

मद संख्या : 01

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-04-2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-04-2011 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर श्री मुकेश गर्ग पार्षद नगर निगम गाजियाबाद के पत्र दिनांक 30-5-2011 द्वारा आपत्ति दर्ज की गयी है, जो प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है । माननीय बोर्ड के अन्य किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है ।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 25-4-2011 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद सं०: 3

विषय: शासनादेश सं० 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 2011-12 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू० 1000 करोड़ के अन्तर्गत दिनांक 31-5-11 तक रू० 274.17 करोड़ की आय हुई है जो दिनांक 31-5-11 तक के लक्ष्य के ( 10 प्रतिशत) की तुलना में 27.41 प्रतिशत है ।
- 2- वर्ष 2011-12 में दिनांक 31-5-11 तक कुल 421 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू० 350.88 लाख का स्टाम्प राजस्व आय के रूप में प्राप्त हुआ ।
- 3- विकास क्षेत्र की सीमा में वर्ष 2011-12 में चिन्हित अवैध निर्माणों में दिनांक 31-5-11 तक 206 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी, जिसके परिणाम स्वरूप रू० 12.31 करोड़ की आय हुई ।
- 4- मानचित्रों के निस्तारण हेतु विनिर्दिष्ट समय सीमा के अन्तर्गत ही मानचित्रों का निस्तारण किया गया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2011-12 में दिनांक 31-5-11 तक रू० 16.61 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई ।
- 5- 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 :-

बकायेदारों के विरुद्ध कार्यवाही करते हुए 35 भवनों का आवंटन निरस्त कर दिया गया है और वर्तमान दर पर आवंटन की कार्यवाही की जा रही है ।

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

प्राधिकरण की 30.771 हेक्टेयर भूमि वर्ष 2011-12 के प्रारम्भ में अतिक्रमणित थी । वित्तीय वर्ष 2011-12 में 1.36 हेक्टेयर भूमि गोविन्दपुरम योजना में अतिक्रमण से मुक्त कराई गयी, जिसका मूल्य रू० 10.44 करोड़ है । सम्बन्धित भूमि पर 144 चार मंजिले भवनों का नियोजन कर निर्माण कार्य प्रारम्भ कराया जा चुका है । 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 गृहपहाउसिंग 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 अपट्रॉन 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 हेतु 500 हेक्टेयर भूमि अर्जन किये जाने हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया, जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा कुल 519.5492 हेक्टेयर भूमि अर्जन के विभिन्न प्रस्ताव तैयार कर प्रेषित किये गये, जिनमें से 22.123 हेक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव धारा-4(1) की विज्ञप्ति का गजट प्रकाशन हेतु राजकीय प्रेस इलाहाबाद में प्रेषित है, 98.7447 हेक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव धारा 4(1)/17 की विज्ञप्ति हेतु उ0प्र0शासन में विचाराधीन है, तथा 28.4748 हेक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव भूमि अध्याप्ति निदेशालय लखनऊ में विचाराधीन है तथा अवशेष 370.2067 हेक्टेयर भूमि के अर्जन प्रस्ताव अग्रिम कार्यवाही हेतु स्थानीय स्तर पर विचाराधीन है । इन प्रस्तावों के त्वरित निस्तारण की कार्यवाही की जा रही है ।

वर्तमान वित्तीय वर्ष 2011-12 के लिये शासन द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के लिये 500 हैक्टेयर भूमि अर्जन का लक्ष्य निर्धारित किया गया है। जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 145.2287 हैक्टेयर भूमि का अर्जन प्रस्ताव कलेक्टर गाजियाबाद को प्रेषित किया गया है। शेष लक्ष्य की पूर्ति के लिये भूमि चयन का कार्य किया जा रहा 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 चद्दा 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 चद्दा हाईटेक डवलपर्स प्रा.लि. द्वारा 1503 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत पुनरीक्षित डी.पी.आर. व कन्सेप्चुअल 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 पुर्नग्रहण के पश्चात् 42.054 एकड़ भूमि विकासकर्ता को लीज के माध्यम से उपलब्ध कराई जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/ग्रामों के आस पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए 4494.41 एकड़ की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 एवं सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर ले-आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, जिसका परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20-5-11 को किया गया। बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तुत योजना का परीक्षण प्राधिकरण की तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15-6-11 को किया गया। जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुसंशा करते हुए संस्तुति की गयी है।

मै. सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा. प्रा.लि. द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्चुअल 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।

विकासकर्ता द्वारा अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित पैरिफेरल एक्सप्रेस-वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं के परिवर्तन के कारण विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी0पी0आर0 एवं प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर ले-आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया है। जिसका परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20-5-11 को किया गया। बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रस्तुत योजना का परीक्षण प्राधिकरण की तकनीकी समिति द्वारा दिनांक 15-6-11 द्वारा किया गया, जिसमें समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुसंशा करते हुए संस्तुति की गयी 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, जिसके क्रम में 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, जिसको प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-4-11 में अनुमोदन उपरान्त आरोपित शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन निर्गत किया जा चुका 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 / ई0डब्ल्यूएस0 व एल0आई0 जी0 श्रेणी के भवनों की अद्यतन स्थिति :-  
 (1) मा0 श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना की प्रगति समीक्षा :-

(1) 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 31-5-2011 तक 1008 भवनों की छत पड़ चुकी है। शेष कार्य प्रगति पर है।

(11) योजना के तृतीय चरण हेतु निर्धारित 1000 आवासों के लक्ष्य की पूर्ति हेतु टीला गांव के निकट प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ आवासीय योजना में 2.92 हेक्टेयर भूमि पर 1008 चार मंजिले आवासों के निर्माण हेतु दिनांक 15-7-11 को निविदा आमंत्रित की गयी है। आवासों के सन्दर्भ में हेल्थ सेन्टर, प्राईमरी स्कूल, पुलिस चौकी, सामुदायिक केन्द्र तथा आंगनवाड़ी केन्द्र के निर्माण हेतु भूमि का प्राविधान किया गया है।

- (2) "सबके लिए आवास कार्यक्रम"

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2011-12 में दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 3000 भवनों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 2384 भवनों का निर्माण किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित भवनों की संख्या	दिनांक 31-5-11 तक पूर्ण भवनों की संख्या	प्रगतिमान भवनों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	1696	233	1463
इन्दिरापुरम	640	0	576
प्रताप विहार	48	16	32
योग	2384	249	2071

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2011-12 में अल्प आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 1300 भवनों/भूखण्डों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 648 भवनों एवं 652 भूखण्डों का निर्माण/विकास किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित इकाईयों की संख्या	दिनांक 31-5-11 तक पूर्ण इकाईयों की संख्या	प्रगतिमान इकाईयों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	भवन 648	260	308
	भूखण्ड 652	0	652
योग	1300	260	960

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

वर्ष 2011-12 में कुल 183 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये, 92 अवैध निर्माणों के विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 34 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं इसी अवधि में 206 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू0 12.31 करोड़ की आय हुई है। इसी अवधि में कुल 22 निर्माण सील भी किये गये।

- 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 ई0डब्ल्यूएस0 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 ग्रुप हाउसिंग के 34 भूखण्ड व व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना के विकास कार्य कराये जा रहे हैं। ग्रुप हाउसिंग के 04 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम0आई0जी0 श्रेणी के 1518 तथा एच0आई0जी0श्रेणी के 1056 बहुमंजिले आवासीय प्लैट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है।

- (2) प्लाईओवर एवं आर.ओ.बी. का निर्माण

ए.एल.टी. सैण्टर 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 तथा करैहड़ा पर सेतु का निर्माण प्रगति पर है।

- (3) मैट्रो रेल परियोजना

परियोजना के प्रथम चरण "आनन्द विहार से वैशाली तक मैट्रो रेल विस्तार (2.57 कि0मी0)" के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा रू0 260.00 करोड़ का भुगतान डी0एम0आर0सी0 को किया गया है। मैट्रो रेल पथ में बाधक विद्युत लाईन तथा उपकेन्द्र की शिपिंग का कार्य प्राधिकरण स्तर से पूर्ण किया जा चुका है। परियोजना को दिनांक 30-6-2011 तक पूर्ण किया जाना लक्षित है तथा दिनांक 9-7-11 को माननीय मुख्य मन्त्री जी उ0प्र0 द्वारा परियोजना का लोकार्पण किया जाना प्रस्तावित है। द्वितीय चरण के सम्बन्ध में प्रस्ताव मद सं0 04 पर प्रस्तुत 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:-

- जी.टी. रोड को मेरठ रोड से जोड़ने वाली परियोजना के अन्तर्गत हिण्डन तटवर्ती बन्ध पर 6-लेन चौड़े (8.0 कि0मी0) मार्ग का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है।
- एन0एच0-24 स्थित यू0पी0गेट (दिल्ली बार्डर) पर यातायात के सुगम आवागमन हेतु सड़क निर्माण/चौड़ीकरण (0.60 कि0मी0) का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- मोहन नगर तिराहे से ज्ञानी बॉर्डर तक (5.60 कि0मी0) जी.टी. रोड को 4-लेन से बढ़ाकर 8-लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- भोपुरा तिराहे से लोनी रेलवे समपार तक (6.70 कि0मी0) लोनी रोड को 2-लेन से बढ़ाकर 4-लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- जी.टी. रोड को एन.एच.-24 से जोड़ने हेतु समानान्तर हिण्डन कट कैनाल एवं हिण्डन कट कैनाल के मध्य स्थित बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क तथा हिण्डन कट कैनाल के राईट बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क (7.70 कि0मी0) का निर्माण।

- यू0पी0गेट(एन0एच0-58) से प्रारम्भ कर डाबर तिराहे तक (1.60 कि0मी0) लिंक रोड का 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- डाबर तिराहे से प्रारम्भ कर मोहन नगर होते हुए मेरठ तिराहे तक (8.50 कि0मी0) लिंक रोड का 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण का कार्य 1-5-11 से प्रारम्भ किया गया है।
- एन0एच-24 से न्यू हालैण्ड फ़ैक्ट्री, ग्रेटर नोएडा को जोड़ने वाले 6 लेन लिंक रोड (1.50 कि0मी0) का निर्माण प्रगति पर है।
- 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।
- एन0एच-24 से सी0आई0एस0एफ(इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0-12 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है।
- एन0एच-24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0-1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है।
- एन0एच-24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0-2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है।
- एन0एच-24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं0-11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य प्रगति पर है।
- मेरठ रोड व ए0एल0टी 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 रु0 103.32 करोड़ के अन्तर्गत रु0 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 रु0 169.42 करोड़ के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा इन्दिरापुरम, वैशाली एवं कौशाम्बी में 15 क्यूसेक गंगाजल उपलब्ध कराने हेतु समानुपातिक धनराशि रु0 19.43 करोड़ प्राधिकरण द्वारा निगम को उपलब्ध करायी जा रही है। इसके अतिरिक्त 15 क्यूसेक गंगाजल के आन्तरिक वितरण हेतु धनांक रु0 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 के0वी0 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 03 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण अहिंसा खण्ड, इन्दिरापुरम राजनगर तथा शास्त्रीनगर योजना में पूर्ण किया गया एवं 09 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण (कौशाम्बी-01, प्रताप विहार-01, अब्बेडकर 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।

(9) निर्माण-विकास परियोजनाओं पर व्यय

विगत 6 माह में योजनान्तर्गत एवं अवस्थापना निधि से निर्माण एवं विकास कार्यों पर रु0 320.81 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है।

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

वित्तीय वर्ष 2011-12 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रु0 200 करोड़ निर्धारित किया गया है, जिसके सापेक्ष दिनांक 31-5-11 तक रु0 12.31 करोड़ की प्राप्ति हुई। शमन के मद में लक्ष्य प्राप्ति हेतु अभियन्तावार लक्ष्य निर्धारित कर दिया गया है।

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 मधुवन 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 है 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 ।
- प्राधिकरण की वैशाली योजना हेतु पुर्नग्रहण से प्राप्त खसरा नं0-735 ग्राम मकनपुर के विषय में वर्ष 1996 में अनाधिकृत अध्याशी द्वारा याचिका दायर कर स्थगन आदेश प्राप्त कर लिया था । जिससे 25 मीटर के लगभग 300 भूखण्ड प्रभावित थे । मा0 उच्चतम न्यायालय में प्रभावी पैरवी कर याचिका सं0 3397/97 लिखिराम उर्फ मूला बनाम उ0प्र0 सरकार खण्डित कराई और आवंटियों के पक्ष में विलेख निष्पादित कराकर कब्जा दिलाया गया ।

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 गये हैं, जिनका समुचित रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है ।
- (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 कृपलानी 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 फलाई 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 अवन्तिबाई 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 ।
  - सत्र 2011-12 में हरित क्षेत्र में वृद्धि के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा निर्धारित 97,500 वृक्षारोपण सत्र के सापेक्ष 1,20,000 पौधे रोपित किये जाने की कार्ययोजना शासन को प्रेषित कर दी गयी है । इस कार्य योजना में विशेष रूप से लिंक रोड के समानान्तर मेट्रो रेल क्षेत्र की हरित पट्टी एवं रीवर फ्रन्ट डवलपमेन्ट कार्यक्रम के अन्तर्गत हिण्डन टट का उद्यानिक सौन्दर्यकरण का कार्य शामिल किया गया है, विकास कार्य प्रगति पर 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 : मेट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में ।

मेट्रो रेल परियोजना के द्वितीय चरण के सम्बन्ध में आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में गठित अवस्थापना निधि समिति जिसमें जिलाधिकारी, गाजियाबाद भी सदस्य हैं, की बैठक दिनांक 21.05.11 में प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए समिति को अवगत कराया गया था कि परियोजना के द्वितीय चरण के अन्तर्गत कॉरीडोर "दिलशाद गार्डन, दिल्ली से नया बस अड्डा, गाजियाबाद" जिसकी लम्बाई 9.41 किमी. है, की परियोजना लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रु0 1591.00 करोड़ सूचित की गयी थी। कालान्तर में आर.आर.टी.एस. परियोजना के अन्तर्गत आनन्द विहार-मोहन नगर-मेरठ कॉरीडोर का रूट मेट्रो हेतु तैयार की गयी डी.पी.आर. के रूट के समानान्तर प्रस्तावित होने के कारण जी.टी. रोड पर दो समानान्तर रेल ट्रैक बनाया जाना औचित्यपूर्ण प्रतीत नहीं होता है, अपितु अर्थला में आर.आर.टी.एस. के प्रस्तावित स्टेशन पर दिलशाद गार्डन से प्रस्तावित मेट्रो रेल का इंटरचेंज स्टेशन बनाया जाना प्राधिकरण तथा परियोजना हित में पाया गया। तदक्रम में डी.एम.आर.सी. द्वारा दिलशाद गार्डन से अर्थला तक (7.31 किमी., 6 स्टेशन) मेट्रो रेल परियोजना की लागत डी.एम.आर.सी. द्वारा रु0 1282.00 करोड़ सूचित की गयी है, जिसका फण्डिंग पैटर्न डी.एम.आर.सी. द्वारा निम्नवत् प्रस्तावित किया गया है :-

कुल परियोजना लागत-	रु0 1282.00 करोड़
भारत सरकार का अंश-	रु0 275.00 करोड़
डी.एम.आर.सी. का अंश-	रु0 192.00 करोड़

जी.डी.ए. का अंश - ₹ 815.00 करोड़

अवस्थापना निधि समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया कि आर.आर.टी.एस. परियोजना में उत्तर प्रदेश राज्य की इक्विटी विभिन्न विभागों द्वारा वहन करने की भांति मेट्रो रेल परियोजना के सम्बन्ध में जी.डी.ए. के साथ-साथ अन्य विभाग उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद एवं उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम द्वारा भी धनराशि उपलब्ध करायी जाये तथा इस सम्बन्ध में इन तीनों विभागों द्वारा वहन की जाने वाली धनराशि के प्रतिशत के निर्धारण के सम्बन्ध में मार्गदर्शन हेतु शासन को पत्र भेजा जाये। तदक्रम में प्राधिकरण के पत्रांक-130/4/सी0ई0/मैट्रो/2011-12, दिनांक 20.06.11 द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उत्तर प्रदेश शासन से मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया है।

उपर्युक्तानुसार कार्यवाही बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 05

विषय : गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इंजीनियरिंग/डेंटल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24-5-2011 में यह निर्देश दिये गये थे कि महायोजना में प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में स्थित इंजीनियरिंग/ डेंटल कालेज के भू-उपयोग परिवर्तन संबंधी प्रस्ताव शासन को आगामी 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाये। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मा0 बोर्ड के निर्देशानुसार गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इंजीनियरिंग/डेंटल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में सम्बन्धित को पत्र प्रेषित किये गये थे, जिसमें कालेजों द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों की अद्यतन स्थिति निम्नवत है :-

क्र0सं0	कालेज का नाम/पता	निर्माण की स्थिति	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों पर कृत कार्यवाही का विवरण
1-	एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी, ग्राम- सादाबाद जखैवा व अबुपुर, मोदीनगर गाजियाबाद।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव 2007 में प्रस्तुत किया गया था जिसे शासन द्वारा जुलाई 2009 में स्वीकृत किया जा चुका है। परन्तु वर्तमान में मोदीनगर महायोजना 2021 में प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग नालेज पार्क के रूप में प्रस्तावित है जो शासन के स्वीकृतार्थ विचाराधीन है। मोदीनगर महायोजना 2021 प्रभावी होने पर प्रश्नगत कालेज भवन मानचित्र अनुमन्य होगा।
2-	इंटरनेशनल कॉलेज ऑफ इंजीनियरिंग अपर गंगा कैनाल, ग्राम-डिडौली, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में पायी गयी कमियों को दूर करने हेतु आवेदक को दि0 08.02.11 को पत्र भेजा गया है। पुनः आपत्तियां दूर करने हेतु अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी।
3-	ए0सी0एम0ई0 इंजीनियरिंग कालेज अपर गंगा कैनाल ग्राम- डिडौली, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदन में पायी गयी कमियों को दूर करने हेतु आवेदक को दि0 08.02.11 को पत्र भेजा गया है। पुनः आपत्तियां दूर करने हेतु अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी।
4-	मोदीनगर इस्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी ग्राम-निवाडी, मोदीनगर, निवाडी रोड	निर्मित	संस्थान द्वारा दि0 05.04.11 को प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रस्ताव में पायी गयी आपत्तियों को दूर करने हेतु पत्र भेजा गया था। पुनः अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रेतर कार्यवाही की जा सकेगी।
5-	डी0जे0कालिज ऑफ डेंटल साइंस एण्ड रिसर्च निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
6-	डी0जे0कालिज ऑफ इंजीनियरिंग एण्ड टैक्नोलोजी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
7-	डी0जे0कालिज ऑफ फार्मसी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
8-	जस्सर बिजनेस स्कूल निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि0 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
9-	आर0डी0 फाउण्डेशन एण्ड इंजीनियरिंग कालेज कादराबाद, मोदीनगर	निर्मित	प्रश्नगत कालेज स्वामी को भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दो बार पत्र भेजा जा चुका है, परन्तु कालेज स्वामी द्वारा अभी तक कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है। प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग मोदीनगर महायोजना 2021 में संस्थागत हरित प्रस्तावित किया गया है जिसमें प्रश्नगत संस्थान अनुमन्य है। मोदीनगर महायोजना 2021 स्वीकृतार्थ शासन को भेजी जा चुकी है।
10-	हरशरण दास डेंटल कालेज काजीपुरा मोड, एन0एच0-24 गाजियाबाद।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव दिनांक 23-1-2009 को प्रस्तुत किया गया था, जिसके सम्बन्ध में कार्यवाही विचाराधीन है। गाजियाबाद मास्टर प्लान 2021 में निर्मित कालेज की भूमि का उपयोग कृषि है। कालेज का भवन निर्माण 2000-01 में पूर्ण हो चुका है। भूखण्ड का क्षेत्रफल 24,046.66 वर्गमीटर है जो खसरा सं0 831, 835, 84 ग्राम

			काजीपुरा ड़ासना के अन्तर्गत पड़ता है ।
11-	सुन्दरदीप गुप आफ इन्स्टीट्यूशन्स एन0 एच0-24, ड़ासना गाजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान के भवन को प्रथम बार दिनांक 20-12-2006 को शमन किया जा चुका है । अवशेष निर्मित भवन की वर्तमान में शमन सम्बन्धी कार्यवाही विचाराधीन है । वर्तमान में संस्थान का भू-उपयोग कृषि है ।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।

मद सं0: 06

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

शासन के पत्र सं0 477/8-3-11-7विविध/11 दिनांक 23.03.11 (प्रति संलग्न) के माध्यम से प्राप्त शासन के अभिमत के अनुपालन में लोनी महायोजना के अन्तर्गत राजस्व ग्राम सादुल्लाबाद, गाजियाबाद के खसरा सं0 1215, 1216 व अन्य पर प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत तलपट मानचित्र के विरुद्ध महायोजना-2021 में प्रदर्शित हरित पट्टी का भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित करने के सम्बन्ध में विस्तृत विवरण के साथ प्रस्ताव गत प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.11 में मद सं0 7 पर बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया :- (संलग्नक-1)

“ विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव इस शर्त के साथ स्वीकार किया गया कि मैसर्स चौधरी प्रोपर्टीज के प्रकरण में प्राधिकरण के मुख्य विधि परामर्शदाता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता देय होगा, तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू-उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।”

बोर्ड के उपरोक्त निर्णयानुपालन में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की देयता के सम्बन्ध में सहमति/असहमति तथा 2070 वर्ग मी0 भूमि अन्य किसी भू-उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु कालोनी के तलपट मानचित्र पर दर्शित कराकर उसकी प्रतियां उपलब्ध कराने हेतु विकासकर्ता मैसर्स सदगुरु लैण्ड फ़ाईनेन्स को पत्र सं0 848/नियो0अनु0/11 दिनांक 14.06.11 प्रेषित किया गया है (संलग्नक-2)।

उपरोक्त के क्रम में विकासकर्ता मैसर्स सदगुरु लैण्ड फ़ाईनेन्स का पत्र दिनांक 17.06.11 (संलग्नक-3) प्राप्त हुआ है, जिसमें विकासकर्ता द्वारा निम्नानुसार असहमति प्रकट की गई है :-

“ यह भू-प्रयोग परिवर्तन गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की खुद की भूल सुधार है और इसमें प्रभावित पक्षों पर कोई भू-उपयोग के परिवर्तन शुल्क की देयता का देय होना और अन्य कोई 2070 वर्ग मी0 भूमि का किसी भू-उपयोग से ग्रीन बेल्ट भू-उपयोग में परिवर्तित किये जानें के होने का प्रस्ताव गलत है व कानून की दृष्टि में दोषपूर्ण है। हम इन दोनों बिन्दुओं पर सहमत नहीं हैं।”

अतः प्रस्तुत प्रकरण में उपरोक्तानुसार स्थिति बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 07

विषय : मैसर्स सनसिटी हाईटेक इन्फ़ा0 प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप की डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ़ा0 प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी। तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया।

शासन द्वारा अनुमोदित क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ में सम्मिलित ग्राम ड़ासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी में से ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 द्वारा अधिसूचना संख्या -702/आठ-6-2011-2 गठन/10 दिनांक-01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है। (संलग्नक-1)

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफ़ेरल एक्सप्रेस-वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई है। सम्पूर्ण क्षेत्रफल के अन्तर्गत संस्थागत, आवासीय, महायोजना मार्ग एवं मास्टर प्लान ग्रीन भू-उपयोग निहित है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 के परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को सम्पन्न हुई। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी संशोधित डी0पी0आर0 का विभागीय परीक्षण किया गया, डी0पी0आर0 नियमों एवं हाईटेक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 में कतिपय शर्तों के अधीन पुनरीक्षित डी0पी0आर0 स्वीकृत करने की संस्तुति की गयी है। (संलग्नक-2)

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत एवं घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4312.99 एकड़ के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दि0 2.12.2008 व भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों के अन्तर्गत महायोजना में प्रस्तावित ग्रीन बेल्ट को छोड़कर अवशेष भूमि 4258.63 एकड़ भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है :-

योजना क्षेत्रफल	-	4312.99 एकड़
महायोजना ग्रीन	-	(-) 54.36 एकड़
नेट योजना क्षेत्रफल	-	4258.63 एकड़

क्र० सं०	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत पुनरीक्षित संशोधित डी०पी०आर० में प्रस्तावित विभिन्न उपयोग :-		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4258.63 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		854.14		854.14	
	ग्रुप हाउसिंग		684.63		684.63	
	ई०डब्ल्यू०एस/एल०आई०जी०		74.76		74.76	
	कुल आवासीय	33-38	1613.53	37.41	1613.53	37.89
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	408.61	9.47	408.61	9.59
3.	सार्व०/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	345.65	8.01	345.65	8.12
4.	औद्योगिक	8-10	259.01	6.01	259.01	6.08
5.	मनोरंजन	3-5	129.39	3.00	129.39	3.04
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		472.87		472.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		120.82		120.82	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		45.40		45.40	
	ग्रीन		639.09		639.09	
	मास्टर प्लान ग्रीन		54.36		-----	
	कुल ग्रीन	15-18	693.45	16.08	639.09	15.01
7.	मार्ग		836.35		836.35	
	महायोजना मार्ग		27.00		27.00	
	कुल मार्ग	18-20	863.35	20.02	863.35	20.27
	योग		4312.99	100.00	4258.63	100.00

शासनादेश संख्या-5397/8-3-08-34विधि/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्राविधान है कि प्रस्तावित हाईटेक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू-उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी०पी०आर० में व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग का प्रतिशत 9.59 प्रतिशत आता है। जो नियमानुसार है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी०पी०आर० हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ-साथ निम्नानुसार संस्तुति की गयी है:-

- गाजियाबाद महायोजना-2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गों के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी थी, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सड़क) के भू-उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है। सामान्यतः विकास के समय योजना में दर्शायी गयी स्थिति में परिवर्तन होना स्वभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है।
- मूल अनुमोदित डी०पी०आर० से वर्तमान में प्रस्तावित डी०पी०आर० की सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है, जिसका मुख्य कारण ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के एलाईन्मेंट का हाईटेक टाउनशिप से प्रस्तावित होना है। चूंकि डी०पी०आर० शासन द्वारा अनुमोदित गांव डासना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेड़ा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पूठी की भूमि पर ही प्रस्तावित है अतः उक्त परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाना उचित होगा।
- मै० सनसिटी हाईटेक डवलपर्स प्रा०लि० द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै० उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूंकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।
- महायोजना-2021 में हाईटेक भू-उपयोग व कृषि भू-उपयोग के मध्य 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है। योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना का क्षेत्रफल आवासीय, कृषि के साथ-2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मिलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का भू-उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
- विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटेक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेड़ा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी के 2217 एकड़ क्षेत्रफल को छोड़कर शेष ग्रीन बैल्ट (18.63 एकड़) व कृषि (373.43 एकड़) भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।



6. महायोजना में हाईटैक योजना की सीमा पर हाईटैक व कृषि भू-उपयोगों के मध्य प्रदर्शित 60 मी० चौड़ी ग्रीन बेल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथावत् प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन् उक्त ग्रीन बेल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के दोनों तरफ समायोजित करने हेतु प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। एन०सी० आर० प्लानिंग बोर्ड द्वारा तैयार किये गए क्षेत्रीय रीजनल प्लान 2021 में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर 100-100 मीटर ग्रीन बेल्ट दर्शायी गयी है। इस भूमि का भू-उपयोग महायोजना 2021 में आवासीय भू-उपयोग प्रस्तावित है।

7. प्रस्तावित हाईटैक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौड़े ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनों ओर प्रस्तावित 100-100 मीटर की ग्रीन बेल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौड़े सड़क के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है।

ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे पर एन०एच०ए०आई० द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर चौड़े अंडर पास से कनेक्टिविटी हेतु अन्डरपास की चौड़ाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास की अतिरिक्त चौड़ाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

उपरोक्त बिन्दुओं पर बोर्ड के निर्णय की अपेक्षा के साथ-साथ निम्नलिखित मुख्य प्रतिबन्धों/शर्तों के साथ डी०पी०आर० प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

1. पूर्व में मूल अनुमोदित डी०पी०आर० के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी०पी०आर० में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा हो तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
2. कूड़ा निस्तारण हेतु हाईटैक एवं इन्टीग्रेटेड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
3. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन०एच०ए०आई०, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, गेल, यूपीडा आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
4. ई०डब्ल्यू०एस०/एल०आई०जी० भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
5. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यों/निर्माण कार्यों के विकास के साथ-साथ विकासकर्ता को ई०डब्ल्यू०एस० एवं एल०आई०जी० श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
6. योजनान्तर्गत पडने वाले समस्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्यों के साथ-साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेड्यूल के अनुसार करना होगा।
7. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
8. विद्युत-आपूर्ति यू०पी०पी०सी०एल० से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू०पी०पी०सी०एल० से सहमति प्राप्त करनी होगी।
9. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

मद संख्या : 08

विषय : मैसर्स सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा०लि० की हाईटैक टाउनशिप के प्रथम चरण के 717.94 एकड़ क्षेत्रफल के ले-आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूंजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै० सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा०लि० को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1500 एकड़ पर टाउनशिप विकसित करने हेतु कन्सेप्चुअल डी०पी०आर० वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया है।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा मूल अनुमोदित योजनान्तर्गत प्रस्तावित ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस-वे तथा कुछ बड़े निर्माणों के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमाओं के अन्तर्गत ही मूल अनुमोदित योजना की सीमाओं में परिवर्तन किया गया है तथा विस्तार सहित कुल 4312.99 एकड़ के विकास हेतु योजना की कन्सेप्चुअल डी०पी० आर० अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। जिसपर शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत सम्पूर्ण योजना की पुनरीक्षित डी०पी०आर० के आधार पर प्रथम चरण में 717.94 एकड़ पर तलपट मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसका परीक्षण करते हुए तकनीकी समिति द्वारा तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की गई है। (संलग्नक-1)

तलपट मानचित्र की विशेषताएं निम्नवत हैं :-

#### 1. भू-उपयोग

प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू-उपयोग संस्थागत एवं महायोजना 2021 के हाईटैक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु०-3 के शासनादेश सं०-1735/आट-1- 2010विधि/10 दिनांक

23.04.10 द्वारा आवासीय भू-उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटैक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोड़कर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पिपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुट्टी के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 2217 एकड़ क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार शेष 392.06 एकड़ हरित पट्टी एवं कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

हाईटैक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं० 3872/आठ-1-07-34विधि/03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटैक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

## 2. कुल भूमि का क्षेत्रफल 717.94 एकड़

(i) विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	60.00	एकड़
(ii) करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	278.00	एकड़
(iii) ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	102.00	एकड़
योग	440.00	एकड़ (61.28 प्रतिशत)
(iv) अन्य के स्वामित्व की भूमि	277.94	एकड़
योग	717.94	एकड़

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के स्वामित्व में है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू-अभिलेखों की पुष्टि अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

## 3. विभिन्न भू-उपयोगों हेतु तालिका-

प्रथम चरण में योजना क्षेत्रफल - 717.94 एकड़

क्र० सं०	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	डी०पी०आर० में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत प्रथम चरण के ले-आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का विवरण	
				प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6
1.	आवासीय				
	भूखण्डीय विकास			235.54	
	ग्रुप हाउसिंग			37.10	
	ई०डब्ल्यू०एस/एल०आई० जी०			9.61	
	कुल आवासीय	33-38	37.41	282.25	39.31
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	9.47	37.17	5.18
3.	सार्व०/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	8.01	62.47	8.70
4.	औद्योगिक	8-10	6.01	0.00	
5.	मनोरंजन	3-5	3.00	0.00	
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस			149.87	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग			6.55	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल			4.13	
	ग्रीन			169.44	
	मास्टर प्लान ग्रीन			21.48	
	कुल ग्रीन	15-18	16.08	190.92	26.59
7.	मार्ग			136.24	
	महायोजना मार्ग			8.89	
	कुल मार्ग	18-20	20.02	145.13	20.21
	योग		100.00	717.94	100.00

उपरोक्त तालिका में दर्शित विभिन्न भू-उपयोगों की प्रस्तावना डी०पी०आर० की प्रस्तावना के अनुरूप की गई है किन्तु प्रथम चरण में प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोगों का प्रतिशत डी०पी०आर० में सम्पूर्ण योजना हेतु प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोगों के सापेक्ष कम अथवा ज्यादा हो रहा है जोकि योजना के अन्य चरणों में विकास एवं सम्पूर्ण डी०पी०आर० योजना क्षेत्रफल के क्रियान्वयन के उपरान्त ही प्राप्त हो सकेगा।

विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में 717.94 एकड़ का तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में विभागीय आख्या संलग्न है जिसपर तकनीकी समिति द्वारा निम्नानुसार अनुशंसा की गई है :-

हार्डटेक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत प्रथम चरण में 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरूप है अतः जिन भू-उपयोगों में नीति में प्रस्तावित क्षेत्रफल से कम या अधिक क्षेत्रफल प्रस्तावित है उसे अन्य चरणों में पूर्ण किया जाना प्रस्तावित है योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्ग को स्थल की स्थिति के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू-उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि योजना के विकास की अवधि मानचित्र स्वीकृति के उपरान्त डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की तिथि से पांच वर्ष होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व महायोजना मार्ग के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

प्रथम चरण में 717.94 एकड़ क्षेत्रफल पर प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई समस्त भूमि एकजाई रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नहीं है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डों को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले-आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू-स्वामित्व की पुष्टि के बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार प्रथम चरण में प्रस्तुत तलपट मानचित्र हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ-साथ निम्न शर्तों के साथ तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

1. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, जिसका स्वामित्व व कब्जा विकासकर्ता के पास नहीं है, का विकास कार्य करने एवं सम्पत्तियों के विक्रय का अधिकार विकासकर्ता को भूमि क्रय/अध्याप्त करने के पश्चात ही होगा तब तक अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही मानचित्र अनुमन्य किया जायेगा।
2. पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
3. कूड़ा निस्तारण हेतु हार्डटेक एवं इन्टीग्रेटेड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
4. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार नगर निगम, सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई0, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड, गेल, यूपीडा आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी तथा योजना हेतु राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड की अनापत्ति प्राप्त करनी होगी।
5. कृषि व ग्रीन भू-उपयोग में सृजित भूखण्डों को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।
6. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
7. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्यों/निर्माण कार्यों के विकास के साथ-साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
8. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेन्ट प्लान्ट की क्षमता व डिजाइन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
9. विद्युत-आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

मद संख्या : 09

विषय : मैसर्स उप्पल चढढा हार्डटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हार्डटेक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 द्वारा विकसित की जा रही हार्डटेक टाउनशिप हेतु अनुमोदित क्षेत्रफल के अन्तर्गत ग्रीन बेल्ट एवं कृषि भू-उपयोग भूमि को आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत हार्डटेक टाउनशिप हेतु भूमि प्रदर्शित है। शासन द्वारा गाजियाबाद नगर में दो हार्डटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु दो निजी विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हार्डटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हार्डटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 का चयन किया गया है। प्रत्येक विकासकर्ता द्वारा हार्डटेक टाउनशिप नीति-2003 के अन्तर्गत 1500 एकड़ भूमि पर हार्डटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु नियमानुसार एम0ओ0यू0 निष्पादित कराये गये थे।

शासन द्वारा घोषित संशोधित हार्डटेक टाउनशिप नीति-2007 के क्रम में विकासकर्ता मै0 उप्पल चढढा हार्डटेक डवलपर्स प्रा0लि0 द्वारा हार्डटेक टाउनशिप में विस्तार सहित कुल 4494.31 एकड़ भूमि हार्डटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु किये गये आवेदन पर शासन द्वारा अनुमोदन प्रदान किये जाने के उपरान्त पुनरीक्षित एम0ओ0यू0 दिनांक 17.02.10 को निष्पादित कराया गया। विकासकर्ता की अनुमोदित योजना क्षेत्रफल में 14 ग्रामों जासना, सादिकपुर काजीपुरा, बयाना, नायफल, दुरयाई, शाहपुर बम्हैटा, महरोली, कचैडा वारसाबाद, दुजाना, सादतनगर इकला, तालाबपुर उर्फ हाथीपुर, गिरधरपुर सुनारसी, इनायतपुर व

आरिफपुर की भूमि सम्मिलित है। सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ भूमि पर विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत कन्सेचुअल डी0पी0आर0 परिचालन के माध्यम से अनुमोदन उपरान्त दिनांक 21.10.2010 को निर्गत की गई। परिचालन के माध्यम से अनुमोदित प्रस्ताव की दि0 25.11.10 को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में मद संख्या-9 पर पुष्टि की गई।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की सीमा में परिवर्तित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेचुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसकी स्वीकृति की अनुशंसा समिति द्वारा की जा चुकी है।

हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित दूसरे विकासकर्ता मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की मूल योजना 1500 एकड़ पर टाउनशिप विकसित करने हेतु कन्सेचुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी तदोपरान्त शासन की नीतियों के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा किये गये आवेदन पर योजना में विस्तार सहित उक्त योजना का कुल 4312.99 एकड़ क्षेत्रफल दिनांक 11.03.2011 को शासन द्वारा अनुमोदित किया गया। शासन द्वारा अनुमोदित कुल 12 ग्राम डायना, सादिकपुर काजीपुरा, नायफल, बयाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर, सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुठी के अन्तर्गत 4312.99 एकड़ डी0पी0आर0 प्रथम बार प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 का परीक्षण शासन द्वारा गठित समिति द्वारा प्राधिकरण में आहूत समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को किया गया। समिति की बैठक में लिये गये निर्णय के क्रम में विकासकर्ता द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.05.2011 द्वारा योजना की संशोधित डी0पी0आर0 एवं अनुपालन आख्या प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। जिसकी स्वीकृति की अनुशंसा समिति द्वारा की जा चुकी है।

उपरोक्त दोनों विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की अनुमोदित योजना में सम्मिलित उपरोक्त वर्णित ग्रामों में से ग्राम इनायतपुर, आरिफपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुठी पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी विकास नियोजन अनुभाग-6 द्वारा अधिसूचना संख्या-702/आठ-6-2011-2 गठन/10 दिनांक-01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। (संलग्नक-1)

दोनों विकासकर्ताओं मैसर्स उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 की योजनान्तर्गत नेट क्षेत्रफल में निहित विभिन्न महायोजना भू-उपयोगो का विवरण निम्न है :-

क्र0 सं0	विवरण	मै0 उप्पल चढढा की योजना में सम्मिलित भूमि (एकड़ में)	मै0 सनसिटी की योजना में सम्मिलित भूमि (एकड़ में)	कुल भूमि (एकड़ में)
1	महायोजना में दर्शित आवासीय	2754.80	1606.57	4361.37
2	मास्टर प्लान रोड	118.00	27.00	145.00
3	मास्टर प्लान ग्रीन	38.90	54.36	93.26
4	इंस्टीट्यूशनल		16.00	16.00
5	ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुठी (नये सम्मिलित ग्राम)	490.06 (आरिफपुर, इनायतपुर)	2217.00 (पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुठी)	2707.06
6	योजना की सीमा पर प्रस्तावित 60 मी0ग्रीन (जिसका भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित होना प्रस्तावित है।)	73.33	18.63	91.96
7	कृषि भूमि का क्षेत्रफल (जिसका भू-उपयोग आवासीय में परिवर्तित होना प्रस्तावित है।)	1019.22	373.43	1392.65
	कुल योग	4494.31	4312.99	8807.30

हाईटेक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं0 3872/आठ-1-07-34विविध/ 03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटेक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धित नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 की अधिसूचना द्वारा सम्मिलित किए गए ग्रामों हेतु प्राधिकरण द्वारा प्रथम बार महायोजना तैयार की जा रही है। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग के शासनादेश संख्या 3179/8-3-10-137विविध/10 दिनांक 27.07.2010 के अनुसार उक्त ग्रामों हेतु संरचित की जा रही महायोजना में टाउनशिप में पड़ने वाले ग्रामों को समायोजित करने की दशा में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क न लिये जाने का प्राविधान है। (संलग्नक-2) तत्क्रम में दोनों विकासकर्ताओं द्वारा महायोजना-2021 में हाईटेक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय क्षेत्र एवं ग्राम आरिफपुर, इनायतपुर, पीपलहेडा, रघुनाथपुर (आंशिक), सादीपुर छिडौली, शेखपुर खिचरा, दीनानाथपुर पुठी, जिसकी महायोजना अलग से तैयार की जा रही है, के दोनो योजनाओं में सम्मिलित किए गए 2707.06 एकड़ क्षेत्रफल को छोड़कर शेष कृषि भूमि व हरित पट्टी के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

इस प्रकार भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव निम्न प्रकार है :

क्र0 सं0	ग्राम का नाम	क्षेत्रफल एकड़ में	क्षेत्रफल एकड़ में	वर्तमान भू-उपयोग	प्रस्तावित
1	उप्पल चढढा की योजनान्तर्गत पड़ने वाले ग्राम				

	कचैडा वारसाबाद	37.16	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	222.17	कृषि	आवासीय
	दुजाना	14.30	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	544.88	कृषि	आवासीय
	तालाबपुर उर्फ हाथीपुर	14.79	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	62.70	कृषि	आवासीय
	सादतनगर इकला	7.08	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
		-----	189.47	कृषि	आवासीय
	योग	73.33	1019.22		
2	सनसिटी की योजनान्तर्गत पडने वाले ग्राम				
	डासना	-----	349.87	कृषि	आवासीय
		18.63	-----	ग्रीन बैल्ट	आवासीय
	रघुनाथपुर	-----	23.56	कृषि	आवासीय
	योग	18.63	373.43		
	कुल योग	91.96	1392.65		
3	एक्सप्रेस-वे के साथ 100 मी0 चौड़ी हरित पट्टी के अन्तर्गत पडने वाली भूमि जो हाईटैक योजना में सम्मिलित नहीं है।				
	डासना	140.00	-----	आवासीय	हरित पट्टी

शासनादेश संख्या 3872/दिनांक 17.09.2007 के प्रस्तर-20 के अनुसार महायोजना में प्रस्तावित पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बैल्ट आदि का भू-उपयोग परिवर्तन अनुमत्त नहीं है। किन्तु महायोजना-2021 में हाईटैक की सीमा पर दर्शित 60 मी0 चौड़ी ग्रीन पट्टी हाईटैक हेतु निर्धारित आवासीय भू-उपयोग एवं कृषि भू-उपयोग के मध्य विभाजक के रूप में प्रदर्शित की गई हैं चूंकि शासन द्वारा गाजियाबाद में चयनित दोनों हाईटैक टाउनशिप की सीमाओं में विस्तार का अनुमोदन कर दिया गया है जिसके कारण उक्त हरित पट्टी योजनाओं के मध्य आ गई है तथा कृषि भूमि भू-उपयोग का आवासीय में परिवर्तित होने की स्थिति में उक्त हरित पट्टी का कोई औचित्य नहीं रह जाता है। जिसे नियोजन की दृष्टि से यथावत् समायोजित किया जाना व्यवहारिक नहीं है।

हाईटैक क्षेत्र में भारत सरकार के ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के आने के पश्चात एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा क्षेत्रीय योजना-2021 में उक्त मार्ग के दोनों ओर 100 मी0 चौड़ी ग्रीन बैल्ट प्रस्तावित की गई हैं जिसके कारण हाईटैक के आवासीय क्षेत्र की ग्राम डासना की लगभग 140 एकड़ भूमि का भू-उपयोग आवासीय से हरित पट्टी में परिवर्तित होगा। प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट दोनों विकासकर्ताओं की योजना में सम्मिलित नहीं है।

अतः विशेष परिस्थिति में उपरोक्त तालिका में दर्शित विवरण अनुसार हाईटैक की सीमा पर दर्शित हरित पट्टी की 91.96 एकड़ भूमि का भू-उपयोग हरित पट्टी से आवासीय में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है। जिसकी पूर्ति ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के दोनों ओर प्रस्तावित 100 मीटर चौड़ी ग्रीन पट्टी हेतु लगभग 140 एकड़ क्षेत्रफल के वर्तमान आवासीय भू-उपयोग से ग्रीन में परिवर्तित हो जाने पर हो सकेगी।

उपरोक्तानुसार लगभग 1392.65 एकड़ कृषि भूमि का तथा 91.96 एकड़ हरित पट्टी भू-उपयोग की भूमि का भू-उपयोग आवासीय में किया जाना प्रस्तावित है तथा ग्राम डासना में से होकर प्रस्तावित एक्सप्रेस-वे के साथ दोनों ओर की 100-100 मी0 चौड़ी ग्रीन बैल्ट जो वर्तमान महायोजना में आवासीय है, का भी भू-उपयोग आवासीय से हरित पट्टी किया जाना है। विकासकर्ताओं द्वारा प्रस्तुत विस्तृत विवरण के अनुसार योजनान्तर्गत भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि में से लगभग 325.8137 एकड़ भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में है तथा शेष भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता का नहीं है।

उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13 के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही गुण-दोष के आधार पर किये जाने का प्राविधान है। प्रस्तुत प्रकरण में चूंकि संदर्भित भूमि विकासकर्ता की अनुमोदित डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आती है, इसलिये शासनादेश संख्या - 3712/9-आ-3-2000-26एल0यू0सी0/91 दिनांक 21.08.2001 (संलग्नक-3) एवं हाईटैक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश संख्या 1735/आठ-1-2010-38 विविध/10 दिनांक 23.04.10 (संलग्नक-4) के प्राविधानों के अन्तर्गत विकासकर्ता द्वारा दिये गये भू-उपयोग परिवर्तन के अनुरोध पर विचार करते हुए बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :-

1. डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली 1392.65 एकड़ भूमि का भू-उपयोग कृषि से आवासीय में परिवर्तित करने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-13(3) की कार्यवाही पूर्ण कर ली जाये।
2. डी0पी0आर0 क्षेत्र के अन्तर्गत आने वाली हरित पट्टी की 91.96 एकड़ भूमि का भू-उपयोग हरित पट्टी से आवासीय में परिवर्तित करने हेतु उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम- 1973 की धारा-13(3) की कार्यवाही पूर्ण कर ली जाये।
3. ग्राम डासना में से होकर प्रस्तावित ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के दोनों ओर प्रस्तावित 100 मी0 चौड़ी हरित पट्टी के अन्तर्गत पडने वाली लगभग 140 एकड़ आवासीय भूमि का भू-उपयोग आवासीय से ग्रीन बैल्ट में परिवर्तित करने हेतु अधिनियम की धारा 13 के अन्तर्गत सम्पूर्ण कार्यवाही कर ली जाये।
4. विकासकर्ताओं द्वारा क्रय कर जितनी भूमि के भू-स्वामित्व के अभिलेख प्रस्तुत किये जायें उतनी भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु तत्समय लागू जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल दरों के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा करने के उपरान्त ही अधिनियम की धारा-13(4) की कार्यवाही समय-समय पर की जाये एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र की अनापत्ति भी प्राप्त कर ली जायें।

उपरोक्तानुसार मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा0 प्रा0लि0 द्वारा प्रस्तुत भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 10

विषय : मैसर्स उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटैक टाउनशिप की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटैक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 उप्पल चढढा हाईटैक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटैक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता की मूल योजना 1503 एकड़ की कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 वर्ष 2006 में अनुमोदित की गई थी जिसकी पुनरीक्षित डी0पी0आर0/ले-आउट प्लान दिनांक 23.05.2009 को अनुमोदित किया गया तत्पश्चात शासन द्वारा हाईटैक टाउनशिप में विस्तार हेतु 2991.31 एकड़ पर दिनांक 18.01.2010 को अनुमति प्रदान की गई। विकासकर्ता द्वारा विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर

योजना विकसित करने हेतु प्रस्तुत डी0पी0आर0 बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त दि0 19.10.2010 को स्वीकृत की गई थी। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 1671.081 एकड़ भूमि के विकास हेतु विन्यास मानचित्र दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत कराकर दिनांक 29.10.2010 को डवलपमेंट एग्रीमेंट भी निष्पादित कराया गया था।

शासन द्वारा अनुमोदित क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ में सम्मिलित ग्राम डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महरोली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बन्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर में से ग्राम इनायतपुर व आरिफपुर पूर्व में गाजियाबाद विकास क्षेत्र की सीमा में नहीं थे जिनको उत्तर प्रदेश शासन के आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6 द्वारा अधिसूचना संख्या-702/आठ-6-2011-2 गठन/10 दिनांक-01.03.2011 द्वारा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया जा चुका है। (संलग्नक-1)

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/गांवों के आस-पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्टुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत डी0पी0आर0 के परीक्षण हेतु शासन द्वारा गठित डी0पी0आर0 समिति की बैठक दिनांक 20.05.2011 को सम्पन्न हुई। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा उपलब्ध करायी गयी संशोधित डी0पी0आर0 का विभागीय परीक्षण किया गया, डी0पी0आर0 नियमों एवं हाईटैक टाउनशिप नीति के प्राविधानों के अन्तर्गत पायी गयी। तकनीकी समिति की बैठक दिनांक 15.06.2011 में कतिपय शर्तों के अधीन पुनरीक्षित डी0पी0आर0 स्वीकृत करने की संस्तुति की गयी है। (संलग्नक-2)

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत विभिन्न उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ के सापेक्ष दर्शाया गया है। योजना में प्रस्तावित विभिन्न भू-उपयोगों का प्रतिशत व घनत्व का प्राविधान शासनादेश दिनांक 2.12.2008 व भवन उपविधि-2008 के प्रस्तर 2.21 के मानकों के अन्तर्गत महायोजना 2021 में प्रस्तावित ग्रीन बैल्ट के क्षेत्रफल को छोड़कर अवशेष भूमि 4455.41 एकड़ भूमि के सापेक्ष तुलनात्मक विवरण तालिका में निम्नवत दर्शित है :

योजना क्षेत्रफल	-	4494.31 एकड़
महायोजना ग्रीन	-	(-) 38.90 एकड़
नेट योजना क्षेत्रफल	-	4455.41 एकड़

क्र0 सं0	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत संशोधित ले- आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का विवरण		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		65.14			
	कुल आवासीय	33-38	1677.28	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व0/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औद्योगिक	8-10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3-5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्शियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		668.43		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		-----	
	कुल ग्रीन	15-18	707.33	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18-20	899.73	20.01	899.73	20.19
	योग		4494.31	100.00	4455.41	100.00

शासनादेश संख्या-5397/8-3-08-34विधि/03 दिनांक 02.12.2008 में यह प्रावधान है कि प्रस्तावित हाईटैक टाउनशिप के आर्थिक आधार एवं कार्यात्मक स्वरूप को दृष्टिगत रखते हुए औद्योगिक भू-उपयोग के लिए निर्धारित प्रतिशत को कम करते हुए व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग को इस प्रतिबन्ध के साथ बढ़ाया जा सकता है कि व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग 10 प्रतिशत से अधिक नहीं होगा। जिसके अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 में व्यवसायिक एवं कार्यालय भू-उपयोग का प्रतिशत 9.98 प्रतिशत आता है। जो नियमानुसार है।

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी0पी0आर0 हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ-साथ निम्नानुसार संस्तुति की गयी है :-

1. गाजियाबाद महायोजना-2021 में दर्शाये गये महायोजना मार्गों के एलाईन्मेंट की स्थिति स्थल पर भूमि उपलब्धता के अनुसार प्रस्तावित की गयी है, जिसके कारण आवासीय व यातायात (सड़क) के भू-उपयोग क्षेत्रफल में कोई परिवर्तन नहीं हो रहा है। सामान्यतः विकास के समय महायोजना भू-उपयोगों की वास्तविक स्थिति में कुछ परिवर्तन होना स्वाभाविक है, जिसके लिए यद्यपि भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी आवश्यक प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त के सम्बन्ध में अंतिम निर्णय प्राधिकरण बोर्ड द्वारा लिया जाना है।
2. पूर्व अनुमोदित डी0पी0आर0 से वर्तमान में प्रस्तावित डी0पी0आर0 की सीमाओं में आंशिक परिवर्तन किया गया है, जिसके मुख्यतः कारण गावों की सीमाओं का विस्तार होना, गांवों की सीमाओं के आस-पास अनाधिकृत निर्माण हो जाने व ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग के एलाईन्मेंट

का हाईटेक टाउनशिप से प्रस्तावित होना है । चूँकि डी0पी0आर0 शासन द्वारा अनुमोदित गांव डासना, सादिकपुर काजीपुरा, महारौली, नायफल, बयाना, दुरयाई, गिरधरपुर सुनारसी, कचैडा वारसाबाद, शाहपुर बम्हैटा, दुजाना, सादतनगर इकला, आरिफपुर, इनायतपुर, तालाबपुर हाथीपुर की भूमि पर ही प्रस्तावित है, अतः उक्त सीमाओं के परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है किन्तु उक्त परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड के संज्ञान में लाना उचित होगा ।

3. मै0 उप्पल चढडा हाईटेक डवलपर्स द्वारा वर्तमान में प्रस्तावित सीमाओं व मै0 सनसिटी हाईटेक डवलपर्स की सीमाओं में ओवरलैप होना पाया गया, किन्तु चूँकि दोनों संस्थाओं द्वारा संयुक्त हस्ताक्षरों से मानचित्र उपलब्ध कराया गया है जिसपर पुनरीक्षित सीमाएं दर्शायी गयी हैं, अतः उक्तानुसार सीमा परिवर्तन में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है ।
4. महायोजना-2021 में हाईटेक भू-उपयोग व कृषि भू-उपयोग के मध्य 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट की पट्टी दर्शायी गयी है । योजना के विस्तार की स्वीकृति होने के कारण वर्तमान में योजना की भूमि आवासीय, कृषि उपयोग के साथ-2 प्राधिकरण सीमाओं में सम्मिलित नये गांवों में भी स्थित है, जिसके कारण उक्त 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट का औचित्य समाप्त हो जाता है। विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत 60 मीटर चौड़ी ग्रीन बैल्ट की पट्टी का भू-उपयोग भी आवासीय में दर्शाते हुए भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुरोध किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
5. विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटेक के उपयोगार्थ दर्शित क्षेत्रफल व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 द्वारा सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के 490.06 एकड़ क्षेत्रफल को छोड़कर शेष ग्रीन बैल्ट (73.33 एकड़) व कृषि (1019.22 एकड़) भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है। जिसका प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है।
6. महायोजना में हाईटेक योजना की सीमा पर हाईटेक व कृषि भू-उपयोगों के मध्य प्रदर्शित 60 मी0 चौड़ी ग्रीन बैल्ट को योजना क्षेत्रफल में विस्तार हो जाने के कारण यथावत् प्रस्तावित नहीं किया गया है वरन उक्त ग्रीन बैल्ट को योजनान्तर्गत गुजर रहे ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे के दोनो तरफ समायोजित करने हेतु प्रस्ताव अलग से बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड द्वारा तैयार किये गए क्षेत्रीय रीजनल प्लान 2021 में ईस्टर्न पेरीफेरल रोड के दोनों ओर 100-100 मीटर ग्रीन बैल्ट दर्शायी गयी है। इस भूमि का भू-उपयोग महायोजना 2021 में आवासीय भू-उपयोग प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित हाईटेक योजना के अन्दर से प्रस्तावित 100 मीटर चौड़े ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे एवं उक्त प्रस्तावित मार्ग के दोनो ओर प्रस्तावित 100-100 मीटर की ग्रीन बैल्ट के क्षेत्रफल को योजना में सम्मिलित नहीं किया गया है। केवल कनेक्टिविटी हेतु 24 मीटर चौड़े सड़क के भाग का क्षेत्रफल ही योजना में सम्मिलित किया गया है।

ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे पर एन0एच0ए0आई0 द्वारा प्रस्तावित 12 मीटर चौड़े अंडर पास से कनेक्टिविटी हेतु अन्डरपास की चौड़ाई 24 मीटर करने पर उक्त अन्डरपास की अतिरिक्त चौड़ाई के कारण आने वाले व्यय की लागत भी विकासकर्ता को वहन करनी होगी। स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार संशोधन कराना होगा।

उपरोक्त बिन्दुओं पर बोर्ड के निर्णय की अपेक्षा के साथ-साथ निम्नलिखित मुख्य प्रतिबन्धों/शर्तों के साथ डी0पी0आर0 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है :-

1. डी0पी0आर0 पुनरीक्षित किये जाने के कारण पूर्व में प्रथम चरण में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले-आउट प्लान भी आंशिक रूप से प्रभावित हो रहा है। पूर्व में स्वीकृत डी0पी0आर0 एवं ले-आउट प्लान के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
2. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे से जोड़ने हेतु ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण द्वारा 60 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग का कुछ भाग प्रश्नगत हाईटेक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भी पड़ता है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 60 मी0 सड़क को योजना में प्रस्तावित कर दिया गया है। उक्त के बाद भी स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार तत्समय विकासकर्ता को संशोधन कराना होगा।
3. कूड़ा निस्तारण हेतु हाईटेक एवं इन्टीग्रेटेड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
4. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई0, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।
5. ई0डब्ल्यू0एस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
6. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्य/निर्माण कार्य के विकास के साथ-साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
7. पूर्व स्वीकृत डी0पी0आर0 व ले-आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु विकास कार्य हेतु योजना अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेन्ट की दि0 29.10.10 से पांच वर्ष मानी जायेगी।
8. योजनान्तर्गत पड़ने वाले समस्त ग्रामों का विकास योजना के अन्य विकास कार्य के साथ-साथ पर्ट चार्ट में अंकित टाइम शेड्यूल के अनुसार करना होगा।
9. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेंट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
10. विद्युत-आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।
11. टाउनशिप हेतु शासन द्वारा जारी शासकीय नीतियों का अनुपालन विकासकर्ता को करना होगा।

मद संख्या : 11

विषय : मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 की हाईटेक टाउनशिप के सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल के ले-आउट प्लान की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

निजी पूँजी निवेश के माध्यम से हाईटेक टाउनशिप के विकास हेतु चयनित विकासकर्ता मै0 उप्पल चढढा हाईटेक डवलपर्स प्रा0लि0 को गाजियाबाद नगर में हाईटेक टाउनशिप विकसित करने हेतु शासन द्वारा चयनित किया गया था। विकासकर्ता द्वारा पूर्व में विस्तारित क्षेत्रफल सहित कुल 4494.31 एकड़ पर योजना विकसित करने हेतु डी0पी0आर0 प्रस्तुत की गई थी जो दिनांक 19.10.10 को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की गई। जिसके क्रम में विकासकर्ता द्वारा प्रथम चरण में कुल 1671.081 एकड़ भूमि के विकास हेतु तलपट मानचित्र दिनांक 19.10.2010 को स्वीकृत कराकर दिनांक 29.10.2010 को डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट निष्पादित कराया गया था।

वर्तमान में विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि, अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों की सीमा के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए योजना की पुनरीक्षित कन्सेप्टुअल डी0पी0आर0 अनुमोदन हेतु प्राधिकरण में प्रस्तुत की गई है। जिस पर शासन/प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति द्वारा प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की अनुशंसा करते हुए संस्तुति की जा चुकी है।

विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में प्रस्तुत सम्पूर्ण योजना की पुनरीक्षित डी0पी0आर0 के आधार पर प्रथम चरण में पूर्व में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत तलपट मानचित्र को संशोधित करते हुए सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ पर एक ही चरण में तलपट मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जिसका परीक्षण करते हुए तकनीकी समिति द्वारा तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने की अनुशंसा की गई है। (संलग्नक-1)

तलपट मानचित्र की विशेषताएं निम्नवत हैं :-

### 1. भू-उपयोग

प्रश्नगत हाईटेक टाउनशिप के अन्तर्गत निहित भूमि जिसका भू-उपयोग महायोजना 2021 के हाईटेक सिटी/नगरीय विस्तार क्षेत्र प्रतीकात्मक रूप से दर्शाया गया था। जिसे आवास एवं शहरी नियोजन अनु0-3 के शासनादेश सं0-1735/आठ-1-2010विधि/10 दिनांक 23.04.10 द्वारा आवासीय भू-उपयोग कर दिया गया है। विकासकर्ता द्वारा महायोजना 2021 में हाईटेक के उपयोगार्थ दर्शित आवासीय, मास्टर प्लान रोड, मास्टर प्लान ग्रीन के क्षेत्रफल को छोड़कर व गाजियाबाद विकास क्षेत्र में वर्तमान में शासनादेश दिनांक 01.03.2011 को सम्मिलित किये गये ग्राम आरिफपुर व इनायतपुर के ग्रामों के क्षेत्रफल में से योजना में सम्मिलित किये गये 490.06 एकड़ क्षेत्रफल को शासनादेश संख्या 3179 दिनांक 27.07.2010 के प्राविधानानुसार छोड़कर शेष 1092.5466 एकड़ हरित पट्टी एवं कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया है।

हाईटेक टाउनशिप नीति विषयक शासनादेश सं0 3872/आठ-1-07-34विधि/03 दिनांक 17.09.07 के प्रस्तर 20 के अनुसार हाईटेक टाउनशिप हेतु 1500 एकड़ अथवा अधिक क्षेत्रफल सम्बन्धी नगरों की महायोजनाओं के शहरीकरण क्षेत्र के बाहर कृषि भू-उपयोग में ही उपलब्ध हो सकेगा जिसके नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन का प्राविधान है तथा जिस हेतु विकासकर्ताओं द्वारा नियमानुसार परिवर्तन शुल्क देय होगा।

### 2. कुल भूमि का क्षेत्रफल 4494.31 एकड़

(i) विकासकर्ता द्वारा स्वयं क्रय की गई भूमि	2110.00	एकड़
(ii) करार/अर्जन के माध्यम से प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि	376.00	एकड़
(iii) ग्राम समाज/सार्वजनिक उपयोगिता की भूमि का पुर्नग्रहण कर प्राधिकरण द्वारा लीज पर दी गयी भूमि योग	212.00	एकड़
	2698.00	एकड़ (60.03 प्रतिशत)
(iv) अन्य के स्वामित्व की भूमि योग	1796.31	एकड़
	4494.31	एकड़

विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत विवरण के अनुसार मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक 60 प्रतिशत भूमि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के स्वामित्व में है विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत भू-अभिलेखों की पुष्टि अर्जन अनुभाग द्वारा की जा रही है।

### 3. विभिन्न भू उपयोगों हेतु तालिका-

योजना क्षेत्रफल	-	4494.31 एकड़
महायोजना ग्रीन	- (-)	38.90 एकड़
नेट योजना क्षेत्रफल	-	4455.41 एकड़

क्र0 सं0	भू-उपयोग	नीति में निर्धारित (प्रतिशत)	प्रस्तुत संशोधित ले- आउट में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों का विवरण		महायोजना ग्रीन को ग्रास एरिया से घटाने के उपरान्त नेट 4455.41 एकड़ के सापेक्ष विभिन्न उपयोगों का विवरण	
			प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत	प्रस्तावित क्षेत्रफल एकड़ में	प्रतिशत
1	2	3	4	5	6	7
1.	आवासीय					
	भूखण्डीय विकास		1126.09			
	ग्रुप हाउसिंग		486.05			
	ई0डब्ल्यू0एस/एल0आई0जी0		65.14			



	कुल आवासीय	33-38	1677.28	37.32	1677.28	37.65
2.	व्यवसायिक/कार्यालय	6-8	444.73	9.90	444.73	9.98
3.	सार्व/अर्द्ध-सार्व. सुविधाये	8-10	359.99	8.01	359.99	8.08
4.	औद्योगिक	8-10	269.53	6.00	269.53	6.05
5.	मनोरंजन	3-5	135.72	3.02	135.72	3.05
6.	ग्रीन/ओपन स्पेस		572.15		572.15	
	ग्रीन इन ग्रुप हाउसिंग		85.77		85.77	
	ग्रीन इन कॉमर्सियल		49.41		49.41	
	ग्रीन		668.43		668.43	
	मास्टर प्लान ग्रीन		38.90		-----	
	कुल ग्रीन	15-18	707.33	15.74	668.43	15.00
7.	मार्ग		781.73		781.73	
	महायोजना मार्ग		118.00		118.00	
	कुल मार्ग	18-20	899.73	20.01	899.73	20.19
	योग		4494.31	100.00	4455.41	100.00

उपरोक्त तालिका में दर्शित विभिन्न भू-उपयोगों की प्रस्तावना डी0पी0आर0 की प्रस्तावना के अनुरूप की गई है।

विकासकर्ता द्वारा सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में विभागीय आख्या संलग्न है जिसपर तकनीकी समिति द्वारा निम्नानुसार अनुशंसा की गई है :-

हाईटैक टाउनशिप नीति के अन्तर्गत स्वीकृत की जा रही योजनान्तर्गत 60 प्रतिशत भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पक्ष में होना आवश्यक है। जो यद्यपि प्रथम दृष्टया विकासकर्ता के पक्ष में है किन्तु भू-स्वामित्व सम्बन्धी अभिलेखों का परीक्षण प्राधिकरण के अर्जन अनुभाग द्वारा किया जा रहा है जिसके परीक्षणोपरान्त स्थिति स्पष्ट होगी। तलपट मानचित्र के प्रस्ताव कुल योजना हेतु प्रस्तावित डी0पी0आर0 के प्रस्तावों के अनुरूप है। योजनान्तर्गत प्रस्तावित महायोजना मार्गों को स्थल की स्थिति के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है जिससे विभिन्न भू-उपयोगों के प्रतिशत में परिवर्तन नहीं हुआ है महायोजना मार्ग का विकास विकासकर्ता द्वारा स्वयं किया जाना है। प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति इस शर्त के साथ विचारणीय है कि पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु योजना के विकास की अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट की तिथि 29.10.10 से ही प्रभावी होगी तथा योजना की सीमाओं में किये गये परिवर्तन व मास्टर प्लान मार्गों के एलाईन्मेंट में किये गये परिवर्तन एवं भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण बोर्ड का निर्णय अन्तिम होगा।

सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल 4494.31 एकड़ का एक चरण में ही तलपट मानचित्र स्वीकृत किये जाने के कारण यद्यपि प्रस्तुत तलपट मानचित्र विकासकर्ता के स्वामित्व की भूमि पर ही स्वीकृत किये जाने तथा अन्य की भूमि को क्रय करने तक अन्य की भूमि पर केवल लैण्डयूज ही माने जाने हेतु विचाराधीन है किन्तु विकासकर्ता द्वारा क्रय की गई समस्त भूमि एकजार्ड रूप में उपलब्ध न होने के कारण कई स्थानों पर कनेक्टिविटी उपलब्ध नहीं है अतः यह प्रतिबन्ध आवश्यक है कि कनेक्टिविटी प्राप्त होने तक ऐसी भूमि पर सृजित भूखण्डों को निस्तारित नहीं किया जायेगा।

योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग व व्यवसायिक भूखण्डों के क्षेत्रफल में से ले-आउट ग्रीन का क्षेत्रफल कम करके मानचित्र स्वीकृत करने तथा उक्त भूखण्डों में सिम्बोलिक रूप से दर्शित ले-आउट ग्रीन की वास्तविक स्थिति इन भूखण्डों पर मानचित्र स्वीकृति के समय अन्तिम माने जाने में कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है। तलपट मानचित्र का प्रस्ताव नीति के अनुसार नियमानुसार है। अतः विभागीय आख्या में उल्लेखित शर्तों/प्रतिबन्धों के अधीन इस शर्त के साथ स्वीकृति की अनुशंसा की जाती है कि तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन एवं भू-स्वामित्व की पुष्टि के बाद अन्य समस्त औपचारिकताएं पूर्ण करने एवं वांछित शुल्क आदि जमा करने तथा सर्विस ड्राईंग उपलब्ध कराने के बाद ही निर्गत किये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार प्रथम चरण में प्रस्तुत तलपट मानचित्र हेतु शासन/प्राधिकरण स्तर पर समितियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लिखित शर्तों/प्रतिबन्धों के साथ-साथ निम्न शर्तों के साथ तलपट मानचित्र स्वीकृति सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

1. प्रस्तावित ले-आउट प्लान में सम्मिलित अन्य के स्वामित्व की भूमि, 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 तब तक अन्य के स्वामित्व की भूमि पर केवल लैण्ड यूज तथा अवशेष विकासकर्ता के स्वामित्व वाली भूमि पर ही मानचित्र अनुमन्य किया जायेगा।
2. डी0पी0आर0 पुनरीक्षित किये जाने के कारण पूर्व में प्रथम चरण में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले-आउट प्लान के आधार पर यदि विकासकर्ता द्वारा कुछ भूखण्ड/परिसम्पत्तियों का अन्तरण/विक्रय किया गया हो एवं वर्तमान में प्रस्तुत डी0पी0आर0 में भूखण्डों की स्थिति में परिवर्तन हो रहा है तो विकासकर्ता का दायित्व होगा कि नये डिटेल्ड ले-आउट प्लान के अधीन उन्हें समायोजित करना होगा।
3. नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा को ईस्टर्न पैरीफेरल एक्सप्रेस-वे से जोड़ने हेतु ग्रेटर नोएडा विकास प्राधिकरण द्वारा 60 मीटर चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया गया है। उक्त मार्ग का कुछ भाग प्रश्नगत हाईटैक टाउनशिप योजना के अन्तर्गत भी पड़ता है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित 60 मी0 सड़क को योजना में प्रस्तावित कर दिया गया है। उक्त के बाद भी स्थल पर विकास के समय यदि संरेखन में कोई परिवर्तन होता है तो तदनुसार तत्समय विकासकर्ता को संशोधन कराना होगा।
4. कूड़ा निस्तारण हेतु हाईटैक एवं इन्टीग्रेटेड योजनाओं के विकासकर्ताओं के अनुरोध पर ग्राम गालन्द में प्रस्तावित डम्पिंग ग्राउन्ड यार्ड हेतु प्राधिकरण द्वारा अर्जित की जा रही भूमि पर हुए व्यय की सूचित समानुपातिक धनराशि की अवशेष धनराशि विकासकर्ता को जमा करानी होगी।
5. कृषि व ग्रीन भू-उपयोग में सृजित भूखण्डों को नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात ही विक्रय किया जा सकेगा।
6. विकासकर्ता को समिति की अपेक्षानुसार सिंचाई विभाग, एन0एच0ए0आई, जल संस्थान, इण्डियन ऑयल कारपोरेशन, सेन्ट्रल ग्राउण्ड वाटर बोर्ड आदि से अनापत्ति तथा परियोजना के सम्बन्ध में सक्षम स्तर से पर्यावरणीय स्वीकृति प्राप्त करनी होगी।

7. ई0डब्ल्यूएस0/एल0आई0जी0 भवनों के निर्माण हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के आकार के कारण यदि उक्त भूखण्डों पर वांछित ईकाइयों की पूर्ति नहीं हो पाती है तो उक्त श्रेणी के भवनों की पूर्ति योजनान्तर्गत प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग के अन्य भूखण्डों में विकासकर्ता की स्वामित्व की भूमि पर करनी होगी।
8. शासनादेश दिनांक 10.05.2011 की अपेक्षाओं के अनुसार योजनान्तर्गत अन्य विकास कार्य/निर्माण कार्य के विकास के साथ-साथ विकासकर्ता को ई0डब्ल्यूएस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी के भवनों एवं सामुदायिक सुविधाओं का निर्माण एवं विकास कार्य समानुपातिक रूप से करना होगा।
9. पूर्व में 1671.081 एकड़ पर स्वीकृत ले-आउट प्लान की स्वीकृति शून्य मानी जायेगी किन्तु विकास कार्य हेतु योजना अवधि पूर्व में निष्पादित डवलपमेंट एग्रीमेंट की दिनांक 29.10.10 से पांच वर्ष मानी जायेगी।
10. योजना में प्रस्तावित सीवर ट्रीटमेंट प्लान्ट की क्षमता व डिजाईन को जल निगम के मानकों के अनुसार योजना में स्थापित करना होगा।
11. विद्युत-आपूर्ति यू0पी0पी0सी0एल0 से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसके लिए यू0पी0पी0सी0एल0 से सहमति प्राप्त करनी होगी।

मद सं.- 12

विषय : आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. को इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड-८ में आवंटित 42537.31 वर्गमी. में से 5377.06 वर्गमी. भूमि पर ग्रुप हाउसिंग उपयोग की अनुमति दिये जाने के सम्बन्ध में।

आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. को इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड-८ में भूखण्डीय विकास हेतु 42537.31 वर्ग मी. भूमि तीन चरणों में आवंटित की गयी थी। सर्वप्रथम प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 03.06.99 के निर्णय के क्रम में समिति को 5 एकड़ भूमि आवंटित किये जाने के प्रस्ताव पर निम्नानुसार स्वीकृत प्रदान की गयी :-

“चूँकि ग्रास क्षेत्रफल की भूमि के आवंटन पर ही विचार किया जाना है तथा जिसमें सड़क एवं पार्क आदि की भूमि समिति द्वारा छोड़ी जायेगी और आन्तरिक विकास कार्य भी समिति द्वारा स्वयं किया जायेगा। अतः भूमि का आवंटन वर्तमान दर के 60 प्रतिशत (सेलेबिल एरिया) पर गणित किया जायेगा एवं उसमें से आन्तरिक विकास व्यय की दर कम करते हुए आवंटन दर आगणित की जायेगी।” प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय के क्रम में समिति को 30352.00 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.-ए) का पट्टा विलेख दिनांक 31.03.05 को एवं विक्रय विलेख दिनांक 19.03.2010 को निष्पादित किया गया।

तत्पश्चात प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 24.09.05 में समिति को 7900.86 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.-बी) पूर्व की नियम व शर्तों के आधार पर आवंटित की गयी। उक्त भूमि की 60 प्रतिशत भूमि 4740.516 वर्गमी. का मूल्य लेते हुए 7900.86 वर्गमी. भूमि का दिनांक 30.08.08 को विक्रय विलेख निष्पादित किया गया।

समिति के पुनः अनुरोध पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 06.08.2007 में समिति को 5100.00 वर्गमी. भूमि के आवंटन का प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकार किया गया कि समिति केवल अपने सदस्यों को भूखण्ड विकास कर उपलब्ध करायेगी तथा मल्टी स्टोरी ग्रुप हाउसिंग भवनों का निर्माण नहीं करेगी।” प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में समिति को स्थल पर उपलब्ध 4284.45 वर्गमी. भूमि (भूखण्ड सं.-सी) की 60 प्रतिशत भूमि 2570.67 का मूल्य लेते हुए 4284.45 वर्गमी. भूमि का दिनांक 03.10.08 को विक्रय विलेख व दिनांक 24.04.09 को शुद्धि-पत्र विलेख निष्पादित किया गया।

अब समिति द्वारा अपने पत्र दिनांक 17.01.2011 में अवगत कराया गया है कि समिति को आवंटित कुल भूमि 42537.31 वर्गमी. में से 5377.06 वर्गमी. भूमि पर गहरे गड्ढे हैं। समिति द्वारा उक्त गड्ढों के कारण स्थल पर प्लॉट डवलपमेंट में कठिनाई का उल्लेख कर उक्त पर ग्रुप हाउसिंग की अनुमति चाही गयी है तथा इस हेतु नियमानुसार अतिरिक्त धनराशि/भूमि मूल्य को अदा किये जाने हेतु सहमति दी गयी है। समिति को उपरोक्तानुसार तीन चरणों में आवंटित भूखण्ड संख्या ए., बी. एवं सी का संयुक्त रूप से ले-आउट प्लान परमिट संख्या 24/604/टी.एच.ए./ले-आउट/09.10 दिनांक 17.04.10 (संलग्न) के अधीन प्राधिकरण द्वारा स्वीकृत किया गया है जिसमें प्रश्नगत 5377.06 वर्गमी. भूमि फ्यूचर प्लान के लिए आरक्षित रखी गयी है तथा उक्त भूमि प्राधिकरण के पक्ष में भूखण्ड के आन्तरिक विकास पूर्ण होने तक बन्धक है। समिति के 5377.06 वर्गमी. भूमि पर ग्रुप हाउसिंग अनुमत्य किये जाने के अनुरोध के क्रम में योजना में अवस्थापना सुविधाओं की वहन क्षमता की जाँच करा ली गयी है तथा वह पर्याप्त है एवं नियोजन की दृष्टि से भी उक्त पर ग्रुप हाउसिंग निर्माण अनुमत्य किया जा सकता है।

पूर्व में समिति को आवंटित भूमि के मूल्यांकन में तदसैक्टर दर एवं 60 प्रतिशत सेलेबिल एरिया को आधार माना गया था। वर्तमान में भूखण्ड के इस भाग पर ग्रुप हाउसिंग अनुमत्य किये जाने की स्थिति में नियोजन अनुभाग के अभिमत अनुसार 85 प्रतिशत सेलेबिल एरिया उपलब्ध होगा तथा अवशेष 15 प्रतिशत क्षेत्र ही पार्क विकास के अधीन होगा। उक्त के क्रम में समिति के अनुरोध पर विचार की स्थिति में समिति से पूर्व में ली गयी धनराशि के सापेक्ष 5377.06 वर्गमी. क्षेत्रफल पर 25 (85-60) प्रतिशत अतिरिक्त सेलेबिल क्षेत्र के अनुसार वर्तमान सैक्टर दर पर अतिरिक्त मूल्य तथा प्लॉट डवलपमेंट व ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के मूल्य निर्धारण में सैक्टर दर का 0.5 गुना (1.5 - 1.0) अन्तर अनुसार आंकलित अतिरिक्त मूल्य समिति को वहन करना होगा एवं आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर ही इस भूमि पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत कराकर निर्माण अनुमत्य होगा व इस क्षेत्रफल पर 15 प्रतिशत पार्क के रूप में भी छोड़ना होगा। अतैव समिति की मांग अनुसार 5377.06 वर्ग मी० भूमि पर ग्रुप हाउसिंग अनुमत्य किये जाने की स्थिति में समिति पर अतिरिक्त भू-मूल्य (रु. 0.5 ग नवीनतम प्रचलित सैक्टर दर ग 5377.06 तथा 0.25 ग नवीनतम प्रचलित सैक्टर दर ग 5377.06) एवं उस पर नियत कॉर्नर चार्ज व फ्री-होल्ड चार्ज भारत किये जायेंगे।

अतः आकांक्षा राजस्व अधिकारी सहकारी आवास समिति लि. के अनुरोध के क्रम में पूर्व में प्लॉट डवलपमेंट हेतु आवंटित भूमि पर माननीय बोर्ड द्वारा दिनांक 06.08.2007 की बैठक में ग्रुप हाउसिंग अनुमत्य न किये जाने के निर्णय पर पुनर्विचार करते हुए इन्दिरापुरम योजना अभयखण्ड-८ में प्लॉट डवलपमेंट हेतु आवंटित कुल 42537.31 वर्गमी. भूमि में से 5377.06 वर्गमी. भूमि (संलग्न ले-आउट प्लान में चिन्हांकन अनुसार) पर उपरोक्त शर्तों व प्रतिबन्धों के अधीन ग्रुप हाउसिंग अनुमत्य किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद सं. - 13

विषय : प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की गोविन्दपुरम, स्वर्णजयन्तीपुरम, बृजविहार, इन्द्रप्रस्थ एवं मधुबन-बापूधाम योजनाओं में स्थित शैक्षणिक संस्थाओं के भूखण्डों के आवंटन हेतु दिनांक 17.08.2010 से 14.09.2010 तक योजना प्रकाशित कराकर आवेदन पत्र आमंत्रित किये गये। योजना हेतु दिनांक 13.08.2010 को राष्ट्रीय सहारा, नई दुनिया, अमर उजाला, हिन्दुस्तान टाइम्स, मेल टुडे, मिन्ट एवं हिन्दुस्तान हिन्दी समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। दिनांक 18.08.2010 को शुद्धि-पत्र प्रकाशित

कराते हुए रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी अथवा ट्रस्ट के अन्तर्गत पंजीकृत संस्थाओं के साथ-साथ पंजीकृत फर्म तथा कम्पनियाँ भी पात्रता की श्रेणी में रखी गयीं। योजना अवधि में अत्यधिक अवकाश होने के दृष्टिगत योजना की अन्तिम तिथि दिनांक 14.09.2010 तक बढ़ा दी गई थी एवं इस हेतु दिनांक 05.09.2010/06.09.2010 को उक्त समाचार-पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कराया गया। पुनः योजना के व्यापक प्रचार-प्रसार एवं मधुबन-बापूधाम योजना के ले आउट के आधार पर भूखण्डों की मापों में कुछ विचलन की सम्भावना एवं भूखण्डों की वास्तविक स्थिति लगभग एक माह में ज्ञात हो पाने के दृष्टिगत अन्तिम तिथि दिनांक 14.10.2010 तक किये जाने के सम्बन्ध में तिथि परिवर्तन सूचना प्रकाशित की गयी। योजना में अन्तिम तिथि तक कुल 65 आवेदन पत्र प्राप्त हुए जिनमें 25 आवेदन-पत्र मधुबन-बापूधाम योजना के विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त हुए थे। योजना में प्राप्त आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा प्रस्तुत प्रपत्रों को उनके मूल प्रपत्रों के साथ दिनांक 11.01.2011 को मिलान कर सत्यापित किया गया तथा आवेदन-पत्र/प्रपत्रों में त्रुटियों के निराकरण हेतु संस्थाओं को सूचित किया गया। मधुबन-बापूधाम योजना के अन्तर्गत विज्ञापित विद्यालय भूखण्डों का स्थलीय चिन्हांकन उनसे सम्बन्धित भूमि पर माननीय न्यायालय का स्थगन आदेश प्रभावी होने व किसानों से सहमति करार न हो पाने के क्रम में भविष्य में वाद-विवाद की स्थिति उत्पन्न न हो इसलिए मधुबन-बापूधाम योजना हेतु विज्ञापित विद्यालय भूखण्डों की योजना निरस्त कर दी गयी है तथा इस योजना हेतु प्राप्त 25 आवेदकों की पंजीकरण राशि प्राधिकरण द्वारा वापिस की जा चुकी है साथ ही अन्य भूखण्डों के आवेदनकर्ताओं में से 5 आवेदकों ने स्वेच्छा से अपनी पंजीकरण राशि वापिस ले ली है। वर्तमान में उपलब्ध 35 आवेदन पत्रों की संस्थाओं द्वारा दिनांक 20.06.2011 तक दिये गये प्रपत्रों को संज्ञान में लेते हुए भूखण्ड वाईज प्राप्त आवेदनों पर विचार हेतु दिनांक 24.06.2010 को सचिव की अध्यक्षता में बैठक की गयी। बैठक में आवंटन समिति की संस्तुति का विवरण निम्नवत है :-

आवेदन पुस्तिका में पात्रता हेतु निम्न शर्तें रखी गयी थीं :-

- 1.1 (अ) शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।
  - (ब) जिन संस्थाओं द्वारा पूर्व में ही स्कूल संचालित किये जा रहे हैं, उन संस्थाओं को आवेदन पत्र के साथ संचालित स्कूल के प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड से मान्यता प्राप्त होने का प्रमाण पत्र तथा स्कूल संचालित किये जाने के संस्था के अनुभव का विवरण संलग्न करना होगा।
  - (स) नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र का अनुभव, योगदान तथा शिक्षा के प्रसार की परिकल्पना का स्वरूप संलग्न करना होगा।
  - (द) यदि किसी संस्था को प्राधिकरण द्वारा पूर्व में भी समान प्रयोजन हेतु भूमि आवंटित की गयी है तो पूर्व आवंटन की शर्तों के अनुपालन का परीक्षण तथा संस्था द्वारा प्राधिकरण से आवंटित भूमि पर निर्माण की वास्तविक स्थिति का परीक्षण किया जायेगा।
  - (य) यदि एक भूखण्ड के विरुद्ध एक से अधिक संस्थाएँ चयन हेतु उपयुक्त पाई जाती हैं, तो वरीयता एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को दी जायेगी। यदि एक से अधिक संस्थाएँ एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत होंगी तो लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन किया जायेगा।
- 1.2. आवेदक संस्था की वित्तीय स्थिति सुदृढ़ होना आवश्यक है। संस्था की सुदृढ़ आर्थिक स्थिति के प्रमाण पत्र के रूप में राष्ट्रीयकृत बैंक द्वारा निर्गत सॉल्वेन्सी प्रमाण पत्र आवेदन पत्र के साथ संलग्न करना अनिवार्य है।

समिति द्वारा प्राप्त आवेदनों पर उपर्युक्त शर्तों के दृष्टिगत विचार हेतु निम्न नॉर्म्स निर्धारित किये गये :-

1. शैक्षिक संस्था को रजिस्ट्रार ऑफ सोसायटी/ट्रस्ट/फर्म अथवा कम्पनी के अन्तर्गत पंजीकृत होना चाहिये।
2. पूर्व से स्कूल संचालित करने वाली संस्थाओं के द्वारा संचालित किये जा रहे स्कूल की प्राधिकृत शिक्षा बोर्ड की मान्यता तथा अनुभव के आधार पर विचार।
3. नई संस्था द्वारा आवेदन किये जाने पर संस्था के पदाधिकारियों का शिक्षा के क्षेत्र में अनुभव तथा योगदान पर विचार।
4. एक से अधिक संस्थाओं/समितियों के किसी भूखण्ड पर चयन हेतु उपयुक्त पाये जाने पर एकमुश्त भुगतान करने वाली संस्था को वरीयता। यदि एक से अधिक संस्थाएँ एकमुश्त भुगतान करने हेतु सहमत हों तो उन संस्थाओं के मध्य लॉटरी ड्रॉ के माध्यम से आवंटन।
5. जिन संस्थाओं द्वारा किशतों में भुगतान हेतु विकल्प दिया है उनके द्वारा स्कूल भूखण्डों के कुल मूल्य की कम से कम 25 प्रतिशत धनराशि हेतु संस्था द्वारा या तो बैंक सॉल्वेन्सी प्रस्तुत की गयी हो या एफ.डी.आर./एकाउन्ट बेलेन्स आदि के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो। जिन संस्थाओं द्वारा एकमुश्त भुगतान का विकल्प दिया गया है उनके द्वारा आवेदित भूखण्ड के कुल मूल्य की बैंक सॉल्वेन्सी या एफ.डी.आर./एकाउन्ट बेलेन्स के माध्यम से अपनी वित्तीय स्थिति प्रमाणित की गयी हो।
6. संस्था द्वारा संलग्न की गयी प्रोजेक्ट रिपोर्ट के आधार पर मानकों के अनुसार विद्यालय भवन निर्मित करने तथा संचालन में सक्षम व ख्याति प्राप्त संस्थाओं को वरीयता।

उपरोक्त के क्रम में विभिन्न विद्यालय भूखण्डों हेतु प्राप्त आवेदनों पर विचार करते हुए उनके आवंटन के लिए समिति द्वारा निम्नानुसार संस्तुति प्रस्तुत की गयी :-

क्र.सं.	भूखण्ड संख्या	स्कूल/संस्था का नाम
1	गोविन्दपुरम जी.-ब्लॉक कैंच भूखण्ड, 692.72 वर्गमी.	नेशनल पब्लिक स्कूल समिति
2	स्वर्णजयन्तीपुरम डी.-ब्लॉक प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 2075.76 वर्गमी.	किसी भी संस्था द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरा न किये जाने के कारण आवंटित न किये जाने की संस्तुति।
3	बृजविहार ई.-ब्लॉक कैंच भूखण्ड, 490.00 वर्गमी.	सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन
4	बृजविहार ई.-ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड एन.एस.-2, 882.95 वर्गमी.	महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड डवलपमेन्ट
5	इन्द्रप्रस्थ पॉकित-डी, प्राइमरी स्कूल भूखण्ड, 5144.49 वर्गमी.	किसी भी संस्था द्वारा निर्धारित नॉर्म्स पूरा न किये जाने के कारण आवंटित न किये जाने की संस्तुति।

समिति द्वारा क्रम सं.-2 पर स्वर्णजयन्तीपुरम डी. ब्लॉक स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड तथा क्रम सं.-5 पर इन्द्रप्रस्थ पॉकित-डी स्थित प्राइमरी स्कूल भूखण्ड को छोड़ते हुए क्रम सं.-1 पर गोविन्दपुरम जी.-ब्लॉक कैंच भूखण्ड नेशनल पब्लिक स्कूल समिति, क्रम सं.-3 पर बृजविहार ई.-ब्लॉक, कैंच स्कूल भूखण्ड सरदार पटेल प्राथमिक शिक्षा सदन तथा क्रम सं.-4 पर बृजविहार ई.-ब्लॉक नर्सरी स्कूल भूखण्ड सं.-एन.एस.-2 महावीर फाउन्डेशन फॉर एजुकेशनल रिसर्च एन्ड

डवलपमेन्ट के पक्ष में आवंटित किये जाने की संस्तुति की है। समिति की संस्तुति दिनांक 24.06.2011 एवं भूखण्डों की तुलनात्मक तालिका संलग्न करते हुए शासनादेश संख्या 3018/11-5-89-660 डीए/89 दिनांक 05.07.89 व संशोधित शासनादेश दिनांक 07.07.94 के क्रम में विद्यालय भूखण्डों के आवंटन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या: 14

विषय : स्वर्णजयन्तीपुरम, गाजियाबाद में स्थित बी-ब्लाक पानी की टंकी वाला पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर जी के नाम से नामांकरण करने के सम्बन्ध में ।

स्वर्णजयन्तीपुरम आवासीय योजना प्राधिकरण द्वारा विकसित की गयी है, जिसका वर्तमान में रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है। इस योजना में 8 नग पार्क हैं, स्वर्णजयन्तीपुरम योजनान्तर्गत बी ब्लाक में स्थित पार्क जिसमें ओवर हैड वाटर टैंक भी निर्मित है, तथा पार्क का कुल क्षेत्रफल 5500 वर्गमीटर है। उक्त पार्क का नामांकरण डा0 भीमराव अम्बेडकर के नाम से करने हेतु, डा0 भीमराव अम्बेडकर जन कल्याण समिति स्वर्णजयन्तीपुरम गाजियाबाद द्वारा अनुरोध किया गया है तथा इस सम्बन्ध में समय-समय पर विभिन्न जन प्रतिनिधि द्वारा भी उक्त पार्क का नामांकरण डा0 भीमराव अम्बेडकर पार्क करने का अनुरोध किया जाता रहा है। वर्तमान तक उक्त पार्क का कोई नाम नहीं है, तथा पार्क को डा0 भीमराव अम्बेडकर के नाम से नामांकरण करने में किसी प्रकार की आपत्ति प्रतीत नहीं हो रही है। किन्तु पार्क में मूर्ति स्थापना की जानी अनुमन्थ नहीं है।

प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इन्जीनियरिंग/डेंटल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24-5-2011 में यह निर्देश दिये गये थे कि महायोजना में प्रस्तावित कृषि क्षेत्र में स्थित इन्जीनियरिंग/ डेंटल कालेज के भू-उपयोग परिवर्तन संबंधी प्रस्ताव शासन को आगामी 15 दिन के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जाये। इस सम्बन्ध में अवगत कराना है कि मा0 बोर्ड के निर्देशानुसार गाजियाबाद विकास क्षेत्र में संचालित इन्जीनियरिंग/डेंटल कालेज, जो महायोजना 2001/2021 के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ते हैं, के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में सम्बन्धित को पत्र प्रेषित किये गये थे, जिसमें कालेजों द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों की अद्यतन स्थिति निम्नवत है :-

क्र०सं०	कालेज का नाम/पता	निर्माण की स्थिति	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राप्त प्रस्तावों पर कृत कार्यवाही का विवरण
1-	एस0आर0एम0 इन्स्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी, ग्राम-सादाबाद जखैवा व अबुपुर, मोदीनगर गाजियाबाद।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव 2007 में प्रस्तुत किया गया था जिसे शासन द्वारा जुलाई 2009 में स्वीकृत किया जा चुका है। परन्तु वर्तमान में मोदीनगर महायोजना 2021 में प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग नालेज पार्क के रूप में प्रस्तावित है जो शासन के स्वीकृतार्थ विचाराधीन है। मोदीनगर महायोजना 2021 प्रभावी होने पर प्रश्नगत कालेज भवन मानचित्र अनुमन्थ होगा
2-	इंटरनेशनल कॉलेज ऑफ इन्जीनियरिंग अपर गंगा कैनाल, ग्राम-डिडौली, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था। आवेदन का परीक्षण किया गया। उपयुक्त पाये जाने पर मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये गये निर्देश के क्रम में प्रश्नगत भूमि को मोदीनगर महायोजना 2001 में कृषि से संस्थागत (शैक्षणिक)/ नॉलिज पार्क भू-उपयोग में परिवर्तित करने हेतु प्रस्ताव शासन को विचारार्थ/अनुमोदनार्थ पत्र सं० 163/प्रवर्तन-मोदीनगर/11 दिनांक 8-7-2011 को प्रेषित किया गया है।
3-	ए0सी0एम0ई0 इन्जीनियरिंग कालेज अपर गंगा कैनाल ग्राम- डिडौली, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था। आवेदन का परीक्षण किया गया। उपयुक्त पाये जाने पर मा0 प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिये गये गये निर्देश के क्रम में प्रश्नगत भूमि को मोदीनगर महायोजना 2001 में कृषि से संस्थागत (शैक्षणिक)/ नॉलिज पार्क भू-उपयोग में परिवर्तित करने हेतु प्रस्ताव शासन को विचारार्थ/अनुमोदनार्थ पत्र सं०164/प्रवर्तन-मोदीनगर/11 दिनांक 8-7-2011 को प्रेषित किया गया है।
4-	मोदीनगर इस्टीट्यूट ऑफ टैक्नोलोजी ग्राम-निवाडी, मोदीनगर, निवाडी रोड	निर्मित	संस्थान द्वारा दि० 05.04.11 को प्रश्नगत भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रस्ताव में पायी गयी आपत्तियों को दूर करने हेतु पत्र भेजा गया था। पुनः अनुस्मारक दिनांक 30-5-2011 को भेजा जा चुका है। आपत्तियों का निराकरण करने के उपरान्त अग्रतर कार्यवाही की जा सकेगी।
5-	डी0जे0कालिज ऑफ डैन्टल साइंस एण्ड रिसर्च निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि० 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
6-	डी0जे0कालिज ऑफ इन्जीनियरिंग एण्ड टैक्नोलोजी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि० 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
7-	डी0जे0कालिज ऑफ फार्मसी निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि० 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
8-	जस्सर बिजनेस स्कूल निवाडी रोड, मोदीनगर	निर्मित	संस्थान स्वामी द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दि० 20.06.2011 को आवेदन प्रस्तुत किया गया है जिसका परीक्षण किया जा रहा है। परीक्षणोपरान्त अग्रिम आवश्यक कार्यवाही की जायेगी।
9-	आर0डी0 फाउण्डेशन एण्ड	निर्मित	प्रश्नगत कालेज स्वामी को भू-उपयोग परिवर्तन कराने हेतु दो बार पत्र भेजा जा चुका है, परन्तु

	इंजीनियरिंग कालेज कादराबाद, मोदीनगर		कालेज स्वामी द्वारा अभी तक कोई प्रस्ताव प्रस्तुत नहीं किया गया है । प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग मोदीनगर महायोजना 2021 में संस्थागत हरित प्रस्तावित किया गया है जिसमें प्रश्नगत संस्थान अनुमन्य है। मोदीनगर महायोजना 2021 स्वीकृतार्थ शासन को भेजी जा चुकी है।
10-	हरशरण दास डेन्टल कालेज काजीपुरा मोड़, एन0एच0-24 गाजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव दिनांक 23-1-2009 को प्रस्तुत किया गया था, जिसके सम्बन्ध में कार्यवाही विचाराधीन है। गाजियाबाद मास्टर प्लान 2021 में निर्मित कालेज की भूमि का उपयोग कृषि है । कालेज का भवन निर्माण 2000-01 में पूर्ण हो चुका है । भूखण्ड का क्षेत्रफल 24,046.66 वर्गमीटर है जो खसरा सं0 831, 835, 84 ग्राम काजीपुरा डासना के अन्तर्गत पड़ता है ।
11-	सुन्दरदीप गुप आफ इन्स्टीट्यूशन्स एन0 एच0-24, डासना गाजियाबाद ।	निर्मित	संस्थान के भवन को प्रथम बार दिनांक 20-12-2006 को शमन किया जा चुका है । अवशेष निर्मित भवन की वर्तमान में शमन सम्बन्धी कार्यवाही विचाराधीन है । वर्तमान में संस्थान का भू-उपयोग कृषि है ।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है ।