्थल/भूखण्ड ऐसे मार्गों से घिरा है, जहां (विद्यमान व्यवसायिक व अन्य क्रियाओं के कारण) यातायात एक गम्भीर समस्या बनी हुई है। प्रश्नगत प्रस्तावित निर्माण कार्य से यातायात में और अधिक बढ़ोतरी की प्रबल सम्भावना है। ऐसी स्थिति में मानचित्र स्वीकृति से पूर्व पुलिस अधीक्षक यातायात का अनापत्ति प्राप्त करना होगा।"

उपरोक्तानुक्रम में पुलिस अधीक्षक यातायात को पत्रांक सं० 89 दिनांक 10.03.11 प्रेषित किया गया था तथा अनुस्मारक पत्र सं० 105 दिनांक 28.03.11 प्रेषित किया गया है, किन्तु उक्त कार्यालय की आपत्ति/अनापत्ति वर्तमान तक अप्राप्त है।

मानचित्र का तकनीकी विवरण निम्नवत है :-

भूखण्ड का क्षेत्र	5824.20 वर्ग मी०
मार्गाधिकार से प्रभावित क्षेत्र	269.29 वर्ग मी०
शेष भूखण्ड का क्षेत्र	5554.91 वर्ग मी०
'बाजार स्ट्रीट' भूउपयोग क्षेत्र	674.64 वर्ग मी०
अवशेष भूखण्ड का क्षेत्र	4880.27 वर्ग मी०
अनुमन्य भू-आच्छादन	1952.11 वर्ग मी० (40 प्रतिशत)
अनुमन्य एफ०ए०आर०	5856.32 वर्ग मी० (1.20)

निर्माण का विवरण	अनुमन्य	प्रस्तावित
भूतल	1952.11 वर्ग मी० (40 प्रतिशत)	1687.33 वर्ग मी०
प्रथम तल		1678.53 वर्ग मी०
द्वितीय तल		1591.32 वर्ग मी०
तृतीय तल		888.63 वर्ग मी०
एफ०ए०आर०	5856.32 वर्ग मी० (1.20)	5845.81 वर्ग मी०
व्यवसायिक क्षेत्र	1756.90 वर्ग मी०	1753.77 वर्ग मी०
	(कुल एफ.ए.आर. का 30 प्रतिशत) (भूतल-1678.53 वर्गमी०)	(प्रथम तल-75.24 वर्ग मी०)

पार्किंग	आवश्यक 78	प्रस्तावित बेसमेन्ट- 127
		ग्राउण्ड पार्किंग - 59

उपरोक्त से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित मल्टीप्लेक्स हेतु आवश्यक 78 पार्किंग स्पेस के स्थान पर नगर निगम द्वारा कुल 186 पार्किंग स्पेस का प्राविधान किया गया है, जो इस क्षेत्र में पार्किंग की समस्या को किसी सीमा तक कम करेगा।

अतः उपरोक्तानुसार शासन स्तर से गठित "विशेष समिति" की संस्तुति के क्रम में रमते राम रोड पर वर्तमान में स्थित नगर निगम के जलकल कार्यालय व उसके साथ संलग्न भूमि पर नगर आयुक्त, नगर निगम गाजियाबाद द्वारा मल्टीप्लेक्स/पार्किंग किया अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 09

विषय : मैसर्स अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा ग्राम डूंडाहेडा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा. लि. द्वारा ग्राम डूंडाहेडा में कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ के अन्तर्गत प्रथम चरण में 127 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर./ले-आउट विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दिनांक 29.11.06 को निर्गत किया गया। तदोपरान्त दिनांक 09.05.07 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ।

विकासकर्ता द्वारा द्वितीय चरण में लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर अवशेष 25.89 एकड़ भूमि के लाईसेंस का नवीनीकरण कराने के उपरान्त कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 152.89 एकड़ में से कब्रिस्तान, निर्मित समाधि तथा पूर्व में लाईसेंस में सम्मिलित नाले की भूमि को घटाने के उपरान्त कुल नेट क्षेत्रफल 140.63 एकड़ पर योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई जिस पर डी.पी.आर. समिति की बैठक दिनांक 28.02.11 के निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 17.03.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी। विकासकर्ता द्वारा चूंकि पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार ही स्थल पर निर्माण/विकास कार्य किए गए/किए जा रहे हैं, अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. पर दिनांक 28.03.11 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति की बैठक में निर्णय लिया गया कि प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. में प्रस्तावित भू-उपयोग के मानकों के अनुसार ही किया जाये। तत्क्रम में प्रस्तुत डी.पी.आर. का समिति द्वारा परीक्षण किया गया। समिति द्वारा दिनांक 28.03.11 को डी.पी.आर. के परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/ अभियुक्तियों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 08.04.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. /ले-आउट प्रस्तुत की गयी जिसका विभागीय परीक्षण कराया गया। डी.पी.आर./ले-आउट प्रचलित भवन उपविधि एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। विस्तृत विवरण निम्नवत् है-

- | | | | |
|----|---|---|----------------------------|
| 1. | विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के पंजीकरण का दिनांक | : | 29.05.06 |
| 2. | अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल | : | 152.89 एकड़ |
| 3. | लाईसेंस निर्गत किये जाने का दिनांक | : | 29.05.2006 |
| 4. | प्रथम चरण में डी.पी.आर. में सम्मिलित भूमि का क्षेत्रफल | : | 127.00 एकड़ |
| 5. | डी.पी.आर./तलपट मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक | : | 18.11.2006 |
| 6. | डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादन का दिनांक | : | 09.05.2007 |
| 7. | वर्तमान में द्वितीय चरण में पुनरीक्षित डी.पी.आर. में सम्मिलित नेट योजना क्षेत्रफल (नाले, कब्रिस्तान व समाधि की भूमि घटाने पर) | : | 140.63 एकड़ |
| 8. | वर्तमान तक कुल लैण्ड असेम्बली | : | 88.66 एकड़ (63.04 प्रतिशत) |
| 9. | भूमि का क्षेत्रफल - | | |

1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल	140.63 एकड़
2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल	88.66 एकड़ (63.04 प्रतिशत)
3. ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल	15.6204 एकड़
4. निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल	36.3496 एकड़

उपरोक्त ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि के अन्तर्गत नगर निगम की 14 एकड़ भूमि भी सम्मिलित है जिसका भू-उपयोग वर्तमान में डम्पिंग यार्ड है। पूर्व में उक्त भूमि का भू-उपयोग आवासीय होने के कारण आवासीय भू-उपयोग में विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है। वर्तमान में भी विकासकर्ता द्वारा प्रश्नगत भूमि पर पूर्व स्वीकृत प्रस्तावनाओं को यथावत रखते हुए डी.पी.आर./ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

10. महायोजना भू-उपयोग-

1.	आवासीय क्षेत्रफल	138.56 एकड़
2.	मास्टर प्लान ग्रीन (60 मीटर चौड़ी)	1.69 एकड़
3.	संस्थागत क्षेत्र	0.38 एकड़

11. लैण्ड यूज एनालिसिस

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित विभिन्न उपयोग का विवरण निम्नवत् हैं-

उपयोग	प्रस्तावित क्षेत्रफल (एकड़ में)	प्रतिशत (%)
आवासीय		
क. भूखण्डीय विकास	30.57	22.06
ख. ग्रुप हाउसिंग	33.30	24.02
ग. ई0डब्ल्यूएस0/एल0आई0जी0	5.00	3.61
कुल योग	68.86	49.69
व्यवसायिक	5.80	4.19
पब्लिक/सेमी पब्लिक	10.77	7.77
ग्रीन/ओपेन स्पेस	21.82	15.75
आन्तरिक सड़कें	31.31	22.60
कुल योग	138.56	100.00

नीति के अनुरूप वांछित 10 प्रतिशत ई.डब्ल्यूएस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. भवनों/ भूखण्डों हेतु कुल 5.00 एकड़ क्षेत्रफल के तीन भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 784 यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के अन्तर्गत 5 एकड़ भूमि में से लगभग 4 एकड़ (80 प्रतिशत) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है जिस पर एल.आई.जी./ई.डब्ल्यूएस. भवनों की स्वीकृति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जो स्वीकृति की प्रक्रिया में है।

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं ई.डब्ल्यूएस./एल.आई.जी. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 24070 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 429 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमत्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है। सुविधाओं की प्रस्तावना नियमानुसार है। जो संलग्नक के अनुसार है।

- डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र हेतु शासन/ प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों में निम्न शर्तें मुख्य हैं- डी.पी.आर. के साथ संलग्न 140.63 एकड़ भूमि के तलपट मानचित्र में अन्य के स्वामित्व की 51.97 एकड़ भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/ अध्यापति करने के पश्चात ही होगा।
- योजनान्तर्गत नगर निगम की स्वामित्वाधीन डम्पिंग यार्ड भू-उपयोग हेतु आरक्षित 14 एकड़ भूमि पर कोई निर्माण/ विकास कार्य तब तक न किया जायेगा जब तक कि उक्त भूमि का नियमानुसार भू-उपयोग वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित न हो जाये तथा उक्त भूमि विकासकर्ता को हस्तान्तरित न कर दी जाये।

प्रश्नगत 14 एकड़ भूमि के वर्तमान भू-उपयोग डम्पिंग यार्ड को पूर्व की भाँति आवासीय किये जाने हेतु कुछ याचिकायें माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन हैं, जिस पर माननीय न्यायालय का आदेश अन्तिम होगा। यदि डम्पिंग यार्ड हेतु निर्णय आता है तो पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार उक्त भूमि पर आवासीय भू-उपयोग में दर्शायी गयी सुविधाओं/ले-आउट ग्रीन की पूर्ति अवशेष क्षेत्र के तलपट मानचित्र में करते हुए विकासकर्ता को पुनरीक्षित तलपट मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।

- पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण /विक्रय /विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।
- वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट में दर्शित ई.डब्ल्यूएस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण/विकास विकासकर्ता को अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर प्लॉट चार्ट में दर्शाये गये टाईम शैड्यूल के अनुसार अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अनिवार्य रूप से करना होगा।
- प्रस्तावित ले-आउट प्लान में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के क्षेत्रफल में से वांछित ओपन स्पेस/ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अनुमत्य होंगे।
- पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 09.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।

7. विकासकर्ता को योजना हेतु पर्यावरण एवं वन मंत्रालय भारत सरकार की पर्यावरणीय स्वीकृति अन्य समस्त वांछित अनापत्तियों के साथ तीन माह के अन्दर अनिवार्य रूप से प्रस्तुत करनी होगी।

उपरोक्त के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.2011 के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 19.04.2011 में की गयी संस्तुतियों के क्रम में विकासकर्ता की संशोधित डी.पी.आर. एवं उसके स्वामित्व की भूमि पर ले-आउट स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 10

विषय : मैसर्स अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा में विकसित की जा रही इन्टीग्रेटेड टाउनशिप की पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान के अनुमोदन के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पंजीकृत व लाईसेंस प्राप्त विकासकर्ता मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. द्वारा ग्राम शाहपुर बम्हेटा में कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ भूमि पर योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी.पी.आर./ले-आउट विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि पर अनुमन्य किये जाने हेतु बोर्ड बैठक दि. 18.11.06 में प्रदान किये गये अनुमोदन उपरान्त दिनांक 09.11.06 को निर्गत किया गया। तदोपरान्त दिनांक 07.05.07 को डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित हुआ।

विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस के अन्तर्गत अतिरिक्त भूमि क्रय कर लाईसेंस की सीमा में आंशिक परिवर्तन करते हुए कुल क्षेत्रफल 185 एकड़ के लिए दिनांक 09.03.11 को योजना की पुनरीक्षित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई। प्राधिकरण द्वारा प्रेषित विभागीय आपत्ति दिनांक 14.03.11 के क्रम में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 16.03.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर. प्रस्तुत की गयी। जिस पर दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया – विकासकर्ता द्वारा पूर्व स्वीकृत डी.पी.आर. के अनुसार स्थल पर जो विकास कार्य किया गया है वह विकास की श्रेणी में नहीं आता है चूँकि विकासकर्ता की डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत है तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादित है एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी.पी.आर. में टाईम शेड्यूल डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा के अनुसार ही रखा गया है अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. का परीक्षण मूल डी.पी.आर. की स्वीकृति के मानकों के अनुसार ही किया गया है।

समिति द्वारा परीक्षणोपरान्त लिये गये निर्णय/अभियुक्तियों के अनुपालन में विकासकर्ता द्वारा दिनांक 11.04.11 को योजना की संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्रस्तुत की गयी जिसका विभागीय परीक्षण कराया गया। डी.पी.आर./ले-आउट प्रचलित भवन उपविधि एवं इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। विस्तृत विवरण निम्नवत् है—

1.	विकासकर्ता कम्पनी/कन्सॉर्शियम के पंजीकरण का दिनांक	:	10.02.06
2.	अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल	:	185 एकड़
3.	लाईसेंस निर्गत किये जाने का दिनांक	:	29.05.2006
4.	डी.पी.आर. में सम्मिलित भूमि का क्षेत्रफल	:	185 एकड़
5.	डी.पी.आर./तलपट मानचित्र के अनुमोदन का दिनांक	:	18.11.2006
6.	डवलपमेंट एग्रीमेंट निष्पादन का दिनांक	:	07.05.2007
7.	वर्तमान में पुनरीक्षित डी.पी.आर. में सम्मिलित नेट योजना क्षेत्रफल (तालाब का क्षेत्रफल 0.31 एकड़ को छोड़कर)	:	184.69 एकड़
8.	वर्तमान तक कुल लैण्ड असेम्बली	:	116.9791 एकड़ (63.33 प्रतिशत)

9. पंजीकरण की स्थिति :

विकासकर्ता का पंजीयन मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि. (कन्सॉर्शियम) के नाम से दिनांक 10.02.06 में श्रेणी 'ए' के अन्तर्गत किया गया है। पंजीकरण के समय विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत पंजीकृत एम.ओ.यू. दिनांक 01.07.05 में चार कम्पनियों की सहभागिता थी। एम.ओ.यू. में सम्मिलित चार कम्पनियों मै. अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0., मै.वी.के.अग्रवाल एण्ड कं., मै. सनगलो बिल्डर्स प्रा.लि. एवं मै. मनचन्दा एण्ड मनचन्दा बिल्डर्स प्रा.लि. के टर्नओवर, नेटवर्थ एवं रियल इस्टेट में अनुभव के आधार पर पंजीकरण किया गया है, तत्पश्चात् विकासकर्ता द्वारा लैण्ड असेम्बली के लिए 8 सबसिड्री कम्पनियों को शामिल किया गया जिनको मिलाकर बनाये गये कन्सॉर्शियम को विकासकर्ता द्वारा दि. 17.03.11 को सब रजिस्ट्रार कार्यालय में पंजीकृत कराकर दिनांक 18.03.11 को प्रस्तुत किया गया है। जिस पर दिनांक 28.03.2011 को शासन द्वारा गठित समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है—

वर्तमान में प्रस्तुत कन्सॉर्शियम में पंजीकरण के समय की चारों कम्पनियाँ सम्मिलित हैं जिनका टर्नओवर, नेटवर्थ एवं अनुभव पूर्ववत् है, जिससे मूल एम.ओ.यू. की कहीं भी अवहेलना नहीं होती है। अतः प्रस्तुत नवीन कन्सॉर्शियम के अनुसार नया पंजीकरण जारी किया जाए।

10. लाईसेंस क्षेत्रफल :

विकासकर्ता द्वारा कुल लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पर डी.पी.आर. पूर्व में स्वीकृत करायी गयी थी। वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.03.11 एवं 28.03.11 में कतिपय अपहिरहार्य परिस्थितियों/साइट कन्डीशन्स के कारण योजना क्रियान्वित न हो सकने का उल्लेख करते हुए लाईसेंस सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है। यद्यपि लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ को यथावत रखा गया है। लाईसेंस की सीमा में परिवर्तन मुख्यतः निम्न कारणों से हुआ है –

(क) मास्टर प्लान रोड के एलाइन्मेंट के कारण।

(ख) लाईसेंस के अन्तर्गत की कुछ भूमि हाईटेक योजना में स्थित होने के कारण।

उपरोक्त के सम्बन्ध में दिनांक 28.03.2011 को आहूत शासन द्वारा गठित समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया “चूँकि विकासकर्ता द्वारा लाईसेंस की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है अतः बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त संशोधित लाईसेंस जारी किया जाये।”

11. भूमि का क्षेत्रफल –

1. नेट लाईसेंस/योजना क्षेत्रफल	184.69 एकड़
2. विकासकर्ता के स्वामित्वाधीन भूमि का क्षेत्रफल (63.33प्रतिशत)	116.9791 एकड़
3. ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल	49.2379 एकड़
4. निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल	8.6387 एकड़

12. महायोजना भू-उपयोग-

1.	आवासीय क्षेत्रफल	171.75 एकड़
2.	मास्टर प्लान ग्रीन (60 मीटर चौड़ी)	8.49 एकड़
3.	मास्टर प्लान रोड	4.45 एकड़

13. लैण्ड यूज एनालिसिस

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित विभिन्न उपयोग का विवरण निम्नवत् है-

1. आवासीय	प्रस्तावित क्षेत्रफल		प्रतिशत
	(वर्ग मी.)	(एकड़)	
क. भूखण्डीय विकास	181196.12	44.77	26.07
ख. ग्रुप हाउसिंग (27641 वर्ग मी. ले-आउट ग्रीन सहित)	184267.62	45.53	26.51
ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन	(-) 27641.00	(-) 6.83	(-) 3.98
नेट क्षेत्रफल	156626.62	38.70	22.67
ग. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0	18575.52	4.59	2.67
कुल योग	356398.26	88.07	51.27
2. व्यवसायिक (3122.98 वर्ग मी0 ले-आउट ग्रीन सहित)	31229.83	7.71	4.49
व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन	(-) 3122.98	(-) 0.77	(-) 0.45
नेट क्षेत्रफल	28106.85	6.94	4.04
3. पब्लिक/सेमी पब्लिक	52014.22	12.85	7.48
4. ले-आउट ग्रीन/ओपेन स्पेस	73640.75	18.19	10.60
ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन	27641.00	6.83	3.98
व्यवसायिक के अन्तर्गत प्रस्तावित ले-आउट ग्रीन	3122.98	0.77	0.45
योग :	104404.73	25.79	15.03
5. आन्तरिक सड़कें	154188.66	38.10	22.18
6. कुल योग	695063.16	171.75	100.00

आवासीय भूखण्ड 98, 128, 162, 200, 225, 240 व 406 वर्गमीटर क्षेत्रफल के प्रस्तावित किये गये हैं। कुल 1016 आवासीय भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग हेतु 45.53 एकड़ में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करने के उपरान्त नेट 38.70 एकड़ पर कुल 2617 यूनिट प्रस्तावित की गयी है।

नीति के अनुरूप वांछित 10 प्रतिशत ई.डब्ल्यू.एस. एवं 10 प्रतिशत एल.आई.जी. भवनों /भूखण्डों हेतु कुल 4.59 एकड़ क्षेत्रफल के दो भूखण्ड प्रस्तावित किये गये हैं। जिन पर कुल 523 एल.आई.जी. एवं 526 ई.डब्ल्यू.एस. यूनिटों की प्रस्तावना की गयी है। प्रस्तावित भूखण्डों के

अन्तर्गत 4.59 एकड़ भूमि में से लगभग 2.90 एकड़ (64 प्रतिशत) भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है। यदि एल.आई.जी./ई.डब्ल्यू.एस. हेतु वांछित यूनिट उक्त भूखण्डों पर नहीं बन पाते हैं तो विकासकर्ता को उतने यूनिटों की प्रतिपूर्ति ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों पर करनी होगी।

भूखण्डीय विकास, ग्रुप हाउसिंग एवं एल.आई.जी./ई.डब्ल्यू.एस. पर कुल प्रस्तावित जनसंख्या 31893 के अनुसार जनसंख्या घनत्व 459 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर आता है। जो कि भवन उपविधि-2008 के अनुसार अनुमन्य 750 व्यक्ति प्रति हेक्टेयर के अन्तर्गत है।

डी.पी.आर. व तलपट मानचित्र हेतु शासन/ प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों के साथ-साथ निम्न शर्तों सहित डी.पी.आर./ले-आउट मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है-

1. विकासकर्ता का लाईसेंस क्षेत्रफल 185 एकड़ पूर्व में अनुमोदित है। विकासकर्ता द्वारा पूर्व अनुमोदित लाईसेंस क्षेत्रफल की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है।
2. डी.पी.आर. के साथ संलग्न 184.69 एकड़ भूमि के तलपट मानचित्र में ग्राम समाज/नगर निगम की भूमि का क्षेत्रफल 8.6387 एकड़ एवं निजी स्वामित्व की भूमि का क्षेत्रफल 49.2379 एकड़ है जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/अध्यापित करने के पश्चात ही होगा।
3. पूर्व में स्वीकृत डी.पी.आर. व तलपट के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड /परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय/विकास किया गया है एवं नये तलपट मानचित्र में उक्त की स्थिति एवं भू-उपयोग परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि कि उन्हें नये डिटेल्ड तलपट मानचित्र के अधीन समायोजित करेगा।
4. वर्तमान में प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर./ले-आउट में दर्शित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण/विकास विकासकर्ता को अपने स्वामित्वाधीन भूमि पर अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ समानुपातिक रूप से अनिवार्य रूप से करना होगा।
5. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में प्रदर्शित ग्रुप हाउसिंग एवं व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से वांछित ओपन स्पेस/ग्रीन का क्षेत्रफल घटाने के पश्चात अवशेष क्षेत्रफल पर नियमानुसार एफ.ए.आर. एवं भू-आच्छादन अनुमन्य होंगे।
6. पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट दिनांक 07.05.07 की सभी शर्तों का पालन करना होगा तथा डवलपमेंट एग्रीमेंट में निर्धारित समय सीमा अन्तर्गत विकास कार्य पूर्ण करने होंगे।

उपरोक्त के दृष्टिगत विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत संशोधित डी.पी.आर./ले-आउट प्लान पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 28.03.2011 के निर्णयानुसार उपाध्यक्ष स्तर पर गठित समिति की बैठक दिनांक 19.04.2011 में की गयी संस्तुतियों के क्रम में विकासकर्ता की संशोधित डी.पी.आर. एवं उसके स्वामित्व की भूमि पर ले-आउट स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० : 11

विषय: केन्द्रीय सड़क अनुसंधान संस्थान (सी0आर0आर0आई0), नई दिल्ली के माध्यम से गाजियाबाद नगर का कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान तैयार किए जाने की प्रगति।

गाजियाबाद नगर की यातायात व्यवस्था को सुदृढ करने के उद्देश्य से प्राधिकरण द्वारा सी0आर0आर0आई0 नई दिल्ली के माध्यम से नगर का कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान तैयार किये जाने का निर्णय लिया गया था। कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान के प्रथम चरण की रिपोर्ट का प्रजेन्टेशन प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 के मद संख्या- 10 पर किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय अनुसार विभिन्न सम्बन्धित विभागों को रिपोर्ट की प्रति भेजते हुए सुझाव आमंत्रित किये गये थे एवं समस्त विभागों के प्रतिनिधियों के साथ दिनांक 23.3.11 को बैठक का आयोजन किया गया, बैठक के कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न कर अवलोकनीय है।

उपरोक्तानुसार कम्प्रीहेंसिव मोबिलिटी प्लान के प्रथम चरण की रिपोर्ट को प्राधिकरण द्वारा स्वीकार करते हुए द्वितीय चरण का कार्य प्रारम्भ करा दिया गया है तथा अधिकतम तीन माह में द्वितीय चरण की रिपोर्ट प्राधिकरण को प्रस्तुत किये जाने की अपेक्षा सी0आर0आर0आई0 से की गई है।

उपरोक्त विवरण एवं प्रगति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं : 12

विषय : व्यावसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण में आरक्षण लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद एवं प्रदेश के अन्य प्राधिकरणों की भाँति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की व्यावसायिक सम्पत्तियों में अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति एवं अन्य पिछड़ा वर्ग हेतु शासनादेश के क्रम में आरक्षण किये जाने की माँग विभिन्न संगठनों द्वारा समय - समय पर की गयी है। शासनादेश संख्या 1381/सी.एम./9-आ-5-18 मिस/88 दिनांक 23.11.94, 2680/9-आ-1-98-42विधि/96 दिनांक 31.08.1998 एवं 4982/9-आ-1-99-79बैठक/99 दिनांक 17.12.1999 में उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यावसायिक भवनों/भूखण्डों के आवंटन में अनुसूचित जाति हेतु 21 प्रतिशत, अनुसूचित जनजाति हेतु 2 प्रतिशत, अन्य पिछड़ा वर्ग हेतु 27 प्रतिशत, मा. विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी हेतु 5 प्रतिशत, सरकारी सेवा तथा सुरक्षा सेवा के 50 वर्ष की आयु प्राप्त कर चुके कर्मचारियों हेतु 5 प्रतिशत, यू. पी. आवास विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकाय के

कर्मचारियों हेतु 2 प्रतिशत, भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित हेतु 3 प्रतिशत, समाज के विकलांग व्यक्ति हेतु 3 प्रतिशत (होरीजेन्टल) तथा वृद्धजनों (जिनकी आयु 60 वर्ष से अधिक हो) हेतु 10 प्रतिशत (होरीजेन्टल) आरक्षण की व्यवस्था है।

मा. उच्चतम न्यायालय की व्यवस्था के अनुरूप कि आरक्षण 50 प्रतिशत से अधिक नहीं होना चाहिए, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् द्वारा उक्त आरक्षण व्यवस्था में आंशिक संशोधन करते हुए पत्र संख्या 809/स.प्र.-3-20-21/94/530 दिनांक 28.06.2008 द्वारा निम्नानुसार आरक्षण प्रदान किया गया है :-

क्र.सं.	वर्ग	प्रतिशत
1	अनुसूचित जाति	21 प्रतिशत
2	अनुसूचित जनजाति	2 प्रतिशत
3	अन्य पिछड़ा वर्ग	27 प्रतिशत

उक्त के अतिरिक्त निम्नलिखित वर्ग के व्यक्तियों में से वे जिन वर्ग में आते हैं, में निम्नवत हॉरीजेन्टल आरक्षण उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् द्वारा दिया गया है :-

1	मा. विधायक/सांसद/स्वतंत्रता संग्राम सेनानी	5 प्रतिशत
2	सरकारी सेवकों तथा सुरक्षा सेवाओं के 50 वर्ष की आयु प्राप्त कर चुके कर्मचारी	5 प्रतिशत
3	यू. पी. आवास विकास परिषद्, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान, नगर महापालिका व स्थानीय निकाय के कर्मचारी	2 प्रतिशत
4	भूतपूर्व एवं वर्तमान सैनिक व उनके आश्रित	3 प्रतिशत
5	समाज के विकलांग व्यक्ति	3 प्रतिशत
6	वृद्धजन (वरिष्ठ नागरिक)	10 प्रतिशत

शासनादेश दिनांक 23.11.1994 में उल्लिखित है कि यदि आरक्षित वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की संख्या उनके लिए आरक्षित भवनों, भूखण्डों की संख्या से कम होती है तो ऐसी आरक्षित सम्पत्तियों को सामान्य श्रेणी के पंजीकृत व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा। उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् के सम्पत्ति प्रबन्ध/पंजीकरण अनुभाग की व्यावसायिक विनियम पुस्तिका के भाग-2 पैरा-5(स) में उल्लिखित है कि "यदि आरक्षित वर्ग के लोग नीलामी में भाग नहीं लेते तो जो सम्पत्ति आरक्षित वर्ग के लिए नियत हो उसका प्रदेशन सामान्य वर्ग के व्यक्तियों के मध्य इस विनियमों में निर्धारित सामान्य प्रक्रिया के अनुसार होगा।"

कृपया उपरोक्तानुसार उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद् व अन्य विकास प्राधिकरणों की भाँति गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की नव सृजित मधुबन-बापूधाम योजना तथा भविष्य में प्रस्तावित योजनाओं की व्यावसायिक सम्पत्तियों (भवनों/भूखण्डों) के निस्तारण में उपरोक्त आरक्षण की व्यवस्था लागू किये जाने के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद सं : 13

विषय : सैक्टर-23, राजनगर गाजियाबाद स्थित डॉ. अम्बेडकर भवन व बुद्ध विहार की 1750 वर्गमी. भूमि को नियमित करने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.05 में मद संख्या-19 पर राजनगर सैक्टर-23 स्थित डॉ. अम्बेडकर भवन एवं बुद्ध विहार मन्दिर हेतु भूमि आवंटन के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त निर्देश दिये गये कि "इस हेतु एक समिति का गठन कर लिया जाये जो पूर्ण गणना/तथ्यों/तकनीकी पहलुओं की जाँच करके अपनी रिपोर्ट उपाध्यक्ष के समक्ष प्रस्तुत करेगी। समिति में निम्न सदस्यों को नामित किया गया था :-

1.	विशेष कार्याधिकारी-एस	-	गा.वि.प्रा.
2.	विशेष कार्याधिकारी-एच	-	गा.वि.प्रा.
3.	मुख्य अभियन्ता	-	गा.वि.प्रा.
4.	वित्त नियंत्रक	-	गा.वि.प्रा.
5.	अपर जिलाधिकारी (एल.ए.)	-	गाजियाबाद"

प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.05 में लिये गये निर्णय के क्रम में गठित समिति के सदस्यों के स्थानान्तरण होने के कारण समिति की बैठक आयोजित नहीं हो पायी जिससे प्रकरण पर निर्णय नहीं हो सका है। अतः अनुरोध है कि प्रकरण के निस्तारण हेतु निम्नानुसार समिति का गठन कर दिया जाये। समिति सभी पक्षों की जाँच करके अपनी आख्या उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेगी जिस पर निर्णय लिये जाने हेतु उपाध्यक्ष अधिकृत होंगे :-

1.	सचिव, गा.वि.प्रा.	-	अध्यक्ष
2.	अपर जिलाधिकारी (एल.ए.) गाजियाबाद	-	सदस्य
3.	सी.ए.टी.पी., गा.वि.प्रा.	-	सदस्य
4.	मुख्य अभियन्ता, गा.वि.प्रा.	-	सदस्य
5.	वित्त नियंत्रक/प्रभारी व्यावसायिक, गा.वि.प्रा.	-	संयोजक सदस्य

कृपया उपरोक्तानुसार प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या: 14

विषय: पुनर्वास योजना झुग्गी-झोपड़ी एवं साईट एण्ड सर्विसेज, सै0-11 व 12 विजयनगर के भवनों एवं भूखण्डों का फ्रीज मूल्य की अवधि 31.12.2011 तक बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में ।

श्री सुरेश बंसल, कोर्डिनेटर व प्रभारी, विधान सभा, गाजियाबाद बहुजन समाज पार्टी मेरठ मंडल कार्यालय 36, आर0डी0सी0 राजनगर गाजियाबाद के पत्र दिनांक 29.03.2011 तथा अन्य स्थानीय आवंटियों एवं विभिन्न रेजीडेंट वेलफेयर समितियों की मांग के क्रम में अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण प्राधिकरण की पुनर्वास योजना (झुग्गी-झोपड़ी) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), एवं 2106 साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड सै0 11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार से सम्बन्धित है। उक्त के सन्दर्भ में उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 19.04.2011 के अनुपालन में आज दिनांक 19.04.2011 को सचिव महोदय की अध्यक्षता में समिति की बैठक आहुत की गयी । समिति द्वारा गहन विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित प्रस्ताव बोर्ड बैठक के विचारार्थ प्रस्तुत है :-

- (क) 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस), भवन सै0-11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार में आवंटित है। जिसमें दण्ड ब्याज अनुमानित मूल्य के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0 64 लाख) होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 17.01.2009 के अनुसार उक्त भवनों का मूल्य रू0 1,00,000/- फ्रीज/निर्धारित (आवंटी द्वारा पूर्व में जमा धनराशि को सीधे रू0 1,00,000/- में से घटाया जायेगा।) करते हुए तीन माह का समय दिया गया था। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। मात्र 7 आवंटियों द्वारा ही लीजडीड निष्पादित करायी गयी थी। अधिकांश आवंटी प्रदत्त छूट का लाभ निर्धारित अवधि के अन्तर्गत नहीं उठा सके। इसलिए रू0 1,00,000/- पूर्व की भांति फ्रीज करते हुए, पूर्व बोर्ड बैठक दिनांक 17.01.2009 के निर्णय के अनुक्रम में दिनांक 31.12.2011 तक बढ़ाये जाने का प्रस्ताव विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

(ख) उपरोक्त 1272 ई0डब्लू0एस0 (टी/एस) भवन सै0-11 व 12 विजय नगर/प्रताप विहार के कुछ आवंटियों द्वारा अपनी किस्तें रू0 3/- प्रतिदिन के स्थान पर रू0 90/- प्रतिमाह जमा करायी गयी हैं, चूंकि प्रतिदिन किस्तें जमा कराना व्यवहारिक नहीं था तथा ऐसे आवंटियों द्वारा प्रतिदिन 0.25 पैसे प्रतिकिस्त पैनल्टी के स्थान पर रू0 7.50 प्रतिमाह पैनल्टी जमा करायी गयी है। किस्त धनराशि रू0 3/- प्रतिदिन के स्थान पर रू0 90/- मासिक एवं दण्ड ब्याज 0.25 पैसे प्रतिदिन प्रति किस्त के स्थान रू0 7.50 प्रतिमाह मान लिए जाये।

(ग) कुछेक प्रकरण ऐसे भी संज्ञानित हैं जिनमें लगभग 75 से 90 प्रतिशत किस्तें आवंटियों द्वारा दण्ड ब्याज सहित अथवा दण्ड ब्याज रहित जमा करायी जा चुकी हैं तथा मात्र कुछ ही किस्तें जमा करानी शेष हैं। ऐसे आवंटियों से रू0 1,00,000/- की मांग करना न्यायोचित नहीं होगा। अतैव इन प्रकरणों में अवशेष किस्तों की धनराशि पर 10 % (प्रतिशत) साधारण ब्याज लेकर देयता पर विचार किया जाना समिति न्यायोचित मानती है तथा ऐसे प्रकरणों को उपरोक्त बिन्दु संख्या- 1 से अलग प्रकृति के माने जायेंगे।
- 2106 साईट एण्ड सर्विसेज के भूखण्ड प्रताप विहार/विजयनगर सै0-11 व 12 में आवंटित हैं। दण्ड ब्याज मूल राशि के सापेक्ष बहुत अधिक (लगभग रू0 20 लाख) होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड निर्णय दिनांक 17.01.2009 के अनुसार उक्त भूखण्डों का मूल्य रू0 6000/- सैक्टर दर के हिसाब से निर्धारित (आवंटी द्वारा जमा धनराशि को भूखण्ड के मूल्य में से घटाकर) करते हुए तीन माह का समय दिया गया था। इस अवधि में मात्र 5 आवंटियों द्वारा धनराशि जमा कराकर रजिस्ट्री करायी गयी। जिसकी अवधि दिनांक 31.12.2009 को समाप्त हो चुकी है। भूखण्ड की मूल कीमत रू0 5000/- थी। जो रू0 1/- प्रतिदिन की किस्त एवं समय से किस्तें अदा न करने पर 0.10 पैसे प्रतिदिन प्रतिकिस्त की दण्ड ब्याज देय था। जो बढ़कर लगभग रू0 20,00,000/- (लगभग रू0 बीस लाख मात्र) देयता आंगणित होती है। प्रतिदिन एवं प्रतिकिस्त की अदायगी व्यवहारिक नहीं थी। यद्यपि पूर्व बोर्ड बैठक द्वारा भूखण्डों का मूल्य तत्कालीन सै0 दर रू0 6000/- प्रति वर्ग मी0 की दर से लिये जाने का प्रस्ताव स्वीकृत किया गया था, जो लगभग रू0 1.50 लाख से रू0 2.00 लाख के मध्य भूखण्ड की कीमत आ रही थी, जबकि भवनों की कीमत रू0 12000/- के सापेक्ष रू0 100000/- फ्रीज की गयी थी। भूखण्ड की कीमत लगभग 30 गुणा हो जा रही थी। जबकि भवन की मूल कीमत के सापेक्ष लगभग 8 गुणा फ्रीज किया गया था। भूखण्डों की कीमत अधिक होने के कारण मात्र 5 भूखण्डों की ही रजिस्ट्री हो सकी थी। इसलिए साईट एवं सर्विसेज के भूखण्डों की कीमत कम करा के भवनों के सापेक्ष उसी अनुपात में फ्रीज करने की मांग समय-समय पर आवंटियों एवं आर0डब्लू0एस0 द्वारा की जाती रही है। इसलिए पूर्व बैठक में रू0 12000/- के भवन को रू0 1,00,000/- पर फ्रीज किया गया था। उसी अनुपात में $100000 \times 5000 / 12000 = \text{रू0 } 41.666 / -$ अर्थात् रू0 42000/- प्रति भूखण्ड बनता है, जो न्यायोचित प्रतीत होता है। जिसमें पूर्व जमा धनराशि का समायोजन भी पूर्व बैठक के निर्णय अनुसार किया जायेगा।
- उक्त योजना के अन्तर्गत भूखण्डों एवं भवनों में 95 प्रतिशत व्यक्ति पहले, दूसरे व तीसरे पॉवर ऑफ एटार्नी होल्डर्स हैं। ऐसे भूखण्डों/भवनों की रजिस्ट्री सीधे मुख्यांश के नाम से करायी जाने हेतु शासनादेश निर्गत कराने के लिए शासन से अनुरोध भी किया जाना उचित होगा ताकि अधिक से अधिक आवंटी/मुख्यांश उपरोक्त सुविधा एवं छूट का लाभ उठा सकें। चूंकि यह योजना लगभग 30 वर्ष से पूर्व की योजना है। इसलिए मूल आवंटी/प्रथम मुख्यांश को दूढ़ कर लाना सम्भव नहीं होगा। उक्त योजना गरीबों/कमजोर व्यक्तियों से सम्बन्धित है। जो शासन की शीर्ष प्राथमिकताओं के अन्तर्गत आते हैं। उक्त प्रस्तावों से सै0-11 व 12 पुनर्वास योजना विजयनगर/ प्रताप विहार के लम्बे समय से लम्बित भवनों/भूखण्डों की देयता जमा न होने एवं रजिस्ट्री न होने की समस्या का समाधान हो जायेगा तथा आवंटियों/मुख्यांश को सीधे मालिकाना हक भी प्राप्त हो सकेगा। इससे लगभग रू0 15 करोड़ की आय प्राधिकरण को सम्भावित है तथा स्टाम्प शुल्क भी राज्य सरकार को प्राप्त होगा।

अतः कृपया उपरोक्त प्रस्ताव माननीय बोर्ड बैठक के समक्ष जनहित में विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0 : 15

विषय : राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्धनगर को जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने के सम्बन्ध में।

उ०प्र० शासन के गजट नोटिफिकेशन के अनुसार राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित यह ग्राम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की गई इन्दिरापुरम आवासीय योजना से सटा हुआ है तथा इसके दूसरी ओर उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद की वसुन्धरा आवासीय योजना स्थित है। भौगोलिक दृष्टि से यह ग्राम गाजियाबाद जनपद के ग्रामों के बीच में पड़ता है किन्तु यह ग्राम जनपद गौतमबुद्धनगर का राजस्व ग्राम है। इस राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के जनपद गौतमबुद्धनगर में पड़ने एवं गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित होने के कारण ग्राम का समुचित विकास नहीं हो सका है।

प्रश्नगत स्थल गाजियाबाद विकास क्षेत्र में स्थित होने के कारण इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु इस राजस्व ग्राम की 229.5818 एकड़ भूमि का अधिग्रहण किया गया है। इस 229.5818 एकड़ भूमि की अर्जन अधिनियम की धारा 4(1)/17(4) की अधिसूचना सं० 2679/9-आ-3-2004-90एल०ए०-2004 दिनांक 16.10.04 को निर्गत हुई है एवं धारा 6/17 की अधिसूचना सं० 4727/8-3-2005-90एल०ए०-2004 लखनऊ दिनांक 28.11.05 को निर्गत हुई है। इस भूमि में से 115 एकड़ भूमि का कब्जा भी प्राधिकरण को प्राप्त हो चुका है एवं ग्राम में शिविर लगाकर प्रतिकर हेतु करार पत्रों का निष्पादन एवं प्रतिकर का भुगतान किया जा रहा है।

प्रतिकर हेतु समझौते की बैठकों एवं शिविरों के दौरान ग्राम वासियों द्वारा अनेकों बार ग्राम का समुचित विकास न होने के कारण रोष व्यक्त किया जाता रहा है एवं प्राधिकरण द्वारा लगातार उन्हें ग्राम का शीघ्र विकास कराये जाने के आश्वासन के साथ समझौता करार पत्रों का निष्पादन कराया जा रहा है। गौतमबुद्धनगर जनपद से अलग पड़ जाने के कारण राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी का समुचित विकास जिला प्रशासन की ओर से भी नहीं कराया जा सका है। अतः उपरोक्त के दृष्टिगत निम्न कारणों से राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को गाजियाबाद जनपद में सम्मिलित किया जाना आवश्यक है:-

1. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी गाजियाबाद विकास क्षेत्र एवं गाजियाबाद जनपद के राजस्व ग्रामों के बीच में स्थित है तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का कार्यालय जनपद गाजियाबाद में ही है।
 2. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी जनपद गौतमबुद्धनगर में पड़ने के कारण भूमि अन्तरण के फलस्वरूप प्राप्त होने वाला विकास शुल्क गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को प्राप्त नहीं होता है। गाजियाबाद जनपद में सम्मिलित होने से निर्धारित विकास शुल्क प्राप्त हो सकेगा।
 3. राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के गाजियाबाद में सम्मिलित हो जाने पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण इस गाँव का विकास कर सकेगा वहीं दूसरी ओर ग्राम का जिला प्रशासन गाजियाबाद की ओर से भी विकास कराया जाना सम्भव हो सकेगा।
 4. नगर का सुनियोजित विकास के उद्देश्य से इन्दिरापुरम विस्तार आवासीय योजना हेतु राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की भूमि का अधिग्रहण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा कराया गया है एवं इस सम्बन्ध में काफी प्रक्रियाएँ भविष्य में भी निष्पादित होती रहेगी। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारी/कर्मचारीगण का उक्त के सम्बन्ध में जिला गौतमबुद्धनगर बार बार जाकर वहाँ के अधिकारियों से समन्वय स्थापित करना कठिन होता है। राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी के जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित हो जाने से इसमें काफी सुगमता हो जायेगी।
1. दिनांक 05.02.10 को बैठक के दौरान जिलाधिकारी गौतमबुद्धनगर द्वारा भी इस पर अपनी मौखिक सहमति व्यक्त की गई थी कि राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गाजियाबाद में ही सम्मिलित होना चाहिए।

अतः प्रस्तावित है कि राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी को जनपद गौतमबुद्धनगर से पृथक कराये जाने एवं इसे जनपद गाजियाबाद में सम्मिलित कराये जाने हेतु शासन से अनुरोध कर लिया जाए।

प्रकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं०: 16

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राजस्व ग्राम अर्थला की क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क के निर्माण हेतु शासन द्वारा जारी 4(1) की विज्ञप्ति से स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को पृथक करने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा क्षेत्रीय मनोरंजन पार्क हेतु राजस्व ग्राम अर्थला की 70.72 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्ताव तैयार कर दिनांक 06.10.05 को कलैक्टर गाजियाबाद कार्यालय को प्रेषित किया गया था। कलैक्टर गाजियाबाद द्वारा कई बार आपत्तियाँ लगाने व उनका निराकरण कराने के उपरान्त उक्त भू-अधिग्रहण के सम्बन्ध में उत्तर प्रदेश शासन द्वारा भू-अर्जन अधिनियम की धारा-4(1)/17 विज्ञप्ति सं० 3166/8-3-2010-62एल०ए०/2010 लखनऊ दिनांक 07.09.10 को जारी हो गई है। राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम की आवासीय योजना हेतु अधिग्रहीत राजस्व ग्राम महीउद्दीनपुर कनावनी की सीमा से सटी हुई है। राजस्व ग्राम अर्थला की 70.72 एकड़ भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति दिनांक 07.09.10 को जारी हो चुकी है। उक्त विज्ञप्ति के विरुद्ध रिट याचिका सं० 58793/2010 धर्मपाल व अन्य बनाम उ०प्र० सरकार में मा० उच्च न्यायालय द्वारा धारा-16 के अन्तर्गत कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये हैं। राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि का अर्जन प्रस्ताव भेजे जाने के पूर्व प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 के मद सं० 5 पर यह निर्णय लिया गया कि

“विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया किन्तु निम्न निर्देश भी दिये गये।

1. अपर जिला मजिस्ट्रेट द्वारा बोर्ड के संज्ञान में लाया गया कि काफी अधिक सं० में ऐसे फार्म हाउसिंग है जिन्होंने केवल चार दिवारी कर रखी है एवं इसका कोई उपयोग नहीं कर रहे हैं। इस सम्बन्ध में यह निर्देश दिये गये कि जिन फार्म हाउसिंग के मानचित्र स्वीकृत हैं एवं उनके द्वारा स्वीकृत मानचित्र के अनुसार निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं किया गया है। उनके विरुद्ध नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जाए तथा भविष्य में उनका भू-उपयोग परिवर्तन न किया जाए।

2. राजस्व ग्राम अर्थला की भूमि का सैक्टर रेट इन्दिरापुरम योजना के सैक्टर रेट के समान होगा।
3. जिन 14 प्राईवेट पार्टीयों के फार्म हाउसेज प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत है उनका भू-अर्जन न करते हुए अवशेष भूमि अर्जन की जाए एवं उसका भू-उपयोग आवासीय किया जाए। चूँकि 14 फार्म हाउसेज की जीमन छोड़ी जा रही अतः उनका उपयोग कभी भी ग्रीन से अन्य किसी उपयोग हेतु परिवर्तित न किया जाए। अतः ग्रीन ही रखा जाए। खाली जमीन पर पेड लगवाए जाए।”

उक्त बोर्ड निर्णय के क्रम में नियोजन अनुभाग द्वारा तत्समय 14 स्वीकृत मानचित्र की सूची उपलब्ध करायी गयी थी। उक्त सूची के अनुसार 14 स्वीकृत मानचित्र वाली भूमि को अर्जन प्रस्ताव से पृथक करते हुए प्रस्ताव धारा-4(1) की विज्ञप्ति हेतु प्रेषित किया गया था। इस अवधि में दिनांक 21.10.10 को श्री व श्रीमती पी0आर0सूद अपने प्रार्थना पत्र के माध्यम से अवगत कराया गया कि राजस्व ग्राम अर्थला के खसरा नं0 1699/2 की भूमि पर स्वीकृत फार्म हाउस की भूमि को अर्जन प्रस्ताव से पृथक नहीं किया गया है। श्री व श्रीमती पी0आर0सूद का फार्म हाउस राजस्व ग्राम अर्थला की 0.4050 है0 भूमि पर दिनांक 04.03.87 को प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया था। उक्त स्वीकृत फार्म हाउस नियोजन अनुभाग की सूची में सम्मिलित न होने के कारण प्रस्ताव में सम्मिलित करते हुए धारा-4(1) की विज्ञप्ति जारी हुई है। अतः प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 के मद सं0 5 पर लिये गये निर्णय को दृष्टिगत रखते हुए बोर्ड के अनुमोदन की प्रत्याशा में श्री व श्रीमती पी0आर0 सूद की राजस्व ग्राम अर्थला के उक्त स्वीकृत मानचित्र सं0 121/टी0एच0ए0/88884 दिनांक 02.06.84 के अन्तर्गत आने वाली खसरा नं0 1699/2 क्षेत्रफल 0.4050 है0 भूमि को धारा-6 की विज्ञप्ति से पृथक किये जाने हेतु उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 17.01.11 के क्रम में कार्यालय पत्रांक 737/12/भू0अ0अ0/11 दिनांक 22.02.11 अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिचाई गाजियाबाद को उक्त भूमि को अर्जन प्रस्ताव से विरत किये जाने हेतु प्रेषित किया गया है। प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद सं0-: 17

विषय: आवासीय योजना कौशाम्बी के ग्राम हसनपुर भौवापुर के खसरा नं0 171 की अर्जित भूमि के बदले भूमि दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 1984 में ग्राम हसनपुर भौवापुर की लगभग 217 एकड़ भूमि का अर्जन कौशाम्बी आवासीय योजना हेतु वर्ष 1984 में कराया गया था। इस भूमि का कब्जा भी तत्समय ही प्राप्त कर लिया गया था। कब्जा प्राप्त भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सुनियोजित विकास कर कौशाम्बी आवासीय योजना विकसित की जा चुकी है। उक्त 217 एकड़ ग्राम हसनपुर भौवापुर की भूमि के अन्तर्गत खसरा नं0 171 की भूमि भी सम्मिलित थी। खसरा नं0 171 ग्राम हसनपुर भौवापुर का कुल क्षेत्रफल 1-11-0 बीघा भूमि है। प्रार्थी श्री रामजी लाल पुत्र श्री मंगतराम निवासी डी-5 शिवपुरी एक्सटेंशन दिल्ली-51 एवं श्री बलवीर सिंह पुत्र सुखराम निवासी डी-59 गोविन्दपुरम दिल्ली द्वारा खसरा नं0 171 में 200 वर्ग गज भूमि का एक बैनामा दिनांक 08.05.74 में कराया गया था। प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में अवगत कराया गया है कि प्रार्थी अनुसूचित जाति के हैं। प्रार्थी द्वारा राष्ट्रीय अनुसूचित जाति आयोग लोक नायक भवन खान मार्किट नई दिल्ली में भूमि के बदले भूमि उपलब्ध कराने हेतु प्रार्थना पत्र दिये गये हैं, जो अभी विचाराधीन है। जिनका उत्तर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर आयोग को प्रेषित किया जाता रहा है। उक्त प्रकरण के स्वामित्व के सम्बन्ध में तत्कालीन सचिव द्वारा परगनाधिकारी गाजियाबाद से आख्या प्राप्त की गयी थी। तहसीलदार गाजियाबाद द्वारा अपनी आख्या दिनांक 06.01.04 में उल्लेख किया है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के सचिव के संलग्न पत्र में दर्शित श्री राम जी लाल पुत्र श्री मंगत राम व सहखातेदार श्री बलवीर सिंह पुत्र श्री सुखराम के नाम क्षेत्रफल 0-1-16-10 बीघा भूमि सक्रमणीय भूमिधर ग्राम हसनपुर भौवापुर, परगना लोनी में अंकित है। श्री राम जी लाल के नाम अन्य कोई भूमि नहीं है। रिपोर्ट तहसीलदार व इन्तखाव खतौनी की छायाप्रति साथ में संलग्न है। इस रिपोर्ट के अनुसार श्री राम जी लाल ग्राम हसनपुर भौवापुर, परगना लोनी का निवासी नहीं है।

प्रार्थी द्वारा अपने प्रत्यावेदन में शासनादेश सं0 28सी0एम0/1-13-2003-2(8)/03-रा0-13 लखनऊ दिनांक 07.06.03 में शासन द्वारा दी गई नीतियों के तहत भूमि की माँग की है। उपरोक्त शासनादेश में यह निर्देश दिये गये हैं कि “अनुसूचित जाति/जनजाति के परिवारों की भूमि अधिग्रहण कर ली जाती है लेकिन भूमि की व्यवस्था इसलिए नहीं हो पाती है क्योंकि भूमि उपलब्ध नहीं है। इस प्रकार से अनुसूचित जाति/जनजाति के बहुत से परिवार भूमिहीन हो जाते हैं। प्रश्नगत मामले में शासन स्तर पर समयक विचारोपरान्त निर्णय लिया गया है कि यदि अनुसूचित जाति/जनजाति के परिवारों की अधिग्रहीत भूमि के बदले भूमि नहीं दी जाती है तो उन परिवारों को क्रय करके भूमि आवंटन किये जाने की व्यवस्था कराई जाये। ताकि यह लोग भूमिहीन होने से बच सकें।”

उपरोक्त के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 को प्रस्तुत किया गया था जिस पर समयाभाव के कारण विचार नहीं हो सका। पुनः प्रस्ताव प्राधिकरण की गत बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.10 में प्रस्तुत किया गया जिस पर बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरोक्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत करने के निर्देश दिये गये।

तहसीलदार गाजियाबाद की आख्या दिनांक 06.01.04 के अनुसार श्री रामजी लाल भूमिहीन है। अतः शासनादेश सं0 28सी0एम0/1-13-2003-2(8)/03-रा0-13 लखनऊ दिनांक 07.06.03 के अनुपालन में प्रार्थी को भूमिहीन होने से बचाने के लिए अर्जित भूमि के बदले 50 प्रतिशत विकसित भूमि वाह्य विकास शुल्क, आन्तरिक विकास शुल्क, लीजरन्ट व फीहोल्ड चार्ज जमा कराते हुए बदले में अन्यत्र विकसित भूमि दी जा सकती है। वशर्त कि पक्ष द्वारा प्रश्नगत भूमि का प्रतिकर प्राप्त न किया गया हो।

उपरोक्त के परिप्रेक्ष्य में प्रार्थी के प्रार्थना पत्र पर प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 18

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण व्यवस्था हेतु होमगार्डस नियुक्त किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन कार्य/अतिक्रमण हटाये जाने हेतु समय-समय पर जिला प्रशासन से पुलिस बल की माँग की जाती है किन्तु पुलिस बल समय पर उपलब्ध नहीं होता है। जिसके कारण प्रवर्तन/अतिक्रमण सम्बन्धी अभियान प्रभावित एवं बाधित होते हैं। वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक गाजियाबाद ने भी अपने पत्र सं० मीमो/आर०-एस०एस०पी० /०६ दिनांक 30.12.2006 द्वारा प्राधिकरण को यह सुझाव दिया गया था कि उचित होगा अतिक्रमण/प्रवर्तन अभियान हेतु 100 होमगार्ड्स जी०डी०ए० के भुगतान के आधार पर प्राधिकरण अपने स्तर से व्यवस्था कर लें तथा यदि इसके अतिरिक्त भी पुलिस बल की व्यवस्था की आवश्यकता पड़ती है तो समय-समय पर आवयश्यकता के अनुरूप पुलिस बल उपलब्ध करा दिया जायेगा।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रवर्तन/अतिक्रमण हटाये जाने का कार्य लगातार चलता रहता है तथा कभी-कभी समय पर पुलिस बल उपलब्ध नहीं हो पाता है। जिस कारण अभियान प्रभावित होते हैं। अतः प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए गत बोर्ड बैठक दिनांक 2-7-2010 में छः माह के लिये 25 होमगार्ड रखे गये थे। यह व्यवस्था प्राधिकरण के लिए हितकर/प्रभावी सिद्ध हुई, जिसके कारण प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए अभी तक 25 होमगार्ड्स से कार्य लिया जा रहा है, जिसकी औपचारिक स्वीकृति वांछित है तथा आगामी व्यवस्था हेतु पुनः छः माह के लिए 25 होमगार्ड प्राधिकरण से भुगतान के आधार पर प्रवर्तन/अतिक्रमण अभियानों के लिए रखे जाने पर विचारार्थ प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद सं०: 19

विषय : श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता के पिता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।

श्री शीलकुमार जैन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ता के पद पर नियमित रूप से कार्यरत हैं। इनके पिता श्री अजय किशोर जैन को हृदयाघात हुआ था, जिसके कारण इनका ईलाज एवं एन्जियोप्लास्टी कैलाश अस्पताल नोएडा में कराया गया। इनके द्वारा उनके ईलाज पर कुल ₹० 4,62,050.00 व्यय किया गया, जिसका भुगतान इनके द्वारा प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है। इनके द्वारा भेजे गये बिल ₹० 4,62,050.00 को सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा अधिकृत नियुक्त डा० संजीव अग्रवाल को भेजा गया था। डा० अग्रवाल द्वारा भेजे गये बिल ₹० 4,62,050.00 के विरुद्ध ₹० 2,92,492.00 को भुगतान योग्य पाया गया है। प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार मात्र ₹० 2,50,000-00 तक के मेडिकल बिलों का भुगतान का अधिकार उपाध्यक्ष को है तथा इससे अधिक के मेडिकल बिलों का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया जाना है। श्री शील कुमार जैन के पिता उनके उपर आश्रित है।

अतः श्री शील कुमार जैन, अवर अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत उनके पिता के ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल ₹० 2,92,492.00 का भुगतान की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं०: 20

विषय : श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता के ईलाज पर व्यय राशि का भुगतान किये जाने विषयक।

श्री जवाहर राम गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ता के पद पर नियमित रूप से कार्यरत हैं। इनका अचानक ब्रेन हैमरेज होने के कारण ईलाज हेतु इनको यशोदा अस्पताल गाजियाबाद में भर्ती कराया गया, परन्तु इनकी स्थिति चिन्ताजनक होने के कारण दिनांक 9-12-2010 को फोर्टिस अस्पताल नोएडा में शिफ्ट किया गया तथा इनका ईलाज अभी तक चल रहा है। इनकी पत्नी श्रीमती तारा गुप्ता द्वारा उनके ईलाज पर अब तक कुल ₹० 7,44,097/- व्यय किया गया, जिसका भुगतान इनके द्वारा प्राधिकरण से किये जाने का अनुरोध किया गया है। इनके द्वारा भेजे गये बिल ₹० 7,44,097/- को सत्यापन हेतु प्राधिकरण द्वारा अधिकृत नियुक्त डा० संजीव अग्रवाल को भेजा गया था। डा० अग्रवाल द्वारा भेजे गये बिल ₹० 7,44,097/- को भुगतान योग्य पाया गया है। प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय अनुसार मात्र ₹० 2,50,000-00 तक के मेडिकल बिलों का भुगतान का अधिकार उपाध्यक्ष को है तथा इससे अधिक के मेडिकल बिलों का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड द्वारा किया जाना है। फिर भी श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता की गम्भीर स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए इन्हें पूर्व में ₹० 2,50,000/- अग्रिम दिया गया था तथा पुनः इनके द्वारा प्रस्तुत बिलों के विरुद्ध ₹० 4,94,097/- का भुगतान प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में किया गया। इस प्रकार अब तक इनके ईलाज पर व्यय राशि ₹० 7,44,097/- का भुगतान अग्रिम के रूप में किया जा चुका है, जिसकी बोर्ड से स्वीकृति वांछित है।

अतः श्री जवाहर राम, अवर अभियन्ता द्वारा प्रस्तुत उनके ईलाज से सम्बन्धित मेडिकल बिल ₹० 7,44,097/- जो अग्रिम के रूप में भुगतान किया जा चुका है, के समायोजन की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या: 21

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कय की गयी दो अम्बेसडर कार के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में अधिकारियों के सापेक्ष वाहनों की कमी को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यकतानुरूप दो अम्बेसडर वाहन सं० यू०पी०-14 बी०ई०-9988 एवं यू०पी०-14 बी०एफ० 8181 कय किये किये गये थे। वित्तीय वर्ष 2010-2011 में वाहन कय हेतु रू० 10.00 लाख का प्राविधान बजट में था जिसके विरुद्ध वाहनों के कय पर कुल रू० 14,84,174/- व्यय हुआ। इस प्रकरण रू० 4,84,174/- निर्धारित बजट से अधिक है, जिसकी प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति वांछित है।

अतः प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए उक्त कय किये गये 02 वाहनों की कार्योत्तर स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु बजट से अधिक व्यय राशिरू० 4,84,174/- की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या: 22

विषय: वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के द्वारा सुरक्षा, यातायात व्यवस्था एवं जनपद की सुरक्षा हेतु पुलिस प्रशासन को वाहन (टैक्सी) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की बोर्ड बैठक संख्या-122 वीं दिनांक 02.07.10 के मद संख्या-16 के अनुसार छः माह हेतु राष्ट्रमण्डल खेलों के दौरान सुरक्षा एवं प्रोटोकाल ड्यूटी को दृष्टिगत पुलिस प्रशासन को चारपहिया वाहन (08 बोल्लेरो जीप एवं 02 इनोवा कार) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में पुलिस प्रशासन, गाजियाबाद को मै० हिमालय टूर एण्ड ट्रेवल्स, नोएडा से प्राधिकरण द्वारा निविदा के माध्यम से उपलब्ध करायी गयी थी। जिसकी समय सीमा दिनांक 31.12.10 को समाप्त हो गयी। पुनः वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के अनुरोध पर दिनांक 22.12.2010 को तीन माह हेतु दिनांक 01.01.2011 से 31.03.2011 तक पूर्व में दिये गये वाहन पूर्व की भांति उपलब्ध कराये गये जिस पर लागत 21,49,661.52 आती है। वरिष्ठ अधीक्षक, गाजियाबाद के पत्र दिनांक 07.03.2011 द्वारा जनपद में यातायात व्यवस्था एवं जनसामान्य की सुरक्षा हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रदत्त वाहनों का रहना अत्यन्त आवश्यक बताया गया, जिस पर विचार करते हुए पूर्व में कार्यरत मैसर्स हिमालया टूर एण्ड ट्रेवल्स द्वारा इन्हीं दरों पर आगामी एक वर्ष दिनांक 01.04.11 से 31.03.12 तक के लिए सहमति बोर्ड बैठक स्वीकृति की प्रत्याशा में प्रदान की गयी है। जिस पर अनुमान्यतः धनांक रू० 85,98,648.00 होगा। इस प्रकार कुल धनांक 1,07,48,310.00 मात्र का व्यय होगा जिसकी स्वीकृति बोर्ड बैठक से प्राप्त की जानी अपेक्षित है।

अतः वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक को उपलब्ध करायी गयी (08 बोल्लेरो जीप एवं 02 इनोवा कार) की स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु कार्योत्तर प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० 23

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की किराये पर उठी सम्पत्तियों का निस्तारण।

शासनादेश सं०-4872/9-आ-1-99-72 बैठक/1998 दिनांक 04.11.99 (छायाप्रति संलग्न) द्वारा किराये पर आवंटित प्राधिकरण की सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में निर्देश दिये गये थे। इस क्रम में बोर्ड निर्णय/आदेशों के अनुसार प्राधिकरण द्वारा घोषित अमितव्ययी सम्पत्तियों का मूल्यांकन वर्ष 2000 के आधार पर करते हुए दिनांक 31.03.2010 तक 1034 भवनों का विक्रय किया जा चुका है इन किराये की कुल 1034 सम्पत्तियों की बिक्री से 2395.79 लाख की आय हुई है। अभी भी 32 सम्पत्तियाँ (18 भवन, 07 सर्वेन्ट क्वार्टर एवं 07 गैराज) अनिस्तारित हैं। 18 भवनों में से 4 भवन शास्त्रीनगर के भी सम्मिलित हैं, जिसमें किरायेदारों द्वारा तत्समय कय करने से मना कर दिया गया था। अब कय किये जाने हेतु सहमत है। अतः भवन सं०-एस०ई०-419, सी०-79-ए०, एस०ई०-62-बी०, सी०-64-बी० शास्त्रीनगर को अमितव्ययी घोषित करते हुए किराये के 18 भवनों, 7 सर्वेन्ट क्वार्टर एवं गैराज के निस्तारण हेतु प्राधिकरण की बैठक दिनांक 05.09.09 में प्रस्ताव सं०-8 के माध्यम से लिये गये निर्णय की समय सीमा दिनांक 31.12.2011 तक पुनः बढ़ा दी जाये, ताकि किराये वाले सभी भवनों का निस्तारण किया जा सके।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 24

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु योजना क्षेत्र के अन्तर्गत पड़ने वाली भूमि सम्बन्धित कृषक/भूस्वामी से सीधे कय किये जाने के विषय में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा शासन के विभिन्न निर्देशों एवं जनहित में समाज के समस्त वर्गों हेतु विभिन्न आवासीय योजना एवं तत्सम्बन्धी आवश्यकताओं की क्रियान्वयन हेतु भूमि की आवश्यकता होती है, जिसके लिये वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जन अधिनियम 1894 के अन्तर्गत सम्बन्धित भूमि का अर्जन कर भूमि की व्यवस्था सुनिश्चित की जाती है, परन्तु प्रायः भूमि अर्जन प्रक्रिया के विरुद्ध तथा भूमि के प्रतिकर को लेकर सम्बन्धित भू-स्वामियों द्वारा विभिन्न न्यायालयों में वाद दायर किये जाते रहे हैं, तथा साथ ही भूमि अर्जन के विरुद्ध विभिन्न स्तरों पर विरोध, आन्दोलन किये जाते रहे हैं, जिसके कारण प्राधिकरण की योजनाओं के क्रियान्वयन पर विपरीत प्रभाव पड़ता है तथा योजनाओं के क्रियान्वयन में देरी भी होती है। कभी कभी मा० न्यायालय द्वारा प्रतिकर के विषय में विपरीत निर्णय लिये जाने के कारण प्राधिकरण के उपर अतिरिक्त व्ययभार बढ़ जाता है, जिसके कारण योजनाओं के लिये वित्तीय प्रबन्धन अत्यधिक जटिल कार्य हो जाता है।

वर्तमान में अर्जन की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात शासन की मंशा के अनुरूप किसानों से करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत समझौता कर भूमि प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है लेकिन इस प्रक्रिया के अन्तर्गत आशातीत सफलता नहीं मिल पा रही है। किसानों एवं भू-स्वामियों द्वारा करार कर लिया जाता है तो उसी के आसपास अन्य किसानों के द्वारा करार में रुचि न दिखाते हुए माननीय न्यायालयों में वाद योजित कर दिये

जाते हैं, जिससे प्राधिकरण को इकजाई भूमि प्राप्त करने में काफी दिक्कतें आ रही हैं। धारा 4/17 एवं 6/17 की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात एवं किसानों द्वारा करार न करने पर अभिनिर्णय घोषित किया जाता है तथा अभिनिर्णय की घोषणा के पश्चात पुनः किसान माननीय न्यायालय में अभिनिर्णय को चुनौती देता है एवं यह कार्यवाही वर्षों तक चलती रहती है एवं प्राधिकरण की योजना प्रभावित होती रहती है।

उपर्युक्त कठिनाओं/जटिलताओं को दृष्टिगत रखते हुए ग्रेटर नोएडा एवं यमुना एक्सप्रेस-वे प्राधिकरण द्वारा भूमि की व्यवस्था हेतु पहले सम्बन्धित क्षेत्र को भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा-4 के अन्तर्गत अधिसूचित कराने के पश्चात सम्बन्धित कृषकों एवं भू-स्वामियों को भूमि सीधे प्राधिकरण को उपलब्ध कराये जाने हेतु अलग-अलग सुविधा सहित भूमि का मूल्य भिन्न-भिन्न निर्धारित करते हुए प्रस्ताव दिया जाता है, जिसपर सहमत होने पर सम्बन्धित कृषक द्वारा सीधे भूमि का बैनामा प्राधिकरण के पक्ष में कर दिया जाता है, जिससे प्राधिकरण को वाद रहित भूमि उपलब्ध हो जाती है एवं प्राधिकरण अनावश्यक वाद विवाद के साथ अन्यथा आने वाले व्ययभार से बच जाता है एवं भूमि प्राप्त होने से योजना का विकास कार्य तीव्र गति से सम्भव हो पाता है।

इसी प्रकार की प्रक्रिया गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में क्रियान्वयन हेतु प्रस्ताव है कि प्राधिकरण में चल रहे वर्तमान भू-अर्जन प्रस्ताव जिनमें भूमि अधिनियम की धारा-4 की अधिसूचना जारी कराई जा चुकी है, भविष्य में जारी होने वाली है, अथवा प्रस्तावित है, से सम्बन्धित कृषकों को प्राधिकरण को सीधे भूमि बैनामों के आधार पर उपलब्ध कराये जाने हेतु मण्डलायुक्त मेरठ मण्डल मेरठ की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा निर्धारित दरों के अन्तर्गत भूमि का मूल्य तय करते हुए एवं शासन की नवीनतम पुर्नवास नीति के अनुसार उपलब्ध कराई जाने वाली सुविधायें उपलब्ध कराते हुए सीधे भू-स्वामियों से भूमि क्रय कर भूमि की व्यवस्था सुनिश्चित करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं0: 25

विषय: ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 पर बैंकट हाल/बारात घर के मानचित्र के सम्बन्ध में।

ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 पर बारात घर के मानचित्र के सम्बन्ध में श्री उदयवीर सिंह द्वारा प्रत्यावेदन (छायाप्रति संलग्न है) प्रस्तुत करते हुए निर्मित बारात घर को स्वीकृत/शमन हेतु अनुरोध किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना-2021 में सिटी फॉरेस्ट निर्दिष्ट है, तथा गाजियाबाद महायोजना-2001 के अन्तर्गत प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग 'कार्यालय' दर्शित था। श्री उदयवीर सिंह द्वारा वर्ष 1999 में प्रश्नगत स्थल पर कार्यालय उपयोग हेतु तलपट मानचित्र स्वीकृत कराया गया था परन्तु स्थल पर कार्यालय उपयोग के ले-आउट के अनुरूप विकास न करते हुए स्थल पर बैंकट हाल का निर्माण करा लिया गया। निर्मित बैंकट हाल को शमन/स्वीकृति हेतु प्राधिकरण में वर्ष 2003 में मानचित्र प्रस्तुत किया गया। कार्यालय भू-उपयोग के अन्तर्गत तत्समय प्रभावी महायोजना-2001 के जोनिंग रेगुलेशन के अन्तर्गत बैंकट हाल/बारात घर विशेष परिस्थिति में अनुमन्य क्रियाओं के अन्तर्गत होने के कारण जोनिंग रेगुलेशन में निर्धारित प्रक्रिया अनुसार गठित समिति की संस्तुति (छायाप्रति संलग्न) सहित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 19.1.2005 के मद सं0 15 पर प्रस्तुत किया गया, जिसमें विचारोपरान्त निम्न निर्णय लिया गया :-

"विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि चूंकि गाजियाबाद महायोजना प्रारूप 2021 पर विचार विमर्श हेतु फरवरी माह के तृतीय सप्ताह में विशेष बैठक आयोजित की जानी है। अतः उसी समय इस प्रस्ताव पर यथोचित निर्णय ले लिया जायेगा।

प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा तथा कार्यवृत्त की प्रति संलग्न है। प्रश्नगत स्थल के सम्बन्ध में महायोजना में निर्धारित भू-उपयोग से सम्बन्धित स्थिति निम्नवत् है:-

1. गाजियाबाद महायोजना 2001 में प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग कार्यालय दर्शित था।
2. गाजियाबाद महायोजना 2021 के प्रारूप में स्थल का भू-उपयोग प्रथम प्रारूप में "आवासीय" भू-उपयोग एवं संशोधित प्रारूप महायोजना-2021 में "कार्यालय" भू-उपयोग के अन्तर्गत दर्शित करते हुए आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये गये।
3. गाजियाबाद महायोजना 2021 की स्वीकृति के समय प्राधिकरण बोर्ड बैठक 20.6.2005 के मद संख्या-3 में हापुड रोड पर ग्राम हरसॉव के पीछे प्रस्तावित संशोधन "कार्यालय" से "आवासीय" किये गये क्षेत्र को परिवर्तित कर "नगर वन (सिटी फॉरेस्ट)" के रूप में प्रस्तावित करने का निर्णय लिया गया। तदनुसार ही गाजियाबाद महायोजना-2021 को शासन की स्वीकृति हेतु प्रेषित किया गया तथा शासन द्वारा स्वीकृत महायोजना-2021 में स्थल को "सिटी फॉरेस्ट" दर्शित किया गया है।
4. प्रार्थी द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में यह भी अनुरोध किया गया है कि माननीय उच्च न्यायालय के द्वारा सर्व श्री चौधरी प्रोपर्टीज याचिका सं0 22445/2007 के वाद में दिये गये निर्णय के परीप्रेक्ष्य में बोर्ड बैठक दिनांक 25.11.10 में सादुल्लाबाद लोनी के खसरा सं0 1 से 12 तक व अन्य मामलों में पूर्व में स्वीकृत किये गये तलपट मानचित्र के आधार पर भू-उपयोग प्रस्ताव स्वीकार किये गये हैं तथा प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है। हमारा प्रकरण भी बिल्कुल इसी प्रकार का है का उल्लेख करते हुए समानता बनाये रखने हेतु मानचित्र पर विचार हेतु अनुरोध किया गया है।

उपरोक्त समस्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए स्पष्ट है कि प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना-2001 में कार्यालय था। इसी क्रम में कार्यालय उपयोग का तलपट मानचित्र स्वीकृत किया गया। स्थल पर बारात घर/बैंकट हाल का निर्माण होने के फलस्वरूप गाजियाबाद महायोजना 2001 के जोनिंग रेगुलेशन के अन्तर्गत गठित समिति द्वारा स्थल पर बारात घर/बैंकट हाल को विशेष अनुमति से अनुमन्य क्रियाओं में अनुमन्य करने की संस्तुति की गई, परन्तु प्राधिकरण बोर्ड से इस पर कोई निर्णय नहीं हो सका।

उपरोक्त समस्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए ग्राम सदरपुर के खसरा सं0 1601 कुल क्षेत्रफल 2960.95 वर्ग मी0 का भू-उपयोग "सिटी फॉरेस्ट" से "कार्यालय" में परिवर्तन हेतु किया गया अनुरोध प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।