

मैरठ विकास प्राधिकरण

की

पार्वी बोर्ड बैठक

दिनांक १३-३-९६

का

कार्यग्रह

मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ की बैठक दिनांक 13-3-96

समय : 3-00 बजे (अपराह्न)

स्थान : आयुक्त सभाकक्ष ।

उपस्थिति :

1- श्री एच०एल०बिरदी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ ।	अध्यक्ष
2- श्री ए०पी०सिंह	प्रमुख सचिव, आवास उ०प्र०शासन, लखनऊ ।	सदस्य
3- श्री दीपक सिंघल	जिलाधिकारी, मेरठ ।	सदस्य
4- श्री राजीव कुमार	उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, मेरठ ।	सदस्य
5- श्रीमती अंशुलि आर्या	मुख्य नगर अधिकारी नगर निगम, मेरठ ।	सदस्य
6- श्री एन०एन०थपलियाल	संयुक्त निदेशक कोषागार, मेरठ ।	सदस्य
7- श्री मुकेश चन्द्रा	महाप्रबन्धक उद्योग, मेरठ । (प्रतिनिधि - संयुक्त निदेशक उद्योग)	सदस्य
8- श्री एस०बी दफतरदार	सहयुक्त नियोजक (प्रतिनिधि- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश)	सदस्य
9- श्री ओ०पी०सिंघल	अधीक्षण अभियन्ता (प्रतिनिधि- आवास आयुक्त आवास विकास परिषद, लखनऊ ।)	सदस्य
10- श्री आर०डी०गुप्ता	अधीक्षण अभियन्ता नगर क्षेत्र उ०प्र०राज्य विद्युत परिषद	सदस्य
11- श्री शैलेन्द्र कुमार जैन	अधीक्षण अभियन्ता (प्रतिनिधि - प्रबन्ध निदेशक उ०प्र० जलनिगम)	सदस्य

मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ की बैठक दिनांक 13-3-96 का कार्यवृत्त

मेरठ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनांक 13-3-96 को आयुक्त, मेरठ मण्डल/अध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में अपराह्न 3-00 बजे आयुक्त सभाकक्ष में प्रारम्भ हुई। बैठक में उपस्थिति प्रमुख सचिव, आवास, उ०प्र० शासन श्री अखण्ड प्रताप सिंह जी का प्राधिकरण की ओर से अध्यक्ष महोदय द्वारा स्वागत किया गया, अन्य उपस्थित अधिकारियों का भी स्वागत किया गया। बैठक में निम्न अधिकारियों/सदस्यों ने भाग लिया :-

1- श्री एच०एल०बिरदी	आयुक्त, मेरठ मण्डल, मेरठ।	अध्यक्ष
2- श्री ए०पी०सिंह	प्रमुख सचिव, आवास उ०प्र० शासन, लखनऊ।	सदस्य
3- श्री दीपक सिंघल	जिलाधिकारी, मेरठ।	सदस्य
4- श्री राजीव कुमार	उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, मेरठ।	सदस्य
5- श्रीमती अंशुलि आर्या	मुख्य नगर अधिकारी नगर निगम, मेरठ।	सदस्य
6- श्री एन०एन०थपलियाल	संयुक्त निदेशक कोषागार, मेरठ।	सदस्य
7- श्री मुकेश चन्द्रा	महाप्रबन्धक उद्योग, मेरठ। (प्रतिनिधि - संयुक्त निदेशक उद्योग)	सदस्य
8- श्री एस०बी दफतरदार	सहयुक्त नियोजक (प्रतिनिधि- मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तर प्रदेश)	सदस्य
9- श्री ओ०पी०सिंघल	अधीक्षण अभियन्ता (प्रतिनिधि- आवास आयुक्त आवास विकास परिषद, लखनऊ।)	सदस्य
10- श्री आर०डी०गुप्ता	अधीक्षण अभियन्ता नगर क्षेत्र उ०प्र० राज्य विद्युत परिषद	सदस्य
11- श्री शैलेन्द्र कुमार जैन	अधीक्षण अभियन्ता (प्रतिनिधि - प्रबन्ध निदेशक उ०प्र० जलनिगम)	सदस्य

बैठक में मदवार निम्न निर्णय लिये गये ।

मद संख्या - 1

मेरठ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनाँक 15-11-95 की कार्यवृत्त की पुष्टि ।

सर्वसम्मति से मेरठ विकास प्राधिकरण की बोर्ड बैठक दिनाँक 15-11-95 के कार्यवृत्त की पुष्टि की गयी ।

मद संख्या - 2

प्राधिकरण की बोर्ड की दिनाँक 15-11-95 में पारित विभिन्न प्रस्तावों की अनुपालन आख्या ।

अनुपालन आख्या से प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को अवगत कराया गया ।

मद संख्या - 3

व्यवसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण की प्रक्रिया में संशोधन के सम्बन्ध में ।

मेरठ विकास प्राधिकरण की बिषम परिस्थितियों को देखते हुए एवं व्यवसायिक परिसम्पत्तियों के निस्तारण में आने वाली कठिनाईयों को दृष्टिगत रखते हुए व्यवसायिक सम्पत्तियों के निस्तारण की प्रक्रिया में प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार संशोधन किये जाने की आवश्यकता पायी गयी । इससे वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के निस्तारण में तेजी आयेगी । तदनुसार प्रस्ताव अनुमोदित किया गया एवं उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि पहले आओ, पहले पाओ के सिद्धान्त पर निस्तारित वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों का विवरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा ।

मद संख्या - 4

वाणिज्यिक भूखण्ड एवं निर्मित परिसम्पत्तियों के आरक्षित दर निर्धारण की प्रक्रिया में संशोधन के सम्बन्ध में।

वाणिज्यिक भूखण्ड एवं निर्मित परिसम्पत्तियों के आरक्षित दर निर्धारण की प्रक्रिया को प्राधिकरणकी विषम परिस्थितियों को देखते हुए प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया । इससे वाणिज्यिक परिसम्पत्तियों के निस्तारण में तीव्रता आयेगी एवं विभिन्न संस्थाओं का ऋण बोझ भी कम हो सकेगा इसे दृष्टिगत रखते हुए प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

मद संख्या - 5

प्राधिकरण के अर्द्धनिर्मित/अपूर्ण आवासीय भवनों को “जहाँ है, जैसा है” के सिद्धान्त पर आबंटन/विक्रय की योजना।

प्राधिकरण के पास काफी संख्यां में अपूर्ण/अर्द्धनिर्मित बिल्टप परिसम्पत्तियाँ हैं इनके निस्तारण न होने से करीब 50-00 करोड रुपये की धनराशि इन परिसम्पत्तियों में लॉकड (Lockef) है । इस विषम स्थिति को देखते हुए अपूर्ण/अर्द्धनिर्मित बिल्टप परिसम्पत्तियों का त्वरित निस्तारण सुनिश्चित करने के लिये प्रस्तुत प्रस्ताव निम्न संशोधनों,

क- यह योजना केवल 31-12-96 तक लागू रहेगी ।

ख- योजना का पर्याप्त प्रचार/प्रसार सुनिश्चित किया जायेगा । इसके लिये समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित किये जायेंगे ।

ग- प्रस्ताव के अनुसार आरक्षित मूल्य निर्धारित कर आबंटन हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार आरक्षित मूल्य निर्धारित कर मोहरबन्द निविदा के माध्यम से ऐसे भवनों का निस्तारण किया जायेगा जहाँ सम्भव होगा वहाँ ऐसे अर्द्धनिर्मित भवनों को ग्रुप/क्लस्टर बनाकर इन्हें ग्रुप या क्लस्टर के लिये आरक्षित मूल्य निर्धारित कर मोहरबन्द निविदा के माध्यम से निस्तारण किया जायेगा । इसके साथ ही उपाध्यक्ष को यह अधिकार होगा कि ऐसी परिसम्पत्तियों के आबंटन हेतु वे आवेदन पत्र प्राप्त करके यदि एक परिसम्पत्ति के लिये एक से अधिक आवेदन पत्र प्राप्त आते हैं तो इसमें लाटरी के द्वारा आबंटी का चयन किया जायेगा ।

घ- इस प्रकार निस्तारित किये गये भवनों के ब्यौरे प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष समय-समय पर प्रस्तुत किये जायेंगे । सहित अनुमोदित किया गया ।

मद संख्या - 6

अवशेष आवासीय परिसम्पत्तियों के त्वरित निस्तारण के लिये मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में संशोधन एवं इनकी अध्यतन स्थिति ।

प्राधिकरण के द्वारा विकसित एवं निर्मित परिसम्पत्तियों के त्वरित निस्तारण पर जोर दिया गया । अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारण के सम्बन्ध में प्रमुख सचिव, आवास महोदय की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा दिनाँक 20-1-96 को प्रसारित दिशा निर्देश से सभी माननीय सदस्यों को अवगत कराया गया । इसमें अलोकप्रिय सम्पत्ति के निस्तारण हेतु सिद्धान्त तय किये गये हैं । इसके अतिरिक्त प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनाँक 11-1-93 के मद संख्या-5 पर भवनों/भूखण्डों के मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया से भी माननीय सदस्यों को अवगत कराया गया ।

अवशेष आवासीय परिसम्पत्ति के त्वरित निस्तारण के लिये मूल्य निर्धारण की प्रक्रिया में संशोधन किये जाने की आवश्यकता पायी गयी, साथ ही शासन द्वारा अलोकप्रिय सम्पत्तियों के निस्तारणके लिये जारी किये गये मार्गदर्शक सिद्धान्त को लागू किया जाना भी आवश्यक पाया गया । इसे देखते हुए दिनाँक 31-12-96 तक प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार परिसम्पत्तियों के मूल्य निर्धारण किये जाने एवं अलोकप्रिय सम्पत्तियों के अभिज्ञापन किये जाने एवं इनके मूल्य निर्धारण किये जाने पर अनुमोदन प्रदान किया गया ।

मद संख्या - 7

निजी क्षेत्र के निर्माताओं को बल्क आवासीय भूमि उपलब्ध कराने के सम्बन्ध में ।

प्राधिकरण के पासी काफ अधिक मात्रा में उपलब्ध बल्क आवासीय भूमि को निजी क्षेत्र के निर्माताओं को लाईसेन्स के आधार पर उपलब्ध कराने

की आवश्यकता पायी गयी । इससे जहाँ एक ओर बल्क भूमि का निस्तारण होगा वहाँ दूसरी ओर इससे प्राप्त होने वाली धनराशि से प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति सुदृढ हो सकेगी । प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को निजी क्षेत्र के निर्माताओं को बल्क आवासीय भूमि उपलब्ध कराने की प्रकाशित योजना से अवगत कराया गया जिसके तहत प्रथम चरणमें दिनांक 20-2-96 तक पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र आमन्त्रित किये गये थे परन्तु केवल दो ही निजी निर्माताओं के प्रस्ताव प्राप्त हुए इस कारण से यह तिथि 20-3-96 तक बढ़ा दी गयी है । प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को निजी क्षेत्र के निर्माताओं को बल्क आवासीय भूमि उपलब्ध कराने की प्रस्तावित योजना से भी अवगत कराया गया । प्रस्तुत प्रस्ताव निम्न संशोधनों के साथ अनुमोदित किया गया :-

क- पूर्व प्रकाशित योजना जिसके अन्तर्गत दिनांक 20-2-96 तक दो निजी क्षेत्र के निर्माताओं से पंजीकरण हेतु आवेदन पत्र प्राप्त हुए है, का पंजीकरण स्वीकार कर लिया जाये । इसमें से एक आवेदक टैक्नोलाजी पार्क्स लि० 50-51, रीगल बिल्डिंग पार्लियामेन्ट स्ट्रीट, नई दिल्ली के बारे में अनुपूरक मद संख्या-1 पर निर्णय लिया गया है । दूसरे निजी निर्माता ओ०पी०बी०के०कन्स्ट्रक्शन लि०, जी-६ वं७ विक्रम टावर, 16 राजेन्द्र पैलेस, नई दिल्ली को भूमि आरक्षित दर पर जिसके अनुसार शताब्दी नगर में भूमि की आरक्षित दर रु० 400/- प्रति वर्गमीटर, वेदव्यासपुरी योजना में आरक्षित दर रु० 400/- प्रति वर्गमीटर, राममनोहर लोहिया नगर में आरक्षित दर रु० 350/- प्रति वर्गमीटर एवं गंगानगर योजना में आरक्षित दर रु० 450/- प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गयी है, में आबंटन करने के लिये ऑफर भेजने एवं आबंटन आदेश प्रसारित करने के लिये उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया ।

ख- निजी निर्माताओं को बल्क आवासीय भूमि आबंटित करने से सम्बन्धित प्रस्तावित योजना जो दिनांक 20-3-96 के बाद प्रकाशित की जायेगी, में कुल आबंटित की जाने वाली भूमि का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर ग्रुप हाऊसिंग का निर्माण किया जायेगा एवं कुल निर्मित किये जाने वाले ग्रुप हाऊसिंग फ्लैट्स में से कम से कम 25 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग फ्लैट्स का आच्छादित क्षेत्रफल 80 वर्गमीटर तक रखा जायेगा । इसके अतिरिक्त भूमि के

कुल मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि निजी निर्माता द्वारा बल्क भूमि आबंटन के ऑफर पत्र जारी होने की तिथि से 7 दिन के अन्दर जमा करनी होगी । कुल भूमि मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि जमा होने के पश्चात आवंटन पत्र जारी किया जायेगा । बल्क भूमि पर कब्जा प्राप्त करने के लिये उक्त 10 प्रतिशत के अतिरिक्त कुल भूमि के मूल्य का 15 प्रतिशत अर्थात् कुल भूमि के मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि प्राप्त कर एवं कुल मूल्य का 25 प्रतिशत बैंक गारन्टी प्रस्तुत करने पर तीन माह के अन्दर कब्जा प्राप्त कर लिया जायेगा, शेष 75 प्रतिशत धनराशि आबंटन पत्र जारी होने के चार बर्षों में 8 छमाही किश्तों में निजी क्षेत्र के निर्माता से ली जायेगी । प्रथम छमाही किश्त आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से छः माह के अन्दर देय होगी । आबंटन की तिथि से निजी निर्माता से कुल मूल्य के सापेक्ष प्राप्त होने वाली अवशेष धनराशि पर 20 प्रतिशत बार्षिक दर पर ब्याज लिया जायेगा । समय से भुगतान करने की स्थिति में इसमें 5 प्रतिशत का रिवेट निजी निर्माता को उपलब्ध होगा ।

उपरोक्त संशोधनों के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

मद संख्या-8

इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना के लिये भूखण्ड का आबंटन का प्रस्ताव ।

मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित योजनाओं में इंजीनियरिंग कालेज, मैनेजमेन्ट कालेज एवं अन्य परम्परागत व गैर परम्परागत शिक्षण एवं प्रशिक्षण संस्थाओं की स्थापना के लिये प्रकाशित योजना से प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को अवगत कराया गया । प्राधिकरणके पास उपलब्ध बल्क भूमि की मात्रा को देखते हुए सभी सदस्यों का यह मत था कि यदि प्राधिकरण की विकसित योजनाओं में इंजीनियरिंग, मैनेजमेन्ट, मेडीकल या अन्य शिक्षण एवं प्रशिक्षण संस्थाओं के लिये भूमि आबंटित की जाती है तो इसे योजनाओं में उपलब्ध अन्य भूमि के निस्तारण में भी तीव्रता आयेगी । इसे दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित कियागया एवं यह भी निर्देश दिये गये कि अधिक से अधिक संख्या में उक्त प्रकार की स्थाओं की स्थापनाके लिये उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण प्रयास करें ।

मद संख्या - 9

पाण्डव नगर योजना में टंकी ओवर हैड टेंक के निकट नर्सरी स्कूल हेतु प्रदर्शित स्थान को आवासीय उपयोग में लिये जाने से सम्बन्धित प्रस्ताव ।
प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित किया गया ।

मद संख्या - 10

मेरठ महायोजना प्रारूप - 2001 पर विचार एवं अनुमोदन ।

मेरठ महायोजना प्रारूप - 2001 पर विचार एवं अनुमोदन हेतु प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को प्राधिकरण बोर्ड द्वारा पूर्व में गठित उपसमिति की संस्तुतियाँ जिस पर प्रशासक, नगर निगम के प्रतिनिधि, अपर जिलाधिकारी (नगर), मेरठ, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ०प्र० के प्रतिनिधि व मेरठ वास्तुविद संघ के अध्यक्ष द्वारा हस्ताक्षर किये गये है, उपलब्ध करायी गयी तथा उपसमिति की संस्तुतियों तथा प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर सुनवाई के सम्बन्ध में बोर्ड को अवगत कराया गया । उपसमिति की संस्तुतियों का संक्षिप्त विवरण बैठक की बिषय सूची के पृष्ठ 150, 150/1, 150/2, 150/4, 150/5 पर कुल 32 पैरा में अवलोकित कराया गया । गहन विचार विमर्श के उपरान्त महायोजना तथा उपसमिति द्वारा प्रस्तुत संस्तुतियों को बोर्ड द्वारा निम्न संशोधनों के साथ अनुमोदित किये गये ।

1- परतापुर रेलवे स्टेशन पर रेलवे लाईन के दोनों तरफ के क्षेत्र को महायोजना प्रारूप के अनुसार ही रेलवे लाईन/रेलवे क्षेत्र को यथावत रखा जाये । दिल्ली मेरठ रेलवे लाईन डबल तथा इलैक्ट्रिफिकेशन के पश्चान रलेवे स्टेशन का व्यापक स्तर पर विस्तार अवश्यम्भावी है ।

2- ग्राम परतापुर बराल के बाईपास मार्ग की तरफ प्रस्तावित स्थल जो ग्राम कुण्डा के निकट है, में वर्तमान औद्योगिक ईकाईयों की स्पॉट जॉनिंग की जाये तथा महायोजना में भूउपयोग क्षेत्रीय पार्क ही रखा जाये । उक्त क्षेत्रीय पार्क में यदि कोई औद्योगिक ईकाई स्थापित होने पर उद्यमी उद्योग में प्रयोग में लिये जाने वाले भूखण्ड के क्षेत्रफल के बराबर, पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु अन्यत्र उपलब्ध कराना होगा ।

3- पल्लवपुरम योजना में प्रस्तावित डिग्री कालेज स्थल को शैक्षिक संस्था भूउपयोग में प्रदर्शित किया जाये जिससे स्थल पर किसी भी प्रकार की शिक्षण संस्था को भूमि उपलब्ध करायी जा सके ।

4- हापुड मार्ग पर सीवेज फार्म के मध्य का क्षेत्र महायोजना प्रारूप के अनुसार ही कृषि भूउपयोग के अन्तर्गत रखा जाये ।

5- सूरजकुण्ड के पास स्वीकृत महायोजना 1971-91 में प्रस्तावित पार्क व खुले स्थल को उपसमिति के सुझावानुसार महायोजना प्रारूप में प्रस्तावित आवासीय भूउपयोग के स्थान पर पार्क एवं खुला स्थल संशोधित किया जाये ।

उपरोक्त संशोधनों के साथ मेरठ महायोजना-2001 पर अनुमोदन प्रदान किया गया ।

विकास शालक की दरों में संशोधन का प्रस्ताव ।

मद संख्या - 11

वैशाली कालौनी के तलपट मानचित्र को नजूल भूमि छोड़ते हुए नियमित किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्रस्तुत प्रस्ताव को निम्न संशोधनों के साथ अनुमोदित कियागया ।

वैशाली कालौनी के तलपट मानचित्र में शामिल नजूल भूमि के मार्केट वैल्यू एवं इसकी 25 प्रतिशत अतिरिक्त धनराशि कालोनाईजर से लेकर एवं माननीय न्यायालय में चल रहे समस्त वादों को उभय पक्षों द्वारा इसी आधार पर समझौता करते हुए समाप्त हो जाने के पश्चात कालौनी का तलपट मानचित्र पुनः स्वीकृत कर दिया जाये । ऐसी स्थिति में प्रस्ताव के अनुसार नजूल भूमि के प्रकरण को अब प्रदेश शासन को सन्दर्भित करना अनिवार्य नहीं होगा । जब तक कालोनाईजर द्वारा उक्त के अनुसार नजूल भूमि के लिये धनराशि प्राधिकरण को उपलब्ध नहीं करा दी जाये तब तक न तो नये भवन के मानचित्र अनुमोदित किये जायेंगे एवं न ही निर्मित भवनों को शमित किया जायेगा । तलपट मानचित्र स्वीकृत होने के पश्चात प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार भवन मानचित्र स्वीकृत किये जायेंगे एवं पूर्व में किये गये निर्माण भी शमित किये जायेंगे । कालौनाईजर द्वारा समस्त नजूल भूमि के लिये उपरोक्तानुसार धनराशि जमा करने के पश्चात एवं प्राधिकरण से ले-आउट प्लान अनुमोदन के पश्चात नजूल भूमि पर सभी प्रकार के निर्माण और विकास कार्य अनुमन्य किये जायेंगे ।

मद संख्या - 12

**पूर्व स्वीकृत कालोनियों के पीछे सैट बैक भवन उपविधि 1994 के अनुसार अनुमन्य किये जाने के सम्बन्ध में।
प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।**

मद संख्या - 13

**मानचित्र को पुनर्जीवित करने के लिये शुल्क का निर्धारण।
प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।**

मद संख्या- 14

विकास शुल्क की दरों में संशोधन का प्रस्ताव।

विकास शुल्क की दरों में प्रस्तुत प्रस्ताव में संशोधन करते हुए निम्नानुसार विकास शुल्क की दरें निर्धारित की गयीं :

क्र०सं०	उपयोग	पूर्व स्वीकृत दर	प्राधिकरण बोर्ड बैठक दिनांक 13-3-96 में अनुमोदित दर
1-	आवासीय		
क-	जहाँ आन्तरिक विकास कार्य तलपट 60/- रु० प्रति वर्गमीटर मानचित्र के अनुसार बिल्डर्स द्वारा कराया कुल क्षेत्रफल पर जाना है एवं बाह्य विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा ।	75/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर	
ख-	जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य 105/- रु० प्रति वर्गमीटर प्राधिकरण द्वारा कराया जाना है ।	भूखण्ड क्षेत्रफल पर	135/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर
2-	व्यवसायिक		
क-	जहाँ आन्तरिक विकास कार्य तलपट 60/- रु० प्रति वर्गमीटर मानचित्र के अनुसार बिल्डर्स द्वारा कराया कुल क्षेत्रफल पर जाना है एवं बाह्य विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा ।	75/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर	
ख-	जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य 105/- रु० प्रति वर्गमीटर प्राधिकरण द्वारा कराया जाना है ।	भूखण्ड क्षेत्रफल पर	135/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर
3-	औद्योगिक		
क-	जहाँ आन्तरिक विकास कार्य तलपट 60/- रु० प्रति वर्गमीटर मानचित्र के अनुसार बिल्डर्स द्वारा कराया कुल क्षेत्रफल पर जाना है एवं बाह्य विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा ।	70/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर	
ख-	जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य 80/- रु० प्रति वर्गमीटर प्राधिकरण द्वारा कराया जायेगा ।	भूखण्ड क्षेत्रफल पर	90/- रु० प्रति वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल पर

- 4- संस्थागत
- क- जहाँ आन्तरिक विकास कार्य तलपट 60/- रु० प्रति वर्गमीटर 75/- रु० प्रति वर्गमीटर मानचित्र के अनुसार बिल्डर्स द्वारा कराया कुल क्षेत्रफल पर कुल क्षेत्रफल पर जाना है एवं बाह्य विकास प्राधिकरण द्वारा किया जायेगा ।
- ख- जहाँ आन्तरिक एवं बाह्य विकास कार्य 105/- रु० प्रति वर्गमीटर 135/- रु० प्रति वर्गमीटर प्राधिकरण द्वारा कराया जाना है । भूखण्ड क्षेत्रफल पर कुल क्षेत्रफल पर

मद संख्या - 15

अनाधिकृत निर्माणों को प्रशमित करते हुए शमन शुल्क का पुनर्निर्धारण किये जाने के सम्बन्ध में ।

प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित किया गया एवं यह भी निर्देश दिये गये कि इसे तत्काल लागू कर दिया जाये एवं इसके अनुसार अनाधिकृत निर्माण को शमन करने की कार्यवाही प्रारम्भ की जाये जिससे प्राधिकरण को इस मद में प्राप्त होने वाली आय में वृद्धि हो सके । प्रमुख सचिव, आवास महोदय ने अवगत कराया कि इस बिषय पर शीघ्र ही शासनादेश प्रसारित होने वाला है । अतएव जब शासनादेश प्रसारित हो जाये तो इस प्रस्ताव के ऐसे प्राविधान जो जारी शासनादेश के प्राविधान से भिन्न हो तो प्राप्त शासनादेश के प्राविधान के अनुसार निर्माण पर शमन शुल्क आरोपित किया जायेगा ।

मद संख्या - 16

प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति पर पर अध्याविधक समीक्षात्मक टिप्पणी ।

प्राधिकरण बोर्ड के माननीय सदस्यों को प्राधिकरण की वित्तीय स्थिति से फरवरी, 1996 तक आय-व्यय के ब्यौरे से अवगत कराया गया ।

मद संख्या - 17

प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में उपलब्ध बल्क भूमि को आबंटित किये जाने के लिये दर निर्धारण के सम्बन्ध में ।

प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमोदित किया गया । प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं में उपलब्ध बल्क भूमि के मूल्य निर्धारित करने के लिये प्राधिकरण की योजनाओं को तीन श्रेणी में विभक्त करते हुए प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार

मूल्य निर्धारण के नाम्स एवं बल्क भूमि आबंटन हेतु दर निर्धारण किये जाने पर अनुमोदन प्रदान किया गया ।

मद संख्या - 18

प्राधिकरण की योजनाओं में भूखण्डों/भवनों के परिवर्तन शुल्क निर्धारण के सम्बन्ध में ।

प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार दिनाँक 31 मार्च, 1996 तक परिवर्तन शुल्क की संशोधित दरों एवं इसके निर्धारण की प्रक्रिया को अनुमोदित किया गया एवं उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण द्वारा इन्हीं दरों एवं प्रक्रिया के अनुसार पूर्व में जो परिवर्तन शुल्क लिये गये हैं, उसे नियमित करते हुए इसे दिनाँक 31 मार्च, 1996 तक लागू रखने का निर्णय लिया गया । इसके उपरान्त इसकी समीक्षा किये जाने का निर्णय लिया गया ।

मद संख्या - 19

अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण की नीति निर्धारण सम्बन्धित प्रस्ताव ।

प्रस्ताव के अनुसार अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण पर अनुमोदन प्रदान किया गया । इसके साथ ही यह भी निर्देशदिये गये कि जब कालोनी का नियमितीकरण हो जाये तो उसमें वहाँ के निवासियों/आबंटियों की यथासम्भव राय प्राप्त कर आन्तरिक विकास के मानक का निर्धारण उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण, मेरठ द्वारा किया जायेगा । उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, मेरठ निवासियों/आबंटियों की राय से असमत भी हो सकते हैं एवं आन्तरिक विकास कार्य के मानक निर्धारण का पूर्ण अधिकार उपाध्यक्ष में निहित होगा । कालोनी के आन्तरिक विकास के लिये प्राधिकरण द्वारा निर्धारित आन्तरिक विकास शुल्क का 60 प्रतिशत अंश जमा होने के पश्चात उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, मेरठ द्वारा ऐसी कालोनियों में आन्तरिक विकास का कार्य पूर्व निर्धारित मानकों के अनुसार किया जायेगा, परन्तु किसी भी परिस्थिति में वहाँ के निवासियों/आबंटियों द्वारा आन्तरिक विकास शुल्क के

रूप में जमा धनराशि से अधिक धनराशि आन्तरिक विकास कार्यों पर व्यय नहीं की जायेगी ।

ऐसी कालोनी जहाँ आन्तरिक विकास कार्य का दायत्वि कालोनाईजर अथवा सहकारी समिति लेना चाहेंगे, वहाँ उपाध्यक्ष द्वारा निर्धारित मानक के अनुसार आन्तरिक विकास का दायत्वि सम्बन्धित कालोनाईजर या समिति का होगा एवं इसके लिये आवश्यक बैंक गारनटी, सुपरवीजन चार्जेज प्रस्तुत प्रस्ताव के अनुसार लिया जायेगा ।

उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, मेरठ को यह भी निर्देश दिये गये कि पूर्व प्रकाशित योजना जिसके तहत दिनांक 3 मार्च, 96 तक कालोनियों के नियमितीकरण हेतु आवेदन करने की अन्तिम तिथि निर्धारित थी, इसे ओपिन एन्डेड कर दिया जाये ।

उपरोक्त संशोधनों के साथ अनाधिकृत कालोनियों के नियमितीकरण व बाँछित शिथिलीकरण के प्रस्ताव अनुमोदित किये गये ।

मद संख्या - 20

हर्ष नगर योजना की 39190 वर्गमीटर भूमि के आबंटन के सम्बन्ध में ।

प्रस्तुत प्रस्ताव को निरस्त करते हुए परिसम्पत्ति का निस्तारण मोहरबन्द निविदा सह नीलामी के द्वारा किये जाने का निर्णय लिया गया । इसके लिये भूमि की आरक्षित दर 900-00 रुपये प्रति वर्गमीटर निर्धारित की गयी । लाईसेन्स के आधार पर भूमि का आबंटन किया जायेगा, तदोपरान्त आबंटी द्वारा इस भूमि पर निर्माण एवं विकास किये जाने के पश्चात जिस संस्था/व्यक्ति को विक्रय किया जायेगा वह संस्था/व्यक्ति प्राधिकरण के साथ पंजीकरण बैनामा कर भूमि प्राप्त कर सकेगा । जिस समय आबंटी द्वारा विकसित भूमि एवं निर्मित परिसम्पत्ति विक्रय की जायेगी उस समय विक्रय के कुल मूल्य पर 12 प्रतिशत फ़ीहोल्ड चार्ज प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किया जायेगा । ऐसी भूमि जो आबंटी द्वारा किसी संस्था/व्यक्ति को नहीं बेची जायेगी जिसमें पार्क, रोड या अन्य ओपन स्पेस शामिल होंगे इस पर किसी भी प्रकार का फ़ीहोल्ड चार्ज प्राधिकरण आरोपित नहीं करेगा एवं जब समस्त विकसित भूमि एवं निर्मित

परिसम्पत्तियाँ विक्रय हो जायेंगी (अर्थात् प्राधिकरण एवं क्रय करने वाले व्यक्ति/संस्था द्वारा पंजीकरण बैनामा कर लिया जायेगा) तो पार्क, रोड या अन्य ओपन स्पेस मूल आबंटी को (जिसने प्राधिकरण से लाइसेन्स पर भूमि प्राप्त की हो), 90 बर्षों के लीज पर दी जायेगी एवं इस पर कोई फ़ीहोल्ड चार्ज नहीं लिया जायेगा ।

उपरोक्त प्रतिबन्धों के अधीन परिसम्पत्ति के निस्तारण का अधिकार उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, मेरठ में निहित किया गया ।

अनुपूरक मद संख्या - 1

शताब्दी नगर योजना में 111 एकड़ भूमि बल्क में आबंटन के सम्बन्ध में ।

निजी क्षेत्र के निर्माताओं को बल्क आवासीय भूमि उपलब्ध कराने की प्रकाशित योजना जिसका विवरण मद संख्या - 7 पर दिया गया है, के अनुसार टैक्नॉलोजी पार्क्स लि० का प्राप्त हुआ हैं इसके अतिरिक्त एक अन्य निजी निर्माता का पंजीकरण आवेदन पत्र प्राप्त हुआ, जिसका विवरण मद संख्या-7 पर दिया गया है ।

टैक्नॉलोजी पार्क्स लि० ने प्रकाशित योजना के सन्दर्भ में दिनांक 12-3-96 को शताब्दी नगर योजना के सैक्टर - 8 की 111 एकड़ भूमि आबंटित किये जाने का अनुरोध किया गया । इस प्रस्ताव पर गहन विचार विमर्श के उपरान्त टैक्नॉलोजी पार्क्स लि० को 400-00 रु० प्रति वर्गमीटर की दर से बल्क में सैक्टर-8 में 111 एकड़ भूमि निम्न प्रतिबन्धों के साथ आबंटित किये जाने का निर्णय लिया गया ।

क- आबंटन आफर जारी होने की तिथि से 15 दिन के अन्दर भूमि के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि आबंटी द्वारा जमा किया जायेगा । भूमि का कुल मूल्य करीब 18-00 करोड़ रुपये आता है ।

ख - आबंटी द्वारा उक्त के अनुसार भूमि के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत धनराशि जमा करने के पश्चात आबंटन-पत्र जारी किया जायेगा । आबंटन पत्र जारी होने के तीन माह के अन्दर अथवा भूमि पर कब्जा लेने के पूर्व जो भी पहले हो, कुल आबंटन मूल्य का 15 प्रतिशत धनराशि एवं परिसम्पत्ति के कुल

मूल्य का 25 प्रतिशत बैंक गारन्टी आबंटी द्वारा जमा किया जायेगा। इस प्रकार आबंटी आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से तीन माह के अन्दर या कब्जा लेने के पूर्व इसमें जो भी पहले हो तक कुल मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि जमा करेगा।

ग- शेष 75 प्रतिशत धनराशि आबंटी द्वारा आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से 4 बर्ष के अन्दर 8 छमाही किश्तों में जमा की जायेगी। छमाही किश्तें आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से 6 माह के अन्दर देय होंगी।

घ- आबंटन की तिथि से आबंटी द्वारा बल्क भूमि के कुल मूल्य के सापेक्ष देय अवशेष धनराशि पर 20 प्रतिशत बार्षिक दर पर ब्याज देय होगा। इसमें समय से भुगतान करने पर 5 प्रतिशत की छूट अनुमन्य होगी।

च- कुल आबंटित की जाने वाली बल्क भूमि का अधिकतम 20 प्रतिशत क्षेत्रफल पर आबंटी द्वारा ग्रुप हाऊसिंग पाकेट का निर्माण किया जा सकेगा। निर्मित होने वाले ग्रुप हाऊसिंग में कम से कम 25 प्रतिशत फ्लैट का कवर्ड क्षेत्रफल 80 वर्गमीटर से अधिक नहीं होगा।

छ- कुल आबंटित की जाने वाली भूमि के अधिकतम 5 प्रतिशत क्षेत्रफल पर वाणिज्यिक गतिविधियाँ अनुमन्य होंगी। वाणिज्यिक गतिविधियों के लिये एफ० ए० आर० भवन उपविधि - 1994 के अनुसार अनुमन्य होगा।

उपरोक्त प्रतिबन्धों के साथ प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

अनुपूरक मद संख्या - 2

मैसर्स अन्सल हाऊसिंग एण्ड कन्स्ट्रक्शन लिं. के प्रत्यावेदन दिनांक 24-1-96 के सम्बन्ध में।

मैसर्स अनुपम थियेटर्स एण्ड एग्जीवीटर्स प्राइवेट लिं. द्वारा प्रस्तुत प्रत्यावेदन पर निम्न निर्णय लिये गये:

क- निर्माण ईकाईयों पर पर्यवेक्षण शुल्क व मलंवा शुल्क न लिया जाये।

ख- सम्बन्धित ईकाई पर अवशेष विकास शुल्क की धनराशि पर 25 प्रतिशत वृद्धि कर भी प्राप्त किया जाये।

अनुपूरक मद संख्या - ३

शताब्दी नगर योजना में मेडीकल कालेज की स्थापना हेतु भूमि आबंटन के सम्बन्ध में।

सुभारती के०के०बी०चैरिटेबिल ट्रस्ट, मेरठ द्वारा शताब्दी नगर योजना अथवा वेदव्यासपुरी योजनामें मेडीकल कालेज की स्थापना हेतु 55 एकड़ भूमि आबंटित किये जाने की प्रार्थना की गयी है। यह संस्था एक चैरिटेबिल संस्था है एवं मेरठ नगर में इनके द्वारा किये जा रहे सामाजिक कार्यों को देखते हुए इन्हें सस्ते दर पर मेडीकल कालेज हेतु भूमि उपलब्ध कराने की आवश्यकता पायी गयी। शताब्दी नगरयोजना के सैकटर - 5 व 7 में भूमि अधिग्रहण का मूल्य वर्तमान समय में 125/- रुपये प्रति वर्गमीटर आता है। बाह्य विकास के लिये जैसे - सड़क, सीवर कनैशन आदि पर 100/- रुपये प्रति वर्गमीटर तक का व्यय किया जाना आकलित किया गया है। यह संस्था एक सामाजिक कार्य के लिये मेडीकल कालेज की स्थापना करना चाहती है एवं शताब्दी नगर योजना में मेडीकल कालेज की स्थापना होने से प्राधिकरण द्वारा विकसित भूमि के विक्रय की सम्भावना में वृद्धि होगी इसे देखते हुए शताब्दी नगर योजना में सुभारती के०के०बी० चैरिटेबिल ट्रस्ट, मेरठ द्वारा मेडीकल कालेज की स्थापना के लिये 55 एकड़ भूमि 225/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से आबंटन के प्रस्ताव को निम्न प्रतिबन्धों के साथ अनुमोदित किया गया:

क- सम्बन्धित संस्था को भूमि आबंटन का आफर तभी दिया जायेगा जब वे औपचारिक रूप से प्रदेश शासन का मेडीकल कालेज की स्थापना के लिये अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत कर देंगे।

ख- आबंटन का ऑफर जारी होने के पन्द्रह दिन के अन्दर सम्बन्धित संस्था द्वारा भूमि के कुल मूल्य का 10 प्रतिशत जमा करना होगा एवं इसके पश्चात पूर्व प्रकाशित योजना के अनुसार संस्था को अंतरिम आबंटन पत्र जारी कर दिया जायेगा।

ग- आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से तीन माह के अन्दर या कुल भूमि पर कब्जा लेने के पूर्व जो भी पहले हो, संस्था द्वारा भूमि के कुल मूल्य का 25 प्रतिशत धनराशि जमा करना होगा एवं कुल मूल्य का 25 प्रतिशत बैंक गारन्टी जमा करने पर।

घ - आबंटन पत्र जारी होने की तिथि से भूमि के कुल मूल्य के सापेक्ष देय अवशेष धनराशि पर 23 प्रतिशत बार्षिक की दर पर ब्याज आरोपित किया जायेगा । समय से किश्तों का भुगतान करने पर इसमें 5 प्रतिशत की राहत प्रदान की जायेगी ।

च- संस्था क्षरा अवशेष 75 प्रतिशत धनराशि का भुगतान चार बर्षों में 8 छमाही किश्तों में किया जायेगा । प्रथम छमाही किश्त आबंटन पत्र जारी होने के 6 माह के अन्दर देय होगी ।

छ- सम्बन्धित संस्था को बाह्य विकास के रूप में केवल एक बिन्दु पर लिंक रोड एवं जब शताब्दी नगर योजना में ड्रेन व सीवर का कार्य पूर्ण हो जायेगा तो एक बिन्दु पर ड्रेन एवं सीवर लिंक दिया जायेगा । संस्था द्वारा मेडीकल कालेज के लिये जल की आवश्यकता की पूर्ति स्वयं अन्डर ग्राउन्ड वाटर से की जायेगी एवं उत्तर प्रदेश राज्य विद्युत परिषद से अपने व्यय पर सब स्टेशन बनाकर उर्जा प्राप्त करना चाहेगी तो इसके लिये प्राधिकरण द्वारा निर्धारित धनराशि इन्हें देनी होगी ।

ज- रुपये 25-00 प्रति वर्गमीटर की आबंटन दर में निम्न कारणों से भूमि अधिग्रहण की दर में वृद्धि होने पर बढ़ी दर पर आबंटी द्वारा देय होगी ।

(1) यदि सक्षम न्यायालय द्वारा भूमि अधिग्रहण की धारा-18 या अन्य धाराओं में प्रतिकर की धनराशि बढ़ायी जाती है या

(2) सक्षम न्यायालय द्वारा प्रतिकर की राशि उपरोक्तानुसार बढ़ाने के पश्चात भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा - 28ए के तहत भूमि अध्याप्ति अधिकारी द्वारा सम्बन्धित नोटिफिकेशन से सम्बद्ध अन्य कृषकों की दरें बढ़ाये जाने की स्थिति में या

(3) प्रदेश सरकार या अन्य सक्षम प्राधिकारी द्वारा भूमि अधिग्रहण की दर बढ़ाये जाने पर ।

उक्त मेडीकल कालेज के क्रम में मद संख्या - 8 पर इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना के लिये डा० अम्बेडकर अखिल भारतीय उत्थान चैरिटेबिल सोसायटी द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर चर्चा हुई । यह संस्था वेद व्यासपुरी में इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना करना चाहती है । अध्यक्ष महोदय द्वारा अवगत कराया गया कि मेरठ में एक इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना के लिये

पूर्व मुख्य मन्त्री द्वारा सार्वजनिक घोषणा की गयी थी इसी के क्रम में इस संस्था ने इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना के लिये प्रस्ताव रखा है संस्था का उद्देश्य चैरिटेबिल है। इस पर विचारोपरान्त वेदव्यासपुरी योजना में न्यूनतम 70 हजार वर्गमीटर भूमि इस संस्था को इंजीनियरिंग कालेज की स्थापना के लिये 275/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से आवंटित किये जाने का निर्णय लिया गया। आबंटन की शर्त व प्रतिबन्ध उपरोक्त मेडीकल कालेज की स्थापनाके लिये वर्णित प्रतिबन्ध जो उक्त क से ज तक है, के अनुसार निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गया एवं यह भी निर्णय लिया गया कि उक्त दर पर व प्रतिबन्धों से संस्था को अवगत कराया जाये एवं यदि वे सहमत हो तभी आबंटन का आफर दिया जाये।

जिलाधिकारी, मेरठ द्वारा श्री संजय बंसल के द्वारा मेरठ में मेडीकल कालेज की स्थापना के सम्बन्ध में भूमि उपलब्ध करवाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। जिलाधिकारी, मेरठ द्वारा अवगत कराया गया कि संस्था रुडकी दिल्ली बाईपास रोड पर ग्राम शोभापुर में प्रस्तावित मेडीकल कालेज की स्थापना के लिये भूमि क्रय कर रहे हैं। इस भूमि का वर्तमान भूउपयोग कृषि है जिसे शिक्षण संस्था हेतु परिवर्तित करना होगा।

विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि इस संस्था द्वारा ग्राम शोभापुर में मेडीकल कालेज की स्थापना के लिये जितनी भूमि क्रय की जायेगी एवं जो आल इण्डिया काऊन्सिल आफ मेडीकल के अनुरूप होगी, का भूउपयोग कृषि के स्थान पर शिक्षा संस्थान कर दिया जाये एवं इस पर लगने वाला विकास शुल्क शिक्षण संस्थाओं के लिये अनुमन्य विकास शुल्क का आधा लिया जायेगा।

अनुपूरक मद संख्या - 4

गंगानगर योजना के अन्तर्गत खसरा संख्या - 483 श्री उदयवीर सिंह की 500 वर्गगज भूमि अधिग्रहण से अवमुक्त किया जाना।

इस प्रस्ताव पर निर्णय लेने हेतु अध्यक्ष महोदय को अधिकृत किया गया।

अन्त में उपाध्यक्ष, मेरठ विकास प्राधिकरण ने आज की बैठक की अध्यक्षता के लिये अध्यक्ष महोदय का आभार व्यक्त किया तथा उपस्थित सभी सदसें के लिये धन्यवाद का प्रस्ताव पारित किया ।

हॉ/-

उपाध्यक्ष

विकास प्राधिकरण, मेरठ ।

हॉ/-

अध्यक्ष

विकास प्राधिकरण, मेरठ ।

52वाँ बोर्ड बैठक

दिनांक 2-8-96

पा

विकास प्राधिकरण