

मद संख्या : 01/131

विषय : प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 10-9-2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि ।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 10-9-2012 के कार्यवृत्त की प्रति प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यगण को अवलोकनार्थ प्रेषित की गयी थी । इस कार्यवृत्त पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० लखनऊ की आपत्ति प्राप्त हुई थी, जो अध्यक्ष महोदय द्वारा अवलोकित की जा चुकी है तथा वस्तुस्थिति से मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक को भी अवगत कराया जा चुका है । माननीय बोर्ड के अन्य किसी सदस्य से कोई टीका/टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है ।

अतः बोर्ड बैठक दिनांक 26-6-2012 के कार्यवृत्त की पुष्टि हेतु प्रस्ताव माननीय बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या : 03/131

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

(क) हाईटैक टाउनशिप

उ०प्र० 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 मै० उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा० लि० एवं मै० सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा० लि० का चयन किया गया। उक्त दोनों विकासकर्ताओं के साथ शासन द्वारा प्रेषित एम.ओ.यू. क्रमशः दिनांक 30.11.2005 तथा दिनांक 22.12.2005 को निष्पादित किया गया तथा संशोधित एम.ओ.यू. दिनांक क्रमशः 17.03.2009 तथा 24.04.2010 को निष्पादित किये गये।

(1) मै० उप्पल चड्ढा हाईटैक डवलपर्स प्रा० लि० 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 दि० 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 डी०पी०आर० 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 डी०पी०आर० 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/एम०पी०/11 दिनांक 17.12.2011 द्वारा अवगत कराया गया। भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में शासन के पत्र दिनांक 58(2)/8-3-12-35एल.यू.सी./2011 दिनांक 04.09.2012 के क्रम में अद्यतन स्थिति से प्राधिकरण के पत्र सं०-469/मा०प्लान/2012 दिनांक 3.10.2012 द्वारा अवगत कराया गया। विकासकर्ता द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के मद में अवशेष रू० 34,27,82,600/- प्राधिकरण कोष में जमा कराये जाने हैं एवं एन०सी०आर० प्लानिंग बोर्ड नई दिल्ली की अनापत्ति अभी प्राप्त नहीं हुई है। विकासकर्ता की योजनान्तर्गत लीज रेण्ट के निर्धारण, भूमि बन्धक पत्र एवं सिटी डवलपमेन्ट चार्ज का प्रकरण शासन को सन्दर्भित है। जिस पर शासन का मार्गदर्शन प्रतीक्षित है।

(2) मै० सनसिटी हाईटैक इन्फ्रा० प्रा० लि० 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 एम०ओ०यू० 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 इकाइयों के दृष्टिगत क्षेत्र के विस्तृत सर्वेक्षण के उपरान्त ही प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति के निर्णय में समिति के निर्णय के क्रम में गठित उपसमिति की दिनांक 18.09.2012 को बैठक आहूत की गई। जिसमें समिति के समक्ष प्रश्नगत स्थल के कराये गये सर्वेक्षण का मानचित्र प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत स्थल पर निर्मित आबादी एवं औद्योगिक इकाइयों आदि की यथा सम्भव

किसी लैण्ड मार्क के सापेक्ष स्थलीय स्थिति सहित विस्तृत सर्वेक्षण उपलब्ध कराने हेतु मै0 सनसिटी हाईटेक इन्फ्रा0 प्रा0 लि0 के प्रतिनिधि को निर्देशित किया गया। हाईटेक 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 इन्फ्रा0 प्रा0 लि0, अंसल प्रोपर्टीज एण्ड इन्फ्रा0 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 इन्फ्रा0 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 हाईटेक 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, 14.06.12 एवं 02.07.12 को अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन को प्रेषित किया गया है। धारा -4 की विज्ञापित जारी कराने हेतु प्राधिकरण द्वारा पत्र दिनांक 20.07.2012 एवं 27.08.2012 द्वारा अनुरोध 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 पुनर्स्थापना/पुनर्वास हेतु धनराशि रू0 99,37,500/- प्रेषित की जा चुकी है। उपाध्यक्ष महोदय के आदेशों के क्रम में 20.27 है0 भूमि के स्थान पर न्यूनतम आवश्यक 5.1368 है0 भूमि की धारा-6 हेतु संशोधित प्रस्ताव अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंचाई गाजियाबाद को दिनांक 02.07.2011 को प्रेषित किया गया, धारा-6 की कार्यवाही कालबाधित हो जाने के कारण पुनः संशोधित प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी-भू0अ0 सिंचाई को दिनांक 31.12.2011 को प्रेषित किया गया है, जिसका अनुस्मारक दिनांक 23.03.2012, 26.04.2012 24.05.2012 एवं 02.07.12 को प्रेषित किया गया है। तत्क्रम में धारा-4(1) की अधिसूचना सं0 1489/आठ-अ.जि.अ./भू-अर्जन/सि. गाजियाबाद द्वारा दिनांक 06.08.2012 को जारी की गई है जिसका राजकीय गजट में प्रकाशन दिनांक 01.09.2012 को हो चुका है।

ग्राम महारौली 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 विज्ञापित 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:

हाईटेक 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 हाईटेक/इन्टीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं की प्रगति विवरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० : 04/131

विषय: गाजियाबाद विकास क्षेत्र में ट्रान्सफेरेबल डवलपमेन्ट राईट बाईलाज-2012 की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद नगर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अर्न्तगत बहुत तेजी से विकसित होने वाले नगरो में से एक है तथा क्षेत्र में हो रहे नवीन नगरीयकरण क्षेत्रों के सुनियोजित विकास के लिये नगरीय विकास की नई तकनीको का उपयोग अपरिहार्य है। उक्त को दृष्टिगत रखते हुए गाजियाबाद महायोजना-2021 में की गई विभिन्न मार्गों एवं खुले क्षेत्र की प्रस्तावनाओं को मूर्त रूप देने के लिये ट्रान्सफेरेबल डवलपमेन्ट राईट का अधिकार दिये जाने से सम्बंधित उपविधि तैयार की गई है। उक्त उपविधि को लखनऊ विकास प्राधिकरण द्वारा तैयार की गई उपविधि को आधार मानते हुए अन्तिम रूप दिया गया है। गाजियाबाद विकास क्षेत्र ट्रान्सफेरेबल डवलपमेन्ट राईट बाईलाज-2012 के प्रस्ताव में मुख्य रूप से निम्न परिस्थितियों में टी.डी.आर. प्रदत्त किये जाने का प्राविधान रखा गया है :-

Entitlement of TDR shall be in the following circumstances:-

- a) The owner of a plot which is reserved for road widening in the Master plan of Zonal Development Plan falling within the built-up area shall be eligible for the award of TDR provided such land is surrendered to the authority free-of-cost and free from all encumbrances.
 - b) The owner of a plot of land with a minimum contiguous area of 2000 sqm. situated within Ghaziabad municipal area which is reserved for park and open space/green area in the Master Plan or Zonal Development Plan shall be eligible for the award of TDR provided such land is surrendered to the authority free-of-cost and free from all encumbrances. In case ownership of such park and open space/green area vests in more than one person, then all such owners shall be eligible for the award of TDR on pro-rata basis provided they all apply collectively.
- I. The TDR shall be in the form of compensatory additional FAR which shall be permitted over and above the permissible FAR at a place within the development area, in lieu of the constructible area or the development right on the land to the extent and conditions as provided under these Bye-laws.
 - II. Award of TDR shall entitle the owner of the land to FAR in the form of DRC which he may use himself or transfer to any other person. The DRC shall be issued in the multiple of 50 sqm. provided that no DRC shall be issued for an area or part thereof less than or equals to 25 sqm.
 - III. TDR shall not be available to the owner as a right or deemed in circumstances stated in 1(a) and 1(b). It shall be awarded to the owner by Vice-Chairman after assessing the local conditions/needs provided that incase of refusal of TDR Vice-Chairman shall inform the reasons to the owner for not awarding the TDR with in 45 days of receiving the application as per the provisions of these bye-laws.
 - IV. In clause 1(a) and 1(b) the free of cost land transfer shall be through registered deed in favour of Authority for which stamp duty shall be paid by the owner, in lieu of that owner shall be entitled for higher utilization coefficient as provided in bye-law-5(IV).

उपरोक्त के अतिरिक्त टी.डी.आर. प्रदान किये जाने की प्रक्रिया डी.आर.सी. जारी किये जाने की शर्तें इत्यादि का स्पष्ट प्राविधान करते हुए गाजियाबाद विकास क्षेत्र ट्रान्सफेरेबल डवलपमेन्ट राईट बाईलाज-2012 तैयार की गई है, जो एजेन्डा प्रस्ताव के साथ संलग्न है।

उपरोक्तानुसार तैयार की गई गाजियाबाद विकास क्षेत्र ट्रान्सफेरेबल डवलपमेन्ट राईट बाईलाज-2012 प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं शासन को स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जाने के लिये प्रस्तुत है।

मद सं० : 05/131

विषय: कोयल एन्कलेव योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम भौपुरा के अर्न्तगत अर्जित की गई भूमि में पूर्व में तैयार किये गये ले-आउट प्लान में प्राधिकरण द्वारा कब्जा प्राप्त भूमि का विस्तृत सर्वेक्षण करते हुए तलपट मानचित्र तैयार किया गया है। तलपट मानचित्र के अर्न्तगत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड, व्यवसायिक भूखण्ड एवं दो पेट्रोल पम्प भूखण्ड के साथ आवश्यक सुविधाओं का प्राविधान किया गया है। तलपट मानचित्र में विभिन्न उपयोगों के क्षेत्रफल का विवरण निम्नानुसार है :-

योजना का कुल क्षेत्रफल	-	417875 वर्ग मी०
निर्मित क्षेत्र	-	9745 वर्ग मी०
मार्ग विस्तार	-	15471 वर्ग मी०
अवशेष क्षेत्रफल	-	392659 वर्ग मी०
ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड	-	129000 वर्ग मी०
व्यावसायिक	-	17000 वर्ग मी०
सुविधाएं (चिकित्सा, शिक्षा, विद्युत एवं सामु०)	-	47035 वर्ग मी०
पार्क	-	59400 वर्ग मी०
पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन	-	4550 वर्ग मी०
रिजर्व फोर फ्यूचर	-	31000 वर्ग मी०
मार्ग (ट्रान्सपोर्ट)	-	104674 वर्ग मी०

उल्लेखनीय है कि कोयल एन्कलेव योजना गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अभी विकसित की जानी प्रस्तावित है। अतः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2008 के अर्न्तगत नये एवं अविकसित क्षेत्रों के अर्न्तगत चिन्हीकृत किये जाने का प्रस्ताव भी प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत है। योजना के अर्न्तगत जनसुविधाओं का आंकलन नये/अविकसित क्षेत्र के प्राविधानों के दृष्टिगत करते हुए प्रस्तावना तैयार कर गई है।

उपरोक्तानुसार कोयल एन्कलेव योजना का तलपट मानचित्र प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

मद सं० 06/131

विषय: मानचित्र स्वीकृति के क्रम में बाहय विकास शुल्क को किश्तों में लिये जाने की सुविधा के सम्बन्ध में।

उ०प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम-1973 की धारा-15 के अर्न्तगत निर्माण/विकास अनुज्ञा हेतु प्राप्त होने वाले आवेदनो पर स्वीकृति के समय बाहय विकास शुल्क जमा कराये जाने का प्राविधान है। वर्तमान में प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26.06.12 के मद सं० 13 में लिये गये निर्णयानुसार बाहय विकास शुल्क की धनराशि एकमुश्त जमा कराये जाने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार प्राधिकरण द्वारा मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जा रही है। विकास क्षेत्र के अर्न्तगत विभिन्न निजी विकासकर्ताओं द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय लिये जाने वाले बाहय विकास शुल्क को तीन वर्ष की किश्तों में लिये जाने का अनुरोध किया गया है।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 26.06.12 में विन्यास मानचित्र स्वीकृति के समय बोर्ड बैठक दिनांक 13.09.06 के निर्णयानुसार बाहय विकास शुल्क किश्तों में लिये जाने के प्राविधान को समाप्त करते हुए एकमुश्त जमा किये जाने की व्यवस्था विगत वर्षों में भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया में निजी निर्माताओं द्वारा मानचित्र स्वीकृति के पश्चात किश्ते नियत समय पर जमा न कराये जाने के अनुभव से ही लागू की गई थी। तत्पश्चात मेरठ रोड के पश्चिम क्षेत्र (एन.एच.-58) डवलपर्स एसोसियेशन द्वारा विभिन्न कारणों एवं तर्कों के साथ बाहय विकास शुल्क की धनराशि मानचित्र निर्गत करते समय 25 प्रतिशत एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि किश्तों में लिये जाने की सुविधा बहाल किये जाने हेतु प्रत्यावेदन प्रस्तुत किये गये हैं।

विन्यास मानचित्र स्वीकृति के समय शासनादेश सं० 2805/9-आ-1/1996 दिनांक 18.06.96 एवं शासनादेश सं० 6184/9-आ-1-96-126विधि/96 दिनांक 30.12.96 में बाहय विकास शुल्क की धनराशि छमाही किश्तों में लिये जाने का प्राविधान है। अग्रेतर शासनादेश सं० 2989/9-आ-1-99-126 विधि/96 दिनांक 21.06.1999 में बाहय विकास शुल्क धनराशि रू० 10 लाख से अधिक होने पर न्यूनतम 5-5 लाख की छमाही किश्तों में सामान्य ब्याज सहित अधिकतम तीन किश्तों में लिये जाने का प्राविधान है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13.09.06 में शासनादेशों के दृष्टिगत बाहय विकास शुल्क की धनराशि मानचित्र निर्गत करते समय 25 प्रतिशत एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 3 वर्ष की किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज के साथ लिये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई थी। उक्त सुविधा को प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26.06.12 में समाप्त किये जाने का निर्णय लिया जा चुका है।

विकास क्षेत्र के अर्न्तगत विभिन्न निजी विकासकर्ताओं द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय लिये जाने वाले बाहय विकास शुल्क को किश्तों में लिये जाने के अनुरोध के क्रम में उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत शासन के पत्र सं० 1643/आठ-1-12-79विधि/12 दिनांक 16.07.2012 के माध्यम से प्राप्त हुडको द्वारा निर्गत वित्तीय प्रणाली विषयक सूची दिनांक 01.04.2012 के क्रमांक-र.पपपद्ध में उल्लेखित ब्याज दर में शासनादेश सं. 4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998 दिनांक 20.11.1999 के अनुसार 1 प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात् $15.75 + 1 = 16.75$ प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर से अवशेष धनराशि 3 छमाही किश्तों में वसूल किये जाने एवं अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समानुपातिक भूमि पंजीकृत विलेख के साथ बन्धक रखे जाने पर विचार किया जा सकता है। शासनादेशों के प्राविधानों के क्रम में बाहय विकास शुल्क की धनराशि किश्तों में लिये जाने हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है :-

1. मानचित्र निर्गत के समय 25 प्रतिशत धनराशि प्राधिकरण कोष में जमा करायी जाए एवं अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 3 छमाही किश्तों में हुडको द्वारा निर्धारित ब्याज दर से शासनादेश सं. 4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998 दिनांक 20.11.1999 के अनुसार 1 प्रतिशत अतिरिक्त अर्थात् $15.75 + 1 = 16.75$ प्रतिशत वार्षिक ब्याज दर ली जाये।
2. अवशेष धनराशि के विरुद्ध बैंक गारन्टी अथवा समानुपातिक भूमि पंजीकृत विलेख के साथ बन्धक रखी जाये।

उपरोक्त प्रस्ताव परिचालन के माध्यम से दिनांक 29.09.12 को स्वीकृत किया गया है तथा प्राधिकरण द्वारा उपरोक्त प्रस्तावानुसार कार्यवाही की जा रही है।

उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा विगत वर्षों में स्वीकृत किये गये मानचित्र पत्रावलियों में निर्धारित किश्ते 12 प्रतिशत ब्याज सहित निर्धारित की गई है। अतः निर्धारित समय में किश्ते नहीं जमा कराये जाने की स्थिति (In Case of Default) में ब्याज दर वर्तमान प्रभावी ब्याज दर 16.75 प्रतिवर्ष की दर से आरोपित किया जाना भी प्रस्तावित है।

उपरोक्तानुसार परिचालन के माध्यम से मानचित्र स्वीकृति के क्रम में बाहय विकास शुल्क को किश्तों में लिये जाने की सुविधा के सम्बन्ध में परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव (छायाप्रति संलग्न) प्राधिकरण बोर्ड के अवलोकनार्थ एवं निर्धारित समय में किश्ते जमा न किये जाने की स्थिति में पूर्व स्वीकृत मानचित्र पत्रावलियों में भी वर्तमान प्रभावी ब्याज दर आरोपित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० 07/131

विषय: राजस्व ग्राम प्रहलाद गढी के खसरा सं० 675 आंशिक की भूमि पर प्रस्तावित पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन की स्वीकृति के क्रम में आवेदक के प्रार्थना पत्र दिनांक 24.09.12 के सम्बन्ध में।

राजस्व ग्राम प्रहलादगढी के खसरा सं० 675 आंशिक की भूमि का भू-उपयोग गाजियाबाद महायोजना-2021 के अर्न्तगत हरित पट्टी निर्दिष्ट है। हरित पट्टी भू-उपयोग के अर्न्तगत पेट्रोल पम्प/फिलिंग स्टेशन किया विशेष अनुमति से अनुमन्य किया की श्रेणी में रखी गई है। विशेष अनुमति से अनुमन्य कियाओं के प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने से पूर्व परीक्षण हेतु गठित समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्राविधान है। प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्त समिति द्वारा दिनांक 21.06.12 को कतिपय शर्तों के साथ प्रस्तावित किया को अनुमन्य किये जाने की संस्तुति की गई है, जिसमें शर्त सं० 7 के अनुसार " प्रश्नगत किया हेतु अन्य लागू शुल्कों के साथ नियमानुसार प्रभाव शुल्क भी देय होगा।" तत्क्रम में उक्त प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 26.06.12 में रखा गया। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव स्वीकार किया गया। तदापरोक्त प्रश्नगत प्रकरण में जन-सामान्य से आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 21.07.12 को समाचार पत्रों में प्रकाशित कराया गया था, जिसमें केवल एक आपत्तिकर्ता द्वारा "किसी भी हरित

पट्टी में कोई भी किसी तरह का निर्माण या नक्शा पास करने से मा0 उच्च न्यायालय की अवहेलना होगी, मा0 उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार ही महायोजना में रददोबदल करे, तभी नक्शा पास करे”, दर्ज कराई गई थी, जिसे प्रस्तावना महायोजना-2021 के प्राविधानों के अनुरूप होने के कारण विशेष समिति द्वारा दिनांक 30.08.12 को आपत्ति निरस्त की गई।

तत्पश्चात मानचित्र की तकनीकी स्वीकृति दिनांक 18.09.12 को निर्धारित शुल्को एवं शर्तों सहित प्रदान की गई है तथा आवेदक को शुल्को को जमा कराने एवं शर्तों को पूर्ण करने हेतु पत्र दिनांक 18.09.12 के माध्यम से सूचित किया गया, जिसमें नियमानुसार प्रभाव शुल्क एवं उपविभाजन शुल्क भी सम्मिलित है। इसी प्रकार के पूर्व स्वीकृत अन्य प्रकरणों में भी महायोजना के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क आरोपित किया गया है।

आवेदक द्वारा अपने आवेदन पत्र दिनांक 24.09.12 के द्वारा नियमानुसार देय प्रभाव शुल्क व उपविभाजन शुल्को समाप्त करने एवं समिति द्वारा उल्लेखित शर्त के क्रम में शर्त सं0 13 “ बोर्ड निर्णय के अनुसार किसी प्रमुख जोन में विशेष अनुमति से अन्य क्रिया अनुमत्य किये जाने की दशा में पार्किंग/सैट बैंक इत्यादि में दर्शायी गई भूमि भविष्य में मार्ग विस्तार/पार्किंग इत्यादि हेतु आवश्यकता पडने पर प्राधिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित करनी होगी” एवं शर्त सं0 15 “प्राधिकरण द्वारा यदि भविष्य में बड़े विकास व्यय/अन्य शुल्को की मांग की जाती है तो उसकी देयता पक्ष को स्वीकार होगी।” को समाप्त करने हेतु अनुरोध किया गया है।

अतः उपरोक्तानुसार आवेदक का पत्र दिनांक 24.09.12 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 08/131

विषय : गाजियाबाद महायोजना-2021 के अन्तर्गत राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना-2021 में प्राविधानित “ग्रीन बफर” को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र का एक महत्वपूर्ण नगर है तथा राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना-2021 में इसे केन्द्रीय राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र (सी0एन0सी0आर) के रूप में दर्शित किया गया है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड के इनिशिएटिव पर ईस्टर्न पेरीफेरल एक्सप्रेस-वे की परियोजना क्रियान्वित की जा रही है जो गाजियाबाद विकास क्षेत्र से होकर गुजरती है। इसके अतिरिक्त गाजियाबाद नगर से तीन राष्ट्रीय राजमार्ग-एन0एच0-24, एन0एच0-58 व एन0एच0-91 एवं एक राज्य राजमार्ग एस0एच-57 भी विकास क्षेत्र से होकर गुजरता है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना-2021 में पोलिसी एवं प्रपोजल के अन्तर्गत ग्रीन बफर के सम्बन्ध में क्लाज संख्या 17.4.1 (सी) में निम्न प्राविधानित है :-

17-4-1 (c) Green buffers

Green buffers along the expressways, national highways, State highways and railway lines or around/adjacent to any other area, as provided in the regulated zone along major transports corridors and other areas be maintained and regulated as per the provisions of the respective State Acts/Master/Development Plans. These green buffers will be outside urbanisable limits of towns and the zoning regulations for the greenbuffers will be applicable within and outside the controlled/regulated areas.

The green buffers along the transport networks within this zone will have the following minimum widths on either side of the ‘right of way’ (ROW) which may be increased if required in the respective Master/Development Plans by the State Governments.

No activities other than those permitted in the Zoning Regulations of the Regional Plan-2021, will be permitted in the green buffers. Where the prevailing State acts provide for a different width, these acts would be suitably amended to incorporate the widths provided in the Regional Plan-2021.

Transport Network	Distance from the either side Of ROW (in Metres)
(1)	(2)
Express ways/Bypass	100
National Highways	60
State Highway	30
Railway line	30

उल्लेखनीय है कि राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्रीय योजना-2021 दिनांक 17-9-2005 से प्रभावी हुई है जबकि गाजियाबाद महायोजना-2021 दिनांक 14-7-05 को स्वीकृत हो चुकी थी। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना-2021 के उपरोक्त प्राविधानों के अनुसार ग्रीन बफर के प्राविधान महायोजना में अंगीकार किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष परिचालन के माध्यम से दिनांक 20-10-12 को स्वीकृत किया गया (छाया प्रति संलग्न)। परिचालन के माध्यम से स्वीकृत प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 09/131

विषय: गुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों में आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किए जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद भवन निर्माण एवं विकास उपविधि 2008 में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 15(ए) के अन्तर्गत आवश्यक पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने की प्रक्रिया निर्धारित की गई है। प्रक्रिया में किसी मानचित्र में आंशिक भाग पूर्ण होने की स्थिति में पूर्णता प्रमाण पत्र के लिये अलग से कोई प्राविधान उल्लेखित नहीं है।

उ0प्र0 अपार्टमेंट (निर्माण स्वामित्व और अनुरक्षण का संवर्धन) अधिनियम, 2010 के क्लाज-4 (5) में निम्न प्राविधान निर्दिष्ट हैं।

“भवन सम्बन्धी उपविधियों के अनुसार कोई अपार्टमेंट प्रोमोटर द्वारा किसी व्यक्ति को सम्बन्धित विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण पत्र प्राप्त करने के पश्चात ही अन्तरित किया जा सकता है। प्रोमोटर द्वारा विहित प्राधिकारी से पूर्णता प्रमाण-पत्र विक्रय करार के दिनांक से दो माह की अवधि के भीतर प्राप्त कर लिया जायेगा परन्तु यदि नियत समयसीमा के भीतर निर्माण कार्य पूरा नहीं किया जाता है तो विहित प्राधिकारी की अनुमति से एक वर्ष के विस्तारण की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है। परन्तु यह और कि यदि प्रोमोटर द्वारा सभी पूर्ण प्रमाण पत्र और अन्य अपेक्षित दस्तावेजों के साथ आवेदन पत्र प्रस्तुत किये जाने के तीन माह के भीतर विहित स्वीकृतकर्ता प्राधिकारी द्वारा पूर्णता प्रमाण पत्र जारी नहीं किया जाता है तो उसे तीन माह की समाप्ति के पश्चात जारी किया समझा जायेगा।

स्पष्टीकरण:- इस उपधारा के प्रयोजनार्थ पूर्णता का तात्पर्य, यथास्थिति किसी भवन के सम्पूर्ण निर्माण कार्य की पूर्णता या ऐसे भवन के किसी स्वतंत्र ब्लाक की पूर्णता से है।”

उपरोक्त स्थिति से स्पष्ट है कि ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों में किसी स्वतंत्र ब्लाक की पूर्णता होने की स्थिति में आंशिक पूर्णता प्रमाण पत्र जारी किया जाना व्यवहारिक दृष्टि से औचित्यपूर्ण है। अतः प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है:-

ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों में किसी स्वतंत्र ब्लाक की पूर्णता हेतु प्रस्तुत आवेदन में यदि पूर्णता प्रमाण पत्र जारी करने सम्बन्धित सभी औपचारिकताएँ पूर्ण होती हैं तो आंशिक भाग का पूर्णता प्रमाण पत्र इस शर्त के साथ जारी किया जाए कि सम्पूर्ण भवन के निर्माण होने के उपरान्त एकीकृत रूप से सम्पूर्णता प्रमाण पत्र नियमानुसार प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

उल्लेखनीय है कि ग्रुप हाउसिंग, व्यवसायिक एवं बहुखण्डीय भवनों में एक से अधिक ब्लाक स्वीकृत होने की स्थिति में आंशिक भाग का निर्माण पूर्णता प्रमाण पत्र हेतु आवश्यक सभी औपचारिकताओं को पूर्ण करते हुए जमा कराये जाने की स्थिति में आंशिक भाग का पूर्णता प्रमाण पत्र इस शर्त के साथ प्रदान किए जाने का प्राविधान किया जाना उचित होगा कि सम्पूर्ण भवन निर्मित होने के उपरान्त पूर्ण भवन का एकीकृत रूप में पूर्णता प्रमाण पत्र भवन उपविधि 2008 के समस्त प्राविधान पूर्ण करते हुए प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 10/131

विषय: श्री रमेश खन्ना को भूखण्ड संख्या 4/243 वैशाली निरस्त भूखण्ड के विकल्प में नवसृजित भूखण्ड संख्या 9/93 वैशाली दिए जाने के सम्बन्ध में।

श्री रमेश खन्ना को वैशाली आवासीय योजना संख्या-485, 730 में आवेदन पत्र संख्या-18033 के माध्यम से दिनांक 16/8/86 को भूखण्ड आरक्षित किया गया तथा इस पत्र के द्वारा आरक्षण राशि रुपये 10,000/- दिनांक 30/10/88 के द्वारा आरक्षित भूखण्ड का भुगतान विवरण जारी किया गया जिसके अनुसार अनुमानित मूल्य रुपये 1,39,000/- की राशि को पंजीकरण राशि रुपये 10,000/- आरक्षण राशि रुपये 10,000/- पूर्व में जमा मानते हुए प्रथम किस्त रुपये 65,000/- दिनांक 31/7/88, द्वितीय किस्त रुपये 18,000/- दिनांक 31/8/89, तृतीय किस्त रुपये 18,000/- दिनांक 31/7/89 एवं चतुर्थ किस्त रुपये 18,000/- दिनांक 31/1/90 के अनुसार जमा कराने की मांग की गयी।

कार्यालय आख्या दिनांक 8/12/93 के अनुसार श्री रमेश खन्ना को आवंटित भूखण्ड संख्या-4/243 वैशाली के विरुद्ध रुपये 2,52,759/- की देयता दर्शाते हुए उक्त भूखण्ड के निरस्तीकरण का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया जिसकी सूचना कार्यालय पत्र संख्या-1689 दिनांक 18/12/93 के द्वारा दी जा चुकी है। श्री रमेश खन्ना द्वारा दिनांक 16/7/98 को कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया जिसके साथ संलग्न रुपये 10,000/- दिनांक 8/6/89 एवं रुपये 1,42,412.50/- दिनांक 27/6/90 की रसीद की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी पत्रावली में उपलब्ध रिकार्ड के अनुसार इस पत्र पर कोई कार्यवाही नहीं की गयी।

श्री रमेश खन्ना द्वारा सिविल जज (सीनियर डिवीजन) में वाद संख्या- 808/98 योजित कर दिया गया जिसे श्री खन्ना द्वारा वापिस ले लिया गया। वर्तमान में श्री खन्ना द्वारा परिवाद संख्या-98/2001 जिला फोरम गाजियाबाद में वाद योजित किया गया जो अभी विचाराधीन है। शासन के निर्देशानुसार श्री रमेश खन्ना का आरक्षण इस शर्त के साथ बहाल किया गया था कि भूखण्ड रिक्त उपलब्ध होने पर आवंटित कर दिया जाएगा। श्री खन्ना को बहाली की सूचना प्रेषित की गई। तत्समय देय धनराशि की सूचना प्रेषित नहीं की गई। वर्तमान में नवसृजित भूखण्ड संख्या 9/93 वैशाली क्षेत्रफल लगभग 262 वर्गमीटर खाली है परन्तु श्री खन्ना का आरक्षण 200 वर्गमीटर के भूखण्ड का है।

उपरोक्त परिस्थिति में प्राधिकरण बोर्ड बैठक के निर्णय दिनांक 29/6/2000 को इस आधार पर संशोधित करते हुए आवंटन का प्रस्ताव श्री रमेश खन्ना का पहले से भूखण्ड संख्या 4/243 वैशाली आवंटित था तथा वह धनराशि जमा न होने के आधार पर निरस्त किया गया था जबकि उनकी 83 प्रतिशत धनराशि जमा थी।

उपरोक्त परिस्थिति में श्री रमेश खन्ना को भूखण्ड संख्या 9/93 वैशाली क्षेत्रफल लगभग 262 वर्गमीटर इस शर्त के साथ आवंटित किया जाना प्रस्तावित है कि भूखण्ड बहाली की तिथि देय सेक्टर व आरक्षित क्षेत्रफल के मूल्य पर 15 प्रतिशत पैनाल ब्याज के साथ तथा बढा हुए क्षेत्रफल का मूल्य वर्तमान सेक्टर दर से अदा करेंगे।

प्रस्ताव बोर्ड में विचारार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 11 /131

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

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

- (1) वर्ष 2012-13 में अर्जित आय हेतु शासन द्वारा निर्धारित वार्षिक लक्ष्य रू0 1000 करोड़ के सापेक्ष दिनांक 30-9-12 तक रू0 331.61 करोड़ की आय हुई है जो दिनांक 30-9-12 तक के लक्ष्य की तुलना में 66.32 प्रतिशत है।
- (2) वर्ष 2012-13 में दिनांक 30-9-12 तक कुल 2059 सम्पत्तियों की रजिस्ट्री की गयी, जिससे रू0 331.19 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 30-9-12 तक 91 प्रकरणों में शमन की कार्यवाही की गयी, जिसके परिणाम स्वरूप रू0 21.44 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 30-9-12 तक रू0 48.54 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 के कम में दिनांक 14-7-12 से लागू कर दिया गया है। प्राधिकरण की 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:-

इस वित्तीय वर्ष 2012-13 में 37.38 हेक्टेयर भूमि कोयल एन्क्लेव योजना में अतिक्रमण से मुक्त कराई गयी, जिसका मूल्य ₹0 186.00 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 अनावंटित 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 अपट्रॉन 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, उ0प्र0 अपार्टमेन्ट(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 अकेन्द्रीयत 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, मा0 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 2364.1928 हेक्टेयर भूमि अर्जन के विभिन्न प्रस्ताव तैयार कर अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई गाजियाबाद को प्रेषित किये गये हैं, जिनमें से 327.2662 हेक्टेयर भूमि की धारा-4(1) की विज्ञप्ति जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा जारी की जा चुकी है तथा धारा 6/16 की कार्यवाही हेतु एक प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जा चुका है। 6.0438 हेक्टेयर भूमि की धारा-6(1)/17 की अधिसूचना शासन द्वारा दिनांक 20-12-11 को जारी की गयी थी। इस 6.0438 हेक्टेयर भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया गया है।

- 6- हाईटैक/इन्टीग्रेटेड सिटी के विकास के संबंध में की गई कार्यवाही :-

हाईटैक टाउनशिप की प्रगति

विस्तृत प्रस्ताव अलग से प्रस्तुत किया जा रहा है।

- 7- शासन द्वारा गरीबों के लिये घोषित विभिन्न योजनाओं /ई0डब्लू0एस0 व एल0आई0 जी0 श्रेणी के भवनों की अद्यतन स्थिति :-

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

(i) योजना के द्वितीय चरण में उ0प्र0 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 सं0 1988/आठ-2-2012-247सा/08टी0सी0-1, 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 30-9-12 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 30-9-12 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 ब्योरा :-
वर्ष 2012-13 में सितम्बर 2012 तक कुल 1008 अवैध निर्माण चिन्हित किये गये 755 अवैध निर्माणों के विरुद्ध ध्वस्तीकरण आदेश पारित करते हुए 77 अवैध निर्माणों को ध्वस्त किया गया एवं इसी अवधि में 91 प्रकरणों को शमनित किया गया, जिससे शमन शुल्क के रूप में प्राधिकरण को रू० 21.44 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 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 03 भूखण्डों पर प्राधिकरण द्वारा स्वयं एम०आई०जी० श्रेणी के 1188 तथा एच०आई०जी०श्रेणी के 660 बहुमंजिले आवासीय प्लैट का निर्माण स्ववित्त पोषित पद्धति पर प्रस्तावित है ।
- (2) पलाईओवर 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 पैन्टून 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 बार्डर 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 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 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 फ़ैक्ट्री, 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 ।
 - एन०एच-24 से सी०आई०एस०एफ(इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-12 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
 - एन०एच-24 से काला पत्थर (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-1 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
 - एन०एच-24 से अभय खण्ड (इन्दिरापुरम)को जाने वाली सड़क सं०-2 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
 - एन०एच-24 से इन्दिरापुरम को जाने वाली सड़क सं०-11 के टी जंक्शन का सुधार कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
 - मेरठ रोड व ए०एल०टी की ओर से आने वाली सड़क के संयोजन बिन्दु स्थित चौराहे का विकास कार्य पूर्ण किया जा चुका है ।
 - एन०एच०-24 व एन०एच०-58 पर लगने वाले जाम सम्बन्धी बिन्दुओं को चिन्हित कर इनके चौड़ीकरण की कार्य योजना तैयार की जा रही है।
 - एन०एच०-58 के अन्तर्गत मोदीनगर वाले भाग (कि० 42 से 48) को चार लेन से बढ़ाकर 6 लेन करने की कार्य योजना कार्यान्वित की जा रही है ।
 - एन०एच-58 को एन०एच०-24 से जोड़ने वाले कार्य की प्राथमिकता के आधार पर कार्ययोजना तैयार की जा रही है।
- (4) सीवरेज व्यवस्था
प्राधिकरण द्वारा सीवरेज निस्तारण के अन्तर्गत 56 एम.एल.डी. क्षमता के 05 सीवरेज ट्रीटमेंट प्लांट का निर्माण एस.बी.आर-(Sequencing Batch Reactor) तकनीक पर डूंडाहेड़ा क्षेत्र में, इन्दिरापुरम, गोविन्दपुरम तथा मधुवन-बापूधाम आवासीय योजना एवं नूरनगर क्षेत्र के अन्तर्गत कराया जा रहा है। डूंडाहेड़ा, इन्दिरापुरम एवं गोविन्दपुरम योजना के अन्तर्गत एस०टी०पी० 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 25.58 करोड़ के विरुद्ध रु0 20.38 करोड़ प्राधिकरण द्वारा जल निगम को उपलब्ध करायी जा चुकी 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 मधुबन 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 164.83 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 30-9-12 तक रु0 21.44 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 क्रय 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 चड़्ढा हाईटेक डेवलपर्स प्रा0लि0 हेतु ग्राम नायफल, बयाना, सादिकपुर काजीपुर, मेहरौली 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 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।

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 शासन द्वारा निर्धारित 1,26,400 वृक्षारोपण लक्ष्य के सापेक्ष 33,000 पौधे रोपित किये जाने की कार्य योजना तैयार की गयी है, तथा 93400 पौधे प्राधिकरण योजना में कार्यरत भवन निर्माताओं व शैक्षणिक संस्थाओं तथा औद्योगिक इकाईयों को प्रोत्साहित कर रोपित किये जायेंगे। प्रोत्साहन का कार्य जारी है। जिसके सापेक्ष दिनांक 15.08.2012 तक प्राधिकरण द्वारा 26,239 एवं भवन निर्माताओं व शैक्षणिक संस्थाओं तथा औद्योगिक इकाईयों द्वारा 30,000 कुल 1,29,940 नग पौधे रोपित किये गये हैं।
- (2) पार्क/हरित पट्टी का विकास कार्य प्रगति पर
 - वैशाली सैक्टर-1 में पार्क का उद्यानीकरण का कार्य।
 - डायमण्ड पैलसे के निकट रेलवे ओवरब्रिज के नीचे उपलब्ध भूमि पर उद्यानिक विकास एवं सौन्दर्यीकरण का कार्य।
 - वैशाली सैक्टर-2 में पार्क का उद्यानीकरण का कार्य।
 - मधुवन-बापूधाम योजना में दो पार्कों का उद्यानिक विकास।
- (3) पार्क/हरित पट्टी का विकास कार्य पूर्ण रख-रखाव जारी
 - राजनगर सैक्टर-7 में 6.5 एकड़ सिंचाई विभाग से रिक्त कराई गयी हरित पट्टी का सौन्दर्यीकरण।
 - राजनगर योजना में आर 3/41 के सामने वाले पार्क का उद्यानीकरण।
 - कौशाम्बी योजना में सेन्ट्रल पार्क का उद्यानीकरण का कार्य।
 - वैशाली-कौशाम्बी मेट्रो रेलवे लाईन के नीचे उपलब्ध हरित पट्टी का उद्यानीकरण का कार्य।
 - राजनगर एक्वेशन में सेन्ट्रल वर्ज का सौन्दर्यीकरण।
 - बुलन्दशहर रोड औद्योगिक क्षेत्र में विवेकानन्द नगर फ्लाइओवर से एन0एच0-24 तक सेन्ट्रल वर्ज का सौन्दर्यीकरण।
 - वैशाली योजना में मेट्रो रेल योजना से प्रभावित 23 एकड़ हरित पट्टी का सौन्दर्यीकरण का कार्य पूर्ण कर लिया गया है, जिसमें मेट्रो रेल स्टेशन के सामने, चित्रगुप्त पार्क, अम्बेडकर पार्क, कृष्ण वाटिका तथा पोडियम पार्क का सौन्दर्यीकरण पूर्ण हो गया है, और जनता को समर्पित कर दिया गया 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 सौन्दर्यीकरण का कार्य प्रगति पर है, जिसमें लगभग 28 एकड़ क्षेत्र का विकास कार्य पूर्ण हो चुका है। शेष कार्य प्रगति पर है।
 - मधुवन बापूधाम योजना के अन्तर्गत मान्यवर श्री काशीराम जी शहरी गरीब आवास योजना में 05 पार्क तथा भाउराव देवरस प्रताप विहार योजना में हाईब्रिड कैना गार्डन/ प्रप्रोगेशन सेन्टर का विकास किया गया है।
 - राजेन्द्र नगर योजना में 01 पार्क का विकास।
 - 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।
- (4) पार्क/हरित पट्टी एवं वृक्षारोपण का रख-रखाव।
 - वैशाली योजना सेक्टर-4 में याचिका समिति पार्क का विकास एवं सौन्दर्यीकरण/ रख-रखाव कार्य किया जा रहा है।
 - इन्दिरापुरम योजना में वैभव पार्क का विकास एवं सौन्दर्यीकरण/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 फ्लाइ ओवर से हापुड़ चुंगी तक शोभाकारी एवं अलंकृत छायादार/झाड़ीदार 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 28 एकड़, भाउराव देवरस योजना प्रताप विहार में हाईब्रिड कैना 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 : 12/131

विषय: गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा आवंटित सम्पत्तियों पर मानचित्र स्वीकृति उपरान्त सम्पूति प्रमाण पत्र के साथ-साथ भवनकर/जलकर के साथ अन्य प्रमाण पत्रों को सम्पूति की तिथि माने जाने के सम्बन्ध में।

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

नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा-15(ए) के अन्तर्गत सम्पूति प्रमाण पत्र लिए जाने की व्यवस्था इस उद्देश्य से जारी की गयी कि भवनकर/जलकर रसीद प्रस्तुत कर स्वीकृत मानचित्र में विचलन का शमन नहीं हो पाता है।

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

वर्तमान में ऐसे प्रकरण संज्ञान में आये हैं कि आवंटियों द्वारा सम्पूति प्रमाण पत्र हेतु न तो आवेदन प्रस्तुत किया गया है और न ही भवनकर/जलकर जमा किया है। ऐसी स्थिति में भवन निर्माण सम्बन्धित साक्ष्य जैसाकि-बिजली का कनेक्शन, टेलीफोन का कनेक्शन एवं संस्थागत सम्पत्तियों में शासकीय विभाग उस संस्थान का स्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र आवंटियों द्वारा प्रस्तुत कराया जा रहा है।

अतः सार्वजनिक हित में निम्न अभिलेखों को सम्पूति की तिथि माने जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है :-

- 1- नगर निगम की भवनकर/जलकर की प्रथम बार जमा किये जाने की रसीद की तिथि एवं निर्माण का विवरण।
- 2- प्रश्नगत सम्पत्ति पर जिस उपयोग हेतु आवंटन है उस उपयोग का स्थायी विद्युत कनेक्शन हेतु मीटर सीलिंग प्रमाण पत्र की तिथि।
- 3- प्रश्नगत सम्पत्ति पर स्थायी लाइन टेलीफोन कनेक्शन के प्रथम बिल की तिथि।
- 4- संस्थागत भवन के प्रकरणों में उक्त संस्था का शासकीय विभाग में प्रश्नगत भूखण्ड हेतु स्थायी पंजीयन प्रमाण पत्र (जिसमें निर्माण का उल्लेख हो) की तिथि।

सम्पूति हेतु आवंटि द्वारा उपरोक्त में से एक से अधिक साक्ष्य प्रस्तुत करने की दशा में जो साक्ष्य सबसे पहले जारी हो उसे ही सम्पूति की तिथि मानी जाये। उल्लेखनीय है कि उक्त व्यवस्था ग्रुप हाउसिंग एवं व्यावसायिक भूखण्डों पर लागू नहीं होगी।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित।

मद संख्या 13/131

विषय: इन्द्रप्रस्थ गैस लि. को मधुबन बापूधाम योजना एवं इन्द्रप्रस्थ की योजना में सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन हेतु भूखण्ड आवंटित किये जाने के सम्बन्ध में।

चीफ जनरल मैनेजर, इन्द्रप्रस्थ गैस लि. के पत्रांक IGL/PLNG/FDA/180912 दिनांक 18.09.2012 पर आपके आदेश दिनांक 06.10.2012 का अवलोकन करने का कष्ट करे। पत्र के माध्यम से इन्द्रप्रस्थ गैस लि. द्वारा मधुबन बापूधाम योजना में, इन्द्रप्रस्थ योजना के पाकेट-एच में एवं नीति खण्ड-द्वितीय इन्दिरापुरम गाजियाबाद में सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन स्थापित करने हेतु स्कूल भूखण्ड की दरों के समान छूट देते हुए रियायती दरों पर भूखण्ड आवंटन किये जाने का अनुरोध किया गया है। इस सम्बन्ध में नियोजन अनुभाग द्वारा अवगत कराया गया है कि प्राधिकरण की इन्द्रप्रस्थ योजना के एच0 ब्लॉक में फिलिंग स्टेशन हेतु 1788 वर्ग मी0 का भूखण्ड तथा मुधबन बापूधाम योजना के पाकेट ई में 1200 वर्ग मी0 का भूखण्ड नियोजित है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या 2844(1)/9-आ-1-96-190 डीए/95 दिनांक 03.06.2005 में पेट्रोल पम्प व डीजल पम्प के लिए आरक्षित भूखण्डों के निस्तारण हेतु आवासीय दर का दो गुना आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए नीलामी के माध्यम से निस्तारित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। पूर्व में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 08.12.2007 में मै. इन्द्रप्रस्थ गैस लि. को सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन स्थापित करने हेतु संजयनगर एवं वैशाली योजना में योजना की आवासीय सैक्टर दर की 40 प्रतिशत दर पर दो भूखण्डों को आवंटित किये जाने हेतु मद संख्या-17 पर प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्ताव को स्वीकार किया गया एवं यह भी निर्णय लिया गया कि समान प्रकार के प्रकरणों में तदैव बोर्ड से अनुमोदन प्राप्त किया जाये। प्राधिकरण बोर्ड के निर्णय के क्रम में उक्त दोनों भूखण्ड मै. इन्द्रप्रस्थ गैस लि. को आवंटित कर इनका कब्जा प्रदान किया जा चुका है। मै. इन्द्रप्रस्थ गैस लि. द्वारा पुनः अनुरोध किये जाने पर गोविन्दपुरम योजना के जी.-ब्लॉक में 800 वर्गमी. एवं गोविन्दपुरम योजना के ए.-ब्लॉक में 2310 वर्गमी. का भूखण्ड व्यावसायिक दरों अर्थात् आवासीय सैक्टर दर के 2 गुना दरों पर इन्हें आवंटित कर कब्जा प्रदान किया जा चुका है। शासनादेश संख्या 2844(1)/9-आ-1-96-190 डीए/95 दिनांक 03.06.2005 में पेट्रोल पम्प व डीजल पम्प के लिए आरक्षित भूखण्डों के निस्तारण हेतु आवासीय दर का दो गुना आरक्षित मूल्य निर्धारित करते हुए नीलामी के माध्यम से निस्तारित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। चूँकि इन्द्रप्रस्थ गैस लि. भारत सरकार एवं दिल्ली सरकार का उपक्रम है तथा सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन बनने से प्रदूषण स्तर कम करने में सहायक होगा व सरकार द्वारा ग्रीन ईंधन को बढ़ावा दिया जा रहा है। अतः यदि सहमत हों तो इन्हें गोविन्दपुरम योजना में आवंटित किये गये सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन भूखण्डों के प्रारूप पर ही इनकी माँग के अनुसार मधुबन-बापूधाम योजना में एव इन्द्रप्रस्थ योजना के पाकेट-एच में सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन स्थापित करने हेतु भूखण्डों का आवंटन किया जा सकता है। इस प्रकार आवंटन किये जाने हेतु मूल्य एवं शर्तों का प्रस्तावित प्रारूप निम्नवत है-

1. योजना का नाम - मुधबन बापूधाम आवासीय योजना

भूखण्ड का क्षेत्रफल	-1220.00 वर्ग मी0
वर्तमान आवासीय दर	- ₹015000.00 वर्ग मी0
व्यवसायिक दर (2xआवासीय दर)	=₹0 30,000.00 प्रति वर्ग मी0
भूखण्ड का मूल्य	=₹0 3,66,00,000.00
इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज @10%	= ₹0 36,60,000.00
लीज रेन्ट व फ्रीहोल्ड चार्ज @12%	= ₹0 4392000.00

2. योजना का नाम - इन्द्रप्रस्थ योजना

भूखण्ड का क्षेत्रफल	- 1788.00 वर्ग मी0
वर्तमान आवासीय दर	- ₹0 11000.00 प्रति वर्ग मी0

व्यवसायिक दर (2xआवासीय दर)	=	रु0 3,93,36,000.00
इन्फ्रास्ट्रक्चर सरचार्ज @10%	=	रु0 39,33,600.00
लीज रेन्ट एवं फ्री होल्ड चार्ज@12%	=	रु0 47,20,320.00

शर्त:-

- 1- कुल मूल्य एवं इन्फ्रास्ट्रक्चर चार्ज का 25 प्रतिशत धनराशि आवंटन होने के एक सप्ताह में जमा करनी होगी ।
- 2- भूखण्ड का कब्जा 25 प्रतिशत धनराशि एवं 10 प्रतिशत लीज रेन्ट जमा करने के पश्चात पंजीकृत अनुबन्ध विलेख निष्पादित कराकर प्रदान किया जायेगा ।
- 3- अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि 4 छमाही किश्तों में 12 प्रतिशत ब्याज सहित प्राधिकरण कोष में जमा करानी होगी । किश्त की निर्धारित देय तिथि के बाद 29 दिन के ग्रेस पीरियड अनुमन्य होगा । ग्रेस पीरियड की समाप्ति पर किश्त की देय तिथि से भुगतान की तिथि तक 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की दर से पैनल ब्याज देय होगा । यदि निर्धारित देय तिथि से 3 माह के अन्दर धनराशि का भुगतान नहीं किया जाता है तो भूखण्ड का आवंटन निरस्त करते हुए भूखण्ड के कुल मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी ।
- 4- लगातार तीन किश्तों का भुगतान न करने पर अनुबन्ध विलेख निरस्त कर दिया जायेगा एवं भूखण्ड के कुल मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि की कटौती करते हुए शेष धनराशि बिना ब्याज के वापिस कर दी जायेगी ।
- 5- स्थिति विशेष के अनुसार लोकेशन चार्ज नियमानुसार अलग से देय होंगे ।
- 6- भूखण्ड का आवंटन जिस उद्देश्य से किया जा रहा है उसके अतिरिक्त अन्य कार्यों हेतु भूखण्ड का उपयोग नहीं किया जा सकता है ।
- 7- भूखण्ड का आवंटन जहां है जैसा है के आधार पर किया जायेगा एवं इसी आधार पर भूखण्ड का कब्जा प्रदान किया जायेगा ,जिस पर कोई प्रतिवाद/अपात्ति मान्य नहीं होगी ।
- 8- इन्द्रप्रस्थ गैस लिमिटेड भूखण्ड को अन्य किसी विधिक फर्म/कम्पनी/ संस्था के पक्ष में स्थानान्तरित नहीं करेगी ।
- 9- आवंटन/विलेख/एग्रीमेन्ट निरस्त करने की स्थिति में मूल्य की 10 प्रतिशत धनराशि जब्त करते हुए अवशेष राशि वापिस कर दी जायेगी ।
- 10- निरस्तीकरण अथवा समर्पण की स्थिति में भूखण्ड का कब्जा प्राधिकरण को वापिस कराना होगा अन्यथा प्राधिकरण स्वयं भूखण्ड पर कब्जा प्राप्त कर लेगा ।
- 11- किसी प्रकार का विवाद होने की स्थिति में उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण का निर्णय अन्तिम होगा । समस्त विवाद के निस्तारण हेतु उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण अधिकृत होंगे तथा किसी भी विवाद हेतु गाजियाबाद न्यायालय का क्षेत्रीय अधिकार होगा ।
- 12- इन्द्रप्रस्थ गैस लि० भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराकर भूखण्ड पर निर्माण प्रारम्भ कर सकता है । आवंटन को अनुबन्ध विलेख/विक्रय विलेख निष्पादन की तिथि से एक वर्ष के अन्दर भूखण्ड पर निर्माण कार्य पूर्ण कराते हुए सी.एन.जी. फिलिंग स्टेशन का संचालन प्रारम्भ करना होगा एवं नियमानुसार प्राधिकरण से सम्पूर्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करना होगा ।

कृपया सहमति की दशा में उपरोक्तानुसार क्रम संख्या-1 से 12 तक नियम एवं शर्तों पर इन्द्रप्रस्थ गैस लि० के पक्ष में उपरोक्त दोनो भूखण्डों के आवंटन का प्रस्ताव अनुमोदनार्थ बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है ।

मद संख्या: 14/131

विषय: वैशाली आवासीय योजना संख्या 814 व 815 के अन्तर्गत वर्ष 2011 में विज्ञापित 239 ई०डब्लू०एस० 4 मंजिले एवं 40 दो कमरों के अपार्टमेंट (10 मंजिले) भवनों का अन्तिम मूल्य, योजना के घोषणा के समय निर्धारित मूल्य के समतुल्य घोषित करने के सम्बन्ध में ।

वैशाली आवासीय योजना संख्या 814 व 815 के अन्तर्गत 238 ई०डब्लू०एस० 4 मंजिले एवं 40 भवन दो कमरों के अपार्टमेंट (10 मंजिले) वर्ष 2011 में विज्ञापित किये गये थे । योजना के घोषणा के समय वैशाली की निर्धारित सैक्टर दर रुपये 15,000.00 प्रतिवर्ग मीटर के आधार पर उक्त भवनों के अनुमानित मूल्य की गणना करते हुए ई०डब्लू०एस० हेतु रुपये 679707.00 प्रति भवन एवं अपार्टमेंट हेतु 20,61,972.00 प्रति भवन योजना के ब्रोशर में घोषित किया गया था । प्रश्नगत योजना संख्या 814 व 815 का आवंटन द्वा दिनांक 27.08.2012 में किया जा चुका है । इन भवनों का अन्तिम मूल्य अभी तक निर्धारित न होने के कारण आवंटन पत्र जारी नहीं किया जा सका है ।

यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान में वैशाली आवासीय योजना की सैक्टर दर डी०एम० द्वारा निर्धारित सर्किल दरों के आधार पर पुनरीक्षित करते हुए रुपये 50,000.00 प्रतिवर्ग मीटर निर्धारित की गयी है । यदि उपरोक्तानुसार निर्धारित दर 50,000.00 प्रतिवर्ग मीटर के आधार पर उक्त घोषित भवनों के अंतिम मूल्य की गणना की जाती है, तब ई०डब्लू०एस० भवनों का मूल्य रुपये 10,00,000 से 16,00,000 प्रति भवन एवं वैशाली अपार्टमेंट का अंतिम मूल्य रुपये 35,00,000.00 प्रति भवन आता है । जो घोषित मूल्य की तुलना में 47 से 135 प्रतिशत अधिक है । इस प्रकार निर्धारित मानक अनुसार मूल्य की गणना करने पर आवंटियों के भारी प्रतिवाद एवं न्यायालय के शरण लेने की प्रबल सम्भावना है । व्यवहारिक दृष्टि से भी उक्त वृद्धि को न्यायोचित ठहराया जाना कठिन होगा क्योंकि प्रश्नगत भवन वर्ष 1979 से 1993 तक की योजनाओं के बचे हुए भवन हैं जो कि समर्पण, निरस्तीकरण एवं अन्य कारणों से रिक्त हुए हैं । इन: ई०डब्लू०एस० भवनों की वर्तमान स्थिति भी अच्छी नहीं है । अधिकांश भवन बहुत ही खराब स्थिति में हैं ।

वर्ष 2011 में इन भवनों का विज्ञापन जहाँ है जैसा है के आधार पर किया गया था । विज्ञापन के उपरान्त इसमें किसी प्रकार का निर्माण/मरम्मत आदि का कार्य भी नहीं किया गया है । वर्ष 2011 में योजना प्रकाशन के समय की गयी अनुमानित मूल्यांकन में ई०डब्लू०एस० भवनों के

मरम्मत हेतु प्रति भवन रुपये 47,629.00 भी सम्मिलित किया गया था परन्तु अब अभियन्त्रण खण्ड की आख्या अनुसार उक्त मरम्मत का कार्य नहीं कराया जाना है। इस प्रकार ई0डब्लू0एस0 4 मंजिले भवनो का अंतिम मूल्य, घोषित मूल्य रुपये 6,79,707.00 में से मरम्मत हेतु प्रस्तावित व्यय 47,629.00 घटाते हुए रुपये 6,32,078.00 है। एवं इसी प्रकार वैशाली अपार्टमेंट दो कमरे के भवन का मूल्य योजना ब्रोशर में घोषित मूल्य रुपये 20,61,972 प्रति भवन के आधार पर अंतिम मूल्य निर्धारित किया जाना उचित होगा।

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत रखते हुए व्यवहारिक तथा न्यायोचित दृष्टिकोण अपनाते हुए यह प्रस्तावित है कि वैशाली योजना की सैक्टर दरों में एक वर्ष की अवधि में अप्रत्याशित वृद्धि हुई है अतः पुनरीक्षित दर रुपये 50,000.00 के स्थान पर योजना की घोषणा के समय निर्धारित दर रुपये 15,000.00 प्रतिवर्ग मीटर के आधार पर उक्त भवनों का जो अनुमानित मूल्य योजना के ब्रोशर में घोषित किया गया है, उसमें से मरम्मत हेतु धनराशि घटाते हुए उसे ही भवनो का अंतिम मूल्य मान लिया जाये, ताकि अनावश्यक रूप से वाद विवाद से बचाया जा सके।

उपरोक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या : 15 / 131

विषय: प्राधिकरण द्वारा आवंटित ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-11 व आवासीय भूखण्ड सं. पी.एल.-10 अहिंसा खण्ड-2 इन्दिरापुरम को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में ।

इन्दिरापुरम योजना के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड सं. जी.एच.-11 अहिंसा खण्ड-2 क्षेत्रफल 12148.92 वर्गमी. प्राधिकरण द्वारा आवंटित है तथा प्राधिकरण एवं मै. साया बिल्डकॉन कन्सोर्सियम प्रा.लि. के मध्य संविदा डीड दिनांक 22.12.2010 निष्पादित है। उक्त भूखण्ड पर मानचित्र सं. 1896/टी.एच.ए. /जी.एच./10-11 दिनांक 18.04.2011 ग्रुप हाउसिंग हेतु स्वीकृत है। उक्त भूखण्ड से लगा अन्य भूखण्ड सं. पी.एल.-10, अहिंसा खण्ड-2, क्षेत्रफल 1770.11 वर्गमी. जो भूखण्डीय विकास हेतु नियोजित है तथा प्राधिकरण एवं मै. साया बिल्डकॉन कन्सोर्सियम प्रा.लि. के मध्य विनिमय डीड (Exchange Deed) दिनांक 08.11.2011 को निष्पादित है। द्वितीय पक्ष मै. साया बिल्डकॉन कन्सोर्सियम प्रा.लि. द्वारा दोनों भूखण्डों को आमेलित कर ग्रुप हाउसिंग अनुमन्य किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। आवासीय भूखण्ड सं. पी.एल.-10 के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा निष्पादित विनिमय डीड की धारा-3 के अनुसार किसी आवश्यकता पडने पर आमेलन/ विच्छेदन नियमानुसार सक्षम स्तर से अनुमति प्राप्त करके ही किया जा सकता है।

एक से अधिक भूखण्डों के अमलगमेशन के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा पत्र सं. 1720/व.नि.-1/गाजियाबाद/07-08 दिनांक 28.01.2008 के द्वारा नियम/ उपविधि बनाये जाने हेतु नियमावली जारी की गयी है, जिसे प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 21.07.2008 के निर्णयानुसार अंगिकृत किया जा चुका है। उक्त नियमावली के बिन्दु सं. 6 के अनुसार अमलगमेशन अनुमन्य किये जाने की दशा में प्राधिकरण बोर्ड स्तर पर ले-आउट प्लान में संशोधन की कार्यवाही किया जाना चाहिए। जिस हेतु जन सामान्य से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित करने के लिए कम से कम दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित करायी जानी चाहिए। प्रस्तुत प्रकरण में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा निर्गत उपरोक्त नियमावली के प्राविधानों के अनुसार उपरोक्त दोनों भूखण्डों के अमलगमेशन पर विचार किया जा सकता है।

अतः उपरोक्तानुक्रम में दोनों भूखण्डों को उपरोक्त नियमावली के प्राविधानों के अनुसार अमलगमेशन करते हुए योजना के तलपट मानचित्र में संशोधन का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

मद संख्या 16 / 131

विषय: कौशाम्बी योजना में स्थित बैंकट हॉल/कॉन्फ्रेन्स हॉल/सेम फेसेलिटिज भूखण्ड क्षेत्रफल 848.74 वर्गमी. पर गेस्ट हाउस अनुमन्य किये जाने एवं तदानुसार विक्रय अनुबन्ध में संशोधन किये जाने के सम्बन्ध में।

कौशाम्बी योजना में स्थित 'बैंकट हॉल/कॉन्फ्रेन्स हॉल/सेम फेसेलिटिज', भूखण्ड क्षेत्रफल 848.74 वर्गमी. का आवंटन टू बिड सिस्टम नीलामी द्वारा दिनांक 30.06.2010 को रु. 51,100.00 प्रति वर्गमी. की दर से मै. के.एस.एन. बिल्डर्स एन्ड डवलपर्स को आवंटित किया गया था। आवंटी द्वारा निर्धारित धनराशि का भुगतान करते हुए विक्रय अनुबन्ध दिनांक 25.05.2011 को कराकर दिनांक 14.06.2011 को कब्जा प्राप्त किया जा चुका है।

प्रश्नगत भूखण्ड के बगल में पीर मजार तथा जामा मस्जिद बने होने सम्बन्धी पत्र दरगाह शरीफ शाह बदरुद्दीन चिस्ती रहमत उल्लाह अलाहे कमेटी के अध्यक्ष श्री अकील बख्श द्वारा इस आवंटन पर यह आपत्ति की गयी है कि यहाँ पर बैंकट हॉल बनने, शादी ब्याह तथा अन्य उत्सवों पर डी.जे. म्युजिक, बाजा बजाने, बारात चढ़ाने, बारात में मदिरा का सेवन होने, शोरगुल होने से धर्मस्थल पर होने वाली पूजा में व्यवधान होगा जिससे कि साम्प्रदायिक टकराव की आशंका सदैव बनी रहेगी तथा जुमा की नमाज में 2000 की भीड़ धार्मिक उन्माद में कुछ भी कर सकती है। अतः यहाँ पर बैंकट हॉल बनाने हेतु नक्शा पास न किया जाय।

मै. के.एस.एन. बिल्डर्स एन्ड डवलपर्स द्वारा अपने पत्र दिनांक 31.10.12 के माध्यम से अनुरोध किया गया है कि "हमारे द्वारा उपरोक्त भूखण्ड जो कि 848.74 वर्ग मी0 है, का नक्शा लगभग एक वर्ष पूर्व स्वीकृति के लिये जमा कराया गया था। भूखण्ड से लगी हुई एक मस्जिद स्थित है और मुस्लिम बिरादरी ने मस्जिद से सटे हुए बैंकट हॉल के निर्माण का भारी विरोध किया है। उन्होने इस आशय में कई बार प्राधिकरण में विरोध प्रकट किया है और पत्र के द्वारा भी विरोध जताया है। इस कारण हमारे नक्शे अभी तक स्वीकृत नहीं हो पाये हैं। उपरोक्त विषय में हमारी कोई गलती न होने पर भी हमें इसका खामियाजा भुगताना पड रहा है।

हमारे नक्शे स्वीकृत किये जाये या मुस्लिम समाज के विरोध के मददेनजर हमारे भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तित कर उसे गेस्ट हाउस कर हमे निर्माण की अनुमति प्रदान की जाये।”

प्राधिकरण द्वारा उक्त भूखण्ड को 'बैंकट हॉल/कॉन्फ्रेन्स हॉल/ सेम फेसेलिटिज' किया हेतु नीलामी के माध्यम से आवंटित किया गया है एवं उक्त किया हेतु ही विक्रय अनुबन्ध निष्पादित किया गया है। आवंटी द्वारा उक्त भूखण्ड पर गेस्ट हाउस अनुमन्य किये जाने का अनुरोध किया गया है। गाजियाबाद महायोजना-2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्रावधानो के अनुसार उपरोक्त भू-उपयोग मे गेस्ट हाउस अनुमन्य क्रियाओं के अर्न्तगत आता है। इसलिये नियोजन की दृष्टि से गेस्ट हाउस क्रिया अनुमन्य किये जाने पर विचार किया जा सकता है। चूंकि प्राधिकरण द्वारा सन्दर्भित भूखण्ड का विक्रय अनुबन्ध 'बैंकट हॉल/कॉन्फ्रेन्स हॉल/सेम फेसेलिटिज' क्रियाओं हेतु किया गया है। इसलिये गेस्ट हाउस क्रिया अनुमन्य किये जाने की दशा मे प्राधिकरण द्वारा निष्पादित विक्रय अनुबन्ध मे भी यथोचित संशोधन किया जाना होगा। उपरोक्तानुक्रम मे बोर्ड के समक्ष निम्न प्रस्ताव प्रस्तुत है:-

1. उक्त भूखण्ड पर 'बैंकट हॉल/कॉन्फ्रेन्स हॉल/ सेम फेसेलिटिज' क्रिया के स्थान पर गेस्ट हाउस क्रिया अनुमन्य की जाये।
2. गेस्ट हाउस क्रिया अनुमन्य किये जाने की दशा मे प्राधिकरण द्वारा निष्पादित विक्रय अनुबन्ध मे भी यथोचित संशोधन किया जाये।

अतः उपरोक्तानुक्रम मे प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

मद सं० :

विषय : गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अभियन्ताओं का वाहन भत्ता बढ़ाये जाने के सम्बन्ध में।

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में कार्यरत अभियन्ताओं को पूर्व में स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्ता रू० 75-00 तथा कार भत्ता रू० 200-00 प्रतिमाह शासनादेश अनुसार दिया जा रहा था। प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 16-4-80 में लिये गये निर्णय अनुसार स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्ता रू० 150/- प्रतिमाह तथा कार भत्ता रू० 400/- प्रतिमाह दिये जाने का निर्णय लिया गया।

अभियन्ताओं की मांग के आधार पर प्राधिकरण की बोर्ड दिनांक 3-6-99 में इनका वाहन भत्ता बढ़ाने हेतु प्रस्ताव रखा गया। बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त पुनः वाहन भत्ता रू० 150-00 से बढ़ाकर रू० 300-00 एवं रू० 400-00 से बढ़ाकर रू० 800-00 प्रतिमाह किया गया एवं इस सम्बन्ध में इसी मध्य शासनादेश सं० सा-4-229/दस-2000-626 -2000, दिनांक 10 मार्च 2000 अनुसार स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्ता रू० 350/- एवं कार भत्ता रू० 800/- प्रतिमाह दिये जाने का निर्णय लिया गया जो बोर्ड बैठक दिनांक 23-12-2000 में रखा गया, तथा उसी के अनुसार अभी वाहन भत्ते का भुगतान किया जा रहा था।

पुनः अभियन्ताओं की मांग के आधार पर कार्यालय आदेश दिनांक 13-9-2004 अनुसार बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में वाहन भत्ते में डेढ़ गुना वृद्धि करते हुए स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्ता रू० 350/- से बढ़ाकर रू० 525/- तथा कार भत्ता रू० 800/- से बढ़ाकर रू० 1200 /- दिनांक 1-9-2004 से दिया जा रहा है। जिसकी स्वीकृति प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 31-1-2005 में प्राप्त की गयी। पुनः अभियन्ताओं की मांग के आधार पर प्राधिकरण की बोर्ड बैठक 26-8-2006 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त स्कूटर/मोटर साईकिल भत्ता रू० 525/- से बढ़ाकर रू० 1000/- तथा कार भत्ता रू० 1200/-से बढ़ाकर रू० 2000/- दिया जा रहा है।

वर्तमान में इनके द्वारा पुनः वाहन भत्ता बढ़ाये जाने का अनुरोध किया गया। पेट्रोल तथा डीजल की कीमतों में बढ़ोत्तरी को दृष्टिगत रखते हुए इनका वाहन भत्ता पुनः बढ़ाये जाने पर विचार किये जाने हेतु एक समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा विचारोपरान्त स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्ता रू० 1000/- से बढ़ाकर रू० 1500/- एवं कार भत्ता रू० 2000/- से बढ़ाकर रू० 3000/- प्रतिमाह किये जाने की संस्तुति की गयी।

समिति की संस्तुति दिनांक 6-10-12 पर कार्यालय आदेश सं० 174/प्रशा० अनु०/ 2012 दिनांक 5-11-12 द्वारा स्कूटर/ मोटर साईकिल भत्तारू० 1500/- एवं कार भत्ता रू० 3000/- प्रतिमाह दिया जा रहा है। जिसकी औपचारिक स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।