



हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

की

अटार्इसवीं बोर्ड बैठक

हेतु

कार्य-सूची

दिनांक: 09/05/2008

समय: 12:00 बजे मध्याह्न

स्थान:-

सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

की

अटार्इसवीं बोर्ड बैठक

दिनांक 09/05/2008

विषय सूची

मद सं०	विषय	पृष्ठ सं०
01	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	01
02	प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	02-03
03	प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के पुनर्विचार के संबंध में।	04-05
04	राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढ़मुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	06
05	हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में पिलखुवा एवं मसूरी के मध्य क्षेत्र में सम्मिलित 12 नये ग्रामों के लिये महायोजना तैयार किये जाने के संबंध में।	07
06	हापुड़ महायोजना प्रारूप में बुलन्दशहर रोड एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में 14 नये ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।	08
07	कॉमनवेलथ गेम्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में अतिथिगृह की अनुमन्यता हेतु जारी शासनादेश सं० 1047(1)/8-3-08-73विविध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने के संबंध में।	09
08	टेक्सटाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत ग्राम- पिलखुवा शहर के खसरा सं० 2166/1 में श्री युसुफ पुत्र श्री नजीर की आ रही 0.4430 हेक्टेयर भूमि को सीधे रजिस्ट्री के आधार पर कय किये जाने के संबंध में।	10-11
09	गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में पर्यटन विभाग से वित्त पोषित विकास योजना के अन्तर्गत स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम के पुनरीक्षित आगणन के संबंध में।	12-14
10	प्रस्तावित औद्योगिक मानचित्र सं० 228/07-08, 229/07-08 व 230/07-08 एवं प्रस्तावित व्यवसायिक मानचित्र सं० 14/08-09 के संबंध में।	15

11	मै0 सरस्वती अम्माल एजुकेशनल ट्रस्ट द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र के संबंध में।	16
12	रेबन ऑर्गेनिक्स प्रा0 लि0, रामपुर रोड, हापुड़, जिला गाजियाबाद के औद्योगिक शमन मानचित्र हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।	17-18
13	आउट सोर्सिंग के माध्यम से पिलखुवा महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोनल डवलपमेन्ट प्लान्स बनाने के सम्बंध में।	19
14	मै0 मैरिनो इण्डस्ट्रीज लि0, हापुड़ को अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किये जाने के संबंध में।	20-21
15	पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त का प्रस्ताव।	22-24
16	पिलखुवा महायोजना-2021 में "कृषि" भू-उपयोग में अनुमत्य क्रियाओं के लिये भवन निर्माण के सम्बन्ध में मानक निर्धारण हेतु।	25
17	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम - सबडी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	26
18	हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम - अच्छेजा की 78.1400 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।	27
19	अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।	28

मद सं०- 01

विषय:-प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।

प्रस्ताव: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 के कार्यवृत्त की प्रतियाँ सभी सदस्यों को 18/02/2008 को प्रेषित की गयी हैं, भेजे गये कार्यवृत्त के संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। अतः प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि होती है। बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 का कार्यवृत्त पुनः बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ एवं पुष्टि हेतु प्रस्तुत है। कार्यवृत्त की छायाप्रति संलग्न है।



हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

प्राधिकरण की दिनांक 18 फरवरी 2008 को सम्पन्न हुई
सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

स्थान:- सभागार, शिविर कार्यालय, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ

दिनांक: 18 फरवरी 2008

समय- 12:00 बजे मध्याह्न

सुनियोजित विकास "आपकी आशा - हमारा ध्येय"

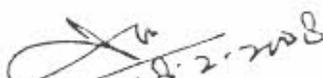
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 का कार्यवृत्त :

दिनांक 18/02/2008 को आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/अध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सभागार, शिविर कार्यालय, आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ में प्राधिकरण बोर्ड की सत्ताईसवीं बैठक सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न अधिकारियों द्वारा प्रतिभाग किया गया:-

1	श्री देवेन्द्र चौधरी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ	अध्यक्ष
2	श्री जे० सी० आदर्श	उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़	उपाध्यक्ष
3	डा० (श्रीमती) आभा गुप्ता	अपर जिलाधिकारी (भू०अ०), सिंचाई, गाजियाबाद (प्रतिनिधि: जिलाधिकारी, गाजियाबाद)	सदस्य
4	श्री बाबू राम	अनु सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग (प्रतिनिधि: प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन, उ० प्र० शासन, लखनऊ)	सदस्य
5	श्री ज्ञान सिंह	अपर निदेशक, कोषागार, मेरठ मण्डल, मेरठ (प्रतिनिधि: वित्त सचिव, उ० प्र० शासन, लखनऊ)	सदस्य
6	श्री कृपाल सिंह	अधीक्षण अभियंता, उ० प्र० जल निगम, मेरठ (प्रतिनिधि: प्रबन्ध निदेशक, जल निगम, उ० प्र०, लखनऊ)	सदस्य
7	श्री सर्वेश कुमार हरित	सहायक अभियंता, लोक निर्माण विभाग, गाजियाबाद (प्रतिनिधि: प्रमुख अभियंता, लोक निर्माण विभाग, उ० प्र०, लखनऊ)	सदस्य
8	श्री राज पाल कौशिक	सहयुक्त नियोजक, एन० सी० आर० गाजियाबाद (प्रतिनिधि: मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, 07, बंदरिया बाग, लखनऊ)	सदस्य
9	श्री देवेन्द्र कुमार सिंह कुशावाहा	सचिव, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़	संयोजक

विशेष आमंत्रि

1	श्री शशि कान्त मेहरोत्रा	अपर आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ
2	श्री अनिल कुमार अग्रवाल	वित्त नियंत्रक, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
3	श्री विजय पाल सिंह	डिप्टी कलेक्टर, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
4	श्री आर० एस० दिवाकर	अधिसासी अभियंता, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़
5	श्री अतुल रायजादा	अधिसासी अभियंता, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़


उपाध्यक्ष
18.2.2008


अध्यक्ष

जे० सी० आदर्श
पी० सी० एस०
उपाध्यक्ष

हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०

देवेन्द्र चौधरी
आयुक्त
मेरठ मण्डल, मेरठ

बैठक का कार्यवृत्त व निर्णय निम्नानुसार हैं:-

मद सं.	विषय	निर्णय
1	प्राधिकरण की छब्बीसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	छब्बीसवीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।
2	प्राधिकरण की छब्बीसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	गत बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी एवं अनुमोदन प्रदान किया गया।
3	वित्तीय वर्ष 2007-08 के पुनरीक्षित बजट एवं वर्ष 2008-09 के बजट की स्वीकृति के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। आय एवं व्यय का मासिक विवरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश भी दिये गये।
4	इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित व रजिस्टर्ड विकासकर्ता मै0 सामग कन्सट्रक्शन लिमिटेड (कन्सॉर्शियम), बी-67, सरिता विहार, नई दिल्ली-110076 के लाइसेंस के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।


18.2.2008
उपाध्यक्ष

जे० सी० आदर्श
पी० सी० एस०
उपाध्यक्ष

प्राधिकरण

30


अध्यक्ष

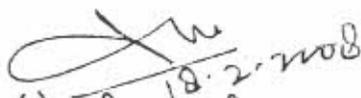
देवेन्द्र घोषरी
आयुक्त

प्राधिकरण, मेरठ

5	प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के संबंध में।	निर्देश दिये गये कि जिन ग्रामों की भूमि योजना हेतु अधिग्रहित की जा रही है, उनमें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सीमा के अन्तर्गत ही दरों पर समझौता किया जाये। उक्त दरों के साथ अन्य कोई सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।
---	---	--

निर्देश दिये गये कि प्राधिकरण की चल रही योजनाओं की प्रगति आगामी बोर्ड बैठकों में प्रस्तुत की जाये। प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक हेतु दिनांक 17/03/2008 को मध्याह्न 12:00 बजे का समय निर्धारित किया गया।

अंत में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गई।


(जे० सी० आदर्श)

उपाध्यक्ष

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

हापुड़

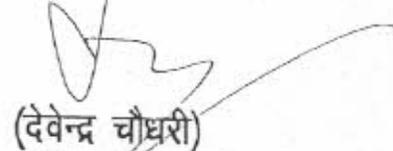
जे० सी० आदर्श

पी० सी० एस०

उपाध्यक्ष

हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण

हापुड़ (गाजियाबाद) उ० प्र०


(देवेन्द्र चौधरी)

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ /

अध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

हापुड़

देवेन्द्र चौधरी

आयुक्त

मेरठ मण्डल, मेरठ

विषय: प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।

प्रस्ताव: हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की सत्ताईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 को सम्पन्न हुयी। बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या निम्नवत है:-

मद सं०	विषय	निर्णय	अनुपालन आख्या
1	प्राधिकरण की छब्बीसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 की कार्यवाही की पुष्टि।	छब्बीसवीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी।	अनुपालन अवशेष नहीं है।
2	प्राधिकरण की छब्बीसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या।	गत बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 की अनुपालन आख्या अवलोकित की गयी एवं अनुमोदन प्रदान किया गया।	अनुपालन अवशेष नहीं है।
3	वित्तीय वर्ष 2007-08 के पुनरीक्षित बजट एवं वर्ष 2008-09 के बजट की स्वीकृति के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। आय एवं व्यय का मासिक विवरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत करने के निर्देश भी दिये गये।	अनुपालन किया जा रहा है।
4	इन्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत चयनित व रजिस्टर्ड विकासकर्ता मै० सामग कन्सट्रक्शन लिमिटेड (कन्सॉर्शियम), बी-67, सरिता विहार, नई दिल्ली-110076 के लाइसेंस के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।	अनुपालन किया जा चुका है।

5	<p>प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के संबंध में।</p>	<p>निर्देश दिये गये कि जिन ग्रामों की भूमि योजना हेतु अधिग्रहित की जा रही है, उनमें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सीमा के अन्तर्गत ही दरों पर समझौता किया जाये। उक्त दरों के साथ अन्य कोई सुविधा अनुमन्य नहीं होगी।</p>	<p>बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के अनुसार जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सीमा के अन्तर्गत समझौता करने के प्रयास किये जा रहे हैं। किसान पूर्व में दी गयी समस्त सुविधाओं सहित रू० 800.00 प्रति वर्ग मीटर से कम पर समझौता वार्ता करने हेतु तैयार नहीं है।</p>
---	--	---	--

विषय: प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण के पुनर्विचार के संबंध में।

प्रस्ताव: आनन्द विहार आवासीय योजना के अन्तर्गत अधिग्रहण की जाने वाली भूमि का कुल क्षेत्रफल 181.308 हेक्टेयर है। योजना के अन्तर्गत ग्राम अच्छेजा की 52.741 हेक्टेयर भूमि, ग्राम चमरी की 48.539 हेक्टेयर भूमि एवं ग्राम सबली की 80.028 हेक्टेयर भूमि अधिग्रहित की गयी है। योजना की भूमि के अर्जन हेतु धारा 4(1)/17 एवं धारा 6(1)/17 की विज्ञप्ति क्रमशः दिनांक 24/11/2005 एवं दिनांक 13/07/2006 को प्रकाशित हो चुकी है। योजना का ले-आउट प्लान प्राधिकरण बोर्ड बैठक द्वारा दिनांक 05/12/2007 को अनुमोदित किया जा चुका है।

योजना की भूमि के प्रतिकर भुगतान हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण से रू० 50.00 करोड़ का ऋण लिया गया है। एन० सी० आर०, नई दिल्ली की बोर्ड बैठक दिनांक 31/10/2007 द्वारा योजना के वित्त पोषण हेतु रू० 133.80 करोड़ का ऋण दिये जाने हेतु स्वीकृति प्रदान कर दी गयी है। उक्त ऋण की नियम व शर्तें प्राधिकरण बोर्ड द्वारा दिनांक 21/01/2008 को अनुमोदित की जा चुकी हैं। प्राधिकरण द्वारा अनुबन्ध पत्र एवं भूमि बंधक रखने के पश्चात ही एन० सी० आर० से ऋण अवमुक्त किया जायेगा। समस्त औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु एन० सी० आर० से दिनांक 30/06/2008 तक का समय मांगा गया है।

पूर्व में किसानों से करार नियमावली के अन्तर्गत समझौता वार्ता कई चरणों में की गयीं, लेकिन किसानों द्वारा अधिक मुआवजे की मांग के कारण सहमति नहीं बन सकी। वार्ता में कृषकों द्वारा अवगत कराया गया कि वह प्रीत विहार द्वितीय चरण योजना में दी गयी समस्त सुविधाओं सहित (06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि एवं सेक्टर रेट पर व्यवसायिक भूखण्ड) 800/- प्रति वर्ग मीटर से कम पर समझौता करने को तैयार नहीं हैं। प्राधिकरण की 27वीं बोर्ड बैठक दिनांक 18/02/2008 में उपरोक्त समस्त तथ्यों से अवगत कराते हुए आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिसमें बोर्ड द्वारा निम्न निर्देश दिये गये:-

“जिन ग्रामों की भूमि योजना हेतु अधिग्रहित की जा रही है, उनमें जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट की सीमा के अन्तर्गत ही दरों पर समझौता किया जाय।”

बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में किसानों से अधिग्रहित की जा रही भूमि के दरों के संबंध में कई चरणों में वार्ता की गयी, जिसमें अन्तिम वार्ता दिनांक 30/04/2008 को हुई। किसान पूर्व में दी गयी सुविधाओं सहित रू0 800/- प्रति वर्ग मीटर से कम दर पर समझौता करने को तैयार नहीं है। संज्ञान में आया है कि कुछ माह पूर्व गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा अपनी आवासीय योजना हेतु अधिग्रहित की गयी भूमि के क्षेत्रफल का 05 प्रतिशत विकसित आवासीय भूखण्ड सहित (भू अधिग्रहण पर होने वाला वास्तविक व्यय एवं विकास पर होने वाले वास्तविक व्यय को लेते हुए) रू0 1100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से समझौता किया गया है, जिस पर शासन की भी सहमति प्राप्त हो चुकी है। प्राधिकरण द्वारा ग्राम चमरी, सबली एवं अच्छेजा में वर्ष 2006 एवं 2007 में बड़े भूखण्डों के कुछ विक्रय-पत्र प्राप्त किये गये हैं, जिनके अनुसार विक्रय दरें रू0 777/- से रू0 988/- प्रति वर्ग मीटर हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भांति आवासीय भूखण्ड की सुविधा के साथ रू0 800/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर किसानों से समझौता होने की सम्भावना है।

उपरोक्त समस्त तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की भांति आवासीय भूखण्ड की सुविधा के साथ रू0 800/- प्रति वर्ग मीटर की दर पर किसानों से समझौते के आधार पर भूमि की दरों के निर्धारण हेतु पुनर्विचार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

सर्वोच्च प्राथमिकता / फॉक्स

संख्या-2054/8-3-2008-110एल.ए./2005

प्रधक,

आर.के.सिंह,
विशेष सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ दिनांक 25 अप्रैल, 2008

विषय. गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की मधुवन एवं बापू धाम आवासीय योजना हेतु अधिग्रहीत भूमि का करार नियमावली-1997 के अन्तर्गत प्रतिकर निर्धारित किए जाने के सम्बंध में।

महोदय,

सम्बन्धित विषयक प्रकरण में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद के माध्यम से प्रेषित अपने पत्रांक-451/12/मुज.अ./07 दिनांक 22.12.2007 का कृपया संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें।

2- इस सम्बंध में अवगत कराना है कि गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की मधुवन एवं बापू धाम आवासीय योजना हेतु अधिग्रहीत भूमि का करार नियमावली-1997 के अन्तर्गत प्रतिकर निर्धारित किए जाने के सम्बंध में, प्राधिकरण को माध्यम से उपलब्ध कराये गये प्रस्ताव का परीक्षण नण्डलाबुद्ध, मेरठ की अध्यक्षता में गठित समिति से कराया गया। मण्डलाबुद्ध की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में गठित समिति की संस्तुतियों पर अनापत्ति व्यक्त की है।

3- अतः इस सम्बंध में आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ के संदर्भित पत्र संख्या-2405/आठ-143/08-08 दिनांक 15.4.2008 की छायाप्रति संलग्न कर प्रेषित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया समिति की संस्तुतियों के क्रम में अप्रैलर आवश्यक कार्रवाई करने का कष्ट करें।

संलग्नक यथापरि।

487
26/4/08

(Handwritten signature and notes)
संख्या एवं दिनांक तद्वै।

भयदीय
(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को (सूचनाएं प्रेषित:-

- 1- आयुक्त, मेरठ मण्डल
- 2- उपाध्यक्ष, गाजियाबाद विकास प्राधिकरण, गाजियाबाद।

36/
26/4/08

170(अ)
(Handwritten signature)
26/4/08

A.P. (A.P.)

आजा से,
(Handwritten signature)
(आर.के.सिंह)
विशेष सचिव।

166/529 Shukla G.O.-08(25-)
28/4/08

(Handwritten signature)
28/04/08
A.P. (A.P.)
28/04/08

166/529 Shukla
28/4/08
(Handwritten signature)

आज दिनांक 08.10.07 को गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मधुवन, बापूधाम योजना हेतु ग्राम नगला पाट, रसूलपुर याकूतपुर, महीउददीनपुर मैनापुर, मोरटा व सदरपुर की 1234.131 एकड़ अर्जन करायी गयी भूमि का भू-अर्ज अधिनियम के अन्तर्गत करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत प्रतिकर निर्धारण हेतु शासदेश संख्या 1718/1-13-2001-20/124/2001-रा-13 दिनांक 29.09.01 के अनुसार जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति की बैठक सम्पन्न हुई।

उपरोक्त योजनाओं हेतु राजस्व ग्राम सदरपुर, मोरटा, रसूलपुर याकूतपुर, महीउददीनपुर मैनापुर एवं नगला पाट की 1234.131 एकड़ भूमि के अर्जन की अधिसूचना अन्तर्गत धारा-4(1) के अन्तर्गत 16.10.04 को जारी हुई थी। उक्त भूमि में से ग्राम सदरपुर के क्षेत्रफल 644.729 एकड़ हेतु धारा 6/17 की अधिसूचना दिनांक 31.10.05 को जारी होकर दिनांक 18.11.06 व 29.09.07 को 589.503 एकड़ भूमि का कब्जा प्राप्त किया गया है।

ग्राम सदरपुर की ही 112.418 एकड़ भूमि की धारा 6/17 की अधिसूचना 05.09.05 को जारी हुई थी तथा दिनांक 08.11.06 को सम्पूर्ण भू-भाग का कब्जा प्राप्त किया गया है। ग्राम मोरटा के 9.002 एकड़ भूमि हेतु 6/17 की अधिसूचना 28.10.05 को जारी होकर 6.2491 एकड़ का कब्जा 18.05.06 को प्राप्त किया गया है। ग्राम रसूलपुर याकूतपुर के 169.355 एकड़ की 6/17 की अधिसूचना 28.10.05 को जारी होकर 152.019 एकड़ का कब्जा 18.06.05 को प्राप्त किया गया। ग्राम महीउददीनपुर मैनापुर के 112.628 एकड़ हेतु 6/17 की अधिसूचना 05.09.05 को जारी होकर 103.9336 एकड़ का कब्जा 18.06.05 को प्राप्त हुआ। ग्राम नगला पाट के 165.999 एकड़ हेतु 6/17 की अधिसूचना 28.10.05 को जारी होकर 165.9128 एकड़ का कब्जा 18.05.06 को प्राप्त हुआ है। इस प्रकार धारा 4(1) व 6/17 हेतु जारी अधिसूचना के कुल क्षेत्रफल 1234.131 एकड़ में से 1130.0355 एकड़ का कब्जा उपरोक्त विवरण के अनुसार प्राप्त किया जा चुका है।

उपरोक्त प्रकरण में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 14.02.07 में मद संख्या 17 पर निर्णय लिया गया है कि बोर्ड बैठक दिनांक 09.09.05 में मद संख्या 13 पर में दी गयी व्यवस्था के अधीन दिनांक 29.12.06 को जिलाधिकारी की अध्यक्षता में ग्राम मिर्जापुर, कैला इत्यादि ग्रामों में उत्तर प्रदेश आवास विकास परिषद द्वारा अधिग्रहण की जा रही योजना के लिए मुआवजा व अन्य शर्तों के लिए निर्धारण को दृष्टिगत रखते हुए किसानों के साथ वार्ता की जाय और स्वीकार की गयी शर्तों के अनुमोदनार्थ पुनः प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष रखा जाय। प्राधिकरण के निर्णय के क्रम में प्राधिकरण द्वारा भिन्न-भिन्न तिथियों में पत्र लिखकर करार नियमावली के अन्तर्गत प्रतिकर निर्धारण का अनुरोध किया गया है जिस क्रम में समिति द्वारा ग्राम के किसानों को दिनांक 18.08.06, 01.12.06 03.02.07, 02.07.07, को बुलाकर समझौता वार्ता की गयी, परन्तु कोई निष्कर्ष नहीं निकला।

गाजियाबाद शहर राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र के अन्तर्गत स्थित है जहां पर भूमि के मूल्य विगत वर्षों में बड़ी तेजी के साथ बढ़े हैं तथा भू-स्वामी भी जागृत हुए हैं। इस क्रम में प्रश्नगत योजना से कुछ ही दूरी पर स्थित दादरी पावर प्रोजेक्ट हेतु अधिग्रहीत भूमि के प्रतिकर निर्धारण के विषय में किसान संघर्ष समिति द्वारा एक विस्तृत आन्दोलन चलाया गया जिसमें पूर्व प्रधानमंत्री श्री वी०पी० सिंह व अन्य सांसदों द्वारा भी किसानों के समर्थन में बैठक आहूत कर उनके आन्दोलन को समर्थन दिया गया है। उपरोक्त तथ्यों से भी स्पष्ट है कि धारा-4 की अधिसूचना 16.10.04 को जारी होने के पश्चात् अक्टूबर 05 तक धारा 6/17 की अधिसूचना जारी हो जाने एवं न्यायालय में विचाराधीनवादों से प्रभावित क्षेत्र को छोड़कर शेष 1130.355 एकड़ भूमि का कब्जा प्राप्त हो जाने के पश्चात् भी लगभग 2 वर्ष से प्रतिकर का निर्धारण नहीं हो सका है एवं भूमि का वास्तविक कब्जा लेकर विकास कार्य


Sub Registrar-II
Ghaziabad


Joint District Officer
Ghaziabad

Joint District Officer
Ghaziabad

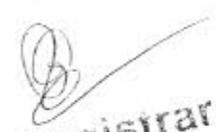
Joint District Officer
Ghaziabad

सम्भावित किसान द्वारा मौके पर नहीं करने दिया जा रहा है। इसके अतिरिक्त एन10सी0आर0 क्षेत्र में हो रहे तीव्र विकास के दृष्टिगत निजी पूंजी निवेश को बढ़ावा देने के कारण निजी निशकर्ताओं द्वारा भूमि क्रय किये जाने के फलस्वरूप भूमि के मूल्य में काफी वृद्धि हुई है तथा प्राधिकरण क्षेत्र में निजी बिल्डर एकजीविटी अनुमन्य होने के कारण भूमि के मूल्य में प्रतिस्पर्धात्मक रूप से प्रत्याशित वृद्धि हुई है। निवेशकर्ता द्वारा अधिकाधिक मूल्य पर भूमि क्रय कर अपना लैंड बैंक बनाने की होड़ लगी हुई है। अतः प्रश्नगत ग्रामों के कारस्तकार भी उक्त तथ्यों के आधार पर अधिक से अधिक मूल्य निर्धारण पर बल देते हैं।

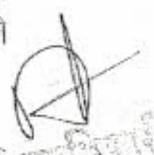
उपरोक्त संदर्भित ग्रामों हेतु जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट पर भी विचार किया गया जिसके अनुसार ग्राम सदरपुर का क्षेत्रीय दर 1052.65, महीउददीनपुर मैनापुर का क्षेत्रीय दर 526.32 मोरटा 1754.41, नगला पाट का क्षेत्रीय दर 210.53, रसूलपुर याकूतपुर का क्षेत्रीय दर 350.88 रुपये प्रति वर्गमीटर है। उक्त सभी गांवों का कुल क्षेत्रफल 1234.131 एकड़ में 777.146 एकड़ लगभग 63 प्रतिशत भूमि ग्राम सदरपुर की है एवं 37 प्रतिशत भूमि अन्य ग्रामों की है।

प्रश्नगत भूमि के आस-पास की भूमि के प्रतिकर निर्धारण के बिन्दुओं पर विचार किया गया। एन0एच0-24 पर आवास एवं विकास परिषद द्वारा ग्राम मिर्जापुर व कैला की अधिग्रहीत की गयी भूमि का परस्पर सहमति के आधार पर प्रतिकर 853.26 रुपये प्रति वर्ग मीटर, यू0पी0एस0आई0डी0सी0 द्वारा अधिग्रहीत करायी गयी भूमि का प्रतिकर 800.00 रुपये प्रति वर्ग मीटर निर्धारित किया गया है। इसी संदर्भ में यह भी तथ्य संज्ञान में लाया गया है कि ग्राम सदरपुर की भूमि गोविन्दपुरम व कर्पूरीपुरम/स्वर्णजयन्तीपुरम योजना हेतु अर्जित की गयी है। गोविन्दपुरम हेतु भूमि का अधिग्रहण वर्ष 1988 में किया गया था तथा अभिनिर्णय में दर 63.00 रुपये प्रति वर्गगज निर्धारित की गयी थी जिसे न्यायालय द्वारा वर्ष 2000 में 63.00 रुपये से बढ़ाकर 163.00 रुपये कर दिया गया जिसपर 30 प्रतिशत सोलेशियम, 12 प्रतिशत अतिरिक्त प्रतिकर, 9 प्रतिशत पहले वर्ष का ब्याज व 15 प्रतिशत अवशेष अवधि का ब्याज दिये जाने की व्यवस्था है जिसके आधार पर उक्त दर अध्यावधिक करने पर मार्च 2007 में 925.25 रुपये प्रतिकर वर्गमीटर आती है। इसी प्रकार कर्पूरीपुरम/स्वर्णजयन्तीपुरम हेतु ग्राम सदरपुर की अधिग्रहीत भूमि का अभिनिर्णय 94.21 रुपये प्रति वर्गगज वर्ष 1991 में निर्धारित किया गया था जिस पर अन्य भू-अर्जन लाभ भी देय है तथा वर्तमान में धारा 18 के अन्तर्गत प्रकरण न्यायालय में विचाराधीन है।

उक्त संदर्भ में यह तथ्य भी संज्ञान में लाया गया कि गोविन्दपुरम योजना हेतु ग्राम हरसांव, डासना व सदरपुर की अधिग्रहीत भूमि का प्रतिकर क्रमशः 100 रुपये, 72 रुपये एवं 63 रुपये प्रति वर्गगज एवं अन्य भू-अर्जन लाभ के साथ निर्धारित किया गया था जिसे न्यायालय ने समान रूप से बढ़ाकर 163.00 रुपये कर दिया गया था। इस प्रकार न्यायालय द्वारा योजना विशेष के लिए समान रूप से प्रतिकर के निर्धारण के बिन्दु को लागू किया गया है। उसी आधार पर मधुवन व बापूधाम योजना हेतु अधिग्रहीत ग्राम सदरपुर, रसूलपुर याकूतपुर, महीउददीनपुर मैनापुर, नगला पाट एवं मोरटा की अधिग्रहीत भूमि का प्रतिकर समान होना रखने हेतु समिति के समक्ष न्यायालय का प्रबल प्रमाण है ताकि प्रतिकर में असमानता के कारण न्यायालय से पूरी प्रक्रिया स्थगित न हो सके। यदि पूर्व में लिये गये अर्जन का ध्यान में उपरोक्तानुसार रखा जाय तो इस बात की पूर्ण सम्भावना विद्यमान है कि धारा-18 के संदर्भ होने पर न्यायालय द्वारा प्रतिकर धनराशि से सम्भावित रूप से 156 प्रतिशत की वृद्धि की जा सकती है, इसके अतिरिक्त प्रकरण न्यायालय में चले जाने से प्रतिकर वाद निस्तारण होने


Sub Registrar-II
Ghaziabad


श्री-०१
५१० नि.० ५१०
गाज़िबाद


जयपुर जिलाधिकारी
गाज़िबाद

के विलम्ब के कारण प्राधिकरण को 15 प्रतिशत वार्षिक दर अतिरिक्त देय ब्याज की और भी आर्थिक क्षति होगी।

उक्त राशि तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए भू-स्वामियों द्वारा प्रस्तुत मांगों पर भी समुचित ध्यान देते हुए राहगति के आधार पर करार नियमावली के अन्तर्गत ही प्रतिकर निर्धारण होना समीचीन पाया गया। पूर्व में न्यायालय द्वारा पारित निर्णयों को दृष्टिगत रखते हुए एवं किसानों द्वारा किये गये आन्दोलन तथा अन्य स्तर पर भू-अर्जन प्रक्रिया का प्रतिरोध किये जाने के तथ्यों को दृष्टिगत रख सहमति के आधार पर ही प्रतिकर निर्धारण आवश्यक प्रतीत होता है।

उपरोक्त समस्त पहलुओं पर समग्र रूप से विचार करते हुए समिति ग्राम सदरपुर, रसूलपुर याकूलपुर, मोरटा, महीउद्दीनपुर मैनापुर, नगला पाट की अधिग्रहीत 1234.131 एकड़ भूमि पर परस्पर समिति के अन्तर्गत करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत 1100.00 रुपये प्रति वर्ग मीटर की दर से प्रतिकर किये जाने की संस्तुति करती है। तदनुसार अपर जिलाधिकारी (भू0अ0) सिंचाई, गाजियाबाद, आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ से अनुमोदन प्राप्त कर भूमि का अभिनिर्णय घोषित किये जाने और भू-स्वामियों को भुगतान किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करेंगे।

(
उप निबन्धक, II
गाजियाबाद

(
(सर्वजीत राम)
अपर जिलाधिकारी (वि0 एवं रा0)
गाजियाबाद

(
(हीरा लाल)
विशेषकार्याधिकारी
गा0वि0प्रा0
गाजियाबाद

(राजकुमार ^hअर्चना)
सचिव
गा0वि0प्रा0
गाजियाबाद

(
(दीपक अग्रवाल)
अध्यक्ष / जिलाधिकारी
गाजियाबाद



उत्तर प्रदेश UTTAR PRADESH

D 467790

समझौता-पत्र

यह विलेख जनहित में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा सचिव/विशेष कार्याधिकारी गाजियाबाद विकास प्राधिकरण प्रथम पक्ष

एवं

मूस्वामी/कृषक ग्राम सदरपुर, मोहीउद्दीनपुर, मैनापुर नंगलापाट, रसूलपुर याकूतपुर एवं मोरटा परगना डासना, तहसील द जिला-गाजियाबाद जिनकी सूची इस विलेख के अन्त में अंकित है।
द्वितीय पक्ष

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की प्रस्तावित योजना मधुवन एवं बापूधाम से प्रभावित ग्राम सदरपुर, मोहीउद्दीनपुर, मैनापुर नंगलापाट, रसूलपुर याकूतपुर एवं मोरटा की प्राधिकरण द्वारा अर्जित एवं कब्जा प्राप्त भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 1234.13 एकड़ है। के प्रतिकर निर्धारण विषय में कलेक्टर गाजियाबाद की अध्यक्षता/मध्यस्थता में दिनांक 8-10-2007 को कलेक्टर समायार में हुई गाँव के किसानों के साथ बैठक में करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत निम्न प्रकार सहमति हुई।

1- यह कि प्रथम पक्ष एवं द्वितीय पक्ष एकमत हो कर करार नियमावली के अन्तर्गत कमरा प्रतिकर भुगतान करने एवं प्रतिकर प्राप्त करने के लिए सहमत हैं।

Handwritten signature

सचिव
गा. वि. प्र.
गाजियाबाद

Handwritten signatures and notes

Handwritten mark

- 2- ग्राम सदरपुर, मोहीउद्दीनपुर, मैनापुर नंगलापाट, रसूलपुर याकूतपुर एवं मोरटा परगना डारना, तहसील व जिला-गाजियाबाद को अधिग्रहीत व कब्जा प्राप्त भूमि का प्रतिकर भू-अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत देय समस्त लाभों सहित रु0 1,100/- प्रति वर्ग मीटर की दर से भू-स्वामियों को आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ से अनुमोदन प्राप्त कर एवं करार पत्र भरने के उपरान्त अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन सिंघाई द्वारा करार नियमावली के अन्तर्गत अभिनिर्णय घोषित करते हुए गाँव में कैम्प लगाकर अभिनिर्णय की दिनांक से एक सप्ताह के अन्दर भुगतान आरम्भ कर दिया जायेगा।
- 3- अधिग्रहीत भूमि के अलावा पेड़, नलकूप आदि अन्य सम्पत्तियों का मूल्यांकन अपर जिलाधिकारी भू-अर्जन व प्राधिकरण के संयुक्त निरीक्षण के उपरान्त निर्धारित किया जायेगा।
- 4- उपरोक्त सन्दर्भित ग्रामों की इसी अधिसूचना के अन्तर्गत अधिग्रहीत भूमि का भविष्य में सहमति के आधार पर यदि उपरोक्त निर्धारित प्रतिकर से अधिक प्रतिकर रक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्धारित होता है तो उक्त अतिरिक्त बढ़े हुए प्रतिकर का लाभ इस करार में सम्मिलित भू-स्वामी को भी देय होगा।
- 5- प्राधिकरण द्वारा अर्जित एवं कब्जा प्राप्त भूमि पर भू-स्वामी द्वारा प्रथम पल को विकास कार्य करने में किसी प्रकार का अवरोध उत्पन्न नहीं किया जायेगा और विकास कार्य करने में सहयोग प्रदान करेंगे।
- 6- प्राधिकरण द्वारा अर्जित एवं कब्जा प्राप्त क्षेत्रफल का 5 प्रतिशत विकसित भूखण्ड नियोजित करते हुए अर्ह कृषकों को प्राधिकरण बोर्ड के निर्णयानुसार आवंटित किया जायेगा।
- 7- उपरोक्त आवंटित की जाने वाली भूमि पर विकास कार्य कराकर भू-अधिग्रहण पर होने वाला वास्तविक व्यय एवं विकास कार्य पर होने वाले वास्तविक व्यय को जोड़ कर बिना लाभ हानि के आवंटन दर निर्धारित की जायेगी।
- 8- उक्त आवंटित किये जाने वाले भूखण्ड किसान की नवद्वन/धापूधाम योजना हेतु अधिग्रहीत भूमि के अनुसार उसी योजना, जिसके लिए भूमि अधिग्रहीत की गयी है, में अर्हता श्रेणी के अनुसार भिन्न-भिन्न द्वाकों/सेक्टरों में आवंटित किये जायेंगे।
- 9- प्राधिकरण द्वारा अधिग्रहीत भूमि में यदि कोई जायज आवादी पूर्व निर्मित स्थिति है उस आवादी का निरीक्षण कराकर आवादी का नियमितकरण/समायोजन हो सकता है।
- 10- गाँव की मूल/पुरानी आवादी का विकास आवश्यकतानुसार प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित कराया जायेगा एवं यथा आवश्यकता अन्य मूलभूत सुविधाएँ जैसे सामुदायिक केंद्र, बारातघर आदि का विकास/निर्माण भी प्राधिकरण द्वारा सुनिश्चित कराया जायेगा।

नवि
110 दि० ५१०
राजि. न. पाठ

2008

2008

9

2008
2008
2008

206

- 11- यह कि ग्रामवासी भू-स्वामी/कृषकों द्वारा भूमि को अर्जन मुक्त किए जाने, प्रतिकर बढ़ाये जाने एवं अन्य प्रकार से विकास कार्य में अवरोध उत्पन्न करने हेतु किसी भी न्यायालय में कोई वाद योजित नहीं किया जायेगा एवं पूर्व से योजित वाद वापस ले लिया जायेगा।
- 12- यदि भू-स्वामी द्वारा किसी न्यायालय में वाद योजित किया है तो वह वाद वापस लेकर उपरोक्त बिन्दु-2 के अनुसार कशर भर कर प्रतिकर प्राप्त करेंगे। यह सहमति पत्र दिनांक निर्मांकित साक्षीगणों के उपस्थिति में दोनों पक्षों के मध्य स्वेच्छा से लिखा गया एवं द्वितीय पक्ष ने पढ़ कर, सुन कर तथा समझा कर इस विलेख पर हस्ताक्षर/अंगूठा निशानी दिये हैं ताकि सन्द रहें और समय पर काम आये।

गवाह *Ricly* *Mare*
Om

गवाह *Om*

प्रथम पक्ष
 सचिव
 शा. 110 वि. 310
 भा. वि. शा. 1

द्वितीय पक्ष

- 1 *Suteh...*
- 2 *...*
- 3 *...*
- 4 *...*
- 5 *...*
- 6 *...*
- 7 *...*
- 8 *...*
- 9 *...*
- 10 *...*
- 11 *...*

...
...
...



ग्राम सदरपुर, परगना डासना, तहसील व जिला गाजियाबाद के भू-स्वामियों के करार से सहमति हस्ताक्षर :

भूस्वामी का नाम

हस्ताक्षर

महे-उषाम
महे-वीरेश्वर
महे-सोम

m R

महे-वीरेश्वर

श्री. अशोक कुमार
सतीव सो. श्री. राजेश सिंह
इन्फो वी. ए. सि. महे-वी. ए. इन्फो सि. ए.

श्री. अशोक कुमार

श्री. अशोक कुमार
सतीव व इन्फो वी. ए. सि. ए.

महे-वीरेश्वर
श्री. सुभाष सिंह
श्री. वीरेश्वर सिंह

Shivendra
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

श्री. विद्यापाल
श्री. विद्यापाल

(204)

ग्राम सदरपुर, परगना डारना, तहसील व जिला गाजियाबाद के भू-स्वामियों के करार से सहमति हस्ताक्षर :

भूस्वामी का नाम

हस्ताक्षर

96 निजाम दीव

निजाम दीव

107 सारदा देवी श्री. छिन्नपाल
गोपाल

श्री गोराम देव रामकिशोरजी दे
गनीराम

गोराम

21-5

विषय:-राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 24 के दोनों ओर बाबूगढ़ से गढमुक्तेश्वर तक के मध्य क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 24 के दोनों ओर गाजियाबाद विकास क्षेत्र के अन्तिम ग्राम मसूरी से गढमुक्तेश्वर तक पिलखुवा, हापुड़ तथा गढमुक्तेश्वर नगरीय क्षेत्रों को सम्मिलित करते हुए अधिकांश भाग हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित है। केवल हापुड़ के बाद काली नदी से गढमुक्तेश्वर से पहले ग्राम बदरखा तक राष्ट्रीय राजमार्ग सं० 24 के दोनों ओर का भाग तथा बाबूगढ़ टाउन क्षेत्र एवं सिम्भावली टाउन क्षेत्र हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित नहीं है। एन० सी० आर० क्षेत्रीय योजना 2021 में प्रमुख राष्ट्रीय मार्गों के दोनों ओर के भाग को नियोजित रूप से विकसित करने हेतु ट्रान्सपोर्ट कोरिडोर डवलपमेंट प्लान तैयार करने की अपेक्षा की गयी है। इसके लिये ट्रान्सपोर्ट कोरिडोर क्षेत्र को नियंत्रित क्षेत्र के रूप में अधिसूचित किया जाना है। राष्ट्रीय राजमार्ग 24 के दोनों ओर प्रश्नगत क्षेत्र में 42 ग्रामों तथा बाबूगढ़ टाउन क्षेत्र एवं सिम्भावली टाउन क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने की आवश्यकता है, जिससे कि इस क्षेत्र की विकास योजना तैयार कर नियोजित विकास क्रियाओं को प्रोत्साहित किया जा सके तथा अनाधिकृत निर्माण कार्य को रोका जा सके।

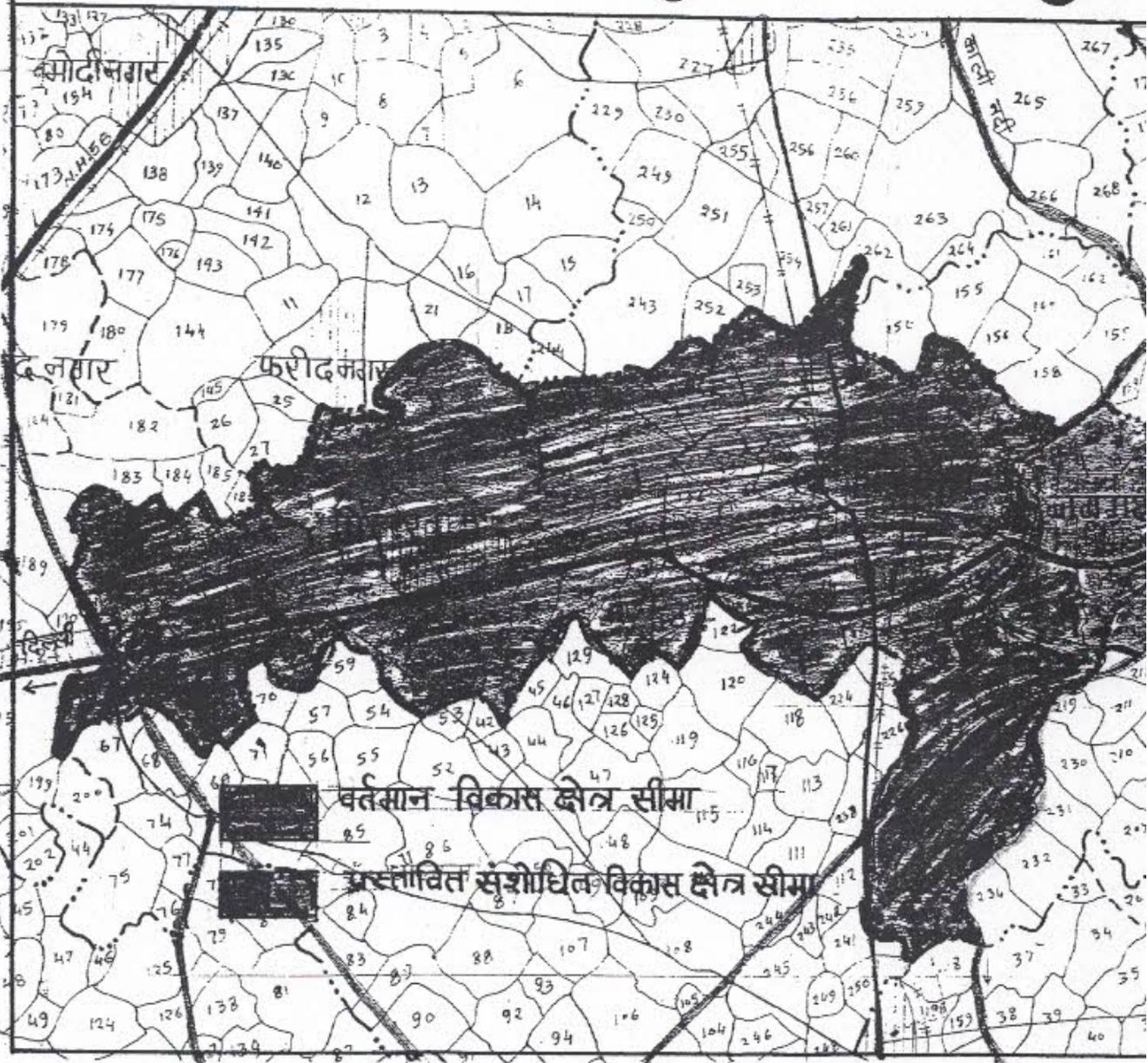
इस क्रम में एन० सी० आर०, गाजियाबाद द्वारा उपलब्ध करायी गयी संलग्न सूची के अनुसार 42 ग्रामों के सत्यापन-निरीक्षण/जांच का कार्य प्राधिकरण द्वारा किया गया। उक्त समस्त ग्राम हापुड़ एवं गढमुक्तेश्वर के मध्य राष्ट्रीय राजमार्ग-24 पर स्थित हैं।

अतः उक्त क्षेत्र को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित करने तथा एन० सी० आर० नियोजन सेल के माध्यम से इस क्षेत्र की विकास योजना/महायोजना तैयार कराने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

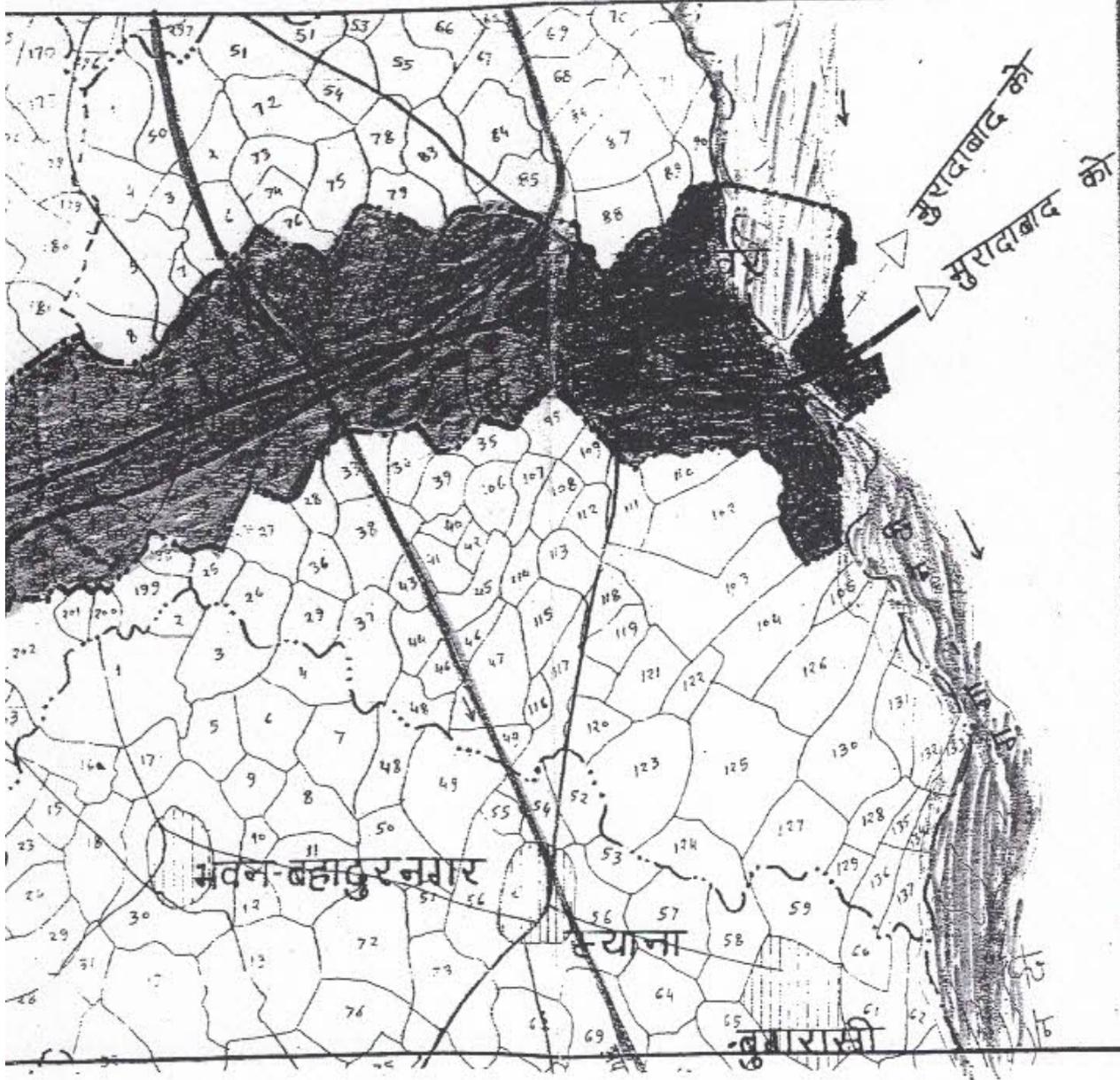
हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने वाले अतिरिक्त ग्रामों की सूची :-

क्र०सं०	कोड	ग्राम का नाम	तहसील	जिला	क्षेत्रफल हैक्ट में
1.	145	फिरोजाबाद उर्फ छीता देवी	हापुड़	गाजियाबाद	121.41
2.	182	गुबारकपुर सलामतपुर	"	"	403.08
3.	183	शाकरपुर	"	"	108.05
4.	184	कान्हीपुर उर्फ दयानगर	"	"	218.94
5.	185	गिर्जापुर	"	"	113.32
6.	188	हबरापुर विगारा	"	"	299.07
7.	189	जैनउद्दीनपुर उर्फ जलालपुर	"	"	120.60
8.	190	अरौरा	"	"	185.35
9.	191	उपेडा	"	"	695.68
10.	192	शाहपुर जट	"	"	404.30
11.	193	फतेहपुर	"	"	235.13
12.	194	बनखन्डा	"	"	530.16
13.	195	पट्टी बनखन्डा	"	"	91.06
14.	196	रसूलपुर वहलोलपुर	"	"	354.11
15.	197	अल्लीपुर मुगलपुर	"	"	234.73
16.	213	सादुल्लापुर	"	"	169.97
17.	215	बहलौता	"	"	581.15
18.	216	चकरसैनपुर उर्फ बाबूगढ़	"	"	397.82
19.	9	हिमतपुर	गढ़मुक्तेश्वर	गाजियाबाद	270.34
20.	10	टोडरपुर	"	"	154.60
21.	11	नवादा कलौ	"	"	261.44
22.	12	फुल्हैरा	"	"	223.80
23.	13	भोवापुर	"	"	293.41
24.	14	सरकरपुर	"	"	419.67
25.	15	भोवापुर मस्तान नगर	"	"	256.98
26.	16	बक्सर	"	"	212.87
27.	17	रतूपुरा	"	"	171.19
28.	18	राजपुर	"	"	549.99
29.	19	फरीदपुर सिम्भावली	"	"	248.08
30.	20	सिखैडा गुरादाबाद	"	"	557.68
31.	21	गुहमगदपुर खुड़लिया	"	"	337.12
32.	22	गोरधनपुर	"	"	131.12
33.	23	बुदढा	"	"	137.60
34.	24	गुरादपुर	"	"	392.56
35.	30	वैट	"	"	787.55
36.	31	नैक नामपुर फुल्डी	"	"	140.43
37.	32	गन्धु नगला	"	"	182.52
38.	71	ईनायतपुर	"	"	1723.21
39.	80	दौताई	"	"	649.54
40.	81	अठसैनी	"	"	797.66
41.	93	बिहूनी	"	"	381.23
42.	94	आविदपुर कढी	"	"	96.72

हापुड़ - पिलखुवा



शोधित विकास क्षेत्र



विषय:-हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में पिलखुवा एवं मसूरी के मध्य क्षेत्र में सम्मिलित 12 नये ग्रामों के लिये महायोजना तैयार किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना सं० 322/आठ-6-08-997डी.ए./89 लखनऊ दिनांक 08 फरवरी 2008 के द्वारा मसूरी एवं पिलखुवा के मध्य क्षेत्र में 12 नये ग्रामों मोहिउद्दीनपुर डबारसी, नाहल, निडौरी, मसौता, शामली, अकरा शाहपुर, इशाकनगर, जोया, अबलपुर, नगला अमीपुर, नहली एवं अमीपुर नगौला को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है। शासन द्वारा प्रथम बार इसी वर्ष पिलखुवा क्षेत्र की महायोजना अनुमोदित की गयी है, जिसमें उक्त 12 नये ग्राम सम्मिलित नहीं हैं। चूंकि उक्त 12 ग्राम विकास क्षेत्र में सम्मिलित हो गये हैं, इसलिये इन ग्रामीण क्षेत्रों में भी नियोजित विकास हेतु महायोजना तैयार किया जाना अति आवश्यक है। नियोजित विकास न होने की दशा में क्षेत्र में अनाधिकृत निमाणों को बढ़ावा मिलेगा और सुनियोजित विकास में बाधा उत्पन्न होगी, इस विकास क्षेत्र में सम्मिलित इस ग्रामीण क्षेत्र की महायोजना तैयार किया जाना आवश्यक है।

अतः 12 नये ग्रामों की अलग महायोजना तैयार न करके पिलखुवा महायोजना क्षेत्र के साथ ही इन ग्रामों में प्रस्तावित की जाने वाली विकास क्रियाओं को इन्टीग्रेट करते हुए महायोजना का संशोधित मानचित्र एन० सी० आर० नियोजन सेल गाजियाबाद से तैयार कराने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

Kind Attention Mr. R.P. Kaurishk

संख्या/प्रमधीअजिन/आ.प.
11/01/2008

कृ. संशोधन प्रस्तावना
सं. गाडी फाइलिंग 26/1



12.2.2008
U.C.

उत्तर प्रदेश सरकार

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6

संख्या: 322/आठ-6-02-997 डी0ए0/89

लखनऊ: दिनांक: 08 फरवरी, 2008

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम(परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 1974) द्वारा पुनः अधिनियमित और संशोधित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 3 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल, अधिसूचना संख्या 4517/9 आ-5-96-997 डी0ए0/89, दिनांक 21 नवम्बर, 1996 में इस अधिसूचना के सरकारी गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से, निम्नलिखित संशोधन करते हैं:-

संशोधन

उक्त अधिसूचना में अन्त में निम्नलिखित ग्राम बढा दिये जाएंगे, अर्थात् :-

क्रमांक	ग्राम का नाम	तहसील एवं जनपद
1.	लालपुर	तहसील हापुड, जिला गाजियाबाद
2.	शिवनगरी	तदैव
3.	काठीखेड़ा	तदैव
4.	सलाई	तदैव
5.	घुघराला	तदैव
6.	हसनपुर	तदैव
7.	मीरपुर कलों	तदैव
8.	हिमायुँपुर	तदैव
9.	सामी	तदैव
10.	महमूदपुर	तदैव
11.	मुरसदपुर	तदैव
12.	हृदयपुर	तदैव
13.	सिमरौली	तदैव
14.	अल्लीबक्सपुर बागड़पुर	तदैव
15.	मोहिउद्दीनपुर डबारसी	तहसील एवं जिला गाजियाबाद
16.	नाहल	तदैव
17.	निडौरी	तदैव
18.	मसौता	तदैव



19.	शामली	तहसील गोदीनगर, जिला गाजियाबाद
20.	अकरा शाहपुर	तदैव
21.	इशाकनगर	तदैव
22.	जौया	तदैव
23.	अवलपुर	तदैव
24.	नगला अमीपुर	तदैव
25.	नहली	तदैव
26.	अमीपुर नगौला	तदैव

आज्ञा से

(शंकर अग्रवाल)
प्रमुख सचिव

संख्या: 322(1)/आठ-6-2008 तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय, ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक 08 फरवरी, 2008 के विधायी परिशिष्ट भाग-4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित कराने का कष्ट करें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को भेजने की कृपा करें।

आज्ञा से,

R. K. Singh
(आर0के0 सिंह)
विशेष सचिव

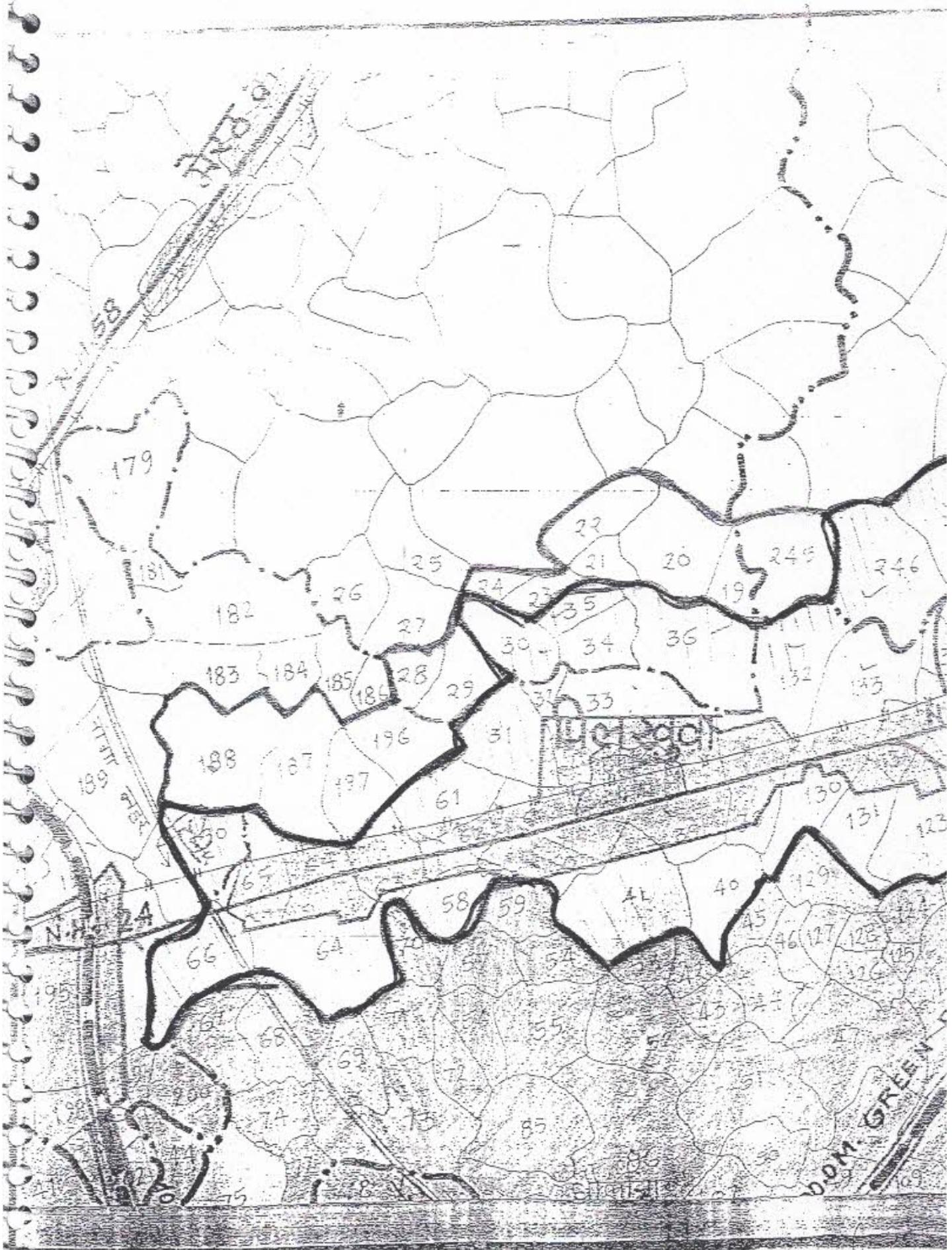
संख्या: 322(II)/आठ-6-08 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- (1) आयुक्त, मेरठ गण्डल, मेरठ।
- (2) जिलाधिकारी, गाजियाबाद/मेरठ।
- (3) उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़।
- (4) मुख्य नगर एवं गाम नियोजक, उ0प्र0, लखनऊ।
- (5) आवास एवं शहरी नियोजन के समस्त अनुभाग।
- (6) औद्योगिक विकास अनुभाग-4
- (6) गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

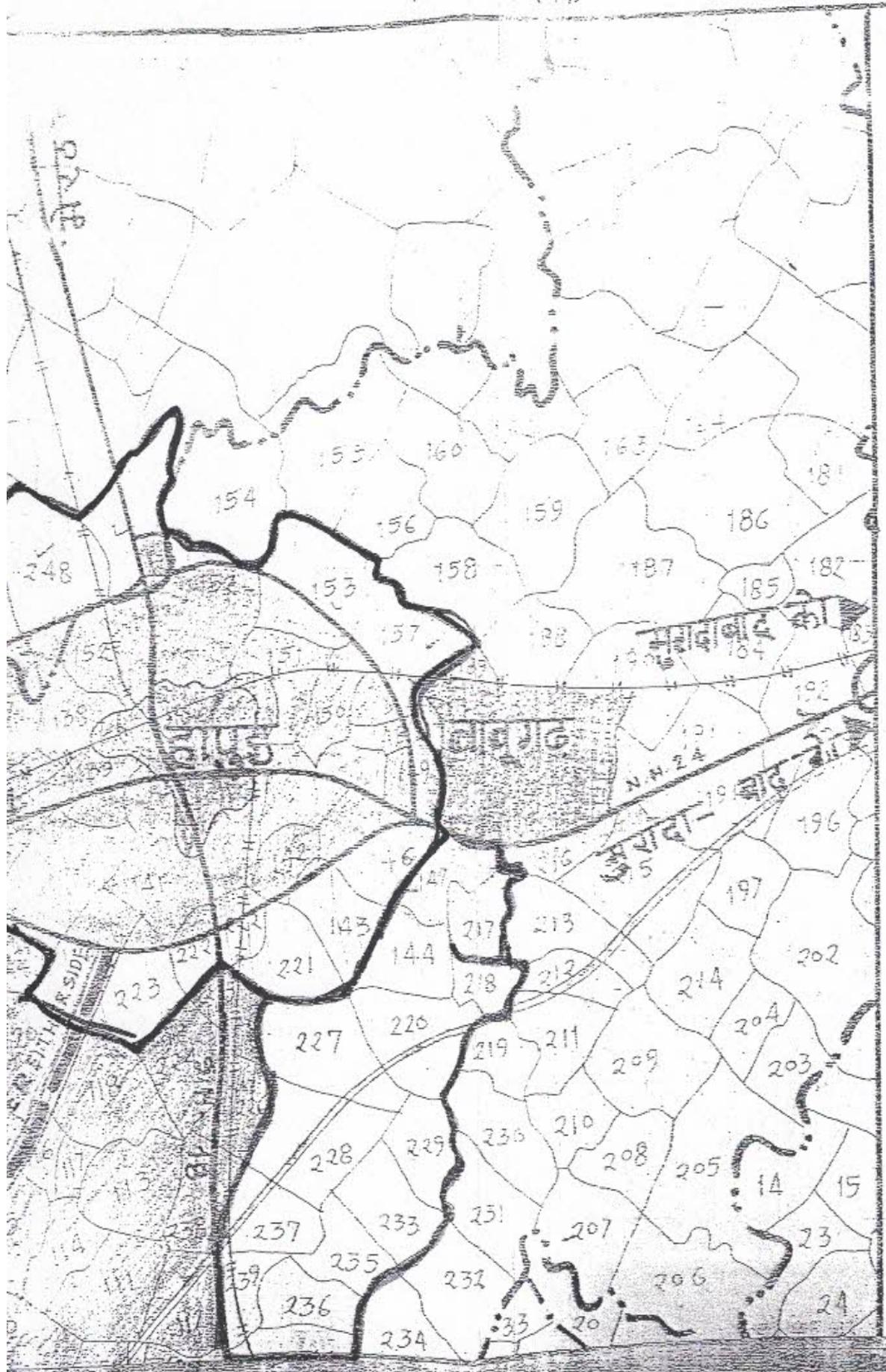
R. K. Singh
(आर0के0 सिंह)
विशेष सचिव



P.M.A.E.

(1) हापुड पिनबुवा विकास अधिकार की पलीमन सीमा -

अधिकार क्षेत्र अंतर्गत नियोजन कलाश्री विवरण सीमा



विषय:- हापुड़ महायोजना प्रारूप में बुलन्दशहर रोड एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में 14 नये ग्रामों को सम्मिलित किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव चूंकि हापुड़ महायोजना का प्रारूप तैयार किया गया है। उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना सं० 322/आठ-6-08-997डी.ए./89 लखनऊ दिनांक 08 फरवरी 2008 के द्वारा हापुड़ बुलन्दशहर मार्ग एवं काली नदी के मध्य क्षेत्र में 14 नये ग्रामों लालपुर, शिवनगरी, काठीखेड़ा, सलाई, घुंघराला, हसनपुर, मीरपुर कलां, हिमायुपुर, सामी, महमूदपुर, मुरसदपुर, हृदयपुर, सिमरौली एवं अल्लीबक्सपुर बागड़पुर को हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में सम्मिलित किया गया है, जिसमें नियोजित विकास हेतु यह उचित होगा कि इन ग्रामों के क्षेत्र को भी हापुड़ महायोजना 2021 के प्रारूप में सम्मिलित किया जाये तथा इस क्षेत्र में भावी विकास की सम्भावनाओं के दृष्टिगत आवश्यक विकास कियार्ये नियोजित की जायें।

अतः उक्त 14 ग्रामों के नये क्षेत्र के नियोजन हेतु इस क्षेत्र को हापुड़ महायोजना प्रारूप-2021 में ही सम्मिलित करने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

Kind Attention Mr. R.P. Kaulick

संख्या/प्रशासकीय/अ.प.प.
11/02/2008
श्री. उपसचिव प्रशासकीय
उत्तर प्रदेश सरकार, लखनऊ
12.2.2008
V.C.

उत्तर प्रदेश सरकार
आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-6
संख्या: 322/आट-6-08-997 डी0ए0/89
लखनऊ: दिनांक: 08 फरवरी, 2008

अधिसूचना

उत्तर प्रदेश साधारण खण्ड अधिनियम, 1904 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 1 सन् 1904) की धारा 21 के साथ पठित उत्तर प्रदेश राष्ट्रपति अधिनियम(परिष्कारों सहित पुनः अधिनियमन) अधिनियम, 1974 (उत्तर प्रदेश अधिनियम संख्या 30 सन् 1974) द्वारा पुनः अधिनियमित और संशोधित उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम, 1973 (राष्ट्रपति अधिनियम संख्या 11 सन् 1973) की धारा 3 के अधीन शक्ति का प्रयोग करके राज्यपाल, अधिसूचना संख्या 4517/9 आ-5-96-997 डी0ए0/89, दिनांक 21 नवम्बर, 1996 में इस अधिसूचना के सरकारी गजट में प्रकाशित होने के दिनांक से, निम्नलिखित संशोधन करते हैं:-

संशोधन

उक्त अधिसूचना में अन्त में निम्नलिखित ग्राम बढा दिये जाएंगे, अर्थात् :-

क्रमांक	ग्राम का नाम	तहसील एवं जनपद
1.	लालपुर	तहसील हापुड, जिला गाजियाबाद
2.	शिवनगरी	तदैव
3.	काठीखेड़ा	तदैव
4.	सलाई	तदैव
5.	पुधराला	तदैव
6.	हसनपुर	तदैव
7.	मीरपुर कलौ	तदैव
8.	हिमायुँपुर	तदैव
9.	सामी	तदैव
10.	महमूदपुर	तदैव
11.	मुरसदपुर	तदैव
12.	हृदयपुर	तदैव
13.	सिमरौली	तदैव
14.	अल्लीबक्सपुर बागड़पुर	तदैव
15.	मोहिउद्दीनपुर डबारसी	तहसील एवं जिला गाजियाबाद
16.	नाहल	तदैव
17.	निडौरी	तदैव
18.	मसौता	तदैव

k

19.	शागली	तहसील गोदीनगर, जिला गाजियाबाद
20.	अकरा शाहपुर	तदेव
21.	इशाकनगर	तदेव
22.	जौया	तदेव
23.	अमलपुर	तदेव
24.	नगला अमीपुर	तदेव
25.	नहली	तदेव
26.	अमीपुर नगोला	तदेव

आज्ञा से

(शफर अग्रवाल)
प्रमुख सचिव

संख्या: 322(1)/आठ-6-2008 तददिनांक

प्रतिलिपि संयुक्त निदेशक, राजकीय मुद्रणालय ऐशबाग, लखनऊ को इस अनुरोध के साथ प्रेषित कि वे कृपया इस अधिसूचना को असाधारण गजट दिनांक 08 फरवरी, 2008 के विभागीय परिशिष्ट भाग-4 खण्ड 'ख' में प्रकाशित करवाने का कष्ट करें तथा मुद्रित अधिसूचना की 100 प्रतियाँ शासन को भेजने की कृपा करें।

आज्ञा से

(आर०के० सिंह)
विशेष सचिव

संख्या: 322(II)/आठ-6-08 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनाएं एवं आवश्यक कागजाती हेतु प्रेषित

- (1) असूक्त मेरठ मण्डल, मेरठ।
- (2) निहालधिकारी, गाजियाबाद / मेरठ।
- (3) सहायक, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण-हापुड।
- (4) मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, 80900, लखनऊ।
- (5) आवास एवं शहरी नियोजन के समस्त अनुभाग।
- (6) औद्योगिक विकास अनुभाग-4
- (6) गार्ड फाइल।

आज्ञा से

(आर०के० सिंह)
विशेष सचिव

7

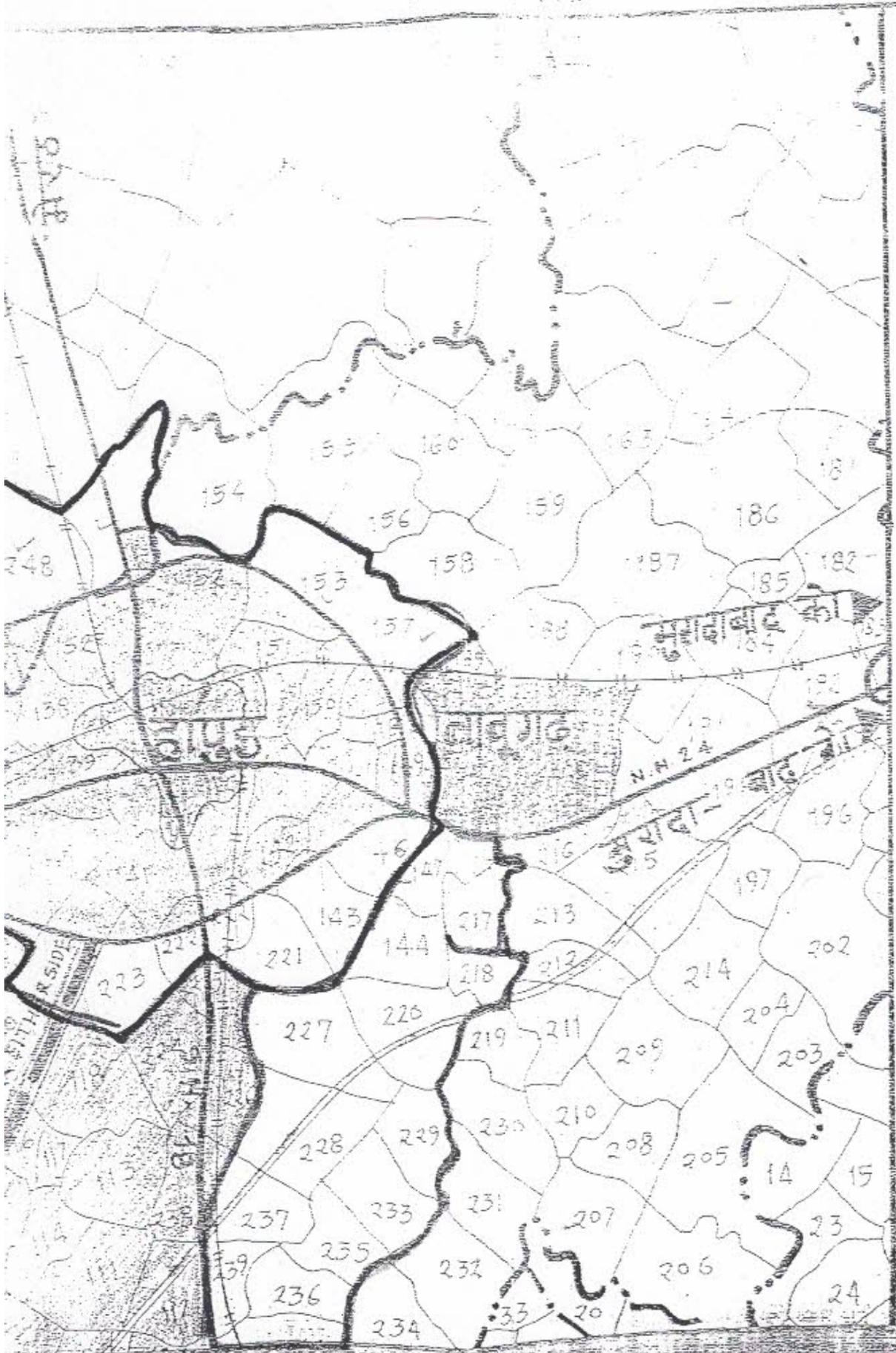


संकेत सूची

20 21 22 23 24

1) हाथक पिनडुवा विभागा जमिंदार की कमीना सीमा -

पेसा जमिंदार के संश्लेषित किये जाने कल्याण भी उल्लेख सीमा



मद सं०- 07

विषय: कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में अतिथिगृह की अनुमन्यता हेतु जारी शासनादेश सं० 1047(1)/8-3-08-73विविध/07 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 को अंगीकृत करने के संबंध में।

प्रस्ताव: राष्ट्रीय राजधानी दिल्ली में वर्ष 2010 में कॉमनवेल्थ गेम्स के आयोजन के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों पर अतिथि गृह के निर्माण के संबंध में शासनादेश सं० 1047(1)/8-3-08-73विविध/07 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 जारी किया गया है, जिसमें प्राधिकरण विकास क्षेत्र में आवासीय योजनाओं/आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत अतिथिगृह एवं पेइंग गेस्ट एकोमोडेशन के अनुमन्यता के संबंध में मानक निर्धारित किये गये हैं।

अतः शासनादेश संख्या 1047(1)/8-3-08-73विविध/07 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3 लखनऊ दिनांक 28 मार्च 2008 में दिये गये प्रावधानों के अनुसार आवासीय योजनाओं/आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत अतिथिगृह एवं पेइंग गेस्ट एकोमोडेशन के अनुमन्यता के संबंध में शासनादेश में उल्लिखित मानकों को अंगीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

Fax

संख्या : 104/01/8-3-08-73विविध/07

प्रेषक,

शंकर अग्रवाल
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
विकास प्राधिकरण,
आगरा, गेस्ट हाउस-पिलखुवा,
बुलन्दशहर एवं सुर्जा तथा
विकास क्षेत्र
न्यू टाउनशिप (साँबीसा)

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक 17 मार्च, 2008

विषय :- कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 के दृष्टिगत आवासीय भूखण्डों में गेस्ट हाउस की अनुम्यता के संबंध में।

महोदय,

कॉमनवेल्थ गेम्स-2010 को दृष्टिगत रखते हुए दिल्ली के समीप उत्तर प्रदेश की सीमान्तगत पर्यटकों को आवास की सुविधा उपलब्ध कराने के लिए अतिथि गृहों (गेस्ट हाउसिंग) एवं पेइंग गेस्ट एकमोडेशन को प्रोत्साहन दिए जाने की आवश्यकता अनुभव की जा रही है।

3- प्रचलित महायोजना के जोनिंग रेगुलेशनस् के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में अतिथि गृह का निर्माण विशेष अनुमति (प्राधिकरण बोर्ड) से अनुमन्य किए जाने का प्राविधान है, जिस हेतु उपविधि निर्धारित नहीं है।

4- चूंकि पेइंग गेस्ट एकमोडेशन हेतु जोनिंग रेगुलेशनस् अथवा पवन उपविधि में व्यवस्था नहीं है।

RCD

अतएव प्राधिकरण क्षेत्र में आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत अतिथि गृह एवं पेइंग गेस्ट एकमोडेशन के संबंध में मानचित्र की स्वीकृति एवं गवन निर्माण हेतु उ.प्र. नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-57 के अंतर्गत निम्नानुसार उपविधि निर्धारित की जाती है :-

सांख्यिकी

1.4.2

1.4.2

1.4.2

(1) भूखण्ड का क्षेत्रफल

अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 400 वर्ग मीटर होना आवश्यक है। यदि दो या अधिक भूखण्डों को मिलाकर अतिथि गृह का निर्माण प्रस्तावित किया जाता है, तब भी न्यूनतम 400-400 वर्ग मीटर के भूखण्डों का होना तथा उक्त भूखण्डों का स्वामित्व एक ही व्यक्ति के नाम होना आवश्यक होगा, जिस हेतु नियमानुसार 'अमलगमेशन' शुल्क देय होगा।

(2) पहेंच मार्ग

अतिथि गृह के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24.0 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होना चाहिए।

(3) सैट-बैक

भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैट-बैक निम्नवत् होगे :-

भूखण्ड का क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	सैट-बैक (मीटर)			
	राम्पे	पीछे	साइड-1	साइड-2
400 से 500 तक	4.5	4.5	3.0	-
500 से अधिक	6.0	6.0	3.0	1.5

(4) भू-आच्छादन एवं एफ.ए.आर.

भूखण्ड का क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर तक होने पर अधिकतम भू-आच्छादन 50 प्रतिशत तथा 500 वर्गमीटर से अधिक होने पर 45 प्रतिशत अनुमन्य होगा। अतिथि गृह भवन के लिए अधिकतम एफ.ए.आर. 1.5 अनुमन्य होगा तथा नियमानुसार कय-योग्य एफ.ए.आर. भी अनुमन्य होगा।

(5) भवन की ऊँचाई

अतिथि गृह के भवन की अधिकतम ऊँचाई 15.0 मीटर होगी।

(6) पार्किंग व्यवस्था

प्रत्येक 100 वर्ग मीटर तल क्षेत्रफल पर न्यूनतम एक कार पार्किंग का प्राविधान किया जाना होगा। पार्किंग व्यवस्था हेतु अधिकतम दो बेसमेंट का निर्माण विल्डिंग इन्वेलप लाइन तक इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि बेसमेंट का निर्माण बगल की सम्पत्तियों की संरचनात्मक सुरक्षा (स्ट्रक्चरल सेफ्टी) सुनिश्चित करते हुए बगल की सम्पत्तियों से न्यूनतम 2.00 मीटर की दूरी पर अनुमन्य होगा। बेसमेंट में आवास हेतु कोई कमरा/कम्पार्टमेन्ट, आदि सृजित नहीं किया जायेगा और यह केवल पार्किंग व्यवस्था, स्टोरेज एवं जनरेटर, इत्यादि स्थापित करने के प्रयोग में ही लाया जाएगा। जनरेटर ईको-फ्रेंडली/साइलेन्ट (Silent) प्रकृति का होगा। पार्किंग व्यवस्था मैकेनिकल पार्किंग नार्म्स के अनुसार भी की जा सकेगी।

(7) अन्य अपेक्षाएँ

- (i) 400 वर्ग मी. के भूखण्ड पर निर्मित अतिथिगृह में अधिकतम 15 आवासीय कमरे अनुमन्य होंगे और कमरे का न्यूनतम आकार 200 वर्ग फीट तथा बाथरूम कम टॉयलेट का न्यूनतम आकार 40 वर्गफीट होगा, अर्थात् बाथरूम कम टॉयलेट सहित एक आवासीय कमरे का न्यूनतम क्षेत्रफल 240 वर्ग फीट होगा। बरामदा, रसोईघर जलपानगृह, प्रतीक्षा कक्ष, स्वागत कक्ष, पैसेज, लिफ्ट एवं सीढ़ियों इत्यादि हेतु सम्मिलित रूप से कुल तल क्षेत्रफल का न्यूनतम 40 प्रतिशत क्षेत्रफल रखा जायेगा। भूखण्ड का क्षेत्रफल 400 वर्ग मी. से अधिक होने पर प्रत्येक अनुवर्ती 100 वर्ग मी. क्षेत्रफल पर एक अतिरिक्त कमरे का निर्माण इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि अतिथिगृह में निर्मित किए जाने वाले कुल कमरों की अधिकतम संख्या 20 होगी।
- (ii) किसी भी अतिथि गृह के कुल तल क्षेत्रफल का अधिकतम 55 प्रतिशत क्षेत्रफल ही कमरों हेतु रखा जाएगा तथा शेष 45 प्रतिशत क्षेत्रफल बरामदा, रसोईघर, जल-पान गृह, प्रतीक्षा कक्ष, स्वागत कक्ष, पैसेज एवं सीढ़ियों, इत्यादि हेतु सम्मिलित रूप से रखा जाएगा।

AVAS-I/GO-13

- (iii) अतिथि गृह केवल पर्यटकों/यात्रियों के ही निवास हेतु उपयोग में लाया जाएगा तथा इसमें कोई भी वाणिज्यिक उपयोग/क्रिया यथा-विवाह, जन्मदिन, कान्फेन्स, इत्यादि जैसे कार्यक्रम आयोजित नहीं किए जायेंगे।
- (v) निर्मित होने वाले भवन में विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि तथा सुसंगत शासनादेशों के अनुसार संरचनात्मक सुरक्षा हेतु नियमानुसार भूकम्परोधी निर्माण, अग्निशमन सुरक्षा सम्बंधी व्यवस्थाएं रूफ-टॉप रेन वाटर ड्राइस्टिंग तथा लैण्डस्केपिंग के प्राविधान सुनिश्चित किए जाएंगे।

(8) अनुज्ञा की प्रक्रिया

(iv) अतिथि गृह की अनुज्ञा जारी किए जाने हेतु किन्हीं 02 प्रमुख स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कर जनता से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे, जिसमें 15 दिन की समय अवधि होगी। उक्त कार्यवाही प्राधिकरण स्तर से ही सुनिश्चित की जाएगी। इसके अतिरिक्त आपत्ति एवं सुझाव के संबंध में सूचना प्राधिकरण के वेबसाइट पर भी दी जाएगी।

(v) अतिथि गृह के निर्माण हेतु आवेदन करने की अन्तिम तिथि 31 मई, 2008 होगी एवं निर्माण अनुज्ञा उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-15 के अधीन दिनांक 31.7.2008 तक निर्गत कर दी जाएगी।

(vi) भवन निर्माण कार्य पूर्ण कर पूर्णता प्रमाण-पत्र दिनांक 30.9.2009 तक प्राधिकरण को उपलब्ध कराना होगा अन्यथा आवेदक को, 03 माह के विलम्ब तक अनिर्माण शुल्क नियमानुसार देय होगा। यदि निर्माण फिर भी पूर्ण नहीं किया जाता है, तो निर्गत संकीर्ति निरस्त कर दी जाएगी।

(9) प्रभाव शुल्क

आवासीय भू-उपयोग में अतिथि गृह का निर्माण अनुमन्य किए जाने पर आवेदक द्वारा भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल पर, प्रचलित जॉनिंग रेगुलेशन्स के प्राविधानों के अनुसार प्रभाव शुल्क देय होगा।

(10) सेवाओं के मानक

(i) विद्युतीकरण

अतिथि गृह में प्रकाश व्यवस्था, एअर कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, रसीइंधर एवं अन्य विद्युत उपकरणों में प्रयोग होने वाले विद्युत भार का ऑकलन विद्युत विभाग से कराए जाने के उपरान्त ही निर्धारित क्षमता का लोड लेना होगा। प्रकाश व्यवस्था, एअर- कन्डीशनिंग, हीटिंग, मैकेनिकल वैंटीलेशन, लिफ्ट, आदि की प्लानिंग, डिजाइन एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-8 के अनुसार सुनिश्चित किए जाएंगे।

(ii) जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सीनीटेशन

जलापूर्ति, ड्रेनेज एवं सीनीटेशन सिस्टम की प्लानिंग, डिजाइन, निर्माण एवं इन्स्टालेशन नेशनल बिल्डिंग कोड ऑफ इण्डिया, 2005 के पार्ट-9 सेवशन

AVAS-1/GO-13

(Handwritten signature)

1 में निर्धारित मानकों के अनुसार किया जाएगा। रसोई, गेस्ट हाउस स्टाफ, विजिटर्स, इत्यादि की संख्या को दृष्टिगत रखते हुए जलापूर्ति हेतु पर्याप्त क्षमता का वाटर स्टोरेज अपेक्षित होगा। गर्म पानी के लिए विकास प्राधिकरण की प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सोलर वाटर हीटिंग संयंत्र की व्यवस्था भी की जानी होगी।

(ख) पेइंग गेस्ट एकमोडेशन

विकास प्राधिकरणों एवं आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकसित/ अनुमोदित योजनाओं में आवासीय भवनों पर पेइंग गेस्ट एकमोडेशन की अनुमति निम्न शर्तों के अधीन देय होगी:-

1. भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 250 वर्ग मी. होगा।
2. कुल अनुभन्ध/निर्मित एफ.ए.आर. (जो भी न्यूनतम हो) का अधिकतम 50 प्रतिशत तल क्षेत्रफल पेइंग गेस्ट एकमोडेशन के उपयोग में लाया जा सकेगा।
3. पेइंग गेस्ट एकमोडेशन की अनुमति के लिए भवन स्वामी को सम्बंधित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद में पंजीकरण कराना अनिवार्य होगा, जिस हेतु "ऑन लाइन" पंजीकरण कराने की सुविधा उपलब्ध होगी।
4. भवन स्वामी द्वारा पेइंग गेस्ट से वसूल किए जाने वाले किराये (टैरिफ) की 10 प्रतिशत धनराशि का भुगतान शुल्क के रूप में सम्बंधित विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद को किया जाएगा जिस हेतु इलेक्ट्रॉनिक ट्रांसफर की सुविधा उपलब्ध होगी। उक्त शुल्क से प्राप्त सम्पूर्ण धनराशि प्राधिकरण की अवस्थापना विकास कोष में जमा की जायेगी।

4- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया उपरोक्त उपविधि पर प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुए अग्रेतर कार्यवाही सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय
 Handwritten Signature
 (शंकर अग्रवाली)
 प्रमुख सचिव

विषय: टेक्सटाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत ग्राम- पिलखुवा शहर के खसरा सं० 2166/1 में श्री युसुफ पुत्र श्री नजीर की आ रही 0.4430 हेक्टेयर भूमि को सीधे रजिस्ट्री के आधार पर कय किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: जनपद गाजियाबाद में हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा टेक्सटाइल सेंटर योजना के सुनियोजित विकास हेतु स्थाई रूप से भूमि अर्जन हेतु ग्राम- डूहरी, पिलखुवा देहात, पिलखुवा शहर व पिपलाबंदपुर, परगना- डासना, तहसील- हापुड़, जनपद- गाजियाबाद की 41.9464 हेक्टेयर भूमि का अर्जन किया गया है, जिसमें शासन द्वारा भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा 4(1)/17 की अधिसूचना दिनांक 24/11/2005 एवं 6(1)/17 की अधिसूचना दिनांक 23/06/2006 को निर्गत की गयी तथा कृषकों द्वारा अपनी सहमति के आधार पर करार नियमावली 1997 के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप पर करार पत्र निष्पादित कर दिये गये हैं एवं कृषकों के मध्य हुए समझौता दिनांक 21/06/2007 के आधार पर भूमि की दर रू० 325/- प्रति वर्ग मीटर एवं 2 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि किसानों हेतु आरक्षित करते हुए आरक्षित भूमि की 60 प्रतिशत भूमि दुकानों हेतु विकसित करके किसानों को दिये जाने पर हुई सहमति को अर्जन निकाय, योजना एवं कृषकों द्वारा अपना-अपना प्रतिकर अपर जिलाधिकारी (भू०अ०) कार्यालय गाजियाबाद से प्राप्त कर लिया है। खसरा सं० 2166 रकबा 0.5940 हेक्टर, ग्राम पिलखुवा शहर टेक्सटाइल सेंटर योजना हेतु अर्जित की गयी है, लेकिन श्री यूसूफ की भूमि खसरा सं० 2166/1 रकबा 0.4430 हेक्टेयर ग्राम पिलखुवा शहर, जो कि उक्त योजना में स्थित है, अर्जन से झूट गयी है। खसरा सं० 2166/1 रकबा 0.4430 हेक्टेयर योजना के मध्य में होने के कारण प्राधिकरण द्वारा कय किया जाना अति आवश्यक है। उक्त के संबंध में श्री यूसूफ द्वारा समझौते के आधार पर दर रू० 325/- प्रति वर्ग मीटर दिये जाने पर सहमति दी गयी है, जिसके अनुसार श्री यूसूफ को दर रू० 325/- प्रति वर्ग मीटर देय होगी तथा 2 प्रतिशत भूमि का भुगतान रोकते हुए, भुगतान रोकी गयी भूमि के 60 प्रतिशत के बराबर विकसित व्यवसायिक भूमि देय होगी। सीधे रजिस्ट्री कराने पर रजिस्ट्री में आने वाले स्टाम्प पेपर/अन्य खर्च प्राधिकरण द्वारा वहन किये जायेंगे। चूंकि जिलाधिकारी कार्यालय के माध्यम से भूमि अर्जित करने पर भी 10 प्रतिशत अर्जन व्यय प्राधिकरण को वहन करना पड़ता

है, अतः सीधे रजिस्ट्री कराने पर स्टाम्प के मद में कोई अतिरिक्त व्यय प्राधिकरण को नहीं करना होगा।

अतः टेक्सटाइल सेन्टर योजना के अन्तर्गत ग्राम पिलखुवा शहर के खसरा सं० 2166/1 रकबा 0.4430 हेक्टेयर को सीधे रजिस्ट्री के आधार पर कय करने की अनुमति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

अतिरिक्त मद सं०- 02

विषय: टेक्सटाइल सेंटर योजना, पिलखुवा की भूमि किसानों से आपसी समझौते के तहत अधिग्रहण हेतु भूमि की दर एवं आवंटन दर के संबंध में।

प्रस्ताव: टेक्सटाइल सेंटर योजना पिलखुवा नगर में ग्राम डूहरी, पिपलाबन्दपुर, पिलखुवा शहर व पिलखुवा देहात की कुल क्षेत्रफल 41.9464 हेक्टेयर भूमि पर प्रस्तावित है। उक्त योजना हेतु भूमि के अर्जन की दिनांक 24/11/2005 को धारा 4/17 एवं दिनांक 23/06/2006 को धारा 6/17 की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है एवं उक्त योजना के अधिग्रहण हेतु सम्पूर्ण धनराशि रू० 1054.32 लाख अपर जिलाधिकारी (भू०अ०) कार्यालय में जमा हो चुकी है। दिनांक 22/01/2006 को तत्कालीन जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में उक्त चारों ग्रामों के किसानों से दरों के संबंध में करार नियमावली के तहत किसानों से आपसी समझौते के द्वारा रू० 240/- प्रति वर्ग मीटर की दर से समझौता हुआ था, तत्पश्चात आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ द्वारा दिनांक 18/03/2006 को उक्त दरों की स्वीकृति दी गयी थी (संलग्न-1)। इसी क्रम में 23 छोटे किसानों से करार पत्र पर हस्ताक्षर कराये गये थे। पिछले दो वर्षों से इस क्षेत्र के किसान रिलायन्स एनर्जी पावर प्रोजेक्ट के विपरीत मुआवजे को लेकर विभिन्न राजनीतिक नेताओं की अगुवाई में आन्दोलनरत रहे हैं, जिस कारण यहां का पूरा क्षेत्र भी उक्त आन्दोलनों से प्रभावित हुआ है। प्रस्तावित टेक्सटाइल सेंटर योजना रिलायन्स एनर्जी पावर प्रोजेक्ट के समीप स्थित होने के कारण यहां के किसानों द्वारा भी दर रू० 240/- प्रति वर्ग मीटर पर हुए समझौते पर करार पत्र पर हस्ताक्षर करने से मना कर दिया गया एवं योजना का भी विरोध किया गया। फिर भी प्राधिकरण द्वारा उन्हीं दरों पर लगातार किसानों से बैठकें कर समझौते के प्रयास किये गये, परन्तु किसान हुए समझौते पर अपनी जमीन देने हेतु सहमत नहीं हुए। तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा लगातार प्रयास किये जाने के परिणाम स्वरूप किसानों द्वारा बैठक में अपना मांग पत्र प्रस्तुत किया गया (संलग्नक-2)। मांग पत्र के क्रम में किसानों

से कई चक में वार्ता की गयी, जिनमें दिनांक 14/08/2007 को निम्न दर एवं शर्तों पर किसानों द्वारा सहमति बमुश्किल दी गयी।

- 1 सहमति के आधार पर किसानों को भूमि की दर रू0 325/- प्रति वर्ग मीटर।
- 2 टेक्सटाइल सेंटर योजना में अर्जित भूमि का 2 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि किसानों हेतु आरक्षित की जायेगी एवं आरक्षित व्यवसायिक भूमि का 60 प्रतिशत भूमि किसानों को दुकानों हेतु विकसित करके दी जायेगी एवं किसानों को उक्त 2 प्रतिशत भूमि का अर्जन धनराशि नहीं दी जायेगी। साथ ही विकास कार्य हेतु रू0 180/- प्रति वर्ग मीटर की दर से विकास शुल्क लिया जायेगा।
- 3 गांव का विकास कार्य किसानों की प्राथमिकता के आधार पर किया जायेगा।

यहां यह भी अवगत करना है कि- प्रीत विहार आवासीय योजना द्वितीय चरण में कृषकों से समझौता भूमि दर रू0 325/- प्रति वर्ग मीटर, योजना में 06 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि एवं एक दुकान आवंटित करने की शर्तों के साथ किया गया है, जिसकी गणना करने पर कुल दर रू0 432/- प्रति वर्ग मीटर आती है, जबकि टेक्सटाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत किसानों से समझौते के अनुसार भूमि की दर रू0 325/- प्रति वर्ग मीटर एवं आरक्षित 2 प्रतिशत व्यवसायिक के विरुद्ध 60 प्रतिशत विकसित व्यवसायिक भूमि को किसानों को दिये जाने पर कुल दर रू0 377/- प्रति वर्ग मीटर आती है (विवरण संलग्न)। इस प्रकार पूर्व में प्रीत विहार योजना द्वितीय चरण में किये गये समझौते से टेक्सटाइल सेंटर योजना में किसानों से किये जा रहे समझौते की दरों का अंतर रू0 55/- प्रति वर्ग मीटर कम आता है। अतः टेक्सटाइल सेंटर योजना के अन्तर्गत रू0 325/- प्रति वर्ग मीटर भूमि की दर एवं विकसित व्यवसायिक भूमि किसानों को देते हुए किसानों से समझौता किये जाने पर प्राधिकरण को कोई वित्तीय हानि नहीं होगी, जोकि न्यायोचित प्रतीत होता है। प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना में भूखण्डों के पंजीकरण हेतु 20 प्रतिशत धनराशि जमा करायी जा चुकी है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण को शीघ्र कब्जा प्राप्त करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की योजनाओं हेतु कृषकों द्वारा रू0 1100/- प्रति वर्ग मी0 की मांग की जा रही है। ऐसी परिस्थितियों में यदि इन कृषकों से शीघ्र समझौता नहीं किया गया तो उक्त दरों के बावजूद भी कृषकों के सहमति एवं भूमि का कब्जा प्राप्ति की

सम्भावना क्षीण होती चली जायेगी। शासन द्वारा भी करार के माध्यम से भूमि प्राप्त किये जाने की प्राथमिकता की नीति के क्रम में करार नियमावली के माध्यम से ही शीघ्र कब्जा प्राप्त किया जाना अर्जन निकाय के व्यापक हित में है। उक्त परिस्थितियों में अर्जन निकाय के हितों को दृष्टिगत रखते हुये उक्त दरें पूर्ण रूपेण न्यायोचित प्रतीत होती हैं। केन्द्र सरकार द्वारा उक्त योजना में विलम्ब होने के कारण वित्त पोषित नहीं किया जा रहा है। साथ ही किसानों से समझौते के अनुसार अर्जित भूमि की दरों में वृद्धि होने के कारण योजना की आवंटन दरों को पुनरीक्षित किया गया है, जिसके अनुसार योजना में पंजीकृत उद्यमियों को रू० 2800/- प्रति वर्ग मीटर की दर से भूखण्ड आवंटित किया जाना प्रस्तावित है (विवरण संलग्न)।

अतः उपरोक्तानुसार कृषकों के साथ हुए समझौते के आधार पर किसानों को दिये जाने वाली मुआवजा की दर रू० 325/- प्रति वर्ग मी० एवं अन्य शर्तों तथा पुनरीक्षित आवंटन दर रू० 2800/- प्रति वर्ग मीटर पर निर्णय लिये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की तेईसवीं बोर्ड बैठक दिनांक 16/08/2007 का कार्यवृत्त :

दिनांक 16/08/2007 को आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/अध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सभागार, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ में प्राधिकरण बोर्ड की तेईसवीं बोर्ड बैठक सम्पन्न हुई, जिसमें निम्न अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया:-

- | | | | |
|----|--------------------------|--|-----------|
| 1 | श्री बी० एम० मीना | आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ | अध्यक्ष |
| 2 | श्री जे० सी० आदर्श | उपाध्यक्ष, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ | उपाध्यक्ष |
| 3 | डा० (श्रीमती) आभा गुप्ता | अपर जिलाधिकारी, भू-अर्जन (सिंचाई) गाजियाबाद। (प्रतिनिधि: जिलाधिकारी, गाजियाबाद) | सदस्य |
| 4 | श्री ज्ञान सिंह | अपर निदेशक, कोषागार, मेरठ मण्डल, मेरठ। (प्रतिनिधि: वित्त सचिव, उ.प्र. शासन, लखनऊ) | सदस्य |
| 5 | श्री एस० के० जमान | मुख्य समन्वयक नियोजक, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद। (प्रतिनिधि: प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ० प्र०, लखनऊ एवं आयुक्त, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद) | सदस्य |
| 6 | श्री राजपाल कौशिक | सहयुक्त नियोजक, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद। (प्रतिनिधि: मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, लखनऊ) | सदस्य |
| 7 | श्री सुशील कुमार | अधीक्षण अभियंता, बुलन्दशहर वृत्त, लोक निर्माण विभाग, बुलन्दशहर | सदस्य |
| 8 | श्री कृपाल सिंह | अधीक्षण अभियंता, उ० प्र० जल निगम, मेरठ | सदस्य |
| 9 | श्री भारत कुमार | अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद, पिलखुवा | सदस्य |
| 10 | श्री कर्ण सिंह चौहान | सचिव, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ | संयोजक |

अन्य

- | | | |
|---|--------------------|---|
| 1 | श्री अतुल रायजादा | अधिशाली अभियंता
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ |
| 2 | श्री विजय पाल सिंह | तहसीलदार,
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण |

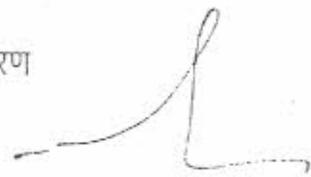


उपाध्यक्ष

जे० सी० आदर्श

उपाध्यक्ष

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड़ (पिलखुवा) उ० प्र०



अध्यक्ष

11	प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना के तलपट मानचित्र की स्वीकृति के संबंध में।	मुख्य समन्वयक नियोजक, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद श्री एस० के० जमान से भी परीक्षण कराकर अभिमत प्राप्त कर लिया जाये।
12	प्रीत विहार आवासीय योजना द्वितीय चरण के तलपट मानचित्र स्वीकृति के संबंध में।	मुख्य समन्वयक नियोजक, एन० सी० आर० सेल, गाजियाबाद श्री एस० के० जमान से भी परीक्षण कराकर अभिमत प्राप्त कर लिया जाये।
13	अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।	
	अतिरिक्त मद सं०-01 श्रीमती रत्ना सैन पत्नी श्री मोहन सैन, डायरेक्टर, सैन्स उद्योग प्रा० लि० 48, वर्ल्ड ट्रेड सेन्टर, ग्राउण्ड फ्लोर, बाबर रोड, कर्नाट प्लेस, नई दिल्ली-01 द्वारा एन०एच०-24 पर स्थित ग्राम गालन्द के खसरा नम्बर 91 व 95 पर व्यवसायिक/होटल के निर्माण हेतु मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	प्रस्तुत मानचित्र के तकनीकी परीक्षण हेतु प्राधिकरण के अध्यक्ष की ओर से अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद, पिलखुवा को अपने प्रतिनिधि के रूप में नामित किया गया। महायोजना की स्वीकृति अथवा शासन से निर्देश प्राप्त होने के पश्चात ही मानचित्रों की स्वीकृति पर विचार किया जाये।
	अतिरिक्त मद सं०-02 टेक्सटाइल सेंटर योजना, पिलखुवा की भूमि किसानों से आपसी समझौते के तहत अधिग्रहण हेतु भूमि की दर एवं आवंटन दर के संबंध में।	प्रस्ताव अनुमोदित किया गया। कृषकों से लिये जाने वाले विकास शुल्क की दर के संबंध में ग्रेटर नोएडा से दरें सुनिश्चित कर ली जायें।

अतः में सभी को धन्यवाद के साथ बैठक समाप्त की गई।


29.8.2007
(जे० सी० आदर्श)

उपाध्यक्ष

हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

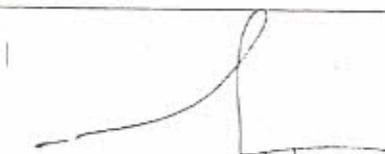
हापुड

जे० सी० आदर्श

उपाध्यक्ष

हापुड विकास प्राधिकरण

हापुड (पिलखुवा) का. प्र.


29/8/2007
(बृज मोहन मीना)

आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ/

अध्यक्ष, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण,

हापुड

प्रथम

आयुक्त,
मेरठ मण्डल,
मेरठ।

सेवा में

जिलाधिकारी,
गाजियाबाद।

संख्या 3102/आठ-123/2006-08

दिनांक 13-11-2007

विषय: हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड की 'टेक्सटाइल्स सेन्टर योजना' हेतु अर्जित 41.9464 हेक्टेयर भूमि की करार नियमावली के अन्तर्गत आपसी समझौते के आधार पर प्रस्तावित भूमि की प्रतिकर की दर के अनुमोदन की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषयक अपने कार्यालय के पत्र संख्या-2749/8-अ0जि0300/(मू0अ0)/दि0/गाजियाबाद दिनांक 16-09-2007 का कृपया सन्दर्भ ग्रहण करने का काट करे, जिसके द्वारा हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड की 'टेक्सटाइल्स सेन्टर योजना' हेतु ग्राम-पिलखुवा देहात की 20.095 है०, पिलखुवा शहर की 6.1465 है०, पिपलाबन्दपुर की 0.8919 है० एवं डूहरी की 14.813 है० कुल 41.9464 है० भूमि की करार/समझौते के अन्तर्गत प्रतिकर की दर अनुमोदन किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अधिग्रहित भूमि के प्रतिकर की दर निर्धारण हेतु शासनादेश संख्या 1718/1-13-20124/2001-रा-13 दिनांक 29-09-2001 के अन्तर्गत जिलाधिकारी गाजियाबाद की अध्यक्षता में बैठक दिनांक 30-08-2007 को आहूत की गई, जिसमें अर्जन निकाय के श्री कर्णसिंह चौहान, सचिव, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड भी-संशोधक-सादर के रूप में उपस्थित थे, द्वारा ग्राम-पिलखुवा देहात की 20.095 है०, पिलखुवा शहर की 6.1465 है०, पिपलाबन्दपुर की 0.8919 है० एवं डूहरी की 14.813 है० कुल 41.9464 है० भूमि की अंकन रु० 325/- प्रतिवर्ग मीटर की दर से एवं योजनान्तर्गत 2 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि किसानों हेतु आरक्षित की जायेगी एवं आरक्षित व्यवसायिक भूमि का 60 प्रतिशत कृषकों को दुकानों हेतु विकसित करके दी जायेगी तथा 2 प्रतिशत भूमि की अर्जन धनराशि कृषकों को नहीं दी जायेगी, एवं विकास शुल्क हेतु ग्रेटर नोएडा में वर्तमान में ली जाने वाली प्रचलित दर अंकन रुपये 192/- प्रतिवर्ग मीटर से विकास शुल्क कृषकों से लिया जायेगा, पर सहमति प्रदान की गई। प्रस्तावित भूमि की प्रतिकर की दरों के सम्बन्ध में हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड की बोर्ड बैठक दिनांक 16-08-2007 में भी सहमति प्रदान की जा चुकी है। हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड (अर्जन निकाय) एवं प्रभावित कारखानों के मध्य हुए करार/समझौते के अन्तर्गत उक्त दरों की सहमति प्रदान की गई है।

जिलाधिकारी गाजियाबाद द्वारा की गयी संस्तुति एवं करार नियमावली 1997, सम्बन्धित शासनादेश दिनांक 29-09-2001 के अन्तर्गत जिला स्तरीय समिति द्वारा करार के अन्तर्गत ग्राम-पिलखुवा देहात की 20.095 है०, पिलखुवा शहर की 6.1465 है०, पिपलाबन्दपुर की 0.8919 है० एवं डूहरी की 14.813 है० की अर्जित की जा रही कुल 41.9464 है० भूमि का अंकन रुपये 325/- प्रतिवर्ग मीटर संस्तुत प्रतिकर की दर के पूर्णानुमोदन में कोई आपत्ति नहीं है।

भवदीय

(बी०एम० मीना)

आयुक्त,
मेरठ मण्डल, मेरठ।

संख्या एवं दिनांक उपरोक्तानुसार।

प्रतिलिपि-उपाध्यक्ष, हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड को जिलाधिकारी गाजियाबाद के उक्त पत्र दिनांक 10.09.2007 के क्रम में सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्रवाई हेतु प्रेषित।

(बी०एम० मीना)

आयुक्त,
मेरठ मण्डल, मेरठ।

उ० प्र० शासन के शासनादेश सं० 1718/1-13-2001-2 व 24/2001-रा-31 दिनांक 29/09/2001 के द्वारा करार नियमावली के अन्तर्गत प्रतिकर की दर के अनुमोदन के संबंध में जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में आहूत बैठक दिनांक 30/08/2007 का कार्यवृत्त

उक्त बैठक में निम्न अधिकारीगण उपस्थित हुए-

- | | | |
|---|--|--------------|
| 1 | श्री अजय कुमार शुक्ला, जिलाधिकारी, गाजियाबाद | अध्यक्ष |
| 2 | श्री कर्ण सिंह चौहान, सचिव, हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण | संयोजक सदस्य |
| 3 | डा० (श्रीमती) आभा गुप्ता, अपर जिलाधिकारी (भू० अ०) | विशेष आगत्री |
| 4 | श्री रावजीत राम, अपर जिलाधिकारी (वित्त/राजस्व) | सदस्य |
| 5 | श्री चेतन प्रकाश, सब रजिस्ट्रार- प्रथम, हापुड़ | सदस्य |
| 6 | श्री करकंद सिंह, सब रजिस्ट्रार-द्वितीय, हापुड़ | सदस्य |

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण द्वारा टेक्सटाइल सेन्टर योजना, पिलखुवा हेतु भूमि अधिग्रहण भू-अध्याप्ति अधिनियम 1894 के प्राविधानों के अन्तर्गत की जा रही है। उक्त योजना में राजस्व ग्राम- डूहरी, पिपलाबन्दपुर पिलखुवा शहर व पिलखुवा देहात की 41.9464 हेक्टेयर भूमि सम्मिलित है। उक्त भूमि हेतु भू-अर्जन अधिनियम की धारा 4(1)/17 व 6(1)/17 की विज्ञापित क्रमशः दिनांक 24/11/2005 एवं दिनांक 23/06/2006 को प्रकाशित हुई। करार नियमावली के माध्यम से अधिगत की जाने वाली भूमि का दर के सम्बन्ध में कृषकों को वाता की गयी है। उपरोक्त जिलाधिकारी, गाजियाबाद की अध्यक्षता में उपरोक्त शासनादेश दिनांक 29/09/2001 के द्वारा गठित समिति को बैठक दिनांक 22/01/2006 में करार नियमावली के माध्यम से भूमि प्राप्त करने के लिये प्रतिकर की दर रु० 240/- प्रति वर्ग मी० की सारतुति उपरान्त दिनांक 18/03/2006 को आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी थी। उक्त स्वीकृत दर रु० 240/- प्रति वर्ग मीटर से योजना के 107 किसानों में से मात्र 23 छोटे किसानों द्वारा सहमति होकर करार पत्र पर हस्ताक्षर किये गये, किन्तु अन्य किसानों ने भूमि की अत्यधिक दरों की मांग करते हुए दर रु० 240/- प्रति वर्ग मी० पर करार पत्र भरने से मना कर दिया और तीव्र प्रतिकार किये।

चूँकि इस क्षेत्र के कृषक रिलायन्स एनर्जी पावर प्रोजेक्ट के विपरीत मुआवजे को लेकर विभिन्न राजनीतिक नेताओं की अगुवाई में आन्दोलनरत रहे हैं, जिस कारण यहां तथा आसपास का पूरा क्षेत्र भी उक्त आन्दोलनों से प्रभावित हुआ है। प्रस्तावित टेक्सटाइल सेन्टर योजना रिलायन्स एनर्जी पावर प्रोजेक्ट के समीप स्थित है, जिससे प्रभावित होकर यहां के किसानों द्वारा भी बड़ी दर पर मुआवजे की मांग की जाने लगी एवं योजना का भी विरोध किया गया। फलस्वरूप गाजियाबाद में आवास विकास परिषद द्वारा रु० 800/- प्रति वर्ग मी० की दर से किसानों से समझौता कराया हुआ करार पत्र भरवाये गये हैं। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं हेतु भी कृषकों द्वारा इससे भी अधिक दर की मांग की जा रही है, जैसा कि समाचार पत्रों में प्रकाशित होता रहा है। राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र में भूमि की दरों में अचानक हुई वृद्धि के कारण इस योजना के कृषक भी समझौते से मुकर गये। फिर भी प्राधिकरण द्वारा पूर्व अनुमोदित करार की दरों पर लगातार किसानों से बैठकें कर समझौते के प्रयास किये गये, परन्तु किसान पूर्व में हुए समझौते की दर पर अपनी जमीन देने पर सहमत नहीं हुए। यहाँ यह भी उल्लेखनीय है कि प्राधिकरण द्वारा उक्त योजना में गूखण्डों का पंजीकरण किया जा चुका है। ऐसी परिस्थिति में प्राधिकरण को शीघ्र कब्जा प्राप्त करने के अलावा अन्य कोई विकल्प नहीं है। शासन द्वारा भी करार के माध्यम से भूमि प्राप्त किये जाने की प्राथमिकता की नीति के क्रम में करार नियमावली के माध्यम से ही शीघ्र कब्जा प्राप्त किया जाना अर्जन निकाय के व्यापक हित में है। शीघ्र भौतिक कब्जा प्राप्त न होने से योजना पर विपरीत प्रभाव अवश्यरामापी है।

यहां ध्यातव्य है कि हापुड़ पिलखुवा विकास प्राधिकरण की प्रीत विहार द्वितीय वरण योजना में मुआवजा दर रु० 325/- प्रति वर्ग मीटर एवं किसानों को 10 प्रतिशत भूमि का मुआवजा संकत हुए 6 प्रतिशत आवासीय भूमि को विकसित करते हुए रु० 147/- प्रति वर्ग मीटर की दर से विकास शुल्क लेकर भूमि प्राप्त करने का समझौता दिनांक 21/06/2007 को किसानों से वि० 21 गया है।

(Handwritten signatures and marks)

समिति को अवगत कराया गया कि वस्तुतः "टेक्सटाइल सेक्टर योजना" टेक्सटाइल से जुड़े उद्यमियों के लिये वस्त्र मन्त्रालय भारत सरकार के सहयोग से प्रस्तावित है। योजना का भू-उपयोग भी प्रस्तावित पिलखुवा महायोजना-2021 में औद्योगिक भू-उपयोग में प्रस्तावित है। तदनुसार योजना एवं प्रस्तावित करार के संबंध में प्राधिकरण की 23वीं वार्ड बैठक में भी वस्तुस्थिति से अवगत करा दिया गया है। अतः योजना के व्यापक हित में कृषकों से हुई वार्ता में निम्नलिखित शर्तों के साथ सहमति बनी है:-

1. भूमि के मुआवजे की दर रु0 325/- प्रति वर्ग मीटर।
2. योजनाअन्तर्गत 2 प्रतिशत अत्यधिक भूमि किसानों हेतु अर्जित की जायेगी एवं अपरिचित व्यवसायिक भूमि का 60 प्रतिशत भूमि किसानों को विक्रय हेतु विकसित करके ही जायेगी एवं विक्रय की उमर 2 प्रतिशत भूमि का अर्जन आवश्यक है। अतः ही विक्रय कार्य हेतु गटर परिसर में व्यवस्था में ही जाने वाले प्रत्येक घर रु0 150/- प्रति वर्ग मीटर से विक्रय करके कृषकों से लिया जायेगा।
3. गांव का विकास कार्य प्राथमिकता के आधार पर किया जायेगा।
4. पूर्व में करार नियमावली के अन्तर्गत दिनांक 22/01/2006 के क्रम में की गयी वस्तुति के अन्तर्गत 23 कृषकों के साथ दर रु0 240/- प्रति वर्ग मीटर की दर से कराये गये करार पत्रों को अपास्त करते हुए उन्हें भी मुआवजा वर्तमान दर एवं शर्तों के आधार पर ही किया जायेगा।

समिति द्वारा उपरोक्तानुसार पूर्व में हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की प्रीत विहार फंज द्वितीय योजना हेतु दी गयी भूमि की दर रु0 325/- प्रति वर्ग मीटर एवं 6 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि दिये जाने के प्रस्ताव का परीक्षण किया गया। इसी प्रकार 30 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा दी गयी दर रु0 800/- प्रति वर्ग मीटर का भी परीक्षण किया गया। 30 प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा दी गयी दर रु0 800/- प्रति वर्ग मीटर की दर इस योजना हेतु अत्यधिक प्रतीत होती है, क्योंकि आवास विकास परिषद की योजना गाजियाबाद शहर की सीमा से लगी हुई है और हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की टेक्सटाइल सेक्टर योजना ग्रामीण क्षेत्र में एवं गाजियाबाद शहर से काफी दूर लगभग 20 किलोमीटर दूर स्थित है।

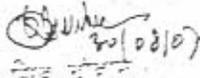
अतः उक्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा प्रस्तावित दर एवं शर्तों का परीक्षण एवं परेशोलन उपरान्त समिति इस निष्कर्ष पर पहुची है कि अर्जन निकाय, योजना एवं कृषकों के व्यापक हितों को दृष्टिगत रखते हुए रु0 325/- प्रति वर्ग मीटर की प्रस्तावित दर पूर्ण रूपेण न्यायोचित प्रतीत होती है। यह समिति प्राधिकरण द्वारा पूर्व में हुए समझौते दिनांक 22/01/2006 द्वारा सहमत दर रु0 240/- प्रति वर्ग मीटर के स्थान पर अर्जित भूमि के प्रतिकर स्वरूप रु0 325/- प्रति वर्ग मीटर की दर एवं उपरोक्तानुसार शर्तों के साथ करार नियमावली के माध्यम से आपसी समझौते के आधार पर प्रतिकर निर्धारण/अग्निनिर्णय किये जाने की अनुशंसा करती है।

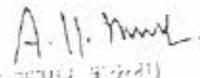

(दतन प्रकाश)
सब रजिस्ट्रार-प्रधान
हापुड/सदर


(क.स.सिंह)
सब रजिस्ट्रार-द्वितीय
हापुड/सदर


(सर्वजीत राम)
पी0सी0एस0
अपर जिलाधिकारी (वि0/रा0)
हापुड/सदर


(डी0 आमा गुप्ता)
पी0सी0एस0
अपर जिलाधिकारी (गु0आ0)
हापुड/विशेष आगन्त्री


(क.सिंह)
पी0सी0एस0
सचिव
हापुड-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
हापुड/संयोजक सदस्य


(अजय कुमार कुमर)
पी0सी0एस0
जिलाधिकारी
गाजियाबाद/हापुड
गाजियाबाद

विषय: गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट में पर्यटन विभाग से वित्त पोषित विकास योजना के अन्तर्गत स्नान घाट एवं महिला चेंज रूम के पुनरीक्षित आगणन के संबंध में।

प्रस्ताव: जनपद गाजियाबाद में गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट की विकास योजना को पर्यटन विभाग द्वारा शासनादेश सं० 128/41-2006-10क/2002 दिनांक 16/01/2006 द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी थी। योजना के लिये रू० 457.90 लाख की धनराशि पर्यटन विभाग द्वारा स्वीकृत की गयी थी। योजना के लिये हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण को कार्यदायी संस्था नामित किया गया है। गढ़मुक्तेश्वर-बृजघाट के विकास हेतु गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13/12/2004 को मै० ए० एन० वी० कन्सलटेंट के माध्यम से परियोजना प्रस्तुत की गयी, जिसके क्रम में पर्यटन विभाग द्वारा रू० 457.90 लाख की निम्नानुसार मदवार स्वीकृति प्रदान की गयी।

तालिका-1

(रू० लाख में)

क्रम सं०	कार्य का नाम	स्वीकृत धनराशि
01.	महिला चेंज रूम	4.64
02.	सुलभ शौचालय	15.00
03.	यूरिनल्स का निर्माण	3.30
04.	लैण्ड स्केपिंग	0.75
05.	जैटी का निर्माण	47.94
06.	नये घाट का निर्माण	170.22
07.	कनेक्टिंग ब्रिज	8.74
08.	शवदाह गृह का निर्माण	36.27
09.	परिक्रमा मार्ग का निर्माण	169.36
10.	इम्प्रूवमेंट ऑफ इम्बीऐन्सेंज़	1.68
	योग	457.90

स्वीकृत मदों के अनुसार परियोजना के अलग-2 मदों के आगणन प्राधिकरण द्वारा दिनांक 13/02/2006 को सक्षम अधिकारी से स्वीकृत कराये गये। स्वीकृत परियोजना जिस ड्राइंग पर तैयार करायी गयी, उसमें तकनीकी विशेषज्ञों से स्ट्रक्चरल डिजाइन की जांच/तकनीकी परामर्श उस समय नहीं प्राप्त किया गया था, तथापि स्वीकृत परियोजना के अनुसार निविदायें दिनांक 21/04/2006 को आमंत्रित कर ली गयीं, क्योंकि शासन के दिशा-निर्देशों के अनुसार कार्य शीघ्र प्रारम्भ कराये जाने थे।

पर्यटन विभाग से स्वीकृत आगणनों के जो ड्राइंग परियोजना में सम्मिलित किये गये थे, उनकी स्ट्रक्चरल जांच/परीक्षण सिंचाई विभाग/आई० आई० टी० रूडकी या अन्य उच्च तकनीकी संस्था से नहीं करायी गयी थी। चूंकि परियोजना के मदों में कार्य गंगा नदी के तट पर कराया जाना प्रस्तावित था, इसलिये सुरक्षा की दृष्टि से उच्चाधिकारियों के निर्देश पर इन मदों/कार्यों हेतु स्ट्रक्चरल जांच/परामर्श सिंचाई विभाग से प्राप्त करने हेतु पत्र सं० 16/उपा०/एच०पी०डी०ए०/०७ दिनांक 09/01/2007 प्रेषित किया गया। जिसमें सिंचाई विभाग के अधिशासी अभियंता द्वारा घाट की ड्राइंग/डिजाइन का परीक्षण कर अपने पत्र सं० 177/है०व०खं०/ दिनांक 14/01/2007 द्वारा चार दिन्दुओं पर अपनी राय/परामर्श दिया।

उक्त परमर्श के क्रम में उच्चाधिकारियों द्वारा यह निर्देशि दिये गये कि स्नान घाट/जेटी का निर्माण कार्य गंगा नदी के अन्दर नाव प्लेटफार्म के रूप में किया जाना है, जो कि विशिष्ट श्रेणी का कार्य है, जिसकी जांच आई० आई० टी० रूडकी से करायी जाये। उक्त के परिप्रेक्ष्य में कन्सलटेंट द्वारा तैयार की गयी ड्राइंग/डिजाइन पत्र सं० 1177/उपा०/प्रशा०/एच०पी०डी०ए०/०७ दिनांक 27/02/2007 द्वारा आई० आई० टी० रूडकी को भेजी गयी, जिसका परीक्षण करते आई० आई० टी० रूडकी के विशेषज्ञ डा० भूपेन्द्र सिंह के पत्र सं० आई.आई.टी.आर./सी.ई.डी./बी.एस./कन्सल०/2007 दिनांक 10/04/2007 द्वारा परामर्श दिया गया कि:-

- 1 संरचना के जो कार्य सीमेंट-कॉक्रीट में कराये जाने हैं, उनका ग्रेड एम-30 मिक्स्ड प्रयोग किया जाये।
- 2 पाइल फाउण्डेशन सुरक्षित है।

उक्त के क्रम में ग्रेडेशन के संबंध में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा दिनांक 26/04/2007 को अनुमोदन प्रदान किया गया तथा सिंचाई विभाग एवं आई० आई० टी० रूडकी के सुझावों/परामर्श एवं उच्चाधिकारियों के निर्देशानुसार कार्य प्रारम्भ कराया गया। पूर्व की ड्राइंग/डिजाइन एवं विशिष्टताओं में काफी भिन्नता आने के कारण घाट की लम्बाई 60.00

मीटर के सापेक्ष 73.20 मीटर हो जाने के कारण पर्यटन से स्वीकृत धनराशि के सापेक्ष बढोत्तरी निम्न प्रकार से होना सम्भावित है:-

तालिका-2

(रु० लाख में)

क्रम सं०	कार्य का नाम	पर्यटन विभाग से स्वीकृत धनराशि	निविदा की धनराशि	पुनरीक्षित धनराशि	बढोत्तरी की धनराशि
01.	नये घाट का निर्माण	170.22	174.21	241.75	71.53
02.	महिला चेंज रूम	4.64	4.82	8.42	3.78

पुनरीक्षित धनराशि के अनुसार तालिका-2 के कार्य पूर्ण कराने में स्वीकृत निविदा से रु० 75.31 लाख का अतिरिक्त व्यय आयेगा। कार्यवृद्धि के लिये पुनरीक्षित धनराशि का आंकलन पूर्व की स्वीकृत निविदा की दरों पर ही किया गया है, जो कि वर्तमान दरों से 20 प्रतिशत निम्न है। कार्य इस प्रवृत्ति के हैं कि बढे हुए कार्य की अलग से निविदा किया जाना सम्भव नहीं है।

अतः उपरोक्त 02 कार्यों नये घाट के निर्माण एवं महिला चेंज रूम के निर्माण हेतु पुनरीक्षित धनराशि, जो तालिका-2 में दी गयी है, के अनुसार रु० 75.31 लाख की कार्यवृद्धि के लिये अतिरिक्त व्यय/विचलन की स्वीकृति एवं अवस्थापना मद से उक्त व्यय को वहन करने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

विषय:- प्रस्तावित औद्योगिक मानचित्र सं० 228/07-08, 229/07-08 व 230/07-08 एवं प्रस्तावित व्यवसायिक मानचित्र सं० 14/08-09 के संबंध में।

प्रस्ताव: खसरा नं० 696, 696, 693 व 696, ग्राम अच्छेजा, हापुड़ के भू-भाग पर श्री कृष्ण कुमार पुत्र श्री ओम प्रकाश, श्रीमती मायावती पत्नी श्री रतन लाल एवं श्री दीपक कुमार पुत्र श्री ईश्वर चन्द द्वारा प्रस्तावित औद्योगिक मानचित्र क्रमशः मानचित्र सं० 228/07-08, मानचित्र सं० 229/07-08 एवं मानचित्र सं० 230/07-08 तथा श्री विजेन्द्र सिंह पुत्र श्री खचेडू व श्रीमती सविता पुत्री स्व० श्री शिवचरण सिंह द्वारा प्रस्तावित व्यवसायिक मानचित्र सं० 14/08-09 प्रस्तावित किये गये हैं। उक्त मानचित्र इसलिये स्वीकृत नहीं किये गये क्योंकि उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 17/03/2008 में प्रस्तावित थे, जो कि विधान सभा उपचुनाव हेतु आदर्श आचार संहिता लागू होने के कारण स्थगित कर दी गयी थी।

वर्तमान बोर्ड बैठक में एजेण्डा के बिन्दु सं० 18 पर उक्त विषयक प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया गया है।

अतः उपरोक्त के क्रम में भू-अर्जन हेतु प्रस्तावित स्थल पर प्रस्तुत मानचित्रों के संबंध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विषय:- मै० सरस्वती अम्माल एजूकेशनल ट्रस्ट द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र के संबंध में।

प्रस्ताव: मै० सरस्वती अम्माल एजूकेशनल ट्रस्ट द्वारा हरित पट्टी में किये गये बेसमेंट निर्माण को अनुमन्य करने हेतु अपने पत्र दिनांक 20/12/2007 द्वारा अनुरोध किया गया था, जिसमें संस्था द्वारा उक्त बेसमेंट में योग, मनन, आध्यात्मिक एवं धार्मिक प्रवचन केन्द्र/सत्संग, मरीजों के फूडिंग एवं बोर्डिंग की अनुमन्यता चाही गयी थी। इस संबंध में एक प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड की 25वीं बैठक दिनांक 26/12/2007 के विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिसमें बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया:-

“जोनिंग रेग्यूलेशन के अनुसार हरित पट्टी में प्रदान की जाने वाली अनुमन्यता के अनुसार बेसमेंट के निर्माण को शमनित किया जाये, परन्तु सतही भाग (ग्राउण्ड लेविल) को हरा-भरा रखा जाये।”

पुनः इसी प्रस्ताव पर प्राधिकरण की 26वीं बोर्ड बैठक दिनांक 21/01/2008 में निम्न अनुपालन आख्या अंकित की गयी:-

“पिलखुवा महायोजना-2021 के शासन से अनुमोदन के उपरान्त नियमानुसार शमन की कार्यवाही की जायेगी।”

पिलखुवा महायोजना-2021 के पृष्ठ सं० 25 पर हरित पट्टी के संबंध में निम्न टिप्पणी अंकित है:-

“हरित पट्टी क्षेत्र में केवल जोनिंग रेगुलेशन्स के प्रावधानों के अन्तर्गत अनुमन्य क्रियायें ही अनुमन्य की जायेंगी। सामान्यतः इसमें निर्माण क्रियाओं को हतोत्साहित किया जायेगा।”

अब संस्था ने अपने पत्र दिनांक 10/04/2008 द्वारा अपने सम्पूर्ण निर्माण के शमन/प्रस्तावित मानचित्र की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण में प्रस्तुत किया है। प्रस्ताव के साथ संस्था द्वारा इस आशय का शपथ-पत्र दिया गया है कि हरित पट्टी में स्थित बेसमेंट को मिट्टी भराकर बन्द कर दिया जायेगा तथा ऊपरी सतह पर वृक्षारोपण कर हरा-भरा रखा जायेगा।

पिलखुवा महायोजना-2021 की हरित पट्टी के संबंध में टिप्पणी एवं संस्था के शपथ पत्र के आधार पर हरित पट्टी में निर्मित बेसमेंट को मिट्टी भराकर बन्द (अप्रयोग्य) करने एवं सतही भाग (ग्राउण्ड लेविल) को हरा-भरा रखने के प्राविधानों के साथ संस्था के मानचित्र को शमन करने के संबंध में प्रस्ताव माननीय प्राधिकरण बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत है।

विषय:- रेबन ऑर्गेनिक्स प्रा० लि०, रामपुर रोड़, हापुड़, जिला गाजियाबाद के औद्योगिक शमन मानचित्र हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

प्रस्ताव: मैनेजिंग डायरेक्टर, रेबन ऑर्गेनिक्स प्रा० लि०, रामपुर रोड़, हापुड़ द्वारा इस आशय का पत्र दिनांक 20/04/2008 प्रस्तुत किया गया है कि खसरा नं० 923, 1160/2 व 1161/2 स्थित हापुड़ खास, जिला गाजियाबाद पर उनके पूर्व से कार्यरत लेदर उद्योग से संबंधित निर्माण का शमन मानचित्र स्वीकृत किया जाये। श्री इलाही द्वारा अवगत कराया गया है कि उनकी इकाई जिला औद्योगिक केन्द्र गाजियाबाद में पंजीकृत है तथा उ० प्र० प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड तथा नगर पालिका परिषद, हापुड़ से अनापत्ति प्राप्त है।

उक्त प्रकरण में इकाई का शमन मानचित्र वाद संख्या 219/04 के अन्तर्गत प्राधिकरण में दिनांक 03/03/2005 को प्रस्तुत किया गया था। प्राधिकरण द्वारा सम्यक विचारोपरान्त शमन मानचित्र को भू-उपयोग के विरुद्ध होने के कारण दिनांक 16/04/2005 को निरस्त कर दिया गया था। आवेदक द्वारा पुनः अनाधिकृत निर्माण प्रारम्भ करने के कारण उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा वाद संख्या 127/06 दर्ज की गयी। इससे पूर्व अनाधिकृत निर्माण के विरुद्ध दर्ज वाद संख्या 219/04 में सक्षम प्राधिकारी द्वारा निर्माण के ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 06/12/2007 को पारित किया गया, जिसके विरुद्ध विपक्षी द्वारा माननीय आयुक्त न्यायालय द्वारा अपने निर्णय दिनांक 06/12/2007 द्वारा प्राधिकरण के ध्वस्तीकरण आदेश दिनांक 06/10/2007 को निरस्त करते हुए वाद अवर न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया गया कि अपीलकर्ता द्वारा पूर्व में प्रेषित प्रस्तावों पर विचार करने के उपरान्त प्रश्नगत वाद को पुनः निस्तारित करें।

प्रकरण में वस्तुस्थिति यह है कि विपक्षी का मानचित्र प्राधिकरण द्वारा पूर्व में ही भू-उपयोग के विपरीत होने के कारण दिनांक 16/04/2005 को निरस्त किया जा चुका है, जो माननीय आयुक्त न्यायालय के संज्ञान में नहीं लाया गया। इसके अतिरिक्त विपक्षी की फ़ैक्ट्री जो खसरा नं० 923, 1160/2, 1161/2 हापुड़ खास में स्थित है, के

खसरा नं0 923 का अर्जन प्राधिकरण की लेदर स्थिति पार्ट-3 हेतु प्रस्तावित है। अर्जन विभाग की स्थलीय परिसम्पत्ति सूची के अनुसार खसरा नं0 923 में आवेदक की फ़ैक्ट्री स्थित होने की पुष्टि होती है।

मुख्यतः प्रकरण भू-उपयोग से संबंधित है। हापुड़ महायोजना-2021 में स्थल का भू-उपयोग "क्षेत्रीय पार्क" है। अतः भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

न्यायालय हापुड-मेरठ मण्डल मेरठ

अपील सं. 5 सं. 07-08

राजी प्रकाश झाही बनाम एच.पी.डी.ए.आर.

बीजा हापुड चरगना हापुड जिला उत्तरप्रदेश

न्याय आदेश दिनांक 6/12/07

06-11-1

पत्रावली पेश हुई। अपीलकर्ता के अधिवक्ता को सुना।
तथा अपील की पत्रावली का अवलोकन किया गया। 04-12-07

प्रस्तुत अपील सीपव, हापुड पिलखवा विकास प्राधिकरण द्वारा केस नं० 219/04 में पारित आदेश दिनांक 6-10-07 के विरुद्ध योजित की गयी है। अपीलकर्ता के अधिवक्ता का मुख्य कथन है कि उनके द्वारा प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तापित निर्माण हेतु नक्शा प्रस्तुत किया जा चुका है जिसका निस्तारण प्राधिकरण द्वारा अभी तक न करके प्रश्नगत ध्वस्तीकरण आदेश पारित किये गये है जो कि नियम विरुद्ध है।

न्यायवित्त में प्रस्तुत आंशिक रूप से स्वीकार की जाती है सीपव हापुड पिलखवा विकास प्राधिकरण द्वारा पारित प्रश्नगत आदेश दिनांक 6-10-07 निरस्त किया जाता है। वाद अवर न्यायालय को इस निर्देश के साथ प्रति प्रेषित किया जाता है कि अपीलकर्ता द्वारा पूर्व में प्रेषित प्रस्तावों पर विचार करने के उपरान्त प्रश्नगत वाद को पुनः निस्तारित करें।

|| देवेन्द्र पौधरी ||
आवृत्त,
मेरठ मण्डल, मेरठ।
6-12-07

न्यायालय हापुड-मेरठ
अधीशक
न्यायपालिका
मेरठ मण्डल, मेरठ
12/12/07

वास्तविकी कर्ता श्री...
सुलना कर्ता...
12/12/07

न्यायालय हापुड-मेरठ मण्डल
दिनांक 7/12/07
संख्या 12/12/07
12/12/07
6-12-07
12/12/07



12
36

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

प्रीत विहार, दिल्ली रोड, हापुड़-245101. ☎ 0122-2308764-65
वेबसाइट: www.hpdaonline.com, ई-मेल: hpda_1@rediffmail.com

वाद सं 219/2004

सेवा में

श्री हाजी इकराम इलाही
पुत्र श्री हाजी खलील
सगपुर रोड, हापुड़।

पत्र सं 3532/सचिव/एच0पी0डी0ए0/07

दिनांक - 06-10-07

महोदय,

आपके द्वारा बिना मानचित्र स्वीकृत कराये एक हाल का निर्माण करने हेतु कालमूस/पिलर खडे कर निर्माण कार्य किये जाने पर आपके विपरीत नोटिस पत्रांक 6894/ दिनांक 20/10/2004 को वाद सं 219/2004 के अन्तर्गत दिया गया था, जिसको मौके पर आपके चौकीदार श्री सलीम को उपलब्ध कराया गया था और आपको भी एक प्रति दिनांक 02/12/2004 को उपलब्ध करायी गयी थी। समय-समय पर अन्य नोटिस भी आपको प्रेषित किये गये, परन्तु आप द्वारा अनाधिकृत निर्माण को न रोके जाने के कारण इस कार्यालय के आदेश पत्रांक 554/सचिव/प्रवर्तन खण्ड/एच0पी0डी0ए0 दिनांक 23/02/2005 के द्वारा उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 के अन्तर्गत 15 दिन के अन्तर्गत निर्माण को गिराने का नोटिस दिया गया, जिसमें आपने दिनांक 26/02/2005 को उपस्थित होकर निवेदन किया कि प्रार्थी कम्पाण्ड मैप प्रस्तुत कर देगा। आपने उक्त अनाधिकृत निर्माण से संबंधित 0.473 हेक्टेयर भूमि विकेंताओं से कृषि कार्य करने हेतु कय की, परन्तु हापुड़-महायोजना-2005 के प्राविधानों के विपरीत आपने औद्योगिक प्रयोग हेतु अवैध निर्माण किया, जिसके कारण आप द्वारा प्रस्तुत शमन मानचित्र को निरस्त कर निर्माण गिराने हेतु नोटिस पत्रांक 554/सचिव/प्रवर्तन खण्ड/एच0पी0डी0ए0 दिनांक 23/02/2005 जारी किया गया, जिसकी सूचना आपको इस कार्यालय के पत्रांक 583/सचिव/प्रवर्तन खण्ड/एच0पी0डी0ए0 दिनांक 14/04/2005 द्वारा भी दी गयी। उक्त वाद में उल्लिखित अनाधिकृत निर्माण का अभी तक आपके द्वारा स्वतः ध्वस्तीकरण नहीं किया गया है, जबकि दो वर्ष से अधिक का समय व्यतीत हो चुका है। अतः उक्त परिस्थितियों में उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 धारा 27 के अन्तर्गत प्राधिकरण द्वारा ध्वस्तीकरण किये जाने के आदेश दिये जाते हैं और इस ध्वस्तीकरण कार्य में जो भी व्यय होगा, वह आपसे भू-राजस्व की भांति जिला कलेक्टर, गाजियाबाद के माध्यम से वसूल किया जायेगा।

06/10/07
(कर्ण सिंह चौहान)

सक्षम अधिकारी/सचिव

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

पृष्ठांक 3532/सचिव/एच0पी0डी0ए0/07
प्रतिलिपि:-

दिनांक - 06/10/07

- 1 उपजिलाधिकारी/क्षेत्राधिकारी, हापुड़ को इस आशय से प्रेषित कि कृपया समुचित पुलिस बल प्रदान करते हुए सुरक्षा तथा कार्यकारी मजिस्ट्रेट को मौके पर उपस्थित रहने हेतु एवं शान्ति व्यवस्था सुनिश्चित करने के निर्देश देने का कष्ट करें।
- 2 संबंधित सहायक अभियंता एवं अवर अभियंता को इस आदेश के साथ कि कृपया इस अवैध निर्माण को मौके पर प्राधिकरण के संसाधनों से ध्वस्त कराने का कष्ट करें एवं इस ध्वस्तीकरण में जो व्यय हुआ हो, उष्का वास्तविक विवरण प्रस्तुत किये जाये, जिससे कि उक्त व्यय की वसूली विपक्षी से भू-राजस्व की भांति किये जाने हेतु आदेश पारित किये जा सकें।

06/10/07
सक्षम अधिकारी/सचिव

१८

श्री राज कुंदर
श्री अमर
उपस्थित
दिनांक 06/10/07
सक्षम अधिकारी/सचिव

श्री अमर
दिनांक 06/10/07

विषय:- आउट सोर्सिंग के माध्यम से पिलखुवा महायोजना-2021 के अन्तर्गत जोनल डवलपमेन्ट प्लान्स बनाने के सम्बंध में।

प्रस्ताव: पिलखुवा महायोजना-2021 शासनादेश संख्या-91/8-3-2008-10महा/2003 दिनांक 11/02/08 द्वारा स्वीकृत होकर विज्ञप्ति के पश्चात दिनांक 16/02/08 से प्रभावी हो चुकी है। उ० प्र० नगर योजना एवं अधिनियम 1974 की धारा 9 के अनुसार "महायोजना की तैयारी के साथ ही साथ या उसके बाद यथाशक्य शीघ्र, प्राधिकरण क्षेत्रों में, जिनमें विकास क्षेत्र को विभाजित किया जा सकेगा, में से प्रत्येक के लिये क्षेत्रीय विकास योजना की तैयारी के लिए कार्यवाही करेगा।"

उपरोक्त विधिक प्राविधानों के सन्दर्भ में शासनादेश संख्या-876-8-3-2008-27 विधिक/2008 दिनांक 15/04/08 द्वारा शासन ने आउट सोर्सिंग के माध्यम से जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार कराने हेतु बिड डाक्यूमेन्ट भेजा है एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान तैयार कराने हेतु आवश्यक कार्यवाही शीघ्र सुनिश्चित करने का निर्देश दिया है।

शासन के उक्त निर्देश के अनुसार जोनल डवलपमेन्ट प्लान बनाने का कार्य निर्धारित बिड डाक्यूमेन्ट के अनुसार कराने हेतु कन्सलटेन्ट से तकनीकी व फाइनेन्सियल बिड आमंत्रित करने हेतु टेन्डर की प्रक्रिया शीघ्र प्रारम्भ की जा रही है।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत हैं।

विषय: मै० मैरिनो इण्डस्ट्रीज लि०, हापुड़ को अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत किये जाने के संबंध में।

प्रस्ताव: श्री एन० सिंह, अध्यक्ष, मैरिनो इण्डस्ट्रीज लिमिटेड, हापुड़ द्वारा प्रार्थना पत्र सं० एम. आई.एल./एच.पी.आर./सी.ओ.एम.एन./08-09/120 दिनांक 07/04/2008 (छायाप्रति संलग्न) प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लिखित किया गया है कि उक्त इकाई को कार्यालय - आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ के द्वारा दिनांक 11/01/2008 द्वारा शासनादेश संख्या 180/एक-1(43)1994 दिनांक 30/05/1994 के अन्तर्गत 12.50 एकड़ से अधिक भूमि औद्योगिक प्रयोजन हेतु कय किये जाने के संक्रमण को प्राधिकृत करने की अनुमति प्रदान की गयी है, लेकिन हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त भूमि के कय के संबंध में अनापत्ति प्रमाण-पत्र निर्गत नहीं किया गया है, जब कि शासनादेश 703/1-13-2004-0-31-2004-13 दिनांक 27/05/2004 के प्रस्तर- 2 में निम्न व्यवस्था की गयी है।

प्रस्तर-2 औद्योगिक इकाईयों द्वारा भविष्य में विस्तारीकरण हेतु व्यवस्थित भूमि अधिग्रहण कराये जाने से उद्योगों का विस्तारीकरण रुक जाता है तथा उद्यमियों समय तथा धन भूमि अवमुक्त कराने हेतु अपव्यय होता है। अतएव एतदपश्चात् भूमि का अधिग्रहण नहीं किया जायेगा। इस संबंध में यदि संस्था के पास आवश्यकता से अधिक भूमि है तथा भूमि अधिग्रहीत किया जाना जनहित में आवश्यक है, तो उद्योग निदेशक से आवश्यकता न होने का प्रमाण-पत्र प्राप्त करने के बाद ही अर्जन की कार्यवाही प्रारम्भ की जाये।

भूमि कय हेतु जिन गाटा संख्या की अनुमति दी है, उनमें से गाटा सं० 701, 703, 699, 698, 690, 691, 692, 675, 676, 672, 774, 772, 768, 769, 770, 764, 763, 765, 771 स्थित ग्राम अच्छेजा, तहसील हापुड़ हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की सिटी सेन्टर योजना में शामिल है, जिसका अर्जन प्रस्ताव दिनांक 14/01/2008 को जिलाधिकारी, गाजियाबाद को प्रेषित किया गया। जिलाधिकारी, गाजियाबाद द्वारा दिनांक 28/02/2008 को उक्त प्रस्ताव धारा 4/17 की कार्यवाही हेतु निदेशक, भूमि अध्याप्ति, राजस्व परिषद, लखनऊ को प्रेषित किया गया। शेष गाटा सं० 664, 776, 781 स्थित ग्राम अच्छेजा, तहसील

हापुड़ हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय विस्तार योजना के अन्तर्गत आते हैं। उक्त भूमि प्राधिकरण द्वारा आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु बोर्ड बैठक दिनांक 17/03/2008 में प्रस्तावित थे, जो कि विधान सभा उपचुनाव हेतु आदर्श आचार संहिता लागू होने के कारण स्थगित कर दी गयी थी।

वर्तमान बोर्ड बैठक में एजेण्डा के बिन्दु सं० 18 पर उक्त विषयक प्रस्ताव पुनः प्रस्तुत किया गया है।

मै० मैरिनो इण्डस्ट्री लि०, हापुड़ के किसी भी प्रतिनिधि द्वारा कभी भी अवगत नहीं कराया गया कि हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण द्वारा जो भूमि अपनी सिटी सेन्टर एवं आनन्द विहार विस्तार योजना में प्रस्तावित है, उसी के कुछ गाटा संख्याओं की मै० मैरिनो द्वारा क्रय करने की अनुमति ली जा रही है तथा पूर्व में कभी भी अनापत्ति प्रमाण-पत्र हेतु आवेदन नहीं किया गया। क्रय करने की अनुमति वाली भूमि संस्था की न होकर कृषकों की है। इस प्रकार उपरोक्त सन्दर्भित शासनादेश के प्रस्तर-2 के प्रावधान लागू न होने के कारण हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण के पत्र सं० 546/सचिव/एच०पी०डी०ए०/०८ दिनांक 29/03/2008 द्वारा श्री नगेन्द्र सिंह, अध्यक्ष, मै० मैरिनो इण्डस्ट्रीज लि०, हापुड़ को सूचित किया गया कि प्रस्तावित भू-अर्जन के कारण एन०ओ०सी० दिया जाना सम्भव नहीं है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विषय: पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्रों की स्वीकृति हेतु मार्गदर्शक सिद्धान्त का प्रस्ताव।

प्रस्ताव: पिलखुवा विकास क्षेत्र की महायोजना-2021 शासकीय स्वीकृति के उपरान्त दिनांक 16/02/2008 से प्रभावी हो गयी है। महायोजना में पिलखुवा के "नगरीय निर्मित क्षेत्र" के अन्तर्गत कतिपय मार्गों को "बाजार स्ट्रीट" के रूप में अंकित किया गया है।

महायोजना के प्रस्तर 8.3.1 (पृष्ठ-23) तथा "हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2000 व संशोधित उपविधि-2002-2004" के भाग- 5 प्रस्तर 3.5.1 (पृष्ठ-34) पर "बाजार स्ट्रीट" के बारे में निम्नलिखित प्राविधान हैं:-

1. पिलखुवा नगर में हापुड़ गाजियाबाद मुख्य मार्ग के अतिरिक्त सभी बाजारों में 4 मीटर की गहराई तक व्यवसायिक निर्माण तथा मुख्य हापुड़ गाजियाबाद मार्ग पर घोषित "बाजार स्ट्रीट" में 5 मीटर गहराई तक व्यवसायिक निर्माण अनुमत्य होगा। भूतल के अतिरिक्त तल पर आवासीय निर्माण ही अनुमत्य होगा। (यहां यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि हापुड़ महायोजना-2005 में "बाजार स्ट्रीट" की गहराई 6 मीटर से 12 मीटर तक अनुमत्य है -सन्दर्भ: हापुड़ महायोजना 2005 पृष्ठ 37)
2. भू-आच्छादन 40 प्रतिशत एवं एफ०ए०आर० 1.2 होगा।
3. भवन उपविधि के प्रस्तर 2.5.1.3 के अनुसार निर्मित क्षेत्र में सभी मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 4 मीटर होगी।

उपरोक्त के अतिरिक्त शासनादेश सं०-4252/9-आ-1-29विविध/98 आ०ब० दिनांक 28 अगस्त 2004, जिसकी प्रति "हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण भवन निर्माण एवं विकास उपविधि-2000 व संशोधित उपविधि-2002-2004" के साथ परिशिष्ट-2 के रूप में संलग्न है, के द्वारा भवन एवं निर्माण उपविधि के प्रस्तर 2.5.1 के उपरान्त के प्राविधानों को निम्न प्रकार से प्रतिस्थापित करने संबंधी शासन के निर्णय से अवगत कराया गया:-

क्रमांक	निर्माण अपेक्षार्यें	समस्त प्रकृति के निर्माण हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल वर्ग मीटर		
		100 तक	101-200	201-300
1.	भू-आच्छादन	75 प्रतिशत	75 प्रतिशत	70 प्रतिशत
2.	एफ० ए० आर०	2.0	1.75	1.75
3.	फ्रण्ट सैटबैक	1.2 मीटर	2 मीटर	3 मीटर
4.	बेसमेंट	अनुमत्य नहीं	अनुमत्य नहीं	भू-आच्छादन का 25%

- 2.5.1.5 300 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड पर पुननिर्माण की अनुज्ञा नये क्षेत्रों के बाई-लॉज के अनुसार देय होगी।
- 2.5.1.6 एकल आवास के अतिरिक्त अन्य विकास अथवा निर्माण कार्यों हेतु अनुज्ञा महायोजना, जोनल प्लान तथा भवन उपविधि-2000 के प्राविधानों के अनुसार देय होगी।

टिप्पणी:-

- (I) 100 वर्ग मीटर तक के कोने के भूखण्डों में साईड सैटबैक अनिवार्य नहीं होगा, जब कि 101 से 300 वर्ग मीटर के कोने के भूखण्डों हेतु साईड सैटबैक 1.0 मीटर होगा।
- (II) सडक की चौड़ाई 12 मीटर से कम होने की दशा में व्यवसायिक भूखण्डों हेतु बेसमेंट का निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।
- (III) एकल भवनों की अधिकतम ऊंचाई विद्यमान सडक की चौड़ाई तथा अनुमन्य फ्रंट सैटबैक के योग का डेढ गुना परन्तु अधिकतम 12.5 मीटर होगा।

शासनादेश दिनांक 28 अगस्त 2004 के उक्त वर्णित संशोधन प्राविधानों को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा 17वीं बैठक दिनांक 22/12/2005 में मद सं० 03 पर अंगीकृत किया गया और पत्र सं० 21/उपाध्यक्ष/प्रकाश दिनांक 16 फरवरी 2006 द्वारा शासन को प्रेषित किया गया। यद्यपि अभी तक शासन का अनुमोदन अप्राप्त है, परन्तु उ० प्र० नगर योजना एवं विकास अधिनियम, 1974 की धारा 56 एवं 57 के प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए उक्त संशोधन प्रस्तावों का अनुसरण करते हुए ही भवन मानचित्रों का निस्तारण किया जा रहा है।

भवन उपविधि के उपरोक्त सभी प्राविधानों के सन्दर्भ में हापुड़-पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्र स्वीकृति संबंधी प्रस्ताव प्राधिकरण की बैठक दिनांक 13/09/2005 एवं 22/12/2005 के अनुमोदनोपरान्त पत्रांक 21/उपाध्यक्ष/प्रकाश दिनांक 16 फरवरी 2006 (प्रतिलिपि संलग्न) द्वारा शासन के मार्गदर्शन हेतु प्रेषित किया गया था। शासन का मत अप्राप्त होने के कारण प्राधिकरण के तत्कालीन उपाध्यक्ष ने अपने पत्रांक 314/उपाध्यक्ष/एच०पी०डी०ए०/०६ दिनांक 17 जून 2006 (प्रतिलिपि संलग्न) द्वारा शासन को अनुरसारक भेज कर अवगत करा दिया कि ".....आर्थिक दृष्टि से कमजोर/अल्प आय वर्ग की आजीविका के दृष्टिगत एवं मानवीय आधार पर यह निर्णय लिया गया है कि उक्त प्रकरण पर समिति की आख्या के बोर्ड में अनुमोदन के आधार पर, शासन से स्वीकृति की प्रत्याशा में मानचित्र आवेदकों से इस आशय का शपथ पत्र लेते हुए कि इस संबंध में भविष्य में शासन से प्राप्त मार्गदर्शक सिद्धान्त आवेदकों पर लागू होंगे, जो उन्हें सहर्ष मान्य होंगे तथा जिसके विरुद्ध वे किसी न्यायालय/फोरम में कोई वाद दायर नहीं करेंगे,

मानचित्रों का निस्तारण किया जाये.....।" तब से "बाजार स्ट्रीट" के भवन मानचित्र तदनुसार निस्तारित किये जा रहे हैं।

अब दिनांक 16/02/2008 से पिलखुवा महायोजना-2021 प्रभावी हो जाने के फलस्वरूप पिलखुवा विकास क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के लिये जनता से प्राप्त भवन मानचित्रों के परीक्षण/स्वीकृति में कठिनाई आ रही है, क्योंकि निम्नलिखित बातें स्पष्ट नहीं हैं:-

1. बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में 4/5 मीटर गहराई की गणना सैटबैक छोड़ने के उपरान्त होगी या उसी 4 मीटर में से सैटबैक छोड़ना होगा?
2. पार्किंग हेतु प्राविधान करना होगा या नहीं?
3. यदि "बाजार स्ट्रीट" प्लॉट 6-7 मीटर तक गहराई का हो, तो सैटबैक व पार्किंग छोड़ने के उपरान्त नगण्य माप/क्षेत्रफल ही दुकान के लिये उपलब्ध होगा?
4. यदि बाजार स्ट्रीट में प्लॉट की गहराई 4 मीटर से काफी अधिक हो, तो सामने 4 मीटर भाग में व्यवसायिक उपयोग के बाद पीछे बचे भू-भाग में भू-आच्छादन क्या अपनाया जाये - शासनादेश दिनांक 28 अगस्त 2004 के अनुसार 70 - 75 प्रतिशत या भवन उपविधि के अनुसार 40 प्रतिशत?

उपरोक्त स्थिति के प्रकाश में पिलखुवा महायोजना-2021 के प्राविधानों को दृष्टिगत रखते हुए नगरीय निर्मित क्षेत्र में "बाजार स्ट्रीट" के मानचित्रों की स्वीकृति के लिये निम्नलिखित मार्गदर्शक सिद्धान्त प्राधिकरण बोर्ड के विचारार्थ प्रस्तुत हैं:-

1. नगरीय निर्मित क्षेत्र में " बाजार स्ट्रीट" के लिये विद्यमान मार्गों की न्यूनतम चौड़ाई 4 मीटर होगी।
2. बाजार स्ट्रीट में भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, फ्रंट सैटबैक, बेसमेंट के प्राविधान उक्त सन्दर्भित शासनादेश दिनांक 28 अगस्त, 2004 के अनुसार अनुमन्य होंगे।
3. बाजार स्ट्रीट भूखण्डों में फ्रंट सैटबैक के बाद अनुपातिक पार्किंग का प्राविधान करने के उपरान्त 4/5 मीटर गहराई तक व्यवसायिक उपयोग अनुमन्य होगा।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

प्रेषक,

उपाध्यक्ष
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण,
हापुड़।

सेवा में,

प्रमुख सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ० प्र० शासन, लखनऊ।

पत्र सं० २१/ ३२२२२ / ३२२२२ दिनांक: १६ फरवरी २००६

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत १०० वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों हेतु पार्किंग क्षेत्रफल एवं निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोग हेतु सड़क की चौड़ाई के सम्बन्ध में।

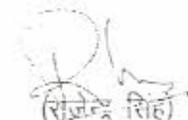
महोदया,

वर्तमान में शासन द्वारा समस्त विकास प्राधिकरणों हेतु भवन उपविधि २००० लागू की गयी है। विभिन्न विकास प्राधिकरणों में इससे पूर्व लागू भवन उपविधि में १०० वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों को पार्किंग क्षेत्रफल से छूट प्रदान की गयी थी, किन्तु वर्तमान भवन उपविधि २००० में इसका कोई उल्लेख नहीं है। कई छोटे भूखण्डों में न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल छोड़े जाने पर आच्छादित क्षेत्रफल बहुत कम उपलब्ध हो पाता है। अतः प्राधिकरण की १६वीं बोर्ड बैठक दिनांक १३/०९/२००५ में १०० वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों को पार्किंग क्षेत्रफल की अनिवार्यता से मुक्त किये जाने का प्रस्ताव रखा गया था। साथ ही इसी बोर्ड बैठक में निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोग हेतु सड़क की चौड़ाई को पुनरीक्षित किये जाने का प्रस्ताव भी रखा गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्तावों के परीक्षण हेतु तीन सदस्यीय समिति का गठन किया गया। समिति की आख्या प्राधिकरण की अगली बोर्ड बैठक दिनांक २२/१२/२००५ में अनुमोदनार्थ प्रस्तुत की गयी, जिस पर बोर्ड द्वारा इस निर्देश के साथ अनुमोदन प्रदान किया गया है कि समिति के मत के सम्बन्ध में शासन का मार्गदर्शन प्राप्त कर लिया जाये। प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक १३/०९/२००५ एवं २२/१२/२००५ में उपरोक्त के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रस्ताव, उन पर बोर्ड का निर्णय तथा समिति की आख्या संलग्न है।

महोदया, दिनांक १३/०९/२००५, जब कि उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक में रखा गया था, के पश्चात् से १०० वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों हेतु प्राप्त मानचित्र स्वीकृत नहीं हो पा रहे हैं। प्राधिकरण में छोटे - २ भूखण्डों पर पुरानी दुकानों के निर्माण हेतु कई मानचित्र प्राप्त होते हैं, मुख्यतया दुकानों के जीर्ण-क्षीर्ण एवं संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हो जाने के कारणवश तथा बहुधा परिवार की आजीविका का साधन भी मात्र ये दुकाने ही होती हैं। अतः इन तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में अनुरोध है कि कृपया समिति की आख्या पर शीघ्र शासन का मार्गदर्शन प्रदान करने का कष्ट करें ताकि शहर में अति लघु व्यवसायियों को न्यायोचित राहत प्रदान की जा सके।

सादर,

भवदीय


(राजेंद्र सिंह)
उपाध्यक्ष

पृष्ठांक २१ / ३२२२२ / ३२२२२ दिनांक: १६ फरवरी २००६

प्रतिलिपि-

-मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, ७, बंदरिया बाग, लखनऊ को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।


उपाध्यक्ष
१६/११/०६

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

By Registered Post.

प्रेषक,

उपाध्यक्ष
हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण,
हापुड़।

सेवा में,

सचिव
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
उ० प्र० शासन, लखनऊ।

पत्र सं० 1314 134/22/21/HA/2006/06 दिनांक: 17 जून 2006

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण क्षेत्र के अन्तर्गत 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों हेतु पार्किंग क्षेत्रफल एवं निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोग हेतु सड़क की चौड़ाई के सम्बन्ध में।

महोदय,

कृपया, उपरोक्त विषयक इस कार्यालय के पत्र सं० 21/उपाध्यक्ष/प्रकाश, दिनांक 16 फरवरी 2006 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 22/12/2005 में उपरोक्त के सम्बन्ध में पारित निर्णय के अनुपालन में शासन से मार्गदर्शन प्रदान करने हेतु अनुरोध किया गया था। सन्दर्भित पत्र की छायाप्रति संलग्न है।

महोदय, दिनांक 13/09/2005, जब कि उक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड बैठक में रखा गया था, के पश्चात् से 100 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों पर दुकानों हेतु प्राप्त मानचित्रों का निस्तारण नहीं हो पा रहा है। प्राधिकरण में छोटे-छोटे भूखण्डों पर पुरानी दुकानों के निर्माण हेतु कई मानचित्र प्राप्त होते हैं, मुख्यतया दुकानों के जीर्ण-क्षीर्ण एवं संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हो जाने के कारणवश तथा बहुधा परिवार की आजीविका का साधन भी मात्र ये दुकानें ही होती हैं। अतः इस सम्बन्ध में अनुरोध है कि आर्थिक दृष्टि से कमजोर/अल्प आय वर्ग की आजीविका के दृष्टिगत एवं मानवीय आधार पर यह निर्णय लिया गया है कि उक्त प्रकरण पर समिति की आख्या के बोर्ड में अनुमोदन के आधार पर, शासन से स्वीकृति की प्रत्याशा में, मानचित्र-आवेदकों से इस आशय का शपथ-पत्र लेते हुए, कि इस संबंध में भविष्य में शासन से प्राप्त मार्गदर्शक सिद्धान्त आवेदकों पर लागू होंगे, जो उन्हें सहर्ष मान्य होंगे तथा जिसके विरुद्ध वे किसी न्यायालय/फोरम में कोई वाद दायर नहीं करेंगे, मानचित्रों का निस्तारण किया जाये। कृपया, अनुरोध है कि प्रश्नगत प्रकरण में शासन का मार्गदर्शन शीघ्र प्रदान करने का कष्ट करें।

सादर,

भवदीय


(राजेंद्र सिंह)
उपाध्यक्ष

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

o/c

प्राधिकरण की 16वीं बोर्ड बैठक, दिनांक 13/09/2005 के
मद सं० 3 एवं 4 पर पारित निर्णय द्वारा गठित समिति की आख्या

प्राधिकरण की 16वीं बोर्ड बैठक के मद सं० 3 पर 100 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर दुकानों को पार्किंग क्षेत्रफल की अनिवार्यता से मुक्त किये जाने तथा मद सं० 4 पर निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोग हेतु सड़क की चौड़ाई पुनरीक्षित किये जाने का प्रस्ताव रखा गया था। प्राधिकरण बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्तावों के परीक्षण हेतु तीन सदस्यीय समिति का गठन किया गया। गठित समिति द्वारा प्रस्ताव पर विचार किया गया एवं मुख्यतया व्यवहारिक समस्याओं पर विचार करते हुए समिति का निष्कर्ष निम्नवत् है।

पूर्व भवन उपविधि में 100 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर दुकानों को पार्किंग क्षेत्रफल से छूट प्रदान की गई थी, किन्तु वर्तमान भवन उपविधि-2000 में इस छूट का कोई उल्लेख नहीं है। प्राधिकरण में छोटे-छोटे भूखण्डों पर पुरानी दुकानों के पुनर्निर्माण हेतु कई मानचित्र प्राप्त होते हैं, मुख्यतया दुकानों के जीर्ण-क्षीर्ण एवं संरचनात्मक रूप से असुरक्षित हो जाने के कारणवश तथा बहुधा परिवार की आजीविका का साधन भी मात्र ये दुकानें ही होती हैं। समिति प्रस्ताव के इस तथ्य से सहमत है कि अत्यधिक छोटे भूखण्डों में न्यूनतम पार्किंग क्षेत्रफल (17.19 वर्ग मी०) छुड़वाये जाने से निर्माण हेतु क्षेत्रफल बहुत कम उपलब्ध हो पाता है।

समिति मद सं० 4 के इस प्रस्ताव से भी सहमत है कि नगरीय निर्मित क्षेत्रों में व्यवसायिक प्रयोग हेतु सड़क की 4.0 मी० चौड़ाई कम है। अतः उक्त व्यवहारिक समस्याओं पर विचार करते हुये तथा आर्थिक दृष्टि से कमजोर/अल्प आय वर्ग की आजीविका के दृष्टिगत समिति निर्मित क्षेत्रों में 100 वर्ग मी० तक के भूखण्डों पर व्यवसायिक प्रयोग हेतु निम्नवत् संस्तुति करती है।

- 1 नगरीय निर्मित क्षेत्र में न्यूनतम 6.0 मी० चौड़ी सड़कों पर मात्र फुटकर दुकानें (जोनिंग रेगुलेशन में अंकित) अनुमत्य हों, अन्य व्यवसायिक प्रयोग नगरीय व्यापारिक केन्द्र अंकित सड़कों (बाजार स्ट्रीट) पर अनुमत्य हों, जिसके लिये सड़क की चौड़ाई जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार मानी जाये। किसी स्थान पर सड़क की चौड़ाई उक्त से कम होने पर आवश्यक रोड वाइडनिंग छोड़ी जाये।
- 2 सड़क के किनारे से/रोड वाइडनिंग छोड़ने के उपरान्त नगरीय व्यापारिक केन्द्र अंकित सड़कों (बाजार स्ट्रीट) पर महायोजना में अंकित गहराई तक जोनिंग रेगुलेशन के अनुसार व्यवसायिक प्रयोग तथा नगरीय निर्मित क्षेत्र की अन्य सड़कों पर 6.0 मी० गहराई तक फुटकर दुकाने अनुमत्य हों।
- 3 भूतल पर अधिकतम 30 वर्ग मी० आच्छादित क्षेत्रफल पर दुकान एवं अन्दर से जीना देते हुये प्रथम तल पर अधिकतम 30 वर्ग मी० आच्छादित क्षेत्रफल पर भण्डारण हेतु सैट बैंक एवं पार्किंग के लिये भूखण्ड के अग्रभाग में निम्नवत् खुला स्थान छोड़ा जाये। निम्न से अधिक खुला स्थान आवश्यक होने पर समस्त खुला स्थान भूखण्ड के अग्रभाग में छोड़ा जाये। अन्य समस्त प्राविधान भवन उपविधि-2000 के अनुसार अनुमत्य हों। शमन के प्रकरणों में निम्न चौड़ाई का 40 प्रतिशत, किन्तु अधिकतम 1.0 मी० तक का निर्माण फन्ट सैटबैंक की शमन दरों के अनुसार शमनीय हो।

भूखण्ड क्षेत्रफल	न्यूनतम खुला स्थान
25 वर्ग मी० तक	1.50 मी० चौड़ा
25 - 50 वर्ग मी० तक	2.50 मी० चौड़ा
50 - 100 वर्ग मी० तक	4.00 मी० चौड़ा

- 4 उपरोक्तानुसार 30 वर्ग मी० से अधिक आच्छादित क्षेत्रफल पर दुकान/भण्डारण प्रस्तावित होने पर अथवा 100 वर्ग मी० से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों पर व्यवसायिक प्रयोग हेतु सैट बैंक एवं पार्किंग क्षेत्रफल भवन उपविधि के अनुसार छोड़े जाये।

(एस० एस० वमा)
प्रभारी सचिव
एच०पी०डी०ए०

(के० वी० शुक्ला)
सहयुक्त नियोजक
एन०सी०आर० सेल, गाजियाबाद

(राजपूत कौशिक)
सहयुक्त नियोजक
नगर एवं ग्राम्य नियोजन विभाग
मेरठ सांभागीय खण्ड, मेरठ

विषय:- पिलखुवा महायोजना-2021 में "कृषि" भू-उपयोग में अनुमन्य क्रियाओं के लिये भवन निर्माण के सम्बन्ध में मानक निर्धारण हेतु।

प्रस्ताव: पिलखुवा महायोजना शासनादेश सं० 91/8-3-2008-10-महा०/2003 दिनांक 11 फरवरी 2003 द्वारा स्वीकृत होकर विज्ञप्ति के प्रकाशन की दिनांक 16 फरवरी,2008 से प्रभावी हो चुकी है। इस महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार "कृषि" भू उपयोग जोन में विशेष अनुमति से "मंडी, गोदाम, वेयरहाउस, संग्रहण केन्द्र, जंकयार्ड/कबाडखाना" सहित कुछ अन्य क्रियायें अनुमन्य हैं। मुख्य शर्त यह है कि यह क्रियायें न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर होनी चाहिए परन्तु "कृषि" भू उपयोग जोन में इन क्रियाओं के लिए निर्माण सम्बन्धी मानक (सैटबैक, भू-आच्छादन, एफ०ए०आर० इत्यादि) का उल्लेख न तो महायोजना में है और न ही भवन उपविधि में है।

यहाँ यह उल्लेख करना समीचीन होगा कि प्राधिकरण बोर्ड ने अपनी 21वीं बैठक दिनांक 15 नवम्बर,2006 में "कृषि" भू उपयोग जोन के अन्तर्गत नर्सरी उपयोग के लिए मानक निर्धारण हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव निम्न प्रकार अनुमोदित किए गए थे :-

1-भूखण्ड का क्षेत्रफल	न्यूनतम 2000 वर्ग मीटर
2-पहुँच मार्ग	न्यूनतम 9.0 वर्ग मीटर
3-सैट बैक	चारों ओर न्यूनतम 6.0 मी०
4-अधिकतम भूआच्छादन	10 प्रतिशत
5-अधिकतम एफ०ए०आर०	0.15
6-बाऊंड्रीवाल की अधिकतम उचाई	1.0 मी०

उपरोक्त सन्दर्भ में यह उल्लेखनीय है कि पिलखुवा महायोजना- 2001 के प्रस्तर 8.6.3 में "हरित पट्टी" क्षेत्र में अनुमन्य क्रियाओं के लिए अधिकतम 05 प्रतिशत भू-आच्छादन तथा 0.10 एफ०ए०आर० की स्वीकृति का प्राविधान है। नगर नियोजन सिद्धान्त के अनुसार "कृषि" एवं "हरित पट्टी" दोनों ही "ग्रीन" उपयोग हैं- "हरित पट्टी" organised green की श्रेणी में आती है, जबकि "कृषि" unorganised green की श्रेणी में आता है।

उपरोक्त तथ्यों के प्रकाश में प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष यह प्रस्ताव प्रस्तुत है कि "कृषि" भू-उपयोग जोन में अनुमन्य समस्त क्रियाओं हेतु अधिकतम 05 प्रतिशत भू-आच्छादन तथा 0.10 एफ०ए०आर० का मानक निर्धारित करने पर विचार कर लिया जाए।

अतः उपरोक्त प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ तथा निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

विषय: हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार द्वितीय चरण आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बन्ध में।

प्रस्ताव: हापुड़ शहर व्यापारिक दृष्टिकोण से एन० सी० आर० का महत्वपूर्ण शहर है। हापुड़ एवं पिलखुवा की वर्तमान में लगभग 3.50 लाख आबादी है। प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं एवं बिल्डर्स द्वारा आवासीय योजनाओं को विकसित करने के पश्चात लगभग 1.50 लाख की आबादी आगामी पांच वर्षों में बढ़ना सम्भावित है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा इस नगर को क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में विकसित करने का निर्णय लिया गया है तथा ग्रेटर नोएडा की तर्ज पर आवासीय योजना को विकसित करना है। शासन द्वारा वर्ष 2007-08 में 200.00 एकड़ भूमि के अर्जन का लक्ष्य निर्धारित किया गया था, जिसके सापेक्ष मात्र 170.00 एकड़ भूमि का ही अर्जन प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। वर्ष 2008-09 हेतु 500.00 एकड़ भूमि अर्जित किये जाने हेतु शासन द्वारा लक्ष्य निर्धारित किये जाने की सम्भावना है। अतः उक्त के परिप्रेक्ष्य में आनन्द विहार द्वितीय चरण योजना विकसित किये जाने हेतु ग्राम- सबड़ी की 58.9540 हेक्टेयर भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
अनुसूची

क्र० सं०	ग्राम का नाम	परगना व तहसील	जिला	खसरा सं०	कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
1	सबड़ी	हापुड़	गाजियाबाद	49 मि०	2.4640	0.0640
2				50 मि०	1.8140	0.3790
3				51 मि०	3.2850	2.1100
4				204 मि०	1.4770	1.1770
5				208	1.5200	1.5200
6				211 मि०	0.7700	0.7500
7				218	0.4030	0.4030
8				219	0.5030	0.5030
9				228	1.1190	1.1190
10				229 मि०	1.2370	0.6918
11				231 मि०	1.5520	0.7896
12				232 मि०	0.9900	0.5694
13				233 मि०	0.9340	0.4836
14				234 मि०	1.6780	0.8040
15				238 मि०	2.6410	0.9330
16				240	0.4700	0.4700
17				241	0.4230	0.4230
18				242	0.4020	0.4020
19				244	0.4320	0.4320
20				245	0.3830	0.3830
21				248	0.9900	0.9900
22				250 मि०	4.5030	3.4640
23				251	0.2400	0.2400
24				252 मि०	5.2850	3.9850
25				255	0.2120	0.2120
26				256	0.2180	0.2180
27				257	0.1830	0.1830
28				259	1.3010	1.3010
29				260	0.2230	0.2230

अधीक्षक
हापुड़


MR

261	1.0430	1.0430
263	1.2810	1.2810
265 मि०	0.7710	0.2348
266 मि०	0.7040	0.0540
269 मि०	0.9310	0.5680
270 मि०	1.0540	1.0148
270/711 मि०	0.0380	0.0080
271	0.8130	0.8130
272	1.0920	1.0920
273	1.6230	1.6230
275	0.8230	0.8230
276 मि०	2.4130	2.0134
278	2.5440	2.4624
279	0.8880	0.8880
280	0.1640	0.1640
281	1.0030	1.0030
285	1.0980	1.0980
286	1.0680	1.0680
287	1.5300	1.5300
288 मि०	1.1930	1.1282
289 मि०	2.0110	0.8426
292	0.7160	0.0480
298	0.2120	0.2120
299 मि०	3.0890	1.7202
300 मि०	0.9030	0.0336
321	1.9210	1.9210
322 मि०	1.7030	1.4978
323 मि०	0.7000	0.1798
324	0.4870	0.1634
325	2.2620	1.1988
432	2.6440	0.0240
435 मि०	1.6000	1.5568
437 मि०	0.5850	0.5650
438 मि०	0.3900	0.3740
441 मि०	0.5370	0.0160
444	0.4910	0.0392
448 मि०	1.1630	0.5150
450 मि०	0.6180	0.3544
452	0.2210	0.2210
458 मि०	0.2910	0.1260

29-2015
31/01/15

[Handwritten signature]

विषय: हापुड़ विकास क्षेत्र में ग्राम – अच्छेजा की 78.1400 हेक्टेयर भूमि आनन्द विहार विस्तार आवासीय योजना हेतु अर्जित किये जाने के सम्बंध में।

प्रस्ताव: हापुड़ शहर व्यापारिक दृष्टिकोण से एन० सी० आर० का महत्वपूर्ण शहर है। हापुड़ एवं पिलखुवा की वर्तमान में लगभग 3.50 लाख आबादी है। प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं एवं बिल्डर्स द्वारा आवासीय योजनाओं को विकसित करने के पश्चात लगभग 1.50 लाख की आबादी आगामी पांच वर्षों में बढ़ना सम्भावित है।

राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र योजना बोर्ड द्वारा इस नगर को क्षेत्रीय केन्द्र के रूप में विकसित करने का निर्णय लिया गया है तथा ग्रेटर नोएडा की तर्ज पर आवासीय योजना को विकसित करना है। शासन द्वारा वर्ष 2007-08 में 200.00 एकड़ भूमि के अर्जन का लक्ष्य निर्धारित किया गया था, जिसके सापेक्ष मात्र 170.00 एकड़ भूमि का ही अर्जन प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। वर्ष 2008-09 हेतु 500.00 एकड़ भूमि अर्जित किये जाने हेतु शासन द्वारा लक्ष्य निर्धारित किये जाने की सम्भावना है। अतः उक्त के परिप्रेक्ष्य में आनन्द विहार विस्तार योजना विकसित किये जाने हेतु ग्राम- अच्छेजा की 78.1400 हेक्टेयर भूमि के अर्जन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अवलोकनार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण
अनुसूची

क्र० सं०	ग्राम का नाम	परगना व तहसील	जिला	खसरा सं०	कुल क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)	अर्जित क्षेत्रफल (हेक्टेयर में)
	अच्छेजा	हापुड़	गाजियाबाद	555 मि०	5.8470	1.9610
				560	0.4930	0.4930
				562 मि०	1.6150	1.1470
				564 मि०	0.0760	0.0360
				565 मि०	0.0510	0.0450
				566	0.1900	0.1900
				568	0.0760	0.0760
				569	0.0370	0.0370
				573	0.2530	0.2530
				574	0.9150	0.9150
				584	0.0280	0.0280
				586	1.9310	1.6605
				587	1.6380	1.6380
				590	0.8780	0.8780
				591	2.1650	2.1650
				594 मि०	1.1560	0.1380
				595 मि०	0.8510	0.3320
				597	0.2160	0.2160
				598	0.0670	0.0670
				599	0.0720	0.0720
				602 मि०	0.8270	0.0190
				603 मि०	2.1480	0.3080
				604 मि०	1.7080	1.2920
				605 मि०	2.0670	2.0130
				607	0.3400	0.3400
				608	0.3400	0.3400
				609	1.2560	1.2560
				611	0.6040	0.6040
				612/2	0.3240	0.3240

अध्यक्ष


NT

612/3	0.3230	0.3230
612/4	0.3230	0.3230
612/1	0.3230	0.3230
615	0.8050	0.8050
616	1.3110	1.3110
618	0.6590	0.6590
619	0.5590	0.5590
621	1.5750	1.5750
622	1.1320	1.1320
625	0.0380	0.0380
628	0.0060	0.0060
629	0.0060	0.0060
630	0.0060	0.0060
631	0.0040	0.0040
632	0.0040	0.0040
633	0.0200	0.0200
634	0.0200	0.0200
635	0.0100	0.0100
636	3.2460	3.2460
638 मि०	0.5500	0.4930
649	0.0500	0.0500
651	0.6240	0.6240
653	0.2770	0.2770
654	0.1010	0.1010
655	0.1900	0.1900
656	0.0760	0.0760
657	0.1900	0.1900
658	0.1520	0.1520
659	0.5220	0.5220
660	1.2490	1.2490
661	0.2280	0.2280
662	0.2530	0.2530
663	0.3920	0.3920
664	2.5830	2.5830
666	0.3960	0.3960
667	0.4440	0.4440
668	0.3400	0.3400
672 मि०	0.2360	0.0596
674	0.8090	0.8090
675 मि०	0.8350	0.1344

श-स

[Handwritten signature]

693 मि०	3.0670	2.7310
696	1.3120	1.0891
714 मि०	1.0660	0.9252
715	0.9810	0.9810
716 मि०	0.3490	0.3490
736 मि०	0.2310	0.0290
737 मि०	2.1070	1.1310
738 मि०	2.4750	1.9018
745 मि०	4.6830	3.4870
757 मि०	3.4320	3.0196
771 मि०	0.2950	0.0374
772 मि०	0.9920	0.4700
774 मि०	3.3360	2.0480
776	0.0440	0.0440
777	0.3630	0.3630
778	0.4400	0.4400
779	0.7200	0.7200
781	0.4650	0.4650
793 मि०	0.5960	0.5752
794 मि०	0.8560	0.7600
808 मि०	0.8400	0.4390
832 मि०	1.1120	0.9920
834	0.2860	0.2860
835	0.9860	0.9860
836	0.6530	0.6530
837	2.2450	2.2450
839	1.2930	1.2930
840	1.2940	1.2940
842	0.4490	0.4490
843	1.8150	1.8150
844	0.0470	0.0470
845	0.0240	0.0240
846	0.0260	0.0260
847	0.0590	0.0590
848	1.7400	1.7400
849	0.3470	0.3470
850	0.3480	0.3480
852	0.3470	0.3470
856	0.6700	0.6700
857	0.6890	0.6890

अ-स,


०१

110			858	0.6270	0.6270
111			859	0.7640	0.7640
112			860	0.7210	0.7210
113			861 मि०	0.3900	0.0912
114			864 मि०	0.5300	0.2200
115			865 मि०	0.4740	0.2350
116			866	0.3800	0.3800
117			868	0.0100	0.0100
योग			117 नं०	96.0120	78.1400 हैक्टेयर या 193.0839 एकड़

अ.स.स

[Handwritten signature]
०५

मद सं०- 19

विषय: अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।



हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़

की

अटार्इसवीं बोर्ड बैठक

हेतु

अतिरिक्त मद की कार्य-सूची

दिनांक: 09/05/2008

समय: 10:00 बजे पूर्वाह्न

स्थान:-

सभागार, मण्डलायुक्त कार्यालय, मेरठ

हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण

की

अटार्इसवीं बोर्ड बैठक

दिनांक 09/05/2008

अतिरिक्त मद की विषय सूची

मद सं०	विषय	पृष्ठ सं०
01	हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़, खसरा नं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।	01

अतिरिक्त मद सं०- 01

विषय: हापुड़-पिलखुवा विकास प्राधिकरण, हापुड़ द्वारा आनन्द विहार आवासीय योजना में सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़, खसरा नं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद के अधिग्रहण के संबंध में।

प्रस्ताव: श्री राकेश कुमार गुप्ता, श्री महेन्द्र कुमार गुप्ता, श्री मुकेश कुमार गुप्ता व श्री महीप कुमार गुप्ता पुत्रगण श्री आशा राम; श्रीमती संतोष गुप्ता पत्नी श्री मुकेश कुमार, श्रीमती सुधा गुप्ता पत्नी श्री महेन्द्र कुमार श्रीमती मीना गुप्ता पत्नी श्री महीप कुमार एवं श्री राकेश कुमार पति स्व० श्रीमती बीना गुप्ता, निवासी 96, राधापुरी, हापुड़, जनपद गाजियाबाद द्वारा आयुक्त महोदय को प्रेषित अपने प्रार्थना पत्र द्वारा प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना में अर्जित की गयी भूमि लघुउद्योग ईकाई सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़, खसरा नं० 453, 454 व 455 ग्राम अच्छेजा, गाजियाबाद को अर्जन मुक्त किये जाने का अनुरोध किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा अपने प्रार्थना पत्र में जिलाधिकारी, गाजियाबाद के यहां से दिनांक 15/09/1982 को रोड साइड लैण्ड अधिनियम के अन्तर्गत एवं दिनांक 12/07/1982 को नियत प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र, हापुड़ से मानचित्र पास कराकर निर्माण करके जिला उद्योग केन्द्र द्वारा लघु उद्योग ईकाई सुपर सॉप इण्डस्ट्रीज़ को प्रारम्भ किये जाने का उल्लेख किया गया है।

माननीय बोर्ड के संज्ञान में लाना है कि खसरा सं० 453, 454 व 455, ग्राम अच्छेजा, जनपद गाजियाबाद का अधिग्रहण प्राधिकरण की आनन्द विहार आवासीय योजना हेतु किया गया है, जिसकी धारा 4(1)/17 एवं 6(1)/17 की अधिसूचना क्रमशः दिनांक 24/11/2005 एवं 13/07/2006 को प्रकाशित की गयी थी।

प्रार्थीगण द्वारा उक्त भू-अर्जन के विरुद्ध माननीय उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट सं० 578/2006 राकेश कुमार बनाम स्टेट ऑफ यू० पी० व अन्य तथा रिट सं० 2101/2006 श्रीमती संतोष गुप्ता व अन्य बनाम स्टेट ऑफ यू० पी० व अन्य दायर की गयी हैं, जो माननीय उच्च न्यायालय में विचाराधीन हैं।

अतः उपरोक्त के क्रम में खसरा सं० 453, 454 व 455, ग्राम अच्छेजा, जनपद गाजियाबाद की भूमि को प्राधिकरण की आनन्द विहार योजना हेतु किये गये भू-अर्जन से मुक्त किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।