

मद संख्या : 01/129

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-4-2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25-4-2012 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर माननीय बोर्ड के किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है ।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 25-4-2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 03/129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की आवासीय सम्पत्तियों की सेक्टर दर के पुर्ननिर्धारण के सम्बन्ध में ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 02-7-2010 में लिये गये निर्णय अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न आवासीय योजनाओं के सेक्टर रेट निर्धारित किये गये थे । वर्तमान में जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट बढ़ाये जा चुके हैं, जिसकी तुलना में प्राधिकरण की आवासीय सम्पत्तियों की सेक्टर दरों का पुर्ननिर्धारित किया जाना आवश्यक था । अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण स्तर पर दिनांक 24-5-2012 से निम्नानुसार सेक्टर दरों को पुर्ननिर्धारित किया गया है :-

क्र० सं०	योजना का नाम	जिलाधिकारी द्वारा दिनांक 01-8-10 से निर्धारित वर्तमान दर	प्राधिकरण की वर्तमान आवासीय दरें	प्राधिकरण की प्रस्तावित आवासीय दरें
1	सूर्यनगर	40000.00	15000.00	40000.00
2	चन्द्रनगर	40000.00	15000.00	40000.00
3	वैशाली	40000.00	15000.00	40000.00
4	कौशाम्बी	45000.00	16000.00	45000.00
5	इन्दिरापुरम	40000.00	15000.00	40000.00
6	पटेलनगर	20000.00 से 22000.00	12000.00	21000.00
7	लाजपतनगर	15000.00 से 20000.00	8000.00	18000.00
8	राजेन्द्रनगर	20000.00 से 22000.00	12000.00	21000.00
9	तुलसीनिकेतन	10000.00	5500.00	10000.00
10	नन्दग्राम/नन्द निकुंज	9500.00	5300.00	9500.00
11	बाल्मिकीकुंज	7500.00	4600.00	7500.00
12	राजनगर	30000.00 से 35000.00	15000.00	33000.00
13	लोहियानगर	24000.00	12000.00	24000.00
14	संजयनगर	20000.00	9000.00	20000.00
15	गोविन्दपुरम	20000.00	12800.00	20000.00
16	कर्पूरीपुरम/स्वर्णजयन्तीपुरम	18000.00	12800.00	18000.00
17	बृजविहार	24000.00	10400.00	24000.00
18	इन्दिराकुंज/इन्दिरा प्रियदर्शनी	8000.00	4700.00	8000.00
19	कविनगर	27000.00 से 30000.00	15000.00	29000.00
20	नेहरूनगर	25000.00 से 30000.00	15000.00	28000.00
21	गाँधीनगर	26000.00	15000.00	26000.00
22	विजयनगर	15000.00 से 19000.00	10000.00	18000.00
23	प्रताप विहार	20000.00 से 26000.00	12000.00	23000.00
24	शास्त्रीनगर	25000.00	15000.00	25000.00

25	इन्द्रप्रस्थ	10000.00	7200.00	10000.00
26	विवेकानन्दनगर	17000.00	—	17000.00

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के भूखण्डों पर नियमानुसार लीज रेंट और फ्री-होल्ड चार्जेस अतिरिक्त देय होगा तथा वर्तमान शासनादेशानुसार भूखण्ड कार्नर होने पर कार्नर चार्ज के रूप में नियमानुसार 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य देय होगा। ग्रुप हाऊसिंग व व्यवसायिक दरे बोर्ड के पूर्व निर्णय के अनुरूप यथावत निर्धारित होगी तथा उपरोक्त श्रेणी के भूखण्डों का निस्तारण नियमानुसार प्रचलित प्रक्रिया पूर्व की भांति होगा। जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा जब भी सर्किल रेट पुनरीक्षित किया जायेगा, उसी के अनुरूप प्राधिकरण की योजनाओं की सेक्टर दरें पुनरीक्षित समझी जायेगी।

प्राधिकरण द्वारा सेक्टर दरों को बढ़ाने का आशय लाभ कमाना नहीं है, बल्कि गाजियाबाद एन0सी0आर0 में अवस्थित होने एवं राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली की भांति जन सुविधाओं को त्वरित गति से उपलब्ध कराने हेतु आवश्यक धनराशि की प्रतिपूर्ति करने, गाजियाबाद में मेट्रो की सुविधा का विस्तार कराने एवं जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा निर्धारित सर्किल रेट, सम्पत्तियों का बाजार मूल्य व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की दरों में अन्तर होने के कारण गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं के सेक्टर दरों में वृद्धि की गयी है।

उक्त को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार सेक्टर दरों का पुनरीक्षण सम्बन्धी आदेश जारी कर दिया गया है। अतः उपरोक्तानुसार दिनांक 24-5-2012 से सेक्टर दरों के पुनरीक्षण सम्बन्धी प्रस्ताव की औपचारिक स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद संख्या : 04 / 129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अर्जन सम्बन्धी कार्यों का सुचारु रूप से निस्तारण हेतु प्राधिकरण में नायब तहसीलदार का पद स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में मधुबन बापूधाम, इन्दिरापुरम, इन्दिरापुरम प्राईम कोयल एन्वलेव आदि योजनाओं का क्रियान्वयन किया जा रहा है तथा अन्य नयी योजनाओं हेतु भी भूमि का अर्जन किया जाना है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में भू-अर्जन अनुभाग में मात्र 07 अमीन एवं 02 सहायक अभियन्ता तैनात हैं। इन लोगों के द्वारा अर्जन का कार्य समयान्तर्गत सम्पादित किया जा रहा है लेकिन भूमि के सम्बन्ध में राजस्व विभाग या जिला प्रशासन से समन्वय स्थापित कर कार्य कराये जाने में कठिनाई आती है। यदि प्राधिकरण में एक नायब तहसीलदार की तैनाती हो जाये तो कार्य सुचारु रूप से चल सकेगा।

प्राधिकरण की आवश्यकता को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में भू-अर्जन कार्यों के निस्तारण हेतु एक योग्य तहसीलदार/नायब तहसीलदार की तैनाती प्रतिनियुक्ति पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कराये जाने का अनुरोध किया गया था, परन्तु तहसीलदार की तैनाती न होने के कारण प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 21-5-08 में लिये गये निर्णय अनुसार भू-अर्जन के कार्यों के निस्तारण हेतु कोई योग्य अनुभवी अधिकारी न होने के कारण एक सेवा निवृत्त तहसीलदार श्री धीर सिंह की नियुक्ति अनुबन्ध पर की गयी थी, परन्तु अनुबन्ध पर कार्यरत सेवा निवृत्त तहसीलदार से कार्य सुचारु रूप से सम्पन्न नहीं हो पा रहा था, जिसके कारण पुनः सेवा निवृत्त तहसीलदार की तैनाती नहीं की गयी।

प्राधिकरण में भू-अर्जन के कार्यों के निस्तारण हेतु एक नायब तहसीलदार के पद की आवश्यकता है। नायब तहसीलदार का पद स्वीकृत होने पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर नायब तहसीलदार की तैनाती की जा सकती है। अतः उक्त को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण में एक पद नायब तहसीलदार का स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 05 / 129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की गोविन्दपुरम आवासीय योजना के अंतर्गत रोड संख्या 4 में पड़ रही कब्रिस्तान की भूमि से संबंधित गतिरोध के निस्तारण के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की गोविन्दपुरम आवासीय योजना के अंतर्गत रोड संख्या 4 के लगभग 100 मीटर लम्बे भाग पर कब्रिस्तान संबंधी विवाद के कारण सड़क निर्माण का कार्य बाधित है। सड़क का उक्त भाग खसरा संख्या 308 ग्राम डासना की भूमि में पड़ रहा है। खसरा संख्या 308 में क्षेत्र 0.4430 हे0 पर भू अभिलेखों में कब्रिस्तान दर्ज है। इसके अतिरिक्त खसरा संख्या 356 के 0.1900 हे0 क्षेत्र पर भी राजस्व अभिलेखों में कब्रिस्तान दर्ज है जो खसरा संख्या 308 के समीप ही स्थित है। दोनो खसरा नम्बरान को मिलाकर कब्रिस्तान का कुल क्षेत्र 0.6330 हे0 होता है। रोड में पड़ रही कब्रिस्तान की भूमि के स्थान पर वैकल्पिक भूमि व अन्य सुविधाएँ दिये जाने की मांग को लेकर कब्रिस्तान के पैरोकार श्री फारूख पुत्र नसीब खाँ निवासी इंद्रगढ़ी, डासना के नेतृत्व में ग्राम इंद्रगढ़ी के निवासियों द्वारा सड़क का निर्माण रोका हुआ है। इस समस्या के समाधान हेतु पूर्व में कई बार प्रयास किये जा चुके हैं परंतु समस्या का समाधान नहीं हुआ है।

यह परियोजना विकास एवं जनहित के दृष्टिकोण से अत्यन्त महत्वपूर्ण है, अतः इस समस्या के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में एक समिति का गठन किया गया है। उक्त समिति द्वारा सभी पक्षों से वार्ता करने एवं आवश्यकतानुसार तथ्यों के परीक्षण के उपरान्त प्रकरण के निस्तारण हेतु अपनी आख्या प्रस्तुत की जायेगी। समस्या के त्वरित निस्तारण हेतु उक्त समिति की संस्तुति पर निर्णय लेकर अग्रेतर कार्यवाही कराये जाने हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 06 / 129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में लैंड बैंक विकसित करने हेतु भू अधिग्रहण किये जाने के संबंध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में किये गये भू अधिग्रहण से संबंधित लगभग समस्त भूमि पर प्राधिकरण द्वारा अपनी विकास योजनाएँ लायीं जा चुकी हैं तथा प्राधिकरण की अधिकांश अधिग्रहित भूमि इन योजनाओं में प्रयुक्त की जा चुकी है। प्राधिकरण का लैण्ड बैंक वर्तमान में निम्नतम स्तर पर है। जनहित की परियोजनाएँ लॉन्च करने तथा प्राधिकरण की आर्थिक स्थिति को सुदृढ़ करने के लिये प्राधिकरण के लैण्ड बैंक में पर्याप्त वृद्धि किया जाना अति आवश्यक है। इससे भविष्य में जनहित की विकास योजनाएँ लाकर जन सामान्य को लाभान्वित किया जा सकेगा तथा प्राधिकरण की आर्थिक स्थिति को और बेहतर करने में योगदान किया जा सकेगा।

लैण्ड बैंक में वृद्धि के लिये प्राधिकरण के विकास क्षेत्र में उपयुक्त भूमि/स्थल को चिन्हित कर उसके अधिग्रहण की कार्यवाही तत्काल प्रारम्भ किया जाना प्रस्तावित है। अधिग्रहण की जाने वाली भूमि/क्षेत्र के चिन्हीकरण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 07/129

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत राजस्व ग्राम महीउददीनपुर कनावनी में ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी की भूमि के सम्बन्ध में बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.03 में पारित निर्णय पर पुनर्विचार के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की इन्दिरापुरम आवासीय योजना से सटी हुई राजस्व ग्राम महीउददीनपुर कनावनी की भूमि पर बड़े पैमाने पर अनाधिकृत निर्माण किये जाने एवं आवासीय योजना के समीप स्लम एरिया बसने से रोकने के लिये राजस्व ग्राम महीउददीनपुर कनावनी की 229.3858 एकड़ भूमि का अर्जन प्रस्ताव दिनांक 04.10.02 को जिलाधिकारी, गाजियाबाद को प्रेषित किया गया। अर्जन हेतु प्रस्तावित ग्राम महीउददीनपुर कनावनी के अन्तर्गत पड़ने वाली ए0एल0टी0 सहकारी आवास समिति, उ0प्र0 परिवहन सहकारी आवास समिति एवं ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी द्वारा उपाध्यक्ष गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के समक्ष शासनादेश संख्या-4128/9-आ0-3- 2000-20/ 92(आव) आवास अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 22.10.2002 का उल्लेख करते हुए भूमि को अर्जन से मुक्त करने का अनुरोध किया गया।

उक्त समितियों के प्रत्यावेदन को प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2003 में मद सं0-60 पर प्रस्तुत किया गया जिसमें उल्लेखित किया गया कि शासनादेश सं0-4128/9- आ0-3-2000-20/92(आव) आवास अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 22.10.2002 के अनुसार समितियों की अर्जित भूमि को समायोजन के लिये दिशा निर्देश जारी किये गये हैं। इसलिये अर्जन के उपरान्त शासनादेशानुसार समायोजन की कार्यवाही किया जाना उचित होगा। क्योंकि अर्जन प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद/शासन को प्रेषित किया जा चुका है। इसलिये अर्जन प्रस्ताव निरस्त करना उचित नहीं होगा। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्ताव को स्वीकार किया गया।

दिनांक 04.10.2002 को उक्त भूमि के अर्जन हेतु प्रेषित प्रस्ताव के क्रम में भू-अर्जन अधिनियम की धारा-4(1) की विज्ञप्ति दिनांक 16.10.04 एवं धारा-6/17 की विज्ञप्ति दिनांक 28.11.05 को जारी की गयी, जिसमें ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी की भूमि भी सम्मिलित थी। इस अर्जन कार्यवाही के विरुद्ध ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में एक रिट याचिका सं0-77751/05 ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी बनाम सरकार दायर की गयी। उक्त रिट याचिका में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.03 के मद सं0-60 पर लिये गये निर्णय के अनुसार 30 दिन के अन्दर भूमि रिलीज करते हुए मानचित्र स्वीकृति के निर्देश दिये गये।

मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित उक्त निर्णय विरुद्ध गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मा0 उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका दायर की गयी जो अभी विचाराधीन है। यहाँ यह उल्लेखनीय है कि सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 20.10.2002 मात्र आवासीय समितियों के विषय में है। ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी आवासीय समिति नहीं है बल्कि शैक्षिक संस्था है। इस कारण ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी शासनादेश दिनांक 20.10.02 का लाभ प्राप्त नहीं कर सकती। इस तथ्य को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.2003 के मद सं0-60 पर रखे गये प्रस्ताव में उल्लेखित न किये जाने पर प्राधिकरण बोर्ड प्रक्रिया पूर्ण होने के पश्चात समायोजन करने का निर्णय लिया गया।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष यह प्रस्ताव प्रस्तुत है कि ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के विषय में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 20.02.03 के मद सं0-60 पर लिये गये निर्णय पर पुनर्विचार करते हुए यह निर्णय लिया जाना अपेक्षित है कि ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी को शासनादेश दिनांक 20.10.02 का लाभ देते हुए समायोजन नहीं किया जा सकता। परन्तु ईशान इन्टरनेशनल एजुकेशनल सोसाईटी के विषय में प्रकरण मा0 उच्चतम न्यायालय में विचाराधीन होने के कारण प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय से अवगत कराते हुए मा0 उच्चतम न्यायालय के अन्तिम निर्णय के पश्चात ही कार्यवाही की जायेगी। इस विषय में निर्णय लिये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 08/129

विषय : प्राधिकरण की अनावासीय/ग्रुप हाउसिंग सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु प्रक्रिया निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण की अनावासीय सम्पत्तियों (व्यावसायिक, ग्रुप हाउसिंग, मल्टीप्लेक्स, कन्वीनियन्ट शॉपिंग, बैंक हॉल, पेट्रोल पम्प, नर्सिंग होम आदि) के निस्तारण हेतु टू बिड सिस्टम लागू किये जाने हेतु शासन को सन्दर्भित किये जाने के लिए प्राधिकरण बोर्ड की 119वीं बैठक दिनांक 05.09.09 में मद संख्या-14 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किये जाने हेतु अनुमोदित किया गया। प्राधिकरण बोर्ड निर्णय के क्रम में पत्र संख्या 351/व्याव.अनु./09 दिनांक 14.10.09 (संलग्न) द्वारा प्राधिकरण में टू बिड सिस्टम लागू किये जाने हेतु प्रस्ताव शासन के समक्ष विचारार्थ प्रेषित किया गया। शासन द्वारा पत्र संख्या 1266/आठ-1-2010-01 जीडीए/10 दिनांक 23.04.2010 (संलग्न) द्वारा समय-समय पर निर्गत शासनादेशों में वर्णित प्राविधानों के अनुसार गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की अनावासीय सम्पत्तियों के निस्तारण की कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देश दिये गये।

पूर्व में शासन द्वारा उ. प्र. आवास एवं विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा सम्पत्तियों की नीलामी हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त शासनादेश संख्या 378/9-आ-1-सम्पत्तियों/ आ.ब./2001 दिनांक 20.06.01 (संलग्न) जारी किये गये, जिसमें निर्देश दिये गये कि "यदि किसी बिन्दु पर

स्थानीय परिस्थितियों के कारण किसी विशेष व्यवस्था/परिवर्तन की आवश्यकता हो, तो इस प्रकार का बिन्दु अभिकरण के बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त लागू कर शासन को भी सूचित कर दिया जाये।" उक्त शासनादेश के प्राविधानों तथा प्राधिकरण में टू बिड सिस्टम लागू किये जाने के सम्बन्ध में शासन स्तर पर मासिक समीक्षा बैठक में हुए विचार-विमर्श में दिये गये मार्गदर्शन के क्रम में सम्पत्तियों को नीलामी द्वारा विक्रय किये जाने के समय नीलामी में भाग लिये जाने वाले बिल्डर्स/क्रेता के सम्बन्धित सम्पत्ति को क्रय करने एवं उक्त परियोजना को क्रियान्वित किये जाने की वित्तीय क्षमता, आवश्यक वांछित अनुभव, टर्नओवर एवं उसके द्वारा पूर्व में की गयी परियोजनाओं के बारे में पूर्व से ही प्राधिकरण में जानकारी रखे जाने के दृष्टिगत गैर आवासीय/गुप हाउसिंग सम्पत्तियों का निस्तारण नोएडा एवं ग्रेटर नोएडा अथोरिटी की मॉति टू बिड सिस्टम के माध्यम से किये जाने हेतु शासनादेश संख्या 378/9-आ-1-सम्पत्तियाँ/ आ.ब./2001 दिनांक 20.06.01 द्वारा जारी मार्गदर्शक सिद्धान्तों में कुछ परिवर्तन करते हुए प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड द्वारा परिचालन के माध्यम से अनुमोदित किया गया। प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में प्राधिकरण की अनावासीय सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु टू बिड सिस्टम लागू किये जाने के सम्बन्ध में पत्र संख्या 98/व्याव.अनु./10 दिनांक 20.05.10 द्वारा शासन को सूचित किया गया। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.07.2010 में मद सं.-4 पर परिचालन के माध्यम से प्राधिकरण बोर्ड द्वारा टू बिड सिस्टम लागू किये जाने हेतु अनुमोदित प्रस्ताव की विस्तृत विचार-विमर्श उपरान्त पुष्टि की गयी।

वर्तमान में प्राधिकरण में अनावासीय/गुप हाउसिंग सम्पत्तियों के निस्तारण हेतु टू बिड सिस्टम की प्रक्रिया लागू है। टू बिड सिस्टम द्वारा सम्पत्ति विक्रय किये जाने की प्रक्रिया में विशिष्ट श्रेणी के भूखण्डों जैसे नर्सिंग होम, हॉस्पिटल, पेट्रोल पम्प तथा छोटे व्यावसायिक भूखण्डों हेतु सम्भावित क्रेताओं द्वारा वित्तीय क्षमता, आवश्यक वांछित अनुभव, टर्नओवर, नैटवर्थ, बैंक सॉल्वेन्सी एवं उसके द्वारा पूर्व में की गयी परियोजनाओं की पात्रता सम्बन्धी शर्त पूरी नहीं कर पाते थे जिस कारण से इस श्रेणी के भूखण्डों का समय से निस्तारण नहीं हो पाता था तथा बिडिंग में प्रतिभागियों की संख्या भी सीमित हो जाने के कारण दरों में पर्याप्त प्रतिस्पर्धा भी सुनिश्चित नहीं हो पा रही है। वर्तमान में प्राधिकरण की 93 सम्पत्तियाँ (अनावासीय भूखण्ड/गुप हाउसिंग भूखण्ड/दैनिक आवश्यकता की दुकानें) अनावटित हैं, जिनके निस्तारण हेतु शासन स्तर पर आहूत मासिक समीक्षा बैठकों में बारम्बार निर्देश दिये जाते रहे हैं।

आवासीय योजनाओं में दैनिक आवश्यकता की दुकानों का अनिवार्य रूप से प्राविधान सुनिश्चित किये जाने विषयक आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 3272(1)/आट-1-10-156 विविध/10 दिनांक 19.08.2010 के बिन्दु-2.6 में यह अभिलिखित है कि कन्वीनियेन्ट शॉपिंग व्यावसायिक भू-उपयोग की श्रेणी में वर्गीकृत है तथा समस्त स्तर के व्यावसायिक क्षेत्रों यथा नगर केन्द्र, उपनगर केन्द्र सैक्टर शॉपिंग केन्द्र, कन्वीनियेन्ट शॉप्स हेतु कॉस्टिंग एवं आवंटन की व्यवस्था एक समान है, जबकि भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर. के मानक अलग-अलग हैं जो कि तर्कसंगत नहीं है। कन्वीनियेन्ट शॉपिंग के लिए चूँकि अधिकतम 1.2 से 1.5 तक एफ.ए.आर. अनुमन्य है, अतः इनका मूल्यांकन आवासीय सैक्टर दर के डेढ़ गुने से अधिक नहीं होना चाहिए और इनका निस्तारण नीलामी के स्थान पर आवंटन के माध्यम से किया जाये, ताकि आर्थिक दृष्टि से दुर्बल आय वर्ग के परिवारों को रोजगार की सुविधा उपलब्ध हो सके।

अतः प्राधिकरण की अनावासीय सम्पत्तियों (व्यावसायिक, गुप हाउसिंग, मल्टीप्लैक्स, कन्वीनियेन्ट शॉपिंग, बैंकट हॉल, पेट्रोल पम्प, नर्सिंग होम भूखण्ड आदि) के निस्तारण हेतु प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 02.07.2010 में टू बिड सिस्टम लागू किये जाने हेतु अनुमोदित प्रस्ताव में संशोधन करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 378/9-आ-1-सम्पत्तियाँ/ आ.ब./2001 दिनांक 20.06.01 द्वारा नीलामी सम्बन्धी निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार कार्यवाही किये जाने तथा दैनिक आवश्यकता की दुकानों के निस्तारण हेतु आवास एवं शहरी नियोजन विभाग द्वारा निर्गत शासनादेश संख्या 3272(1)/आट-1-10-156 विविध/10 दिनांक 19.08.2010 जिसके अनुसार इनका निस्तारण नीलामी के स्थान पर आवंटन के माध्यम से किये जाने की व्यवस्था निर्धारित की गयी है के आधार पर कार्यवाही किये जाने की स्वीकृति प्रदान करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 09/129

विषय: प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में किये जा रहे अनुरक्षण हेतु अनुरक्षण शुल्क एवं वाटर एवं सीवरेज कनेक्शन चार्जज की दरों के पुनर्निर्धारण के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा विकसित ऐसी विभिन्न योजनाएं जो अभी तक नगर निगम, गाजियाबाद को हस्तान्तरित नहीं हुई हैं अथवा नगर निगम को हस्तान्तरण के पश्चात् भी योजना का अनुरक्षण प्राधिकरण द्वारा किया जा रहा है, में विकसित विभिन्न श्रेणी के भवनों/भूखण्डों पर अनुरक्षण चार्जज/वाटर चार्जज एवं सीवरेज चार्जज लिये जाने के सम्बन्ध में इस क्रम में शासनादेश संख्या-1454/9आ-1-2000-110विविध/99 दिनांक 26.08.2000 के क्रम में प्राधिकरण की पूर्व बोर्ड बैठक 27.11.99 एवं बोर्ड बैठक 23.12.2000 में प्रस्ताव (प्रति संलग्न) पारित किये गये थे, जिसके क्रम में वर्तमान में प्राधिकरण द्वारा बढ़ोत्तरी कर निम्नानुसार चार्जज लिये जा रहे हैं :-

- 1- आवासीय भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 1.52 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 2- संस्था एवं कार्यालय प्रयोग हेतु आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 2.30 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 3- व्यावसायिक भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 3.04 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 4- स्कूल भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 0.30 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 5- रिक्त भूखण्डों पर जिनके द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है परन्तु निर्माण कार्य नहीं किया गया है के प्रकरणों में उपरोक्त दरों का 25 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क के रूप में वसूल किया जा रहा है।
- 6- बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक आवंटी से आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 1.52 प्रति माह प्रति वर्गमीटर

प्राधिकरण द्वारा निर्मित विभिन्न श्रेणी के भवनों हेतु उपरोक्त दरें आवंटी द्वारा बिजली का कनेक्शन प्राप्त करने की तिथि से लिया जा रहा है।

भूखण्डों पर भवन निर्माण के पश्चात् भवन के कम्प्लीशन सर्टिफिकेट दिनांक से पूर्ण अनुरक्षण शुल्क लिया जाता है।

रिक्त भूखण्डों पर भूखण्ड की रजिस्ट्री के समय अनुरक्षण शुल्क वसूल किया जाता है।

जिन मामलों में भूखण्डों की रजिस्ट्री कराकर कब्जा प्राप्त कर लिया गया है अथवा फ्रीहोल्ड रजिस्ट्री करायी जा चुकी है, उन मामलों में भवन मानचित्र स्वीकृत करते समय उपरोक्तानुसार अनुरक्षण शुल्क वसूल किया जाता है।

उपरोक्त दरें लगभग 12 वर्ष पूर्व स्वीकृत की गयी थी, जिन पर बोर्ड निर्णयानुसार प्रत्येक तीन वर्ष पर 15 प्रतिशत की दर से बढ़ोत्तरी कर प्राप्त की गयी हैं। वर्तमान में अनुरक्षण हेतु लगाये गये स्टाफ एवं सामग्री का व्यय प्राप्त राशि से कहीं अधिक है तथा उपरोक्त दरें वर्तमान परिपेक्ष्य में अनुरक्षण के व्यय की प्रतिपूर्ति हेतु आवश्यक धनराशि से अत्यन्त कम है।

अतः उपरोक्त दरों में वर्तमान में वर्ष 2000 एवं 2012 के मध्य हुए **Cost Index** (प्रति संलग्न) के आधार पर लगभग 110 प्रतिशत की वृद्धि हो चुकी है। अतः पूर्व निर्णय के क्रम में वर्तमान में ली जा रही दरों में निम्नानुसार वृद्धि का प्रस्ताव है :-

- 1- आवासीय भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 2.20 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 2- संस्था एवं कार्यालय प्रयोग हेतु आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 3.15 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 3- व्यवसायिक भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 4.20 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 4- स्कूल भूखण्डों के लिए आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 0.45 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 5- रिक्त भूखण्डों पर जिनके द्वारा भूखण्ड का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है परन्तु निर्माण कार्य नहीं किया गया है के प्रकरणों में उपरोक्त दरों का 25 प्रतिशत अनुरक्षण शुल्क के रूप में वसूल किया जा रहा है।
- 6- बहुमंजिले भवनों में प्रत्येक आवंटी से आच्छादित क्षेत्रफल पर रु0 2.20 प्रति माह प्रति वर्गमीटर
- 7- इसके अतिरिक्त जिन योजनाओं में पूर्ण रूपेण अनुरक्षण न करके प्राधिकरण द्वारा केवल कुछ सुविधाओं/सेवाओं का ही अनुरक्षण किया जा रहा है। ऐसे प्रकरण में उल्लिखित शासनादेश में वर्णित प्रतिशत के आधार पर तत्समय प्रभावी दरों पर अनुरक्षण शुल्क लिया जाना भी प्रस्तावित है।

उपरोक्त के अतिरिक्त सीवर एवं वाटर कनेक्शन चार्ज तथा रोड कटिंग चार्ज के रूप में रु0 4000/- प्रति भूखण्ड/भवन कॉस्टिंग के समय सम्मिलित किये जाते हैं। इस राशि में भी उपरोक्तानुसार कॉस्ट इन्डैक्स के आधार पर बढ़ोत्तरी करते हुए रु0 4000/- के स्थान पर रु0 8400/- प्रति भवन/भूखण्ड लिये जाने का प्रस्ताव है।

इन दरों में बोर्ड द्वारा आगामी निर्णय लिये जाने तक प्रत्येक वर्ष 01 अप्रैल से 10 प्रतिशत की स्वतः बढ़ोत्तरी का भी प्रस्ताव है।

उपरोक्त प्रस्ताव कृपया बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 10/129

विषय: प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटित भूखण्डों/भवनों के आवंटियों द्वारा समय से कब्जा न लिये जाने के फलस्वरूप लिये जाने वाले चौकीदार शुल्क के सम्बन्ध में।

प्राधिकरण द्वारा अभी तक प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में आवंटियों को आवंटित भवनों/ भूखण्डों के कब्जे निर्धारित तिथि के उपरान्त लिये जाने के फलस्वरूप सभी प्रकार के भवनों एवं भूखण्डों में रु0 200/- प्रति माह की दर से चौकीदार शुल्क वसूल किया जा रहा है। उपरोक्त दरें अब से लगभग 20 वर्ष पूर्व निर्धारित की गयी थी तथा वर्ष 1988 के उपरान्त प्रसारित की गयी योजनाओं में इन्हीं दरों के आधार पर चौकीदार शुल्क की वसूली की जा रही है (इस संदर्भ में नन्दग्राम योजना में EWS भवनों के आवंटन के समय जारी आवंटन/कब्जा पत्र दिनांक 10.08.94 एवं स्वर्णजयन्तीपुरम भूखण्ड योजना संख्या-726 के ब्रोशर की प्रति अवलोकनार्थ संलग्न है)।

वर्तमान में सम्पत्ति के मूल्य में कई गुना वृद्धि हुई है, अतः इस प्रकार के भवनों/भूखण्डों के कब्जा स्थानान्तरण के समय लिये जाने वाले चौकीदार शुल्क में भी बढ़ोत्तरी अत्यन्त आवश्यक है। इसके अतिरिक्त यहां यह भी उल्लेखनीय है कि कई आवंटियों द्वारा अपनी सम्पत्ति का पंजीकरण कराने के उपरान्त भी समय से कब्जा प्राप्त नहीं किया जाता है, जिसके मुख्य कारण यह भी है कि जो आवंटी स्थानीय नहीं है, उनकी सोच के अनुसार कब्जा न लेने की तिथि तक सम्पत्ति की सुरक्षा का दायित्व प्राधिकरण का ही होने से सम्पत्ति सुरक्षित रहेगी। इस प्रवृत्ति को नियंत्रित करने की दृष्टि से भी चौकीदार शुल्क में बढ़ोत्तरी की जानी उचित प्रतीत होती है।

संलग्न **Cost of Inflation Index** (प्रति संलग्न) के अनुसार वर्ष 1988 से अब तक लगभग 400 प्रतिशत (वर्ष 1988-89 में 161 तथा वर्ष 2012-13 में प्रस्तावित 820) की बढ़ोत्तरी हो चुकी है। अतः इसी को दृष्टिगत रखते हुए एवं विभिन्न भवनों/भूखण्डों की श्रेणी एवं साइज के आधार पर युक्तिसंगत दरों के लिए निम्नानुसार प्रस्ताव है :-

आवासीय भवनों/भूखण्डों के लिए

100 वर्गमीटर से कम के लिए	-	रु0 800/- प्रति माह
101-300 वर्गमीटर तक	-	रु0 1200/- प्रति माह
301-500 वर्गमीटर	-	रु0 1800/- प्रति माह
500 वर्गमीटर से अधिक	-	रु0 3000/- प्रति माह

अन्य/व्यवसायिक/संस्थागत भवनों एवं भूखण्डों के लिए

100 वर्गमीटर से कम के लिए	-	रु0 1200/- प्रति माह
101-300 वर्गमीटर तक	-	रु0 1800/- प्रति माह
301-500 वर्गमीटर	-	रु0 2700/- प्रति माह
500 वर्गमीटर से अधिक	-	रु0 5000/- प्रति माह

स्कूल हेतु भूखण्डों के लिए

300 वर्गमीटर तक	-	रु0 300/- प्रति माह
301-600 वर्गमीटर	-	रु0 500/- प्रति माह
600-2000 वर्गमीटर तक	-	रु0 1000/- प्रति माह
2000 वर्गमीटर से अधिक	-	रु0 1500/- प्रति माह

उपरोक्त दरें स्वीकृति की दिनांक के उपरान्त जारी किये जाने वाले आवंटन/कब्जा पत्र के साथ-साथ नई प्रस्तावित की जाने वाली योजनाओं के नियम एवं शर्तों में प्रभावी होंगे। इन दरों के सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा इस संदर्भ में भविष्य में आगामी निर्णय लिये जाने तक प्रत्येक वर्ष 01 अप्रैल से 10 प्रतिशत की स्वतः बढ़ोत्तरी का भी प्रस्ताव है।

उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

मद संख्या : 11/129

विषय : एन0एन0-24 ग्रेटर नोएडा सम्पर्क मार्ग के निर्माण में बाधित भू-भाग से आबादी की पुनर्स्थापना ।

प्राधिकरण द्वारा एन0एन0-24 ग्रेटर नोएडा सम्पर्क मार्ग की 500 मी0 लम्बाई में आबादी होने के कारण सड़क का निर्माण कार्य नहीं हो पा रहा है। इस समस्या के समाधान हेतु प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.12 में निम्नलिखित निर्णय लिये गये थे:-

- 1- स्थल पर काबिज लोगों के पास जो प्रपत्र उपलब्ध है, उसके अनुसार अधिकांश लोग सड़क के एलाइमेंट में अनाधिकृत रूप से काबिज है। सड़क के निर्माण एलाइमेंट के अन्तर्गत काबिज व्यक्तियों/परिवारों को मानवीय आधार पर पुनर्स्थापित करना उपयुक्त विकल्प है।
- 2- ग्रेटर नोएडा द्वारा ग्राम चिपियाना में लगभग 4 एकड़ भूमि निशुल्क उपलब्ध करा दी गयी है। मेन केरीज वे में लगभग 200 परिवार आ रहे हैं, जिन्हें 4 एकड़ में पुनर्स्थापित किये जाने का प्रस्ताव है।
- 3- पुनर्स्थापन हेतु निम्नवत् विवरण के अनुसार विकसित भूखण्ड आवंटन किये जायेंगे।

स्थल पर काबिज क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूखण्ड
100 वर्ग मी तक	--- 30 वर्ग मी0
100 वर्ग मी से 150 वर्ग मी0 तक	--- 45 वर्ग मी0
150 वर्ग मी0 से अधिक तक	--- 60 वर्ग मी0

- 4- प्राधिकरण द्वारा आवश्यकतानुसार ग्रेटर नोएडा द्वारा उपलब्ध करायी गयी 4 एकड़ भूमि का तलपट मानचित्र बनाया जायेगा, जिसकी प्रति ग्रेटर नोएडा को भी प्रेषित की जायेगी।
- 5- ग्रेटर नोएडा से प्रश्नगत भूखण्ड तक आवश्यक बाह्य विकास सुविधायें उपलब्ध कराने हेतु अनुरोध किया जायेगा।
- 6- स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार विकसित भूखण्डों के चिन्हीकरण उपरान्त पारदर्शी ढंग से भूखण्डों को लाटरी द्वारा आवंटित किया जायेगा।

उपरोक्त निर्णय की जानकारी प्रभावित व्यक्तियों/परिवारों को मिलने पर उनके द्वारा दिनांक 03.05.12 को प्राधिकरण कार्यालय के समक्ष धरना प्रदर्शन किया गया। प्रभावित प्रभावित प्रदर्शनकारी व्यक्तियों व उनके प्रतिनिधियों से समझौता वार्ता करने के उपरान्त धरना प्रदर्शन समाप्त किया गया। मुख्य अभियंता की अध्यक्षता में समझौतावार्ता होने के फलस्वरूप निम्न बिन्दुओं पर उभय पक्षों में सहमति बनी :-

(क) भूखण्ड आवंटन का स्लैब निम्नवत् रखा जायें-

स्थल पर काबिज क्षेत्रफल	प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल
75 वर्ग मी0 तक	--- 30 वर्ग मी0
75 से 150 वर्ग मी0 तक	--- 45 वर्ग मी0
150 वर्ग मी0 से अधिक	--- 60 वर्ग मी0

उपर्युक्त स्लैब में 10 प्रतिशत तक (लगभग) बढ़ोतरी संभव होगी।

(ख) भूखण्ड का आवंटन चिन्हीकरण उपरान्त तुरन्त किया जायेगा तथा सम्बन्धित आवंटियों द्वारा तत्काल शिफ्टिंग प्रारम्भ कर दी जायेगी।

(ग) निर्माण कार्य, आवंटन के पश्चात तत्काल प्रारम्भ कर दिया जायेगा। इसमें कोई व्यवधान उत्पन्न नहीं किया जायेगा।

प्रश्नगत निर्माणाधीन मार्ग का निर्माण शीघ्र कराये जाने के दृष्टिगत पुनर्वास हेतु ग्रेटर नोएडा अथारिटी से प्राप्त 4 एकड़ भूमि का विकास कार्य शीघ्र ही कराया जाना है। अतः ग्रेटर नोएडा अथारिटी से वार्ता के क्रम में 4 एकड़ भूमि का विकास एवं इस भूमि तक एप्रोच रोड का निर्माण कार्य प्रारम्भ करा दिया गया है। प्राधिकरण द्वारा तैयार किये गये तलपट मानचित्र की प्रति ग्रेटर नोएडा अथारिटी को प्रेषित कर दी गयी है। स्वीकृति तलपट के अनुसार विकसित भूखण्डों के चिन्हीकरण के उपरान्त पारदर्शी ढंग से भूखण्डों का लाटरी ड्रा द्वारा पात्र व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा। आवंटन पत्र ग्रेटर नोएडा अथारिटी से जारी कराये जायेंगे।

उपरोक्तानुसार आवंटन उपरान्त आबादी का पुनर्वास करते हुए अवशेष सड़क भाग का निर्माण प्राथमिकता पर पूर्ण कराये जाने के दृष्टिगत उपाध्यक्ष द्वारा दिनांक 04.05.12 को निर्णय लिया जा चुका है एवं तदनुसार कार्यवाही की जा रही है। प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 12/129

विषय : भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में संशोधन के सम्बन्ध में

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में कतिपय संशोधन प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 24-12-2011 में अनुमोदन के बाद शासन को प्रेषित किये गये थे । शासन के पत्र संख्या 1071(1)/8-3-12-181विधि/2008 दिनांक 11-4-2012 द्वारा उक्त संशोधनों पर स्वीकृति प्रदान कर दी गयी । विकास क्षेत्र में कार्यरत विभिन्न विकासकर्ताओं एवं अन्य संगठनों द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के कतिपय प्राविधानों में संशोधन का अनुरोध किया गया था । इस सम्बन्ध में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अधिकारियों द्वारा विस्तृत परीक्षण करते हुए कतिपय प्रकरणों पर संशोधनों को गाजियाबाद की स्थलीय परिस्थितियों एवं राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना-2021 के वैधानिक प्राविधानों के परिपेक्ष में औचित्यपूर्ण पाया गया तथा उनपर सहमति व्यक्त की गयी है । संशोधनों को निम्न कारणों से प्रासंगिक पाया गया है:-

1. Ghaziabad is identified as CNCR area in Regional Plan-2021 under NCRPB Act, 1985 which has overriding effect on all related Acts of the State. As per the conditions laid-out for CNCR the infrastructural facilities should be at par with Delhi. Infrastructural facilities are the direct reflection of the provisions of building bye-laws.

2. Ghaziabad is surrounded with rich agricultural land of three cropping which requires to be protected as far as possible. Because of very strong market forces the city keeps on expanding at a rapid pace. Hence, there is a strong need to encourage high-rise development in this region.
3. No compromise with the structural safety of the building. This area is situated within high sensitive zone from earthquake point of view, hence extreme precautions are to be taken while formulating the provisions regarding structural safety.
4. Due to the strong competition from the nearby states regarding the economic development, there is a need to provide world class facilities and amenities to attract the economic generating activities which will help in generating jobs also. Such activities require lot of land as well as lot of financial investments. The area requirement of these activities can reduce the town density which is around 150 PPH at present. As per the norms of Regional Plan-2021 the density of Ghaziabad metro should be between 150-200 PPH. Any additional non-residential area will result into the reduction in permissible lowest density. Hence, it is necessary that the horizontal expansion of residential area should be reduced and vertical expansion should be encouraged.
5. The GDA's role to attract economic activities and increase job opportunity requires huge financial investments. The proposed modification will help the local builders in a better economy on one hand and enhance GDA's revenue generation sources on other hand.
6. The available latest technologies, the area requirements of various activities and living style has considerably changed which requires the modifications in the prevailing building bye-laws.
7. The fast disposal of building plan approval is very important which requires simplification and channelization of various processes involved in the plan approval system.

उपरोक्तानुसार भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में स्वीकृति प्रक्रिया, परिभाषाओं, एफ0ए0आर0 एवं आच्छादन, सैट बैंक तथा अनापत्ति की प्रक्रिया का सरलीकरण आदि प्राविधान सम्मिलित हैं। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के वर्तमान प्राविधान, प्रस्तावित संशोधन एवं प्राधिकरण का मत तैयार कर संलग्न हैं। प्रश्नगत प्रकरण पर एक पावर प्रजेन्टेशन बैठक में प्रस्तुत किया जा रहा है।

अतः प्राधिकरण स्तर पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में प्रस्तावित संशोधनों पर उ0प्र0 शासन की स्वीकृति प्राप्त किये जाने के लिए प्रेषित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदन हेतु प्रस्तुत है।

मद संख्या : 13/129

विषय : मानचित्र स्वीकृति के समय बाह्य विकास शुल्क को किशतों में लिये जाने की सुविधा समाप्त किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13-06-2006 में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अन्तर्गत विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय लिये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क के सम्बन्ध में निम्न निर्णय लिया गया था :-

“विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय बाह्य विकास शुल्क लिये जाने के सम्बन्ध में विस्तृत विचार-विमर्श हुआ एवं बोर्ड को अवगत कराया गया कि शासनादेशानुसार विन्यास मानचित्र स्वीकृत करते समय बाह्य विकास शुल्क किशतों में लिये जाने का प्राविधान है, परन्तु परिस्थितियोंवश प्राधिकरण में बाह्य विकास शुल्क एक मुश्त लिया जा रहा था। महायोजना-2021 में नये प्रस्तावित क्षेत्रों में बाह्य विकास में समय लगने की सम्भावना को देखते हुए बाह्य विकास शुल्क धनराशि मानचित्र निर्गत करते समय 25 प्रतिशत एवं अवशेष 75 प्रतिशत तीन वर्ष की किशतों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ लिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी।”

प्राधिकरण बोर्ड द्वारा तत्समय यह निर्णय बाह्य विकास में लगने वाले समय को दृष्टिगत रखते हुए लिया गया था। वर्तमान में विकास की गति बहुत तेज है एवं विभिन्न महत्वकांक्षी योजनाएं प्रारम्भ की जानी हैं।

विगत वर्षों में भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में यह अनुभव किया गया है कि निजी निर्माताओं द्वारा मानचित्र स्वीकृति के पश्चात किशतें निर्धारित समय में जमा नहीं करायी जाती। प्राधिकरण द्वारा विशेष प्रयास किये जाने के उपरान्त ही किशतों की धनराशि जमा हो पाती है। अतः तत्काल प्रभाव से प्राधिकरण बोर्ड में लिये गये उक्त निर्णय में प्रदान की गयी सुविधा को समाप्त करते हुए मानचित्र स्वीकृति के समय लिये जाने वाले बाह्य विकास शुल्क को मानचित्र निर्गत से पूर्व एक मुश्त जमा कराये जाने की व्यवस्था लागू किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

मद संख्या : 14/129

विषय : शासन की अधिसूचना संख्या 5899/8-3-09-214 विविध/09 दिनांक 14-1-10 जो

प्रदेश के विकास प्राधिकरणों हेतु ई0डब्ल्यू0एस0 तथा एल0आई0जी0 तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराने सम्बन्धी जारी की गयी थी, में प्रस्तावित संशोधन।

प्रदेश के ई0डब्ल्यू0एस0, एल0आई0जी0 तथा अन्य आय वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग उपलब्ध कराये जाने हेतु उ0प्र0 सरकार द्वारा वर्ष-2010 में जारी की गयी उपरोक्त वर्णित अधिसूचना में अनेकों व्यवहारिक कठिनाईयां होने के कारण प्रश्नगत श्रेणी के वर्गों को अफोर्डेबिल हाउसिंग

की सुविधा प्राप्त नहीं करायी जा सकी है। नगरीय क्षेत्रों के अन्तर्गत कुल जनसंख्या का एक बड़ा भाग ई0डब्लू0एस0 तथा एल0आई0जी0 श्रेणी में आता है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि की दर अत्यधिक होने के कारण प्राधिकरण एवं निजी विकासकर्ताओं द्वारा तैयार किये जा रहे भवन अफोर्डेबिल नहीं हो पा रहे हैं। इस सम्बन्ध में देश के अन्य राज्यों में लागू नीतियों, प्राधिकरण क्षेत्र में कार्यरत निजी विकासकर्ता/बिल्डर्स तथा इस श्रेणी के वर्गों की आवश्यकताओं इत्यादि का अध्ययन एवं मनन करके उक्त अधिसूचना में संशोधन प्रस्तावित किये गये हैं। शासन की अधिसूचना संख्या 5899/8-3-09-214 विविध/09 दिनांक 14-1-10 में प्रस्तावित संशोधनों के आधार पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गयी संशोधित अधिसूचना का प्रारूप बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 15/129

विषय : गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत मेरठ रोड के उत्तर-पश्चिम में स्थित जोन-1 की परिक्षेत्रीय योजना के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन-1 की परिक्षेत्रीय योजना (जोनल प्लान) तैयार किये जाने के लिए प्राधिकरण के पत्र संख्या 259/नियो0अनु0/01-5-2007 द्वारा एन0सी0आर0 सेल, गाजियाबाद से अनुसूध किया गया था। सेल कार्यालय द्वारा सैटेलाईट इमेज आधारित मानचित्र तथा वर्तमान भू-उपयोग मानचित्र प्राधिकरण के वित्तीय सहयोग से तैयार कराया गया है। इस आधार मानचित्र पर जोनल प्लान (प्रारूप) तैयार करके सेल कार्यालय द्वारा पत्र संख्या 12/जो0प्लान/एन0सी0आर0/2010-11 दिनांक 04-4-2011 के माध्यम से प्राधिकरण को उपलब्ध कराया गया है। इस सम्बन्ध में विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3, उ0प्र0 शासन की अध्यक्षता में दिनांक 17-11-2011 को एक बैठक का आयोजन किया गया था जिसका कार्यवृत्त शासन के पत्र संख्या 5742/8-3-11-299विविध/2011 दिनांक 20 दिसम्बर-2011 द्वारा प्राधिकरण को उपलब्ध करायी गयी है। बैठक में लिये गये निर्णय के अनुसार प्रश्नगत जोनल प्लान के सम्बन्ध में अग्रिम कार्यवाही प्राधिकरण द्वारा स्वयं की जानी है। इसके अतिरिक्त जोनल प्लान की संशोधन हेतु शासन द्वारा जारी "बिड डाक्यूमेंट" के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत जोनल प्लान के सैटेलाईट इमेज आधारित आधार मानचित्र तथा जोनल प्लान (प्रारूप) चूकि तैयार किया जा चुका है, अतः अब इस हेतु "बिड डाक्यूमेंट" के आधार पर जोनल प्लान पुनः बनवाये जाने का कोई औचित्य प्रतीत नहीं होता है। सेल कार्यालय द्वारा तैयार किये गये जोनल प्लान पर बोर्ड में विचार-विमर्श उपरान्त यदि कोई संशोधन/परिवर्तन की आवश्यकता होती है तो शासन के निर्णयानुसार प्राधिकरण स्तर पर ही इसे करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जानी व्यवहारिक है। उक्त के क्रम में सेल कार्यालय द्वारा तैयार किये गये जोनल प्लान (प्रारूप) का पावर पॉइन्ट प्रजेन्टेशन बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है। तदनुसार गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोन-1 का जोनल प्लान (प्रारूप) बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 16/129

विषय: गाजियाबाद में क्रियान्वित की जा रही हाईटैक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति के संबंध में:-

(क) हाईटैक टाउनशिप

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

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

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

विकासकर्ता द्वारा योजनान्तर्गत स्थित ग्रामों के आकार में वृद्धि/ग्रामों के आस पास अनाधिकृत निर्माण होने तथा ग्रेटर नोएडा द्वारा प्रस्तावित 60 मीटर चौड़े मार्ग का प्रश्नगत योजना से होकर गुजरने के दृष्टिगत शासन द्वारा स्वीकृत ग्रामों के अन्तर्गत ही अतिरिक्त क्षेत्रफल को सम्मिलित करते हुए 4494.41 एकड़ की पुनरीक्षित कन्सेप्चुअल डी0पी0आर0 एवं सम्पूर्ण योजना क्षेत्रफल पर ले-आउट प्राधिकरण में अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया, तथा योजनान्तर्गत पड़ने वाली भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव भी प्रस्तुत किया गया, जिस पर प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 12.07.11 में अनुमोदन उपरान्त दिनांक 22.07.11 को डी0पी0आर0 निर्गत की जा चुकी है। बोर्ड के अनुमोदन के क्रम में महायोजना में दर्शित आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत 2911.70 एकड़ पर प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र दिनांक 27.09.2011 को स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 20.10.11 को निर्गत किया गया। तत्क्रम में विकासकर्ता द्वारा विकास कार्य आरम्भ कर दिये गये हैं। भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23.07.11 को शासन को प्रेषित किया गया था, शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में महायोजना में संशोधन हेतु समाचार पत्र के माध्यम से जनता से आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर शासन द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 18.10.2011 में की गयी सुनवाई का कार्यवृत्त शासन को प्रेषित किया गया। शासन के पत्र दिनांक 23.11.2011 के सन्दर्भ में अद्यतन स्थिति से प्राधिकरण के पत्र संख्या 249/एम0पी0/11 दिनांक 17.12.2011 द्वारा अवगत कराया गया। जिसके क्रम में शासन द्वारा पत्र दिनांक 22.12.2011 द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड नई दिल्ली की अनापत्ति प्राप्त कर शासन को उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्देशित किया गया है। विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की मद में अवशेष रू0 34,27,82,600/- प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने हैं एवं एन0सी0आर0 प्लानिंग बोर्ड नई

दिल्ली की अनापत्ति अभी प्राप्त नहीं हुई है। विकासकर्ता की योजनान्तर्गत लीज रेण्ट के निर्धारण, भूमि बन्धक पत्र एवं सिटी डवलपमेंट चार्ज का प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। जिस पर शासन का मार्गदर्शन प्रतीक्षित है। मै0 सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा प्रा0लि0 द्वारा 1500 एकड़ भूमि पर प्रस्तुत कन्सेप्चुअल डी.पी.आर. दिनांक 20.07.06 को अनुमोदित हुई है। विकासकर्ता के अनुरोध पर पूर्व में जारी की गई धारा-4 की विज्ञप्ति कालबाधित हो जाने के कारण सम्पूर्ण भूमि (माननीय उच्चतम न्यायालय के आदेशों से प्रभावित भूमि को छोड़कर) के अर्जन हेतु धारा-4 की कार्यवाही प्रगति पर है जिसमें से 1259.015 एकड़ भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति जारी की जा चुकी है।

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

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

भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव दिनांक 23.07.11 को शासन को प्रेषित किया गया था, शासन से प्राप्त निर्देशों के क्रम में महायोजना में संशोधन हेतु समाचार पत्र के माध्यम से जनता से आपत्ति एवं सुझाव मांगे गये। प्राप्त आपत्ति/सुझावों पर शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक 18.10.2011 को सुनवाई की गयी। सुनवाई उपरान्त समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन से आच्छादित क्षेत्र में पड़ने वाली आबादी, पूजा स्थल, समाधि व निर्मित औद्योगिक इकाईयों के दृष्टिगत क्षेत्र के विस्तृत सर्वेक्षण के उपरान्त ही प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किये जाने का निर्णय लिया गया। हाईटैक टाउनशिप की प्रगति का विवरण परिशिष्ट "क" पर संलग्न है।

(ख)

इन्टीग्रेटेड टाउनशिप

उत्तर प्रदेश शासन द्वारा निजी पूंजी निवेश के माध्यम से आवासीय योजनाओं के लिए घोषित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप पॉलिसी-2005 के अन्तर्गत गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वर्तमान में 10 निजी विकासकर्ता पंजीकृत हैं। जिसमें श्रेणी 'ए' में 8 तथा श्रेणी 'बी' में 2 विकासकर्ता पंजीकृत 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 मै0 क्रासिंग इन्फ्रा प्रा0 लि0, अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा लि0, सामग कन्स0 लि0, एस.एम.वी. एजेन्सीज प्रा0लि0, मै अग्रवाल एसोसिएट्स प्रमोटर्स लि0, मै लैण्डक्राफ्ट डवलपर्स प्रा0 लि0 व मै0 एम्मार एम.जी.एफ. लैण्ड लि0 की डी.पी.आर. प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जा चुकी है, जिसके क्रम में विकासकर्ताओं के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किये जा चुके हैं। जिनकी योजनाओं में विकास कार्य प्रगति पर है।

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

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

(ग)

महायोजना मार्गों का विकास

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

ग्राम डूण्डाहेडा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 60 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष भूमि के अर्जन हेतु धारा 6(1)/17 की अधिसूचना शासन द्वारा जारी की जा चुकी है। भूमि का कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है। अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन से दिनांक 27.04.2011 को कब्जा प्राप्त कर लिया गया है। हितबद्ध भू-स्वामियों से प्रतिकर हेतु समझौते का प्रयास किया जा रहा है। 0.2126 है0 भूमि के अर्जन का पूरक प्रस्ताव दिनांक 04.07.2011 को प्रेषित किया गया, जिस पर प्राप्त आपत्तियों का निराकरण करते हुए संशोधित प्रस्ताव दिनांक 23.03.2012 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन को प्रेषित किया गया है।

ग्राम शाहपुर बम्हैटा में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

प्रश्नगत महायोजना मार्ग में स्थल पर 20 प्रतिशत सड़क का निर्माण हो चुका है। शेष भूमि के अर्जन हेतु धारा 4(1)/17 की अधिसूचना उ0प्र0 शासन द्वारा दिनांक 15.09.2010 को जारी कर दी गयी है। इस क्रम में अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद की मांग के अनुसार अनुमानित प्रतिकर की 10 प्रतिशत धनराशि एवं अर्जन व्यय रू0 5,69,04,640/- एवं पुर्नस्थापना/पुर्नवास हेतु धनराशि रू0 99,37,500/- प्रेषित की जा चुकी है। उपाध्यक्ष महोदय के आदेशों के क्रम में 20.27 है0 भूमि के स्थान पर न्यूनतम आवश्यक 5.1368 है0 भूमि की धारा-6 हेतु संशोधित प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद को दिनांक 02.07.2011 को प्रेषित किया गया, धारा-6 की कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण पुनः संशोधित प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 सिंचाई को दिनांक 31.12.2011 को प्रेषित किया गया है, जिसका अनुस्मारक दिनांक 23.03.2012, 26.04.2012 एवं 24.05.2012 को प्रेषित किया गया है।

ग्राम महरौली में प्रस्तावित मास्टर प्लान रोड:-

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

(घ) आन्तरिक/बाह्य विकास की प्रगति का विवरण:-

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

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

मद संख्या: 17/129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर सहायक अभियोजन अधिकारी की नियुक्ति के विषय में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में अनाधिकृत निर्माण एवं सम्पत्तियों के आवंटन व अन्य प्रकरणों में कूटरचित दस्तावेज के आधार पर क्लेम प्रस्तुत करने एवं अन्य प्रकृति के अपराधिक प्रकरणों में प्राधिकरण द्वारा प्रथम सूचना रिपोर्ट दर्ज कराई जाती है तथा कुछ प्रकरण आरोप पत्र प्रेषित किये जाने के पश्चात न्यायालय में विचाराधीन है। ऐसे प्रकरणों की पैरवी राज्य सरकार द्वारा नियुक्त सहायक अभियोजन अधिकारी द्वारा की जाती है, परन्तु उनके पास शासकीय कार्य की अधिकता के कारण पैरवी नहीं हो पाती है। उक्त के अतिरिक्त प्राधिकरण द्वारा अनाधिकृत निर्माण एवं भू-उपयोग से सम्बन्धित प्रकरणों के चालान भी न्यायालय में प्रस्तुत किये जाते हैं, परन्तु प्रकरणों की प्रभावी पैरवी न होने के कारण प्राधिकरण को अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार वांछित आर्थिक दण्ड प्राप्त नहीं हो पाता है। प्राधिकरण की ओर से दायर अपराधिक परिवादों एवं अन्य प्रकरणों की प्रभावी पैरवी हेतु प्राधिकरण हित में सहायक अभियोजन अधिकारी को प्रतिनियुक्ति पर रखने की आवश्यकता है।

अतः प्राधिकरण की ओर से दायर अनाधिकृत निर्माण से सम्बन्धित परिवादों, प्राधिकरण द्वारा दायर प्रथम सूचना रिपोर्ट के आधार पर न्यायालय को सन्दर्भित अपराधिक वादों की प्रभावी पैरवी हेतु सहायक अभियोजन अधिकारी को प्राधिकरण में प्रतिनियुक्ति पर पद के साथ नियुक्ति के निर्णय हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 18/129

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विरुद्ध न्यायालय में विचाराधीन वादों का लीगल ऑडिट कराये जाने के विषय में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के विरुद्ध जिला उपभोक्ता फोरम, राज्य उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, राष्ट्रीय उपभोक्ता विवाद निवारण आयोग, कम्पिटीशन एपीलेट ट्रिब्यूनल, सिविल जज, जूनियर डिवीजन, सिविल जज, सीनियर डिवीजन, जिला जज, अपर जिला जज, उच्च न्यायालय, उच्चतम न्यायालय, लोक सेवा अधिकरण एवं श्रम न्यायालय में विचाराधीन वादों का लीगल ऑडिट कराने हेतु लॉ फर्म से लीगल ऑडिट कराये जाने की आवश्यकता है ताकि प्राधिकरण को यह पता चल सके कि उनके विरुद्ध विचाराधीन वादों की क्या विधिक स्थिति है, प्रकरण में प्राधिकरण का पक्ष एवं प्राधिकरण को प्रकरण में आगे क्या कार्यवाही करनी चाहिए और क्या तथ्य अपने डिफेंस में सम्मिलित करने चाहिए अथवा प्रकरण को आपसी सहमति से प्रकरण का निस्तारण कराने का निर्णय लिया जाय।

उक्त लीगल ऑडिट हेतु इच्छुक लॉ फर्म द्वारा 23/6/12 तक अपनी निविदायें प्राप्त की गयी एवं प्राप्त निविदाओं के परीक्षण हेतु विशेष कार्याधिकारी (टाकुर) की अध्यक्षता में सचिव, मुख्य लेखाधिकारी, विशेष आमंत्रित विधि सलाहकार एवं विधि सहायक राजेन्द्र कुमार की समिति का गठन

किया गया जिन्होंने परीक्षण उपरान्त अपनी आख्या उपाध्यक्ष को प्रस्तुत की है । निविदा के माध्यम से लॉ फर्म से ऑडिट शुल्क के निर्धारण की कार्यवाही की जा रही है ।

अतः बोर्ड के समक्ष प्राधिकरण के विरुद्ध उपरोक्त सन्दर्भित विभिन्न न्यायालय में विचाराधीन वादों के लीगल ऑडिट कराने, लीगल ऑडिट हेतु लॉ फर्म से प्राप्त निविदाओं को स्वीकृत करने की कार्योत्तर स्वीकृति एवं अवलोकनार्थ आख्या प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 19 / 129

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 2012-13 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू० 1000 करोड़ के सापेक्ष दिनांक 31-5-12 तक रू० 115.64 करोड़ की आय हुई है जो दिनांक 31-5-12 तक के लक्ष्य की तुलना में 11.56 प्रतिशत है ।
  - (2) वर्ष 2012-13 में दिनांक 31-5-12 तक कुल 415 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू० 41.18 लाख का स्टाम्प राजस्व आय के रूप में प्राप्त हुआ ।
  - (3) विकास क्षेत्र की सीमा में वर्ष 2012-13 में चिन्हित अवैध निर्माणों में दिनांक 31-5-12 तक 02 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी, जिसके परिणाम स्वरूप रू० 7.25 करोड़ की आय हुई ।
  - (4) मानचित्रों के निस्तारण हेतु विनिर्दिष्ट समय सीमा के अन्तर्गत ही मानचित्रों का निस्तारण किया गया, जिसके परिणामस्वरूप वर्ष 2012-13 में दिनांक 31-5-12 तक रू० 44.30 करोड़ की धनराशि विकास शुल्क मद में प्राप्त हुई ।
- 2- प्राधिकरण सम्पत्ति को अधिकतम मूल्य पर निस्तारित करने के संबंध में किये गये प्रयासों का विवरण :-
- वर्तमान में प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं की सेक्टर दर जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के सापेक्ष आधे से कम थी, जिसको सर्किल दर के समतुल्य प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति की प्रत्याशा में दिनांक 24-5-12 से लागू कर दिया गया है । वर्तमान बोर्ड बैठक में औपचारिक स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है । दिनांक 24-5-12 के पश्चात निस्तारित की जाने वाली सम्पत्तियों का मूल्य एवं शमन गणनाओं में भूमि मूल्य वर्तमान सेक्टर दर पर लिया जायेगा । जिससे प्राधिकरण को पूर्व के सापेक्ष अधिक आय प्राप्त होगी ।
- 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 अतिक्रमित 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 । शेष भूमि को मुक्त कराये जाने हेतु सम्बन्धित निर्माण खण्डों के अधिशासी अभियन्तागण 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 कॉलोनियों 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 अनावटित पायी गयी, जिसपर ग्रुपहाउसिंग का भूखण्ड सृजित करते हुए कार्यवाही की जा रही है । इसी प्रकार गोविन्दपुरम आवासीय योजना में लगभग 13611 वर्गमीटर भूमि अनिस्तारित पायी गयी, जिसमें 144 एल0आई0जी0 भवनों का नियोजन किया गया । वैशाली, शास्त्रीनगर, सूर्यनगर योजना एवं लोहियानगर के सम्परीक्षण का कार्य प्रगति पर है । प्राधिकरण द्वारा वैशाली, कौशाम्बी एवं इन्दिरापुरम योजनाओं का GIS तकनीक से कम्प्लीशन प्लान अपडेट के माध्यम से तैयार कराया जा रहा है ।
- 4- महत्वपूर्ण शासनादेशों की स्थिति :-
- प्राधिकरण में 19-9-11 के उपरान्त समय-समय पर शासन से प्राप्त हुए महत्वपूर्ण शासनादेशों-सार्वजनिक, निजी एवं सहकारी क्षेत्र की नई आवासीय योजनाओं में आर्थिक दृष्टि से दुर्बल एवं अल्प आय वर्ग के व्यक्तियों के लिये आवासीय सुविधा उपलब्ध कराने सम्बन्धी नीति दिनांक 26-9-11, उ०प्र० अपार्टमेंट(निर्माण, स्वामित्व और अनुरक्षण सम्बन्धी) नियमावली 2011, दिनांक 16-11-11, आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम की स्थापना हेतु निर्धारित नीति में संशोधन, दिनांक 21-11-11, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 में संशोधन दिनांक 7-10-11, गाजियाबाद विकास अकेन्द्रीय सेवा के कर्मचारियों की पेन्शन नियमावली दिनांक 11-11-11 एवं केन्द्रीयत सेवा कर्मचारियों से सम्बन्धित पेन्शन नियमावली दिनांक 17-11-11, सम्पत्तियों की रजिस्ट्री लिखतों पर स्टाम्प शुल्क की प्रभार्यता में संशोधन से सम्बन्धित, मा० काशीराम योजना के सम्बन्ध में प्राप्त शासनादेश दिनांक 28-5-12 का अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है ।
- 5- लैण्ड बैंक बढ़ाने के संबंध में की गई कार्यवाही :-
- गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के लिये शासन द्वारा वित्तीय वर्ष 2012-13 हेतु 500 हेक्टेयर भूमि अर्जन किये जाने हेतु लक्ष्य निर्धारित किया गया, जिसके सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा कुल 665.010 हेक्टेयर भूमि अर्जन के विभिन्न प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी (भू०अ०)सिंचाई गाजियाबाद को प्रेषित किये गये हैं, जिनमें से 22.123 हेक्टेयर भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा दिनांक 24-5-11 को जारी की जा चुकी है तथा धारा 6/16 की कार्यवाही हेतु प्रस्ताव राजस्व परिषद को प्रेषित किया जा चुका है तथा 6.0436 हेक्टेयर भूमि की धारा-6(1)/17 की अधिसूचना शासन द्वारा दिनांक 20-12-11 को जारी हो चुकी है, उक्त भूमि का कब्जा प्राप्त करने की कार्यवाही की जा रही है ।
- अपर जिलाधिकारी (भू०अ०) सिंचाई गाजियाबाद द्वारा उपरोक्त प्रेषित प्रस्ताव में से 343.3497 हेक्टेयर भूमि के धारा-4(1)/16 की विज्ञप्ति की कार्यवाही कराने से पूर्व 10 प्रतिशत भू-अर्जन व्यय एवं 10 प्रतिशत अनुमानित प्रतिकर रू० 2,33,97,81,945.00 की मांग की गयी है । उक्त मांग के अनुसार अंकन रू० 1,52,14,30,000/- (रुपये एक अरब बावन करोड़ चौदह लाख तीस हजार मात्र) की धनराशि प्रेषित की जा चुकी है ।
- 6- हार्डटेक/इन्टीग्रेटेड सिटी के विकास के संबंध में की गई कार्यवाही :-
- हार्डटेक टाउनशिप की प्रगति
- विस्तृत प्रस्ताव अलग से प्रस्तुत किया जा रहा है ।
- 7- शासन द्वारा गरीबों के लिये घोषित विभिन्न योजनाओं /ई०डब्ल्यू०एस० व एल०आई० जी० श्रेणी के भवनों की अद्यतन स्थिति :-
- (1) मा० श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना की प्रगति समीक्षा :-

(i) योजना के द्वितीय चरण में उ०प्र० शासन द्वारा निर्धारित 1500 भवनों के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा अपनी मधुवन बापूधाम आवासीय योजना में 5.22 हेक्टेयर भूमि आरक्षित कर 1504 चार मंजिले आवासों का निर्माण किया जा रहा है, जिसके अन्तर्गत दिनांक 31-3-12 तक 1504 भवनों का निर्माण किया गया।

(ii) योजना के तृतीय चरण हेतु निर्धारित 1000 आवासों के लक्ष्य के सापेक्ष 1008 चार मंजिले भवनों का प्राविधान किया गया था, परन्तु शासनादेश सं० 1988/आठ-2-2012-247सा/08टी०सी०-1, दिनांक 28-5-12 के आलोक में कार्य प्रारम्भ न होने के कारण योजना समाप्त कर दी गयी है।

(2) "सबके लिए आवास कार्यक्रम"

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2012-13 में दुर्बल आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 3000 भवनों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 1005 भवनों/भूखण्डों का निर्माण किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित भवनों की संख्या	दिनांक 31-5-12 तक पूर्ण भवनों की संख्या	प्रगतिमान भवनों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	864	-	864
इन्दिरापुरम	32	32	-
योग	896	32	864

इस कार्यक्रम के अन्तर्गत वर्ष 2012-13 में अल्प आय वर्ग श्रेणी के अन्तर्गत 1300 भवनों/भूखण्डों के निर्माण के लक्ष्य के सापेक्ष प्राधिकरण द्वारा 152 भवनों एवं 1087 भूखण्डों का निर्माण/विकास किया जाना निम्नवत् प्रस्तावित है :-

योजना का नाम	कुल प्रस्तावित इकाईयों की संख्या	दिनांक 31-5-12 तक पूर्ण इकाईयों की संख्या	प्रगतिमान इकाईयों की संख्या
मधुवन-बापूधाम	भवन 152	-	152
	भूखण्ड 1087	-	1087
योग	1239	-	1239

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

वर्ष 2012-13 में मई 2012 तक कुल 370 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये 74 अवैध निर्माणों के विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 37 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं इसी अवधि में 02 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को ₹० 7.21 करोड़ की आय हुई है।

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

(1) नई आवासीय योजना का प्रारम्भ

प्राधिकरण द्वारा कोई नई आवासीय योजना प्रारम्भ न करते हुए प्राधिकरण द्वारा एन.एच.-24 से एन.एच.-58 पर मधुवन-बापूधाम योजना के नाम से 1398 एकड़ क्षेत्रफल में योजना के कार्यों को गति प्रदान की गयी, जिसमें 7136 ई०डब्ल्यू०एस० भवनों, मा० काशीरामजी शहरी गरीब आवास योजना के अन्तर्गत 1504 आवासीय भवनों तथा 1072 एल०आई०जी० भवनों का निर्माण कार्य प्रस्तावित है। वर्तमान परिपेक्ष में आवश्यकताओं के दृष्टिगत योजना में 60 वर्गमीटर, 120 वर्गमीटर, 200 वर्गमीटर, 300 वर्गमीटर के लगभग 3700 भूखण्डों सहित गुप हाउसिंग के 34 भूखण्ड व व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए योजना के विकास कार्य कराये जा रहे हैं। गुप हाउसिंग के 03 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम०आई०जी० श्रेणी के 1188 तथा एच०आई०जी०श्रेणी के 660 बहुमंजिले आवासीय फ्लैट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है।

(2) फ्लाइओवर एवं आर.ओ.बी. का निर्माण

प्राधिकरण द्वारा हिण्डन नदी पर दोनों सेतुओं के मध्य तीन लेन चौड़े सेतु तथा करैहड़ा के निकट हिण्डन नदी पर सेतु का निर्माण प्रगति पर है। प्राधिकरण द्वारा हिण्डन नदी पर निर्माणाधीन सेतुओं के निर्माण अवधि नवम्बर 2012 को देखते हुए यातायात व्यवस्था को सुगम बनाने की दृष्टि से हिण्डन नदी पर पैन्टन पुल का निर्माण लोक निर्माण विभाग के सहयोग से किया जा चुका है, जिससे हिण्डन पुल पर लगने वाले जाम से काफी राहत महसूस की जा रही है।

(3) 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 कि०मी०) मार्ग का निर्माण पूर्ण किया जा चुका है।
- एन०एच०-24 स्थित यू०पी०गेट (दिल्ली बार्डर) पर यातायात के सुगम आवागमन हेतु सड़क निर्माण/चौड़ीकरण (0.60 कि०मी०) का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- मोहन नगर तिराहे से ज्ञानी बॉर्डर तक (5.60 कि०मी०) जी.टी. रोड को 4-लेन से बढ़ाकर 8-लेन किये जाने का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- यू०पी०गेट(एन०एच०-58) से प्रारम्भ कर डाबर तिराहे तक (1.60 कि०मी०) लिंक रोड का 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण का कार्य पूर्ण किया जा चुका है।
- जी.टी. रोड को एन.एच.-24 से जोड़ने हेतु समानान्तर हिण्डन कट कैनल एवं हिण्डन कट कैनल के मध्य स्थित बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क तथा हिण्डन कट कैनल के राईट बैंक पर 2-लेन चौड़े सड़क (7.70 कि०मी०) के निर्माण हेतु दृढता पूर्वक कार्यवाही की जा रही है।
- डाबर तिराहे से प्रारम्भ कर मोहन नगर होते हुए मेरठ तिराहे तक (8.50 कि०मी०) लिंक रोड को 6-लेन से बढ़ाकर 8-लेन में चौड़ीकरण का कार्य 1-5-11 से प्रारम्भ कर 85 प्रतिशत पूर्ण किया जा चुका है।
- एन०एच-24 से न्यू हालैण्ड फैंक्ट्री, ग्रेटर नोएडा को जोड़ने वाले 6 लेन लिंक रोड (1.50 कि०मी०) 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 पूर्ण किया जा चुका है।
- एन0एच-24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0-1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- एन0एच-24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं0-2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- एन0एच-24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं0-11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- मेरठ रोड व ए0एल0टी की ओर से आने वाली सड़क के संयोजन बिन्दु स्थित चौराहे का विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
- एन0एच0-24 व एन0एच0-58 पर लगने वाले जाम सम्बन्धी बिन्दुओं को चिन्हित कर इनके चौड़ीकरण की कार्य योजना तैयार की जा रही है ।
- एन0एच0-58 के अन्तर्गत मोदीनगर वाले भाग (कि0 42 से 48) को चार लेन से बढ़ाकर 6 लेन करने की कार्य योजना कार्यान्वित की जा रही है ।
- एन0एच-58 को एन0एच0-24 से जोड़ने वाले कार्य की प्राथमिकता के आधार पर कार्ययोजना तैयार की जा रही है ।

(4) सीवरेज व्यवस्था

प्राधिकरण द्वारा सीवेज निस्तारण के अन्तर्गत 56 एम.एल.डी. क्षमता के 05 सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण एस.बी.आर- (Sequencing Batch Reactor) तकनीक पर झुंडाहेड़ा क्षेत्र में, इन्दिरापुरम, गोविन्दपुरम तथा मधुवन-बापूधाम आवासीय योजना एवं नूरनगर क्षेत्र के अन्तर्गत कराया जा रहा है। झुंडाहेड़ा, इन्दिरापुरम एवं गोविन्दपुरम योजना के अन्तर्गत एस0टी0पी0 को 30-4-12 तक, मधुवन बापूधाम योजना के अन्तर्गत 30-6-12 तक एवं नूरनगर क्षेत्र के अन्तर्गत 31-1-2013 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।

(5) 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 12 ओवर हैड टैंक का निर्माण तथा 31 नलकूपों का निर्माण प्रगति पर है ।

(6) 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 08 नग विद्युत उपकेन्द्र का निर्माण इन्दिरापुरम-03 राजनगर, शास्त्रीनगर, प्रताप विहार-01, सेक्टर-6 वैशाली-01, कौशाम्बी-01, में पूर्ण किया गया एवं 04 नग विद्युत उपकेन्द्रों का निर्माण ( अम्बेडकर रोड-01, तथा मधुवन बापूधाम योजना-03) प्रगति पर है।

(7) अवस्थापना विकास निधि

अवस्थापना विकास निधि के अन्तर्गत विगत 6 माह में प्रगतिमान 96 कार्ययोजनाओं के सापेक्ष 41 कार्ययोजनाएं पूर्ण की जा चुकी हैं। अवशेष कार्ययोजनाओं का कार्य गतिमान है।

(8) निर्माण-विकास परियोजनाओं पर व्यय

विगत 6 माह में योजनान्तर्गत एवं अवस्थापना निधि से निर्माण एवं विकास कार्यों पर लगभग रु0 486 करोड़ की धनराशि का व्यय हुआ है।

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

वित्तीय वर्ष 2012-13 में शमन शुल्क का कुल लक्ष्य रु0 200 करोड़ निर्धारित किया गया है, जिसके सापेक्ष दिनांक 31-5-12 तक रु0 7.21 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 :-

- नीलम विहार सहकारी आवास समिति द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 62588/2011 इस आशय से प्रस्तुत की कि खसरा नम्बर 241, 329, 327, 332, 316, 362, 396एम, 397एम, 328 एवं 330 ग्राम हसनपुर भोवापुर के विषय में दिनांक 7/7/84 को जारी धारा-4/17 की अधिसूचना एवं 9/7/84 को जारी 6/17 की अधिसूचना को शून्य घोषित किया जाय तथा याची समिति को भूमि का 12 प्रतिशत ब्याज के साथ प्रतिकर दिलाया जाय । उक्त भूमि श्री अतुल सत्संगी के नाम से थी जो नीलम विहार सहकारी आवास समिति द्वारा क़य कर ली गयी तथा माननीय न्यायालय में विचाराधीन याचिका 6512/85 अतुल सत्संगी बनाम उत्तर प्रदेश सरकार में पक्षकार बनने का प्रार्थना पत्र दिया तथा उसके पश्चात एक दूसरी याचिका 17966/86 प्रस्तुत की गयी जो 30/8/88 को खण्डित हुई । उक्त याचिका में पारित आदेश के विरुद्ध माननीय उच्चतम न्यायालय में विशेष अनुमति याचिका 12193/88 एवं 12757/88 नीलम विहार सहकारी आवास समिति बनाम उत्तर प्रदेश सरकार प्रस्तुत की गयी जिसमें पारित आदेश दिनांक 31/1/90 द्वारा कुल अर्जित भूमि का 2.70 एकड़ भूमि समिति को आवंटित की गयी, शेष भूमि का स्वामी प्राधिकरण रहा । समिति द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में याचिका संख्या 38787/93 प्रस्तुत की जो दिनांक 28/7/97 को खण्डित हो गयी तथा एक दूसरी याचिका 27512/96 प्रस्तुत की गयी जो दिनांक 16/7/09 को पूर्व में उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश के प्रकाश में खण्डित हो गयी । पुनः समिति द्वारा याचिका संख्या 62588/2011 प्रस्तुत की ।

यह याचिका भी अर्जन प्रक्रिया के बाद में भूमि क्रय करने के कारण अर्जन प्रक्रिया की वैधानिकता को चुनौती देने का कोई आधार न होने के आधार पर खण्डित कर दी गयी ।

- 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 द्वारा मेसर्स उप्पल चड़ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 हेतु ग्राम नायफल, बयाना, सादिकपुर काजीपुर, मेहरोली एवं शाहपुर बम्हैटा की भू-अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत अधिग्रहीत की गयी भूमि के विषय में माननीय उच्च न्यायालय में 45 याचिकायें दाखिल की गयी थी जिनके अन्तर्गत भू-अर्जन अधिनियम की धारा-17 लागू करते हुए धारा-5(ए) के अन्तर्गत आपत्तियों का अवसर समाप्त किया गया था । माननीय उच्च न्यायालय में उक्त विषय में दायर 45 याचिकायें गुण-दोष के आधार पर दिनांक 19/8/11 को खण्डित की गयी तथा भू-अर्जन की कार्यवाही को वैध ठहराया गया ।
- मा0 उच्च न्यायालय द्वारा मधुबन बापूधाम योजना हेतु दायर 120 याचिकायें प्राधिकरण के पक्ष में निर्णीत हुई थी, जिनमें से मात्र 76 याचिकाओं से आच्छादित भूमि के विषय में 18 विशेष अनुमति याचिकायें उच्चतम न्यायालय में दाखिल हुई हैं जो माननीय उच्चतम न्यायालय में सुनवाई हेतु सूचीबद्ध हैं तथा शीघ्र ही सुनवाई कराकर विशेष अनुमति याचिकायें निस्तारित कराई जायेगी जिनमें लगभग 160 एकड़ भूमि प्रभावित है । मोहिउद्दीनपुर कनावनी, इन्दिरापुरम विस्तार से सम्बन्धित 05 प्रकरण समझौते के आधार पर निस्तारित हो चुके हैं तथा अवशेष 25 याचिकाओं का निस्तारण कराया जा रहा है ।
- 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- सत्र 2012-13 में हरित क्षेत्र में वृद्धि के क्रम में जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा निर्धारित 1,04,000 वृक्षारोपण लक्ष्य के सापेक्ष 33,000 पौधे रोपित किये जाने की कार्य योजना तैयार की गयी है, तथा 75,000 पौधे प्राधिकरण योजना में कार्यरत भवन निर्माताओं व शैक्षणिक संस्थाओं तथा औद्योगिक इकाईयों को प्रोत्साहित कर रोपित किये जायेंगे । प्रोत्साहन का कार्य जारी है ।
- (2) पार्क/हरित पट्टी का विकास एवं सौन्दर्यकरण
  - वैशाली योजना में मेट्रो रेल योजना से प्रभावित 23 एकड़ हरित पट्टी का सौन्दर्यकरण का कार्य पूर्ण कर लिया गया है, जिसमें मेट्रो रेल स्टेशन के सामने, चित्रगुप्त पार्क, अम्बेडकर पार्क, कृष्ण वाटिका तथा पोडियम पार्क का सौन्दर्यकरण पूर्ण हो गया है, और जनता को समर्पित कर दिया गया है । रख-रखाव कार्य जारी है ।
  - इन्दिरापुरम योजना में चिल्ड्रन पार्क एरिया लगभग 3 एकड़ तथा यमुना प्रदूषण इकाई द्वारा सीवर लाईन बिछाये जाने से प्रभावित इन्दिरापुरम योजना एवं हिण्डन कैनल के मध्य 29 एकड़ ग्रीन वेल्ड में ग्रीन वैली का उद्यानिक सौन्दर्यकरण का कार्य प्रगति पर है, जिसमें लगभग 25 एकड़ क्षेत्र का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है । शेष कार्य प्रगति पर है ।
  - मधुबन बापूधाम योजना में मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में 05 पार्क तथा भाउराव देवरस प्रताप विहार योजना में हाईब्रिड कैनल गार्डन/ प्रप्रोगेशन सेन्टर क्षेत्रफल 07 एकड़ का विकास किया गया है । समुचित रख-रखाव जारी है ।
  - राजेन्द्र नगर योजना में 01 पार्क का विकास कार्य पूर्ण कर रख-रखाव जारी है ।
  - गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की 124 वीं बोर्ड बैठक दिनांक 25.04.2011 के मद संख्या 2 के पैरा 2 में दिये गये निर्देश के क्रम में जिलाधिकारी गाजियाबाद के निर्देश पर हिण्डन नदी के साथ नगर निगम द्वारा हस्तान्तरित 12 एकड़ एरिया में पिकनिक स्पॉट विकसित करने का कार्य प्रगति पर है ।
- (3) पार्क/हरित पट्टी एवं वृक्षारोपण का रख-रखाव
  - 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 ।
  - विगत 03 वर्षों में प्राधिकरण द्वारा रोपित पौधों का रख-रखाव प्राधिकरण द्वारा 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 ।
  - विगत 05 वर्षों में प्राधिकरण द्वारा विकसित 125 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 तथा वैशाली योजना में मेट्रो जोन एरिया क्षेत्रफल 23 एकड़, इन्दिरापुरम में ग्रीन वैली क्षेत्रफल 25 एकड़, भाउराव देवरस योजना प्रताप विहार में हाईब्रिड कैनल गार्डन क्षेत्रफल 03 एकड़ एवं हिण्डन पुल के साथ पिकनिक स्पॉट क्षेत्रफल 7 एकड़ प्रमुख हैं ।

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 : 20/129

विषय : गाजियाबाद नगर निगम की भूमि पर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा संयुक्त उपक्रम स्थापित करने के विषय में ।

गाजियाबाद महानगर में जन सुविधाओं के विस्तार के क्रम में मेट्रो परियोजना हेतु वित्तीय संशोधन उपलब्ध कराने हेतु गाजियाबाद नगर निगम की भूमि पर प्राधिकरण द्वारा भवन निर्माण कर संयुक्त उपक्रम योजना के अन्तर्गत आवासीय/अनावासीय योजना लाने के लिये ज्वाइंट वेंचर निष्पादित किया जाना है, जिसके नियम व शर्तों के विषय में नगर निगम के साथ विचार विमर्श चल रहा है । ज्वाइंट वेन्चर की शर्तें अन्तिम होने पर एम0ओ0यू0 निष्पादित किया जाना है ।

अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष नगर निगम की उपलब्ध भूमियों पर प्राधिकरण द्वारा विकास/निर्माण कार्य कर आवासीय/अनावासीय योजनायें लाने के लिये ज्वाइंट वेन्चर करने के लिये उपाध्यक्ष को अधिकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 21/129

विषय : प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में विद्यालयों/शैक्षिक संस्थाओं को खेल-कूद मैदान के लिए अनुज्ञप्ति पर आवंटित भूमि की दरें निर्धारित किये जाने के सम्बन्ध में।

शासनादेश संख्या-1704/9-आ-1-1996 दिनांक 19.04.1996 में विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित योजनाओं में विद्यालय/शैक्षिक संस्थाओं को खेल-कूद के लिए छोटे आकार के मैदान हेतु भूमि जिस पर कोई निर्माण नहीं होना है तथा जिसमें निर्मित क्षेत्र 2 प्रतिशत से अधिक न हो, को योजना के सैक्टर दर के 2 प्रतिशत वार्षिक लाईसेंस शुल्क के आधार पर भूमि आवंटित किये जाने की व्यवस्था की गयी थी। उक्त शासनादेश को आंशिक रूप से संशोधित करते हुए शासनादेश संख्या 231/9-आ-1-99-90 डी ए/95 दिनांक 01.02.1999 में व्यवस्था की गयी कि "शैक्षिक संस्थाओं के मानकों के अनुसार न्यूनतम खेल के मैदान के लिए अलग से भूमि उपलब्ध करायी जायेगी और यह भूमि उस योजना के ओपन स्पेस/हरित पट्टी में समायोजित होगी। यह भूमि विद्यालय को लाईसेंस पर केवल खेल के मैदान के लिए रु. 1.00 प्रति वर्गमी. प्रति वर्ष की दर पर लाईसेंस फीस पर दी जायेगी। इस भूमि पर केवल खेल के मैदान हेतु आवश्यक निर्माण अनुमत्य होगा, जो 2 प्रतिशत की सीमा से अनाधिक होगा। उपयोग के सम्बन्ध में शर्तें वही होंगी जो ग्रीन बैल्ट/ओपन स्पेस के लिए महायोजना में निर्धारित हों। यह लाईसेंस 10 वर्ष के लिए दिया जायेगा और विद्यालय जारी रखने तक शर्तों का उल्लंघन न होने की दशा में प्रत्येक 10 वर्ष बाद नवीनीकृत किया जायेगा।"

उपरोक्त शासनादेश के अधीन जिन विद्यालय भूखण्डों को खेल के मैदान हेतु ग्रीन बैल्ट/ओपन स्पेस आवंटित किये गये थे उनमें से अधिकांश की लाईसेंस अवधि अब समाप्त हो चुकी हैं। उक्त शासनादेश 13 वर्ष पूर्व जारी किया गया था। इस अवधि में प्राधिकरण की योजनाओं की सैक्टर दरों में लगभग 8-23 गुना तक वृद्धि हो चुकी है तथा पूर्व में उक्त शासनादेशों के क्रम में विद्यालय भूखण्डों को जो भूमि आवासीय दर की 40 प्रतिशत दर पर आवंटित की जाती थी उसको भी शासनादेश संख्या 3600/आठ-1-11-10/विधि/04 दिनांक 04.12.2011 द्वारा परिवर्तित करते हुए योजना प्रारम्भ होने की तिथि से 10 वर्ष तक आवासीय सैक्टर दर की 50 प्रतिशत दर पर तथा 10 वर्ष के पश्चात आवासीय सैक्टर दर पर आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए भूखण्ड नीलामी प्रक्रिया के माध्यम से आवंटित किये जाने हेतु निर्देश दिये गये हैं। चूँकि प्राधिकरण की योजनाओं में सम्पत्तियों की सैक्टर दरों में 8 से 23 गुना तक वृद्धि हुई है तथा अधिकांश योजनाओं में यह वृद्धि 10 गुना अथवा इसके समीप है अतः उपरोक्त के क्रम में शासनादेश में निर्धारित विद्यालयों को खेल के मैदान हेतु लाईसेंस पर आवंटित ग्रीन बैल्ट के लाईसेंस नवीनीकरण/ग्रीन बैल्ट आवंटित किये जाने की दर रु. 1.00 प्रति वर्गमी. प्रति वर्ष में संशोधन करते हुए विद्यालयों को खेल के मैदान हेतु लाईसेंस पर आवंटित ग्रीन बैल्ट के लाईसेंस नवीनीकरण/ग्रीन बैल्ट आवंटित किये जाने हेतु रु.10.00 (रुपये दस मात्र) प्रति वर्गमी. वार्षिक लाईसेंस शुल्क निर्धारित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 22/129

विषय: वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद के अनुरोध पर गाजियाबाद नगर में सुरक्षा, यातायात व्यवस्था एवं कानून व्यवस्था हेतु एक इनोवा व चार बुलेरो/सुमो कार (टैक्सी) उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद नगर में कानून व्यवस्था एवं सुरक्षा व्यवस्था हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक द्वारा पत्र संख्या-व-66/10 दिनांक 16.04.12 एवं 19.05.12 (जो कि अध्यक्ष महोदय को सम्बोधित है) में उल्लेख किया गया है कि जनपद गाजियाबाद देश की राजधानी दिल्ली की सीमा पर स्थित है। जनपद गाजियाबाद में मुख्यतः उद्यमी/व्यापारी, नौकरपेशी इत्यादि लोग यहाँ काफी संख्या में रहते हैं, जिसमें से काफी संख्या में लोग का दिल्ली, नोएडा, गाजियाबाद में आवागमन रहता है। जनपद गाजियाबाद में तेजी से नई कालोनियाँ गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही हैं। जनपद में शिक्षण संस्थानों में भी देश-विदेश के विभिन्न भागों से आकर छात्र यहाँ रहते हैं। अतः इस उन्नतशील जनपद में घटित छोटी से छोटी घटना/दुर्घटना देश एवं प्रदेश की छवि को प्रभावित करते हैं। इस जनपद में हो रहे चहुंमुखी विकास एवं जनसंख्या में निरन्तर तेजी एवं वृद्धि होने के कारण आम जनता दिल्ली जैसी उच्चकोटि की पुलिस सुरक्षा व्यवस्था की अपेक्षा करती है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा नई विकसित की जा रही कालोनियों में निवास कर रहे व्यक्तियों में सुरक्षा हेतु प्रभावी पैट्रोलिंग व्यवस्था हेतु पूर्व में 10 (दो इनोवा एवं 08 बुलेरो/सूमो ग्रान्ड चार पहिया वाहन) पुलिस विभाग को उपलब्ध कराये गये थे, लेकिन अब इन वाहनों को प्राधिकरण द्वारा वापस ले लिया गया है, जिसके कारण गाजियाबाद पुलिस के पास दिल्ली पुलिस जैसे पर्याप्त साधन न होने के कारण विकसित की जा रही कालोनियों की प्रभावी पैट्रोलिंग व्यवस्था पूर्व की भाँति सुनिश्चित नहीं हो पा रही है, जिससे जनता में असुरक्षा की भावना उत्पन्न हो रही है तथा कालोनियाँ भी पूर्ण रूप से विकसित नहीं हो पा रही हैं, जिसके कारण प्राधिकरण को भी राजस्व की हानि हो रही है। गाजियाबाद क्षेत्र में प्राधिकरण द्वारा विकसित की जा रही नई कालोनियों में सुरक्षा व्यवस्था सुनिश्चित कराने, प्राधिकरण की सम्पत्ति के नुकसान को रोकने हेतु एवं सुरक्षा हेतु विशेष पैट्रोलिंग/पुलिसिंग हेतु 10 दस चार पहिया वाहनों की तत्काल आवश्यकता है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण हमेशा जनपद की पुलिस व्यवस्था को सुचारु रूप से संचालित करने में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन एवं सहयोग करता रहा है।

वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के पत्र पर उपाध्यक्ष महोदय के कक्ष में विचार-विमर्श किया गया और पाया गया कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के आस पास कई कालोनियाँ बसाई गई हैं जिसमें हर क्षेत्र के लोग आ कर बसे हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण हमेशा

जन मानस को हर प्रकार की सुविधा देता रहा है तथा जनपद की पुलिस व्यवस्था एवं सुरक्षा व्यवस्था को सुचारु रूप से संचालित करने में महत्वपूर्ण भूमिका का निर्वहन एवं सहयोग करता रहा है, जिस क्रम में पूर्व में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा वर्ष 2010 दिल्ली में हुए कामनवैल्थ गेम्स के दौरान प्राधिकरण द्वारा पुलिस विभाग को दो इनोवा एवं आठ टाटा सूमो ग्रांड वाहन/टैक्सी उपलब्ध करायी गयी थी। कालान्तर में प्रश्नगत वाहन दिनांक 31.03.12 तक लगातार उपलब्ध कराये जाते रहे। दिनांक 31.03.12 को पूर्व अनुबन्ध के समाप्त हो जाने के पश्चात यह सुविधा पुलिस विभाग से वापस ले ली गयी थी। पुलिस विभाग के सीमित संसाधनों को देखते हुए वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद द्वारा पत्र के माध्यम से प्राधिकरण स्तर से एक वर्ष (12माह) हेतु दस छोटे वाहन(टैक्सी) उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया है। विकसित कालोनियों की सुरक्षा व्यवस्था एवं यातायात व्यवस्था को बनाये रखने हेतु 01 नग इनोवा तथा 04 नग बुलेरो/टाटा सूमो कार (टैक्सी) किराये पर लेकर(ईंधन व्यवस्था पुलिस विभाग स्तर से दी जाने की शर्त पर) जनपद गाजियाबाद की पुलिस को उपलब्ध कराये जाने हेतु निविदाएँ प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया है।

अतः प्रस्ताव है कि पुलिस विभाग को एक इनोवा एवं चार बुलेरो/सूमो कार किराये पर ले कर उपलब्ध करा दी जाये। प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 23/129

विषय: वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद को यातायात व्यवस्था एवं नगर में सड़क जाम की स्थिति से बचने हेतु दो ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टर क्रय करने हेतु पुलिस विभाग को धनराशि उपलब्ध कराये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का समीपवर्ती जिला होने के कारण उत्तर पूरब दिशा विभिन्न राज्यों से आने जाने वाले वाहन गुजरते हैं, जिसमें बड़ी संख्या में वी0वी0आई0पी0 सम्मानित सदस्य दिल्ली में स्थित उच्चकृत चिकित्सा संस्थाओं को रैफर किये गये मरीजों की एम्बुलेंस का भी आवागमन रहता है। भारी संख्या में वाहनों के आवागमन के कारण नगरीय क्षेत्रों के अन्तर्गत विभिन्न स्थलों पर जाम की स्थिति बनी रहती है, जिससे जन सामान्य को अत्याधिक असुविधा का सामना करना पड़ता है। जाम की स्थिति के सुधार को दृष्टिगत रखते हुए वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद द्वारा पत्र संख्या व-1/12 दिनांक 16.04.2012 के माध्यम से शहर में किसी भी स्थान पर आड़े तिरछे खड़े वाहनों को उठाकर निश्चित स्थान पर पार्क करने हेतु 06 ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टर मय आपरेटर एवं ईंधन व्यवस्था सहित उपलब्ध कराने का अनुरोध किया गया है। उठाये गये वाहनों से जुर्माना वसूलने के बाद छोड़े जाने की व्यवस्था से भी अवगत कराया गया है साथ ही उनके द्वारा ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टर हेतु किसान ट्रैक्टर गाजियाबाद से कुटेशन प्राप्त कर व्यय अनुमान भी संलग्न किया गया है, जिसके अनुसार प्रति ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टिंग की कीमत रु0 5,60,000/- तथा रजिस्ट्रेशन हेतु धनांक रु0 12,500/- हाइड्रोलिक लिफ्टिंग वार फिटिंग एवं अन्य उपकरण जैसे छतरी, फस्ट हुक इत्यादि हेतु धनांक रु0 25,000/- इस प्रकार कुल धनराशि रु. 5,97,500/- व्यय होने से अवगत कराया गया है। इस सम्बन्ध में उच्च स्तर पर विचार विमर्श किया गया तथा पाया गया कि प्राधिकरण द्वारा दिल्ली से लगे क्षेत्र में कई कालोनियाँ बसायी गयी है। दिल्ली से गाजियाबाद को मिलाने वाली सड़को पर प्रायः भारी जाम की स्थिति बनी रहती है। ऐसे में यदि कोई वाहन खराब हो जाये तो स्थिति ओर भी विषम हो जाती है, जिसमें जन सामान्य एवं प्राधिकरण के आवंटियों को आवागमन में काफी असुविधा का सामना करना पड़ता है, जिससे गाजियाबाद नगर के साथ-साथ प्राधिकरण की छवि पर भी प्रतिकूल प्रभाव पड़ता है। जिस को देखते हुए प्राधिकरण स्तर से दो नग ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टर की व्यवस्था हेतु पुलिस विभाग को धनराशि उपलब्ध कराने का प्रशासनिक निर्णय लिया गया है तथा उक्त धनराशि हेतु रु0 11,95,000/- (रु0 ग्यारह लाख पिच्चानवे हजार) मात्र की धनराशि पुलिस विभाग को चैक संख्या-534230 दिनांक 08.06.12 एवं चैक संख्या-493504 दिनांक 19.06.12 के माध्यम से उपलब्ध करायी जा गयी है।

उपरोक्तानुसार वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक के अनुरोध पर दो ट्रैक्टर हाइड्रोलिक लिफ्टर (यातायात व्यवस्था) खरीदने हेतु वरिष्ठ पुलिस अधीक्षक, गाजियाबाद को धनांक रु0 11,95,000/- (रु0 ग्यारह लाख पिच्चानवे हजार) मात्र की धनराशि उपलब्ध करायी गयी है।

अतः कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

मद संख्या : 24/129

विषय: गाजियाबाद महायोजना 2021 में ग्रीन बैल्ट भू-उपयोग के अन्तर्गत ग्राम प्रहलादगढी के खसरा संख्या- 675(आंशिक) की भूमि पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की अनुमति विशेष अनुमति से अनुमन्त्र क्रियाओं के अन्तर्गत अनुमन्त्र किए जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों में प्रस्तावित प्रमुख भू-उपयोग जोन में विभिन्न क्रियाओं को विशेष अनुमति से अनुमन्त्र क्रियाओं में रखा गया है। साथ ही जोनिंग रेगुलेशन्स में विशेष अनुमति से अनुमन्त्र क्रियाओं में अपेक्षाएँ निर्धारित करते हुए प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने का प्राविधान है। जोनिंग रेगुलेशन्स के अन्तर्गत किसी भी प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड में प्रस्तुत करने से पूर्व प्रकरण पर परीक्षण हेतु एक समिति का गठन किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण पर उक्त समिति द्वारा दिनांक-21.6.12 को परीक्षण कर संस्तुति प्रस्तुत की गयी है।

ग्राम प्रहलादगढी के खसरा संख्या 675 (आंशिक) की भूमि का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना 2021 के अन्तर्गत हरित पट्टी निर्दिष्ट है। हरित पट्टी भू-उपयोग के अन्तर्गत पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन क्रिया विशेष अनुमति से अनुमन्त्र क्रिया की श्रेणी में रखी गई है। विशेष अनुमति से अनुमन्त्र क्रियाओं के प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने से पूर्व परीक्षण हेतु गठित समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा कतिपय शर्तों के साथ प्रस्तावित क्रिया को अनुमन्त्र किए जाने की संस्तुति की गई है, समिति की रिपोर्ट दिनांक-21.6.12 संलग्न है। समिति की संस्तुति में मानचित्र स्वीकृति में मुख्यतः निम्न शर्तें रखी गई हैं :-

1. प्रस्तावित क्रिया हेतु प्रमुख भू-उपयोग के प्राविधानों के अनुसार अधिकतम भू-आच्छादन 5 प्रतिशत तथा एफ0ए0आर0 0.10 देय होगा।
2. चूंकि प्रश्नगत स्थल प्रस्तावित कैनल के किनारे स्थित है, अतः सम्बन्धित सिंचाई विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी।

3. आवेदक द्वारा नियमानुसार अग्निशमन प्राविधान सुनिश्चित किया जायेगा तथा अग्निशमन विभाग से एन0ओ0सी0 भी प्राप्त किया जाना आवश्यक होगा।
4. आवेदक द्वारा भारतीय पेट्रोलियम एवं एक्सप्लोसिव अधिनियम के प्राविधानों का पूर्ण रूपेण पालन सुनिश्चित करते हुए, सम्बन्धित विभाग की एन0ओ0सी0 भी प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा।
5. किसी भी प्रमुख जोन में विशेष अनुमति से अन्य किया अनुमन्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सैटबैक इत्यादि में दर्शायी गयी भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पड़ने पर प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी।
6. हरित पट्टी भू-उपयोग में प्रभावी भवन उपविधि एवं जोनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार मानचित्र स्वीकृत कराना होगा।
7. प्रश्नगत किया हेतु अन्य लागू शुल्कों के साथ नियमानुसार प्रभाव शुल्क भी देय होगा।
8. प्राधिकरण द्वारा जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अन्तर्गत जन-सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किये जाने अपेक्षित है। समिति की रिपोर्ट दिनांक 21.6.12 में उल्लिखित उपरोक्त शर्तों के साथ ग्राम प्रहलादगढी के खसरा संख्या-675 (आंशिक) पर हरित पट्टी भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन अनुमन्य किए जाने की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारी जिनके पद प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृत है, परन्तु शासन द्वारा अभी तक उनकी स्वीकृति प्रदान नहीं की गयी है, को समयमान वेतनमान दिये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत कर्मचारी जिनके पद प्राधिकरण बोर्ड से समय समय पर स्वीकृत है, परन्तु शासन द्वारा अभी तक उनकी स्वीकृति प्रदान नहीं की गयी है। जबकि प्राधिकरण से शासन से लगातार अनुरोध किया जा रहा है। इस श्रेणी के कुछ कर्मचारी लम्बी सेवा अवधि के उपरान्त सेवा निवृत्त हो चुके हैं। ऐसे सेवा निवृत्त होने वाले कर्मचारियों के पद स्वीकृत न होने पर सेवा निवृत्तिक लाभ न देने के कारण श्री राजेन्द्र ठाकुर वर्कसुपरवाइजर गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा माननीय उच्च न्यायालय में वाद सं0 23764/11 राजेन्द्र ठाकुर बनाम प्रदेश सरकार दायर किया गया। मा0 न्यायालय के आदेश दिनांक 27-4-11 द्वारा यचिका को निस्तारित करते हुए याची को यह निर्देश दिये गये कि मा0 न्यायालय द्वारा पारित आदेश की प्रमाणित प्रति के साथ दुबारा प्रत्यावेदन प्रतिपक्षी नं0-2 सचिव गाजियाबाद विकास प्राधिकरण को चार सप्ताह के अन्तर्गत अपने समस्त तथ्यों का उल्लेख करते हुए प्रस्तुत करें और यदि उक्तानुसार प्रत्यावेदन प्रस्तुत किया जाता है तो प्रतिपक्षी नं0-2 कारण सहित विस्तृत आदेश के साथ विधि अनुसार और प्रभावी नियमों का उल्लेख करते हुए 8 सप्ताह में निर्णीत करें।

मा0 न्यायालय के उक्त आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण के विधि सहायक/विशेष कार्याधिकारी/वित्त नियंत्रक/सचिव की संयुक्त टीप पर तत्कालीन उपाध्यक्ष के आदेश दिनांक 3-8-11 के क्रम में सचिव के आदेश दिनांक 5-8-11 द्वारा श्री राजेन्द्र ठाकुर को पेन्शन एवं ग्रेच्युटी का भुगतान प्रोविजनल किये जाने के आदेश पारित किये गये, जिसके क्रम में श्री राजेन्द्र ठाकुर को पेन्शन/ग्रेच्युटी का भुगतान किया जा रहा है।

उक्त श्रेणी के कर्मचारियों को पूर्व से ही नियमित कर्मचारियों की भांति समस्त सुविधायें प्रदान की जा रही है। जिस कारण सम्बन्धित कर्मचारी समय समय पर समयमान वेतनमान दिये जाने का अनुरोध कर रहे हैं। परन्तु इनके पद की स्वीकृति शासन से प्राप्त न हाने के कारण इन्हें समयमान वेतनमान नहीं दिया जा रहा है।

अतः उक्त श्रेणी के कर्मचारियों को अण्डर टेकिंग लेते हुए समयमान वेतनमान/सेवा निवृत्त होने वाले कर्मचारियों को पेन्शन आदि दिये के प्रकरण पर विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णय हेतु प्रस्तुत है।