जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंह नगर

विकास भवन परिसर, प्रथम तल, रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर, उत्तराखण्ड

Website:- www.ddausn.org.in Email–udausnagar@gmail.com

पत्र संख्या– 134/जि0वि0प्रा0–बोर्ड बैठक/2024–25 दिनांक–26.06.2024

सेवा में,

01. सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
02. प्रमुख सचिव/सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
03. जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर।
04. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक राजीव गाँधी, बहुउद्देशीय कॉम्प्लैक्स, देहरादून।
05. प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल संसाधन विकास एवं निर्माण निगम, प्रधान कार्यालय–11, मोहिनी रोड, देहरादून–248001
06. नगर आयुक्त, नगर निगम रूद्रपुर/काशीपुर, ऊधमसिंह नगर।
07. नगर निगम काशीपुर/रूद्रपुर के निर्वाचित 02–02 सदस्य द्वारा नगर निगम रूद्रपुर/काशीपुर।

विषयः– जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के 18वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त प्रेषण के सम्बन्ध में।

महोदय,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 18वीं बोर्ड बैठक दिनॉक–13.06.2024 को मध्यान्ह 12:00 बजे कलैक्ट्रेट ऊधमसिंह नगर परिसर स्थित ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम कान्फ्रेन्स हॉल मे सम्पन्न हुई। उक्त बैठक का अनुमोदित कार्यवृत्त संलग्न कर अवलोकनार्थ सादर सेवा में प्रेषित।

संलग्नकः–यथोपरि।

भवदीय,

(अभिषेक रूहेला)
उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर।

प्रतिलिपि :–मुख्य वैयक्तिक अधिकारी, कार्यालय आयुक्त महोदय कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल/अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंह नगर

विकास भवन परिसर, प्रथम तल, रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर, उत्तराखण्ड

Website:- www.ddausn.org.in Email–udausnagar@gmail.com

पत्र संख्या–1384 / जि0वि0प्रा0–बोर्ड बैठक / 2024–25 दिनांक–26 .06.2024

सेवा में,

01. सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
02. प्रमुख सचिव / सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।
03. जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर।
04. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक राजीव गॉधी, बहुउद्देशीय कॉम्प्लैक्स, देहरादून।
05. प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल संसाधन विकास एवं निर्माण निगम, प्रधान कार्यालय–11, मोहिनी रोड, देहरादून–248001
06. नगर आयुक्त, नगर निगम रूद्रपुर / काशीपुर, ऊधमसिंह नगर।
07. नगर निगम काशीपुर / रूद्रपुर के निर्वाचित 02–02 सदस्य द्वारा नगर निगम रूद्रपुर / काशीपुर।

विषयः– **जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के 18वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त प्रेषण के सम्बन्ध में।**

महोदय,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 18वीं बोर्ड बैठक दिनॉक–13.06.2024 को मध्यान्ह 12:00 बजे कलैक्ट्रेट ऊधमसिंह नगर परिसर स्थित ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम कान्फ्रेन्स हॉल मे सम्पन्न हुई। उक्त बैठक का अनुमोदित कार्यवृत्त संलग्न कर अवलोकनार्थ सादर सेवा में प्रेषित।

संलग्नकः–यथोपरि।

भवदीय,

(अभिषेक रूहेला)
उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर।

प्रतिलिपि :–मुख्य वैयक्तिक अधिकारी, कार्यालय आयुक्त महोदय कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल / अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर।

आज दिनांक 13 जून 2024 दिन बृहस्पतिवार को अध्यक्ष/आयुक्त, कुमॉऊ मण्डल की अध्यक्षता में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 18वीं बोर्ड बैठक डॉ0 ए0पी0जे0 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 उदयराज सिंह, जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर।	–सदस्य(पदेन)
3.	श्री अभिषेक रूहेला, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ0सिं0नगर (प्रतिनिधि सचिव आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून)	–सदस्य(पदेन)
4.	श्री अभिषेक रूहेला, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ0सिं0नगर	–उपाध्यक्ष
5.	श्रीमती शिप्रा जोशी पाण्डेय, उप नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर। (प्रतिनिधि नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर)	–सदस्य(पदेन)
6.	श्री विवेक राय, नगर आयुक्त, नगर निगम, काशीपुर।	–सदस्य(पदेन)
7.	डॉ0 पंकज कुमार शुक्ल, मुख्य कोषाधिकारी, ऊधमसिंह नगर। (प्रतिनिधि सचिव वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन देहरादून)	–सदस्य(पदेन)
8.	श्री मृदुला सिंह, अधीक्षण अभियन्ता, पेयजल निगम, ऊधमसिंह नगर। (प्रतिनिधि प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल निगम, देहरादून)	–सदस्य(पदेन)
9.	श्री शशि मोहन श्रीवास्ताव मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक उत्तराखण्ड। द्वारा वीडियो कॉन्फेंसिंग	–सदस्य(पदेन)

बैठक के संचालन एवं सहयोग हेतु उपस्थिति :–

1. श्री पंकज कुमार उपाध्याय, सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,/ अपर जिलाधिकारी (नजूल), ऊधमसिंह नगर।
2. श्री हेमन्त सिंह रावत, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
3. श्री रघुवीर लाल भारती, अवर अभियन्ता, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी, ऊधमसिंह नगर।

सर्वप्रथम उपाध्यक्ष द्वारा सम्मानित सदस्यों का अभिवादन करते हुए प्राधिकरण की 18 वीं बोर्ड बैठक प्रारम्भ किये जाने हेतु अध्यक्ष महोदय से अनुरोध किया गया। अध्यक्ष महोदय की अनुमति पर 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 :–

मद संख्या–18.01

17वीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की 17वीं बोर्ड बैठक दिनांक 01 जून, 2023 की कार्यवाही इस कार्यालय के पत्र संख्या– 61/USN-0031/2023 दिनांक–16.06.2023 द्वारा बोर्ड के सभी सम्मानित सदस्यों को प्रेषित की गयी। प्रेषित कार्यवाही के सम्बन्ध में किसी भी सदस्य से कोई टिप्पणी प्राप्त नही हुई है। अतः 17वीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही–बोर्ड द्वारा 17वीं बोर्ड बैठक अन्तर्गत की गयी कार्यवाहियों की पुष्टि की गई।

मद संख्या–18.02

17वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 17वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या अनुलग्नक–1 पर संलग्न है।

कार्यवाही:– बोर्ड द्वारा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की 17वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या अनुलग्नक–1 का अवलोकन किया गया। बिन्दु संख्या–17.10 के कम में निर्देश दिया गया कि परियोजना के आपरेशन व मेन्टीनेन्स के लिये नगर पालिका परिषद् खटीमा को हस्तगत किया जाये। पोल पर विज्ञापन के अधिकार भी दिये जायें। अग्रिम आदेश तक विद्युत देयक का भुगतान जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर द्वारा किया जाये। अन्य बिन्दु –05 के कम में निर्देश दिये गये कि शासन के शासनादेश के कम में प्रस्ताव का पुनः परीक्षण कर लिया जाय एवं यथा विधि निस्तारित की जाये। अन्य बिन्दु 03 के कम में गांधी पार्क की भूमि पर अन्डर ग्राउन्ड पार्किंग एवं सतह पर यथावत सौन्दर्यीकृत पार्क बनाने के प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त करते हुए परियोजना प्रस्ताव, ड्राईग, डिजाईन, डी0पी0आर0 तैयार करने के निर्देश दिये गये।

मद संख्या–18.03

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर का वित्तीय वर्ष 2023–24 का वास्तविक आय–व्ययक एंव वित्तीय वर्ष 2024–25 हेतु प्रस्तावित बजट का प्रस्ताव।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिह नगर, द्वारा वित्तीय वर्ष 2023–24 अन्तर्गत प्राप्त आय व व्यय के विवरण के साथ वर्तमान वित्तीय वर्ष 2024–25 हेतु बजट प्रस्ताव निम्न प्रकार प्रस्तुत है :–

बजट एक दृष्टि से
वित्तीय वर्ष 2024–25

आय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित आय	2022–23 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2022 से 31.03.2023 तक)	2023–24 हेतु प्रस्तावित आय	2023–24 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित आय
राजस्व आय	1268.00	1558.48	1992.00	2247.97	2250.00
पूँजीगत आय	2910.00	677.13	1410.00	5103.26	4000.00
महायोग	**4178.00**	**2235.61**	**3402.00**	**7351.23**	**6250.00**

व्यय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित व्यय	2022–23 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2022 से 31.03.2023 तक)	2023–24 हेतु प्रस्तावित व्यय	2023–24 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित आय
राजस्व व्यय	257.00	188.09	368.00	255.45	400.00
पूँजीगत व्यय	4300.00	974.27	2213.00	5006.20	4912.00
महायोग	**4557.00**	**1162.36**	**2581.00**	**5261.65**	**5312.00**

राजस्व आय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित आय	2022–23 हेतु वास्तविक आय (अवधि 01.04.2022 से 31.03.2023 तक	2023–24 हेतु प्रस्तावित आय	2023–24 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित आय
1. मानचित्र शुल्क	17.00	17.39	20.00	22.79	21.00
2. विकास शुल्क	490.00	722.23	800.00	749.61	800.00
3. शमन शुल्क	400.00	189.22	450.00	639.80	600.00
4. उप–विभाजन शुल्क	80.00	124.77	130.00	190.26	140.00
5. पर्यवेक्षण शुल्क	36.00	29.27	40.00	52.75	50.00

6. भू–उच्चीकरण शुल्क	140.00	110.97	150.00	461.04	300.00
7. विविध आय (इको, प्रोसेसिंग फीस)	40.00	43.82	50.00	44.26	40.00
8. बैंक ब्याज	40.00	285.78	300.00	87.46	98.00
9. शैल्टर फण्ड	13.00	35.03	40.00	0.00	200.00
10. Interest on EMI/Delayed Payment	12.00	0.00	12.00	0.00	1.00
कुल योग	**1268.00**	**1558.48**	**1992.00**	**2247.97**	**2250.00**

पूंजीगत आय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित आय	2022–23 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2022 से 31.03.2023 तक)	2023–24 हेतु प्रस्तावित आय	2023–24 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित आय
1. प्राधिकरण की विभिन्न योजनाओं से आय	10.00	0.00	10.00	0.00	0.00
2. शासन से प्राप्त पूंजी	2900.00	677.12	1400.00	5103.26	4000.00
कुल योग	**2910.00**	**677.12**	**1410.00**	**5103.26**	**4000.00**

राजस्व व्यय का विवरण (रू0 लाख में)

क0सं0	मानक मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित व्यय	2022–23 हेतु वास्तविक व्यय(अवधि 1.4.2022 से 31.03.2023 तक)	2023–24 हेतु प्रस्तावित व्यय	2023–24 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2023 से 31.03. 2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित व्यय
01	01–वेतन	150.00	120.57	250.00	158.62	250.00
02	02–मजदूरी	1.00	0.76	1.00	0.60	1.00
03	04–यात्रा व्यय	2.50	0.00	2.50	0.51	2.50
04	07–मानदेय	0.50	0.00	0.50	0.00	0.50

05	08–पारिश्रमिक	20.00	17.47	20.00	43.99	50.00
06	10–प्रशिक्षण व्यय	10.00	0.00	10.00	0.00	10.00
07	20–लेखन सामग्री	3.00	0.77	3.00	2.10	3.00
08	24–विज्ञापन, बिक्री, विख्यापन, एवं प्रकाशन पर व्यय	20.00	9.65	20.00	10.42	20.00
09	25–उपयोगिता बिलों का भुगतान	4.00	2.10	4.00	1.46	4.00
10	29–गाड़ियों के संचालन, अनुरक्षण एवं ईंधन आदि की खरीद	30.00	28.28	35.00	27.31	35.00
11	30–अतिथि व्यय	1.00	0.58	1.00	0.45	1.00
12	42–अन्य विभागीय व्यय	2.00	1.65	3.00	2.04	3.00
13	51–अनुरक्षण	3.00	1.70	3.00	3.27	5.00
14	27–व्यवसायिक तथा विशेष सेवाओं के लिये भुगतान।	10.00	4.56	15.00	4.68	15.00
	कुल योग	**257.00**	**188.09**	**368.00**	**255.45**	**400.00**

पूंजीगत व्यय का विवरण (रू0 लाख में)

क0सं0	मद	2022–23 हेतु प्रस्तावित व्यय	2022–23 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2022 से 31.03.2023 तक	2023–24 हेतु प्रस्तावित व्यय	2023–24 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित व्यय
01	21–कार्यालय फर्नीचर एवं उपकरण	5.00	4.70	7.00	7.63	7.00
02	40–मशीन उपकरण, सज्जा एवं संयत्र	2.00	0.00	2.00	0.00	2.00
03	26–कम्प्यूटर हार्डवेयर, सॉफ्टवेयर एवं अनुरक्षण।	200.00	129.62	200.00	1.27	200.00
04	22–कार्यालय व्यय	2.00	1.97	2.00	2.89	3.00
05	53–वृहद निर्माण	4300.00	837.98	1500.00	4959.89	4200.00
06	54–भूमि कय	00	0.00	200.00	34.52	200.00

07	28–कार्यालय के प्रयोग हेतु स्टाफ कारों व अन्य मोटर गाड़ियों का व्यय	00	0.00	0.00	0.00	0.00
08	कार्यालय निर्माण एवं मरम्मत।	300.00	0.00	300.00	0.00	1000.00
	कुल योग	**4300.00**	**974.27**	**2213.00**	**5006.20**	**5612.00**

कार्यवाही:– प्रस्तुत बजट प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से प्रस्तावित आय–व्यय का अनुमोदन किया गया।

मद संख्या–18.04 व 18.05

रूद्रपुर एवं काशीपुर महायोजना–2041 की अद्यतन प्रगति का प्रस्तुतीकरण।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण की 15वीं बोर्ड बैठक दिनांक–31.01.2023 में रूद्रपुर एवं काशीपुर महायोजना–2041 (ड्राफ्ट) का प्रस्तुतीकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, देहरादून द्वारा सम्बंधित फर्म के प्रतिनिधियों के साथ किया गया था। बोर्ड द्वारा उक्त प्रस्तुतीकरण का अवलोकन एवं उक्त पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निम्न निर्णय लिया गया :–

"बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त काशीपुर/रूद्रपुर 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 प्रर्दशनी 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 मे समायोजित किये जाये।"

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर द्वारा रूद्रपुर महायोजना 2041(ड्राफ्ट), पर आमजन से आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त किये जाने हेतु दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक–23.02.2023 को करवाया गया व दिनांक–01.03.2023 से 31.03.2023 तक रूद्रपुर व काशीपुर में विभिन्न स्थलों पर प्रदर्शनी लगायी गयी थी। नियत अवधि अन्तर्गत रूद्रपुर में कुल 166 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए तथा काशीपुर में 758 आपत्ति/सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों पर उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–02 के कार्यालय ज्ञाप संख्या–HOUS2-MS/1/22/2023-V-2-Aawas Department दिनांक–23.02.2023 (संलग्नक–02) द्वारा शासन द्वारा गठित समिति द्वारा दिनांक–03.05.2023 से 04.05.2023 तक

कलैक्ट्रेट ऊधमसिंह नगर परिसर स्थित ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम कान्फ्रेन्स हॉल रूद्रपुर एवं दिनांक–05.06.2023 से 07.06.2023 तक नगर निगम, काशीपुर स्थित मीटिंग हॉल में विस्तृत सुनवाई की गयी व सम्बंधित स्थलों का स्थलीय निरीक्षण भी किया गया। अध्यक्ष, महायोजना (प्रारूप) 2041, आपत्ति/सुझाव, समिति रूद्रपुर व काशीपुर के समक्ष प्राप्त कुल आपत्तियों एवं सुझावों पर विस्तृत विचार–विमर्श किया गया व प्राधिकरण स्तर से भी उपलब्ध कराये गये कतिपय सुझावों को देखा गया। अध्यक्ष आपत्ति/सुझाव समिति द्वारा जनहित एवं स्थानीय स्थितियों के परिप्रेक्ष्य में प्राप्त कुल आपत्ति/सुझावों के कम में, रूद्रपुर एवं काशीपुर महायोजना 2041(ड्राफ्ट), में कतिपय भू–उपयोग को संशोधित किये जाने का निर्णय लेते हुए सुझावों एवं आपत्तियों के समावेश रूद्रपुर एवं काशीपुर महायोजना 2041(ड्राफ्ट), में सम्मिलित करने हेतु नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग को इस कार्यालय के पत्र संख्या–121/USN-0073/2022 दिनांक–11.08.2023 (संलग्नक–03) के द्वारा सुझावों को जनहित एवं स्थानीय स्थितियों के परिप्रेक्ष्य में रूद्रपुर महायोजना (प्रारूप) 2041 में कतिपय भू–उपयोग को संशोधित किये जाने हेतु सूचित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है। तदोपरान्त निर्मित प्रारूप को प्राधिकरण की विगत बोर्ड में रखे जाने से पूर्व उक्त के प्रस्तुतीकरण एवं ड्राफ्ट प्लान पर विचार आदि किये जाने के सम्बंध में दिनांक–03.04.2024 को नगर एवं ग्राम नियोजन विभग व सम्बंधित फर्म मै0 टैकमेक इन्टरनेशनल प्रा0 लि0 मेरठ के साथ प्राधिकरण कार्यालय में बैठक आहूत की गयी थी, बैठक में सम्बंधित फर्म के प्रतिनिधि द्वारा निर्मित किये गये प्रस्ताव के प्रस्तुतीकरण के साथ–साथ भू–उपयोग आदि के सम्बंध में कई बिन्दुओं पर स्पष्ट जानकारी नहीं दी गयी। जिसके कम में कार्यवृत्त निर्गत कर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून को प्रेषित किया गया, जिसका उत्तर भी उनके द्वारा वर्तमान तक प्रस्तुत नहीं किया गया है। (संलग्नक–04)

समिति द्वारा प्राप्त आपत्तियों पर लिये गये निर्णय को विस्तृत रूप से मा0 बोर्ड के समक्ष ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग द्वारा प्रस्तुत किया जाना है।

रूद्रपुर महायोजना के सम्बंध में स्थानीय विधायक श्री शिव अरोरा जी द्वारा एक पत्र दिनांक–05.06.2024 इस कार्यालय को प्रेषित किया गया है, जिसमें उनके द्वारा निम्न उल्लेख किया गया है (संलग्नक–05) :–

"महोदय रूद्रपुर औद्योगिक दृष्टि से उत्तराखण्ड राज्य का एक अतिमहत्वपूर्ण क्षेत्र है जहा कई प्रकार के उघोग स्थापित है, जिस कारण रूद्रपुर क्षेत्र का मास्टर प्लान अत्यन्त महत्वपूर्ण है, किन्तु प्रस्तावित मास्टरप्लान को लेकर अभी तक जो भी प्रक्रियाए हुई है उसमें कही ना कहीं जनप्रतिनिधियो व स्टेकहोल्डर की पूर्ण सहभागिता नही रह पायी जिस कारण से भविष्य के विकास की दृष्टि से प्रस्तावित मास्टरप्लान में संशोधन की आवश्यकता है एवं पुनः स्टेकहोल्डर के साथ संवाद करने की आवश्यकता है ताकि मास्टरप्लान क्षेत्र के विकास की दृष्टिकोण एवं भविष्य की आवश्यक्ताओं के हिसाब से बन सके।

चूंकि वर्तमान मास्टरप्लान 2031 तक ही प्रभावी है इसीलिए प्रस्तावित मास्टरप्लान के संशोधन में किसी प्रकार की समस्या नही आयेगी।

रूद्रपुर क्षेत्र में एक बहुत बड़ा परिवर्तन भी आया है, शहर के चारों तरफ रु 1051 करोड़ की लागत से लगभग 21 कि०मी० का रिंग रोड बनने का कार्य प्रगति पर है जिसका शिलान्यास देश के यशस्वी प्रधानमंत्री श्री नरेन्द्र मोदी जी ने दिनांक 08.03.2024 को किया था, रिंग रोड के बनने से रूद्रपुर की भौगोलिक स्थिति व विकास की संभावनाओ में भी बहुत बड़ा परिवर्तन आने वाला है। रुद्रपुर के विस्तार दृष्टि से रूद्रपुर के चारों ओर का मास्टर बनाते समय शहर का विस्तार चारो तरफ बनने वाली रिंग रोड के दृष्टिगत इन्फ्रास्ट्रक्चर, औद्योगिक क्षेत्र, आवासीय क्षेत्र, शिक्षण संस्थान, व्यवसायिक, कृषि आदि क्षेत्र को भविष्य में शहर के विकास की सम्भावनाओ के आधार पर संतुलित तरीके से किया जाना आवश्यक है।

अतः महोदय मेरा आपसे निवेदन है कि रूद्रपुर क्षेत्र के विकास हेतु प्रस्तावित मास्टरप्लान पर स्टेकहोल्डर्स के साथ चर्चा कर एवं परिवर्तित परिवेश के आधार पर मास्टर प्लान को पुनः रिवाईज करना जनहित में आवश्यक होगा।"

अतः उपरोक्त स्थितियों, मा० विधायक रूद्रपुर के सुझाव एवं नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के प्रस्तुतीकरण के आधार पर संशोधित महायोजना प्रस्ताव पर विचारोपरान्त निर्णय/उडा एवं शासन को महायोजना प्रस्ताव पर विचार करने हेतु, प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि उक्त दोनों महायोजनाओं को पुनः जनप्रतिनिधि द्वारा दिये गये सुझाव तथा जिला विकास प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर दिये गये निर्देशों एवं सुझावों को सम्मिलित करते हुए एवं वर्तमान परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए पुनः संशोधित महायोजना प्रस्ताव को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–18.06

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी घटक) के अन्तर्गत ग्राम बागवाला तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंहनगर में 1872 ई०डब्लू०एस० भवनों के निर्माण की स्वीकृति एवं उक्त परियोजना हेतु राज्य सरकार द्वारा उपलब्ध करायी गयी भूमि, खतौनी फसली वर्ष–1428–1433 के खाता संख्या–20 के खसरा न0 268 मि0 रकबा 3.992 है0 खसरा संख्या–278 मि0 0.056 है0 एवम् खसरा संख्या–278 मि0 रकबा 2.103 है0 कुल रकबा 6.061 है0 अर्थात 15.022 एकड़ कृषि/बंजर भूमि को कृषि उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

प्राधिकरण की 17वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या–17.06 अन्तर्गत प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत ग्राम बागवाला, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंहनगर में 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण की स्वीकृति एवं परियोजना हेतु शासन द्वारा आवंटित भूमि, ग्राम बागवाला अन्तर्गत खतौनी फसली वर्ष–1428–1433 के खाता संख्या–20 के खसरा न0 268 मि0 रकबा 3.992 है0 खसरा संख्या–278 मि0 0.056 है0 एवम् खसरा संख्या–278 मि0 रकबा 2.103 है0 कुल रकबा 6.061 है0 अर्थात 15.022 एकड़ कृषि/बंजर भूमि को कृषि उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव बोर्ड के सम्मुख रखा गया था, जिसपर विचार–विमर्श उपरान्त बोर्ड द्वारा निम्नवत् निर्णय लिया गया :–

विचारोंपरात प्रधानमंत्री आवास योजना व शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10/(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के परिप्रेक्ष्य मे प्रश्नगत परियोजना हेतु राजस्व ग्राम बागवाला तहसील रूद्रपुर जिला ऊधमसिंहनगर के खसरा संख्या 268 मि0 रकबा 3.992 है0, खसरा संख्या0 278 मि0 रकबा 0.056 है0 एवम् खसरा संख्या–278 मि0 रकबा 2.103 है0 कुल रकबा 6.061 है0 अर्थात 15.022 एकड, की भूमि का कृषि उपयोग से आवासीय उपयोग में परिवर्तन किये जाने एवं योजना की स्वीकृति सम्बधी प्रस्ताव को अनुमोदित किया गया।

बोर्ड के अनुमोदन के कम में नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन के उक्त प्रस्ताव को उत्तराखण्ड नगर योजना एवं विकास (प्रधानमंत्री आवास योजना अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं मे भू–उपयोग परिवर्तन) नियमावली 2020 के सम्बंध मे निर्गत अधिसूचना संख्या–56 दिनांक–13.01.2020 के नियम 4 के उपनियम 5 दो(ख) के अनुसार सम्बंधित विकास क्षेत्र मे आमजन से आपत्तियों और सुझाव आमंत्रित किये जाने हेतु हिन्दुस्तान एवं उत्तर उजाला के दिनांक–22.06.2023 के संस्करण मे विज्ञप्ति प्रकाशित करायी गयी। विज्ञप्ति के प्रकाशन की तिथि से 15 दिन के भीतर कोई आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुए।

उत्तराखण्ड शासन के आवास अनुभाग 02 के *"शासनादेश संख्या–224/V-2/2021/66(आ0)/2017 दिनांक–01.02.2021 के बिन्दु संख्या–09 मे डी0पी0आर0 पर भारत सरकार से अनुमोदन प्राप्त होने के पश्चात् सम्बंधित विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरण द्वारा उत्तराखण्ड नगर योजना एवं विकास (प्रधानमंत्री आवास योजना के अन्तर्गत)चयनित परियोजनाओं मे भू–उपयोग का परिवर्तन नियमावली–2020 के तहत यथा–प्रकिया भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जायेगी। इसके अतिरिक्त भू–उपयोग परितर्वन शुल्क तथा भू–उच्चीकरण शुल्क देय नहीं होगा।"*

उत्तराखण्ड शासन आवास अनुभाग–02 द्वारा निर्गत अधिसूचना संख्या–56 दिनांक 13.01.2020, उत्तराखण्ड नगर योजना एवं विकास (प्रधानमंत्री आवास योजना अन्तर्गत चयनित परियोजनाओं में भू–उपयोग परिवर्तन) नियमावली 2020 के नियम–5(ग) के अनुसार प्राप्त आपत्तियों एवं सुझावों को यदि कोई हो, पर उनकी अंतिम प्राप्ति के दिनांक से तीस दिन के भीतर उपाध्यक्ष द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को, अंतिम निर्णय हेतु प्राधिकरण बोर्ड की आगामी बैठक के समक्ष रखा जायेगा जिसका निर्णय अंतिम होगा।

चूंकि विज्ञप्ति/सूचना प्रकाशन उपरान्त निर्धारित अवधि व्यतीत हो चुकी है। नियत अवधि अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु कोई आपत्ति एवं सुझाव प्राप्त नहीं हुए हैं। अतः उक्त परियोजना के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रस्ताव अंतिम निर्णय हेतु प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– विचारोंपरात प्रधानमंत्री आवास योजना व शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10/(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के परिप्रेक्ष्य मे प्रश्नगत परियोजना हेतु राजस्व ग्राम बागवाला तहसील रूद्रपुर जिला ऊधमसिंहनगर के खसरा संख्या 268 मि0 रकबा 3.992 है0, खसरा संख्या0 278 मि0 रकबा 0.0560 है0 एवम् खसरा संख्या–278 मि0 रकबा 2.103 है0 कुल रकबा 6.061 है0 अर्थात 15.022 एकड, की भूमि का कृषि उपयोग से आवासीय उपयोग में परिवर्तन किये जाने का अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–18.07

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी घटक) के अन्तर्गत ग्राम बागवाला तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंहनगर में 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण की प्रगति।

प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अन्तर्गत प्रस्तावित 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण के सम्बंध में उच्च स्तर पर लिये गये निर्णय उपरान्त, योजना को पूर्व चयनित स्थल एफ0सी0आई0 गोदाम के सामने से स्थानान्तरित किये जाने के पश्चात् नवीन उपलब्ध करायी गयी भूमि ग्राम बागवाला रूद्रपुर में प्रस्तावित किया गया व स्थल की ड्राईंग, डिजाईन, डी0पी0आर0 आदि से सम्बंधित समस्त कार्यवाही करते हुए परियोजना स्वीकृति आदि हेतु शासन को सन्दर्भित किया गया। शासन की सैद्धान्तिक स्वीकृति के कम में पूर्व ठेकेदार से पूर्व दरों पर ही नवीन अनुबन्ध करते हुए कार्य प्रारम्भ करवाया जा चुका है। योजना अन्तर्गत कुल 6.0281 है0 भूमि प्राधिकरण को आवंटित है, जिसमें से 3.922 है0 भूमि पर वर्तमान में योजना प्रस्तावित की गयी है। योजना की अनुमानित लागत रू0 130.46 करोड़ आंकलित की गयी है। शासन की टी0ए0सी0 उपरान्त परियोजना लागत रू0 128.89 करोड़ स्वीकृत है।

योजना अन्तर्गत कुल 23 ब्लाक (जी+3) में 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। निर्मित की जाने वाली 01 ई0डब्लू0एस0 इकाई का क्षेत्रफल 28.09 वर्गमी0 है, जिसमें 01 बैडरूम, 01 ड्राईंग रूम, 01 किचन, 01 W.C, व 01 बाथरूम के साथ बरामदा भी है। अनुबन्धानुसार कार्य प्रारम्भ की तिथि 01.06.2023 व कार्य पूर्णता की तिथि 30.12.2024 है।

योजना अन्तर्गत एक इकाई का कुल मूल्य रू0 6.00 लाख नियत है, जिसमें रू0 1.50 लाख केन्द्र सरकार, रू0 1.00 लाख राज्य सरकार व रू0 3.50 लाख लाभार्थी द्वारा देय है। इस प्रकार कुल प्राप्त राजस्व निम्नवत् होगा :–

क्रमांक	मद	स्वीकृत लागत (रू0)	टिपण्णी (रू0 लाख में)
1	टी0ए0सी0 से अनुमोदित योजना		12893.19
2	केन्द्र द्वारा अंशदान	1.50 लाख प्रति नग x 1872=28.08 करोड़	2808.00
3	राज्य द्वारा अंशदान	1.00 लाख प्रति नग x 1872=18.72 करोड़	1872.00
4	लाभार्थी द्वारा अंशदान	3.50 लाख प्रति नग x 1872=65.52 करोड़	6552.00
	कुल		11232.00
5	योजना की पूर्णता हेतु अतिरिक्त वांछित धनराशि (केन्द्र, राज्य व लाभार्थी के अंशदान के अतिरिक्त)	(128.93-112.32=16.61 करोड़)	1661.19

उपरोक्त तालिका से स्पष्ट है कि टी0ए0सी0 से स्वीकृत योजना रू0 12893.19 लाख है। प्राप्त होने वाला राजस्व रू0 11232.00 लाख है। ऐसी स्थिति में रू0 1661.19 लाख की अतिरिक्त आवश्यकता की प्रतिपूर्ति हेतु शासन से निवेदन किया गया है, मुख्य सचिव की बैठक दिनांक–13.10.2023 में उक्त का अनुमोदन हो गया है।

परियोजना दिसम्बर, 2024 तक पूर्ण की जानी है। अति अल्प समय अन्तर्गत योजना को पूर्ण किया जाना है। अनुबन्ध अन्तर्गत कार्य प्रारम्भ किया जा चुका है तथा वर्तमान में 22 ब्लाकों में फाउन्डेशन/प्लिंथ का कार्य कर लिया गया है व 06 ब्लाक में 640 आवासीय इकाईयों का स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण किया जा चुका है, अन्य कार्य प्रगति पर है। कार्य के दौरान कुछ अतिरिक्त मदों की आवश्यकता के दृष्टिगत कार्य हित में उक्त की आवश्यकता है। अतिरिक्त मदों का विवरण निम्नवत् है :–

		Items	Total Qty.	Unit	DSR 2018	less as original tender rate4.43% below	Total Rate Including Index/TENDER RATE	Amount
		Extra Items						
1	2.26.1	Extra for every additional lift of 1.5 m or part thereof in excavation / banking excavated or stacked materials. All kinds of soil	14319.24	Cum	94.92	4.20	90.72	1298970.49
2	As per Design Mix(M.R)	Providing M-25 grade concrete BMC/ RMC (Note:- Cement content considered in M-25 is @ 330 Kg/Cum and Cement Content Instead As Per Design @ 425 Kg/ Cum, 425-330 = 95 Kg/ Cum or .095 Tonne)	35573.77	Qtl	706.97	31.32	675.65	24035461.42
3	10.5	Providing and fixing 1mm thick M.S. sheet door with frame of 40x40x6 mm angle iron and 3 mm M.S. gusset plates at the junctions and corners, all necessary fittings complete, including applying a priming coat of approved steel primer.						
4	10.5.1	Using M.S. angels 40x40x6 mm for diagonal braces	167.7	Sqm	4649.56	205.98	4443.58	745189.12
5	13.44	Finishing walls with water proofing cement paint of required shade : 13.44.1 New work (Two or more coats applied @ 3.84 kg/10 sqm)	74876.58	sqm	95.81	4.24	91.57	6856120.25
6	12.42	Providing and fixing on wall face unplasticised-PVC moulded fittings / accessories for unplasticised Rigid PVC pipes conforming to IS:13592 Type A, including jointing with seal ring conforming to IS : 5382, leaving 10 mm gap for thermal expansion.						
	12.42.3	Single tee with door						
a	12.42.3.1	75x75x75 mm	1224	Each	146.84	6.51	140.33	171770.03
b	12.42.5.1	75 mm Plain bend	894	Each	94.4	4.18	90.22	80654.96
7	10.11	Providing and fixing factory made ISI marked steel glazed doors, windows and ventilators, side / top / centre hung, with beading and all members such as F7D, F4B, K11B and K12 B etc. complete of standard rolled steel sections, joints mitred and flash butt welded and sash bars tenoned and riveted, including providing and fixing of hinges, pivots, including priming coat of approved steel primer , but excluding the cost of other fittings, complete all as per approved design, (sectional weight of only steel members shall be measured for payment).						
	10.11.2	Fixing with carbon steel galvanised dash fastener of required dia and size (to be paid for separately)	59775.46	KG	111.83	4.95	106.87	6388272.30
10	16.75	Providing and laying C.C. pavement of mix M-25 with ready mixed concrete from batching plant. The ready mixed concrete shall be laid and finished with screed board vibrator , vacuum dewatering process and finally finished by floating, brooming with wire brush etc. complete as per specifications and directions of Engineer-in-charge. (The panel shuttering work shall be	2796.3	Cum	9096.20	402.96	8693.24	24308909.05

		paid for separately).					
11	6.13	Half brick masonry with common burnt clay F.P.S. (non modular) bricks of class designation 7.5 in superstructure above plinth level up to floor V level.					
	6.13.2	Cement mortar 1:4 (1 cement :4 coarse sand)	5840.64	Sqm	978.71	43.36	935.35	5463061
12	13.4	12 mm cement plaster of mix:					
	13.4.1	1:4 (1 cement : 4 coarse sand)	9328.17	Sqm	289.96	12.85	277.11	2584973.7
						TOTAL OF DSR ITEMS		71933382.32
					A	INCLUDING GST@ 6%		4316002.939
						TOTAL		76249385.26
		EXTRA ITEMS(NON DSR)						
A	MR	75 mm Door bend	1224	Each	156.57	6.94	149.63	183151.95
B	MR	100 mm Door bend	1224	Each	187.45	8.30	179.15	219274.66
C	MR	75mm Y Tee	1224	Each	155.13	6.87	148.26	181467.47
D	MR	110mm Y Tee	1224	Each	204.66	9.07	195.59	239406.52
E	MR	Nahani Trap	3744	Each	161.70	7.16	154.54	578585.36
F	MR	P-Trap	1872	Each	259.86	11.51	248.35	464907.83
G	MR	Terminal Guard 110mm	198	Each	125.13	5.54	119.59	23678.17
					B	TOTAL		1890471.99
					A+B	G TOTAL		78139857.24
		Extra Items						
1	2.37	Supply and stacking of Fly ash conforming to IRC-58 at site, including carriage, loading, unloading & including filling in plinth/floors sunken part.	1094.36	cum	409.92	18.16	391.76	428727.06
				+				
2	13.37	White washing with lime to give an even shade :						
	13.37.1	New work (three or more coats) sqm	304986.23	sqm	29.98	1.33	28.65	8738430.69
						TOTAL		9167157.76
						Including 6% GST		550029.47
						TOTAL (A)		9717187.23
3	MR	Providing and fixing 125 mm sand cast iron grating for rain water pipe	372.00	Each	94.40	4.18	90.22	33561.13
4	MR	Providing & Fixing expansion anchor fastener on CC/RCC/Brick mansory surface, backing including drilling necessary holes and the cost of bolt etc. Complete fastemer with threaded dia 8mm and 75 mm long (RCC Surface)	87048.00	Each	96.50	4.27	92.23	8028006.15
						TOTAL (B)		8061567.28
						Including 6% GST		17778754.51
						TOTAL (A+B)		95918611.75

अतिरिक्त मदों की वजह से योजना की लागत में वृद्धि स्वभाविक है। ऐसी स्थिति में धन की व्यवस्था हेतु यद्यपि शासन को पत्र प्रेषित किया गया है। शासन से स्वीकृति प्राप्त होने में समय लगने की सम्भावना है, ऐसी स्थिति में ई0डब्लू0एस0 हेतु प्राप्त शैल्टर फण्ड की राशि को कार्यहित में उपयोग में लाने हेतु बोर्ड का दिशा–निर्देश/निर्णय अपेक्षित है।

यहाँ यह भी संज्ञान में लाना है कि योजना की सफलता 1872 लाभार्थियों के उपलब्ध होने पर है। दिनांक–10.06.2024 तक लाभार्थियों 1335 द्वारा योजना अन्तर्गत पंजीकरण करवाया जा चुका है। तथा 268 लाभार्थियों द्वारा पंजीकरण निरस्त भी करवाया गया है। इस प्रकार लगभग 1067 लाभार्थी पंजीकृत हैं तथा 932 लाभार्थियों को भवनों का आवंटन भी कर दिया गया है। लाभार्थी प्राप्त किये जाने हेतु निरन्तर प्रचार–प्रसार के साथ–साथ विभिन्न जगहों पर कैम्पों का आयोजन किया जा रहा है। लाभार्थियों की अनुपलब्धता की दशा में योजना को पूर्ण किये जाने के लिये अतिरिक्त धनराशि की आवश्यकता होगी। उक्त स्थिति से निपटने के लिये शासन के सम्मुख दिनांक–13.10. 2023 को प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है कि लाभार्थी अंश रू0 65.52 करोड़ की ब्याज़ रहित धनराशि उक्त कार्य हेतु उपलब्ध करा दी जाये। लाभार्थी का अंश जैसे–जैसे प्राप्त होगा, उक्त धन को

शासन को वापस कर दिया जायेगा। जिसके कम में शासन द्वारा तीन किश्तों में रू0 35.83 करोड़ की स्वीकृति प्रदत्त कर दी गयी है, (संलग्नक–06) अभी धन अवमुक्त नहीं किया गया है। भारत व राज्य सरकार की उक्त महत्वाकांक्षी परियोजना जो आवासहीनों को सस्ते सुलभ घर उपलब्ध करवाये जाने से सम्बंधित है, को दिसम्बर, 2024 तक पूर्ण किये जाने के लिये वृहद मात्रा में धनराशि की आवश्यकता है। धन का प्रवाह न होने पर योजना प्रभावित/विलम्बित होने की सम्भावना है।

तद्नुसार प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अन्तर्गत प्रस्तावित 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण की प्रगति से सम्बंधित सूचना एवं योजना की पूर्णता हेतु कार्यहित के अतिरिक्त मदों की स्वीकृति व शैल्टर फण्ड की धनराशि का उक्त योजना अन्तर्गत उपयोग किये जाने हेतु बोर्ड के अनुमोदनार्थ/विचारार्थ प्रस्ताव प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अन्तर्गत प्रस्तावित 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण हेतु कार्यहित में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के पास उपलब्ध शैल्टर फण्ड की धनराशि को उपयोग किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी, साथ ही उक्त योजना के अतिरिक्त मदों की धनराशि की स्वीकृति का प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाये। धनराशि प्राप्त होने पर शैल्टर फण्ड की राशि का समायोजन कर लिया जाये। शासन को भी अवगत करा दिया जाये।

मद संख्या–18.08

प्रबन्धक सैंट पिट्रस सिनियर सैकेण्डरी स्कूल द्वारा ग्राम किशनपुर तहसील किच्छा जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 218मि0, 204मि0, 203मि0, 219मि0, 220मि0, 217, 216क रकबा–24852.98वर्गमी0 में कृषि भू–उपयोग में शैक्षणिक भवन (सैंट पिट्रस सिनियर सैकेण्डरी स्कूल) एवं सड़क के मानक में 25 प्रतिशत की शिथिलता प्रदान करते हुए मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बन्ध में।

प्रबन्धक सैंट पिट्रस सिनियर सैकेण्डरी स्कूल द्वारा ग्राम किशनपुर तहसील किच्छा जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 218मि0, 204मि0, 203मि0, 219मि0, 220मि0, 217, 216क रकबा–24852.98वर्गमी0 में शैक्षिक भवन (सैंट पिट्रस सिनियर सैकेण्डरी स्कूल) के विस्तार का मानचित्र स्वीकृत कराये जाने हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0046/23-24 प्रस्तुत किया गया था। उक्त स्थल पर पूर्व में एक मानचित्र विनियमित क्षेत्र द्वारा स्कूल भवन का मानचित्र 6.00 मी0 चौड़ाई के मार्ग पर स्वीकृत किया गया है। वर्तमान में लागू भवन निर्माण एवं विकास उपविधि विनियम 2011 (यथासंशोधित–2015) के मानक अनुसार 12.00 मी0 पहुँच मार्ग होना आवश्यक है। स्थल पर मार्ग की चौड़ाई 12.00 मी0 नहीं होने के कारण प्रस्तुत प्रस्ताव निरस्त किया गया है। स्थल पर विद्यमान मार्ग की चौड़ाई के सम्बंध में आवेदक द्वारा एक शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उनके द्वारा उल्लेख किया गया है कि ग्राम किशनपुर तहसील किच्छा, जिला ऊधमसिंह नगर में स्थित भूमि का सामने का भाग जो कि 125.43 मी0 है, जिसमें से पश्चिम दिशा में 6.00 मी0 चौड़ा रास्ता मौजूद है। संस्था की भूमि में से सार्वजनिक रास्ते हेतु 3.00 मी0 चौड़ी भूमि दी जा रही है। मौके पर 26.50 मी0 तक 9.00 मी0 रास्ता है। संस्था की भूमि शेष भाग (98.93 मी0)

को 9.00 मी0 रास्ता कर दिया जायेगा तथा भविष्य में सार्वजनिक रास्ते को लेकर कोई भी दबाव व क्लेम प्रस्तुत नहीं किया जायेगा।

आवेदक द्वारा आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत शैक्षणिक संस्थान एवम् सड़क के मानक में छूट प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 मे भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2016 के मानकों मे शिथिलीकरण की अधिकारिता निम्नवत् निर्धारित है (संलग्नक–07) :–

1. 25 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार सम्बंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड मे निहित होगा।
2. 25–50 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड मे निहित होगा।
3. 50 प्रतिशत से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार मे निहित होगा।

प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार न्यूनतम 12.00 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग होना आवश्यक है। मानक अनुसार अपेक्षित चौड़ाई से 25 प्रतिशत कम है। उपरोक्त शासनादेश के अनुसार मानकों मे 25–50 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण निहित है। यह भी अवगत कराना है कि पूर्व में विनियमित क्षेत्र से स्कूल भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृत होने एवं 30 वर्ष पुराना स्कूल संचालित होना अवगत कराते हुए अभिलेख प्रस्तुत किये गये है।

प्रश्नगत विद्यमान मार्ग के दोनो ओर निजी स्वामित्व की भूमि है, जिस कारण विद्यमान मार्ग की चौड़ाई मे वृद्धि की सम्भावना नहीं है। विद्यालय प्रबन्धन द्वारा स्कूल की बाउण्ड्री को स्वतः हटाते हुए सड़क की चौड़ाई में विस्तार (स्कूल के गेट के सम्मुख 26.50 मी तक) करते हुए वर्तमान में 9.00 मी0 किया गया है। मुख्य मार्ग से स्कूल तक की पहुँच मार्ग की चौड़ाई लगभग 9.00 मी0 है। स्थानीय विद्यार्थियों/जनहित में प्रस्तावित उक्त शैक्षणिक भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में शिथिलता की आवश्यकता है। चूँकि मार्ग की चौडाई पूर्व स्वीकृत मानचित्र/अभिलेखनिर्धारित मानक से 25% कम है। ऐसी स्थिति में उक्त शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 एवं महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के कम में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत आख्या पर विचार उपरांत मार्ग में शिथिलता एवं विधि शिक्षा संस्थान की अनुमन्यता हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण की बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में 25 प्रतिशत की शिथिलता की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या–18.09

श्री शिवम कुमार शर्मा पुत्र श्री कुलदीप कुमार शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डियाकलां तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 368/4 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1225.00 वर्गमी0 मे बी0पी0सी0एल0 के फिलिंग स्टेशन के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध मे।

अवगत कराना है कि श्री शिवम कुमार शर्मा पुत्र श्री कुलदीप कुमार शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डियाकलां तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 368/4 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1225.00 वर्गमी0 भूमि मे बी0पी0सी0एल0 के फिलिंग स्टेशन के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र के साथ आवेदक द्वारा जिलाधिकारी ऊधमसिंह नगर द्वारा प्रदत्त कार्यालय पत्र संख्या–3593/न्याय अनुभाग–चतुर्थ–एन0ओ0सी0(27)/24 दिनांक–23.01.2024, संयुक्त सचिव/उपजिलाधिकारी, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, काशीपुर, विद्युत वितरण खण्ड बाजपुर, जिला पूर्ति अधिकारी, मुख्य अग्निशमन अधिकारी, लोक निर्माण विभाग काशीपुर, उपजिलाधिकारी बाजपुर, महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र, ऊधमसिंह नगर से प्राप्त आख्याओं के आधार पर अनुबन्धात्मक अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ स्वामित्व सम्बंधी उद्धरण खतौनी के साथ लीज़ डीड की प्रति एवं राजस्व विभाग द्वारा प्रदत्त सजरा प्लान प्रस्तुत किया गया है।

भू–स्वामित्व अभिलेखों एवं जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर को प्रस्तुत उपजिलाधिकारी बाजपुर की आख्या के अनुसार आवेदक के पक्ष मे भूमि स्वामित्व की पुष्टि होती है।

राजस्व विभाग की आख्या :–

ग्राम मुंडियाकलां तहसील बाजपुर के जोत चकबंदी आकार पत्र–23 गाटा संख्या–36824 कुल रक्वा 0.3050 है0 भूमि पर शिवम कुमार शर्मा पुत्र कुलदीप कुमार शर्मा नि० ग्राम का नाम बैनामे पर सं०भू० में दर्ज है। चूंकि ग्राम मुंडियाकला चकबंदी प्रकिया के अधीन है। चकबंदी लेखपाल द्वारा भूमि के स्वामित्व सम्बन्धी तथा जोत चकबंदी आकार पत्र 23 क नकल संलग्न कर आख्या दी गई है। प्रश्नगत आराजी धारा 143 के अन्तर्गत अकृषिक होने के इन्द्रजात नकल में अंकित नही है। प्रश्नगत आराजी मौके पर रिक्त है। धारा 143 (अकृषिक) के सम्बन्ध में चकबन्दी अधिकारी बाजपुर से आख्या प्राप्त की गई। चकबन्दी अधिकारी, बाजपुर द्वारा अवगत कराया गया है कि प्रस्तावित भूमि को अकृषिक (5सी) की अनुमति कराये जाने सम्बन्धी प्रकिया बन्दोबस्त अधिकारी, चकबन्दी न्यायालय में विचाराधीन है।

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

1. प्रस्तुत मानचित्र श्री शिवम कुमार शर्मा पुत्र श्री कुलदीप कुमार शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डियाकला तहसील बाजपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या 368/4 में 1225.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल में पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत मानचित्र के साथ संलग्न आंशिक महायोजना मानचित्र/की–प्लान में दर्शायी गयी स्थिति का मिलान महायोजना मानचित्र से करने पर प्रश्नगत स्थल बाजपुर महायोजना में कृ

षि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्राक्धानानुसार कृषि क्षेत्र अन्तर्गत अनुमन्य उपयोगो का विवरण निम्नानुसार है :–

अनुमन्य भू–उपयोग– शमशान घाट, कब्रिस्तान, कृषि, पौधालय, बाग बगीचे, कृषि फार्म, दुग्ध तथा मुर्गी पालन उपयोग, जंगल, चारागाह तथा उससे सम्बन्धित भवन ईट के भट्टे, 7 फुट गहरी गड्ढे प्रस्तावित नगरीय सीमा से बाहर है, ग्रामीण आबादी के अन्तर्गत फुटकर दुकाने तथा आवासीय भवन, गैस के गोदाम।

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य–पूजा स्थल, स्कूल पुस्तकालय, अन्य सांस्कृतिक भवन, दुग्ध उत्पादक एवं भण्डारण केन्द्र, प्रोसेसिंग करके विक्रय स्थल, कृषि से सम्बन्धित मशीनों की मरम्मत एवं सेवा स्थल, कृषि उपकरणों का क्रय–विक्रय, सामाजिक, उपयोगिताओं हेतु भवन, मौसम कार्यालय, कृषि पर आधारित ग्रामीण उपयोग हेतु लघु एवं वृहद उद्योग वैज्ञानिक एवं औद्योगिक अनुसंधान केन्द्र, बीज उत्पादन केन्द्र।

निषिद्ध भू–उपयोग–उपरोक्त के अतिरिक्त सभी भू–प्रयोग निषिद्ध है।

3. बाजपुर महायोजना एवं शासनादेश सं०–1647/V–2/2021–11 (एल०यू०सी०)/2003 टी०सी० देहरादून दिनांक–05 अक्टूबर, 2021 (संलग्नक–08) तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) में निर्धारित मानको के सापेक्ष मानचित्र का परीक्षण एवं अनुपालन प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित कराया जाना आवश्यक होगा, का उल्लेख किया गया है।

प्राधिकरण का अभिमतः–

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग बाजपुर महायोजना के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत है। स्थल पर 9.00 मी0 चौड़ा मार्ग विद्यमान है। लोक निर्माण विभाग की आख्या के अनुसार लो0नि0वि0 के बाजपुर के निरीक्षण भवन मार्ग से पिपलिया तक मार्ग कि0मी0 2.000 (चेनेज 1.076 से 1.111) ग्राम मुडियाकलां तह0 बाजपुर को रिटेल आउटलेट निर्माण हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र सम्बंधित सहायक अभियन्ता की निरीक्षण आख्या के आधार पर निम्न शर्तों के अनुरूप प्रदान किया गया है।

1. आवेदक को अपने रिटेल आउटलेट (डिपेसिंग मशीन) का निर्माण लो0नि0वि0 के बाजपुर निरीक्षण भवन मार्ग से पिपलिया तक मार्ग कि0मी0 2.000 (चेनेज 1.076 से 1.111) ग्राम मुडियाकलां तह0 बाजपुर के खसरा संख्या–368/4 में मार्ग के मध्य से दायीं ओर 27.30 मी0 की दूरी के बाहर तथा बाउण्ड्रीवाल का निर्माण मार्ग के मध्य से 18.30 मी0 की दूरी के बाहर मानचित्र के अनुसार प्रदान किया गया है।

महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार उक्त कृषि भू–उपयोग के अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत फिलिंग स्टेशन का निर्माण अनुमन्य नहीं है परन्तु शासनादेश संख्या–HOUS2-MS/1/11/2021-V-2 Aawas Department दिनांक–25.10.2021 (संलग्नक–09) के अनुसार महायोजना में अनुमन्य भू–उपयोग से इतर भू–उपयोग क्षेत्रों में, ऐसे क्षेत्रों में, ऐसे भू–उपयोग, जहाँ पर परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार जिन क्षेत्रों में फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन का निर्माण अनुमन्य

नहीं है, उन क्षेत्रों में शासन से भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति के उपरान्त फिलिंग स्टेशन/फिलिंग कम सर्विस स्टेशन का निर्माण, भूमि मूल्य का 15 प्रतिशत शुल्क के साथ अनुमन्य होगा, का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण की स्वीकृति हेतु आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन कृषि से आवासीय में किया जाना प्रस्तावित किया जा रहा है। चूंकि प्रस्तावित क्षेत्रफल 1225.00 वर्गमी0 है। अतः अनुमोदन की दशा में प्रस्ताव शासन को सन्दर्भित किया जाना है।

प्रचलित भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच निम्नानुसार है–:

	उपविधि के अनुसार अनुमन्य (शासनादेश संख्या–1647/V-2/2021(LUC)/2003 TC दिनांक–05.10.2021 के अनुसार)	मानचित्र के अनुसार
Width of Road	20 मी0 अथवा महायोजना में प्रस्तावित अथवा एन0एच/लो0नि0वि0/मार्गाधिकार से सम्बंधित से विभाग से प्राप्त अनापत्ति अनुसार जो भी हो	36.60 मी0 (लो0नि0वि0 द्वारा प्रदत्त सड़क के मध्य बिन्दु से 18.30 मी0 के उपरान्त अनापत्ति दी गयी है)
Plot area	35 मी0 X 35 मी0	35 मी0 X 35.00 मी0
Buffer strip	लम्बाई–12.00 मी0, चौड़ाई–4.00 मी0	लम्बाई–12.00 मी0, चौड़ाई–4.00 मी0
RSB	3.00 मी0	3.00 मी0
SSB1	3.00 मी0	3.00 मी0
SSB2	3.00 मी0	3.00 मी0
FAR	0.05	0.015
Parking	80.00 वर्गमी0	82.00 वर्गमी0

अतः शासनादेश संख्या–HOUS2-MS/1/11/2021-V-2 Aawas Department दिनांक–25.10.2021 के क्रम में प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है। शासनादेश संख्या–HOUS2-MS/1/11/2021-V-2 Aawas Department दिनांक–25.10.2021 में दी गयी व्यवस्था अनुसार

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा शासनादेश संख्या–HOUS2-MS/1/11/2021-V-2 Aawas Department दिनांक–25.10.2021 में दी गयी व्यवस्था अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन अनुमोदन करते हुए प्रस्ताव उडा/शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या–18.10

श्री कुलदीप सिंह, श्री रघुराज सिंह, श्री शिवराज सिंह, श्री देवराज सिंह पुत्र स्व. शेखर सिंह, श्रीमती भूमा देवी पत्नी स्व शेखर सिंह निवासी–फौजी मटकोटा, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के आवेदन के क्रम में ग्राम भूरारानी, तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–34/1मि0, रकबा–17710.00 वर्ग मी0 भूमि को हरित भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री कुलदीप सिंह, श्री रघुराज सिंह, श्री शिवराज सिंह, श्री देवराज सिंह पुत्र स्व0 शेखर सिंह, श्रीमती भूमा देवी पत्नी स्व शेखर सिंह निवासी–फौजी मटकोटा, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के

आवेदन के कम में ग्राम भूरारानी, तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–34/1मि0, रकबा–17710.00 वर्ग मी0 भूमि को हरित भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध पत्र दिनांक–20.09.2023 इस आशय से प्रस्तुत किया गया है कि प्रार्थी आस–पास व्यवसायिक गतिविधियाँ मौजूद है। आवेदक द्वारा स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या :–

खातेदारगणों कुलदीप सिंह, रघुराज सिंह, शिवराज सिंह, देवराज सिंह पुत्रगण स्व0 शेखर सिंह व भूमा देवी पत्नी स्व0 शेखर सिंह निवासी मटकोटा के नाम ग्राम भूडारानी तहसील रूद्रपुर में खाता संख्या–131 में वर्ग–1(क) संकमणीय भूमिधर के रूप में खेत सं0 34/1मि0 रकवा–2.409 है, के मध्य 1.7710 है0 भूमि जो कि भूडारानी, मटकोटा मुख्य मार्ग के पूरब दिशा में स्थित है, में प्रार्थीगण कृषि कार्य करते हैं।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

1. प्रश्नगत खसरा संख्या 35 मि० कुल रकबा 17950.0 वर्ग मी० निवासी फौजी मटकोटा, रूद्रपुर, जिला–उधमसिंहनगर अंतर्गत स्थित है।
2. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 के बिन्दु संख्या– 1.1 के अनुसार 10000 से 50000 वर्ग मी० तक भू–उपयोग परिवर्तन उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण में निहित है।
3. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 को कियान्वित किये जाने के संबंध में शासनादेश संख्या–1/43636/2022 दिनांक–17–06–2022 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम के मानकों में शिथिलिकरण अथवा भू–उपयोग परिवर्तन के अधिकारों के युक्तियुक्त कियान्वयन के संबंध में दिशा–निर्देश दिये गये है। उक्त दिशा–निर्देशों के बिन्दु संख्या–3 प्रतिनिधायित अधिकारिता के क्रियान्वयन के संबंधि में ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये सम्यक जांचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुये ही सुनिश्चित किया जायेगा।
4. उक्त के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने पर ही सम्पादित की जाये, इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण अवश्य प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां हैं तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। उक्त कार्यवाही किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण के संबंध में विभागीय अभिमत् दिया जाना औचित्यपूर्ण होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(एल0यू0सी0)/2003, दिनांक–06.10.2021 (संलग्नक–10) के अनुसार, हरित भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग परिवर्तन 15 प्रतिशत देय शुल्क के साथ अनुमन्य है। नगरीय विस्तार स्थल की वर्तमान स्थिति एवं नवीन महायोजना 2041 (प्रारूप) के दृष्टिगत प्रस्ताव उचित प्रतीत होता है।

शासनादेश संख्या–1311 / वी–2 / 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 में राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत् निर्धारित है :–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों / स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर से अधिक 50000 वर्ग मी तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित है। अतः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा प्रस्तुत राय के आलोक में विन्दु संख्या–04 के कम में आवेदक द्वारा औचित्य के सम्बंध में एक पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें निम्न का उल्लेख किया गया है :–

"निवेदन इस प्रकार है कि प्रार्थी का एक भूखण्ड ग्राम भूरारानी के खसरा नं0 34 / 1मि0, में स्थित है, जिसका क्षेत्रफल 17,710.00 वर्गमी0 है। वर्तमान महायोजना में प्रार्थी का भू–उपयोग ग्रीन जोन में स्थित है। प्रार्थी के भूखण्ड के सामने 30.00 मी0 चौड़ा महायोजना का मार्ग है। प्रार्थी के भूखण्ड के भू–खण्ड के आस–पास काफी व्यवसायिक गतिविधियॉ है। पिछले 15 साल से मास्टरप्लान में ग्रीन जोन होने के कारण प्रार्थी उसका कुछ भी उपयोग नही कर पा रहा है और ना ही सरकार द्वारा उसको अधिग्रहण किया गया है ताकि प्रार्थी को उसका मुआवजा मिल सके। प्रार्थी की आर्थिक स्थिति इतनी अच्छी नहीं है कि वह अधिग्रहण करने का इन्तजार कर सके। प्रार्थी का भू–उपयोग ग्रीन से वदलकर कमर्शियल करने का कृपा करें ताकि प्रार्थी कुछ रोजगार प्राप्त कर सके। "

नवीन रूद्रपुर महायोजना 2041 (प्रारूप) को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुरोध के कम में उक्त स्थल का भू–उपयोग नगरीय विस्तार स्थल के आस–पास के विकास के दृष्टिगत ग्राम फौजी मटकोटा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नम्बर 34 / 1मि0, रकवा–17710.00 वर्गमी0 भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बंवित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं आदेशार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। यह निर्णय लिया गया कि शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक–06.10.2021 के विन्दु संख्या–02 मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें निर्धारित की गयी है, जिसमे हरित क्षेत्र से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन हेतु सर्किल रेट का 15 प्रतिशत शुल्क निर्धारित है, जो आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर देय होगी। शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26 जुलाई, 2021

के अनुसार 10000 वर्ग मीटर से अधिक 50000 वर्ग मी तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होने के कारण प्रस्ताव स्वीकृति हेतु उडा कार्यालय को सन्दर्भित किया जाये।

मद संख्या–18.11

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंह नगर कार्यालय भवन निर्माण कें सम्बंध में।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर का गठन शासनादेश संख्या–1816 दिनांक–13.11.2017 द्वारा किया गया था। नवगठित प्राधिकरण कार्यालय संचालन तत्समय कलैक्ट्रेट भवन में संचालित किया गया था। वर्तमान में प्राधिकरण कार्यालय मुख्य विकास अधिकारी के पश्च में स्थित भवन के प्रथम तल में 05 कमरों में संचालित किया जा रहा है। इस भवन में मत्स्य विभाग एवं पशुपालन विभाग भी संचालित है। प्राधिकरण नित्य प्रतिदिन के दायित्वों के निर्वहन आदि के लिये तथा कार्मिकों के कार्य हेतु उक्त उपलब्ध स्थान पूर्ण नहीं है। कार्यालय भवन की नितान्त आवश्यकता को देखते हुए विगत में कई प्रयास किये गये तथा विगत बोर्ड बैठक में भूमि की उपलब्धता की प्रत्याशा में कार्यालय भवन हेतु रू0 3.00 करोड़ का बजट प्राविधान भी रखा गया था परन्तु भूमि की उपलब्धता न होने के कारण कार्य प्रारम्भ नहीं किया जा सका।

वर्तमान में जिलाधिकारी महोदय द्वारा अपने आदेश दिनांक–14.03.2024 के द्वारा ग्राम जगतपुर तहसील परगना रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर के खाता संख्या–08, खसरा नं0 105 मि0, रकबा–0.2585 है0 अर्थात् 2585.00 वर्गमी0 भूमि प्राधिकरण के पक्ष में आवंटित कर दी गयी है। आवंटित की गयी भूमि पर कार्यालय भवन का प्रारम्भिक प्रस्ताव तैयार किया गया है, जिसके आधार पर कार्यालय भवन में लगभग रू0 6–7 करोड़ व्यय का अनुमान है। उक्त को दृष्टिगत रखते हुए वर्तमान वित्तीय वर्ष के बजट में उक्त का प्राविधान किया जा रहा है।

अतः प्राधिकरण कार्यालय निर्माण से सम्बंधित प्रस्ताव बोर्ड के सम्मुख अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। कार्यालय भवन निर्माण के प्रारम्भिक प्रस्ताव के अनुमानित आंगणन रू0 7.00 करोड़ की स्वीकृति दी गयी। साथ ही कार्यालय भवन निर्माण की निविदा आदि की कार्यवाही प्रारम्भ किया जाये।

मद संख्या–18.12

एलायन्स किंगस्टन स्टेट कालोनी, रूद्रपुर अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में प्रदर्शित व्यवसायिक भूमि को आवासीय भूखण्डों के रूप में विकय किये जाने के फलस्वरूप भूखण्ड केताओं द्वारा अपने भवन मानचित्रों को स्वीकृति का अनुरोध किये जाने के सम्बंध में।

कृपया एलायन्स किंगस्टन स्टेट कॉलोनी के स्वीकृत तलपट मानचित्र में प्रदर्शित व्यवसायिक भूखण्ड को कालोनाइजर द्वारा कतिपय व्यक्तियों को आवासीय भूखण्ड के रूप में विकित कर दिये जाने के उपरांत उक्त भूखण्डों के केताओं द्वारा अपने भवन मानचित्रों को स्वीकृत किये जाने के

सम्बन्ध में ऑनलाइन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NR/0358/23-24 व USN/NR/0359/23-24 प्रत्यावेदन दिनांक–06.08.2023, कार्यालय में प्रस्तुत किया गया। तलपट मानचित्र में प्रदर्शित व्यवसायिक क्षेत्रफल कुल रकबा–2118.96 वर्गमी0 व ओपन एरिया–01 रकवा–1205.00 वर्गमी0 तथा ओपन एरिया–02 रकबा–546.17 वर्गमी0 को कालोनाइजर द्वारा विकित किया गया है। विकित भूखण्डों को प्रदर्शित करते हुए सम्बन्धित आवेदकों द्वारा एक नजरिया नक्शा प्रस्तुत किया गया है। जिसमें उक्त भूखण्डों का दर्शाया गया है, जिसके अन्तर्गत उक्त माप एरिया में 09 भूखण्ड का सृजन किया जाना स्पष्ट होता है।

पूर्व में इस प्रकरण को प्राधिकरण की 9वीं बोर्ड बैठक दिनांक–05.02.2021 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था, जिसमें निम्न निर्णय लिया गया (संलग्नक–11) :–

"बोर्ड में प्रस्ताव पर विचार–विमर्श किया गया। विचार उपरान्त प्रस्तुत प्रस्ताव निरस्त किया गया।"

तदोपरान्त आवेदकों के अनुरोध के कम में दिनांक–29.11.2021 को तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया है, जिसके कम में प्रकरण को पुनः बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है। (संलग्नक–12)

अवगत कराना है कि पूर्व में नियत प्राधिकारी विनियमित क्षेत्र रूद्रपुर द्वारा ग्राम रम्पुरा तहसील रूद्रपुर के खसरा नम्बर–7/3, 6/1, 9 व 31 के रकबा 1,01,281.08 वर्ग मी0 भूमि पर Duplex House Scheme के प्रस्तवित आवासीय तलपट मानचित्र संख्या–23/59/2005–06 दिनांक–25.11.2005, श्री गुरूचरण सिंह पुत्र श्री सरदार खजान सिंह, श्री अमन दीप सिंह पुत्र श्री गुरूचरण सिंह के नाम से स्वीकृत किया गया है। उक्त स्वीकृत तलपट मानचित्र में एक व्यवसायिक भूखण्ड जिसका रकबा–2118.96 वर्ग मी0 है, प्रदर्शित है तथा व्यवसायिक भूखण्ड के दोनों ओर ओपन एरिया–01 रकबा 1205.00 वर्ग मी0 तथा ओपन एरिया–02 रकबा 546.17 वर्ग मी0 प्रदर्शित किया हुआ है। वर्तमान में उक्त योजना एलायन्स किंगस्टन स्टेट के नाम से प्रचलित है। योजना वर्ष–2005 में स्वीकृत हुई है। विकासकर्ता द्वारा प्रस्तावित व्यवसायिक भूखण्ड पर किसी प्रकार का व्यवसायिक निर्माण नहीं किया गया है। भूखण्ड का उपविभाजन कर आवासीय प्रयोग हेतु विकय किया गया है। विकित भू–खण्ड स्वामियों में से श्री कृष्ण कपूर व श्रीमती जानकी कपूर द्वारा कार्यालय में प्रार्थना प्रस्तुत किया गया है जिसमें उनके द्वारा अपने–अपने भूखण्डों पर एकल आवासीय भवन निर्माण के मानचित्र को बोर्ड के माध्यम से स्वीकृत किये जाने का अनुरोध किया गया है।

समस्या के समाधान हेतु आरक्षित व्यवसायिक भूखण्ड अन्तर्गत आवेदकों द्वारा कय भूखण्डों में आवासीय भूखण्डों में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किये जाने हेतु नियमानुसार भूखण्ड केताओं के मानचित्र स्वीकृत करने पर विचार का प्रस्ताव इस शर्त/प्रतिबन्ध के तहत प्रस्तुत है कि व्यवसायिक भूखण्ड में आने वाले सम्बन्धित पक्ष भूस्वामित्व अभिलेखो के आधार पर अपना–अपना कब्जा सिद्ध करेगे, साथ ही मानचित्र को स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में एलायन्स किंगस्टन स्टेट, रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी की सुस्पष्ट अनापत्ति प्रस्तुत करेंगे। यहाँ यह अवगत कराना है कि

उक्त कालोनी के अन्तर्गत कालोनी वासियों हेतु रोजमर्रा की आवश्यकताओं हेतु कतिपय दुकानें पृथक से निर्मित हैं।

अतः उपरोक्तानुसार पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र में चिन्हित व्यवसायिक भूखण्ड मात्र पर आवासीय निर्माण मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में किये गये अनुरोध के क्रम में व्यवसायिक भूखण्ड के स्थान पर आवासीय भवन निर्माण मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव/आख्या बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा निर्णय लिया गया कि रेजीडेन्ट वेलफेयर सोसायटी की अनापत्ति के दृष्टिगत सम्बंधित व्यवसायिक भूखण्डों के स्वामियों से 5 प्रतिशत उपविभाजन शुल्क के साथ अन्य देय शुल्कों को जमा कराते हुए आवासीय मानचित्र स्वीकृत किये जाने की सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या–18.13

श्री विकास जिन्दल पुत्र स्व0 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–76मि0 रकबा–0.640 है0 की भूमि अन्तर्गत उद्योग भू–उपयोग में स्थित भूमि का उपविभाजन कर विभिन्न व्यक्तियों को लीज किया जाना एवं लीजी द्वारा व्यवसायिक कार्यालय भवन निर्माण हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के सम्बंध में।

श्री विकास जिन्दल पुत्र स्व0 श्री शिव कुमार निवासी रामा मन्दिर मार्ग, रामनगर, जिला नैनीताल द्वारा, ग्राम महेशपुरा मौहल्ला कटोराताल तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर मे कुर्रा संख्या–03, खसरा संख्या–76मि0 रकबा–0.640 है0 भूमि को उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण की 15वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया था, जिसमें बोर्ड द्वारा निम्न निर्णय लिया गया था :–

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

उक्त निर्णय के अनुपालन में श्री विकास जिन्दल को भू–उपयोग परिवर्तन के शुल्क की गणना करते हुए रू0 3,97,44,000.00 (रूपये तीन करोड़ सत्तान्वे लाख चव्वालीस हजार मात्र) जमा करने के निर्देश दिये गये थे तथा बोर्ड के निर्देशों के सम्बंध में व्यवसायिक भवन निर्माण प्रस्ताव प्रस्तुत किये जाने के सम्वंध में अवगत कराया गया था। उनके द्वारा बोर्ड के निर्देशों का अनुपालन नहीं कि या गया। उक्त के विपरीत श्री जिन्दल द्वारा विभिन्न व्यक्तियों को छोटे–छोटे टुकड़ों में 29 वर्षीय लीज़ की गयी है। इस प्रकार बड़े भूखण्ड को बिना स्वीकृति के उपविभाजित किया गया है।

वर्तमान में जिन लोगों को लीज की गयी है, उनके द्वारा पृथक–पृथक कार्यालय भवन निर्माण के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये हैं तथा उक्त की स्वीकृति हेतु लगातार अनुरोध किया जा रहा है। इन

लोगों द्वारा पूर्व में पृथक–पृथक मानचित्र प्रस्ताव ऑनलाईन ईज़ एप के माध्यम से निम्नवत् प्रस्तुत किया गया है :–

क0सं0	पत्रावली संख्या	नाम	भूखण्ड का कुल आच्छादित क्षेत्रफल	प्रयोजन
01	USN/NC/0092/23-24	श्रीमती खुशबू अग्रवाल	116.27 वर्गमी0	कार्यालय
02	USN/NC/0094/23-24	श्री दीपक अरोरा	116.27 वर्गमी0	कार्यालय
03	USN/NC/0100/23-24	श्रीमती राखी अग्रवाल	116.27 वर्गमी0	कार्यालय
04	USN/NC/0101/23-24	श्री अमित अग्रवाल	116.27 वर्गमी0	कार्यालय
05	USN/NC/0093/23-24	श्री सचिन कुमार अग्रवाल	116.27 वर्गमी0	कार्यालय
06	USN/NC/0089/23-24	श्रीमती साक्षी अग्रवाल	142.99 वर्गमी0	कार्यालय
07	USN/NC/0091/23-24	श्रीमती बबीता सिंह	152.34 वर्गमी0	कार्यालय
08	USN/NC/0103/23-24	श्रीमती नीरू खरबन्दा	31.25 वर्गमी0	कार्यालय
09	USN/NC/0102/23-24	श्रीमती रंजन मित्तल	246.55 वर्गमी0	कार्यालय
10	USN/NC/0086/23-24	श्रीमती रेखा जिन्दल	1520.25 वर्गमी0	कार्यालय
11	USN/NC/0097/23-24	श्रीमती छवि जिन्दल	290.77 वर्गमी0	कार्यालय
12	USN/NC/0087/23-24	श्रीमती अपूर्व अग्रवाल	116.27 वर्गमी0	कार्यालय

प्रश्नगत प्रकरण में सम्बंधित द्वारा विगत बोर्ड के निर्देशों का अनुपालन न कर लीज के रूप में विभिन्न व्यक्तियों को भू–खण्ड दिया जाना स्पष्ट है। एक ही व्यक्ति के स्वामित्व के भूखण्ड में 12 लीज़ भूखण्ड में कार्यालय भवनों का निर्माण प्रस्तावित किया जा रहा है। ऐसी स्थिति में तत्कालीन उपाध्यक्ष द्वारा इन प्रस्तावों को आगामी बोर्ड के सम्मुख प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया था। पूर्व उपाध्यक्ष के निर्णय के कम में श्री विकास जिन्दल आदि द्वारा विना भू–उपयोग परिवर्तन कराये लीज़ किये गये भूखण्डों में उक्त कार्यालय भवनों के निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव प्रकरण को बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि प्राप्त समस्त मानचित्रों को निरस्त करते हुए 15वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के आलोक में भू–उपयोग परिवर्तन के शुल्क की आंकलित धनराशि रू0 3,97,44,000.00 (रूपये तीन करोड़ सत्तान्वे लाख चव्वालीस हजार मात्र) जमा कराते हुए भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही कर प्रकरण को आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–18.14

श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री मूल प्रकाश अग्रवाल, निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–364/6, 364/7, 361/1, 361/2मि0 कुल रकबा 1.069 है0 में से रकबा–9840.18 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती शक्ति प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री मूल प्रकाश अग्रवाल, निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम बैलजूड़ी, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–364/6, 364/7, 361/1, 361/2मि0 कुल रकबा 1.069 है0 में से रकबा–9840.18 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग

से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध किया गया है। सजरा प्लान, स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट ले–आउट की ड्राईंग प्रस्तुत की गयी है।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

1. प्रश्नगत खसरा संख्या–364/6, 364/7, 361/1, 361/2 मिन कुल रकबा 9840.18 वर्गमी० निवासी काशीपुर, ऊधमसिंह नगर अंतर्गत स्थित है।
2. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 के विन्दु संख्या–1.1 के अनुसार 4000 से 10000 वर्गमीटर तक भू–उपयोग परिवर्तन जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित है।
3. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 को क्रियान्वित किये जाने के संबंध में शासनादेश संख्या–1/43636/2022 दिनांक–17–06–2022 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम के मानकों में शिथिलिकरण अथवा भू–उपयोग परिवर्तन के अधिकारों के युक्तियुक्त कियान्वयन के संबंध में दिशा–निर्देश दिये गये है। उक्त दिशा–निर्देशों के बिन्दु संख्या–3 प्रतिनिधायित अधिकारिता के क्रियान्वयन के संबंधि में ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जांचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुये ही सुनिश्चित किया जायेगा।
4. उक्त के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने पर ही सम्पादित की जाये, इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण अवश्य प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। उक्त कार्यवाही किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण के संबंध में विभागीय अभिमत् दिया जाना औचित्यपूर्ण होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री मूल प्रकाश अग्रवाल, नि०–काशीपुर, ऊधमसिंह नगर के प्रार्थना के कम में ग्राम बैलजुड़ी, तह०–काशीपुर, उधमसिंहनगर के खसरा नं0 364/6, 364/7, 361/1, 361/2 मिन कुल रक्बा 9840.18 वर्ग मी० भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में कृषि भू–उपयोग में शासनादेश संख्या–1651/वी–2/21/11(एल०यू०सी०)/2003 दिनांक–06.10.2021 के अनुसार परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। उक्त आवेदन पत्र का परिक्षण काशीपुर गहायोजना के अनुसार किया गया, आख्या निम्नवत है–

1. श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल पुत्र श्री मूल प्रकाश अग्रवाल, नि०–काशीपुर, उधमसिंहनगर द्वारा ग्राम बैलजुड़ी, तहसील काशीपुर, उधमसिंहनगर के चक सं0–397, खरारा नं0–364/6, 364/7, 361/1, 361/2 मिन कुल रक्या 9840.18 वर्ग मी० भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं विक्रय पत्र की प्रति तथा आंशिक शजरा गानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–9840.18 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–जसपुर मार्ग पर पूर्व दिशा में स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल

कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।

3. स्थल के दक्षिण दिशा की ओर लगभग 100.00 मी० दूरी पर पवार रिसोर्ट एव 200 मी० दूरी रस्तौगी आईस कोल्ड फैक्ट्री मुख्य मार्ग पर विद्यमान हैं। स्थल के उत्तर दिशा की ओर 20 मी० दूरी पर के०जी०एन० ऑटो मोटर्स मुख्य मार्ग पर विद्यमान है। प्रस्तावित स्थल के आस–पास अधिकतम क्षेत्र पर कृषि कार्य किया जा रहा है। प्रस्तावित स्थल पर वर्तमान में 4 आवासीय भवनों का निर्माण कार्य एवं सी०सी० रोड का निर्माण कार्य किया गया है। प्रस्तावित स्थल काशीपुर महायोजना 2011 में काशीपुर–जसपुर मार्ग पर स्थित है। काशीपुर महायोजना 2011 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 50 मी० दर्शाया गया है। उक्त स्थल के उत्तर में मौ० असरफ का खेत है, दक्षिण में श्री सरबजीत सिंह का खेत है पूरब दिशा में मुख्य मार्ग से 12 मी0 का पहुँच मार्ग मौके पर स्थित है तथा पश्चिम में नाला विद्यमान है।

शासनादेश संख्या–1311/वी–2/ 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 में राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत् निर्धारित है :–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–229/23 संचित है। आवेदक द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने की इच्छा से भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। नगरीय विकास तथा दर्ज वाद के निस्तारण हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है। शासनादेश दिनांक–26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में निहित है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुरोध के क्रम में उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन सम्बन्धित प्रस्ताव नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाने वाली आख्या पर विचार उपरान्त निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। यह निर्णय लिया गया कि शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक–06.10.2021 के बिन्दु संख्या–02 मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें निर्धारित की गयी है, जिसमे कृषि से आवासीय भू–उपयोग मे 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(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1)के अनुसार ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–364/6, 364/7, 361/1, 361/2मि0 कुल रकबा 1.069 है0 में से रकबा–9840.18 वर्गमी0 को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का निर्णय लेते हुए नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए उत्तराखण्ड नगर एवं विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

मद संख्या–18.15

श्री अमनप्रीत सिंह पुत्र श्री जसवीर सिंह व श्री हरपिन्दर सिंह पुत्र श्री गुरनाम सिंह, निवासी ग्राम बिगवाड़ा, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम शमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–227मि0, 229मि0 कुल रकवा–9551.00 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री अमनप्रीत सिंह पुत्र श्री जसवीर सिंह व श्री हरपिन्दर सिंह पुत्र श्री गुरनाम सिंह, निवासी ग्राम बिगवाड़ा, रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–227मि0, 229मि0 कुल रकवा–9551.00 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध पत्र दिनांक–22.06.2023 प्रस्तुत किया गया है। सजरा प्लान, स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट ले–आउट की ड्राईग प्रस्तुत की गयी है।

राजस्व विभाग का नामान्तरण आदेश प्रस्तुत किया गया है, जिसमें निम्नवत् उल्लेख है :–

ग्राम शिमला पिस्तौर, तह0 रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर की फसली वर्ष 1425–1430 तक की खतौनी खाता संख्या–00063 के खेत नं0 227मि0 रकवा–0.2105 है0 भूमि लगानी 5.20 रू0 से प्रतिवादीगण श्री अशोक कुमार व श्री गुलशन कुमार पुत्रगण श्री रामलाल निवासीगण ग्राम शिमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर का नाम खारिज कर वादी/केता श्री अमनप्रीत सिंह पुत्र श्री जसवीर सिंह, निवासी ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर का नाम बैनामा दिनांक–01.11.2022 के द्वारा वर्ग–1क संक्रमणीय अधिकार वाले भूमिधर की श्रेणी में दर्ज किया जाये। नामान्तरण अर्थदण्ड देय नहीं है। वाद अमलदरामद पत्रावली माल अभिलेखागार को संचित की जाये।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

कार्यालय मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं गाम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या–06/कैम्प–ऊधमसिंह नगर/2023 दिनांक–22.08.2023 प्रेषित किया गया है, जिसमें उनके द्वारा निम्न अवगत कराया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण ग्राम शिमला पिस्तौर के खसरा नं0 227मि0, 229मि0 कुल क्षेत्रफल 9551.00 वर्गमी0 भूमि के रूद्रपुर महायोजना–2031 अन्तर्गत सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु है।

2. अवगत कराना है कि उपरोक्त स्थल रूद्रपुर महायोजना–2041 (प्रारूप) अन्तर्गत नियोजन के अनुसार आवासीय अन्तर्गत ही प्रस्तावित है।

अतः उक्त के परिप्रेक्ष्य में आवेदक द्वारा प्रस्तुत रूद्रपुर महायोजना–2031 अन्तर्गत ग्राम शिमला पिस्तौर के खसरा नं0 227मि0, 229मि0 कुल क्षेत्रफल 9551.00 वर्गमी0 का भू–उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किया जाना विचारणीय है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग 30 मी0 महायोजना मार्ग के पश्चात सामुदायिक सुविधा के अन्तर्गत है। आवेदकगणों द्वारा खसरा संख्या–227 मि0 रकबा 810.00 वर्ग मी0, रकबा 810.00 वर्ग मी0, रकबा 768.00 वर्ग मी0, रकबा 283.00 वर्गमी0 व 2105.00 कुल रकबा–4776.00 वर्ग मी0 अमनप्रीत सिंह द्वारा व खसरा न0–229मि0 में रकबा–324.00 वर्ग मी0, रकबा–324.00 वर्ग मी0, रकबा–940.00 वर्गमी0, रकबा–1418.00 वर्ग मी0, रकबा–1175.00 वर्ग मी0 श्री अमन प्रीत व खसरा न0–229मि0 रकबा–594.00 वर्गमी0 भूमि श्री हरपिन्दर के नाम है। इस प्रकार खसरा न0–229मि0 में कुल रकबा–4775.00 वर्गमी0 है। इस प्रकार खसरा संख्या–227मि0 व 229मि0 का कुल रकबा–9551.00 वर्गमी0 है, जिसे सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अनुरोध किया गया है। रजिस्ट्री के अनुसार रोड की चौडाई 9.14 मी0 चौड़ा रास्ता दर्शाया गया है, शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(एल0यू0सी0)/2003, दिनांक–06.10.2023 के अनुसार सार्वजनिक/ अर्द्धसार्वजनिक से आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन 15 प्रतिशत देय शुल्क के साथ अनुमन्य है।

नगरीय विस्तार एवं नवीन महायोजना 2041 (प्रारूप) के दृष्टिगत प्रस्ताव उचित प्रतीत होता है। शासनादेश संख्या–1311/वी–2/ 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 में राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत् निर्धारित है :–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

प्रस्ताव 9551.00 वर्गमी0 भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित है। शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में निहित है। अतः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं गाम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा प्रस्तुत राय के आलोक में

नवीन रूद्रपुंर महायोजना 2041 (प्रारूप) को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत ग्राम शिमला पिस्तौर के खसरा नं० 227मि0, 229मि0 कुल क्षेत्रफल 9551.00 वर्गमी0 भूमि का भू–उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। यह निर्णय लिया गया कि शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक–06.10.2021 के विन्दु संख्या–02 मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें निर्धारित की गयी है, जिसमे सामुदायिक सुविधाओं से आवासीय भू–उपयोग मे 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(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1)के अनुसार ग्राम शिमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–227मि0, 229मि0 कुल रकबा–9551.00 वर्गमी0 को सामुदायिक सुविधाओं भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का निर्णय लेते हुए नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए उत्तराखण्ड नगर एवं विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

मद संख्या–18.16

श्री रविन्द्र सिंह बिष्ट, प्रबन्धक चाणक्य सोसाइटी ऑफ लीगल स्टडीज़ द्वारा ग्राम भमरौला, रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 592मि0, रकबा–10120.00 वर्गमी0 में आवासीय भू–उपयोग में शैक्षणिक भवन (चाणक्य लॉ कॉलेज) एवं सड़क के मानक में 25 प्रतिशत की शिथिलता प्रदान करते हुए मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

श्री रविन्द्र सिंह बिष्ट, प्रबन्धक चाणक्य सोसाइटी ऑफ लीगल स्टडीज़ द्वारा ग्राम भमरौला, रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 592मि0, रकबा–10120.00 वर्गमी0 में शैक्षिक भवन (चाणक्य लॉ कॉलेज) के मानचित्र स्वीकृत कराये जाने हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0049/23-24 प्रस्तुत किया गया था, जिसे स्थल पर भवन निर्माण एवं विकास उपविधि विनियम 2011 (यथा संशोधित–2015) के मानक अनुसार 18.00 मी0 पहुॅच मार्ग ना होने के कारण निरस्त किया गया है। प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों के अनुसार प्रोफेशनल कॉलेज़ हेतु न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 2000.00 वर्गमी0 या संस्थागत, शैक्षिक एवं चिकित्सा संस्थाओं द्वारा जो मानक निर्धारित है, मान्य होंगे। चाणक्य लॉ कालेज, कुमाऊँ विश्व विद्यालय नैनीताल से सम्बंधित है। आवश्यक भूखण्ड के सम्बंध में उत्तरांचल शासन के शासनादेश संख्या–752/XXIV(6)/2006 दिनांक–17.08.2006 के अनुसार नगर पालिका क्षेत्र से बाहर/अन्य क्षेत्र 20000 वर्गमी0 के स्थान पर 10000 वर्गमी0 भूखण्ड क्षेत्रफल आवश्यक है तथा 18.00 मी0 चौड़ा पहुॅच मार्ग होना आवश्यक हैं। स्थल पर विद्यमान मार्ग की चौड़ाई 14.00 मी0 है। आवेदक द्वारा आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत शैक्षणिक संस्थान एवम् सड़क के मानक में छूट प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 मे भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2016 के मानकों मे शिथिलीकरण की अधिकारिता निम्नवत् निर्धारित है :–

1. 25 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार सम्वंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड मे निहित होगा।
2. 25–50 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड मे निहित होगा।
3. 50 प्रतिशत से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार मे निहित होगा।

राजस्व विभाग का अभिमत :–

ग्राम शिमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खतौनी फसली 1425–1430 वर्ष के खतौनी खाता संख्या–00113, खसरा नं0 592 मि0 रकबा–1.0120 है0 भूमि रविन्द्र सिंह बिष्ट, प्रबन्धक, चाणक्य सोसाइटी आफ लीगल स्टडी ग्राम भमरौला, राधा स्वामी सत्संग के सामने किच्छा रोड, पो0ओ0 बगवाडा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के नाम श्रेणी वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधर में दर्ज माल अभिलेख है। प्रश्नगत भूमि पहुॅच मार्ग की चौडाई 07 मी0 एवं नहर की चौडाई 07 मी0 कुल चौड़ाई 14 मी0 है।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

1. श्री रविन्द्र सिंह बिष्ट, प्रबन्धक, चाणक्य सोसाइटी ऑफ लीगल स्टडीज द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 592मि० कुल रकबा 10120.00 वर्गमीटर अन्तर्गत प्रस्तावित लॉ कॉलेज (विधि महाविद्यालय) में पहुँच मार्ग शिथिलता के सम्बन्ध में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत पत्र में भू–उपयोग परिवर्तन का उल्लेख किया गया है, जबकि अभिलेख मार्ग के शिथिलता से सम्बन्धित प्रस्तुत है।
3. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 यथा संशोधित के बिन्दु सं0 4.1 (III) अनुसार कॉलेज हेतु 18.00 मी० पहुँच मार्ग निर्धारित है। प्रस्तुत विक्रय पत्र के अनुसार स्थल ग्राम शिमला पिस्तौर के अन्तर्गत है तथा स्थल जिसकी सीमा पूरब में 6.00 मीटर नहर, 7.00 मीटर चौड़ी सड़क का उल्लेख किया गया है।
4. प्रस्तुत मानचित्र अपठनीय है, जिसका परीक्षण किया जाना सम्भव नहीं है।
5. अधिशासी अभियन्ता, प्रा०ख० लो०नि०वि० रुद्रपुर के कार्यालय पत्रांक–1808 दिनांक–12.07.2023 द्वारा अवगत कराया गया है कि उक्त सड़क लोक निर्माण विभाग के अधीन नहीं है। साथ ही अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई खण्ड, रूद्रपुर के कार्यालय पत्रांक–1141 दिनांक: 16.08.2023 द्वारा अवगत कराया गया है कि नहर मलसा के मध्य से सजरे के अनुसार 07 मीटर बायी व 07 मीटर दायी है, कुल 14.00 मीटर है। उक्त विभागीय भूमि को छोड़कर शैक्षिक भवन के मानचित्र को स्वीकृत किये जाने हेतु अनापत्ति दी गयी है। अतः उपरोक्त पत्रों से विद्यमान मार्ग की चौडाई की पुष्टि नहीं हो पा रही है।

6. पत्रावली में संलग्न आवेदक के प्रार्थना पत्र अनुसार पहुँच मार्ग 14.00 मी0 है, कि पुष्टि होने पर आवास अनुभाग–02 देहरादून के शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10/(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 अनुसार शिथिलता अनुमन्य करने सम्बंधी दिशा–निर्देश निर्धारित है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

प्रस्तुत प्रस्ताव लॉ कॉलेज (विधि महाविद्यालय) की स्वीकृति हेतु प्राप्त है। प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग आवासीय है। आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत शैक्षिक संस्था हेतु पहुँच मार्ग न्यूनतम 18.00 मी0 मार्ग होना आवश्यक है। स्थल पर 18.00 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं है।

पहुँच मार्ग की चौड़ाई के सम्बंध में सिंचाई विभाग की आख्यानुसार नहर मलसा के मध्य से सजरे के अनुसार 07 मीटर बायी व 07 मीटर दायी है, कुल 14.00 मीटर है। स्थल किच्छा–रूद्रपुर मुख्य मार्ग से लगभग 200 मी0 की दूरी पर स्थित है तथा मानक अनुसार अपेक्षित चौड़ाई से 22.22 प्रतिशत कम है। शासनादेश के अनुसार मानकों मे प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। यह भी अवगत कराना है कि रूद्रपुर महायोजना–2031 के परिक्षेत्रीय विनियम अनुसार महाविद्यालय, व्यवसायिक प्रशिक्षण संस्थान, तकनीकी प्रशिक्षण एवं शिक्षण संस्थाएं आदि नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत है।

प्रश्नगत विद्यमान मार्ग के दोनो ओर निजी स्वामित्व की भूमि है, जिस कारण विद्यमान मार्ग की चौड़ाई मे वृद्धि की सम्भावना नहीं है। विधि शिक्षा हेतु प्रस्तावित उक्त शैक्षणिक भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने व मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में शिथिलता के सम्बंध में विधि शिक्षा संस्थान को अनुमन्य किये जाने पर विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि स्थल पर वास्तविक पहुँच मार्ग की चौड़ाई के सम्बंध में सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर, राजस्व विभाग रूद्रपुर, अग्निशमन विभाग, ऊधमसिंह नगर, सिंचाई विभाग रूद्रपुर, की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कराकर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–18.17

श्रुति अग्रवाल पत्नी श्री अंकित अग्रवाल, निवासी 04 कल्याणी व्यू नैनीताल रोड, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम दानपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–230मि0 कुल रकबा–0.8090 है0 अर्थात 1.998 एकड भूमि को हरित भू–उपयोग से औद्योगिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रुति अग्रवाल पत्नी श्री अंकित अग्रवाल, निवासी 04 कल्याणी व्यू नैनीताल रोड, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम दानपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–230मि0 कुल रकबा–0.8090 है0 अर्थात 1.998 एकड भूमि को हरित भू–उपयोग से

औद्योगिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध पत्र दिनांक–26.08.2023 प्रस्तुत किया गया है। सजरा प्लान, स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट प्लान प्रस्तुत की गयी है।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

1. आपके पत्र में वर्णित अनुसार श्रीमती श्रुति अग्रवाल पत्नी श्री अंकित अग्रवाल, निवासी–04 कल्याणी व्यू, नैनीताल रोड़, रूद्रपुर द्वारा ग्राम दानपुर, तहसील– रूद्रपुर, जिला–उधमसिंहनगर के खसरा संख्या– 230 में भू–खण्ड क्षेत्रफल 1.998 एकड़ भूमि का रूद्रपुर महायोजना–2031 अंतर्गत भू–उपयोग हरित क्षेत्र दर्शाया गया है।
2. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 के बिन्दु संख्या–1.1 के अनुसार 4000 से 10000 वर्ग मी० तक भू–उपयोग परिवर्तन का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित है।
3. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10 (आ0)/2020 दिनांक–26–07–2021 को क्रियान्वित किये जाने के संबंध में शासनादेश संख्या–1/43636/2022 दिनांक–17–06–2022 द्वारा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम के मानकों में शिथिलिकरण अथवा भू–उपयोग परिवर्तन के अधिकारो के युक्तियुक्त क्रियान्वयन के संबंध में दिशा–निर्देश किये गये हैं। उक्त दिशा निर्देशो के बिन्दु संख्या–3 प्रतिनिधायित अधिकारिता के क्रियान्वयन के संबंध में ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जांचोपरान्त आचित्य स्पष्ट करत हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

उक्त के अनुपालन में प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण हान पर ही सम्पादित की जाये, इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण अवश्य प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। उक्त कार्यवाही किये जाने के उपरांत ही प्रकरण के संबंध में अग्रत्तर कार्यवाही किया जाना औचित्यपूर्ण होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

श्रुति अग्रवाल पत्नी श्री अंकित अग्रवाल, निवासी 04 कल्याणी व्यू नैनीताल रोड, रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम दानपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–230मि0 कुल रकबा–0.8090 है0 अर्थात 1.998 एकड भूमि को हरित भू–उपयोग से औद्योगिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने हेतु अनुरोध किया गया है।

शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(एल0यू0सी0)/2003, दिनांक–06.10.2021 के अनुसार, हरित भू–उपयोग से औद्योगिक भू–उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन 15 प्रतिशत देय शुल्क के साथ अनुमन्य है। नगरीय विस्तार एवं नवीन महायोजना 2041 (प्रारूप) के दृष्टिगत प्रस्ताव उचित प्रतीत होता है।

शासनादेश संख्या–1311/वी–2/ 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 में राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत् निर्धारित है :–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

प्रश्नगत प्रकरण में यह अवगत कराना है कि स्थल पर निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने को दृष्टिगत स्थल पर निर्माण को पूर्व में सील किया गया है। आवेदक द्वारा नक्शा स्वीकृत एवं निर्माण को शुरू किये जाने हेतु भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धित अनुरोध इस आशय से किया गया है कि प्रार्थिनी उक्त भूखण्ड पर पशु आहार निर्माण की औद्योगिक इकाई स्थापित कर स्वंय का रोजगार स्थापित करते हुए आस–पास के बेरोजगार युवक युवतियों एवं किसान परिवारों के लिये उनकी सुविधा का व्यवसाय प्रारम्भ करना चाहती है। आवेदिका द्वारा उक्त स्थल के आस–पास कई अन्य औद्योगिकी इकाईया सुचारू रूप से चलना भी अवगत कराया गया है। शासनादेश दिनांक–26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में निहित है। अतः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं गाम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा प्रस्तुत राय के आलोक में नवीन रूद्रपुर महायोजना 2041 (प्रारूप) को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुरोध के कम में उक्त स्थल का भू–उपयोग हरित भू–उपयोग से औद्योगिक भू–उपयोग मे परिवर्तन सम्बन्धी उक्त प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा प्रकरण को निरस्त कर दिया गया।

मद संख्या–18.18

श्रीमती विमल शर्मा पत्नी श्री अरविन्द शर्मा तथा श्रीमती रचना माथुर पत्नी श्री शतान्शु माथुर द्वारा ग्राम कुण्डा तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 391, 396/1, 396/2 कुल रकबा–17513.00 वर्गमी0 में से 7867.24 वर्गमी0 में मैडिकल एजुकेशन बिल्डिंग (प्रोफेशनल कॉलेज) को शमन किये जाने के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि श्रीमती विमल शर्मा पत्नी श्री अरविन्द शर्मा तथा श्रीमती रचना माथुर पत्नी श्री शतान्शु माथुर द्वारा ग्राम कुण्डा तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 391, 396/1, 396/2 कुल रकबा–17513.00 वर्गमी0 में से 7867.24 वर्गमी0 में मैडिकल एजुकेशन बिल्डिंग (प्रोफेशनल कॉलेज) को शमन किये जाने हेतु इस कार्यालय में मानचित्र संख्या–USN/CC/0041/22-23 स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। उक्त मानचित्र पत्रावली में अभियन्त्रण अनुभाग द्वारा निम्न आपत्ति आवेदक को सूचित की गयी थी :–

"प्रस्तुत शमन मानचित्र नियमानुसार नहीं है। प्रोफेशनल कॉलेज हेतु न्यूनतम 20000 वर्ग मी० भूखण्ड क्षेत्रफल होना आवश्यक है। जो नियमानुसार नहीं है। स्थल को लोकेशन ऑफ मास्टर प्लान में नही दिखाया गया है। जिस कारण स्थल का भू उपयोग ज्ञात नहीं हो रहा है। नियमानुसार स्थल भू उपयोग के अनुसार होने पर ही अनुमति प्रदान की जा सकती है। प्रस्तुत मानचित्र में रोड की चौडाई नहीं दर्शायी गयी है। पहुंच मार्ग न्यूनतम 18 मी0 चौडा मौके पर होने पर ही मानचित्र शमन किया जा सकता है। शमन मानचित्र में शमन गणना स्थलानुसार नहीं किया गया है। अग्निशमन सम्बन्धी उपकरण नियमानुसार मानचित्र में नहीं दर्शाया गया है। नियमानुसार शमन मानचित्र एवं अभिलेख प्राप्त होने पर अनापत्ति हेतु आवश्यक विभागों को अलग से पत्र प्रेषित किया जायेगा।"

राजस्व विभाग की आख्या :–

ग्राम कुण्डा तहसील काशीपुर की खतौनी फसली वर्ष 1429–1434 के खाता संख्या 00005 के खसरा नं0 391 रक्चा 0.266 है० भूमि विमल शर्मा पत्नी अरविन्द शर्मा, रचना माथुर पत्नी शतान्शु माथुर आदि के नाम वर्ग 1 क संक्रमणीय भूमिधरी में सहखातेदारी में दर्ज अभिलेख है। इसी ग्राम के खाता संख्या 00285 के खसरा नं0 396/2 रक्वा 0.811 है० भूमि विमल शर्मा पत्नी अरविन्द शर्मा, रचना माथुर पत्नी शतान्शु माथुर के नाम वर्ग 1क संक्रमणीय भूमिधरी में सहखातेदारी में दर्ज अभिलेख है। उपरोक्त खसरा नं. में वर्तमान समय तक कोई विवाद संज्ञान में नहीं आया है तथा खसरा नं0 396/2 में 0.0060 वर्गमीटर भूमि जो कि खातेदार रचना मथुर एवं विमल शर्मा के हिस्से से रा.रा. संख्या–734 में अधिगृहित की गई है। खसरा नं0 396/1 के मध्य से भी रा.रा. संख्या–734 गुजरा है, किन्तु उक्त खातेदार रचना माथुर एवं विमल शर्मा के हिस्से की भूमि के मध्य से नहीं गुजरा। इसके अतिरिक्त उक्त खसरा नं0 अन्य किसी सरकारी भूमि से प्रभावित नही है।

भू–उपयोग से सम्बंधित आख्या :–

प्रस्तुत शमन मानचित्र के साथ संलग्न आंशिक महायोजना मानचित्र/की–प्लान में दर्शायी गयी स्थिति के अनुसार काशीपुर महायोजना 2011 के अन्तर्गत स्थल का भू–उपयोग कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार कृषि क्षेत्र अन्तर्गत अनुमन्य उपयोगो का विवरण निम्नानुसार है :–

अनुमन्य भू–उपयोग– कृषि, वन, हॉर्टीकल्चर, चारागाह, नर्सरी, डेयरी/डेयरी फार्म, पोल्ट्री फार्म, पशुपालन, दुग्ध संग्रहण केन्द्र, बीज एवं खाद्य भण्डारण, पार्क, मनोरंजन पार्क, क्रीडा स्थल/गोल्फ क्लब, स्टेडियम, सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक मनोरंजन के उपयोग जैसे–मेला सर्कस, चलते फिरते सिनेमा, पिकनिक स्थल आदि तथा खेल का मैदान, सार्वजनिक सभा स्थल, धोबीघाट, सीवज़ ट्रीटमेन्ट प्लान्ट तथा सीवेज कार्य, पैट्रोल फिलिंग स्टेशन, फार्म मशीनरी की मरम्मत एवं सफाई हेतु सर्विस स्टेशन, फार्म पर उत्पादित वस्तुओं की प्रोसेसिंग, बिक्री तथा रख–रखाव जिसके अन्तर्गत गोदाम तथा कोल्ड स्टोरेज भवन (पार्किंग सुविधा सहित) सम्मिलित होगा, पशु चिकित्सालय एवं क्लीनिक, राजस्व अभिलेखों में दर्ज आबादी क्षेत्र में निजी प्रयोजन हेतु आवास (अधिकतम भू–आच्छादन 90 वर्गमी0)

नियंत्रक प्राधिकारी की संस्तुति से अनुमन्य– फार्म हाउस (न्यूनतम 2500 वर्ग मीटर क्षेत्र में अनुमन्य अधिकतम आच्छादन 1 प्रतिशत), कारवॉ पार्क, तरणताल, बस एवं ट्रक अवस्थान,

हैलीपैड एवं हवाई पट्टी, विद्युत शक्ति प्लान्ट, जलापूर्ति अधिष्ठान एवं जल शोधन संयंत्र, मौसम अनुसंधान केन्द्र, माइक्रोवेवे तथा वायरलेस स्टेशन, कोयला, लकड़ी, टिम्बर यार्ड से सम्बन्धित थोक विक्रय मण्डी, मिल्क फिलिंग प्लान्ट एवं पाश्चराईजिंग प्लान्ट, गैस अधिष्ठान एवं गैस रिफिलिंग स्टेशन, पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन कम सर्विस स्टेशन, संक्रामक बीमारियाँ एवं मानसिक रोगियों हेतु चिकित्सालय, हाईस्कूल स्तर तक शिक्षा संस्थाएँ, पशुधन संस्थायें प्रजनन केन्द्र/पशु चिकित्सालय, पुलिस स्टेशन, निरीक्षण भवन, कृषि शोध केन्द्र, अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र, सांस्कृतिक भवन, सार्वजनिक उपयोगिता के धार्मिक भवन तथा स्मारक, समाधियों/कब्रिस्तान एवं शमशान घाट/विद्युत प्रदाह केन्द्र, प्रदूषण रहित कुटीर /हल्के उद्योग (10 अश्वशक्ति तक) कृषि पर आधारित उद्योग जैसा कि राईस रोलर, फ्लोर मिल, गुड़ एवं खाण्डसारी, शुगर मिल आदि, शीघ्र नष्ट होने वाले, संकटग्रस्त एवं प्रज्जवलनशील वस्तुओं का भण्डार, शूटिंग रनेज, फ्लाईंग क्लब, रेडियो/टेलीविजन केन्द्र, शिविर स्थल, सुधारालय/अनाथालय, पशुवधशाला, आश्रम (अधिकतम भू–तल आच्छादन 30 प्रतिशत), योग, सुरक्षा/कानून एवं व्यवस्था रखने से सम्बन्धित विकास तथा निर्माण जैसे पी० ए० सी०, पुलिस लाईन आदि, ऐसे राजकीय विकास तथा निर्माण जो संवेदनशील सुरक्षा की दृष्टि से नगरीय क्षेत्र के बाहर होना आवश्यक है, कारागार, मोटल तथा वे–साईड रेस्टोरेन्ट (न्यूनतम 18 मीटर चौड़े पहुँच मार्ग पर), **विशिष्ट शिक्षण संस्थायें जैसे–मेडिकल, तकनीकी तथा उच्च स्तरीय शिक्षण संस्थायें।**

प्राधिकरण का अभिमतः–

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग काशीपुर महायोजना 2011 के अन्तर्गत कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार उक्त कृषि भू–उपयोग के अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत **विशिष्ट शिक्षण संस्थायें जैसे–मेडिकल, तकनीकी तथा उच्च स्तरीय शिक्षण संस्थायें। अनुमन्य** है

प्रचलित भवन उपविधि के प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच निम्नानुसार है–:

	उपविधि के अनुसार	स्थल/मानचित्र के अनुसार
Width of Road	18.00 मी0	15.00 मी0
Plot area	20000.00 वर्गमी0	17513.00 वर्गमी0 में से 7867.24 वर्गमी0
FSB	15.00 मी0	9.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB2	6.00 मी0	6.00 मी0
FAR	2.10	0.72
Parking	78 ई0सी0एस0	78 ई0सी0एस0

अतः मैडिकल एजुकेशन बिल्डिंग (प्रोफेशनल कॉलेज) को शमन किये जाने के सम्बंध में विचार किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :— प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार—विमर्श किया गया। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की आख्या प्राप्त करें एवं विभाग द्वारा सक्षम स्तर से परीक्षण करते हुए आख्या आगामी बैठक में प्रस्तुत की जाय।

मद संख्या—18.19

मै0 गोल्डन एरा डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा डायरेक्टर श्रीमती प्रिया अग्रवाल पत्नी श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल, के आवेदन के कम में ग्राम पसियापुरा तहसील काशीपुर जिला—ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0—40/3, 42/2, 39/1, 40/2, 43मि0 कुल रकबा—9033.00 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक सुविधा एवं आंशिक रूप वाणिज्य केन्द्र भू—उपयोग से आवासीय भू—उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

मै0 गोल्डन एरा डेवलपर्स प्राईवेट लिमिटेड द्वारा डायरेक्टर श्रीमती प्रिया अग्रवाल पत्नी श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल, निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम पसियापुरा तहसील काशीपुर जिला—ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0—40/3, 42/2, 39/1, 40/2, 43मि0 कुल रकबा—9033.00 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक सुविधा एवं आंशिक रूप वाणिज्य केन्द्र भू—उपयोग से आवासीय भू—उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या :—

ग्राम पसियापुरा तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 39/1 रकबा—0.0200 है0, खसरा नं0 40/2मि0 रकबा—0.4620 है0, खसरा नं0 40/3मि0 रकबा—0.1620 है0, खसरा नं0 42/2मि0 रकबा—0.0280 है0, खसरा नं0 43मि0 रकबा—0.2965 है0, कुल रकबा—0.9685 है0, भूमि गोल्डन एरा डवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता शक्ति प्रकाश अग्रवाल पुत्र मूल प्रकाश अग्रवाल निवासी निवासनगर कालोनी रामलीला ग्राउण्ड के सामने काशीपुर अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता सिद्धार्थ गोयल पुत्र रामचन्द्र अग्रवाल एडवोकेट निवासी बाजपुर रोड काशीपुर के नाम बैनामा वर्ग—1(क) संक्रमणीय भूमिधर में दर्ज अभिलेख है।

नियोजन विभाग की आख्या :—

1. श्रीमती प्रिया अग्रवाल पत्नी श्री शक्ति अग्रवाल, निवासी काशीपुर द्वारा ग्राम पसियापुरा, तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 40/3, 42/2, 39/1, 40/2, 43 मि० कुल रक्बा 9033.00 वर्गमीटर भूमि को सामुदायिक एवं आंशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र को आवासीय भू—उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रश्नगत स्थल खसरा सं0 40/3, 42/2, 39/1, 40/2, 43मि० कुल रक्बा 9033.00 वर्गमीटर भूमि का भू—उपयोग काशीपुर महायोजना—2011 में सामुदायिक एवं आंशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र अन्तर्गत स्थित है।
3. प्रश्नगत स्थल का भू—उपयोग सामुदायिक एवं आंशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र को आवासीय भू—उपयोग में परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव है।

अतः प्रश्नगत स्थल को काशीपुर महायोजना–2041 (प्रारूप) में विचलित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत ही प्रस्तावित है तथा आवेदक के अनुरोध पर अधिसूचना से पूर्व काशीपुर महायोजना भू–उपयोग में परिवर्तन पर विचार किया जाना उचित होगा तथा उपरोक्त प्रस्ताव पर विचलन आवासीय हेतु बोर्ड द्वारा देय शुल्क के सम्बन्ध में विचार करते हुए अग्रेतर कार्यवाही की जानी होगी।

प्राधिकरण का अभिमत :–

श्रीमती प्रिया अग्रवाल द्वारा किये गये अनुरोध के कम में अवगत कराना है कि भूखण्ड का कुल रकबा 9033.00 वर्गमी0 है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–अलीगंज मार्ग पर उत्तर दिशा में स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल समुदायिक सुविधाओं एवं आंशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र/उपकेन्द्र के अन्तर्गत है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। शासनादेश संख्या–1895/वी–आ0–2016–11 (एल०यू० सी०)/03–2016 दिनांक 28 दिसम्बर 2016 शासनादेश संख्या–1651/वी–2/21/11 (एल०यू०सी०)/2003 दिनांक 06.10.2021 एवं शासनादेश संख्या–1311/वी–2/ 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 (छायाप्रति संलग्न) में महायोजना के सामुदायिक सुविधाओं एवं आंशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र/उपकेन्द्र उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किया जा सकता है।

वर्तमान मे उक्त स्थल महायोजना 2011 में दर्शित काशीपुर–अलीगंज मार्ग से 60 मी0 दूरी पर 9.00 मी0 पहुँच मार्ग पर स्थित है। इसके साथ ही उक्त स्थल के उत्तर दिशा की ओर लगभग 60.00 मी0 दूरी पर डी०ए०वी० स्कूल विद्यमान है। प्रस्तुत किए गये विकय पत्रों से यह स्पष्ट है कि भूमि गोल्डन ऐरा डेवलपर्स प्रा0 लि0 द्वारा अधिकृत हस्ताकर्त्ता श्री शक्ति प्रकाश अग्रवाल द्वारा कय की गई है तथा प्रस्तुत 04 बैनामा अभिलेख अनुसार कुल भूमि का रकबा 0.9685 है0 है। श्रीमती प्रिया शक्ति प्रकाश की पत्नी है।

शासनादेश संख्या–1311/वी–2/ 21–10(आ0)2020 दिनांक–26 जुलाई, 2021 में राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत् निर्धारित है :–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उड़ा) में निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

यहां यह भी अवगत कराना है कि उक्त भूमि के सम्बन्ध में श्रीमती प्रिया अग्रवाल, श्रीमती साक्षी अग्रवाल, श्री गुरमीत सिंह के नाम एक वाद संख्या–230/23 अनाधिकृत कालोनी निर्माण/विकास कार्य भी संस्थित है। आवेदिका द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने हेतु

भू–उपयोग परविर्तन का प्रस्ताव दिया गया है। शासनादेश दिनांक–26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में निहित है। अतः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा प्रस्तुत राय के आलोक में नवीन काशीपुर महायोजना 2041 (प्रारूप) को दृष्टिगत रखते हुए आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुरोध के कम में उक्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक सुविधाओं एवं अशिक रूप से वाणिज्य केन्द्र/उपकेन्द्र उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन सम्बन्धित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव निर्णय हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। यह निर्णय लिया गया कि शासनादेश संख्या–1651/V-2/21/11(LUC)/2022 दिनांक–06.10.2021 के विन्दु संख्या–02 मे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें निर्धारित की गयी है, जिसमे सामुदायिक सुविधा एवं आंशिक रूप वाणिज्य केन्द्र भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे 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(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के विन्दु संख्या–1(1)के अनुसार ग्राम पसियापुरा तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–40/3, 42/2, 39/1, 40/2, 43मि0 कुल रकवा–9033.00 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक सुविधाओं भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का निर्णय लेते हुए नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराते हुए उत्तराखण्ड नगर एवं विकास अधिनियम 1973 (यथा संशोधित) की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

<u>मद संख्या–18.20</u>

<u>श्रीमती अवनीत सिंह सोडी पुत्र श्री वीर पाल सिंह एवं श्रीमती कवलजीत कौर पत्नी श्री वीर पाल सिंह निवासीगण ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम सरवरखेडा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 234/1, 236/1, 236/2, 235 मि0 नेट भूखण्ड क्षेत्रफल–15760.44 वर्गमी0, में आच्छादित क्षेत्रफल–2246.73 वर्गमी0 पर उद्योग भू–उपयोग में गेस्ट हाउस अनुमन्य किये जाने के सम्बंध में।</u>

श्रीमती अवनीत सिंह सोडी पुत्र श्री वीर पाल सिंह एवं श्रीमती कवलजीत कौर पत्नी श्री वीर पाल सिंह निवासीगण ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम सरवरखेडा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 234/1, 236/1, 236/2, 235 मि0 नेट भूखण्ड क्षेत्रफल–15760.44 वर्गमी0, में आच्छादित क्षेत्रफल–2246.73 वर्गमी0 पर_उद्योग भू उपयोग में गेस्ट हाउस अनुमन्य किये जाने के सम्बंध मे अनुरोध पत्र दिनांक–18.09.2023 प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या :–

ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर की हाल खतौनी वर्ष 1429–1434 फ0 से खाता संख्या–234/1मि0 रकवा–0.400 है0, ख0नं0 235मि0 रकवा–0.2300, ख0नं0 236/1मि0 रकवा–0.1984 है0 कुल रकवा–0.8284 है0 भूमि व इसी ग्राम से खाता सं0 384 के ख0नं0 236/2 रकवा–0.130 है0 भूमि व खाता संख्या–203 ख0नं0 236मि0 रकवा–0.1070 है0 भूमि तथा खाता संख्या–199 ख0नं0 235मि0 रकवा–0.5400 है0 कुल रकवा–1.6054 है0 भूमि अवनीत

सिंह पुत्र वीर पाल सिंह व कंवलजीत कौर पत्नी वीर पाल सिंह के नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधर में दर्ज अभिलेख है। प्रश्नगत भूमि के मध्य कोई सरकारी भूमि जैसे नाला, नाली, गूल, चकरोड, सड़क आदि नहीं है। उक्त भूमि प्रार्थीगणों के नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधरी में दर्ज होने के कारण राजस्व विभाग को कोई आपत्ति नहीं है।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

कार्यालय मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं गाम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या–I/21515 दिनांक–04.03.2024 प्रेपित किया गया है, जिसमें उनके द्वारा निम्नवत् अवगत कराया गया है :–

1. श्री अवनीत सिंह सोढ़ी पुत्र श्री वीरपाल सिंह एच श्रीमती कंवलजीत कौर पत्नी श्री वीरपाल सिंह ग्राम सरवरखेडा, तहसील काशीपुर ऊधमसिंह नगर के खसरा न0 234/1मि0 236/1मि0 236/2मि०, 235मि० कुल रकवा 2.067 है० नेट प्लाट एरिया 15760.43 वर्गमीटर (1.576 है०) भूमि पर गेस्ट हाउस निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत मानचित्र के साथ संलग्न सजरा मानचित्र/की प्लान में दशांगी गयी स्थिति का मिलान महायोजना मानचित्र से करने उपरान्त प्रश्नगत स्थल काशीपुर महायोजना में हल्के उद्योग भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार हल्के उद्योग अन्तर्गत अनुमन्य उपयोगों का विवरण निम्नानुसार है–
   अनुमन्य भू–उपयोग– गेस्ट हाउस निर्माण अनुमन्य नहीं है।
   नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग– अतिथि गृह निर्माण अनुमन्य है।
3. स्थल की स्थिति हेतु आशिक महायोजना मानचित्र व की–प्लान में प्रदर्शित दूरियों के भौतिक सत्यापन उपरान्त ही उक्त आख्या अन्तिम मानी जायेगी।
4. काशीपुर महायोजना तथा भवन निर्माण एच विकास उपविधिविनियम–2011 (यथा सशोधित) में निर्धारित मानकों के सापेक्ष मानचित्र का परीक्षण एवं अनुपालन प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित कराया जाना आवश्यक होगा।

उक्त पत्र के कम में गेस्ट हाउस एवं अतिथि गृह में भिन्नता स्पष्ट किये जाने के सम्वंध में इस कार्यालय के पत्र संख्या–1352 दिनांक–10.06.2024 द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग को पत्र प्रेपित किया गया था, जिसके कम में उनके द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या–I/24880 दिनांक–11.06.2024 के माध्यम से निम्न अवगत कराया गया है :–

1. श्री अवनीत सिंह सोढ़ी पुत्र श्री वीरपाल सिंह एवं श्रीमती कंवलजीत कौर पत्नी श्री वीरपाल सिंह ग्राम सरवरखेड़ा, तहसील काशीपुर, ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 234/1मि0, 236/1मि0, 236/2मि०, 235मि० कुल रकवा–2.067 है0 भूमि पर गेस्ट हाउस निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. गेस्ट हाउस एवं अतिथि गृह का तात्पर्य एक समान है।
3. इस कार्यालय के पूर्व ई०पत्रांक–1/21515/नग्रानि ई0–11508/भू–उपयोग परिवर्तन/ऊ०ध०सिं०न०/2024 दिनांक–04 मार्च, 2024 में उल्लिखित विन्दु सं0 2, 3 एवं 4 यथावत है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. श्रीमती अवनीत सिंह सोडी पुत्र श्री वीर पाल सिंह एवं श्रीमती कवलजीत कौर पत्नी श्री वीर पाल सिंह निवासी काशीपुर, ऊधमसिंहनगर के प्रार्थना पत्र के क्रम में ग्राम सरवरखेडा तहसील काशीपुर ऊधमसिंहनगर के खसरा नं0 234/1, 236/1, 236/2, 235 मि0 कुल रकबा–16050.00 वर्ग मी0 है परन्तु स्थलानुसार कुल रकवा–15979.00 वर्गमी0 है। उक्त स्थल का काशीपुर महायोजना–2011 में भू–उपयोग लघु उद्योग प्रदर्शित किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना 2011 में काशीपुर–मुरादावाद मार्ग पर दक्षिण दिशा में स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल लघु उद्योग के अन्तर्गत है।
3. वर्तमान में उक्त स्थल के दक्षिण मे काशीपुर–मुरादाबाद मार्ग(महायोजना मार्ग 50मी0), उत्तर में दीगर शख्स, पूरब में 7.08 मी0 चौडा रास्ता तथा पश्चिम में दीगर शख्स विद्यमान है। इसके साथ ही उक्त स्थल उत्तर दिशा की ओर लगभग 70.00 मी0 दूरी पर के0वी0आर0 हास्पिटल विद्यमान है।

काशीपुर महायोजना–2011 के परिक्षेत्रीय विनियम हल्के उद्योग अन्तर्गत नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत अतिथि गृह (Guest house) का निर्माण अनुमन्य है।

श्री अवनीत सिंह सोडी पुत्र श्री वीर पाल सिंह एवं श्रीमती कवलजीत कौर पत्नी श्री वीर पाल सिंह निवासीगण ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम सरवरखेडा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर_स्थित खसरा नं0 234/1, 236/1, 236/2, 235 मि0 कुल रकबा–16050.00 वर्गमी0 रोड विस्तार आदि के उपरान्त नेट प्लाट एरिया–15760.44 वर्गमी0 भूमि जो काशीपुर महायोजना–2011 अनुसार लद्यु उद्योग भू उपयोग में है, के परिक्षेत्रीय विनियम अन्तर्गत नियन्त्रक प्राधिकारी (प्राधिकरण बोर्ड) स्तर से अतिथि गृह(गेस्ट हाउस) निर्माण कार्य की अनुमन्यता का प्राविधान है। उक्त के दृष्टिगत ग्राम सरवरखेडा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंहनगर स्थित खसरा नं0 234/1, 236/1, 236/2, 235 मि0 कुल रकबा–16050.00, नेट प्लाट एरिया–15760.44 वर्गमी0 भूमि में गेस्ट हाउस का आच्छादित क्षेत्रफल 2246.73 वर्गमी0 की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु सम्वंधित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव का निरीक्षण/परीक्षण सक्षम स्तर पर नहीं किया गया है। अतः उपाध्यक्ष अथवा सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर स्वंय स्थलीय निरीक्षण कर औचित्यपूर्ण आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करें।

मद संख्या–18.21

श्रीमती मंजू अरोरा पत्नी श्री अजय कुमार एवं श्रीमती मोनिका अरोरा द्वारा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 भूमि तथा आदर्श कालोनी तहसील

रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकवा–167.28 वर्गमी0 में व्यवसायिक निर्माण मानचित्र की स्वीकृति के सम्बंध में।

श्रीमती मंजू अरोरा पत्नी श्री अजय कुमार एवं श्रीमती मोनिका अरोरा द्वारा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 भूमि तथा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकवा–167.28 वर्गमी0 में व्यवसायिक निर्माण मानचित्र की स्वीकृति का प्रस्ताव ऑनलाईन के माध्यम से USN/NC/0020/24-25 इस कार्यालय को प्रस्तुत किया गया था। स्थल का भू–उपयोग आवासीय होने के कारण प्रस्ताव को निरस्त किया गया था। उक्त के कम में आवेदक द्वारा उक्त प्रस्ताव को प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में रखे जाने हेतु अनुरोध किया गया है, जिस हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।

स्वामित्व सम्बंधी आख्या :–

1. नगर निगम रूद्रपुर द्वारा निर्गत दाखिल खारिज अनुसार भूखण्ड सं0–SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी० को नजूल भूमि श्रीमती चाँद रानी पत्नी श्री जुगल किशोर, के नाम दि० 19.10.2000 को फ्री–होल्ड किया गया है, भूखण्ड सं0 SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी0 को श्री बलदेव राज सुखीजा पुत्र श्री सोहन लाल सुखीजा, से विक्रय पत्र (अकृषिक व्यवसायिक प्लाट) के आधार पर श्रीमती मोनिका अरोरा पत्नी श्री प्रदीप कुमार, द्वारा प्राप्त किया गया हैं। अतः भूखण्ड सं० SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी०, को नगर निगम रूद्रपुर के दाखिल खारिज अभिलेखों में सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर के आदेश दि० 19.05.2022 के क्रम में वर्तमान भूखण्ड स्वामी श्रीमती मोनिका अरोरा पत्नी श्री प्रदीप कुमार, के नाम दाखिल खारिज कर दर्ज किया गया है।
2. भूखण्ड सं0–SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी० को नजूल भूमि श्रीमती चाँद रानी पत्नी श्री जुगल किशोर, के नाम दि० 19.10.2000 को फ्री–होल्ड किया गया है, भूखण्ड सं0–SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी0 को श्री प्रवीन कुमार पुत्र श्री जुगल किशोर एवं श्रीमती सुचेता रानी पत्नी श्री प्रवीन कुमार, से विक्रय पत्र (अकृषिक व्यवसायिक प्लाट) के आधार पर श्रीमती मन्जू अरोरा पत्नी श्री अजय कुमार, द्वारा प्राप्त किया गया हैं। अतः भूखण्ड सं०–SRA E-3 आदर्श कॉलोनी रूद्रपुर, मध्ये पैमाईश 15X60 वर्ग फिट रकवा 83.64 वर्ग मी०, को नगर निगम रूद्रपुर के दाखिल खारिज अभिलेखों में सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर के आदेश दि० 19.05.2022 के क्रम में वर्तमान भूखण्ड स्वामी श्रीमती मन्जू अरोरा पत्नी श्री अजय कुमार, के नाम दाखिल खारिज कर दर्ज किया गया है।

उपरोक्त दाखिल खारिजों के अनुसार दोनों भूखण्ड का क्षेत्रफल–167.28 वर्गमी0 की पुष्टि होती है।

नियोजन विभाग का अभिमत :–

कार्यालय मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं गाम नियोजन विभाग देहरादून द्वारा अपने कार्यालय पत्र संख्या–I/24865 दिनांक–11.06.2024 प्रेषित किया गया है, जिसमें उनके द्वारा निम्नवत् अवगत कराया गया है :–

1. श्रीमती मंजू अरोरा एवं मोनिका अरोरा द्वारा प्लाट नं० एस०आर०ए० ई०–3, रकबा–83.64 वर्ग मीटर व 83.64 वर्ग मीटर कुल रकबा 167.28 वर्ग मीटर, जो महायोजना के अनुसार आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत आता है परन्तु फ्री–होल्ड व्यवसायिक उपयोग हेतु किया गया है के दृष्टिगत व्यवसायिक भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण बोर्ड में रखे जाने के सम्बन्ध में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. रूद्रपुर महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार व्यवसायिक भू–उपयोग अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत राजकीय नजूल भूमि अथवा भवन के पट्टे के नवीनीकरण/फ्री–होल्ड करने हेतु उल्लिखित शर्तों में निर्धारित परियोजन अनुमन्य होगा।
3. रूद्रपुर महायोजना एवं भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) में निर्धारित मानको के सापेक्ष मानचित्र का परीक्षण एवं अनुपालन प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित कराया जाना आवश्यक होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

श्रीमती मंजू अरोरा पत्नी श्री अजय कुमार एवं श्रीमती मोनिका अरोरा द्वारा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 भूमि तथा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा–167.28 वर्गमी0 भूमि जो रूद्रपुर महायोजना–2031 अनुसार आवासीय भू उपयोग में है, के परिक्षेत्रीय विनियम अन्तर्गत नियन्त्रक प्राधिकारी (प्राधिकरण बोर्ड) स्तर से अनुमन्य उपयोग के बिन्दु संख्या–15 राजकीय नजूल भूमि अथवा भवन के पट्टे के नवीनीकरण/फ्री–होल्ड करने हेतु उल्लिखित शर्तों में निर्धारित परियोजन अनुमन्य है। प्रस्तुत दाखिल खारिज के अनुसार अकृषिक व्यवसायिक भूखण्ड है। स्थल काशीपुर बाईपास महायोजना मार्ग 45.00 मी0 चौड़ा से लगा हुआ है। स्थल के आस–पास वर्तमान में व्यवसायिक गतिविधियॉ विद्यमान है। उक्त के दृष्टिगत आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 भूमि तथा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा–167.28 वर्गमी0 भूमि में व्यवसायिक मानचित्र की की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु सम्बंधित प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 भूमि तथा आदर्श कालोनी तहसील रूद्रपुर के प्लाट नं0 SRA-E-3, रकबा–83.64 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा–167.28 वर्गमी0 भूमि में व्यवसायिक मानचित्र की की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

❖ अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।

1. जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर द्वारा अवगत कराया गया कि शहर रूद्रपुर में सॉलिड वेस्ट के सुव्यवस्थित डिस्पोजल के सम्बंध में पर्याप्त व्यवस्था नहीं है। चर्चा के दौरान उप नगर आयुक्त, नगर निगम रूदपुर द्वारा अवगत कराया गया कि सोलिड वेस्ट डिस्पोज़ल हेतु टिन–शेड प्लेटफार्म, टॉयलेट, कन्ट्रोल रूम, सी0सी0टी0वी0 आदि कार्य किया जाना प्रस्तावित है, जिस पर आंगणन धनराशि रू0 1.72 करोड़ व्यय होना अनुमानित है। नगर निगम रूद्रपुर के पास उक्त कार्य हेतु धन अभाव है, जिस कारण सोलिड वेस्ट डिस्पोज़ल कराये जाने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है। बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण स्तर से नगर निगम रूद्रपुर को रू0 1.72 करोड के पक्ष में अवमुक्त कर दिया जाये।
2. जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के पास तकनीकी अभियन्ताओं की कमी के सम्बंध में चर्चा हुई। चर्चा के दौरान यह निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण में रिक्त चल रहे अधीक्षण अभियन्ता, अधिशासी अभियन्ता एवं सहायक अभियन्ताओं के कुल 03 पदों के सापेक्ष वर्तमान में कोई भी अभियन्ता उपलब्ध नही है। ऐसी परिस्थितियों में प्रतिनियुक्ति पर ऐसे अभियन्ता जिनका कार्य अनुभव प्राधिकरण सेवा में कम से कम 10 वर्ष हो, को अन्य राज्यों से प्रतिनियुक्ति के आधार पर नियुक्त किये जाने हेतु शासन से अनुरोध किया जाये।
3. अध्यक्ष महोदय द्वारा निर्देशित किया गया कि नगर निगम काशीपुर एवं रूद्रपुर में निगम सीमान्तर्गत स्थित पार्कों के निर्माण/मरम्मत के प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्तुत किया जाय। प्रस्तावों का परीक्षण कर प्राधिकरण उपलब्ध संसाधनों से यथा–सम्भव निर्माण/मरम्मत का कार्य सम्पन्न कराने हेतु धनावंटन की कार्यवाही करें। यह भी निर्देश दिये गये कि दोनों नगर निगम यातायात के समुचित प्रबंधन हेतु नगरीय क्षेत्र में छोटे–छोटे सतह पार्किंग हेतु स्थल चयन करते हुए पार्किंग निर्माण हेतु धनावंटन हेतु प्राधिकरण को उपलब्ध कराया जाये।
4. नगर की सीमा में रामपुर–काठगोदाम राष्ट्रीय राजमार्ग के दोनों ओर सौन्दर्यीकरण के प्रस्ताव तैयार कर कियान्वयन करने के निर्देश दिये गये।
5. जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर द्वारा निर्माणाधीन रूद्रपुर व काशीपुर महायोजना 2041 के दृष्टिगत इस तथ्य से अवगत कराया गया कि रूद्रपुर व किच्छा महायोजना पृथक–पृथक हैं। किच्छा महायोजना की अवधि पूर्ण हो चुकी है। दोनों शहर के मध्य महायोजना के बाहर के क्षेत्रों में अनियोजित विकास तेजी से हो रहा है, जो कि भविष्य में बड़ी समस्या का कारण बनेगा। अनियोजित विकास होने से मानक के अनुरूप मार्ग एवं जल निकास की व्यवस्था न होने से बड़ी समस्याएँ उत्पन्न होंगी। यह भी अवगत कराया गया कि निर्माणाधीन रिंग रोड एवं इसके दोनों तरफ के क्षेत्र की मास्टर प्लानिंग भविष्य के विकास की सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए किया जाना आवश्यक है।

    अतः रूद्रपुर, किच्छा शहर को मिलाते हुए ग्रेटर रूद्रपुर महायोजना के निर्माण पर विचार किया जाना उचित होगा। इस तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि इस तथ्य के सम्बंध में नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग विचार करे।

उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर

आयुक्त कुमाऊँ मण्डल नैनीताल/
अध्यक्ष जि0स्त0वि0प्रा0,
ऊधमसिंह नगर