

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर।



15वीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

तिथि : 31 जनवरी, 2023

समय : अपराहन् 12:00 बजे

स्थान : डॉ० ए०पी०जे० अब्दुल कलाम,
कॉन्फेंस हॉल, कलैक्ट्रेट परिसर, रूद्रपुर,
जिला-ऊधमसिंह नगर।

फोन : 05944-250152

ईमेल : udausnagar@gmail.com



आज दिनांक 31 जनवरी, 2023 दिन मंगलवार को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 15वीं बोर्ड बैठक डॉ० ए०पी०जे० अब्दुल कलाम सभागार, कलैक्ट्रेट परिसर रूद्रपुर में भौतिक रूप से सम्पन्न हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही:-

1. श्री दीपक रावत, आयुक्त कुमाऊँ मण्डल नैनीताल —अध्यक्ष
2. श्री युगल किशोर पन्त, जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर। —सदस्य(पदेन)
3. श्री हरीश चन्द्र काण्डपाल, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ०सि०नगर
(प्रतिनिधि सचिव आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून) —सदस्य(पदेन)
4. श्री हरीश चन्द्र काण्डपाल, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ०सि०नगर —उपाध्यक्ष
5. श्री विशाल मिश्रा, नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर। —सदस्य(पदेन)
6. श्री यशवीर सिंह राठी, सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम, काशीपुर। —सदस्य(पदेन)
(प्रतिनिधि नगर आयुक्त, नगर निगम, काशीपुर)
7. डॉ० पंकज कुमार शुक्ल, मुख्य कोषाधिकारी, ऊधमसिंह नगर। —सदस्य(पदेन)
(प्रतिनिधि सचिव वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन देहरादून)
8. श्री एस०के बर्नवाल, अधिशासी अभियन्ता, पेयजल निगम, ऊधमसिंह नगर। —सदस्य(पदेन)
(प्रतिनिधि प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल निगम, देहरादून)
9. श्री शशि मोहन श्रीवास्ताव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तराखण्ड। —सदस्य(पदेन)

बैठक के संचालन एवं सहयोग हेतु उपस्थिति :-

1. श्री एन०एस० नबियाल, सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
2. श्री विजय कुमार माथुर, अधिशासी अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
3. श्री रमेश चन्द्र जोशी, सहायक अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
4. श्री हेमन्त सिंह रावत, अवर अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।

सर्वप्रथम उपाध्यक्ष द्वारा सम्मानित सदस्यों का अभिवादन करते हुए प्राधिकरण की 15वीं बोर्ड बैठक प्रारम्भ किये जाने हेतु अध्यक्ष महोदय से निवेदन किया गया। अध्यक्ष महोदय की अनुमति पर प्रस्तावित बैठक के एजेन्डा बिन्दुओं का प्रस्तुतीकरण उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर द्वारा प्रारम्भ किया गया। बोर्ड द्वारा एजेन्डा बिन्दुओं पर विचारोपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गया :-

C.

मद संख्या-15.01

13वीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की 13वीं बोर्ड बैठक दिनांक 20 मई, 2022 की कार्यवाही इस कार्यालय के पत्र संख्या-1239 दिनांक-13.05.2022 द्वारा बोर्ड के सभी सम्मानित सदस्यों को प्रेषित की गयी। प्रेषित कार्यवाही के सम्बन्ध में किसी भी सदस्य से कोई टिप्पणी प्राप्त नहीं हुई है। अतः तेरहवीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। यहाँ यह भी अवगत कराना है कि शासन के निर्देशों के क्रम में उडा द्वारा प्रेषित नियमावली को प्राधिकरण को प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से अंगीकृत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया था। तत्क्रम में उक्त नियमावली को प्राधिकरण की 14 वीं बोर्ड बैठक में परिचालन के माध्यम से स्वीकृति प्रदान की गयी है।

कार्यवाही :-बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से विगत बैठक की कार्यवाही की पुष्टि की गयी।

मद संख्या-15.02

13वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 13वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या अनुलग्नक-1 को बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की 13वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या अनुलग्नक-1 का अवलोकन किया गया एवं उक्त पर सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या-15.03

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, ई0फाईल संख्या-33107/2022, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-I/66339/2022 दिनांक-27.09.2022 के अंगीकरण के सम्बंध में।

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, ई0फाईल संख्या-33107/2022, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-I/66339/2022 दिनांक-27.09.2022 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (यथा संशोधित) में 500 वर्गमी0 तक के क्षेत्रफल में एकल आवासीय भवनों हेतु उपविधि में वर्णित सैट बैक एवं भू-आच्छादन के परिप्रेक्ष्य में विकल्प के रूप में नेशनल बिल्डिंग कोड-2016 (वर्तमान में प्रचलित/यथा समय पर अद्यतन कोड) के प्राविधानों को सम्मिलित करते हुए संशोधित शासनादेश निर्गत किया गया है।

उक्त शासनादेशानुसार, उपविधि को प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृत कराते हुए अंगीकृत किया जाना है। शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि यदि किसी प्राधिकरण को स्थानीय आवश्यकताओं एवं

परिस्थितियों के दृष्टिगत उपविधि में किसी प्रकार के संशोधन/परिवर्तन/परिवर्धन की आवश्यकता हो, तो ऐसी स्थिति में सम्बंधित प्राधिकरण तद्विषयक संशोधन के प्रस्ताव को औचित्य सहित प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के साथ शासन को उपलब्ध करायेंगे।

अतः निर्गत शासनादेश अनुरूप उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (यथा संशोधित) में 500 वर्गमी० तक के क्षेत्रफल में एकल आवासीय भवनों हेतु उपविधि में वर्णित सैट बैक एवं भू-आच्छादन के परिप्रेक्ष्य में विकल्प के रूप में नैशनल बिल्डिंग कोड-2016 (वर्तमान में प्रचलित/यथा समय पर अद्यतन कोड) के प्राविधानों को सम्मिलित करने एवं संशोधित निर्गत शासनादेश को यथाप्रस्तावितनुसार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

कार्यवाही :- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से आवास अनुभाग-02, ई०फाईल संख्या-33107/2022, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-I/66339/2022 दिनांक-27.09.2022 को अंगीकृत किये जाने पर सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या-15.04

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, ई०फाईल संख्या-7060, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-I/72684/2022 दिनांक-25.10.2022 के अंगीकरण के सम्बंध में।

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, ई०फाईल संख्या-33107/2022, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-I/66339/2022 दिनांक-27.09.2022 द्वारा उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय-03 बिन्दु संख्या-3.3 (vi) एवं अध्याय-7 के बिन्दु संख्या-7.14 (I) में संशोधन करते हुए शासनादेश निर्गत किया गया है।

उक्त शासनादेशानुसार, उपविधि को प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृत कराते हुए अंगीकृत किया जाना है। शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि यदि किसी प्राधिकरण को स्थानीय आवश्यकताओं एवं परिस्थितियों के दृष्टिगत उपविधि में किसी प्रकार के संशोधन/परिवर्तन/परिवर्धन की आवश्यकता हो, तो ऐसी स्थिति में सम्बंधित प्राधिकरण तद्विषयक संशोधन के प्रस्ताव को औचित्य सहित प्राधिकरण बोर्ड के अनुमोदन के साथ शासन को उपलब्ध करायेंगे।

अतः निर्गत शासनादेश अनुरूप उत्तराखण्ड भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (यथा संशोधित) के अध्याय-03 बिन्दु संख्या-3.3 (vi) एवं अध्याय-7 के बिन्दु संख्या-7.14 (I) में संशोधन को सम्मिलित किये जाने व निर्गत शासनादेश को यथाप्रस्तावितनुसार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

C.

कार्यवाही :- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से आवास अनुभाग-02, ई0फाईल संख्या-7060, देहरादून, की अधिसूचना संख्या-1/72684/2022 दिनांक-25.10.2022 को अंगीकृत किये जाने पर सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या-15.05

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि संशोधन-2021 के सम्बंध में उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, देहरादून की अधिसूचना संख्या-40/V-2/2022-55(आ0)/2006 टी0सी0-1, दिनांक-07.01.2022 के बिन्दु संख्या-5.06 Equivalent Car Parking Space (ECS) के प्राविधान में व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत 50 वर्गमी0 तक में पार्किंग फीस के निर्धारण के सम्बंध में।

सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, देहरादून की अधिसूचना संख्या-40/V-2/2022-55(आ0)/2006 टी0सी0-1, दिनांक-07.01.2022 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम, 2011 (यथा संशोधित) में अग्रेत्तर संशोधन करते हुए भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2021 प्रख्यापित की गयी। उक्त शासनादेश को सम्बंधित प्राधिकरण अपने बोर्ड से स्वीकृत कराते हुए अंगीकृत किया जाना था। तत्कम में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 13वीं बोर्ड बैठक दिनांक-20.05.2022 के मद संख्या-13.04 में प्रदत्त अनुमोदन के क्रम में उक्त शासनादेश को यथाप्रस्तावितनुसार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत अंगीकृत किया गया है। उक्त शासनादेश के बिन्दु संख्या-5.6 Equivalent Car Parking Space(ECS) के प्राविधान में व्यवसायिक उपयोग के अन्तर्गत 50.00 वर्गमी0 तक के क्षेत्रफल के लिये निम्नानुसार व्यवस्था दी गयी है:-

Parking Fee as decided by the competent authority, which shall be deposited in the parking fund (ESCROW Account).

एकल आवासीय एवं व्यवसायिक भवन, आवासीय/व्यवसायिक भू-उपयोग में व्यवसायिक दुकान/कार्यालय, आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ओ0पी0डी0/पैथोलॉजी लैब/डाईग्नोस्टिक सेंटर/चाईल्ड केयर/नर्सरी स्कूल/क्रेच एवं प्ले स्कूल आदि के सम्बंध में किये गये अनियमित निर्माण को शमन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-02, देहरादून की अधिसूचना संख्या-707/V-2—2021-105(आ0)/2013 टी0सी0, दिनांक-24.03.2021 द्वारा प्रख्यापित एक बार समाधान योजना के अन्तर्गत 200 वर्गमी0 तक के भूखण्डों के लिये व्यवसायिक भवनों का पार्किंग शुल्क 150 प्रतिशत निर्धारित किया गया है तथा इससे अधिक भूखण्ड क्षेत्रफल पर 50 प्रतिशत पार्किंग व्यवस्था होने पर शेष पार्किंग भूमि का 150 प्रतिशत भूमि मूल्य जमा कराया जा सकेगा, का प्राविधान किया गया था। 50 वर्गमी0 तक के भूखण्ड छोटे व्यवसायिक भवनों तथा दुकानों से सम्बंधित होते हैं, जिस हेतु उक्त क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में व्यवसायिक भवनों के निर्माण पार्किंग के प्राविधान से मुक्त रखने एवं इससे अधिक भूखण्ड क्षेत्र पर 50 वर्गमी0 तक के आच्छादित क्षेत्रफल के व्यवसायिक भवनों में पार्किंग व्यवस्था न होने पर अधिकतम 01 ECS हेतु आवश्यक क्षेत्रफल 23.00 वर्गमी0 पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत पार्किंग शुल्क जमा कराने की व्यवस्था किया जाना समीचीन प्रतीत होता है।

C.

अतः प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत 50 वर्गमी० तक के भूखण्ड छोटे व्यवसायिक भवनों तथा दुकानों से सम्बंधित होते हैं, जिस हेतु उक्त क्षेत्रफल तक के भूखण्डों में व्यवसायिक भवनों के निर्माण पार्किंग के प्राविधान से मुक्त रखने एवं इससे अधिक भूखण्ड क्षेत्र पर 50 वर्गमी० तक के आच्छादित क्षेत्रफल के व्यवसायिक भवनों में पार्किंग व्यवस्था न होने पर भूमि मूल्य का 75 प्रतिशत पार्किंग शुल्क जमा कराने की व्यवस्था किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ।

कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त उक्त अधिसूचना/निर्गत शासनादेश के क्रम में 50 वर्गमी० तक के व्यवसायिक भूखण्डों पर निर्माण हेतु पार्किंग शुल्क न्यूनतम रु० 50,000.00 अथवा 1 ECS हेतु मानक अनुसार 23.00 वर्गमी० क्षेत्रफल पर सर्किल रेट का 10 प्रतिशत धनराशि अर्थात् (23 x भू- मूल्य (सर्किल रेट) x 10%) जो भी अधिक हो, को लिये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।

मद संख्या-15.06 व 15.07

रूद्रपुर/काशीपुर महायोजना 2041 (ड्राफ्ट) प्रस्तुतीकरण एवं समीक्षा के सम्बंध में।

अमृत महायोजना अन्तर्गत जी०आई०एस० आधारित रूद्रपुर ड्राफ्ट मास्टरप्लान, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, देहरादून के निर्देशन में कार्यरत फर्म मै० टैकमैक इन्टरनेशनल प्रा० लि० मेरठ द्वारा तैयार किया गया है। उक्त ड्राफ्ट मास्टरप्लान की प्रति सम्बंधित फर्म के माध्यम से मेल द्वारा इस कार्यालय को प्राप्त हुई है। प्राप्त ड्राफ्ट मास्टरप्लान का प्रस्तुतीकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, देहरादून द्वारा सम्बंधित फर्म के प्रतिनिधियों के साथ किया जाना है। बोर्ड द्वारा ड्राफ्ट मास्टरप्लान का अवलोकन उपरान्त दिये गये निर्देशों/सुझावों का समावेश मास्टरप्लान में किया जाना प्रस्तावित है ताकि महायोजना प्रस्तावों को अन्तिम रूप प्रदान किया जा सके।

अतः उपरोक्तानुसार रूद्रपुर/काशीपुर महायोजना 2041 के मास्टरप्लान के प्रस्तुतीकरण का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्राप्त ड्राफ्ट मास्टरप्लान का प्रस्तुतीकरण मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड एवं सम्बंधित फर्म (कार्यदायी संस्था) द्वारा किया गया। बोर्ड को अवगत कराया गया कि रूद्रपुर व काशीपुर महायोजना भारत सरकार की अमृत उपयोजना अन्तर्गत भारत सरकार की अमृत गार्डललाईन एवं URDPFI गार्डललाईन के आधार पर तैयार की गयी है। इसके उपरान्त अवगत कराया गया कि रूद्रपुर व काशीपुर महायोजना बीस वर्षों हेतु 2041 के लिये प्रक्षेपित कर तैयार की गयी है, जिस हेतु प्रक्षेपित जनसंख्या वर्ष 2041 के लिये रूद्रपुर की 616411 व काशीपुर की 759710 की गयी है। रूद्रपुर महायोजना 2041(प्रारूप) अन्तर्गत औद्योगिक केन्द्र, व्यवसायिक केन्द्र, प्रशासनिक केन्द्र, परिवहन एवं यातायात एवं पर्यावरण संरक्षण आदि की उपलब्धता हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। प्रक्षेपित जनसंख्या के अनुपात में URDPFI गार्डललाईन के अनुसार आवासीय भू-उपयोग- 50%, व्यवसायिक भू-उपयोग- 03%, औद्योगिक भू-उपयोग- 07%, सामुदायिक सुविधायें- 11%, मनोरंजन एवं हरित क्षेत्र- 16%, मिश्रित भू-उपयोग एवं 11%, यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित किये गये।

C.

काशीपुर महायोजना-2041(प्रारूप) अन्तर्गत, व्यवसायिक केन्द्र, पर्यटन केन्द्र, क्षेत्रीय एवं राष्ट्रीय स्तर का शैक्षणिक केन्द्र के रूप में विकसित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये। प्रक्षेपित जनसंख्या के अनुपात में URDPFI गाईडलाईन के अनुसार आवासीय भू-उपयोग- 43%, व्यवसायिक भू-उपयोग- 1.3%, औद्योगिक भू-उपयोग- 9%, सामुदायिक सुविधायें- 9%, मनोरंजन एवं हरित क्षेत्र- 23%, मिश्रित भू-उपयोग- 2.5%, एवं 11%, यातायात एवं परिवहन भू-उपयोग अंतर्गत प्रस्तावित किये गये हैं। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड द्वारा बोर्ड के सम्मुख यह भी व्यक्त किया गया कि काशीपुर/रुद्रपुर प्रस्तावित महायोजना-2041(प्रारूप), को दृष्टिगत उक्त प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित मार्ग, अवस्थापना, हरित अवस्थापना एवं सामुदायिक अवस्थापना भू-उपयोग अन्तर्गत किसी भी प्रकार का निर्माण/मानचित्र स्वीकृत न की जाये।

कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त काशीपुर/रुद्रपुर महायोजना-2041 (प्रारूप) को उपरोक्तानुसार मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा दिये गये सुझावों के साथ सर्वसम्मति से संस्तुति प्रदान की गयी तथा यह भी निर्देश दिये गये कि उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम 1973 (संशोधन-2013) के अंतर्गत महायोजना पर जन सामान्य से आपत्ति/सुझाव प्राप्ति हेतु प्रदर्शनी आयोजन हेतु अग्रेत्तर कार्यवाही की जाये। महायोजना प्रारूप का व्यापक प्रचार प्रसार आगामी सप्ताह से कर लिया जाये तथा एक माह की महायोजना प्रदर्शनी का आयोजन कम से कम तीन स्थलो पर किया जाये। उक्त व्यवस्था नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के सहयोग से किये जाने के भी निर्देश दिये गये। अध्यक्ष महोदय द्वारा यह भी निर्देश दिये गये कि आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने पर सभी विभागों से समन्वय स्थापित करते हुए उनके भी सुझाव आदि महायोजना प्रारूप में समायोजित किये जाये।

मद संख्या-15.08

ग्राम रुद्रपुर तहसील रुद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के रुद्रपुर-किच्छा मार्ग स्थित खसरा नं० 340/2, 340/2/1मि०, 340/3, 340/3/1मि०, 340/4, 244, 337, 338, 339, 340/1, कुल रकबा-3.473 है० अर्थात् 34730.00 वर्गमी० भूमि में वर्तमान में रिक्त 15,794.68 वर्गमी० भूमि में से मार्गाधिकार हेतु भूमि को छोड़ते हुए अवशेष नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 15194.05 वर्गमी० भूमि पर श्री दुधिया बाबा सन्यास आश्रम (पंजीकृत) के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री अशोक सिंघल द्वारा इन्टरमीडिएट स्कूल भवन के निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र संख्या- USN/NC/0092/22-23 की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि ग्राम रुद्रपुर तहसील रुद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के रुद्रपुर-किच्छा मार्ग स्थित खसरा नं० 340/2, 340/2/1मि०, 340/3, 340/3/1मि०, 340/4, 244, 337, 338, 339, 340/1, कुल रकबा-3.473 है० अर्थात् 34730.00 वर्गमी० भूमि में वर्तमान में रिक्त 15,794.68 वर्गमी० भूमि में से मार्गाधिकार हेतु भूमि को छोड़ते हुए अवशेष नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 15194.05 वर्गमी० भूमि पर श्री दुधिया बाबा सन्यास आश्रम (पंजीकृत) के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री अशोक सिंघल द्वारा इन्टरमीडिएट स्कूल भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु मानचित्र संख्या-USN/NC/0092/22-23 प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत मानचित्र के साथ आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के स्वामित्व के सम्बंध में

C.

धर्मादा नजूल भूमि का 30 वर्षीय पट्टा विलेख जो दिनांक-01.02.2010 से प्रभावी है, प्रस्तुत किया गया है। उक्त पट्टा विलेख के अनुसार उपरोक्त वर्णित ग्राम रुद्रपुर के खसरा संख्याओं जिनका कुल रकबा-3.473 है0 है। प्रश्नगत स्थल रुद्रपुर-किच्छा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। प्रश्नगत स्थल का वर्तमान में प्रचलित रुद्रपुर महायोजना- 2031 महायोजना मानचित्र के अनुसार भू-उपयोग 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 30.00 मी0 दूरी के पश्चात राजकीय उपयोग के अन्तर्गत आता है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या-6.1.4.2 के अनुसार उक्त भू-उपयोग में राजकीय भूमि/नजूल भूमि भवन के पट्टों के नवीनीकरण/फ्री-होल्ड करने हेतु शर्तों में निर्धारित प्रयोजन के अनुसार नियन्त्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से निर्माण अनुमन्य है।

प्रश्नगत सम्पत्ति सम्बंधित संस्था को राज्य सरकार द्वारा 30 वर्ष के पट्टे पर कुष्ठ रोगियों के बच्चियों के आवास निर्माण कर उनके रहने व शिक्षा आदि की सम्पूर्ण व्यवस्था निःशुल्क किये जाने तथा कुष्ठ रोग से पीडित बच्चों की शिक्षा एवं उनके सम्पूर्ण भरण पोषण के अतिरिक्त निसहाय वृद्ध एवं अपाहिज व्यक्तिओं के उत्थान एवं गोशाला आदि के निर्माण सम्बंधी प्रयोजन हेतु प्रदत्त की गयी है। प्रस्तुत प्रस्ताव के सम्बन्ध में नगर निगम रुद्रपुर, विद्युत विभाग, उत्तराखण्ड जल संस्थान, भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण, अग्निशमन विभाग तथा जिलाधिकारी ऊधमसिंह नगर का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त है।

आवेदित संस्था द्वारा कुल पट्टा भूमि 34730.00 वर्गमी0 भूमि में से 15794.68 वर्गमी0 भूमि में एक इन्टरमीडिएट स्कूल भवन निर्माण प्रस्ताव किया गया है, जो तीन ब्लाक-ए, बी, सी में बनाया जाना प्रस्तावित है।

प्रस्तुत मानचित्र का प्रारम्भिक तकनीकी परीक्षण किया गया। प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार इन्टरमीडिएट स्कूल भवन हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग 12.00 मी0 एवं न्यूनतम 15000 वर्गमी0 भूखण्ड क्षेत्रफल होना आवश्यक है। प्रस्तुत प्रस्ताव में भूखण्ड का क्षेत्रफल 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 30.00 मी0 की दूरी के अन्तर्गत मार्गाधिकार की दूरी को छोड़ते हुए अवशेष 15194.05 वर्गमी0 पर प्रस्तावित है, जो अनुमन्य अन्तर्गत है।

प्रस्तुत प्रस्ताव में सैटबैंक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 पार्किंग व भवन की ऊँचाई आदि नियमानुसार प्रदर्शित की गयी है, जिनका विवरण निम्नवत् है :-

क्र0सं0	विवरण	उपविधि अनुसार	प्रस्तावित
01	भूखण्ड क्षेत्रफल	15000.00 वर्गमी0	15194.05 वर्गमी0
02	मार्ग की चौड़ाई	12.00 मी0	60.00 मी0 (महायोजना मार्ग)
03	सैट बैंक :-		
	अग्र-	15.00 मी0	15.00 मी0
	साईड-1	6.00 मी0	6.00 मी0
	साईड-2	6.00 मी0	6.00 मी0
	पृष्ठ	6.00 मी0	6.00 मी0

C.

04	भू-आच्छादन	40 प्रतिशत	31.71 प्रतिशत
05	एफ0ए0आर0	1.60	0.78
06	पार्किंग	149 ECS	151.89 ECS
07	भवन की ऊँचाई	30.00 मी0 (अधिकतम)	ब्लाक ए-17.85 मी0 ब्लाक बी-6.86 मी0 ब्लाक सी-14.60 मी0

चूँकि प्रश्नगत सम्पत्ति राज्य सरकार द्वारा सम्बंधित संस्था श्री दुधिया बाबा सन्यास आश्रम को 30 वर्ष के पट्टे पर (कुष्ठ रोगियों के बच्चियों के रहने व शिक्षा आदि के प्रयोजन हेतु) दी गयी है। पट्टे के प्रयोजन के अनुसार उक्त भूमि में शिक्षा सम्बंधी भवन निर्माण कार्य प्रश्नगत स्थल के निर्धारित राजकीय भू-उपयोग के महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही अनुमत्य है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रस्तुत प्रस्ताव, बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर पट्टे के प्रयोजन/शर्तों/प्रतिबन्धों के अनुसार प्रस्तावित इन्टरमीडिएट स्कूल भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या-15.09

मै0 लालकुआँ स्टोन केशर्स लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री शिव कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदारनाथ एवं श्रीमती रूकमन अग्रवाल पत्नी श्री शिव कुमार अग्रवाल द्वारा राजस्व ग्राम-जगतपुर के खसरा न0-80 के मध्य मौहल्ला डी1डी2, सिविल लाईन, रुद्रपुर के फ्री-होल्ड नजूल भूखण्ड संख्या-20/2 रकबा-1394.05 वर्गमी0 में आवासीय भवन निर्माण हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NR/0504/22-23 की स्वीकृति के सम्बंध में।

मै0 लालकुआँ स्टोन केशर्स लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री शिव कुमार अग्रवाल पुत्र श्री केदारनाथ एवं श्रीमती रूकमन अग्रवाल पत्नी श्री शिव कुमार अग्रवाल द्वारा राजस्व ग्राम-जगतपुर के खसरा न0-80 के मध्य मौहल्ला डी1डी2, सिविल लाईन, रुद्रपुर के फ्री-होल्ड नजूल भूखण्ड संख्या-20/2 रकबा-1394.05 वर्गमी0 के भूखण्ड क्षेत्रफल में आवासीय भवन के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NR/0504/22-23 प्रस्तुत की गयी है। आवेदक द्वारा भू-स्वामित्व के सम्बंध में प्रश्नगत सम्पत्ति के पट्टागत नजूल भूमि फ्री-होल्ड का अभिलेख जो कि दिनांक-16.03.2006 को निष्पादित किया गया है एवं प्रश्नगत सम्पत्ति के नगर निगम रुद्रपुर में दाखिल खारिज अभिलेखों की प्रति प्रस्तुत की गयी है। आवेदक द्वारा फर्म का मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल्स ऑफ एसोसिएशन एवं फर्म द्वारा पारित संकल्प पत्र (Resolution) की प्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसके अन्तर्गत प्रश्नगत भूखण्ड पर कम्पनी के डायरेक्टर के लिये एक आवासीय भवन के निर्माण का प्रस्ताव पारित किया गया है। दिनांक-16.03.2006 को निष्पादित पट्टा विलेख अन्तर्गत महायोजना में विनिर्दिष्ट आवासीय भू-उपयोग के निमित्त फ्री-होल्ड घोषित करते हुए क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान किया गया है। वर्तमान में लागू रुद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग, व्यवसायिक (वाणिज्यिक केन्द्र) भू-उपयोग अन्तर्गत प्रदर्शित है।

C.

महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार उक्त भू-उपयोग के अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत आवासीय भवन का निर्माण अनुमन्य नहीं है, अपितु राजकीय नजूल भूमि अथवा भवन के पट्टे के नवीनीकरण/फ्री-होल्ड करने हेतु उल्लेखित शर्तों में निर्धारित प्रयोजन से सम्बंधित निर्माण नियन्त्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य किये जाने का प्राविधान है।

चूंकि नजूल पट्टा विलेख के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय उपयोग हेतु फ्री-होल्ड किया जाना अंकित है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव (आवासीय) पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। प्रस्तुत मानचित्र वर्तमान प्रचलित भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुरूप है, जिसमें सैटबैक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, सीवेज डिस्पोजल का नियमानुसार प्राविधान किया गया है।

अतः महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार व्यवसायिक (वाणिज्यिक केन्द्र) भू-उपयोग के अन्तर्गत नजूल फ्री-होल्ड पट्टा विलेख में निर्धारित आवासीय प्रयोजन के आधार पर प्रस्तुत उक्त आवासीय भवन के निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव के निर्माण की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित आवासीय भवन का उपयोग किसी भी दशा में परिवर्तित नहीं किया जायेगा।

मद संख्या-15.10

मै0 ग्रीन गोल्ड फ्लावर्स प्रा0 लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री शिव कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री केदारनाथ द्वारा राजस्व ग्राम जगतपुर के खसरा नं0 80 के मध्य मौहल्ला डी1डी2, तहसील किच्छा जिला ऊधमसिंह नगर में फ्री-होल्ड नजूल भूखण्ड संख्या-21/2 रकबा-1394.05 वगमी0 में आवासीय भवन निर्माण हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NR/0505/22-23 की स्वीकृति के सम्बंध में।

मै0 ग्रीन गोल्ड फ्लावर्स प्रा0 लि0 के अधिकृत हस्ताक्षरी श्री शिव कुमार अग्रवाल पुत्र स्व0 श्री केदारनाथ द्वारा राजस्व ग्राम जगतपुर के खसरा नं0 80 के मध्य मौहल्ला डी1डी2, तहसील किच्छा जिला ऊधमसिंह नगर में फ्री-होल्ड नजूल भूखण्ड संख्या-21/2 रकबा-1394.05 वगमी0 में भूखण्ड के आंशिक भाग पूर्व में निर्मित निर्माण को ध्वस्त किया जाना प्रस्तावित करते हुए नवीन आवासीय भवन के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NR/0505/22-23 प्रस्तुत की गई है। आवेदक द्वारा भू-स्वामित्व के सम्बंध में प्रश्नगत सम्पत्ति के पट्टागत नजूल भूमि को फ्री-होल्ड का अभिलेख जो कि दिनांक-16.03.2006 को निष्पादित किया गया है एवं प्रश्नगत सम्पत्ति के नगर निगम रूद्रपुर में दाखिल खारिज अभिलेख की प्रतियाँ प्रस्तुत की गयी हैं। आवेदक द्वारा फर्म का मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल्स ऑफ एसोसिएशन एवं फर्म द्वारा पारित संकल्प पत्र (Resolution) की प्रति प्रस्तुत की गयी है, जिसके अन्तर्गत प्रश्नगत भूखण्ड पर कम्पनी के डायरेक्टर के लिये एक आवासीय भवन का निर्माण का प्रस्ताव पारित किया गया है। दिनांक-16.03.2006 को निष्पादित पट्टा विलेख अन्तर्गत महायोजना में विनिर्दिष्ट आवासीय भू-उपयोग के निमित्त फ्री-होल्ड घोषित करते हुए क्रेता को निजी स्वामित्व प्रदान किया गया है। वर्तमान में लागू रूद्रपुर

C.

महायोजना 2031 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग, व्यवसायिक (वाणिज्यिक केन्द्र) भू-उपयोग अन्तर्गत प्रदर्शित है।

महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार उक्त भू-उपयोग के अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत आवासीय भवन का निर्माण अनुमन्य नहीं है, अपितु राजकीय नजूल भूमि अथवा भवन के पट्टे के नवीनीकरण/फ्री-होल्ड करने हेतु उल्लेखित शर्तों में निर्धारित प्रयोजन से सम्बंधित निर्माण नियन्त्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य किये जाने का प्राविधान है।

चूंकि नजूल पट्टा विलेख के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड को आवासीय उपयोग हेतु फ्री-होल्ड किया जाना अंकित है। ऐसी स्थिति में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव (आवासीय) पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। प्रस्तुत मानचित्र वर्तमान प्रचलित भवन उपविधि प्राविधानों के अनुरूप है, जिसमें सैटबैक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, सीवेज डिस्पोजल का नियमानुसार प्राविधान किया गया है। भूखण्ड के आंशिक भाग में निर्मित पूर्व निर्माण को स्वयं ध्वस्त किये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।

अतः महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार व्यवसायिक (वाणिज्यिक केन्द्र) भू-उपयोग के अन्तर्गत नजूल फ्री-होल्ड पट्टा विलेख में निर्धारित आवासीय प्रयोजन के आधार पर प्रस्तुत आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव के निर्माण की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित आवासीय भवन का उपयोग किसी भी दशा में परिवर्तित नहीं किया जायेगा।

मद संख्या-15.11

श्री महिपाल सिंह यादव पुत्र श्री गिरवर सिंह यादव द्वारा ग्राम भौना इस्लाम नगर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 104 मि0 में स्थित नेट भूखण्ड क्षेत्रफल (मार्गाधिकार छोड़कर) 1598.80 वर्गमी0 भूमि में बी0पी0सी0एल0 के फिलिंग स्टेशन के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि श्री महिपाल सिंह यादव पुत्र श्री गिरवर सिंह यादव द्वारा ग्राम भौना इस्लाम नगर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 104 मि0 में स्थित नेट भूखण्ड क्षेत्रफल (मार्गाधिकार छोड़कर) 1598.80 वर्गमी0 भूमि में बी0पी0सी0एल0 के फिलिंग स्टेशन के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन के माध्यम से मानचित्र संख्या- USN/NC/0090/22-23 प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र के साथ आवेदक द्वारा जिलाधिकारी ऊधमसिंह नगर द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या-6226/न्याय अनुभाग-चतुर्थ (27)/20-21 दिनांक-20.02.2021 में उत्तराखण्ड पावर कारपोरेशन लि0, ऊधमसिंह नगर, अग्निशमन विभाग, लोक निर्माण विभाग काशीपुर, उपजिलाधिकारी बाजपुर, जिलापूर्ति अधिकारी ऊधमसिंह नगर से प्राप्त आख्याओं के आधार पर अनुबन्धात्मक अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ स्वामित्व सम्बंधी उद्धरण खतौनी की प्रति एवं राजस्व विभाग द्वारा प्रदत्त सजरा प्लान, जिसपर प्रश्नगत स्थल को चिन्हित किया गया है, के साथ स्थल का नजरी नक्शा प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में PSPO से पूर्व अनुमोदन पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।

C.

भू-स्वामित्व अभिलेखों एवं जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर को प्रस्तुत उपजिलाधिकारी बाजपुर की आख्या के अनुसार आवेदक के पक्ष में भूमि स्वामित्व की पुष्टि होती है। प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग बाजपुर महायोजना, पुनरीक्षित (1991-2011) के अनुसार 45.00 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 22.50 मी० दूरी के पश्चात् आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु-12.2.2 के अनुसार उक्त भू-उपयोग के अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत फिलिंग स्टेशन का निर्माण अनुमन्य नहीं है अपितु उक्त भू-उपयोग में 24.00 मी० के मार्ग पर पेट्रोल पम्प का निर्माण नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा विशेष अपील पर अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल बाजपुर महायोजना मानचित्र के अनुसार 45.00 मी० चौड़े कालादूंगी-मुरादाबाद मुख्य मार्ग पर स्थित है। प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार प्रस्तुत फिलिंग स्टेशन निर्माण/स्थापना का प्रस्ताव तकनीकी रूप से मानकों के अनुरूप है, एवं स्वीकृति योग्य है।

अतः बाजपुर महायोजना (पुनरीक्षित 1991-2011) के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत उक्त फिलिंग स्टेशन स्थापना/निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन स्थापना/निर्माण सम्बंधी प्रस्ताव की स्वीकृति इस निर्देश के साथ प्रदान की गई कि उक्त फिलिंग स्टेशन स्थापना/निर्माण हेतु सभी औपचारिकताएँ पूर्ण करा ली जायें।

मद संख्या-15.12

मै० पंकज राईस इण्डस्ट्रीज के पार्टनर श्री पंकज कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम-लालपुर (जसपुर) तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं० 633मि० के रकबा-0.627 है० अर्थात् 6270.00 वर्गमी० में राईस रोलर मिल (उद्योग) के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या- USN/NC/0047/22-23/RE1 की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि मै० पंकज राईस इण्डस्ट्रीज के पार्टनर श्री पंकज कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम-लालपुर (जसपुर) तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं० 633मि० के रकबा-0.627 है० अर्थात् 6270.00 वर्गमी० में राईस रोलर मिल (उद्योग) के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या-USN/NC/0047/22-23/RE1 प्रस्तुत की गई है। आवेदन के साथ सम्बंधित विभागों यथा अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग, लोक निर्माण विभाग काशीपुर तथा तहसीलदार काशीपुर द्वारा प्रदत्त अनापत्ति आख्यायें प्रस्तुत की गयी हैं। प्रदूषण एवं पर्यावरण विभाग की अनापत्ति हेतु ऑनलाईन आवेदन किये जाने की प्रति संलग्न की गयी है। प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु Single Window Clearance System उत्तराखण्ड सरकार से प्राप्त Principle approval की प्रति भी संलग्न की गयी है। भू-स्वामित्व अभिलेखों के रूप में विक्रय पत्र, लीज़ डीड, पार्टनरशिप डीड तथा उद्धरण खतौनी की प्रति संलग्न की गयी है। प्रस्तुत प्रस्ताव ग्राम-लालपुर के कुण्डा-हरियावाला मुख्य मार्ग पर प्रस्तावित है। प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार 50 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 25.00 मी० दूरी के पश्चात् कृषि भू-उपयोग के अन्तर्गत

C.

है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि भू-उपयोग के अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत राईस रोलर मिल का निर्माण अनुमन्य नहीं है, अपितु कृषि पर आधारित उद्योग जैसे कि राईस रोल, फ्लोर मिल, गुड एवं खाण्डसारी, शुगर मिल आदि नियन्त्रक प्राधिकारी की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत अनुमन्य किया गया है।

प्रस्तुत प्रस्ताव कृषि आधारित उद्योग (राईस रोलर मिल) भवन निर्माण का है। प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार औद्योगिक भवन हेतु सैट बैक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0 पार्किंग, लोडिंग/अनलोडिंग, भवन की ऊँचाई, वृक्षारोपण, रेन वाटर हार्वेस्टिंग का प्राविधान मानकों के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावना मात्र एक तल हेतु दी गयी है, जिसका कुल आच्छादित क्षेत्रफल 2842.29 वर्गमी0 प्रस्तावित किया गया है।

अतः काशीपुर महायोजना 2011 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि भू-उपयोग अन्तर्गत कृषि आधारित उद्योग (राईस रोलर मिल) के निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त राईस रोलर मिल (कृषि आधारित उद्योग) के निर्माण के प्रस्ताव की स्वीकृति इस निर्देश के साथ प्रदान की गयी कि उक्त निर्माण प्रस्ताव हेतु सभी औपचारिकताएँ पूर्ण करा ली जाये।

मद संख्या-15.13

मै0 कात्यायनी हॉस्पिटल प्रा0 लि0 के अधिकृत प्रतिनिधि श्री मनदीप सिंह पुत्र श्री कुलदीप सिंह, श्रीमती रश्मि जेवियर पत्नी श्री विलसन जेवियर एवं डॉ0 मनप्रीत आनन्द पत्नी श्री नितिन बठला द्वारा ग्राम-बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 447/1, 447/2, 446/3, 446/4, 446/9, 446/10 रकबा-4163.64 वर्गमी0 में नर्सिंग होम के निर्माण हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या- USN/NC/0020/22-23 की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि मै0 कात्यायनी हॉस्पिटल प्रा0 लि0 के अधिकृत प्रतिनिधि श्री मनदीप सिंह पुत्र श्री कुलदीप सिंह, श्रीमती रश्मि जेवियर पत्नी श्री विलसन जेवियर एवं डॉ0 मनप्रीत आनन्द पत्नी श्री नितिन बठला द्वारा ग्राम-बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 447/1, 447/2, 446/3, 446/4, 446/9, 446/10 रकबा-4163.64 वर्गमी0 में नर्सिंग होम के निर्माण हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या- USN/NC/0020/22-23 की स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन के साथ अग्निशमन विभाग, विद्युत विभाग, राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है तथा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सहयुक्त नियोजक हल्द्वानी द्वारा उक्त स्थल के भू-उपयोग के सम्बन्ध में आख्या दी गई है। आवेदक द्वारा भू-स्वामित्व के सम्बन्ध में विक्रय पत्र एवं उद्धरण खतौनी की प्रति प्रस्तुत की गई है। प्रश्नगत सम्पत्ति अन्तर्गत सरकारी स्वामित्व की भूमि यथा नाली, गूल, चकमार्ग बंजर आदि तो नहीं है, एवम् प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई वाद आदि राजस्व न्यायालय में विचाराधीन न होने विषयक इस कार्यालय के पत्र-410, दिनांक-21.12.2022 द्वारा चकबन्दी अधिकारी को पत्र प्रेषित किया गया था। जिस पर चकबन्दी अधिकारी किच्छा

C.

द्वारा दिनांक-28.12.2022 को अपनी आख्या यह उल्लेखित कर प्रस्तुत की गई है कि प्रश्नगत ग्राम के समस्त अभिलेख कार्यालय में उपलब्ध नहीं होने के कारण आख्या प्रेषित किया जाना सम्भव नहीं है। आवेदनकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में किसी भी प्रकार की सरकारी भूमि विद्यमान नहीं है, तथा न ही प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है। यदि ऐसी कुछ पाया जाता है, तो उसकी समस्त जिम्मेदारी उनकी होगी।

प्रस्तावित निर्माण हेतु Single Window Clearance System उत्तराखण्ड सरकार से Principal Approval प्राप्त होने विषयक अभिलेख भी प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर-किच्छा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग रूद्रपुर महायोजना 2031 के मानचित्रानुसार 60 मी० चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 30 मी० दूरी के पश्चात आवासीय भू-उपयोग अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार उक्त भू-उपयोग के अनुमन्य भू-उपयोग अन्तर्गत नर्सिंग होम का निर्माण अनुमन्य नहीं है। अपितु नर्सिंग होम का निर्माण नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य किया गया है।

प्रस्तुत नर्सिंग होम का निर्माण स्टिल्ट फ्लोर के अतिरिक्त ऊपरी दो तलों में प्रस्तावित किया गया है। प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार भू-खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू-आच्छादन, एफ०ए०आर०, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

अतः रूद्रपुर महायोजना-2031 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में नर्सिंग होम की अनुमन्यता का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त आवासीय भू-उपयोग अन्तर्गत प्रस्तावित नर्सिंग होम निर्माण से सम्बंधित मै० कात्यायनी हॉस्पिटल प्रा० लि० के प्रस्ताव की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या-15.14

श्री विकास जिन्दल पुत्र स्व० श्री शिव कुमार निवासी रामा मन्दिर मार्ग, रामनगर, जिला नैनीताल द्वारा, ग्राम- महेशपुरा मौहल्ला कटोराताल तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर में कुर्रा संख्या-03, खसरा संख्या-76मि० रकबा-0.640 है० की भूमि को उद्योग भू-उपयोग से व्यवसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन कराये जाने के सम्बंध में।

श्री विकास जिन्दल पुत्र स्व० श्री शिव कुमार निवासी रामा मन्दिर मार्ग, रामनगर, जिला नैनीताल द्वारा, ग्राम महेशपुरा मौहल्ला कटोराताल तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर में कुर्रा संख्या-03, खसरा संख्या-76मि० रकबा-0.640 है० भूमि को उद्योग भू-उपयोग से व्यवसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन के साथ प्रश्नगत स्थल का सजरा प्लान, स्वामित्व सम्बंधी उद्धरण खतौनी, रजिस्टर्ड बँटवारानामा की प्रति तथा राजस्व विभाग की आख्या एवं प्रश्नगत भूमि पर व्यवसायिक निर्माण किये जाने की प्रस्तावना का मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

C.

तहसीलदार काशीपुर की आख्या दिनांक-23.01.2023 के अनुसार ग्राम-महेशपुरा तहसील काशीपुर के खाता संख्या-00885 के खसरा नं० 76मि० रकबा-0.640 है० भूमि विकास जिन्दल पुत्र श्री शिव कुमार निवासी रामा मन्दिर मार्ग रामनगर, जिला नैनीताल के नाम वर्ग-1(क) संकमणीय भूमिधरी मे दर्ज अभिलेख है। संलग्न रजिस्टर्ड बैटवारानामा एवं खतौनी के अनुसार ग्राम-महेशपुरा तहसील काशीपुर के खाता संख्या-00885 के खसरा नं० 76मि० रकबा-0.640 है० भूमि पर विकास जिन्दल पुत्र श्री शिव कुमार का स्वामित्व है तथा उक्त भूमि के अन्तर्गत सरकारी भूमि नहीं आती है। नजरी नक्शा संलग्न कर रिपोर्ट प्रस्तुत की गयी है।

प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में सहयुक्त नियोजक, कुमौऊ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या- 1206, दिनांक-19.01.2023 द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उत्तराखण्ड को प्रेषित आख्या पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा अपने पत्र संख्या 230 दिनांक-25.01.2023 द्वारा सहयुक्त नियोजक, कुमौऊ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी के पत्र संख्या-1206/ कु०सं०ख०/ भू-उपयोग परिवर्तन/ उधमसिंह नगर/2022-23 दिनांक-19.01.2023 की छायाप्रति संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्राधिकरण को पत्र प्रेषित किया गया है। सहयुक्त नियोजक, कुमौऊ सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी की आख्या मे निम्न 06 बिन्दु का उल्लेख किया गया है :-

1. श्री विकास जिन्दल पुत्र स्व० श्री शिव कुमार निवासी रामा मन्दिर मार्ग, रामनगर, जिला नैनीताल के भूखण्ड, ग्राम महेशपुरा मौहल्ला कटोराताल तहसील काशीपुर, जिला उधमसिंह नगर मे खाता संख्या-03, खसरा संख्या-76मि० रकबा-0.640 है० भूमि को औद्योगिक भूमि से व्यवसायिक मे परिवर्तन किये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का कार्यालय अभिलेख व काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल वर्तमान में उद्योग भू-उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू-उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया है। शासनादेश संख्या-1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक-06.10.2021 द्वारा महायोजना भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरों की सारणी के क्रम सं० 06 पर औद्योगिक भू-उपयोग से व्यवसायिक मे परिवर्तन एवं शासनादेश संख्या-1895/वी/आ०-2016-11 (एल०यू०सी)/०3-2016 दिनांक-28.12.2016 के बिन्दु संख्या-11 अनुसार "राज्य मे सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू-उपयोग की भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है तथापि विशेष परिस्थिति मे भू-उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष मे वांछनानुसार भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा" का प्राविधान है।
3. तत्कम मे महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र उधमसिंह नगर के पत्रांक-827-28/जी०उके०/भू-उपयोग अनापत्ति/आपत्ति/2022-23 दिनांक-19.12.2022 द्वारा "उक्त स्थल पर इकाई के औद्योगिक भूमि से व्यवसायिक मे परिवर्तन किये जाने हेतु विभाग को कोई भी आपत्ति नहीं है एवं सुसंगत नियमों को पूर्ण करने एवं अन्य

C.

विभागों से अनापत्ति प्रमाण पत्र अपने स्तर से प्राप्त करनी होगी" सम्बंधी अनापत्ति पत्र निर्गत किया गया है।

4. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा-0.640 है0 है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार प्रश्नगत स्थल काशीपुर महायोजना 2011 में रामनगर रोड के पश्चिम की ओर ग्राम महेशपुरा के अन्तर्गत मार्ग मध्य से 11.71 मी0 पश्चात् दर्शाया गया है।
5. काशीपुर महायोजना मानचित्र एवं संलग्न मानचित्र में दर्शायी गूगल मानचित्र की स्थिति के अनुसार प्रश्नगत स्थल के पूरब में 21.00 मी0 महायोजना मार्ग, पश्चिम में निर्मित आवासीय भू-उपयोग एवं उत्तर व दक्षिण में वर्तमान उद्योग भू-उपयोग प्रस्तावित है।
6. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक-17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित किये जाने एवं इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किये जाने कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियों है तथा भू-उपयोग परिवर्तन में शिथिलीकरण अत्यन्त आवश्यक है, का प्राविधान किया गया है।

उक्त बिन्दुओं के क्रम में सहयुक्त नियोजक द्वारा प्रस्तावित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बंध में महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, उधमसिंह नगर के अनापत्ति पत्र के क्रम में प्राधिकरण स्तर से विशेष परिस्थिति में भू-उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने सम्बंधी प्रमाण प्रस्तुत किया जाना उचित होगा, का उल्लेख किया गया है।

प्राधिकरण अभिमत:-

आवेदक द्वारा अपने पत्र में यह अवगत कराया गया है कि उनकी भूमि ग्राम-महेशपुरा के खाता संख्या-008855 खसरा नं0 76मि0 रकबा-0.640 है0 तहसील काशीपुर जिला उधमसिंह नगर में स्थित है। महायोजना 2011 काशीपुर में उनकी उपरोक्त भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक दर्शाया गया है। उनकी उक्त भूमि नगर निगम काशीपुर के रामनगर रोड पर शहर के बीच स्थित है। उक्त भूमि पर नगर निगम काशीपुर के अन्दर स्थित होने के कारण इस पर कोई उद्योग नहीं लगाया जा सकता है। इस मजबूरीवश वह अपनी भूमि को व्यवसायिक प्रयोग में लाना चाहते हैं। उनकी उक्त भूमि के आस-पास व्यवसायिक प्रतिष्ठान/गतिविधियाँ विद्यमान हैं। इस कारण वह अपनी भूमि को औद्योगिक भू-उपयोग से व्यवसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन कराना चाहते हैं। महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र उधमसिंह नगर के पत्रांक-827-28/जी0उके0 /भू-उपयोग अनापत्ति/आपत्ति/2022-23 दिनांक-19.12.2022 द्वारा उक्त स्थल पर इकाई के औद्योगिक भूमि से व्यवसायिक में परिवर्तन किये जाने हेतु विभाग को कोई भी आपत्ति नहीं है, का उल्लेख किया गया है। सहयुक्त नियोजक द्वारा अपनी आख्या में काशीपुर महायोजना मानचित्र एवं संलग्न मानचित्र में दर्शायी गूगल मानचित्र की स्थिति के अनुसार प्रश्नगत स्थल के पूरब में 21.00 मी0 महायोजना मार्ग, पश्चिम में निर्मित आवासीय भू-उपयोग एवं उत्तर व दक्षिण में वर्तमान उद्योग भू-उपयोग प्रस्तावित है, का कथन किया गया है। स्थल काशीपुर मुख्य शहर अन्तर्गत स्थित है, जिसके निकटवर्ती व्यवसायिक गतिविधियाँ एवं लगभग 75 मी0 की दूरी पर सिविल अस्पताल

C.

विद्यमान है। शहरी क्षेत्र होने एवं पर्यावरण/प्रदूषण के दृष्टिगत उक्त क्षेत्र में औद्योगिक इकाई की स्थापना वर्तमान परिस्थितियों के दृष्टिगत व्यावहारिक नहीं है। ऐसी स्थिति में आवेदक के भू-उपयोग परिवर्तन सम्बंधित उक्त प्रस्ताव जिसमें औद्योगिक से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन का अनुरोध किया गया है, पर विचार किया जाना समीचीन प्रतीत होता है।

शासनादेश संख्या-1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक-06.10.2021 के द्वारा बिन्दु संख्या-02 में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें निर्धारित की गयी हैं, जिसमें औद्योगिक भूमि से व्यावसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन हेतु सर्किल रेट का 15 प्रतिशत शुल्क निर्धारित है, जो आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने पर देय होगी। शासनादेश संख्या-1311/V-2/21-10(आ०)/2020 दिनांक-26.07.2021 के बिन्दु संख्या-1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी० से 10000 वर्गमी० तक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। शासनादेश संख्या-1/43636/2022 दिनांक-17.06.2022 में यह उल्लेख किया गया है कि उत्तराखण्ड शासन के शासनादेश संख्या-1311/V-2/21-10(आ०)/2020 दिनांक-26.07.2021 के द्वारा राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू-उपयोग परिवर्तन करने तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, 2011 (समय-समय पर यथा संशोधित) के मानकों में शिथिलीकरण के अधिकारों को प्रतिनिधायित किया गया है। उक्त प्रतिनिधायित अधिकारिता के क्रियान्वयन के सम्बंध में यह शर्त रखी गयी है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा, के क्रम में यह निर्देश दिये गये हैं कि आवास विभाग के उक्त शासनादेश के क्रम में प्राधिकरणों/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू-उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्य पूर्ण होने पर ही सम्पादित की जायें। साथ ही यह प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण पत्र अवश्य प्रस्तुत किया जायें कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियों हैं तथा भू-उपयोग परिवर्तन अथवा मानकों में शिथिलीकरण अत्यन्त आवश्यक है।

उक्त शासनादेश में उल्लेखित निर्देश एवं आवेदक के अनुरोध पत्र का अवलोकन करते हुए उपरोक्तानुसार वर्णित स्थल की वर्तमान स्थितियों के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमि को महायोजना में प्रदर्शित उद्योग भू-उपयोग से व्यावसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:- बोर्ड द्वारा उद्योग भू-उपयोग से व्यावसायिक भू-उपयोग में परिवर्तन सम्बंधित प्रस्ताव का अवलोकन करते हुए सम्यक विचारोपरान्त उद्योग भू-उपयोग से व्यावसायिक भू-उपयोग में, भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गयी कि आवेदक को व्यावसायिक भवन निर्माण सम्बंधित विस्तृत प्रस्ताव प्रस्तुत करना होगा जिसे आगामी बोर्ड बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या-15.15

श्री दीपक चतुर्वेदी पुत्र स्व० श्री बाल कृष्ण चतुर्वेदी एवं श्रीमती अचला गोस्वामी पत्नी श्री मुकेश गोस्वामी द्वारा नगर पालिका नम्बरी 615/164/72 का जुज वाकै मानपुर रोड, तहसील

C.

काशीपुर जिला उधमसिंह नगर के कुल रकबा-48.32 वर्गमी0 में फुटकर दुकान (जनरल मर्चेन्ट) के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन आवेदित मानचित्र पत्रावली संख्या-USN/NC/0101/20-21 की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि श्री दीपक चतुर्वेदी पुत्र स्व0 श्री बाल कृष्ण चतुर्वेदी एवं श्रीमती अचला गोस्वामी पत्नी श्री मुकेश गोस्वामी द्वारा नगर पालिका नम्बरी 615/164/72 का जुज वाकै मानपुर रोड, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के कुल रकबा-48.32 वर्गमी0 में फुटकर दुकान (जनरल मर्चेन्ट)के निर्माण की स्वीकृति हेतु ऑनलाईन आवेदित मानचित्र पत्रावली संख्या-USN/NC/0101/20-21 की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग काशीपुर महायोजना के मानचित्रानुसार सामुदायिक सुविधाएँ एवं सेवाएँ अन्तर्गत 18.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के पूरब की ओर इन्टरकालेज भू-उपयोग अन्तर्गत है। उक्त भू-उपयोग में महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत फुटकर दुकान का निर्माण अनुमन्य नहीं है अपितु उक्त भू-उपयोग में विशेष परिस्थितियों में नियन्त्रक प्राधिकारी/प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति के उपरान्त फुटकर दुकानों का निर्माण अनुमन्य किया गया है।

प्रश्नगत स्थल उदयराज इन्टरकालेज फील्ड के वाह्य ओर मुख्य मार्ग पर मार्ग व मैदान के मध्य स्थित है। स्थल वर्तमान में रिक्त है। प्रश्नगत स्थल के सम्बंध में सहयुक्त नियोजक, कुमाऊँ सम्भागीय खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या-1021 दिनांक-26.02.2022 में मानचित्र का परीक्षण करते हुए भू-उपयोग एवं तकनीकी आख्या प्रेषित की गयी है। तकनीकी आख्या के बिन्दु संख्या-05 में यह उल्लेख किया गया है कि शासनादेश संख्या-40 दिनांक-07.01.2022 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के निर्धारित मानकों के बिन्दु संख्या-05.05 के व्यवसायिक अन्तर्गत न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु $\geq 50-100$ वर्गमी0 के संशोधित प्राविधान दिये गये हैं। साथ ही बिन्दु संख्या-05.06 के अनुसार 50 वर्गमी0 तक के व्यवसायिक भूखण्ड के लिये पार्किंग शुल्क का निर्धारण सक्षम प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा तथा इसको पार्किंग फण्ड में जमा कराया जायेगा। प्रश्नगत प्रकरण इस श्रेणी के अन्तर्गत आता है। प्रश्नगत भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 48.32 वर्गमी0 है, जो कि अपेक्षित 50.00 वर्गमी0 भूखण्ड क्षेत्रफल से 1.68 वर्गमी0 अर्थात् 3.36 प्रतिशत कम है। शासनादेशानुसार 50.00 वर्गमी0 तक के भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु पार्किंग शुल्क का निर्धारण किये जाने उल्लेखित है। प्रस्तुत मानचित्र भूतल में एक दुकान के निर्माण हेतु प्रस्तावित किया गया है, जिसका कुल आच्छादित क्षेत्रफल-20.89 वर्गमी0 है। प्रस्ताव अन्तर्गत सैटबैक, भू-आच्छादन, एफ0ए0आर0, मानकों के अनुरूप प्रस्तावित किया गया है।

अतः अपेक्षित भू-खण्ड क्षेत्रफल से कम भूखण्ड क्षेत्रफल जो कि 1.68 वर्गमी0 कम है, की शिथिलता प्रदान करते हुए महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार सामुदायिक सुविधाएँ एवं सेवाएँ के इन्टरकालेज भू-उपयोग के अन्तर्गत फुटकर दुकान (जनरल मर्चेन्ट) के निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।
कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त खेल के मैदान के अग्रभाग में सड़क की ओर पट्टी नुमा खुला भाग (रिक्त) पर प्रस्तुत फुटकर दुकान से सम्बंधित प्रस्ताव को उचित नहीं पाया गया व विद्यालय के खेल मैदान में व्यवधान के दृष्टिगत प्रस्ताव को अस्वीकृत किया गया।

C.

अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।

01—श्रीमती शायदा बी पत्नी श्री सलीम अन्सारी द्वारा ग्राम शिमला बहादुर तहसील रुद्रपर जिला उधमसिंह नगर के खाता संख्या-0172, खसरा संख्या-131मि0 रकबा-707.12 वर्गमी0 में एच0पी0सी0एल0 का रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NC/0077/2020-21की स्वीकृति के सम्बंध मे।

अवगत कराना है कि श्रीमती शायदा बी पत्नी श्री सलीम अन्सारी द्वारा ग्राम शिमला बहादुर तहसील रुद्रपर जिला उधमसिंह नगर के खाता संख्या-0172, खसरा संख्या-131मि0 रकबा-707.12 वर्गमी0 में एच0पी0सी0एल0 का रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने हेतु प्रस्तुत ऑनलाईन मानचित्र संख्या-USN/NC/0077/2020-21दिनांक-17.12.2020 को प्रस्तुत किया गया है। मानचित्र का परीक्षण करते हुए प्राधिकरण के तकनीकी अनुभाग द्वारा अपनी आख्या में उल्लेख किया गया कि प्रश्नगत स्थल का भू-उपयोग रुद्रपुर महायोजना-2031 के मानचित्रानुसार 45.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 22.50 मी0 पश्चात् आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अनुमन्य भू-उपयोग में फिलिंग स्टेशन का निर्माण अनुमन्य भू-उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य नहीं है। अपितु उक्त भू-उपयोग में पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन का निर्माण इस शर्त के साथ कि वह 30.00 मी0 चौड़े मार्ग पर स्थित हो, नियन्त्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। पूर्व में इस कार्यालय के पत्रांक-716 दिनांक-05.10.2021 द्वारा क्षेत्रीय प्रबंधक सिडकुल कार्यालय रुद्रपुर को इस आशय की जानकारी दिये जाने हेतु पत्र प्रेषित किया गया कि प्रश्नगत भू खण्ड के सम्मुख सड़क को क्या सिडकुल द्वारा 45 मी0 निर्मित किया गया या नहीं? स्वामित्व किसका है? उक्त खसरा नम्बर 131 मि0 रकबा 707.12 वर्ग मी0 प्रस्तावित भूमि के सामने 45 मी0 सड़क है या नहीं? सिडकुल द्वारा अपने कार्यालय पत्रांक-491 दिनांक- 16.10.2021 द्वारा अवगत कराया गया कि औद्योगिक आस्थान सिडकुल कार्यालय पन्तनगर में उपलब्ध रिकार्ड/मानचित्र में सेक्टर-9, प्लाट संख्या-3 डी0 (रोड नं0 5/4, 18मी0 चौड़ी सड़क) के सामने 55.00 मी0 की हरित पट्टी के उपरान्त 45.00 मी0 का मार्ग ROW दर्शाया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भू खण्ड की स्थिति एवं स्थल पर विद्यमान दोनो ओर की मार्ग चौड़ाई को प्रदर्शित करते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया जिसमें प्रश्नगत स्थल की दूरी महायोजना में प्रदर्शित निश्चित बिन्दु से 1710.00 मी0 अंकित की गयी है। तकनीकी अनुभाग की आख्यानुसार प्रश्नगत स्थल महायोजना मानचित्र के अनुसार 45.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत आता है। सिडकुल कार्यालय की आख्यानुसार प्रश्नगत स्थल के सम्मुख 45.00 मी0 का आर0ओ0डब्लू0 है। वर्तमान में स्थल पर विद्यमान मार्ग के मध्य में निर्मित सेन्ट्रल वर्ज पर सिडकुल द्वारा चाहरदीवारी का निर्माण करते हुए विद्यमान मार्ग को दो भागों में विभक्त किया हुआ है, जिसमें एक ओर आमजन हेतु तथा दूसरी ओर सिडकुल के वाहनों द्वारा आवागमन संचालित है। महायोजना की परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय भू-उपयोग के अन्तर्गत फिलिंग स्टेशन का निर्माण इस शर्त के साथ कि वह 30.00 मी0 चौड़े मार्ग पर स्थित हो, नियन्त्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है।

C.

उक्त प्रस्ताव को प्राधिकरण की 12वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या-12.07 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि “प्रश्नगत स्थल पर निर्मित सड़क की चौड़ाई एवं स्वामित्व के सम्बंध में उपजिलाधिकारी, रूद्रपुर, अधिशासी अभियन्ता लोक निर्माण विभाग, रूद्रपुर, ए0आर0एम0 सिडकुल एवं अधिशासी अभियन्ता जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की समिति गठित करते हुए रिपोर्ट प्राप्त होने के उपरान्त आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।”

बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में गठित समिति द्वारा दिनांक-21.12.2022 को संयुक्त स्थलीय निरीक्षण आख्या प्रस्तुत की गयी जिसमें प्रश्नगत स्थल का अधिकांश भाग, प्रस्तावित महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 22.50 मी0 की दूरी के अन्तर्गत आने पर अवशेष भूखण्ड का क्षेत्रफल फिलिंग स्टेशन हेतु अपेक्षित मानकों अनुसार पूर्ण न होने के सम्बंध में आख्या दी गयी। समिति की आख्या के क्रम में प्रस्तुत प्रस्ताव को कार्यालय द्वारा निरस्त कर दिया गया।

तदोपरान्त 13वीं बोर्ड बैठक दिनांक-20.05.2022 के मद संख्या-13.02, 12वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन आख्या का बोर्ड द्वारा अवलोकन उपरान्त मद संख्या-12.07 के सम्बंध में विचार-विमर्श उपरान्त दिये गये निर्देशानुसार प्रश्नगत प्रकरण के सम्मुख मार्ग की चौड़ाई हेतु महायोजना मार्ग एवं प्रचलित भवन उपविधि के क्रम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा अपने कार्यालय पत्रांक-1397 दिनांक-02.08.2022 से विभागीय अभिमत प्रस्तुत किया गया है। उक्त अभिमत के क्रम में कार्यालय पत्र संख्या-1530 दिनांक-20.08.2022 द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून को इस आशय से पत्र प्रेषित किया गया कि “प्रश्नगत भूखण्ड के सम्मुख 22.50 मी0 फुटपाथ, डाम्बरीकृत सड़क, फुटपाथ, कच्चा सड़क, पाया गया। उक्त 22.50 मी0 के उपरान्त सिडकुल की चाहरदीवारी बनी हुई है तथा चाहरदीवारी के अन्दर 22.50 मी0 फुटपाथ, डाम्बरीकृत सड़क, सिडकुल सर्विस रोड बनी हुई है। सिडकुल द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या-421 दिनांक-02.08.2022 के द्वारा सम्पूर्ण 45.00 मी0 सड़क को अपनी सीमा में होना बताया गया है तथा सिडकुल के नाम दर्ज है। स्थलीय निरीक्षण में उपस्थित नायब तहसीलदार, रूद्रपुर द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त सम्पूर्ण 45.00 मी0 चौड़ी सड़क सिडकुल के नाम दर्ज अभिलेख है। रूद्रपुर महायोजना 2031 के मानचित्र के अवलोकन से विदित है कि प्रश्नगत स्थल के सम्मुख 45.00 मी0 चौड़ा महायोजना मार्ग प्रदर्शित है। स्थल पर उपरोक्तानुसार वर्तमान में सिडकुल द्वारा चाहरदीवारी के दोनों ओर निर्मित 45.00 मी0 चौड़ा मार्ग ही महायोजना मार्ग है या नहीं ? यह स्पष्ट नहीं हो पा रहा है। अतः महायोजना मानचित्र में प्रदर्शित महायोजना मार्ग की स्थिति स्पष्ट करने का कष्ट करें।”

कार्यालय पत्र दिनांक-20.08.2022 के क्रम में पुनः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा अपने कार्यालय पत्रांक-1738 दिनांक-14.09.2022 से अवगत कराया गया कि “यदि पेट्रोल पम्प हेतु प्रस्तावित भूखण्ड के सम्मुख 22.50 मी0 चौड़े मार्ग उपरान्त सिडकुल की चाहरदीवारी निर्मित है, तो उक्त प्रश्नगत स्थल के सम्मुख 22.50 मी0 चौड़े मार्ग के सापेक्ष भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम-2011(संशोधन-2015) के मानकानुसार भूखण्ड में से मार्गाधिकार छोड़ते हुए रिटेल आउटलेट/पेट्रोल पम्प के सम्बंध में कार्यवाही किया जाना उचित होगा।”

C.

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून की प्राप्त राय स्पष्ट न होने के कारण इस कार्यालय द्वारा पुनः खाता संख्या-0172, खसरा संख्या-131मी0 रकबा-707.12 वर्गमी0 में प्रस्तावित भूमि के सम्मुख महायोजना मानचित्र में प्रदर्शित महायोजना मार्ग की स्थिति स्पष्ट करने हेतु पत्र दिनांक-21.09.2022 प्रेषित किया गया। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा स्थलीय निरीक्षण किया गया। स्थल निरीक्षण एवं सिडकुल की रिपोर्ट का भी अवलोकन किया गया। सिडकुल की आख्या अनुसार 55.00 मी0 हरित पट्टी के पश्चात् 45.00 मी0 की रोड सिडकुल के नाम दर्ज होना पाया गया। उक्त सिडकुल सड़क के अतिरिक्त अन्य कोई सड़क भूखण्ड के पास विद्यमान नहीं है। ऐसी स्थिति में रूद्रपुर महायोजना 2031 के मानचित्र अनुसार 45.00 मी0 महायोजना मार्ग उक्त मार्ग को ही माना जाये सम्बंधी निर्णय मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, द्वारा लिया गया।

प्रश्नगत प्रकरण के सम्बंध में सम्बंधित विभागों यथा अग्निशमन विभाग, जिला पूर्ति अधिकारी, लोक निर्माण विभाग, सिडकुल, जिला उद्योग केन्द्र द्वारा जिलाधिकारी, उधमसिंह नगर को रिटेल आउटलेट स्थापित किये जाने हेतु अपनी आख्याएँ/अनापत्ति प्रेषित की गयी है।

अतः उपरोक्तानुसार प्रश्नगत भूखण्ड के सम्मुख विद्यमान सिडकुल मार्ग को ही महायोजना मार्ग मानते हुए प्रकरण का निस्तारण महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन अनुरूप किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

प्रश्नगत प्रस्ताव के सम्बंध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड द्वारा बोर्ड को यह अवगत कराया गया कि सिडकुल की आख्या अनुसार 55.00 मी0 हरित पट्टी के पश्चात् 45.00 मी0 की रोड है। सिडकुल सड़क के अतिरिक्त अन्य कोई सड़क स्थल के पास विद्यमान नहीं है। महायोजना मानचित्र के अवलोकन पर उक्त महायोजना मार्ग से संलग्न सिडकुल स्थित विद्युत सब-स्टेशन को दर्शाया गया है। मौके पर सब-स्टेशन के उपरान्त मार्ग स्थित है, जिसके मध्य में सिडकुल द्वारा दीवार निर्मित की गयी है। ऐसी स्थिति में रूद्रपुर महायोजना 2031 के मानचित्र अनुसार 45.00 मी0 महायोजना मार्ग उक्त मार्ग को ही माना जाये। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड द्वारा यह भी मत व्यक्त किया गया कि पेट्रोल पम्प स्थापना हेतु अतिरिक्त सुरक्षा/वाहन के आवागमन को ध्यान में रखते हुए सम्बंधित प्रकरण में पेट्रोल पम्प हेतु मानक अनुसार न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल/माप (भूखण्ड की गहराई) को लेते हुए अग्रभाग में शेष भूमि को मार्गाधिकार में सम्मिलित करते हुए प्रस्ताव पर विचार किया जाये।

कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार विमर्श उपरान्त मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड की राय अनुरूप प्रश्नगत फिलिंग स्टेशन सम्बंधित प्रस्ताव में सभी सुझाव/औपचारिकताओं को पूर्ण कराते हुए स्वीकृति प्रदान किये जाने का निर्णय लिया गया।

C.

उपाध्यक्ष,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,

ऊधमसिंह नगर

आयुक्त कुमाऊँ मण्डल नैनीताल/
अध्यक्ष जि०स्त०वि०प्रा०,
ऊधमसिंह नगर