

परीक्षण आख्या

आयुक्त मेरठ मण्डल, मेरठ के पत्र संख्या- 801/पी.ए./2017 दिनांक 20.07.2017 द्वारा अवन्तिका कालोनी के टेक ओवर से सम्बन्धित सम्पूर्ण प्रकरण की जाँच किये जाने हेतु समिति का गठन किया गया। समिति द्वारा अवन्तिका रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा की गयी शिकायतों का अवलोकन किया गया। प्राधिकरण में उपलब्ध अवन्तिका कालोनी का स्वीकृत मानचित्र का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा टेक-ओवर से सम्बन्धित नगर निगम की पत्रावली का अवलोकन किया गया। साथ ही समिति द्वारा कालोनी का स्थल निरीक्षण भी किया गया। जिसका संक्षिप्त में विवरण निम्नवत् है-

अवन्तिका कालोनी का सर्वप्रथम ले-आउट प्लान 04/ई0एचए0/ले-आउट/96-97 के द्वारा को स्वीकृत किया गया। प्रथम स्वीकृति के अनुसार भूमि का क्षेत्रफल 82.69 एकड़ था तथा असल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन क0लि0 द्वारा 77.55 एकड़ भूमि क्रय कर योजना का मानचित्र स्वीकृत कराया गया था। शासनादेश 8599/9-आ-5-91-18 एस0वी0/90 दिनांक 19.11.91 के बिन्दु संख्या-5 (1) के क्रम में उपयुक्त वर्णित शपथ पत्र दिनांक 02.09.1996 के अनुसार योजना का कुल क्षेत्रफल की 75% भूमि का स्वामित्व विकासकर्ता के पास में होने की अवस्था में सम्पूर्ण भूमि का ले-आउट प्लान स्वीकृत किये जाने का प्राविधान था। प्रश्नगत प्रकरण में असल हाउसिंग के पास 93.78% भूमि उपलब्ध थी। विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र भी प्रस्तुत किया गया था कि उसके द्वारा सम्पूर्ण भूमि एक वर्ष में क्रय कर ली जायेगी। तदोपरान्त विकासकर्ता द्वारा वर्ष 2001 में संशोधित मानचित्र जमा कराया गया, जिसमें 77.55 एकड़ भूमि के अतिरिक्त 3.27 एकड़ भूमि को रजिस्ट्री भी संलग्न की गयी। इसी प्रकार योजना की कुल 82.89 एकड़ भूमि के विरुद्ध 80.82 एकड़ भूमि के स्वामित्व के अभिलेख असल हाउसिंग द्वारा जमा कराये गये। अर्थात् वर्ष 2001 में असल हाउसिंग के पास योजना की कुल भूमि की 97.74% भूमि थी। शेष 1.87 एकड़ भूमि हेतु पुनः पूर्व की भाँति असल हाउसिंग एण्ड कन्सट्रक्शन क0लि0 द्वारा शपथ पत्र दिनांक 03.01.2002 प्रस्तुत किया गया। जिसके अनुसार शेष भूमि का स्वामित्व अनुबन्ध की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रस्तुत कर दिया जायेगा।

संशोधित मानचित्र दिनांक 10.01.2002 को तकनीकी रूप से स्वीकृत किया गया। जिसमें यह उल्लेख है कि पूर्व स्वीकृत विन्यास मानचित्र के कम में पक्ष द्वारा अधिकतर आन्तरिक विकास कार्य किया जा चुका है। केवल नये क्रय किये गये भूमि के क्षेत्रफल पर आन्तरिक विकास शुल्क की गणना की गयी जो कि रु0 12,59,727/- थी। इस आगणित आन्तरिक विकास शुल्क की 50 प्रतिशत धनराशि अर्थात् रु0 6,29,864/- की बैंक गारण्टी पाँच वर्ष के लिए माँगी गयी। असल हाउसिंग द्वारा मात्र एक वर्ष की बैंक गारण्टी अर्थात् दिनांक 17.01.2003 तक की बैंक गारण्टी प्रस्तुत की गयी। अतः प्राधिकरण द्वारा एक वर्ष तक की स्वीकृति प्रदान की गयी। तदोपरान्त असल हाउसिंग द्वारा पुनः दिनांक 06.02.2002 को स्वीकृत कर जारी किये गये ले-आउट में आंशिक संशोधन हेतु दिनांक 15.02.2005 का प्रार्थना पत्र दिया गया। जिसमें पक्ष से प्राधिकरण में किये गये अनुबन्ध की प्रति, बैंक गारण्टी, अवशेष 1.87 एकड़ भूमि क्रय किये जाने सम्बन्धी अभिलेख उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया, जो कि विकासकर्ता द्वारा नहीं उपलब्ध कराये गये।

Ver

2

2

अवन्तिका रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा विभिन्न पत्रों के माध्यम से कालोनी की समस्याओं के निवारण पत्र्यावेदन दिये जाते रहे हैं तथा समय-समय पर अंसल हाउसिंग, अवन्तिका रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन तथा विकास प्राधिकरण के अधिकारियों के मध्य संयुक्त स्थल निरीक्षण भी हुआ है तथा विकासकर्ता को समय-समय पर विकास कार्य पूर्ण किये जाने हेतु पत्र भी भेजे गये हैं।

अवन्तिका रेजीडेन्ट वेलफेयर एसोसिएशन द्वारा उठाये गये विभिन्न बिन्दुओं का विवरण निम्नवत है-

उठाये गये बिन्दुओं का विवरण	समिति का मन्तव्य
<p>(अ.) स्वीकृत मानचित्र में 16 पार्कों का निर्माण प्रस्तावित है परन्तु पार्क 4,11,16 क्षेत्रफल 2.49 एकड़ भूमि आज तक विकासकर्ता के स्वामित्व में नहीं है। अथवा न पार्क विकसित है। मूल्य 40 50 करोड़ है।</p>	<p>स्वीकृत ले-आउट प्लान में 16 पार्क है। स्थल पर 09 पार्क विकसित है। 05 पार्क का कोई अस्तित्व नहीं है। 02 पार्कों में बाउण्ड्रीवॉल निर्मित नहीं है।</p>
<p>(ब) वर्ष 1996 एवं संशोधित मानचित्र 2002 में कालोनी की मुख्य सड़क प्लॉट सं०-सी०सी०-1-36 के सामने 45.00 मीटर चौड़ाई में बनाना प्रस्तावित है। वर्ष 2000 से आज तक विकासकर्ता ने यह सड़क केवल 24.00 मीटर चौड़ाई में बनाई है। इस प्रकार शेष बची भूमि 360 मीटर लम्बाई x 24 मीटर चौड़ाई 7560 वर्ग मी० भूमि आज भी विकासकर्ता के कब्जे में है। अवैध रूप से प्लॉट काटकर बच रहा है। जी०डी०ए० से अनेकों आर शिकायत करने पर भी कार्यवाही शून्य है। मूल्य ₹० 50 करोड़ है।</p>	<p>शासनादेश 6017/आठ-3-2009-11 एल.यू.जी./09 दिनांक 22.12.09 द्वारा प्रश्नगत 45 मीटर चौड़े महायोजना मार्ग की चौड़ाई 24 मीटर कर दी गयी है। यह 45 मीटर चौड़ी रोड अवन्तिका कालोनी के दोनों ओर अनाधिकृत निर्माण होने के कारण निर्मित नहीं किया जा सका। अंसल हाउसिंग द्वारा समय-समय पर इस रोड को 24 मीटर किये जाने तथा अवशेष भूमि को आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र प्राधिकरण में जमा कराया गया है, लेकिन अवशेष भूमि का उपयोग परिवर्तन न होने के कारण प्राधिकरण द्वारा संशोधित ले-आउट प्लान स्वीकृत नहीं किया गया। स्थल पर वर्तमान में केवल 24 मीटर चौड़ा मार्ग निर्मित है।</p>
<p>(स) वर्ष 2002 के महायोजना गाजियाबाद के स्वीकृत मानचित्र में मास्टर प्लान सड़क की चौड़ाई 24.00 मीटर प्रस्तावित है। मौके पर यह सड़क 12 मीटर चौड़ाई में बनी है जबकि यह सड़क कालोनी को मुख्य सड़क से जोड़ती है। वर्ष 1996 में इस सड़क को मास्टर प्लान के अनुसार भूमि खरीदने निर्माण हेतु ₹० 1.60 करोड़ धन खर्च करना प्रस्तावित है 10 प्रतिशत बढ़ोत्तरी के अनुसार आज दिनांक में ₹० 10.00 करोड़ धनराशि बनती है। जो विकासकर्ता के पास सुरक्षित है।</p>	<p>वर्ष 2002 के स्वीकृत प्लान में भी मास्टर प्लान रोड की चौड़ाई 45.00 मी० दर्शाया गई है। मौके पर सड़क 24 मी० निर्मित है।</p>

Ver

<p>(द) कालोनी की सीवर निस्तारण हेतु सीवर लाईन निर्माण हेतु वर्ष 1996 में ₹0 3.36 करोड़ धनराशि विकासकर्ता को जी0डी0ए0 में जमा करनी है। जी0डी0ए0 स्तर से यह कार्य किया जायेगा विकासकर्ता ने जी0डी0ए0 को धीखा देकर यह कार्य अपने स्तर से कराया सिचाई विभाग की सरकारी मूनि टीकरी राजवाह मील 26-2 पर बिना अनुमति चरी-चरी सीवर लाईन का निर्माण किया है। सीवर लाईन तकनीकी दृष्टि से गलत है। सीवर का गनी खुली नालियों में बह रहा है। महामारी फैलने का खतरा है।</p>	<p>कालोनी की सीवर लाईन सिचाई विभाग द्वारा जोड़ी गयी है तथा वर्तमान समस्त सीवर, इसी लाईन द्वारा संचालित है। इसी से ओवर फ्लो की समस्या बनी रहती है। समिति का सुझाव है कि मुख्य सीवर लाईन, जो चिरंजीव विहार में मिलाई गई है, को इंडाहेडा एस0टी0पी0 की ट्रंक लाईन से मिलायी जाये। साथ ही इंडाहेडा एस0टी0पी0 हेतु समानुपातिक धनराशि भी विकासकर्ता से वसूल की जाये।</p>
<p>(च) वर्ष 1996 में स्वीकृत शर्तों के अनुसार कालोनी के अन्य आवश्यक सुविधाएँ जैसे कूड़ाघर, कम्यूनिटी सेंटर, डिस्पेन्सरी आदि के निर्माण पर ₹0 85 लाख धन खर्च करना प्रस्तावित है, सभी कार्य शून्य है नय 10 प्रतिशत बजटरी आज दिनांक में ₹0 5.00 करोड़ खर्च करना विकसित कालोनी हेतु उपरोक्त सभी सुविधाएँ आवश्यक है अघूरे विकास कार्य किस प्रकार पूरे होंगे।</p>	<p>विकासकर्ता द्वारा कूड़ाघर का प्राविधान नहीं किया गया है। स्वीकृत ले-आउट प्लान में सुविधाजनक दुकानें, टेलीफोन एक्सचेंज, पुलिस चौकी, स्कूल, बिजलीघर का प्राविधान था। वर्तमान में स्थल पर आंशिक रूप से सुविधाजनक दुकानें निर्मित है। टेलीफोन एक्सचेंज कार्यरत है। कम्यूनिटी सेंटर तथा डिस्पेन्सरी का प्राविधान नहीं था। अवशेष सुविधाजनक दुकानें अभी तक निर्मित नहीं है।</p>
<p>(ज) विकासकर्ता ने सभी आवंटियों से वर्ष 2001 में पत्र जारी कर एक्सटरनल डवलपमेंट के नाम पर ₹0 175/- प्रतिवर्गगज कालोनी क्षेत्रफल 230000 वर्ग गज कुल धनराशि ₹0 4.00 करोड़ वसूल है। विकासकर्ता ने यह धनराशि जी0डी0ए0 के नाम पर वसूल है। जानकारी के अनुसार जी0डी0ए0 में वर्ष 1996 में प्रस्तावित धनराशि के अतिरिक्त कोई भी धनराशि जमा नहीं हुई है प्लॉट/भवनों बनाया करते समय वसूली गई धनराशि का विवरण बैनामों में दर्शाने का निवेदन करने पर विकासकर्ता ने बताया कि वसूली गयी धनराशि से कालोनी की बाबुन्द्रीवाल सड़क के दोनों ओर लाक-इन-टाईल्स का कार्य पूर्ण कर आय व्यय का विवरण दिया जायेगा। आज तक उपरोक्त कार्य शून्य है नय ब्याज ₹0 20 करोड़ की धोखाधड़ी है।</p>	<p>विकासकर्ता तथा आवंटियों के मध्य का मामला है। प्राधिकरण स्तर से कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।</p>

समिति द्वारा स्थल का निरीक्षण किया गया तथा स्थल निरीक्षण में निम्न बिन्दु सामने आये:-

1. कूड़ा घर का निर्माण नहीं किया गया है।
2. पार्क संख्या जी-3 में मन्दिर बनाया गया है।

W

E

20

10. ब्लॉक संख्या जी-4 का विकास नहीं किया गया है।
11. ब्लॉक संख्या जी-16 का विकास नहीं किया गया है।
12. भारतीय टेलीफोन एक्सचेंज की भूमि पर टेलीफोन एक्सचेंज संचालित है तथा टेलीफोन एक्सचेंज से सटे सी-1ए सी-1बी दुकानों हेतु भूमि रिक्त है सी-3 पर दुकानें निर्मित हैं तथा सी-2ए की भूमि रिक्त है सी-5 के भाग पर आर्य समाज मन्दिर निर्मित है।
13. भारतीय स्कूल की भूमि पर स्कूल संचालित है।
14. एलसीपी का निर्माण नहीं किया गया है। अवनतिका कालोनी की सीवर लाइन को चिरजीव विहार की एक सीवर लाइन से जोड़ा गया है। एसटीपी हेतु अंकित ले-आउट प्लान में कोई स्थान भी प्राधिकारित नहीं था।
15. ओवर हैड टैंक का निर्माण किया गया है। ट्यूब वेल के माध्यम से ओवर हैड टैंक को भर कर पानी को संचालित की जाती है।
16. लकड़पट्टी हमी ओवरचैरटी से की जा रही है।
17. कालोनी की मुख्य सड़क वर्तमान में 24 मीटर है। यहाँ यह भी अवगत कराना उचित होगा कि मोटोरिजेशन संख्या 8017/आउ-3-2009-11एल.यू.जी./09 दिनांक 22.12.2009 के द्वारा 45 मीटर चौड़े महाबोलना मार्ग को 24 मीटर कर दिया गया है।
18. नुजिदा की चौड़ाई मात्र 06 मीटर है।
19. विद्युत सब-स्टेशन की भूमि स्थल पर खाली है। विद्युत सब-स्टेशन का निर्माण नहीं किया गया है। समग्र कालोनी में सुधार रूप से विद्युत सप्लाई की जा रही है तथा कालोनी में 400 के0वी0ए0 के 08 नग, 250 के0वी0ए0 के 06 नग एवं 63 के0वी0ए0 के 02 नग ट्रांसफार्मर लगे हुए हैं।
20. चाकर हाईडेंट स्थल पर स्थापित नहीं किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त समिति के समक्ष यह प्रकरण भी आया कि विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार 45.00 मी० चौड़े मार्ग पर भूखण्डों का आवंटन कर दिया गया है, लेकिन जो रजिस्ट्री की गयी है, वह 24.00 मी० चौड़ा मार्ग दर्शाते हुए की गयी है।

शासन द्वारा 45.00 मी० चौड़े मार्ग को 24.00 मी० किये जाने हेतु अधिसूचना जारी कर दी गयी है एवं इस अधिसूचना के आधार पर विकासकर्ता द्वारा संशोधित मानचित्र भी प्राधिकरण में जमा कराया गया था, शासन की अधिसूचना में केवल 45.00 मी० चौड़े मार्ग को 24.00 मी० में परिवर्तन का उल्लेख था अवशेष 21.00 मी० भूमि के भू-उपयोग का उल्लेख नहीं होने के कारण प्राधिकरण द्वारा इस संशोधित मानचित्र को स्वीकृत नहीं किया गया। यह भी अवगत कराना है कि 45.00 मी० मार्ग में कुछ स्थानों पर विकासकर्ता द्वारा भूमि क्रय नहीं की गयी है तथा कुछ स्थानों पर 24.00 मी० रोड के उपरान्त अनाधिकृत रूप से दुकानें निर्मित हैं।

समिति की बैठक दिनांक 17.08.2017 में यह निर्णय लिया गया है कि स्वीकृत मानचित्र के अनुसार स्थल पर जो-जो विकास कार्य किये जाने थे उनके सापेक्ष अवशेष विकास कार्य का आगमन तैयार कर लिया जाए, जिसमें नगर निगम तथा गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अभियन्तागण सम्मिलित हों, इन

W
E

अभियन्ताओं द्वारा उपलब्ध करायी गयी अवशेष विकास कार्य का आगमन देादी आर संलग्न है, जिसके अनुसार अवशेष विकास कार्यों की लागत लगभग ₹ 6.39 करोड़ है। वर्तमान में विकास प्राधिकरण के पास इन कार्यों को पूर्ण कराने के लिए न तो विकासकर्ता की कोई भी भूमि बचक है और न ही कोई बैंक गारण्टी उपलब्ध है।

समिति द्वारा नगर निगम की पत्रावलियों का भी अवलोकन किया गया जिसमें कालोनी को टेक-ओवर किये जाने से सम्बन्धित अभिलेख उपलब्ध है। पत्रावली के अवलोकन से ज्ञात हुआ कि नगर निगम द्वारा अवन्तिका कालोनी का कोवेल, अवन्तिका कालोनी में प्रस्तावित 45 मी० चौड़े महापथमार्ग के दर्दहीन और स्थित भोग को ही टेक-ओवर किया गया है। समिति द्वारा यह भी पाया गया कि नगर निगम की पत्रावली में अवशेष विकास कार्यों हेतु 11.00 लाख की मांग की गई, जिस विकासकर्ता द्वारा जमा करा दिया गया है। प्राधिकरण एवं नगर निगम के अभियन्ताओं द्वारा तैयार किये गये संयुक्त आगमन में दर्दहीन और के भाग के 02 पार्कों में बाउंड्रीवाल निर्मित न होने का उल्लेख किया गया है तथा अवशेष पार्कों को विकसित करने के लिए एवं 02 नए कुड़ाघर के निर्माण हेतु लगभग ₹ 53.10 लाख का आगमन प्रस्तुत किया गया है तथा बायीं ओर के भाग को, नगर निगम द्वारा अभी तक टेक ओवर नहीं किया गया है, इस भाग में अवशेष विकास कार्यों की लगभग लागत ₹ 5.21 करोड़ है।

नगर निगम की पत्रावली के अवलोकन से यह भी स्पष्ट होता है कि विकासकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र भी दिया गया है कि यदि अन्य कोई विकास कार्य अवशेष है तो उसके द्वारा यह समस्त कार्य पूर्ण कर दिये जायेंगे।

अतः समिति द्वारा यह संस्तुति की जाती है कि नगर निगम एवं गाजियाबाद विकास प्राधिकरण के अभियन्ताओं द्वारा तैयार किये गये अवशेष विकास कार्यों के आगमन के अनुरूप विकासकर्ता से समस्त विकास कार्य पूर्ण कराये जायें। यदि विकासकर्ता द्वारा 3 माह में सम्पूर्ण कार्य पूर्ण नहीं किये जाते है तो ऐसी स्थिति में विकासकर्ता से यह धनराशि आर.सी. के माध्यम से वसूल की जाए एवं वसूल की गयी धनराशि से नगर निगम द्वारा अवशेष कार्य पूर्ण कराये जायें।

साथ ही समिति द्वारा यह भी पाया गया कि अवन्तिका कालोनी की सीवर लाईन को दिवंगत विहार की सीवर लाईन में जोडा गया है, जो कि प्राधिकरण द्वारा निर्मित किये गये डूंडाहेडा में एस.टी.पी. से जुड़ी हुई है, डूंडाहेडा एस.टी.पी. का निर्माण प्राधिकरण द्वारा किया गया है। अतः विकासकर्ता से एस.टी.पी. के निर्माण की आनुपातिक लागत लिया जाना आवश्यक है। इस कालोनी में प्रस्तावित मूडप्लॉ की संख्या-877 है, जिसके लिये यदि अलग से एस.टी.पी. का निर्माण कराया जाता है, तो लगभग ₹ 1.00 करोड़ व्यय होगा। अतः विकासकर्ता से इस मद में ₹ 1.00 करोड़ वसूल किया जाना उचित होगा।

45 मी० चौड़े मार्ग के सम्बन्ध में समिति का यह मत है कि विकासकर्ता से संशोधित ले-आउट प्लान प्राप्त किया जायें, जिसमें 24.00 मी० चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया जायें। मार्ग के उपरान्त 12.00 मी० चौड़ी हरित पट्टीका एवं उसके उपरान्त 8.00 मी० चौड़ा मार्ग प्रस्तावित किया जाये। समिति का मत है कि रोड के मध्य मीडियन प्रस्तावित की जाती है, जिसमें ग्रीनरी का प्राविधान किया जाता है। अतः 45.00 मी० चौड़े मार्ग के मध्य 12.00 मी० चौड़ी हरित पट्टीका प्रस्तावित किये जाने से भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी। संशोधित ले-आउट प्लान स्वीकृति के उपरान्त, जिन मूडप्लॉ धारकों द्वारा 24.00

मी0 रोड पर रजिस्ट्री करवाई गयी है. उनके मानचित्र स्वीकृति में कोई कठिनाई उत्पन्न नहीं होगी। 24.00 मी0 मार्ग के दूसरी ओर स्थित भूखण्डों की अभी तक विकासकर्ता द्वारा रजिस्ट्री नहीं की गई है।

संशोधित मानचित्र के अनुरूप विकासकर्ता द्वारा मानचित्र स्वीकृति की तिथि से 30 दिन के अन्दर आवंटियों की रजिस्ट्री तथा कब्जा दिया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।

सभिति की उपरोक्त संस्तुति आवश्यक कार्यवाही हेतु अप्रसारित है।


(चन्द्र प्रकाश सिंह)
नगर आयुक्त
नगर नियम गाजियाबाद


(इशितवाक अहमद)
मुख्य नगर नियोजक
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण


(पूजा)
मुख्य अभियन्ता (प्रभारी)
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण


(कंचन वर्मा)
उपाध्यक्ष
गाजियाबाद विकास प्राधिकरण