District Level Development Authority
Udham Singh Nagar
1st Floor, Vikas Bhawan Campus, Rudrapur
Phone: 05944-250152

पत्रांक :— 7/USN-0411/2025

दिनांकः 05/04/2025

महत्वपूर्ण

प्रेषक,

सचिव,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंहनगर।

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,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
देहरादून।

05. प्रबन्ध निदेशक,
उत्तराखण्ड पेयजल संसाधन विकास एवं निर्माण निगम,
प्रधान कार्यालय—11, मोहिनी रोड, देहरादून।

06. नगर आयुक्त,
नगर निगम, रूद्रपुर/काशीपुर,
ऊधमसिंह नगर।

विषयः जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर के 20वीं बोर्ड बैठक के कार्यवृत्त प्रेषण के सम्बन्ध में।

महोदय,

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर की 20वीं बोर्ड बैठक दिनांक—28.03.2025 को पूर्वान्ह 11:00 बजे कलैक्ट्रेट ऊधमसिंहनगर परिसर स्थित ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम कान्फ्रेस हॉल से सम्पन्न हुई। उक्त बैठक की अनुमोदित कार्यवृत्त संलग्न कर अवलोकनार्थ सादर सेवा में प्रेषित है।

संलग्नक—यथोपरि।

भवदीय,

Digitally signed by PANKAJ KUMAR UPADHYAY
Date:05-04-2025 18:50:15

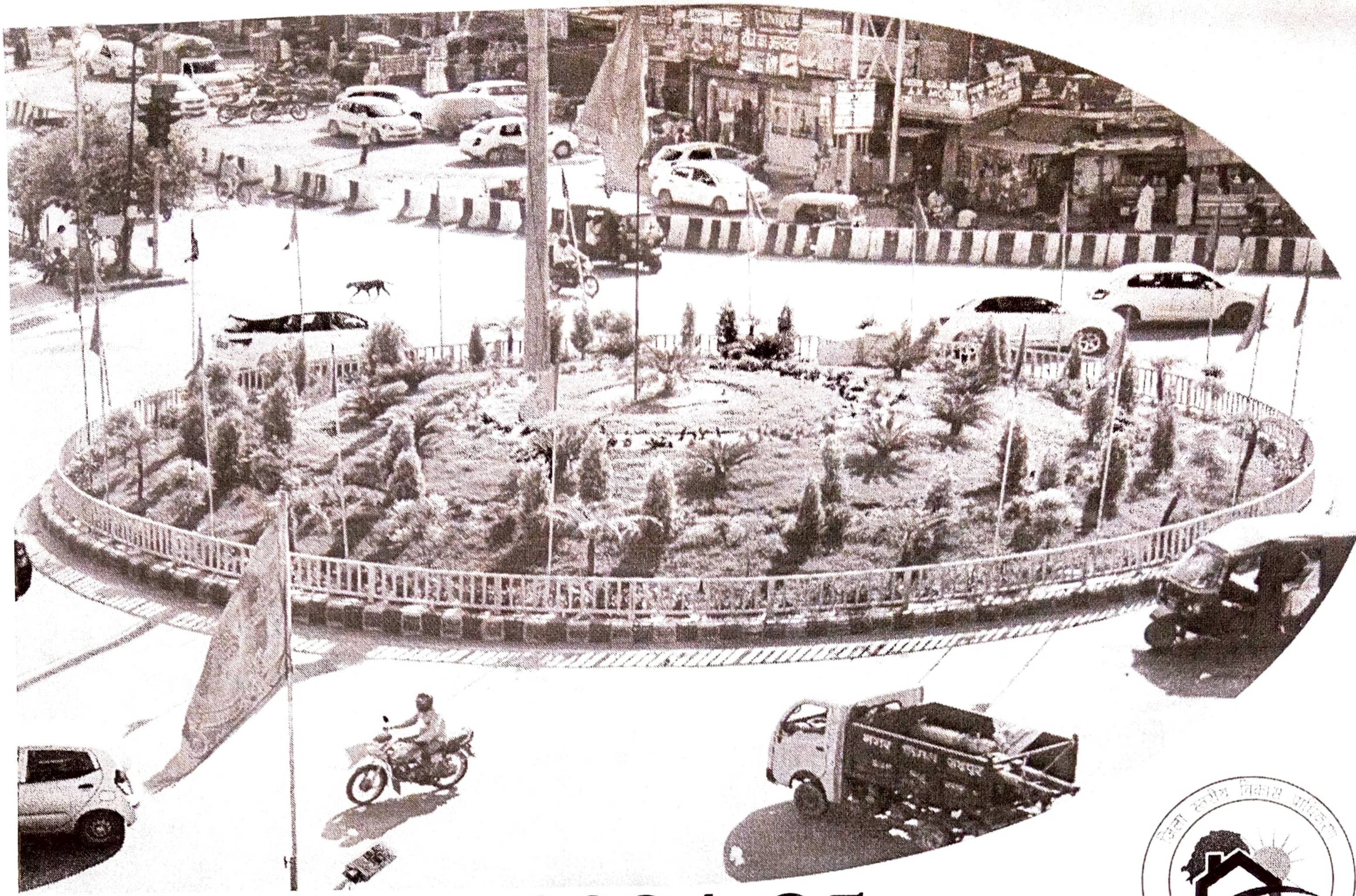
(पंकज कुमार उपाध्याय),
सचिव,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंहनगर।

प्रतिलिपिः

01. मा0 आयुक्त महोदय कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल/अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर को सादर सूचनार्थ प्रेषित।
02. उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर को सादर सूचनार्थ प्रेषित।

सचिव,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंहनगर।

Digitally signed by Pankaj Kumar Upadhyay
Date: 2025.04.05 18:50:15 +05:30
Reason: eASE App document signing
Location: U S Nagar



2024-25

20वीं बोर्ड बैठक (कार्यवृत्त)

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंह नगर

तिथि व समय – 28.03.2025 पूर्वान्ह 11:00 बजे

स्थान – डॉ0 ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम, कॉन्फ्रेंस हॉल, कलैक्ट्रेट परिसर, रूद्रपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर।

दूरभाष – 05944–250152

ई–मेल –"udausnagar@gmail.com"

आज दिनांक 29 मार्च, 2025 दिन शनिवार को अध्यक्ष/आयुक्त, कुमॉऊ मण्डल की अध्यक्षता में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 20वीं बोर्ड बैठक डॉ0 ए0पी0जे0 अब्दुल कलाम सभागार, कलैक्ट्रेट परिसर रूद्रपुर में भौतिक रूप से सम्पन्न हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रहीः–

1. श्री दीपक रावत, आयुक्त कुमाऊँ मण्डल नैनीताल –अध्यक्ष
2. श्री नितिन भदौरिया, जिलाधिकारी, ऊधमसिंह नगर। –सदस्य(पदेन)
3. श्री जय किशन, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ0सिं0नगर (प्रतिनिधि सचिव आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून) –सदस्य(पदेन)
4. श्री जय किशन, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊ0सिं0नगर –उपाध्यक्ष
5. श्री नरेश दुर्गापाल,नगर आयुक्त, नगर निगम, रूद्रपुर। –सदस्य(पदेन)
6. डॉ0 पंकज कुमार शुक्ल, मुख्य कोषाधिकारी, ऊधमसिंह नगर। –सदस्य(पदेन) (प्रतिनिधि सचिव वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन देहरादून)
7. श्री कमल सिंह मेहता, सहायक नगर आयुक्त, नगर निगम काशीपुर ऊधमसिंह नगर। –सदस्य(पदेन) (नगर आयुक्त, नगर निगम काशीपुर द्वारा नामित)
8. श्री विजय कुमार, पार्षद नगर निगम काशीपुर। –सदस्य(पदेन) (मा0 महापौर नगर निगम काशीपुर द्वारा नामित सदस्य)
9. श्रीमती बीना नेगी, पार्षद नगर निगम काशीपुर। (मा0 महापौर नगर निगम काशीपुर द्वारा नामित सदस्य) –सदस्य(पदेन)
10. श्री वी0के0 जैन, अधीक्षण अभियन्ता, पेयजल निगम, ऊधमसिंह नगर। –सदस्य(पदेन) (प्रतिनिधि प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल निगम, देहरादून)
11. श्री आर0एल0 भारती, अवर अभियन्ता, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग हल्द्वानी। (प्रतिनिधि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, देहरादून उत्तराखण्ड) –सदस्य(पदेन)

बैठक के संचालन एवं सहयोग हेतु उपस्थिति :–

1. श्री पंकज कुमार उपाध्याय, सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
2. श्री कैलाश डंगवाल, सहायक अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
3. श्री उत्कर्ष कुमार पाण्डेय, सहायक अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
4. श्री हेमन्त सिंह रावत, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
5. श्री विनीत कुमार अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
6. श्री हिमांशु पन्त, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
7. श्री रमनदीप सिंह, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
8. कु0 शिवानी राणा, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
9. कु0 गीता गंगवार, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
10. श्री शाहनवाज़, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
11. श्री अमन सिंह, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।
12. श्री धीरज कुमार, अवर अभियन्ता, अवर अभियंता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर।

सर्वप्रथम उपाध्यक्ष द्वारा अध्यक्ष महोदय एवं सम्मानित सदस्यों का अभिवादन करते हुए प्राधिकरण की 20 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-20.01

18वीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की 18वीं बोर्ड बैठक दिनांक 13 जून, 2024 की कार्यवाही इस कार्यालय के पत्र संख्या-1384/जि0वि0प्रा0-बोर्ड बैठक/2024-25 दिनांक-26.06.2024 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 18वीं बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही-बोर्ड द्वारा 18वीं बोर्ड बैठक अन्तर्गत की गयी कार्यवाहियों की पुष्टि की गई।

मद संख्या-20.02

18वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 18वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या **संलग्नक-1** पर संलग्न है।

कार्यवाही-अनुपालन आख्या पर विचार-विमर्श किया गया। पुष्टि की गयी ।

मद संख्या-20.03

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 **संलग्नक-02** पर प्रस्तुत है। संक्षिप्त विवरण निम्नवत् है :-

वित्तीय वर्ष 2025-26

आय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2023-24 हेतु प्रस्तावित आय	2023-24 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024-25 हेतु प्रस्तावित आय	2024-25 हेतु वास्तविक आय (अवधि 1.4.2024 से 28.02. 2025 तक	2025-26 हेतु प्रस्तावित आय

राजस्व आय	1992.00	2247.97	2250.00	2866.63	3498.00
पूँजीगत आय	1410.00	5103.26	4000.00	5084.05	5500.00
महायोग	3402.00	7351.23	6250.00	7950.68	8998.00

व्यय का विवरण (रू0 लाख में)

मद	2023–24 हेतु प्रस्तावित व्यय	2023–24 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2023 से 31.03.2024 तक	2024–25 हेतु प्रस्तावित व्यय	2024–25 हेतु वास्तविक व्यय (अवधि 1.4.2024 से 28.02.2025 तक	2025–26 हेतु प्रस्तावित व्यय
राजस्व व्यय	368.00	264.44	400.00	290.22	425.00
पूँजीगत व्यय	2213.00	5003.30	4912.00	6352.35	7950.00
महायोग	**2581.00**	**5267.74**	**5312.00**	**6642.57**	**8375.00**

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

मद संख्या–20.04

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम महेशपुरा तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 290, 291 रकबा–0.397 है0 भूमि बंदीगृह के नाम दर्ज भूमि पर निर्माणाधीन मल्टीलेवल पार्किंग के सैटबैक व पहुँच मार्ग में शिथिलता के सम्बंध में।

कृपया अवगत कराना है कि अपर सचिव, आवास अनुभाग–02, उत्तराखण्ड शासन देहरादून के कार्यालय पत्र संख्या–1 / 178612 / 2023 ई0 फाईल सं0 28247 दिनांक–29.12.2023 द्वारा ग्राम महेशपुरा तहसील काशीपुर जिला उधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 290, 291 रकबा–0.397 है0 में स्वीकृति प्राप्त है, स्थल पर भूखण्ड क्षेत्रफल 2736.81 वर्गमी0 भूमि उपलब्ध जिसमें मल्टीलेवल कार पार्किंग का निर्माण किया जा रहा है। उक्त कार्य हेतु ग्रामीण निर्माण विभाग प्रखण्ड ऊधमसिंह नगर को कार्यदायी संस्था नामित किया गया है। उक्त मल्टीलेवल कार पार्किंग Stilt + G+3 में प्रस्तावित है, जिसमें 173 वाहनों की पार्किंग के साथ पुलिस अधीक्षक काशीपुर के कार्यालय का प्राविधान किया गया है। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार सामुदायिक सुविधाएँ के अन्तर्ग दर्शाया गया है। प्रचलित महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार सामुदायिक सुविधाएँ के अन्तर्गत पार्किंग अनुमन्य है। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (संशोधन 2015) के सापेक्ष में प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार तकनीकी आख्या / विवरण निम्नवत् है :–

Technical Specification	As per norms	As per map
Plot Area	1000 m	2736.81 Sqm.
FSB	7.50 m	8.23 m
RSB	5.00 m	4.43 m
SSB 1	5.00 m	3.80 m
SSB 2	5.00 m	3.85 m
FAR	3.00	2.70
G.C	60.60 %	60%
Min. One Side Length of Land Parcel	25.00 m	29.11 m
Minimum road width	12.00 m	16.00 m

उक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि स्थल के चारों ओर रोड विद्यमान है तथा भूखण्ड के अग्र भाग में 16.00 मी0 चौड़ा मार्ग है जिसके उपरान्त स्थल का भू–उपयोग निर्मित क्षेत्रान्तर्गत है तथा SSB-1 में रोड की चौड़ाई 6.60 मी0 के उपरान्त स्थल का भू–उपयोग निर्मित है, तथा साईड SSB-2 में रोड की चौड़ाई 4.00 मी0 है, जिसके उपरान्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक सुविधा अन्तर्गत है। भूखण्ड के चारों ओर रोड होने के कारण प्रश्नगत 4.00 मी0 चौड़े रोड को सर्विस रोड़ के रूप में माना जाना उचित होगा। प्रस्तुत मानचित्र के अनुसार RSB में रोड़ की चौड़ाई 10.50 मी0 विद्यमान है, जिसके उपरान्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक सुविधा अन्तर्गत है।

वर्तमान में मल्टी लेवल पार्किंग स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक सुविधाएं है स्थल पर निर्मित की जा रही मल्टी लेवल पार्किंग जन सुविधा हेतु किया जा रहा है, FSB भवन उपविधि मे सामुदायिक सुविधा के प्राविधानों के अनुसार है परन्तु RSB व SSB में नियमानुसार न होने के कारण शिथिलता आवश्यक है। भवन उपविधि के नियमों में 25 प्रतिशत तक की शिशिलता प्राधिकरण बोर्ड द्वारा प्रदान की जा सकती है। स्थल पर RSB–5.00 मी0 से कम अर्थात् 4.43 मी0 होने के कारण 0.57 मी0 या 11.4 प्रतिशत, SSB-1- 5.00 मी0 से कम अर्थात् 3.80 मी0 होने के कारण 1.20 मी0 या 24 प्रतिशत, SSB-2–5.00 मी0 से कम अर्थात् 3.85 मी0 होने के कारण 1.15 मी0 या 23 प्रतिशत, तथा रोड की चौड़ाई न्यूनतम 7.50 मी0 के स्थान पर 6.60 मी0 होने के कारण 0.90 मी0 अर्थात् 12.00 प्रतिशत की शिथिलता व RSB में रोड़ की चौड़ाई अन्तर्गत 12.00 मी0 के स्थान पर 10.50 मी0 होने के कारण अर्थात् 1.50 मी0 कम अर्थात् 12.50 प्रतिशत की शिथिलता की आवश्यकता है

अतः उपरोक्तानुसार 25 प्रतिशत से अन्तर्गत शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। भवन उपविधि के मानकों में प्रस्तावित शिथिलता 25 प्रतिशत की सीमा तक प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.05

50 वर्गमी0 से कम के व्यवसायिक भूखण्ड पर मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु मानकों के शिथिलीकरण के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि जनपद ऊधमसिंह नगर अन्तर्गत नगर निगम द्वारा 50 वर्गमी0 से कम के भूखण्डों का फ्री–होल्ड व्यवसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत किया जा रहा है। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि विनियम 2015 के अनुसार 15.00 वर्गमी0 से अधिक के भूखण्डों हेतु शॉप/क्योस्क के निर्माण अनुमन्य है परन्तु भवन उपविधि के अनुसार 50 वर्गमी0 से कम के व्यवसायिक भूखण्डों हेतु एफ0ए0आर0, भू–आच्छादन का कोई प्राविधान नहीं दिया गया है, जिस कारण प्राधिकरण को प्राप्त हो रहे व्यवसायिक मानचित्रों का निस्तारण किये जाने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है।

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि विनियम यथा संशोधन के अनुसार मानक निम्नानुसार है :–

Technical Specification	As per norms	Amendment
Plot Area	50 sqm	40 Sqm.
FSB	4.50 m	3.00 m
RSB	N.A	N.A
SSB 1	N.A	N.A
SSB 2	N.A	N.A
FAR	-	1.50
G.C	-	65%
Minimum road width	-	9.00 m
Parking Fee	-	(23 X भू–मूल्य (सर्किल रेट) X 10%) जो भी अधिक हो,

उपरोक्तानुसार प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि विनियम यथा संशोधन के अनुसार 50 वर्गमी0 से कम के व्यवसायिक भूखण्ड हेतु भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पहुँच मार्ग की चौड़ाई का कोई उल्लेख नहीं है। चूंकि 50 से 100 वर्गमी0 हेतु भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पहुँच मार्ग की चौड़ाई का उल्लेख तालिका के अनुसार है।

50 वर्गमी0 से कम के व्यवसायिक भूखण्ड हेतु पार्किंग शुल्क आरोपित किये जाने का प्राविधान प्राधिकरण की 15वीं बोर्ड बैठक दिनांक–31.01.2023 के मद संख्या–15.05 में निम्नवत् निर्णय लिया गया था, जिसके अनुसार ही पार्किंग शुल्क देय होगा :–

"बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त उक्त अधिसूचना/निर्गत शासनादेश के कम मे 50 वर्गमी0 तक के व्यवसायिक भूखण्डों पर निर्माण हेतु पार्किंग शुल्क न्यूनतम रू0 50,000.00 अथवा 1 ECS हेतु मानक अनुसार 23.00 वर्गमी0 क्षेत्रफल पर सर्किल रेट का 10 प्रतिशत धनराशि अर्थात (23 x भू–मूल्य (सर्किल रेट) x 10%) जो भी अधिक हो, को लिये जाने का सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया।"

40 से 50 वर्गमी0 तक के व्यवसायिक भूखण्डों को भूखण्ड क्षेत्रफल में अधिकतम 20 प्रतिशत तथा अग्र सेटबैक में 4.50 मी0 के स्थान पर 3.50 मी0 अर्थात् 22.22 प्रतिशत की शिथिलता शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 मे भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2016 के मानकों मे 25 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार सम्बंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है।

अतः शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2016 के मानकों मे 22.22 प्रतिशत तक की शिथिलता के साथ उक्त तालिका अनुसार ही स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में 22.22 प्रतिशत की शिथिलता की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.06

श्री प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र श्री त्रिलोकी नाथ अग्रवाल द्वारा ग्राम बांसखेडा खुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नं0 386, 387मि0, 392/1, 393/2, 470/2 कुल रकबा–20420.00 वर्ग मी0 कृषि भू उपयोग में शैक्षणिक भवन (हाईस्कूल स्तर) के मानचित्र अनुमन्य किये जाने के सम्बंध में।

श्री प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र श्री त्रिलोकी नाथ अग्रवाल द्वारा ग्राम बांसखेडा खुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नम्बर–386, 387मि0, 392/1, 393/2, 470/2 कुल रकबा–20420.00 वर्गमीटर अन्तर्गत भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल कुल आच्छादन 5477.81 वर्गमीटर में हाईस्कूल भवन प्लान का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जो कि काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत है।

राजस्व विभाग की आख्या

ग्राम बांसखेड़ा खुर्द, तहसील काशीपुर की वर्तमान खतौनी फसली वर्ष 1428–1433 के खाता संख्या 00351 के खसरा नं0 386 आदि कुल रक्वई 2.141 है0 भूमि में प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र त्रिलोकी नाथ अग्रवाल का नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधरी में सहखातेदारी में दर्ज अभिलेख है तथा इसी ग्राम के खाता संख्या–00401 के खसरा नं0 387मि0 आदि कुल रक्वई 2.791 है0 भूमि में प्रमोद कुमार पुत्र त्रिलोकी नाथ का नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधरी में सहखातेदारी में दर्ज अभिलेख है तथा इसी ग्राम के खाता संख्या–00412 के खसरा संख्या–393/2 आदि कुल रक्वई 1.274 है0 भूमि में प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र त्रिलोकी नाथ अग्रवाल का नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधरी में सहखातेदारी में दर्ज अभिलेख है। संलग्न रजिस्ट्री/बैनामा की छायाप्रति के अनुसार ग्राम बांसखेड़ाखुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नं0 386, 387, 392/1, 393/2, 470/2मि0 में रक्वा 16198.25 वर्गमी0 भूमि में प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र त्रिलोकी नाथ अग्रवाल का कब्ज़ा है। प्रश्नगत आराज़ी के अन्तर्गत सरकारी भूमि नहीं आती है।

अतः उक्त प्रश्नगत आराजी में मानचित्र स्वीकृत करने हेतु राजस्व विभाग को कोई आपत्ति नहीं है।

नियोजन विभाग का अभिमत

1. श्री प्रमोद कुमार गर्ग पुत्र श्री त्रिलोकी नाथ अग्रवाल द्वारा ग्राम बांसखेडा खुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नं0–386, 387मि0, 392/1, 393/2, 470/2, कुल रकबा 20420.00 वर्गमीटर अन्तर्गत भूतल, प्रथमतल एवं द्वितीय तल कुल आच्छादन 5477.81 वर्गमीटर हाईस्कूल भवन प्लान का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

2. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियमन–2011 (यथा संशोधित) के बिन्दु 4.1 के अनुसार विद्यमान पहुँच मार्ग तथा 4.2 के अनुसार न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल की पुष्टि प्राधिकरण स्तर से आवश्यक होगा।
3. प्रस्तुत आंशिक महायोजना मानचित्र में स्थल ग्राम–बांसखेडा कला अन्तर्गत दर्शाया गया है। जबकि प्रस्ताव बांसखेडा खुर्द का उल्लेख किया गया है। प्राधिकरण के उपरोक्त पत्र में अवगत कराया गया है कि प्रश्नगत स्थल कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत आता है। काशीपुर महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्राविधानानुसार कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति पर हाईस्कूल स्तर तक की शिक्षण संस्थाये अनुमन्य है।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया श्री प्रमोद कुमार गर्ग द्वारा ग्राम–बॉसखेडा खुर्द, तह०–काशीपुर, जिला–उधमसिंहनगर के ख0नं0 386, 387, 392/1, 393/2, 470/2 मिन, में हाईस्कूल भवन का मानचित्र स्वीकृत कराये जाने हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0078/23-24 प्रस्तुत किया गया था। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत हाईस्कूल भवन प्राधिकरण स्तर से अनुमन्य नहीं है। हाईस्कूल स्तर तक की शिक्षण संस्थायें नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत है। उक्त आवेदन पत्र का परिक्षण काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार किया गया। आवेदित भूखण्ड का कुल रक्बा विक्रय पत्र के अनुसार 20420.00 वर्गमी० है तथा स्थल पर कुल रक्बा 16198.25 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–अलीगंज मार्ग से लगभग 1100 मी० दूरी पर स्थित है तथा लो०नि०वि०, काशीपुर के पत्रांक सं0–1022/4सी दिनांक–30.10.2023 के अनुसार बॉसखेडा से बॉसखेड़ी तक मार्ग कि०मी० 2.0 ग्राम–बॉसखेडा खुर्द, तह०–काशीपुर पर स्थित है, जिसमें मार्ग की चौड़ाई दोनो ओर 60 फिट से 80 फिट तक है। उक्त प्रश्नगत स्थल के दक्षिण में रियासत अली, पूरब में 7.62 मी0 चकरोड तथा पश्चिम में बॉसखेडा से बॉसखेड़ी मार्ग विद्यमान है एवं उत्तर दिशा में यशपाल का खेत विद्यमान है। प्रस्तावित स्थल का जी०आई०एस० कोर्डिनेट 78.934293, 29.167197 है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, तलपट मानचित्र, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं विक्रय पत्र की प्रति, सजरा प्लान तथा गूगल लोकेशन की प्रति प्रस्तुत की गई है।

भवन उपविधियों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र में तकनीकी बिन्दुओं पर आख्या निम्न प्रकार है–:

	उपविधियों के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
FSB	15.00 मी0	15.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB-1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB-2	6.00 मी0	6.00 मी0
Height of Building	30.00 मी0	10.95 मी0
FAR	1.60	0.34

Max Ground Coverage	40 %	11.70 %
Parking	55 ECS	55 ECS

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है। अवगत कराना है कि इस क्षेत्र में जन–सामान्य हेतु कोई भी विद्यालय भवन नहीं है। उक्त विद्यालय भवन से क्षेत्र का सुनियोजित विकास होने की सम्भावना है। उक्त विद्यालय भवन के निर्माण से आस–पास के क्षेत्र में कोई नकारात्मक प्रभाव नहीं पड़ेगा।

अतः कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत हाईस्कूल भवन के मानचित्र को स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बंध में प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम–बॉसखेडा खुर्द, तह०–काशीपुर, जिला–उधमसिंहनगर के ख0नं0 386, 387, 392/1, 393/2, 470/2 मिन, में हाईस्कूल भवन का कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत हाईस्कूल भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.07

श्री मनीष चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल व श्री रोहित कुमार पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा द्वारा ग्राम भूरारानी तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 184/2मि0 रकबा–1100.74 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर व्यवसायिक भवन के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

श्री मनीष चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल व श्री रोहित कुमार पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा द्वारा ग्राम भूरारानी तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 184/2मि0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर व्यवसायिक भवन के मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

नियोजन विभाग का अभिमत

1. श्री मनीष चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल व श्री रोहित कुमार पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा द्वारा ग्राम मूरारानी, तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 184/2 मि० कुल रकबा 1100.74 वर्ग मीटर अन्तर्गत भूतल पर पार्किंग, प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर पर व्यवसायिक भवन निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत की–प्लान में प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर–काशीपुर मार्ग से लगा तथा भूरारानी जाने वाले मार्ग से 43.73 मी० पूरब की ओर दर्शाया गया है। रेलवे कारिंग से भूरारानी जाने वाले मार्ग के मध्य तक दर्शाई गई दूरी त्रुटिपूर्ण है।
3. रूदपुर–काशीपुर महायोजना मार्ग, जिसकी चौडाई 60.00 मी० मार्ग मध्य से 30.00 मी० व भूरारानी को जाने वाले मार्ग, जिसकी चौडाई 30.00 मी० मार्ग मध्य से 15.00 मी० पश्चात रूद्रपुर महायोजना में आवासीय मध्यम घनत्व भू–उपयोग है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत निर्मित आवासीय क्षेत्रों उच्च घनत्व आवासीय को छोड़कर शेष आवासीय क्षेत्रों में 24.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़े वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों के मार्गाधिकार से भू–खण्ड को

पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में बहुमंजलीय व्यवसायिक भवन, मल्टीप्लेक्स, शॉपिंग मॉल, सुपर मार्केट अनुमन्य होंगे। ऐसे भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्ग मीटर अनुमन्य होगा।

4. खण्डीय कार्यालय, हल्द्वानी के ई० पत्रांक–1/27989/नग्रानिध्भवनतक०जॉच/ऊ०ध०सिं०न०/2024/E–14599 दिनांक–17 अगस्त, 2024 की आपत्ति क्रमांक सं० 3 व 7 का निराकरण नहीं हुआ है। अतः प्राधिकरण स्तर से आपत्ति का निराकरण कराते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त कराया जाना आवश्यक होगा।
5. शासन के पत्रांकः–190038/ईफाईल संख्या–67533/आवास अनुभाग–2, देहरादून दिनांक 15 फरवरी, 2024 के अनुसार मानचित्र स्वीकृति से पूर्व यातायात प्रभाव आंकलन (Traffic Impact Assessment) अवश्य कराया जाना सुनिश्चित किया जायेगा।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया श्री मनीष चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल व श्री रोहित कुमार पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा द्वारा ग्राम भूरारानी तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 184/2मि0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर व्यवसायिक भवन मानचित्र की स्वीकृति हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 के अन्तर्गत 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से लगा हुआ है। स्थल का भू–उपयोग आवासीय के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय क्षेत्रों में 24.00 मी0 एवं इससे अधिक चौड़े वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों के मार्गाधिकार से भू–खण्ड को पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में बहुमंजलीय व्यवसायिक भवन, मल्टीप्लैक्स, शॉपिंग मॉल, सुपर मार्केट अनुमन्य होगें। ऐसे भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 अनुमन्य होगा। (संलग्न)

भवन उपविधियों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र में तकनीकी बिन्दुओं पर आख्या निम्न प्रकार है–:

	उपविधियों के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
FSB	9.00 मी0	9.00 मी0
RSB	4.00 मी0	4.00 मी0
SSB-1	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB-2	3.00 मी0	3.00 मी0
Height of Building	30.00 मी0	9.00 मी0
FAR	2.00	0.83
Max Ground Coverage	45 %	42.83 %
Parking	18 ECS	20 ECS

भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 1100.74 वर्गमी0 है तथा भूखण्ड रिक्त है, जिसमें भू–आच्छादन अधिकतम 45 प्रतिशत व एफ0ए0आर0 2.00 अनुमन्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में सैटबैक–अग्रसैटबैक–9.00 मी0, पश्च सैटबैक–4.00 मी0, पार्श्व सैटबैक 1– 4.50 मी0 , पार्श्व सैटबैक 2– 3.00 मी0 नियमानुसार रखे गये हैं तथा आवश्यक पार्किंग आती है, जो कि मानचित्र में 20 ECS प्रस्तावित की गयी है एवं मानक के अनुरूप है।

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है। अवगत कराना है कि इस क्षेत्र में जन–सामान्य हेतु कोई भी सुव्यवस्थित शापिंग

सेन्टर/मल्टीस्टोरी सुपरमार्केट व्यवसायिक भवन नहीं है। अतः उक्त व्यवसायिक भवन से क्षेत्र का सुनियोजित विकास होने के साथ–साथ जन–सामान्य को उपयोग की वस्तुओं, अन्य सामान आदि हेतु सुविधा होगी। उक्त व्यवसायिक भवन के निर्माण से आस–पास के क्षेत्र में कोई नकारात्मक प्रभाव नहीं पड़ेगा।

चूँकि प्रस्तावित व्यवसायिक निर्माण 60.00 मी0 महायोजना मार्ग से लगा हुआ है तथा जिसका भूखण्ड क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 से अधिक अर्थात् 1100.74 वर्गमी0 है तथा महायोजना रूद्रपुर के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–6.1.1 ख(16) के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से प्रस्तावित कार्य व्यवसायिक भवन निर्माण अनुमन्य है।

अतः प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम भूरारानी तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 184/2मि0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत व्यवसायिक भवन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.08

श्री अमित कुमार व सौरभ कुमार पुत्र स्व0 श्री सोमनाथ व श्री आरूश अरोरा पुत्र श्री केवल कृष्ण द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 98मि0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर व्यवसायिक भवन (सुपर मार्केट) के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

श्री अमित कुमार व सौरभ कुमार पुत्र स्व0 श्री सोमनाथ व श्री आरूश अरोरा पुत्र श्री केवल कृष्ण द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 98मि0 रकबा–9320.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर व्यवसायिक भवन (सुपर मार्केट) के मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या

ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर खतौनी फसली 1430–1435 के खाता संख्या–398 संलग्न आर–6 नकल के खसरा संख्या 98मि0 रकबा–0.2636 है0, खसरा सं0 98मि0 रकबा–0.4048 है0 कुल रकबा–0.6684 है0 कुल रकबा–0.6684 है0 भूमि श्री अमित कुमार पुत्र सोमनाथ निवासी वार्ड नं0 18 मोहल्ला रविन्द्रनगर अग्रवाल स्मोल स्केल के पास रूद्रपुर के नाम श्रेणी–1(क) संक्रमणीय भूमिधरों के अधिकार में दर्ज माल अभिलेख है एवं ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर के खाता संख्या–398 संलग्न आर–6 नकल का खसरा सं0 98मि0 रकबा–0.2636 है0 भूमि आरूश अरोरा पुत्र श्री केवल कृष्ण निवासी एल0आई0जी0 181/29 वार्ड नं0 19, आवास विकास रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर के नाम वर्ग–1(क) संक्रमणीय भूमिधारों के अधिकार में दर्ज माल अभिलेख है, उक्त भूमि में प्रार्थीगणों द्वारा कुल रकबा–0.9230 है0 भूमि पर व्यवसायिक भवन प्रस्तावित किया गया है प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व के सम्बंध में वर्तमान में राजस्व न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन होना खतौनी में अंकित नहीं है, प्रस्तावित भूमि के मध्य कोई सरकारी उपयोग की भूमि नाली, चकमार्ग, गूल, बंजर आदि नहीं है। प्रस्तावित भूमि में संलग्न मानचित्र को स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु इस स्तर से कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

नियोजन विभाग का अभिमत

1. श्री अमित कुमार पुत्र श्री सोमनाथ द्वारा ग्राम फुलसुंगी, तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 98मि0 कुल रकबा 9320.00 वर्ग मीटर को सामुदायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है, जिसे आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत उपरोक्त पत्र में सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन का उल्लेख किया गया है। जबकि संलग्न आंशिक महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत स्थल आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत दर्शाया गया है, जिससे स्थिति स्पष्ट नहीं हो पा रही है।
3. पत्र के साथ संलग्न की प्लान से भू–उपयोग ज्ञात नहीं हो पा रहा है। आंशिक महायोजना मानचित्र में चिन्हित प्रश्नगत स्थल में माप का उल्लेख नहीं किया गया है। अतः विद्यमान पहुँच मार्ग की चौडाई (सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति) के साथ विस्तृत की प्लान, जिसमें मुख्य मुख्य विद्यमान फिचर्स के साथ महायोजना मानचित्र के सापेक्ष दूरी के साथ प्रस्तुत करते हुए विस्तृत की प्लान, गतिमान महायोजना मानचित्र के आंशिक भाग में मय माप व क्षेत्रफल के साथ प्रश्नगत स्थल प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। साथ ही ग्राम का सजरा मानचित्र मूल माप पर राजस्व विभाग से प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर प्रस्तुत करने उपरान्त भू–उपयोग ज्ञात करते हुए आख्या दिया जाना सम्भव हो पायेगा।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया श्री अमित कुमार पुत्र स्व0 श्री सोमनाथ निवासी ग्राम फुलसुंगा रूद्रपुर जिला उधमसिंह नगर के खसरा नं0–98मि0 रकबा–9320.00 वर्गमी0 भूखण्ड पर व्यवसायिक भवन मानचित्र की स्वीकृति हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से लगा हुआ है। स्थल का भू–उपयोग आवासीय के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय क्षेत्रों में 24.00 मी0 एवं इससे अधिक चौड़े वर्तमान एवं प्रस्तावित मार्गों के मार्गाधिकार से भू–खण्ड को पहुँच उपलब्ध होने की स्थिति में बहुमंजलीय व्यवसायिक भवन, मल्टीप्लैक्स, शॉपिंग मॉल, सुपर मार्केट अनुमन्य होगें। ऐसे भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 अनुमन्य होगा। (संलग्न)

प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Net Plot area	2000.00 वर्गमी0	7078.95 वर्गमी0
FSB	12.00 मी0	12.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB2	6.00 मी0	6.00 मी0
FAR	2.00	0.53
G.C	45%	32.84 %
Parking	94 ECS	94 ECS
Height of Building	9.00 मी0	6.00 मी0

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है। अवगत कराना है कि इस क्षेत्र में जन–सामान्य हेतु कोई भी सुव्यवस्थित शापिंग सेन्टर/मल्टीस्टोरी सुपरमार्केट व्यवसायिक भवन नहीं है। अतः उक्त व्यवसायिक भवन से क्षेत्र का सुनियोजित विकास होने के साथ–साथ जन–सामान्य को उपयोग की वस्तुओं, अन्य सामान आदि हेतु सुविधा होगी। उक्त व्यवसायिक भवन के निर्माण से आस–पास के क्षेत्र में कोई नकारात्मक प्रभाव नहीं पड़ेगा।

चूँकि प्रस्तावित व्यवसायिक निर्माण 24.00 मी0 महायोजना मार्ग से लगा हुआ है तथा जिसका भूखण्ड क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 से अधिक अर्थात् 9320.00 वर्गमी0 है तथा महायोजना रूद्रपुर के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–6.1.1 ख(16) के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से प्रस्तावित कार्य व्यवसायिक भवन निर्माण अनुमन्य है।

अतः प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख संस्तुति सहित विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्तुतीकरण के दौरान सुपर मार्केट का प्रस्ताव अवलोकन हेतु प्रस्तुत नहीं है। आर्किटेक्ट भी उपस्थित नहीं है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए सुपर मार्केट निर्माण से उत्पन्न होने वाले प्रभाव सम्बंधी आख्या तथा प्रस्ताव के मानचित्र के साथ आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.09

श्रीमती अंजू छाबड़ा, श्री अनिमेष छाबड़ा, विकास बत्रा, वैभव बत्रा, गिरीश चन्द्र, राहुल चंद, राजीव सेतिया, नीना सेतिया द्वारा ग्राम रूद्रपुर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या–660मि0, 661मि0, 693मि0, 676/3मि0 कुल रकबा–24,880.31 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत नर्सिंग कॉलेज़ के मानचित्र स्वीकृति के सम्बंध में।

श्रीमती अंजू छाबड़ा, श्री अनिमेष छाबड़ा, विकास बत्रा, वैभव बत्रा, गिरीश चन्द्र, राहुल चंद, राजीव सेतिया, नीना सेतिया द्वारा ग्राम रूद्रपुर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या–660मि0, 661मि0, 693मि0, 676/3मि0 कुल रकबा–24880.31 वर्गमी0 में काशीपुर महायोजना 2011 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत नर्सिंग कॉलेज़ के मानचित्र स्वीकृति हेतु अनुरोध पत्र दिनांक–20.02.2025 प्रस्तुत किया गया है।

नियोजन विभाग की आख्या :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–305/USN-0260/2024 दिनांक–26.12.2024 व अनुस्मारक पत्र संख्या–431/305/USN-260/2024 दिनांक–24.02.2025 के माध्यम से पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया अन्जू छाबडा, अनिमेष छाबड़ा, विकास बत्रा, वैभव बत्रा, गिरीश चन्द्र, राहुल चंद, राजीव सेतिया, नीना सेतिया द्वारा ग्राम रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 660 मि0, 661 मि0, 693मि0, 676/3मि० कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 24880.31 वर्ग मी जो स्थलानुसार 23421.53 वर्ग मी है में रूद्रपुर महायोजना 2031 में प्रस्तावित के अन्तर्गत नाला, ग्रीन बैल्ट, 30 मी० मास्टर प्लॉन रोड़ एवं एस०टी०पी० (मास्टर प्लॉन भू–उपयोग) हेतु प्रस्तावित भूमि को कम करते हुये नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 14560.73 वर्ग मी भूमि में वी–3 कॉलेज ऑफ नर्सिंग के रूप मे स्वीकृत कराये जाने हेतु ऑनलाईन मानचित्र संख्या–USN/NC/0074/24-25 प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तावित नर्सिंग होम वी–3 कॉलेज ऑफ नर्सिंग होम तीन पानी किच्छा रोड़ रूद्रपुर ऊधमसिंह नगर, के नाम से कुलपति हेमवति नन्दन बहुगुणा उत्तराखण्ड चिकित्सा शिक्षा विश्वविधालय न्यू होक टाउन (शिशमबाड़ा) सेलाकुई, देहरादून के द्वारा पत्र संख्या–1056/जी०एस० (शिक्षा)/15–7/2017 दिनाक–05.12.2023 के माध्यम से प्रदत्त संस्तुति के दृष्टिगत विश्वविधालय अधिनियम, 2014 की धारा–36(1) के अधीन निम्नवत् संस्थान को उसके सम्मुख वर्णित पाठ्यक्रम (BSC Nursing) सीटों एवं अवधि की अस्थाई सम्बद्धता विस्तारण हेतु छात्रहित में मा० कुलाधिपति द्वारा निम्नवत् के साथ पूर्वानुमोदन प्रदान किया गया है।

प्रस्तुत प्रस्ताव हेतु प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार न्यूनतम 18.00 मी० चौड़ा पहुँच मार्ग होना आवश्यक है। स्थल पर विद्यमान पहुँच मार्ग की चौड़ाई (नहर की चौड़ाई सहित) लगभग 13.70 मी० है, जो कि अपेक्षित चौड़ाई से लगभग 23.89 प्रतिशत कम है। उपरोक्त शासनादेश के अनुसार मानकों में 25 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार संबधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित है। प्रस्तावित नर्सिंग होम उत्तराखण्ड राज्य में चिकित्सा शिक्षा विभाग के अन्तर्गत संचालित निजी नर्सिंग संस्थानों के लिए भूमि संबधित मानको के अनुसार उल्लेखित प्रस्तावक संस्था के पास स्पष्ट भू–स्वामित्व की लगभग 3 एकड़ भूमि या कुल 54470.00 वर्ग फीट कवर्ड एरिया का भवन उपलब्ध होना चाहिए, तथा छात्रों की संख्या का अनुपात के आधार पर कवर्ड एरिया का क्षेत्रफल एवं छात्रावास होना चाहिए, उक्त प्रस्तावित नर्सिंग होम की कुल भूमि स्वामित्व उक्त मानकों के अनुसार है। चूंकि प्रश्नगत भवन निर्मित एवं वर्तमान मे शैक्षणिक कार्य हेतु उपयोग मे लाया जा रहा है एवं प्रश्नगत विद्यमान मार्ग के दोनो ओर निजी स्वामित्व की भूमि है, जिस कारण विद्यमान मार्ग की चौड़ाई में वृद्धि की सम्भावना नहीं है। मानचित्र के दृष्टिगत वर्तमान में विद्यमान 13.70 मी० चौड़े मार्ग पर प्रस्तुत उक्त शमन प्रस्ताव के आलोक में जांच पर यह पाया गया कि मेडिकल नर्सिंग कॉलेज हेतु प्रचलित भवन उपविधि के मानकों के अनुसार 18 मी० चौडा मार्ग होना आवश्यक है, परन्तु स्थल पर 13.70 मी० चौडाई में ही मार्ग उपलब्ध है, जो कि मानक से 23.89% कम है। मार्ग की चौडाई भवन उपविधि के अनुरूप न होने के कारण प्रश्नगत निर्माण को शमन किये जाने में कठिनाई को देखते हुये यह आवश्यक है कि मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में शिथिलता प्राप्त हो। चूँकि मार्ग की चौडाई मानक से 25% से कम है। ऐसी स्थिति में उक्त शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 के क्रम में प्रकरण प्राधिकरण की बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम रूद्रपुर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या–660मि0, 661मि0, 693मि0, 676/3मि0 कुल

रकबा–24880.31 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग कॉलेज़ के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया एवं 25 प्रतिशत की सीमा तक मार्ग चौड़ाई में शिथिलीकरण का प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

मद संख्या–20.10

श्री विशाल चौधरी पुत्र श्री मनोज चौधरी निवासी–पटेलनगर, काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम गंगापुर गोसाई, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 125/1/1मि0 व 125/6मि0 रकबा–2031.98 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत प्राईमरी स्कूल के निर्माण की अनुमन्यता के सम्बंध में।

श्री विशाल चौधरी पुत्र श्री मनोज चौधरी निवासी–पटेलनगर, काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम गंगापुर गोसाई, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 125/1/1मि0 व 125/6मि0 रकबा–2031.98 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत प्राईमरी स्कूल के निर्माण किये जाने के सम्बंध में अनुरोध पत्र दिनांक–24.02.2024 प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

नियोजन विभाग की आख्या :–

अवगत कराना है कि काशीपुर महायोजना–2011 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि भू–उपयोग अर्तगत हाईस्कूल स्तर तक की शिक्षण संस्थाये नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति उपरान्त अनुमन्य किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत स्थल गंगापुर गोसाई, तहसील–काशीपुर, जिला–उधमसिंहनगर के खसरा संख्या–125/1/1 मि० व 125/6 मि० के क्षेत्रफल 2031.98 वर्ग मी० का भू–उपयोग कृषि अर्तगत होने के दृष्टिगत काशीपुर महायोजना–2011 के परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमति उपरान्त कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

कृपया विशाल चौधरी पुत्र श्री मनोज चौधरी के प्रार्थना पत्र दिनांक 24.02.2024 का अवलोकन करने का कष्ट करे। जिसमें ख0नं0 125/1/1 व 125/6 मिन, ग्राम–गंगापुर गोसाई, तह०–काशीपुर, जिला–उधमसिंहनगर में प्राईमरी स्कूल का मानचित्र स्वीकृत कराये जाने हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0105/23-24 प्रस्तुत किया गया था। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्राथमिक विद्यालय प्राधिकरण स्तर से अनुमन्य नहीं है। हाईस्कूल स्तर तक की शिक्षण संस्थायें नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत है। उक्त आवेदन पत्र का परिक्षण काशीपुर महायोजना के अनुसार किया गया। आवेदित भूखण्ड का कुल रक्बा 2031.98 वर्ग मी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–कुण्डेश्वरी मार्ग से 140 मी० दूरी पर उत्तर दिशा में प्रधानमंत्री आवास योजना के सामने स्थित है। वर्तमान में उक्त स्थल के उत्तर में काशीपुर–कुण्डेश्वरी मार्ग से 09 मी० पहुँच मार्ग मौके पर स्थित है, दक्षिण में श्रीमती प्रिया चौधरी (उपहारदाता), पूरब में आराजी अमनदीप तथा पश्चिम में

मनोज चौधरी (उपहारदाता) विद्यमान है। इसके साथ ही उक्त स्थल के सामने उत्तर दिशा की ओर प्रधानमंत्री आवास योजना, ग्राम–गंगापुर गोसाईं, काशीपुर का कार्य निर्माणधीन है।

प्रस्तुत प्राईमरी स्कूल का निर्माण G+1 में प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Plot area	2000.00 वर्गमी0	2031.98 वर्गमी0
FSB	7.50 मी0	7.50 मी0
RSB	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB1	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB2	4.50 मी0	4.50 मी0
FAR	1.00	0.64
G.C	35%	32.84 %
Parking	14 ECS	14 ECS
Height of Building	9.00 मी0	7.00 मी0

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बेक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

स्थल के आस–पास आवासीय गतिविधियॉ मौजूद है तथा नगरीय विकास हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

अतः काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में प्राईमरी स्कूल की अनुमन्यता का प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम गंगापुर गोसाईं, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 125/1/1मि0 व 125/6मि0 रकबा–2031.98 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत प्राईमरी स्कूल के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.11

श्री सुखविन्दर सिंह पुत्र श्री सिंगारा सिंह निवासी ग्राम खड़कपुर देवीपुरा तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम गंगापुर गोसाईं तह0 काशीपुर के खसरा नं0 149/7मि0, 149/11मि0, 149/12मि0 व 149/13मि0 कुल रकबा–13660.00, नेट प्लाट एरिया–13083.00 वर्गमी0 में काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में मोटल एवं वे–साईड रेस्टोरेन्ट का मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

श्री सुखविन्दर सिंह पुत्र श्री सिंगारा सिंह निवासी ग्राम खड़कपुर देवीपुरा तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम गंगापुर गोसाईं तह0 काशीपुर के खसरा नं0 149/7मि0, 149/11मि0, 149/12मि0 व 149/13मि0 कुल रकबा–13660.00, नेट प्लाट एरिया–13083.00 वर्गमी0 में काशीपुर महायोजना

2011 के अनुसार कृषि भू—उपयोग में मोटल एवं वे—साईड रेस्टोरेन्ट का मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

नियोजन विभाग का अभिमत

इस कार्यालय के पत्र संख्या—108/USN-0076/2024 दिनांक—21.08.2024 व अनुस्मारक पत्र संख्या—463 दिनांक—04.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत

1. श्री सुखविन्दर सिंह पुत्र श्री सिंगारा सिंह निवासी ग्राम खड़कपुर देवीपुरा तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम गंगापुर गोसाई तह0 काशीपुर के खसरा नं0 149 / 7मि0, 149 / 11मि0, 149 / 12मि0 व 149 / 13मि0 कुल रकबा—13660.00, नेट प्लाट एरिया—13083.00 वर्गमी0 में काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू—उपयोग में मोटल एवं वे—साईड रेस्टोरेन्ट का मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं विक्रय पत्र की प्रति तथा आंशिक सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. आवेदित भूखण्ड का नेट प्लाट एरिया 13083.00 वर्ग मीटर है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना—2011 में प्रश्नगत स्थल से काशीपुर—कुंडेश्वरी रोड पर स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू—उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया है। शासनादेश संख्या—1895 / वी0—10—2016—11 (एल०यू०सी०) / 03—2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 शासनादेश संख्या—1651 / वी—2 / 21 / 11 (एल०यू०सी०) / 2003 दिनांक—06 अक्टूबर 2021 एवं शासनादेश संख्या—1311 / वी—2 / 21—10 (आ0) 2020 दिनांक 26 जुलाई 2020 (छायाप्रति संलग्न) मे महायोजना के कृषि भू—उपयोग से व्यवसायिक भू—उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु उल्लेख किया गया है। स्थल का गूगल कोर्डिनेट (29.209427, 78.99964) है।
3. वर्तमान प्रश्नगत स्थल काशीपुर—कुंडेश्वरी मार्ग पर स्थित है। वर्तमान में स्थल में रेस्टोरेंट व पार्टी हॉल का निर्माण किया जा चुका है। अतः शासनादेश सं0—205988 / 2024 के कम में काशीपुर महायोजना के अनुसार कृषि क्षेत्र में नियंत्रक प्राधिकारी की अनुमति पर मोटल व साईड वे रेस्टोरेंट (न्यूनतम 18 मी चौडे पहूच मार्ग पर) अनुमन्य है।

उपरोक्तानुसार मानचित्र तकनीकी दृष्टि से भवन निर्माण एवं विकाय उपविधि के अनुसार सही पाये गये। अतः प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :— प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार—विमर्श किया गया तथा ग्राम गंगापुर गोसाई, तहसील काशीपुर जिला—ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 125 / 1 / 1मि0 व 125 / 6मि0 रकबा—2031.98 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू—उपयोग अन्तर्गत प्राईमरी स्कूल के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

श्री संजीव प्रकाश व श्री अभय प्रकाश सिंह पुत्रगण स्व0 श्री लालता प्रसाद द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 446/4मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 858.43 वर्गमी0 मे नर्सिंग होम के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि श्री संजीव प्रकाश व श्री अभय प्रकाश सिंह पुत्रगण स्व0 श्री लालता प्रसाद द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 446/4मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 858.43 वर्गमी0 मे नर्सिंग होम के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवेदन के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में विक्रय पत्र एवं उद्धरण खतौनी की प्रति प्रस्तुत की गई है। आवेदनकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में किसी भी प्रकार की सरकारी भूमि विद्यमान नही है, तथा न ही प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है। यदि ऐसी कुछ पाया जाता है, तो उसकी समस्त जिम्मेदारी उनकी होगी।

भू–स्वामित्व अभिलेखों की आख्या के अनुसार आवेदक के पक्ष मे भूमि स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

1. श्री संजीव प्रकाश द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा सं0 446/4, रक्बा 858.43 वर्ग मीटर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर में नर्सिंग होम मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत की–प्लान से भू–उपयोग ज्ञात नहीं हो पा रहा है। अतः भू–उपयोग ज्ञात होने के उपरान्त ही विभागीय मत दिया जाना सम्भव होगा। अतः की प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं ओर फिचर्स तथा मुख्य–मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की–प्लान साथ ही की–प्लान में स्थल तक पहुँच मार्ग के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू–उपयोग एवं जोन स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा।
3. ग्राम के सजरा मानचित्र में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

प्राधिकरण का अभिमतः–

कृपया अवगत कराना है कि श्री संजीव प्रकाश एवं श्री अभय प्रकाश सिंह पुत्रगण स्व0 श्री लालता प्रसाद द्वारा ग्राम–बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 446/4मि0 रकबा–858.43 वर्गमी0 मे नर्सिंग होम के निर्माण हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0077/22-23 की स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन के साथ राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण का अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में विक्रय पत्र एवं उद्धरण खतौनी की प्रति प्रस्तुत की गई है। आवेदनकर्ता द्वारा इस आशय का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गय

है कि प्रश्नगत सम्पत्ति में किसी भी प्रकार की सरकारी भूमि विद्यमान नही है, तथा न ही प्रश्नगत सम्पत्ति के सम्बन्ध में कोई वाद किसी भी न्यायालय में विचाराधीन है। यदि ऐसी कुछ पाया जाता है, तो उसकी समस्त जिम्मेदारी उनकी होगी।

प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर–किच्छा राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रूद्रपुर महायोजना 2031 के मानचित्रानुसार 60 मी0 चौडे महायोजना मार्ग के मध्य बिन्दु से 30 मी0 दूरी न होने के कारण 20.50 मी0 रोड विस्तार के पश्चात आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार उक्त भू–उपयोग के अनुमन्य भू–उपयोग अन्तर्गत नर्सिग होम का निर्माण अनुमन्य नही है। अपितु नर्सिग होम का निर्माण नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य किया गया है।

प्रस्तुत नर्सिग होम का निर्माण बेसमेन्ट के अतिरिक्त ऊपरी चार तलों में प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Width of Road	60 मी0 महायोजना मार्ग	60 मी0 महायोजना मार्ग
Plot area	750 वर्गमी0	858.43 वर्गमी0
FSB	6.00 मी0	6.00 मी0
RSB	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB1	3.60 मी0	3.60 मी0
SSB2	3.60 मी0	3.60 मी0
FAR	1.80	1.10
Parking	19.00	9.00

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

अतः रूद्रपुर महायोजना–2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में नर्सिग होम की अनुमन्यता का प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम–बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 446/4मि0 रकबा–858.43 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना–2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में नर्सिग होम के मानचित्र की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.13

श्री राहुल शर्मा पुत्र श्री सुरेन्द्र शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डिया पिस्तौर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 280/2मि0 में स्थित नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 820.30 वर्गमी0 मे बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध मे।

अवगत कराना है कि श्री राहुल शर्मा पुत्र श्री सुरेन्द्र शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डिया पिस्तौर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 280/2मि0 में स्थित नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 820.30

वर्गमी0 मे बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है।

भू–स्वामित्व अभिलेखों की आख्या के अनुसार आवेदक के पक्ष मे भूमि स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–447/USN-0381/2025 दिनांक–01.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमतः–

कृपया अवगत कराना है कि श्री राहुल शर्मा पुत्र श्री सुरेन्द्र शर्मा द्वारा ग्राम मुण्डिया पिस्तौर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 280/2मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1018.76 वर्गमी0 मे नर्सिंग होम के निर्माण हेतु ऑनलाईन मानचित्र पत्रावली संख्या–USN/NC/0029/24-25 की स्वीकृति हेतु आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में विक्रय पत्र एवं उद्धरण खतौनी की प्रति प्रस्तुत की गई है।

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग बाजपुर महायोजना 2011 के मानचित्रानुसार 45 मी0 चौडे महायोजना मार्ग पर आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत प्रदर्शित है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम के अनुसार उक्त भू–उपयोग के अनुमन्य भू–उपयोग अन्तर्गत नर्सिग होम का कोई उल्लेख नहीं है। अपितु **अस्पताल जिनमें संक्रामक एवं मानसिक रोग का उपचार ना होता हो, का निर्माण अनुमन्य प्राधिकरण बोर्ड से अनुमन्य है।**

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि नर्सिंग होम की अनमुन्यता के सम्बंध में बाजपुर महायोजना 2011, के अनुसार किसी भी भू–उपयोग के अन्तर्गत नर्सिंग होम की अनुमन्यता हेतु उल्लेख नहीं है। चूंकि आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत अस्पताल अनुमन्य है।

अतः उक्त स्थल पर नर्सिंग होम को अस्पताल प्रकृति का माानते हुए प्रस्ताव स्वीकृत करने की संस्तुति की जा सकती है।

प्रस्तुत नर्सिग होम का निर्माण ग्राउन्ड फ्लोर में प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Width of Road	45 मी0 महायोजना मार्ग	33.53 मी0 एवं रोड वाइडनिंग सहित 45.00 मी0
Net Plot area	750 वर्गमी0	820.30 वर्गमी0
Building Height	24.00 मी0	3.00 मी0
FSB	6.00 मी0	6.00 मी0

RSB	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB1	3.60 मी0	3.60 मी0
SSB2	3.60 मी0	3.60 मी0
FAR	1.50	0.25
G.C	50 प्रतिशत अर्थात् 410.15 वर्गमी0	50 प्रतिशत अर्थात् 410.15 वर्गमी0
Parking	4.00 ई0सी0एस0	4.00 ई0सी0एस0

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

अतः बाजपुर महायोजना–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम को अस्पताल प्रकृति का मानते हुए नर्सिंग होम की अनुमन्यता का प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम मुण्डिया पिस्तौर तहसील बाजपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 280/2मि0 में स्थित नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 820.30 वर्गमी0 मे बाजपुर महायोजना के अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम के प्रस्ताव को हॉस्पिटल प्रकृति का मानते हुए स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.14

श्रीमती हर्षिता चौहान पुत्री श्री हरीश चन्द्र चौहान निवासी वार्ड नं0 4, पुराना आवास विकास तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम जसपुर खुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नं0 482मि0 कुल रकबा–1010.00 वर्ग मी0 कृषि भू उपयोग में शैक्षणिक भवन (नर्सरी स्कूल) के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के साथ भूखण्ड के पहुॅच मार्ग में 17 प्रतिशत की शिथिलता का प्रस्ताव।

श्रीमती हर्षिता चौहान पुत्री श्री हरीश चन्द्र चौहान निवासी वार्ड नं0 4, पुराना आवास विकास तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम जसपुर खुर्द तहसील काशीपुर के खसरा नं0 482मि0 कुल रकबा–1010.00 वर्ग मी0 कृषि भू उपयोग में शैक्षणिक भवन (नर्सरी स्कूल) का मानचित्र स्वीकृत किये जाने के साथ भूखण्ड के पहुॅच मार्ग में 17 प्रतिशत की शिथिलता का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है, जो कि काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत है।

नियोजन विभाग का अभिमत

इस कार्यालय के पत्र संख्या–474/USN-0398/2025 दिनांक–06.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत

1. श्रीमति हर्षिता चौहान पुत्री श्री हरीश चन्द्र चौहान नि०–वार्ड नं–4 पुराना आवास विकास तह० काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम मे ग्राम जसपुर खुर्द के ख०सं0–482 मिन कुल रकवा 1010.00 वर्ग मी० भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में कृषि भू उपयोग में नर्सरी स्कूल का मानचित्र स्वीकृत किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं विक्रय पत्र की प्रति तथा आंशिक सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।

2. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा 1010.00 वर्ग मीटर है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल से काशीपुर कुंडश्वरी रोड मार्ग से 175 मी० दूरी पर स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। स्थल का गूगल कोर्डिनेट (29.212703, 78.992809) है।

3. शासनादेश सं0–205988/2024 के कम में काशीपुर महायोजना के अनुसार कृषि क्षेत्र में नियंत्रक प्राधिकारी की अनुमति पर हाई स्कूल स्तर तक शिक्षा संस्थायें अनुमन्य है।

4. वर्तमान मे स्थल के उत्तर में आराजी दीगर सख्स, दक्षिण मे आराजी भरत सिंह, पूरब में 9 मी० चौडा मार्ग दर्शाया गया है परंतु मौके पर 7.5 मी0 चौडा मार्ग है व पश्चिम दिशा में आराजी कुलदीप सिंह स्थित है।

उपरोक्तानुसार मानचित्र तकनीकी दृष्टि से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सही पाया गया।

भवन उपविधियों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र में तकनीकी बिन्दुओं पर आख्या निम्न प्रकार है–:

	उपविधियों के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Plot area	400.00 वर्गमी0	1010.00 वर्गमी0
Road Width	9.00 मी0	7.50 मी0 अर्थात् 17 प्रतिशत छूट प्रस्तावित
FSB	7.50 मी0	7.50 मी0
RSB	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB-1	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB-2	4.50 मी0	4.50 मी0
Height of Building	9.00 मी0	6.30 मी0
FAR	1.00	0.50
Max Ground Coverage	35 %	27.35 %
Parking	07 ECS	07 ECS

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है। उक्त नर्सरी स्कूल के निर्माण से आस–पास के क्षेत्र में कोई नकारात्मक प्रभाव नहीं पड़ेगा।

अतः कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत नर्सरी स्कूल के मानचित्र को स्वीकृति प्रदान किये जाने के साथ पहुँच मार्ग की चौड़ाई में 17.00 प्रतिशत शिथिलता का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रस्ताव स्वीकृत किया गया एवं मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में 17 प्रतिशत की शिथिलता की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.15

श्रीमती सीमा गोयल पत्नी श्री अशोक कुमार गोयल निवासी ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 608मि0, 598मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 4249.67 वर्गमी0 में, जो काशीपुर महायोजना 2011 अन्तर्गत ट्रान्सपोर्ट नगर भू–उपयोग प्रदर्शित है, में अस्पताल के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि श्रीमती सीमा गोयल पत्नी श्री अशोक कुमार गोयल निवासी ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 608मि0, 598मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 4249.67 वर्गमी0 में, जो काशीपुर महायोजना 2011 अन्तर्गत ट्रान्सपोर्ट नगर भू–उपयोग प्रदर्शित है, में अस्पताल के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है।

भू–स्वामित्व अभिलेखों की आख्या के अनुसार आवेदक के पक्ष मे भूमि स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

1. श्रीमती सीमा गोयल पत्नी श्री अशोक कुमार गोयल द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा, तहसील काशीपुर के खसरा सं० 608 मि0, 598 मि० कुल रकबा–4249.67 वर्ग मीटर को काशीपुर महायोजना–2011 में ट्रान्सपोर्ट नगर भू–उपयोग अन्तर्गत दिनांक–15.01.2022 को स्वीकृत होटल भवन मानचित्र स्वीकृत किया जा चुका है, जिसके स्थान पर हॉस्पिटल अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत की–प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र एवं गूगल प्लान में प्रश्नगत स्थल ट्रान्सपोर्ट नगर अन्तर्गत दर्शाया गया है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार ट्रान्सपोर्ट नगर भू–उपयोग अन्तर्गत हॉस्पिटल का निर्माण अनुमन्य नहीं है।

प्राधिकरण का अभिमतः–

कृपया श्रीमती सीमा गोयल पत्नी श्री अशोक कुमार गोयल निवासी ग्राम सरवरखेडा तह० काशीपुर के प्रार्थना पत्र दिनांक–11.12.2024 का अवलोकन करने का कष्ट करे। जिसमें उनके द्वारा ग्राम–सरवरखेडा के ख०सं०–608 मिन, 598 मिन कुल रकवा 4249.67 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू उपयोग ट्रासंपोर्ट नगर के अन्तर्गत है। उक्त भूखण्ड पर मानचित्र संख्या–यू०एस०एन०/एन0सी0/0154/20–21 पूर्व में स्वीकृत है, जिसे हॉस्पिटल/व्यवसायिक भवन की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु पत्र प्रस्तुत किया गया है।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि पूर्व में प्राधिकरण की 12वीं बोर्ड के मद संख्या–12.04 अन्तर्गत श्रीमती सीमा गोयल पत्नी श्री अशोक कुमार गोयल द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर जनपद ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या–598मि0, 608 मि० रकबा–4249.67 वर्गमी0 में होटल भवन निर्माण के सम्बन्ध में बोर्ड द्वारा विचार विमर्श उपरान्त द्वारा सर्वसम्मति से राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त होने की दशा में सैद्धान्तिक सहमति प्रदान की गयी तथा

अनापत्ति प्राप्त होने के उपरान्त अवशेष भूमि की गणना कर तलपट मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में कार्यवाही की जाने का निर्णय लिया गया था। बोर्ड के निर्णय के कम आवेदकगणों द्वारा मानचित्र संख्या–यू०एस०एन० / एन0सी0 / 0120 / 21–22(होटल) स्वीकृत किया गया था। वर्तमान में आवेदगणों द्वारा उक्त स्थल पर होटल को परिवर्तित कर हॉस्पिटल निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

वर्तमान में स्थल पूरब मे 32.00 मीटर चौडे मार्ग हैं। पश्चिम में 22.00 मीटर रोड है, उत्तर मे अशोक गोयल व सीमा देवी का खेत, दक्षिण मे श्रीमती सीमा गोयल का खेत है। यह क्षेत्र मुबैया नगर पालिका से बाहर है। वर्तमान भवन 1 में G+2 भवन 2 में G+4 का स्ट्रक्चर निर्मित है। स्थल का गूगल कोर्डिनेट (29.210607, 78.938726) है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत की प्लान आंशिक मानचित्र एवं गूगल प्लान में प्रश्नगत स्थल काशीपुर महायोजना अनुसार ट्रांसपोर्ट नगर भू उपयोग अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार ट्रांसपोर्ट नगर के अनुषांगिक उपयोग, जो क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक हो, तथा उपरोक्त किसी भी उपयोग के समतुल्य पाया जाये हेतु नियन्त्रक प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य है।

इस सम्बंध में संज्ञान में लाना है कि पूर्व स्वीकृत मानचित्र होटल अन्तर्गत है, जो कि व्यवसायिक प्रकृति का है। उक्त भवन को हॉस्पिटल के अन्तर्गत परिवर्तित करने का अनुरोध किया गया है। हॉस्पिटल शमन करने का प्रस्ताव भी व्यवसायिक प्रकृति का है तथा क्षेत्र के विकास के लिये समान रूप से उपयोगी है। अतः भवन उपविधि के मानकों के अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत प्रस्ताव को हॉस्पिटल अन्तर्गत स्वीकृत / शमन करने की अनुमन्यता का प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 608मि0, 598मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 4249.67 वर्गमी0 में, जो काशीपुर महायोजना 2011 अन्तर्गत ट्रान्सपोर्ट नगर भू–उपयोग प्रदर्शित है, में परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार ट्रांसपोर्ट नगर के अनुषांगिक उपयोग, जो क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक हो, तथा उपरोक्त किसी भी उपयोग के समतुल्य पाया जाये हेतु उपयोगी मानते हुए भवन उपविधि के मानकों के अन्तर्गत पूर्व स्वीकृत प्रस्ताव को हॉस्पिटल अन्तर्गत स्वीकृत / शमन स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.16

श्री मनिन्दर सिंह, जसविन्दर सिंह, राजेन्द्र कुमार कालरा व श्री विनोद आदि द्वारा रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में ग्राम शिमला बहादुर, हनुमान मन्दिर के पीछे रूद्रपुर में लगभग 1.00 एकड़ क्षेत्रफल में छोटे–छोटे भागों में उपविभाजन कर व्यवसायिक बाजार / दुकानों के निर्माण कार्य हेतु प्रस्तुत किये जा रहे मानचित्रों की स्वीकृति के सम्बंध में।

कृपया वाद संख्या–933 / 2024, श्री मनिन्दर सिंह, जसविन्दर सिंह, राजेन्द्र कुमार कालरा व श्री विनोद आदि द्वारा ग्राम शिमला बहादुर, हनुमान मन्दिर के पीछे रूद्रपुर में लगभग 1.00 एकड़

क्षेत्रफल में व्यवसायिक बाजार/दुकानों का निर्माण कार्य किये जाने पर उक्त वाद योजित किया गया था, जिन्हे नियमानुसार सील आदेश पारित है। उक्त अनाधिकृत दुकानों में 08 पत्रावली स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये थे, पत्रावली संख्या–यू0एस0एन0/सीसी/0029/24–25,मीनूरानी, यू0एस0एन0/सीसी/0027/24–25, रीता वर्टस, यू0एस0एन0/सीसी/0025/24–25, भरत भूषण, यू0एस0एन0/ सीसी/0022/24–25, सुजीत सिंह, यू0एस0एन0/ सीसी/0020/24–25, रीता वट्स, यू0एस0एन0/ सीसी/0021/24–25, विकास चुग, यू0एस0एन0/ सीसी/0023/24–25, विनोद कुमार एवं यू0एस0एन0/ सीसी/0024/24–25, राजेन्द्र सिंह के नाम मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये है। यह भी संज्ञान में आया है कि एक भू–स्वामी के पास 10 दुकान से अधिक का भूखण्ड उपलब्ध नही है।

उक्त के कम में अवगत कराना है कि उक्त क्षेत्र वर्तमान लागू महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू उपयोग अन्तर्गत आता है। जिस पर विपक्षी व्यवसायिक/दुकानों का निर्माण किया गया है, जो भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य नही है। उक्त के अतिरिक्त यह भी अवगत कराना है कि **रूद्रपुर महायेाजना–2031 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अध्याय–6 मे विभिन्न परिक्षेत्रों के विनियमनों के अन्तर्गत जिनका वर्गीकरण किया गया है उनमें अनुमन्य उपयोग सहित एवं वह उपयोग, जो नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य है, को पारिभाषित किया गया है,जबकि अन्य समस्त अपरिभाषित उपयोग जो इस वर्गीकरण में उल्लिखित नहीं है, निषिद्ध होंगे।** उक्त के अतिरिक्त रूद्रपुर महायेाजना–2031 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अध्याय–6 आवासीय के 6.1.1 (क) अनुमन्य उपयोग के बिन्दु संख्या–8 में दैनिक उपयोग की दुकानें (संलग्न सूची के अनुसार) अधिकतम 10 दुकानें

संलग्नक–1

आवासीय क्षेत्र मे अनुमन्य दैनिक उपयोगिताओं की दुकानों की सूची

1. जनरल मर्चेन्ट
2. स्टेशनरी
3. हेयर कटिंग
4. पान– बीडी सिगरेट
5. सब्जी
6. मेडिकल स्टोर
7. मिठाई एवं पेय पदार्थ, दुग्ध विकय केन्द्र
8. सस्ते गल्ले की दुकान
9. टेलीफोन, प्राईवेट पी0सी0ओ0
10. रेडीमेट गॉरमेन्टस
11. सौन्दर्य प्रसाधन, ब्यूटी पार्लर
12. टेलरिंग
13. घडी साज
14. कढाई बुनाई एवं पेन्टिग
15. केबल टी0वी0 स्टेशन, विडियो पार्लर

उपरोक्त के कम में अवगत कराना है कि रूद्रपुर महायोजना–2031 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार उपरोक्त संलग्नक–1 के अनुसार आवासीय क्षेत्र मे अनुमन्य दैनिक उपयोगिताओं की दुकानों का नियत्रंक प्राधिकारी की सहमति के उपरांत ही स्वीकृत किया जा सकता है। उक्त भूखण्डों के आवेदकों के द्वारा मानचित्र/शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। कर्मिशियल ले–आउट के संबंध में कोई मानक उपलब्ध नहीं है। प्रस्तुत दुकानों के प्रस्ताव भवन उपविधि के मानकों को पूरा करते है। कोई भी प्रस्ताव एक भवन स्वामी के सापेक्ष 10 से अधिक नहीं है।

अतः प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा प्रस्ताव उडा/शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या–20.17

श्री नीरज कुमार सिंह पुत्र श्री जय प्रकाश सिंह द्वारा ग्राम फुलसुंगा तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 284, 286 व 287मि0 कुल रकबा–8047.00 वर्गमी0 में से 4030.00 वर्गमी0 भूमि जो रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर भवन निर्माण सम्बंधित सामग्री के भण्डारण हेतु गोदाम के मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

श्री नीरज कुमार सिंह पुत्र श्री जय प्रकाश सिंह द्वारा ग्राम फुलसुंगा तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 284, 286 व 287मि0 कुल रकबा–8047.00 वर्गमी0 में से 4030.00 वर्गमी0 भूमि जो रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग पर भवन निर्माण सम्बंधित सामग्री के भण्डारण हेतु गोदाम के मानचित्र स्वीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। भू–स्वामित्व अभिलेखों से भू–स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नियोजन विभाग का अभिमत

इस कार्यालय के पत्र संख्या–496/USN-0418/2025 दिनांक–12.03.2025 के माध्यम से पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत

प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 के अन्तर्गत 24.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से लगा हुआ है। स्थल का भू–उपयोग आवासीय के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय क्षेत्रों में भवन निर्माण सामग्री भण्डारण, कोयल व लकड़ी के टाल अनुमन्य है।

प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Net Plot area	2000.00 वर्गमी0	3828.50 वर्गमी0
FSB	12.00 मी0	12.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB2	6.00 मी0	6.00 मी0

FAR	2.20	0.63
G.C	40%	36.23 %
Parking	16 ECS	16 ECS
Height of Building	30.00 मी0	9.00 मी0

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0एए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है।

चूँकि प्रस्तावित व्यवसायिक निर्माण 24.00 मी0 महायोजना मार्ग से लगा हुआ है तथा जिसका भूखण्ड क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 से अधिक अर्थात् 3828.50 वर्गमी0 है तथा महायोजना रूद्रपुर के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–6.1.1 ख(9) के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से प्रस्तावित कार्य भवन निर्माण सामग्री भण्डारण हेतु गोदाम का निर्माण अनुमन्य है।

अतः प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख संस्तुति सहित विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम फुलसुंगा तह0 रूद्रपुर के खसरा नं0 284, 286 व 287मि0 कुल रकबा–8047.00 वर्गमी0 में से 4030.00 वर्गमी0 भूमि जो रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के है, में भवन निर्माण सम्बंधित सामग्री के भण्डारण हेतु गोदाम के मानचित्र स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.18

श्रीमती ममता पत्नी श्री रमेश द्वारा ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 98मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1175.00 वर्गमी0 मे बी0पी0सी0एल0 के फिलिंग स्टेशन के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध मे।

अवगत कराना है कि श्रीमती ममता पत्नी श्री रमेश द्वारा ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 98मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1175.00 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–10221/न्याय अनुभाग–चतुर्थ–(27)/24 दिनांक–25.07.2024 महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र, ऊधमसिंह नगर, मुख्य अग्निशमन अधिकारी ऊधमसिंह नगर, जिला पूर्ति अधिकारी ऊधमसिंह नगर, अधिशासी अभियन्ता लोक निर्माण विभाग रूद्रपुर, अधिशासी अभियन्ता विद्युत वितरण खण्ड रूद्रपुर से प्राप्त आख्याओं के आधार पर अनुबन्धात्मक अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ स्वामित्व सम्बंधी उद्धरण खतौनी के साथ दानपत्र की प्रति एवं राजस्व विभाग द्वारा प्रदत्त सजरा प्लान प्रस्तुत किया गया है।

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

राजस्व विभाग की आख्या :–

राजस्व ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर खतौनी फसली 1430–1435 के खाता संख्या 398, संलग्न आर–6 नकल के खसरा संख्या 98मि0 रकबा–0.1175 है0 भूमि श्रीमती ममता पत्नी श्री रमेश लाल निवासी 41/1 आवास विकास रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के नाम श्रेणी–1(क) संक्रमणीय भूमिधारों के अधिकार में दर्ज माल अभिलेख है। उक्त भूमि पर फिलिंग स्टेशन मानचित्र प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व के सम्बंध में वर्तमान में राजस्व न्यायालय में कोई वाद विचाराधीन होना खतौनी में अंकित नहीं है। प्रस्तावित भूमि में संलग्न फिलिंग स्टेशन मानचित्र को स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु इस स्तर से कोई आपत्ति प्रतीत नहीं होती है।

नगर नियोजन विभाग की आख्या:–

आवेदिका श्रीमती ममता पत्नी श्री रमेश द्वारा ग्राम फलसुंगी तहसील रूद्रपुर जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं० 98मि० कुल रक्बा 1175.00 वर्ग मीटर में पेट्रोल पम्प स्थापित करना चाहती है। स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है। परिक्षेत्रीय विनियमन में आवासीय भू–उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुमन्य नहीं है। प्राधिकरण बोर्ड बैठक की अनुमति उपरान्त पेट्रोल ६ डीजल फिलिग, सर्विस सेंटर बशर्ते कि वह 30.00 मी० व उससे अधिक मार्ग पर स्थित हो अनुमन्य है के सम्बन्ध में आख्या निम्नवत है:–

1. प्रस्तुत पत्र के साथ पेट्रोल पम्प से सम्बन्धित मानचित्र प्रस्तुत नहीं है।
2. उपरोक्त के क्रम में अवगत कराना है कि महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन में संशोधन का अधिकार शासन को निहित है।

प्राधिकरण का अभिमत:–

कृपया पत्रावली के दाहिनी ओर संलग्न श्रीमती ममता पत्नी श्री रमेश द्वारा ग्राम फुलसुंगी तहसील रूद्रपुर के ख0न0 98मि0 रकबा–1175 वर्ग मी में रोड वाइनडिंग 150.00 वर्ग मी को छोडते हुये नेट भूखण्ड क्षेत्रफल 1025.00 भूमि में जो रूद्रपुर महायोजना अनुसार आवासीय भू–उपयोग फिलिंग स्टेशन के साथ मार्ग में शिथिलता हेतु प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। स्थल का स्थलीय निरीक्षण किया गया। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रूद्रपुर महायोजना–2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत पैट्रोल पम्प का निर्माण नियत्रंक प्राधिकारी अर्थात प्राधिकरण बोर्ड से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल वर्तमान मे 24.00 मी० चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग में स्थित है। किन्तु महायोजना के आवासीय क्षेत्र के 30.00 मी0 महायोजना मार्ग पर पेट्रोल पम्प प्राधिकरण बोर्ड से अनुमन्य है।

नगर निगम सीमा के अन्तर्गत दो पेट्रोल पम्पो के मध्य दूरी 300 मी0 होना आवश्यक है। वर्तमान में प्रस्तावित पेट्रोल पम्प के दाई–बाई ओर 300 मी तक कोई भी पेट्रोल पम्प विद्यमान नही है। उक्त भूखण्ड में से 25 मी0 गुणा 47 मी0 अर्थात 1175 वर्ग मी में 24 मी महायोजना मार्ग की चौड़ाई पर पेट्रोल पम्प अर्थात फिलिंग स्टेशन अनुमति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। पेट्रोल पम्प के निर्माण हेतु तकनीकी आख्या निम्नानुसार है:–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Width of Road भवन उपविधि के अनुसार	30 मी0 रूद्रपुर महायोजना मार्ग के आवासीय जोन में पेट्रोल पम्प अनुमन्य। नगरीय क्षेत्र में 18.0 मी0 मार्ग पर पेट्रोल पम्प अनुमन्य	24 मी0 महायोजना मार्ग
Plot area	30 मी0 x 30 मी0	25 मी0 X 47 मी0
Buffer strip	लम्बाई–12.00 मी0, चौड़ाई–3.00 मी0	लम्बाई–7.00 मी0, चौड़ाई–3.00 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	0.05
Parking	80.00 वर्गमी0	80.00 वर्गमी0
Crossing / T Junction	न्यूनतम 100 मी0	211.00 मी0

आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पत्रावली में निम्नलिखित विभागों से अनापत्ति प्राप्त है, जो निम्नानुसार है–01–महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, ऊधमसिंहनगर के पत्रांक संख्या–183/जि0उ0के0/रिटेल आउटलेट/2024–25, दिनांक–22.05.2024 प्रस्तुत किया गया है। 02–तहसीलदार रूद्रपुर के पत्र संख्या–3852/सात–र0का0/2024, दिनांक–18.05.2024 प्रस्तुत किय गया है। 03–कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी के पत्र संख्या–282 न–2/एफ0एस0/ऑनलाईन/2024, दिनांक–11.05.2024 द्वारा प्रस्तुत की गई है। 04–कार्यालय अधिशासी अभियंता, प्रान्तीय खण्ड लो0नि0वि0 रूद्रपुर के पत्र संख्या–1101/1 सी0बी0 दिनांक–14.05.2024 प्रस्तुत की गई है। 05–कार्यालय नगर आयुक्त नगर निगम रूद्रपुर के कार्यालय पत्र संख्या–448/नजूल अनु0/2024–25, दिनांक–21.05.2024 की अनापत्ति प्रस्तुत की गई है। मानचित्रों की तकनीकी जॉच करने पर सैटबैक, एफ0ए0आर0, पार्किंग क्षेत्रफल, भूखण्ड क्षेत्रफल, पहुँच मार्ग प्रचलित लागू भवन उपविधि के अनुसार नियमानुसार है, जो तकनीकी आधार पर सही पाया गया है।

उपरोक्तुनसार मानचित्र तकनीकी दृष्टि से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सही पाया गया है किन्तु रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय क्षेत्र में 30.00 मी0 महाायोजना मार्ग पर पेट्रोल पम्प अनुमन्य है जबकि प्रस्तावित भूखण्ड रूद्रपुर महायोजना 2031 के आवासीय क्षेत्र में 24.00 मी0 मार्ग पर स्थित है।

अतः भवन उपविधि के मानको को पूरा करने के दृष्टिगत रूद्रपुर महायोजना 2031 के आवासीय क्षेत्र में 24.00 मी0 मार्ग पर पेट्रोल पम्प की अनुमति दिये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव प्राधिकरण के 20वीं बोर्ड बैठक के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

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 प्रस्ताव उडा/शासन को सन्दर्भित करने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या–20.19

श्री रोहित मित्तल पुत्र स्व0 श्री अनन्त राम द्वारा ग्राम रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 379मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1600.20 वर्गमी0 मे आई0ओ0सी0एल0 के पैट्रोल पम्प के निर्माण की स्वीकृति के सम्बंध मे।

अवगत कराना है कि श्री रोहित मित्तल पुत्र स्व0 श्री अनन्त राम द्वारा ग्राम रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 379मि0 में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 1600.20 वर्गमी0 मे आई0ओ0सी0एल0 के पैट्रोल पम्प के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवेदन पत्र के साथ आवेदक द्वारा जिलाधिकारी ऊधमसिंह नगर द्वारा प्रदत्त कार्यालय पत्र संख्या–6708/न्याय अनुभाग–चतुर्थ–(27)/23 दिनांक–14.03.2023 महाप्रबन्धक जिला उद्योग केन्द्र, ऊधमसिंह नगर, मुख्य अग्निशमन अधिकारी ऊधमसिंह नगर, जिला पूर्ति अधिकारी ऊधमसिंह नगर, अधिशासी अभियन्ता विद्युत वितरण खण्ड रूद्रपुर, परियोजना प्रबन्धक, एन0एच0ए0आई0 रूद्रपुर से प्राप्त आख्याओं के आधार पर अनुबन्धात्मक अनापत्ति प्रमाण पत्र के साथ स्वामित्व सम्बंधी दाखिल खारिज एवं रजिस्ट्री की प्रति एवं राजस्व विभाग द्वारा प्रदत्त सजरा प्लान प्रस्तुत किया गया है।

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

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

1. श्री रोहित मित्तल पुत्र स्व० श्री अनन्त राम द्वारा ग्राम व तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 379मि० कुल रक्बा 3065.72 वर्ग मीटर नेट प्लाट एरिया 1600.20 वर्ग मीटर अन्तर्गत फिलिंग स्टेशन इण्डियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड की स्थापना हेतु।
2. प्रस्तुत की–प्लान में प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर–किच्छा मार्ग पर किच्छा बाईपास से 345 मी० पश्चात दर्शाया गया है। भूखण्ड से कासिंग/टी–जंक्शन की दूरी 101.00 मी० पश्चिम की ओर 16.70 मी० विद्यमान चौडी रोड दर्शाई गई है।
3. रूद्रपुर–किच्छा (राष्ट्रीय राजमार्ग) मार्ग रूद्रपुर महायोजना में 60.00 मी० प्रस्तावित है। मार्ग मध्य से 30.00 मी० पश्चात भूखण्ड का प्रस्ताव दिया गया है।
4. की–प्लान व आशिक महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना में औद्योगिक (उद्योग) भू–उपयोग अन्तर्गत दर्शाया गया है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्रावधानानुसार औद्योगिक (उद्योग) भू–उपयोग अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अन्तर्गत पेट्रोल/डीजल फिलिंग स्टेशन, सर्विस सेन्टर अनुमन्य है। यद्यपि स्थल की स्थिति हेतु की प्लान में प्रदर्शित दूरियों का प्राधिकरण स्तर से भौतिक सत्यापन उपरान्त ही भू–उपयोग आख्या अन्तिम मानी जायेगी। प्रस्तुत मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्ड का आकार 35.00 मी0 X 45.72 मी0=1600.20 वर्ग मी० दर्शाया गया है। इसके अन्तर्गत 12.00 X 4.00 मी० = 48.00 वर्ग मी० के भवन का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। इस प्रकार एफ०ए०आर० 0.29 प्रस्ताव किया गया है।

5. प्रस्तुत मानचित्र में भवन उपविधि के विन्दु सं० 7.14 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार पहुँच मार्ग, भूखण्ड का आकार, सेट बैंक, बफर स्ट्रिप, एफ०ए०आर० व पार्किंग का प्रस्ताव दिया गया है।

अतः प्रस्तुत फिलिंग स्टेशन स्थापित किये जाने हेतु मानचित्र पर प्रारम्भिक अनापत्ति निम्न वर्णित प्रतिबन्धों/कार्यवाही को पूर्ण किये जाने के अधीन निर्गत की जाती है :–

(i) प्रस्तावित भूखण्ड के भू–स्वामित्व एवं इसके अन्तर्गत चक मार्ग, नाला, गूल आदि राजकीय भूमि नहीं होने के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर से पुष्टि की जानी आवश्यक होगी। साथ ही मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति आवश्यक होगी।

(ii) भूखण्ड से क्रासिंग/टी–जंक्शन की दूरी 101.00 मी० दर्शाई गई है। उक्त की पुष्टि प्राधिकरण स्तर से आवश्यक होगी।

(iii) प्रस्तावित फिलिंग स्टेशन की स्थापना से पूर्व उपविधिनुसार अग्नि सुरक्षा हेतु अग्निशमन विभाग की अनापत्ति प्राप्त करना आवश्यक होगा।

(iv) उपविधिनुसार छोड़े गये सेट बैंक तथा बफर स्ट्रिप से फ्यूल प्वाइंट की दूरी तक कोई भी निर्माण अनुमन्य नहीं होगा।

(v) उपरोक्त के अतिरिक्त भारतीय पेट्रोलियम तथा एक्सप्लोसिव अधिनियम के समस्त प्राविधान लागू होगें।

(vi) फिलिंग स्टेशन के 50.00 मी० अर्धव्यास में आवासीय भवन, स्कूल/कॉलेज, अस्पताल इत्यादि अनुमन्य नहीं होगें, जिस हेतु एन०जी०टी० के समस्त प्रावधान लागू होगें। इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह सुनिश्चित किया जाना आवश्यक होगा कि स्थल पर 50.00 मी० के अर्ध–व्यास में इस प्रकार के निर्माण अवस्थित न हो तथा भविष्य में भी स्वीकृत नहीं किए जायेंगे।

उक्त के अतिरिक्त अन्य समस्त अग्रिम कार्यवाही/जाँच एवं औपचारिकतायें भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) के अनुसार तथा शुल्क से सम्बन्धित निर्देशों/शासनादेशों का अनुपालन प्राधिकरण स्तर से सुनिश्चित कराया जाना आवश्यक होगा।

प्राधिकरण का अभिमतः–

श्री रोहित मित्तल पुत्र श्री अनन्त राम मित्तल को इंडियन ऑयल कॉर्पोरेशन लिमिटेड, देहरादून एल0ओ0वाई0 के आधार पर पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई है, प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रूद्रपुर महायोजना–2031 के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पैट्रोल पम्प का निर्माण नियत्रंक प्राधिकारी अर्थात प्राधिकरण बोर्ड से अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। प्रश्नगत स्थल वर्तमान मे 60.00 मी० चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग में स्थित है एवं प्रश्नगत स्थल नगर निगम रूद्रपुर सीमा के अन्तर्गत आता है। नगर निगम सीमा के अन्तर्ग दो

पेट्रोल पम्पो की दूरी 300 मी0 होना आवश्यक है। वर्तमान में प्रस्तावित पेट्रोल पम्प के दाई–बाई ओर 300 मी0 तक कोई भी पेट्रोल पम्प विद्यमान नही है। प्रश्नगत भूखण्ड के फ्री–होल्ड के सम्बन्ध में अवगत कराया जाना है कि नगरीय क्षेत्र रूद्रपुर में राजस्व ग्राम रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर के खसरा संख्या–379 मि0 के मध्य मौहल्ला औद्योगिक क्षेत्र वार्ड नम्बर 12 स्थित सन्दर्भित पट्टागत अवैध कब्जागत नजूल भूखण्ड संख्या–16/2 आईए पैमाईश 220'x 150' फिट अर्थात 3065.70 वर्गमी0 मुख्य मार्ग 60 मी0 के उपरांत फ्री–होल्ड किया गया है। उक्त भूखण्ड में से 35 मी0 गुणा 45.72 मी0 अर्थात 1600.20 वर्गमी0 में 60 मी0 मार्ग की चौड़ाई पर पेट्रोल पम्प अर्थात फिलिंग स्टेशन अनुमति हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। पेट्रोल पम्प के निर्माण हेतु तकनीकी आख्या निम्नानुसार है:–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Width of Road	18 मी0	60 मी0 महायोजना मार्ग
Plot area	30 मी0 X 30 मी0	35 मी0 X 45.72 मी0
Buffer strip	लम्बाई–12.00 मी0, चौड़ाई–3.00 मी0	लम्बाई–12.00 मी0, चौड़ाई–3.00 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	0.029
Parking	80.00 वर्गमी0	80.00 वर्गमी0
Crossing / T Junction	न्यूनतम 100 मी0	101.15 मी0

आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र पत्रावली में निम्नलिखित विभागों से अनापत्ति प्राप्त है, जो जिलाधिकारी महोदय ऊधमसिंहनगर को सम्बोधित है, की छायाप्रति संलग्न कर प्रस्तुत की गई है। 01–महाप्रबन्धक, जिला उद्योग केन्द्र, ऊधमसिंहनगर के पत्रांक संख्या–133/जि0उ0के0/2017–18, दिनांक–13.04.2017 प्रस्तुत किया गया है। 02–अधिशासी अभियंता, उत्तराखण्ड पावर कॉरपोरेशन लिमिटेड के पत्रांक संख्या–3133/वि0वि0खण्ड(रू0)/का.अधि., दिनांक–02.09.2023 प्रस्तुत की गई है। 03–तहसीलदार रूद्रपुर। 04–कार्यालय मुख्य अग्निशमन अधिकारी के पत्र संख्या–122 न–2/एफ0एस0/ऑनलाईन/2022, दिनांक–25.03.2023 द्वारा प्रस्तुत की गई है। 05–उपायुक्त/जिला पूर्ति अधिकारी, ऊधमसिंह नगर के पत्र संख्या–159/जि0पू0आ0/पेट्रो0अनु0/2023–24, दिनांक–02.05.2023 द्वारा प्रस्तुत की गई है। 05–पूर्ति निरीक्षक, रूद्रपुर के कार्यालय पत्र संख्या–131/जिपूअ/पेट्रोलियम अनुभाग/2023–24, दिनांक–28.04.2023।

मानचित्रों की तकनीकी जॉच करने पर सैटबैक, एफ0ए0आर0, पार्किंग क्षेत्रफल, भूखण्ड क्षेत्रफल, पहुँच मार्ग प्रचलित भवन उपविधि के अनुसार है, जो तकनीकी आधार पर सही पाया गया है।

उपरोक्तानुसार मानचित्र तकनीकी दृष्टि से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सही पाया गया है। अतः प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए **PESO** के मानकों का परीक्षण एवं मुख्य मार्ग से प्रवेश एवं निकास से यातायात पर पड़ने वाले प्रभाव सम्बंधी आख्या प्राप्त कर आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.20

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 पहुँच 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 पहुँच 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 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।

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 पहुँच 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 दिनांकः 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।

दिनांक–13.06.2024 को आहूत प्राधिकरण की 18वीं बोर्ड बैठक का निर्णय :–

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।

18वीं बोर्ड बैठक में दिये गये निर्णय के अनुपालन में संयुक्त स्थल निरीक्षण रिपोर्ट निम्नवत् है :–

कृपया जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंहनगर के 18वीं बोर्ड बैठक में मद संख्या–18.16 जिसमें श्री रविन्द सिंह बिष्ट, प्रबन्धक चाणक्य सोसाइटी ऑफ लीगल स्टडीज द्वारा ग्राम भमरौला, रूद्रपुर ऊधमसिंहनगर के खसरा नम्बर–592 मि० रकबा 10120.00 वर्गमी0 में

आवासीय भू–उपयोग में शैक्षणिक भवन (चाणक्य लॉ कॉलेज) एवं सड़क के मानक में 25 प्रतिशत की शिथिलता प्रदान किये जाने प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया गया 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 मी० मार्ग होना आवश्यक है। स्थल पर 18.00 मी० चौडा पहुंच उपलब्ध नही है। पहुँच मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में सिंचाई विभाग की आख्या अनुसार नहर मलसा के मध्य से सजरे के अनुसार 07 मी० बाये व 07 मीटर दाये है, कुल 14.00 मीटर है। स्थल किच्छा–रूद्रपुर मुख्य मार्ग से लगभग 200 मी की दूरी पर स्थित है तथा मानक अनुसार अपेक्षित चौड़ाई से 22.22 प्रतिशत कम है। शासनादेश के अनुसार मानकों में प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होने के कारण प्रकरण प्राधिकरण की 18 वीं बोर्ड बैठक के सम्मुख प्रस्तुत किया गया।

प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किये जाने के उपरांत यह निर्णय लिया गया कि स्थल पर वास्तविक पहुँच मार्ग के सम्बन्ध में सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंहनगर, राजस्व विभाग रूद्रपुर, अग्निशमन विभाग, ऊधमसिंहनगर, सिंचाई विभाग, रूद्रपुर की संयुक्त समिति गठित करते हुये जॉच कराये जाने के निर्देश दिये गये थे।

दिये गये निर्देश के कम में संयुक्त स्थलीय निरीक्षण किया गया। स्थल निरीक्षण दौरान मौके पर रोड की चौडाई क्रमशः 10.30 मी नाले सहित, 6.80 मी० के उपरांत लगभग 2.30 मी0 नाला, 7. 90 मी0 के बाद नालाध्नहर, 6.30 मी० के बाद नाला/नहर, 10.30 मी के बाद नाला/नहर लगभग 3.60 मी0 7.50 मी० के बाद लगभग 3.30 मी० नाला/नहर, 7.60 मी० के उपरांत नाला/नहर लगभग 3.20 मी० मुख्य मार्ग किच्छा रूद्रपुर मार्ग से स्थल की ओर लगभग 4.90 मी० पक्का रास्ता के बाद नाला विद्यमान पाया गया। उपरोक्त के अतिरिक्त नालाध्नहर की चौडाई मौके पर लगभग 2. 40 मी0, 4.50मी0, 2.30 मी, 5.00 मी, औसतनः 2.40 मी अधिकतम 5.00 मी पाया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तावित भूखण्ड के आगे 10 मी0 चौडा मार्ग उसके उपरांत 2.40 मी चौडा नाला तथा नाले उपरांत 4.00 मी रिक्त भूखण्ड, नाला/नहर पट्टी विद्यमान है अर्थात भूखण्ड के अग्र भाग में कुल रोड की चौडाई 10.00 मी02.40 मी० (नाला)4.00 मी० (नाला/नहर पट्टी) = 16.40 मी०

संयुक्त स्थल निरीक्षण आख्या के अनुसार भूखण्ड के अग्रभाग में कुल रोड की चौडाई 16.40 मी0 है, जो कि प्रचलित भवन उपविधि के मानक अनुसार न्यूनतम 18.00 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग होना आवश्यक है। स्थल पर विद्यमान मार्ग की चौड़ाई मानक अनुसार अपेक्षित चौड़ाई से 8.89 प्रतिशत कम है। शासनादेश के अनुसार मानकों में 25 प्रतिशत तक मार्ग में शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होने के कारण प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड बैठक के सम्मुख विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रस्ताव स्वीकृत किया गया एवं मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में 8.89 प्रतिशत की शिथिलता की आवश्यकता के दृष्टिगत 10 प्रतिशत की सीमा तक शिथिलता प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.21

श्रीमती विमल शर्मा पत्नी श्री अरविन्द शर्मा एवं श्रीमती रचना माथुर पत्नी श्री शतान्शु माथुर निवासी–मौहल्ला खालसा, काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम कुंडा, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 391, 396/1, 396/2मि0 रकबा–17513.00 वर्गमी0 भूमि

को काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में नर्सिंग मेडिकल कॉलेज़ के निर्माण की अनुमन्यता के साथ भूखण्ड क्षेत्रफल में शिथिलता प्रदान किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती विमल शर्मा पत्नी श्री अरविन्द शर्मा एवं श्रीमती रचना माथुर पत्नी श्री शतान्शु माथुर निवासी–मौहल्ला खालसा, काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम कुंडा, तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 391, 396/1, 396/2मि0 रकबा–17513.00 वर्गमी0 भूमि को काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में नर्सिंग मेडिकल कॉलेज के निर्माण को शमन किये जाने के साथ भूखण्ड क्षेत्रफल में शिथिलता प्रदान किये जाने के सम्बंध में अनुरोध पत्र दिनांक–03.01.2024 प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा स्वामित्व सम्बंधी अभिलेख तथा साईट प्लान प्रस्तुत किया गया है।

नियोजन विभाग की आख्या :–

अवगत कराना है कि काशीपुर महायोजना–2011 के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि भू–उपयोग अर्तगत हाईस्कूल स्तर तक की शिक्षण संस्थाये नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति उपरान्त अनुमन्य किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत स्थल गंगापुर गोसाई, तहसील–काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर के खसरा संख्या–125/1/1 मि० व 125/6 मि० के क्षेत्रफल 2031.98 वर्ग मी० का भू–उपयोग कृषि अर्तगत होने के दृष्टिगत काशीपुर महायोजना–2011 के परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण बोर्ड से अनुमति उपरान्त कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रश्नगत स्थल का भू उपयोग काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अंतर्गत आता है। परिक्षेत्रीय विनियमन अनुसार कृषि भू उपयोग के अंतर्गत नर्सिंग मेडिकल कॉलेज प्राधिकरण से अनुमन्य नही है। विशिष्ट शिक्षण संस्थायें जैसे मेडिकल, तकनीकी तथा उच्च स्तरीय शिक्षण संस्थान काशीपुर महायोजना–2011 की जोनिंग के अनुसार नियंत्रक प्राधिकारी के अनुमति पर अनुमन्य है।
2. आवेदित स्थल पर नर्सिंग मेडिकल कॉलेज शिक्षण संस्थान सुचारू है, जो कि नियंत्रक प्राधिकारी की स्वीकृति से अनुमन्य उपयोग अंतर्गत आता है। उक्त आवेदन का परीक्षण काशीपुर महायोजना के अनुसार किया गया। आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा विक्रय पत्र के अनुसार 17513.00 वर्ग मी0 है। वर्तमान में स्थल पर भूतल, प्रथम तल का निर्माण कार्य किया जा चुका है तथा द्वितिय तल प्रस्तावित किया गया है।
3. प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–जसपुर मार्ग पर स्थित है, जिसकी चौडाई 50 मी0 है एवं मौके पर रोड की चौडाई 30 मी0 है। उक्त स्थल पर पहुँच मार्ग की चौडाई 18 मी0 है। उक्त प्रश्नगत स्थल के दक्षिण मे राष्ट्रीय राजमार्ग 74, पूरब में आराजी हरदेव सिंह तथा पश्चिम में आराजी मनीष अग्रवाल, अरूणलता, मीना गम्भीर व शौकत अली व नाली विद्यमान है। प्रस्तावित स्थल का गूगल कोर्डिनेट 29. 234745, 78.922131 है।

4. प्रस्तुत प्राईमरी स्कूल का निर्माण G+1 निर्माणाधीन है, तथा द्वितीय तल प्रस्तावित किया गया है। प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Plot area	20000.00 वर्गमी0	17513.00 वर्गमी0
FSB	15.00 मी0	15.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB2	6.00 मी0	7.50 मी0
FAR	1.00	0.72
G.C	35%	27%
Parking	78 ECS	78 ECS
Height of Building	30.00 मी0	12.00 मी0

उपरोक्त तालिका अनुसार सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

स्थल का भूखण्ड क्षेत्रफल मात्र 17513.00 वर्गमी0 उपलब्ध है, जो कि भवन निर्माण, एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुरूप नहीं है। भवन निर्माण एंव विकास उपविधि के अनुसार नर्सिंग मेडिकल कालेज को नियंत्रक प्राधिकारी की अनुमति से किया जा सकता है जिसमें भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 20000.00 वर्गमी0 होना आवश्यक है।

आवेदक द्वारा उक्त पत्र में शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 का सन्दर्भ देते हुए यह कथन किया गया है कि भवन निर्माण और विकास उपविधि के मानकों में 25% तक की शिथिलता का अधिकार प्राधिकरण को दिया गया है। उनके भूखण्ड क्षेत्रफल में 12.43 % शिथिलता की आवश्कता है, जो राज्य सरकार के शिथिलता के अधिकार में आता है।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 दिनांक 26.07.2021 के पृष्ठ 2 बिन्दु संख्या–02 अन्तर्गत निम्न प्राविधान किया गया है।

1. 25% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार संबंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होगा।
2. 25-50% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड में निहित होगा।
3. 50% से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार में निहित होगा।

परन्तु मानकों में उपरोक्तानुसार शिथिलीकरण की अनुमन्यता अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक् जॉचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही प्रदान की जायेगी।

प्रस्तुत प्रस्ताव मे आवश्यक भूखण्ड क्षेत्रफल मे 12.43 प्रतिशत की कमी है। भवन उपविधि के मानकों मे 25 प्रतिशत की शिथिलता का अधिकार राज्य सरकार मे निहित है।

स्थल के लगभग 300 मी0 की दूरी पर मध्यम घनत्व आवासीय गतिविधियां मौजूद है तथा क्षेत्रीय विकास हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है। काशीपुर महायोजना 2011 जोनिंग के अनुसार उपरोक्त स्थल के मानकानुसार संस्तुति की जा सकती है।

अतः काशीपुर महायोजना–2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में नर्सिंग मेडिकल कालेज की अनुमन्यता के साथ भवन निर्माण और विकास उपविधि के मानकों के अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल में 12.43 % शिथिलता का प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रस्ताव स्वीकृत किया गया एवं भूखण्ड के मानक में 12.43 प्रतिशत की शिथिलता की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.22

श्री दीपक जैन व श्री चिराग जैन के द्वारा ग्राम रम्पुरा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–42/1मि0, 42/1/15मि0 रकबा–3710.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत तलपट मानचित्र की स्वीकृति हेतु मार्ग की चौड़ाई में शिथिलता प्रदान किये जाने का प्रस्ताव।

श्री दीपक जैन व श्री चिराग जैन के द्वारा ग्राम रम्पुरा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–42/1मि0, 42/1/15मि0 रकबा–3710.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत तलपट मानचित्र के मानचित्र स्वीकृति हेतु मार्ग की चौड़ाई में शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु अनुरोध पत्र दिनांक–31.05.2024 प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत राजस्व अभिलेखों से स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नगर नियोजन विभाग की आख्याः–

1. दीपक जैन व श्री चिराग जैन द्वारा ग्राम रम्पुरा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं० 42/1मि0, 42/1/15 मि० रकबा–02 एकड़ भूमि में तलपट मानचित्र स्वीकृत कराना चाहता है। वर्तमान में स्थल पर पहुँच मार्ग 24 फिट 04 इंच व 30 फिट के बाद 20 फिट है। पहुँच मार्ग में शिथिलता के सम्बन्ध में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत प्रस्ताव एकल आवासीय का न होकर सामूहिक आवास का है, जिस हेतु किसी भी प्रकार की शिथिलता प्रदान किया जाना उचित नहीं होगा।

प्राधिकरण का अभिमतः–

अवगत कराना है कि श्री दीपक जैन व श्री चिराग जैन के द्वारा ग्राम रम्पुरा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–42/1मि0, 42/1/15मि0 रकबा–3710.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत तलपट मानचित्र के मानचित्र स्वीकृति हेतु मार्ग की चौड़ाई में 16.40 प्रतिशत की शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु प्रस्तुत किया

गया है। प्रस्ताव के प्रारम्भिक परीक्षण पर यह पाया गया कि प्रश्नगत स्थल को दो मार्गों से पहुँच उपलब्ध होती है जिनमें एक पहुँच मार्ग की चौड़ाई 6.15 मी0 है जो स्थल को लगभग 250 मी0 दूरी पर भूरारानी रोड़, जो 30 मी० मास्टरप्लान रोड है से जोड़ता है तथा दूसरा पहुँच मार्ग 7.52 मी0 चौड़ा डेड–एण्ड मार्ग है। स्थल चारों ओर से आवासीय भवनों से घिरा है, जिसमें वाह्य विकास से सम्बंधित अवस्थापना सुविधाएं यथा पक्की सड़कें जलापूर्ति विद्युत् आपूर्ति आदि उपलब्ध हैं तथा उक्त क्षेत्र नगर निकाय सीमान्तर्गत आता है।

उक्त स्थल पर दो साइड पहुँच रोड लगती है एक रोड 7.52 मीटर व दूसरी रोड 6.15 मीटर है तथा स्थल से 18.00 मी0 के पश्चात् 9.15 मी0 पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

भवन निर्माण एंव विकास उपविधि के अनुसार आवासीय तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई 9.00 मी0 होनी आवश्यक है परन्तु स्थल पर अधिकतम रोड की चौड़ाई 7.52 मी0 अर्थात् मानक अनुसार 9.00 मी0 किये जाने हेतु 16.40 प्रतिशत की छूट की आवश्यकता है, जो 25 प्रतिशत से कम है। प्रकरण को इस शर्त के साथ स्वीकृत किया जा सकता है कि अपने स्वामित्व के भूखण्ड में से 6.15 मी0 की ओर के मार्ग को आवेदक द्वारा 9.00 मी0 किया जाना होगा अर्थात् 2.85 मी0 चौड़ाई में भूखण्ड रास्ते हेतु छोड़ा जाना होगा।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 दिनांक 26.07.2021 के पृष्ठ 2 बिन्दु संख्या–02 अन्तर्गत निम्न प्राविधान किया गया है।

1. 25% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार संबंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होगा।
2. 25-50% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड में निहित होगा।
3. 50% से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार में निहित होगा।

परन्तु मानकों में उपरोक्तानुसार शिथिलीकरण की अनुमन्यता अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक् जॉचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही प्रदान की जायेगी।

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–05/2021 दर्ज है, जिसमें ध्वस्तीकरण आदेश पारित किये जा चुके हैं। उक्त कालोनी को नियमित कराये जाने से नियोजित विकास हो सकेगा तथा स्थल के चारों ओर पूर्व से आबादी विद्यमान है, भविष्य में उक्त स्थल पर अनाधिकृत विकास/भवन निर्माण न हो जिस हेतु उक्त कालोनी का मानचित्र स्वीकृति हेतु वर्तमान परिस्थिति को दृष्टिगत रखते हुए रास्ते को 9.00 चौड़ा किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है, जिस हेतु स्थल के पहुँच मार्ग में शिथिलता की आवश्यकता है।

अतः शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 दिनांक–26.07.2021 के क्रम श्री दीपक जैन व श्री चिराग जैन के द्वारा ग्राम रम्पुरा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत

संख्या–42 / 1मि0, 42 / 1 / 15मि0 रकबा–3710.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत आवासीय तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक मार्ग की चौड़ाई 9.00 मी0 में से 16.40 प्रतिशत शिथिलता का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रस्ताव स्वीकृत किया गया तथा मार्ग की निर्धारित चौडाई के मानक में 16.40 प्रतिशत की शिथिलता की स्वीकृति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.23

श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह के द्वारा ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–479, 474मि0 रकबा–8130.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत व्यवसायिक (रेस्टोरेन्ट) के मानचित्र स्वीकृति के साथ मार्ग की चौड़ाई में शिथिलता प्रदान किये जाने का प्रस्ताव।

श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह के द्वारा ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–479, 474मि0 रकबा–8130.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत व्यवसायिक (रेस्टोरेन्ट) के मानचित्र स्वीकृति के साथ मार्ग की चौड़ाई में शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु अनुरोध पत्र दिनांक–19.12.2024 प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या :–

ग्राम बिगवाड़ा तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर में न्यायालय श्रीमान चकबन्दी अधिकारी किच्छा वाद सं0 46 वर्ष 2023 के द्वारा ग्राम बिगवाड़ा के खाता सं0 127 व 128 के खसरा संख्या 479 रकबा–0.316 है0, 474मि0 रकबा–0.497 है0 कुल रकबा–0.8130 है0 भूमि पर श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह निवासी बिगवाड़ा का नाम वर्ग–1क में संक्रमणीय भूमिधर अंकित है।

1. प्रश्नगत भूमि पर आवेदक का कब्ज़ा है।
2. प्रश्नगत भूमि के सम्बंध में कोई भी वाद विचाराधीन नहीं है।
3. प्रश्नगत भूमि के अन्तर्गत कोई भी नाली, गूल, बंजर चकमार्ग आदि नहीं है।
4. ग्राम बिगवाड़ा में खसरा सं0 479 रकबा–0.316 है0 व खसरा सं0 474 रकबा–0.497 है0 कुल रकबा–0.8130 है0 भूमि का मानचित्र स्वीकृत किये जाने से चकबन्दी विभाग को कोई आपत्ति नहीं है।

नगर नियोजन विभाग की आख्या:–

श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह द्वारा ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 479, 474 मि0 कुल रकबा–8130.00 वर्ग मीटर अन्तर्गत 4923.84 वर्ग मीटर निर्मित एवं प्रस्तावित

रेस्टोरेंट भवन के पहुँच मार्ग में शिथिलता के प्रस्ताव हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसकी आख्या निम्नवत है:–

1. श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह, ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर के खसरा नं0 479, 474 मि० कुल रकबा–8130.00 वर्ग मीटर अन्तर्गत 4923.84 वर्ग मीटर निर्मित एवं प्रस्तावित रेस्टोरेंट भवन के पहुँच मार्ग में शिथिलता के प्रस्ताव हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत की–प्लान, जिसमें मुख्य–मुख्य बिन्दुओं से प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का उल्लेख नहीं किया गया है, से रूद्रपुर महायोजना में भू–उपयोग का मिलान नहीं हो पा रहा है। अतः की–प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं ओर फिचर्स तथा मुख्य–मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की–प्लान साथ ही की–प्लान में स्थल तक पहुँच मार्ग के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू–उपयोग स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा। साथ ही ग्राम के सजरा मानचित्र (मूल माप) में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
3. प्रस्तुत मानचित्र में 9.00 मी० विद्यमान मार्ग से भूखण्ड को पहुँच दर्शाई गई है। उक्त की पुष्टि प्राधिकरण स्तर से नहीं की गई है। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) के बिन्दु सं0 4.2–(II) के अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल 4923.84 वर्ग मीटर हेतु 18.00 मी० विद्यमान मार्ग आवश्यक है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

अवगत कराना है कि श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह के द्वारा ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–479, 474मि0 रकबा–8130.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत व्यवसायिक (रेस्टोरेन्ट) के मानचित्र स्वीकृति के साथ मार्ग की चौड़ाई में 25 प्रतिशत की शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु प्रस्तुत किया गया है।

प्रस्ताव के प्रारम्भिक परीक्षण पर यह पाया गया कि स्थल के सम्मुख गुजरने वाली सड़क/पहुँच मार्ग की चौड़ाई मात्र 9.00 उपलब्ध है, जो कि भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्राविधानों के अनुरूप नहीं है। भवन निर्माण एंव विकास उपविधि के अनुसार व्यवसायिक भवन निर्माण हेतु पहुँच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाइ 18.00 मी0 होनी आवश्यक है।

परन्तु यहाँ यह भी अवगत कराना है कि प्रचलित रूद्रपुर महायोजना 2031 के अन्तर्गत आवासीय भू–उपयोग में भोजनालय अनुमन्य भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शाया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव जो कि भोजनालय के रूप में प्रस्तावित है, के सम्बंध में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि (यथा संशोधित) में भोजनालय हेतु कोई भी मानक नहीं दिये गये हैं तथापि उक्त प्रस्ताव को भवन निर्माण एवं विकास उपविधि संशोधन 2021 के शासनादेश

संख्या 40/V-2/2022-55(आ0)/2006 T.C दिनांक 07.01.2022 में दिये गये प्राविधान के अन्तर्गत भी भोजनालय आदि के मानक नहीं दिये गये है, जिस हेतु **"other hotels"** श्रेणी के अन्तर्गत मानते हुए दिये गये पहुँच मार्ग की चौड़ाई 12.00 मी0 होनी आवश्यक है, जिस आधार पर उक्त प्रस्ताव को प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से स्वीकृत किया जा सकता है।

भवन उपविधियों में दिये गये प्राविधानों के अनुसार प्रस्तावित मानचित्र में तकनीकी बिन्दुओं पर आख्या निम्न प्रकार है :-

	उपविधियों के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Plot Area	650.00 वर्गमी0 (न्यूनतम)	4923.84 वर्गमी0
FSB	12.00 मी0	12.00 मी0
RSB	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB-1	6.00 मी0	6.00 मी0
SSB-2	6.00 मी0	6.00 मी0
Height of Building	24.00 मी0	6.70 मी0
FAR	2.00	0.28
Max Ground Coverage	45 %	22.93 %
Parking	35 ECS	35 ECS

भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 4923.84 वर्गमी0 है, जिसमें भू–आच्छादन अधिकतम 45 प्रतिशत व एफ0ए0आर0 2.00 अनुमन्य है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में सैटबैक– अग्रसैटबैक–12.00 मी0, पश्च सैटबैक–6.00 मी0, पार्श्व सैटबैक 1– 6.00 मी0, पार्श्व सैटबैक 2– 6.00 मी0 नियमानुसार रखे गये हैं तथा आवश्यक पार्किंग आती है, जो कि मानचित्र में 35 ECS प्रस्तावित की गयी है एवं मानक के अनुरूप है।

आवेदन द्वारा उक्त पत्र में शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 का सन्दर्भ देते हुए यह कथन किया गया है कि भवन निर्माण और विकास उपविधि के मानकों में 25% तक की शिथिलता का अधिकार प्राधिकरण को दिया गया है। उनके मार्ग में 50% शिथिलता की आवश्कता है, जो उडा के अधिकार में आता है।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 दिनांक 26.07.2021 के पृष्ठ 2 बिन्दु संख्या–02 अन्तर्गत निम्न प्राविधान किया गया है।

1. 25% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार संबंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होगा।
2. 25-50% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड में निहित होगा।
3. 50% से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार में निहित होगा।

परन्तु मानकों में उपरोक्तानुसार शिथिलीकरण की अनुमन्यता अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक जॉचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही प्रदान की जायेगी।

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के मानकों के अनुरूप है परन्तु पहुँच मार्ग में 25 प्रतिशत की शिथिलता आवश्यक है। संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–UCMS/USN/C/0025/2023/27(i) दिनांक–20.01.202 दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त निर्माण को नियमित कराने की इच्छा से भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। दर्ज वाद के निस्तारण हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है। शासनादेश दिनांक 26 जुलाई, 2021 के अनुसार 25% तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है।

चूँकि भूखण्ड क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 से अधिक अर्थात् 4923.84 वर्गमी0 है तथा महायोजना रूद्रपुर के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–6.1.1 ख(16) के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से प्रस्तावित कार्य व्यवसायिक भवन निर्माण अनुमन्य है।

अतः शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2022 दिनांक–26.07.2021 के क्रम में श्री गुरप्रताप सिंह पुत्र श्री गुरमुख सिंह के द्वारा ग्राम बिगवाड़ा, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खेत संख्या–479, 474मि0 रकबा–4923.84 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 अन्तर्गत प्रदर्शित आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत व्यवसायिक (रेस्टोरेन्ट) के मानचित्र स्वीकृति हेतु आवश्यक मार्ग की चौड़ाई 12.00 मी0 में 25 प्रतिशत शिथिलता का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष संस्तुति सहित विचारार्थ प्रस्तुत है।

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

मद संख्या–20.24

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 234/1मि0, 236/1मि0, 236/2मि0, रकबा–6735.00 वर्गमी0, में होटल निर्माण हेतु लघु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

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 234/1मि0, 236/1मि0, 236/2मि0, रकबा–6735.00 वर्गमी0, में होटल निर्माण हेतु लघु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु अनुरोध पत्र दिनांक–06.11.2024 प्रस्तुत किया गया है।

राजस्व विभाग की आख्या :–

ग्राम सरवरखेडा तहसील काशीपुर, जिला ऊधमसिंह नगर की हाल खतौनी वर्ष 1429–1434 फ0 से खाता संख्या–90 के खसरा नं0 234/1मि0 रकबा–0.4000 है0, ख0नं0 235मि0 रकबा–0.2300, ख0नं0 236/1मि0 रकबा–0.1984 है0 कुल रकबा–0.8284 है0 भूमि व इसी ग्राम से खाता सं0 384 के ख0नं0 236/2 रकबा–0.130 है0 भूमि व खाता संख्या–203 ख0नं0 236मि0 रकबा–0.1070 है0 भूमि तथा खाता संख्या–199 ख0नं0 235मि0 रकबा–0.5400 है0 कुल रकबा–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, जिस पर खातेदारों का स्वामित्व है। प्रश्नगत भूमि के मध्य कोई सरकारी भूमि जैसे नाला, नाली, गूल, चकरोड, सडक 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 प्रेषित 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 रकबा–6753.31 वर्गमीटर (1.576 है०) भूमि पर होटल निर्माण हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में लघु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का उल्लेख है।
3. प्रस्तुत मानचित्र के साथ एक साईट प्लान प्रेषित किया गया है, जिससे स्थल का भू–उपयोग ज्ञात किया जाना सम्भव नहीं है। अतः की–प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं और फिचर्स तथा मुख्य–मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की–प्लान में स्थल तक पहुँच के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू–उपयोग एवं जोन स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा।
4. ग्राम के सजरा मानचित्र में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रस्तुत प्रस्ताव 18 वीं बोर्ड मीटिंग मे पूर्व में गेस्ट हाउस हेतु प्रस्तावित किया गया था जिसके संदर्भ में प्रस्ताव का निरीक्षण/परीक्षण सक्षम स्तर पर नही किया जाना है। अतः उपाध्यक्ष अथवा सचिव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण उ0सिं0 नगर स्वंय स्थलीय निरीक्षण कर औचित्यपूर्ण आख्या आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने का आदेश हुआ।
2. आवेदक द्वारा पुनः प्रार्थना पत्र प्राप्त हुआ जिसमें आवेदक द्वारा 6735.31 वर्ग मीटर भू–उपयोग परिवर्तन लघु उद्योग से व्यवसायिक भू उपयोग में परिवर्तन किया जाने का आग्रह किया गया है।

3. श्री अवनीत सोढी पुत्र श्री वीरपाल सिंह एवं श्रीमती कवलजीत कौर पत्नी श्री वीरपाल सिंह नि0–सरवरखेड़ा तह– काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम मे ग्राम सरवरखेड़ा तह–काशीपुर के ख0नं0–234/1 मि0, 236/1 मि0 236/2 मि0, 235 मि0 236 मि0 कुल रकवा 1.65 है0 मे से 6735.31 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू उपयोग लघु उधोग क्षेत्र को व्यवसायिक 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 सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।

4. आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा 6735.31 वर्ग मीटर हैं प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल काशीपुर–मुरादाबाद मार्ग से 50 मीटर पर स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल लघु उधोग क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। शासनादेश संख्या–1895/वी0–आ0–2016–11 (एल0यू0सी0) /03–2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 शासनादेश संख्या–1651/वी–2/21/11 (एल0यू0सी0) /2003 दिनांक–06 अक्टूबर 2021 एवं शासनादेश संख्या–1311/वी–2/21–10 (आ0) 2020 दिनांक 26 जुलाई 2020 (छायाप्रति संलग्न) मे महायोजना के लघु भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु उल्लेख किया गया है।

5. वर्तमान प्रश्नगत स्थल से 50 मीटर दूरी पर उत्तर में काशीपुर–मुरादाबाद मार्ग पर स्थित है। पश्चिम में आवेदक की शेष भूमि, दक्षिण मे ब्रजराज सरन, लक्ष्मी अग्रवाल, पंकज कुमार व नीरज कुमार का खेत है व उत्तर पूरब में एन0एच0 74 विद्यमान है। प्रश्नगत स्थल के गूगल कोर्डिनेट–29.209999, 78.928423 है।

6. शासनादेश संख्या–1895/वी0–10–2016–11(एल०यू०सी०)/03–2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 के बिन्दु संख्या–11 के अन्तर्गत निम्न उल्लेख है :–

"राज्य में सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू–उपयोग की भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है। तथापि विशेष परिस्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा। परन्तु ऐसी भूमि, जो औद्योगिक उपयोग हेतु औद्योगिक आस्थानों/व्यक्तियों को राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी है, उन प्रकरणों में भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।"

प्रस्तावित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन स्थल के संबंध में तकनीकी दृष्टि से सही पाया गया है। आवेदक द्वारा स्वेच्छा से उक्त भवन को शमन कराये जाने हेतु लद्यु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन कराये जाने की आवश्यकता है।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 234/1मि0, 236/1मि0, 236/2मि0, रकबा–6735.00 वर्गमी0 को लद्यु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा, तहसील काशीपुर जिला ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 234/1मि0, 236/1मि0, 236/2मि0, रकबा–6735.00 वर्गमी0 को लघु उद्योग भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन की कार्यवाही शासनादेश संख्या–1895/वी0–10–2016–11(एल०यू०सी०)/03–2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 का अनुपालन करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.25

श्री गुरतेज सिंह पुत्र श्री बलविन्दर सिंह, अनमोल सिंह पुत्र स्व श्री बलदेव विर्क व अन्य के गाटा संख्या 77 के खसरा नम्बर–77/4 रकबा–4360.00 वर्ग मी0, खसरा नम्बर–77/4 रकबा–4472.00 वर्ग मी0 गाटा संख्या–78 के खसरा नम्बर–78/1 रकबा–6684.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/2 रकबा–575.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–6534.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–2024.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–3930.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–575.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–575.00 वर्ग मीटर, कुल क्षेत्रफल 31343.00 वर्ग मीटर के वर्तमान भू–उपयोग राजकीय उपयोग से आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।

कृपया श्री गुरतेज सिंह पुत्र श्री बलविन्दर सिंह, अनमोल सिंह पुत्र स्व श्री बलदेव विर्क व अन्य निवासीगण ग्राम बिगवाडा के पत्र दिनांक–28.08.2024 व दिनांक 10.12.2024 का सन्दर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। जिसमें प्रार्थीगण द्वारा राजस्व ग्राम बिगवाडा एवं रूद्रपुर में स्थित भूमि गाटा संख्या 77 के खसरा नम्बर–77/4 रकबा–4360.00 वर्गमी0, खसरा नम्बर–77/4 रकबा–4472.00 वर्ग मी0 गाटा संख्या–78 के खसरा नम्बर–78/1 रकबा–6684.00 वर्ग मीटर, खसारा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/2 रकबा–575.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–6534.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–2024 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–3930 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–575 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–1004.00 वर्ग मीटर, खसरा नम्बर–78/1 रकबा–575 वर्ग मीटर, कुल क्षेत्रफल 31343.00 वर्ग मीटर के उचित उपयोग के सन्दर्भ में दिये गये आवेदन जिसमें रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार राजकीय उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के साथ–साथ नाला, सड़क आदि में रीएलान्मैट किये जाने हेतु इस कार्यालय में पत्र प्रस्तुत किया गया है।

उक्त के सम्बंध में इस कार्यालय के पत्र संख्या–265/USN-0223/2024 दिनांक–12.12.2024 के द्वारा दिनांक–16.12.2024 को स्थल का निरीक्षण करते हुए उक्त रीएलान्मैट के सम्बंध में जॉच आख्या प्रस्तुत किये जाने हेतु तहसीलदार रूद्रपुर, चकबन्दी अधिकारी, किच्छा, सहयुक्त नियोजक नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी, अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई विभाग रूद्रपुर, अवर

अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर को सूचित किया गया था, जिसके क्रम में दिनांक–16.12.2024 को संयुक्त जॉच आख्या प्रस्तुत की गयी है, जो निम्नवत् है :–

सचिव जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण ऊधमसिंह नगर के पत्र संख्या 265/USN-0223/2024 दिनांक 12.12.2024 के अनुपालन में चाही गयी राजस्व ग्राम बिगवाड़ा एंव राजस्व ग्राम रुद्रपुर, तहसील रुद्रपुर में दिनांक 16.12.2024 को राजस्व विभाग रुद्रपुर, चकबन्दी विभाग किच्छा, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण एंव कुमाँऊ सम्भागीय नियोजन खण्ड हल्द्वानी के द्वारा संयुक्त स्थलीय जांच की गयी। श्री गुरतेज सिंह पुत्र श्री बलविन्दर सिंह निवासी ग्राम बिगवाड़ा एंव अन्य के प्राथना पत्र में चाही गयी संयुक्त आख्या निम्न है।

1. ग्राम बिगवाड़ा तथा ग्राम रुद्रपुर की सरहद पर पुराने बन्दोबस्ती भूचित्र में बनरसिया नाले की आकृति वर्तमान प्रवाह से भिन्न थी, जिसको श्रीमान जिलाधिकारी महोदय ने वाद सं0 52/35 वर्ष 2021–2022 को धारा 28 एल आर एक्ट के अंतर्गत नाले के वास्तविक बहाव तथा सजरे के बहाव की भिन्नता को दूर करते हुए वर्तमान प्रवाह को सही मानते हुए सजरे को संशोधित किया गया। तत्पश्चात् सजरा एंव मौके की स्थिति एक ही समान है। हालांकि रुद्रपुर महायोजना 2031 के भूचित्र में नाले को पूर्व की भांति ही दर्शाया गया है जिसकी वजह से भिन्नता उत्पन्न हो रही है। इसी क्रम में रुद्रपुर महायोजना 2031 मे भी उक्त आदेशानुसार संशोधन किया जाना न्यायोचित होगा।

2. वर्तमान प्रस्तावित 24 मीटर मार्ग राजस्व ग्राम बिगवाडा के गाटा सं0 77, 78, 67, 68, 69, एवं 70 के मध्य प्रस्तावित है। उक्त प्रस्तावित मार्ग का क्षेत्रफल 17568.00 वर्गमीटर है एवं इसका विवरण निम्न है :–

वर्तमान मार्ग का स्वामित्व विवरण

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	67/2	3000.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	68	768.00 वर्ग मीटर
			3768 कुल रकबा
बिगवाड़ा	कमलजीत सिंह	77/4	2064.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	कमलजीत सिंह	68	1152.00 वर्ग मीटर
			3216.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	सनदीप सिंह	67/1	3000.00 वर्ग मीटर
			3000.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	बलराम सिंह	70	384.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	बलराम सिंह	69/2	1120.00 वर्ग मीटर
			1504.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	अनमोल सिंह	78/1	480.00 वर्ग मीटर
			480.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	राजेश बंसल, राकेश बंसल, संतोष बंसल	77/4	3360.00 वर्ग मीटर
			3360.00 कुल रकवा
बिगवाड़ा	रूप सिंह	69/2	1120.00 वर्ग मीटर
			1120.00 कुल रकवा
बिगवाड़ा	श्री बालाजी इण्डस्ट्रीज	69/2	1120.00 वर्ग मीटर
			1120.00 कुल रकवा

Re-allign मार्ग का स्वामित्व विवरण

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	429/1	710.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	429/2	350.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	67/2	1860.00 वर्ग मीटर
			2920.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	कश्मीर सिंह	77/4	2490.00 वर्ग मीटर
रुद्रपुर	कश्मीर सिंह	397/1	1313.00 वर्ग मीटर
			3803.00 कुल रकबा
रुद्रपुर	रूप सिंह	397/1	1640.00 वर्ग मीटर
			1640.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	सनदीप सिंह	67/1	2796.00 वर्ग मीटर
			2796.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	बलराम सिंह	70	1920.00 वर्ग मीटर
बिगवाड़ा	बलराम सिंह	397/1	1387.00 वर्ग मीटर
			3307.00 कुल रकबा
रुद्रपुर	जसवीर कौर	394/1	960.00 वर्ग मीटर
			960.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	राजेश बंसल राकेश बंसल संतोष बंसल	77/3	180.00 वर्ग मीटर
			180.00 कुल रकबा
बिगवाड़ा	कमलजीत सिंह	78	490.00 वर्ग मीटर
			490.00 कुल रकबा
			16038.00 कुल रकबा

वर्तमान प्रस्तावित 24 मीटर महायोजना मार्ग को पुनः सत्रेखण (रीएलान्मैट) करते हुए ग्राम रूद्रपुर के गाटा सं0 397, 394 व राजस्व ग्राम बिगवाडा के गाटा सं0 429, 77, 67, 69, 70 एवं 72 में प्रस्तावित किया जाना है। इस प्रस्तावित मार्ग का कुल क्षेत्रफल 16036.00 वर्ग मीटर रहेगा।

महायोजना 2031 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर महायोजना मार्ग जो कि गाटा सं० 77, 78, 67, 68, 69 एंव 70 में प्रस्तावित किया गया है। उसके स्थान पर आवेदक द्वारा दिये गये गाटो 429, 397, 77, 394, 67, 72 एवं 70 के पश्चिम में नाले के साथ हरित क्षेत्र के मानक का अनुपालन करते हुए 5 मीटर हरित क्षेत्र छोड़कर 24 मीटर महायोजना मार्ग प्रस्तावित किया जाना उचित प्रतीत होता है। तथा पूर्व में प्रस्तावित महायोजना मार्ग जो कि दक्षिण से उत्तर की तरफ जाते हुए पूरब एंव पश्चिम दिशा में बट जाता है। पूरब की तरफ दिया गया मार्ग की आगे कोई स्थलीय उपयोगिता न होने के कारण वह व्यहवारिक नहीं रह गया है। महायोजना मार्ग का इस प्रकार पुनः संरेखण करने से महायोजना पर कोई विपरीत प्रभाव नहीं पड़ेगा तथा यह पुनःसंरेखण प्रार्थीगण की भूमि मात्र में ही किया जाना है।

3. प्रार्थीगण के भूखण्ड में गाटा सं0 77 एंव 78 में प्रस्तावित 24 मीटर महायोजना मार्ग के साथ सटकर राजकीय उपयोग प्रस्तावित है। इस प्रस्तावित राजकीय उपयोग के पूरब, उत्तर एवं दक्षिण में आवासीय भूउपयोग प्रस्तावित है, एंव पश्चिम में प्रस्तावित महायोजना मार्ग है।

प्रस्तावित महायोजना मार्ग के पुनः संरेखण के पश्चात् इस प्रस्तावित राजकीय उपयोग को प्रार्थीगण की भूमि के अलावा कोई पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं रहेगा। उक्त भूमि का अधिग्रहण अभी तक नहीं किया गया है। उक्त भूमि का भू उपयोग राजकीय से आवासीय उपयोग में परिवर्तन का प्रार्थीगण का आवेदन न्यायोचित है। प्रस्तावित भूउपयोग परिर्वतन भूमि का विवरण निम्न है :–

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	78 / 1	6864.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
बिगवाड़ा	गुरतेज सिंह	77 / 4	4360.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			11224.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	अनमोल सिंह	78 / 2	575.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			575.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	बलराम सिंह	78 / 1	6534.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			6534.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	रूप सिंह	78 / 1	2024.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			2024.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	श्री बालाजी इण्डस्ट्रीज	78 / 1	3930.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			3930.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	कमलजीत सिंह	78 / 2	575.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			575.00 कुल रकवा		

राजस्व ग्राम	भू–स्वामी	खसरा सं0	क्षेत्रफल	वर्तमान भूउपयोग	प्रस्तावित भूउयोग
बिगवाड़ा	राजेश बंसल, राकेश बंसल, संतोष बंसल	77 / 4	3793.00 वर्ग मीटर	राजकीय	आवासीय
			3793.0 कुल रकवा		

4. वाद सं0 52/35 वर्ष 2021–2022 को धारा 28 एल आर एक्ट के अंतर्गत संशोधित सजरा संलग्न है। संशोधित सजरे पर प्रस्तावित 5 मीटर हरित क्षेत्र को हरे रंग से, पुनः संरेखित महायोजना मार्ग को काले डॉट से, नाले के वर्तमान प्रवाह को नीले रंग से, राजकीय आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन वाले क्षेत्र को नारंगी रंग से, वर्तमान प्रस्तावित 24 मीटर महायोजना मार्ग हल्के काले रंग से प्रदर्शित किया गया है।

नियोजन विभाग का अभिमत

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के कार्यालय पत्रांकः–265/USN/0223/2024 दिनाकः–12.12.2024, जिसमें श्री गुरतेज सिंह पुत्र श्री बलविन्दर सिंह, अनमोल सिंह पुत्र श्री बलदेव विर्क एवं अन्य के ग्राम बिगवाडा के खसरा सं0 77/4 रक्बा 4360 वर्ग मीटर, 77/4 रक्बा 4472 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 6684 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 1004 वर्ग मीटर, 78/2 रक्बा 575.00 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 6534 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 2024 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 3930.00 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 1004.00 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 575 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 1004.00 वर्ग मीटर, 78/1 रक्बा 575.00 वर्गमीटर कुल क्षेत्रफल 31343.00 वर्ग मीटर का भू–उपयोग राजकीय उपयोग से आवासीय में परिवर्तित किये जाने तथा नाला, सड़क आदि के एलाइनमेण्ट में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में स्थलीय निरीक्षण कर आख्या उपलब्ध कराये जाने की अपेक्षा की गई है, के कम में वरिष्ठ नगर एवं ग्राम नियोजक (स्तर–2), नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी के निर्देशानुसार स्थलीय निरीक्षण किया गया, जिस हेतु आख्या निम्नवत् हैः–

1. रूद्रपुर महायोजना 2031 में प्रश्नगत नाला (बनरसिया) स्थान–A पर दर्शित है, जो तत्समय के सजरा मानचित्र के अनुसार है, वर्तमान में उक्त नाला पक्का कर स्थान–B पर निर्मित कर दिया गया है तथा इसी के अनुरूप राजस्व विभाग द्वारा सजरा मानचित्र में भी अंकन कर दिया गया है। अब आवेदकगण द्वारा महायोजना मानचित्र के स्थान–C पर स्थित 24.00 मी0 चौड़े मार्ग को स्थान–D पर वर्तमान नाले के किनारे से 10.00 मी0 की दूरी तक ग्रीन बेल्ट के उपरान्त स्थानान्तरित किये जाने का अनुरोध किया गया है। मार्ग की स्थिति में परिवर्तन स्वीकृत महायोजना में परिवर्तन की श्रेणी में आता है।

   महायोजना प्रस्तावित मार्ग (स्थान–C) के संरेखण एवं उक्त संरेखण में अपेक्षित परिवर्तन (स्थान–D) का निरीक्षण किया गया। उक्त भूमि (स्थान–D) का तल वर्तमान निर्मित नाले के तल से काफी नीचे है, अतः सिचाई विभाग द्वारा उक्त नाले के H-F-L से ऊपर तक मिट्टी/आर०वी०एम० भरान कराने के उपरान्त ही उक्त स्थल पर मार्ग निर्माण कराया जा सकेगा, अतः इस पर होने वाले व्यय के सम्बन्ध में विचार किया जाना उचित होगा।

इस परिवर्तन से महायोजना मार्ग पर स्थित टी जंक्शन भी स्थान–E से स्थान–F पर स्थानान्तरित किया जाना होगा, इसके बाई तरफ मार्ग महायोजना की पूर्व स्थिति के अनुसार यथावत रहेगा, किन्तु दाहिनी तरफ आवेदकगण के भूखण्ड के उपरान्त आवासीय कालोनियां स्थापित हो जाने के कारण मार्ग निर्मित नहीं किया जा सकेगा।

2. उपरोक्तानुसार महायोजना मार्ग की स्थिति में परिवर्तन होने से स्थान–G पर स्थित कार्यालय हेतु पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं होगा। ऐसी स्थिति में उक्त स्थल तक मानकों के अनुरूप पहुँच मार्ग उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा। यदि उक्त भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय उपयोग में परिवर्तन किया जाना है तो प्राधिकरण स्तर पर कार्यालय उपयोग हेतु अन्य स्थानों पर पर्याप्त भूमि की उपलब्धता के सम्बन्ध में संतुष्ट होने पर विचारणीय होगा।

उक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन में 31,343.00 वर्गमी0 भूमि का भू–उपयोग राजकीय उपयोग से आवासीय में परिवर्तित किये जाने हेतु उल्लेख किया गया था, जिसे संयुक्त जॉच आख्या दिनांक–16.12.2024 में कुल रकबा–28,655.00 वर्गमी0 पाया गया।

अतः प्रस्तुत संयुक्त जॉच आख्या दिनांक–16.12.2024 के अनुसार श्री गुरतेज सिंह द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा सं0 78/1 रकबा–6864.00 वर्गमी0, खसरा सं0 77/4 रकबा 4360 वर्गमी0, श्री अनमोल सिंह द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 78/2 रक्बा 575.00 वर्ग मीटर, श्री बलराम सिंह द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 78/1 रक्बा 6534.00 वर्ग मीटर, श्री रूप सिंह द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 78/1 रक्बा 2024 वर्ग मीटर, श्री बालाजी इण्डस्ट्रीज़ द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 78/1 रक्बा 3930.00 वर्ग मीटर, श्री कमलजीत सिंह द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 78/1 रक्बा 575 वर्ग मीटर, श्री राजेश बंसल, श्री राकेश बंसल एवं श्रीमती संतोष बंसल द्वारा ग्राम बिगवाडा के खसरा नं0 77/4 रक्बा 3793.00 वर्ग मीटर इस प्रकार कुल रकबा–28,655.00 का भू–उपयोग राजकीय उपयोग से आवासीय में परिवर्तित किये जाने तथा नाला, सड़क आदि के एलाइनमेण्ट में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा सम्यक विचार विमर्श किया गया तथा प्रस्ताव पर सहमति प्रदान करते हुए उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरूदन कार्यालय को सन्दर्भित किये जाने का निर्णय लिया गया।

मद संख्या–20.26

श्री नितिन अग्रवाल पुत्र श्री महेश चन्द्र अग्रवाल निवासी जैतपुर घोसी तह0 काशीपुर के आवेदन के कम में ग्राम जैतपुर घोसी तह0 काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–42/1/2मि0 रकबा–7542.30 वर्गमी0 व खसरा नं0 42/1/1 मि0 रकबा–2427.70 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा 9970.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री नितिन अग्रवाल पुत्र श्री महेश चन्द्र अग्रवाल निवासी जैतपुर घोसी तह0 काशीपुर के आवेदन के कम में ग्राम जैतपुर घोसी तह0 काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–42/1/2मि0 रकबा–7542.30 वर्गमी0 व खसरा नं0 42/1/1 मि0 रकबा–2427.70 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा 9970.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक 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. प्रस्तुत की-प्लान से भू-उपयोग ज्ञात नहीं हो पा रहा है। सजरा मानचित्र में चिन्हित व आंशिक महायोजना मानचित्र में चिन्हित स्थल आपस में भिन्न है। अतः की प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं ओर फिचर्स तथा मुख्य-मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की प्लान साथ ही की-प्लान में स्थल तक पहुँच मार्ग के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू-उपयोग स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा।
2. ग्राम के सजरा मानचित्र (मूल माप) में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
3. स्थल के आस-पास 250.00 मी0 की परिधि अन्तर्गत विद्यमान निर्माण, विद्यमान रोड़, चक रोड, नदी एवं नाले के साथ विस्तृत की-प्लान प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
4. प्रस्तुत अभिलेखानुसार स्थल के पृष्ठ में मार्ग विद्यमान है, जबकि प्रस्तुत प्रस्ताव में मार्ग का उल्लेख नहीं किया गया है। उक्त मार्ग की चौड़ाई 9.00 मी० हेतु मार्ग मध्य से 4.50 मी० मार्गाधिकार छोड़ने उपरान्त प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
5. भूखण्ड के अग्र भाग में विद्यमान मार्ग की चौड़ाई का उल्लेख नहीं किया गया है।
6. पत्र के अनुसार भूमि का प्रयोजन कृषि है। Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य के सम्बन्ध में मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक-30/04/2024 को पारित निर्णय के सम्बन्ध में शासन स्तर पर विचार-विमर्श उपरान्त कृषि भूमि पर ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जाना उचित होगा। तथापि प्रकरणों का अकृषक प्रमाण-पत्र (143) प्राप्त होने पर बोर्ड में भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा, जिसमें बिन्दु सं0 2 एवं 4 में वर्णित अनुसार अभिलेख अपेक्षित है। साथ ही स्थल की रिहाईश हेतु उपयुक्तता एवं आवश्यकता के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर से सुस्पष्ट आख्या विचार हेतु आवश्यक होगी।
7. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू-उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू-उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। साथ ही स्थल की रिहाईश हेतु उपयुक्तता के सम्बन्ध में उल्लेख आवश्यक होगा। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।
8. प्राधिकरण कार्यालय से इस कार्यालय को भू-उपयोग से सम्बन्धित पत्रावलियों ईमेल के माध्यम से भेजी जा रही है, जिसमें भू-उपयोग प्रस्ताव सम्बन्धी मानचित्र अपठनीय तथा माप

पर नहीं होने के कारण परीक्षण नहीं हो पाते है। अतः आवेदक को अपने स्तर से निर्देशित करने का कष्ट करें कि भू–उपयोग सम्बन्धी पत्रावली, जिसमें विस्तृत की–प्लान, सजरा मानचित्रों में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर मूल माप में, गूगल कार्डिनेटस के साथ गूगल मानचित्र तथा आंशिक महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत स्थल माप के साथ चिन्हित कर मूल रूप से कार्यालय में उपलब्ध करें।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. श्री नितिन अग्रवाल पुत्र श्री महेश चन्द्र अग्रवाल नि०–जैतपुर घोसी तह0–काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम में ग्राम–जैतपुर घोसी तह–काशीपुर के खसरा नं0–42/1/2मि0 रकबा–7542.30 वर्गमी0 व खसरा नं0 42/1/1 मि0 रकबा–2427.70 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा 9970.00 वर्गमी0 भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू–उपयोग कृषि क्षेत्र को व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी की प्रति तथा आंशिक सजरा मानचित्र एवं विकय पत्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा 9970.00 वर्ग मीटर है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल जैतपुर घोसी–कुंडेश्वरी मार्ग पर स्थित है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया है। शासनादेश संख्या–1895/वी0–10–2016–11 (एल०यू०सी०)/03–2016 दिनांक20 दिसंबर 2016 शासनादेश संख्या–1651/वी–2/21/11 (एल०यू०सी०)/2003 दिनांक06 अक्टूबर 2021 एवं शासनादेश संख्या–1311/वी–2/21–10 (आ0) 2020 दिनांक 26 जुलाई 2020 (छायाप्रति संलग्न) मे महायोजना के कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु उल्लेख किया गया है।
3. वर्तमान में प्रस्तावित स्थल के उत्तर में नितिन अग्रवाल व निमिश अग्रवाल की भूमि है। दक्षिण में निमिश अग्रवाल की भूमि है। पूरब में 15.00 फिट चौड़ा कच्चा निजी मार्ग स्थित है। पश्चिम में निमिश अग्रवाल की भूमि है, एवं प्रश्नगत स्थल से लगभग 1.50 कि0मी0 उत्तर की ओर आबादी बाहुल्य क्षेत्र व लगभग 500 मी0 दूरी पर गुरूकुल विद्यालय विद्यमान है, व इसके अतिरिक्त पश्चिम में जैतपुर घोसी–कुंडेश्वरी मार्ग है जिसकी वर्तमान में चौडाई लगभग 9 मी० है एवं वर्तमान महायोजना के अनुसार मार्ग चौडाई 50 मी० प्रस्तावित है। आबादी को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा अनुरोध किया जा रहा है तथा क्षेत्रीय विकास हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं 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/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

उक्त स्थल जैतपुर घोसी–प्रतापपुर मार्ग (रामनगर लिंक मार्ग) पर स्थित है, जो कि पर्यटन की दृष्टि से महत्वपूर्ण है, जिस हेतु उक्त स्थल के 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 बोर्ड की स्वीकृति उपरांत भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर में निहित है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम–जैतपुर घोसी तह–काशीपुर के खसरा नं0–42/1/2मि0 रकबा–7542.30 वर्गमी0 व खसरा नं0 42/1/1 मि0 रकबा–2427.70 वर्गमी0 इस प्रकार कुल रकबा 9970.00 वर्गमी0 भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू उपयोग कृषि क्षेत्र को व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा प्रस्ताव पर सहमति प्रदान की गयी। यह भी निर्णय लिया गया कि समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018)

चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय/निर्देशों एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.27

मै0 बाजपुर डेवलपर्स प्रा0 लि0, बेरिया रोड बाजपुर के डायरेक्टर श्री मयंक गर्ग पुत्र श्री मेघराज गर्ग एवं श्री भरत अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्रपाल अग्रवाल के आवेदन के क्रम में ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–321/2 रकबा–2400.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 रकबा–10122.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा–3601.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा–7148.00 वर्गमी0 खसरा नं0 320/2 मि0 रकबा–1020.00 वर्गमी0 कुल रकबा 24291.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

मै0 बाजपुर डेवलपर्स प्रा0 लि0, बेरिया रोड बाजपुर के डायरेक्टर श्री मयंक गर्ग पुत्र श्री मेघराज गर्ग एवं श्री भरत अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्रपाल अग्रवाल के आवेदन के क्रम में ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–321/2 रकबा–2400.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 रकबा–10122.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा–3601.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा–7148.00 वर्गमी0 खसरा नं0 320/2 मि0 रकबा–1020.00 वर्गमी0, कुल रकबा 24291.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक 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 :–

शासन के पत्र सं0 641/वी–2–21–07 (एल०यू०सी०)/2020 दिनांकः 27 सितम्बर, 2021 द्वारा श्री गुरदयाल सिंह चीमा, प्रबन्ध निदेशक, मै० चीमा पेपर मील प्रा० लि०, ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर जिला उधमसिंह नगर के खसरा नं0 321/1, 320/2अ मि०, 320/2मि0, 321/23, 321/2ब कुल रक्बा 61840.00 वर्गमीटर का भू–उपयोग औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी।

प्रस्तावित भूमि दिनांक–27 सितम्बर, 2021 को शासन से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति से भिन्न है के सम्बन्ध में स्पष्ट आख्या प्रस्तुत नही है। उपरोक्त स्थल भिन्न होने की स्थिति में स्थल तक पहुँच मार्ग की चौडाई ओर स्थल के आस–पास विद्यमान संरचना से सम्बन्धित विस्तृत की प्लान प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्ताव विकास प्राधिकरण एवं नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के खण्डीय कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। इसके साथ ही औद्योगिक भू–उपयोग से अन्य भू–उपयोग में परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त किये जाने पर विचार किया जायेगा। साथ ही उल्लेखनीय है कि मा० उच्च/उच्चतम न्यायालय के निर्देश के क्रम में यदि प्रश्नगत भूखण्ड राजस्व अभिलेखो में कृषि दर्ज है तो भू–उपयोग परिवर्तन से पूर्व अकृषक प्रमाण–पत्र (143) विधिक रूप से अनिवार्य है।

अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश के ई० पत्रांक-1/43636/2022 दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू-उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू-उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है।

प्राधिकरण का अभिमत :-

अवगत कराना है कि पूर्व में प्राधिकरण की 9वीं बोर्ड बैठक दिनांक-05.02.2021 में श्री गुरदयाल सिंह चीमा पुत्र श्री हरभजन सिंह चीमा मैनेजिंग डायरेक्टर मैसर्स चीमा पेपर मिल्स प्रा0लि0 द्वारा ग्राम भौना इस्लाम नगर तहसील बाजपुर जिला उधमसिंह नगर के खाता संख्या-00394 खसरा नं0-321/1, 320/2 अ मि0, खाता संख्या-01592 खसरा नं0 320/2मि0, 321/2 अ, 321/2 ब कुल रकबा-61840.00 वर्गमी0 यानि 6.1840 है0 के भू-उपयोग औधोगिक से आवासीय भू-उपयोग परिर्वतन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया था जिसमें निम्न निर्णय लिया गया:-

"बोर्ड द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव को नियमानुसार उडा के माध्यम से शासन को प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।"

बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय के अनुपालन में आवेदक द्वारा शुल्क जमा ना किये जाने के कारण, तत्समय प्रस्ताव पर अग्रेत्तर कार्यवाही नहीं की गयी। तत्समय सम्बंधित द्वारा पुनः उक्त स्थल के भू-उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव (आंशिक भू-भाग में) प्रस्तुत किया गया था। प्रस्ताव संयुक्त रूप से प्रस्तुत किया गया था, क्योंकि मूल स्वामी द्वारा पूर्व प्रस्ताव में से कुछ हिस्सा श्री मयंक गर्ग व श्री भरत अग्रवाल आदि को विक्रीत किया जा चुका है। इस प्रकार स्पष्ट है कि वर्तमान प्रस्ताव पूर्व में भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित स्थल का ही प्रस्ताव है तथा सम्पूर्ण भू-भाग के स्थान पर आंशिक भाग 24,280.00 वर्गमी0 हेतु प्रस्तुत किया गया था, जबकि मूल प्रस्ताव 61,840.00 वर्गमी0 भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बंधित था।

शासन के पत्र सं0 HOUS2-LUC/LUC/4/2023-V-2-Aawas Department दिनांक: 10.11.2023 द्वारा ग्राम भौना इस्लाम नगर तहसील बाजपुर जिला उधमसिंह नगर के खाता संख्या-00394 खसरा नं0-321/1, 320/2 अ मि0, खाता संख्या-01592 खसरा नं0 320/2मि0, 321/2 अ, 321/2 ब कुल रकबा-61840.00 वर्गमी0 यानि 6.1840 है0 के भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय भू-उपयोग परिर्वतन के सम्बंध में प्रस्ताव को निरस्त करते हुए ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर जिला उधमसिंह नगर के खसरा नं0 321/1, रकबा-11000.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1अ मि0 रकबा-13280.00 वर्गमी0 कुल रकबा-24,280.00 वर्गमी0 भूमि का भू-उपयोग औद्योगिक से आवासीय में परिवर्तन किये जाने की श्री राज्यपाल सहर्ष स्वीकृति प्रदान की गयी। जिसपर प्राधिकरण द्वारा आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन कर दिया गया है।

वर्तमान में आवेदक मै0 बाजपुर डेवलपर्स प्रा0 लि0, बेरिया रोड बाजपुर के डायरेक्टर श्री मयंक गर्ग पुत्र श्री मेघराज गर्ग एवं श्री भरत अग्रवाल पुत्र श्री महेन्द्रपाल अग्रवाल के आवेदन के क्रम में ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर, जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-321/2 रकबा-2400.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 रकबा-10122.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0

रकबा 3601.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा 7148.00 वर्गमी0 खसरा नं0 320/2 मि0 रकबा 1020.00 वर्गमी0, कुल रकबा 24291.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।

प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल बाजपुर महायोजना-2011 में प्रश्नगत स्थल के समक्ष उत्तर मे समराज लिंक रोड 36 मी० प्रस्तावित है तथा वर्तमान लिंक मार्ग 27.44 मीटर चौडे रास्ते पर स्थित है। 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 औद्योगिक क्षेत्र 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 10001 वर्गमी0 से 50000 वर्गमी0 तक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन उडा मे निहित है।** उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

1. शासनादेश संख्या-1895/वी0-10-2016-11(एल०यू०सी०)/03-2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 के बिन्दु संख्या-11 के अन्तर्गत निम्न उल्लेख है :-

"राज्य में सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू-उपयोग की भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है। तथापि विशेष परिस्थिति में भू-उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा। परन्तु ऐसी भूमि, जो औद्योगिक उपयोग हेतु औद्योगिक आस्थानों/व्यक्तियों को राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी है, उन प्रकरणों में भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।"

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कालोनी के निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या-142/2024 दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने की इच्छा से भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। क्षेत्रीय विकास तथा दर्ज वाद के निस्तारण हेतु उक्त स्थल का भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

अतः ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर, जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-321/2 रकबा-2400.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 रकबा-10122.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा-3601.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा-7148.00 वर्गमी0 खसरा नं0 320/2 मि0 रकबा-1020.00 वर्गमी0, कुल रकबा 24291.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा ग्राम भौना इस्लामनगर तहसील बाजपुर, जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-321/2 रकबा-2400.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 रकबा-10122.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा-3601.00 वर्गमी0, खसरा नं0 321/1 अ मि0 रकबा-7148.00 वर्गमी0 खसरा नं0 320/2 मि0 रकबा-1020.00 वर्गमी0, कुल रकबा 24291.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग मे परिवर्तन की कार्यवाही हेतु

शासनादेश संख्या—1895 / वी0—10—2016—11(एल०यू०सी०) / 03—2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 का अनुपालन करते हुए उडा कार्यालय को सन्दर्भित किया जाये।

मद संख्या—20.28

श्रीमती रीना देवी पत्नी श्री दुर्वेश कुमार एवं श्री सचिन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री अनिल कुमार अग्रवाल निवासी कविनगर तहसील काशीपुर, के आवेदन के कम में ग्राम बांसखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला—ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0—470, 467मि0 कुल रकबा 4002.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू—उपयोग से आवासीय भू—उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती रीना देवी पत्नी श्री दुर्वेश कुमार एवं श्री सचिन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री अनिल कुमार अग्रवाल निवासी कविनगर तहसील काशीपुर, के आवेदन के क्रम में ग्राम बांसखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला—ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0—470, 467मि0 कुल रकबा 4002.00 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. श्रीमती रीना देवी पत्नी श्री दुर्वेश कुमार एवं श्री सचिन कुमार अग्रवाल पुत्र श्री अनिल कुमार अग्रवाल द्वारा ग्राम बांसखेड़ा, तहसील काशीपुर के खसरा नं0 470, 467 मि० कुल रकबा 4002.00 वर्ग मीटर को कृषि भू—उपयोग से आवासीय भू—उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत पत्र में प्रश्नगत स्थल महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू—उपयोग प्रदर्शित है, का उल्लेख किया गया है। पत्र में विरोधाभाष की स्थिति प्रकट हो रही है।
3. प्रस्तुत की—प्लान, जिसमें विद्यमान दूरी का उल्लेख नहीं किया गया है, से काशीपुर महायोजना में भू—उपयोग का मिलान नहीं हो पा रहा है। अतः की—प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं ओर फिचर्स तथा मुख्य—मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की—प्लान साथ ही की—प्लान में स्थल तक पहुँच मार्ग के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू—उपयोग स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा। साथ ही ग्राम के सजरा मानचित्र (मूल माप) में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
4. पत्र के अनुसार भूमि का प्रयोजन कृषि है। Civil Appeal No- 5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य के सम्बन्ध में मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांक—30/04/2024 को पारित निर्णय के सम्बन्ध में शासन स्तर पर विचार—विमर्श उपरान्त कृषि भूमि पर ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जाना उचित होगा। तथापि प्रकरणों का अकृषक प्रमाण—पत्र (143) प्राप्त होने पर बोर्ड में भू—उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा।
5. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण / उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने

वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। साथ ही स्थल की रिहाईश हेतु उपयुक्तता के सम्बन्ध में उल्लेख आवश्यक होगा। अतः इस सम्बन्ध में भी आख्या उपलब्ध करवाने का कष्ट करें, ताकि अग्रेत्तर तकनीकी आख्या में उक्त का संज्ञान लेते हुए कार्यवाही की जा सकें।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. श्रीमती रीना देवी पत्नि श्री दुर्वेश कुमार नि० ग्राम बांसखेडा तह० काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम में ग्राम बांसखेडा के ख०सं०–470, 467 मिन कुल रकवा 4002.00 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू उपयोग कृषि क्षेत्र को 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 सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा 4002.00 वर्ग मीटर 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 2011 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया है।
3. वर्तमान में उक्त स्थल के उत्तर में काशीपुर–अलीगंज मार्ग से 64 मीटर दूरी पर 9 मी० पहुँच मार्ग मौके पर स्थित है, पूरब में आराजी विक्रेता वादहू रास्ता 30 फिट चौडा, पश्चिम में आराजी सचिन अग्रवाल, उत्तर में आराजी विनोद शर्मा व प्रमोद शर्मा, दक्षिण में आराजी अनिल की भूमि विद्यमान है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable

Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू-उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।

2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक-19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक-17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू-उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

नगरीय विकास हेतु उक्त स्थल का भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक-19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या-653 दिनांक-07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक-14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम बांसखेडा तह० काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम में ग्राम बांसखेडा के ख०सं०-470, 467 मिन कुल रकवा 4002.00 वर्ग मीटर भूमि को कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :- बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा प्रस्ताव पर सहमति प्रदान की गयी। यह भी निर्णय लिया गया कि समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक-30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या-20.29

श्रीमती उपमा रावत पत्नी श्री पूरन सिंह रावत निवासी बमोरी तल्ली तहसील हल्द्वानी के आवेदन के कम में ग्राम व पोस्ट श्रीरामपुर तहसील रूद्रपुर जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-421क रकबा-8096.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती उपमा रावत पत्नी श्री पूरन सिंह रावत निवासी बमोरी तल्ली तहसील हल्द्वानी के आवेदन के कम में ग्राम व पोस्ट श्रीरामपुर तहसील रूद्रपुर जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-421क रकबा-8096.00 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. श्रीमती उपमा रावत पत्नी श्री पूरन सिंह रावत, ग्राम व पोस्ट श्रीरामपुर, तहसील रूद्रपुर, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा सं0 421क में 0.8096 है० क्षेत्रफल में महायोजना 2031 के अनुसार कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत की–प्लान से रूद्रपुर महायोजना में भू–उपयोग का मिलान नहीं हो पा रहा है। अतः की प्लान में समस्त विद्यमान संरचनाओं ओर फिचर्स तथा मुख्य मुख्य बिन्दुओं से महायोजना मानचित्र के सापेक्ष प्रश्नगत स्थल तक की दूरी का विस्तृत की–प्लान साथ ही की–प्लान में स्थल तक पहुँच मार्ग के समानान्तर दूरी तथा महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड मय माप के साथ चिन्हित कर एवं गूगल मानचित्र में चारों कोने के अक्षान्तर एवं देशान्तर प्रस्तुत करने उपरान्त ही भू–उपयोग स्पष्ट किया जाना सम्भव होगा। साथ ही ग्राम के सजरा मानचित्र (मूल माप) में प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर कार्यालय में प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा।
3. पत्र के अनुसार भूमि का प्रयोजन कृषि है। Civil Appeal No- 5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य के सम्बन्ध में मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांकः 30/04/2024 को पारित निर्णय के सम्बन्ध में शासन स्तर पर विचार–विमर्श उपरान्त कृषि भूमि पर ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जाना उचित होगा। तथापि प्रकरणों का अकृषक प्रमाण–पत्र (143) प्राप्त होने पर बोर्ड में भू–उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा, जिसमें बिन्दु सं० 2 एवं 4 में वर्णित अनुसार अभिलेख अपेक्षित है।
4. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं० 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। साथ ही स्थल की रिहाईश हेतु उपयुक्तता के सम्बन्ध में उल्लेख आवश्यक होगा। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रश्नगत स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार कृषि क्षेत्रान्तर्गत आता है, अवेदिका द्वारा खसरा सं0 401क का कुल रकबा 8096.00 वर्गमी० है। स्थल पर रोड़ की चौड़ाई के सम्बंध में अधिशासी अभियन्ता लोक निर्माण विभाग रूद्रपुर को इस कार्यालय के पत्र संख्या–530 दिनांक–10.03.2025 के माध्यम से मार्ग की चौड़ाई की पुष्टि के सम्बंध में पत्र प्रेषित किया गया है, पत्र अनुसार गदरपुर–दिनेशपुर मुख्य मार्ग पर दुर्गापुर नं0 2 से जगदीशपुर को जाने वाले मार्ग की सड़क भूमि की कुल चौड़ाई ग्राम बुक्सौरा में 10.00 मी0 एवं श्रीरामपुर में 12.00 मी0 है, का उल्लेख किया गया है।
2. प्रश्नगत स्थाल दिनेशपुर–रूद्रपुर रोड से 650 मी० की दूरी पर है स्थल के पश्चिम दिशा में नाला स्थित है। स्थल के GIS कोर्डिनेट 29.055036, 79.350853 है। स्थल के

आस–पास आवसीय इकाईयाँ विद्यमान है। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की आख्या के अनुसार प्रस्तुत की–प्लान से रूद्रपुर महायोजना में भू–उपयोग का मिलान नहीं हो पा रहा है प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने का अनुरोध किया है, जबकि प्राधिकरण के तकनीकी अनुभाग द्वारा स्थल का भू–उपयोग कृषि होना अवगत कराया गया है।

3. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–06/2024 दर्ज 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 बोर्ड की स्वीकृति उपरांत भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर में निहित है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम व पोस्ट श्रीरामपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–421क रकबा–8096.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 व पोस्ट श्रीरामपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–421क रकबा–8096.00 वर्गमी0 भूमि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय/निर्देशों एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.30

श्री निर्मल सिंह पुत्र श्री खड़क सिंह निवासी ग्राम कचनालगाज़ी तहसील काशीपुर के आवेदन के कम में ग्राम कचनालगाज़ी तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–303मि0 रकबा–18058.41 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री निर्मल सिंह पुत्र श्री खड़क सिंह निवासी ग्राम कचनालगाज़ी तहसील काशीपुर के आवेदन के कम में ग्राम कचनालगाज़ी तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–303मि0 रकबा–18058.41 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. श्री निर्मल सिंह पुत्र श्री खड़क सिंह ग्राम कचनालगाजी, तहसील काशीपुर के खसरा सं० 303 मि० कुल रकबा 18058.41 वर्ग मीटर कृषि भूमि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत गूगल मानचित्र एवं गूगल कार्डिनेट्स के अनुसार स्थल पर बगीचा विद्यमान है। अतः उद्यान विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी।
3. पत्र के अनुसार भूमि का प्रयोजन कृषि है। सिविल मिस रिट संख्या–10228/2024 चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य के सम्बन्ध में मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा दिनांकरू 30/04/2024 को पारित निर्णय के सम्बन्ध में शासन स्तर पर विचार–विमर्श उपरान्त कृषि भूमि पर ऐसे प्रकरणों पर विचार किया जाना उचित होगा। तथापि प्रकरणों का अकृषक प्रमाण–पत्र (143) प्राप्त होने पर बोर्ड में भू–उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा, जिसमें बिन्दु सं० 4 में वर्णित अनुसार अभिलेख अपेक्षित है।
4. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं० 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितियां है तथा भू–उपयोग परिवर्तन अत्यन्त आवश्यक है। साथ ही स्थल की रिहाईश हेतु उपयुक्तता के सम्बन्ध में उल्लेख आवश्यक होगा। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

कृपया श्री निर्मल सिंह पुत्र खडक सिंह, निवासी ग्राम कचनालगाजी, तहसील काशीपुर के दिनांक रहित पत्र का अवलोकन करने का कष्ट करे। जिसमें उनके द्वारा ग्राम–कचनालगाजी के ख०सं०–303 मिन कुल रकवा 18058.41 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू उपयोग में परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। उक्त आवेदन पत्र का परिक्षण काशीपुर महायोजना के अनुसार किया गया, आख्या निम्नवत है–

1. श्री निर्मल सिंह पुत्र खडक सिंह, निवासी ग्राम कचनालगाजी, तहसील काशीपुर नि०–काशीपुर, उधमसिंहनगर द्वारा ग्राम–कचनालगाजी के ख०सं०–303 मिन कुल रकवा 18058.41 वर्ग मीटर 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 18058.41 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में मानपुर रोड 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. वर्तमान में उक्त स्थल के पश्चिम में 40 फुट रोड है, दक्षिण में विद्यालय विधमान स्थित है। पूरब में रिक्त स्थान है। उत्तर में 3.5 मीटर चौडी रोड विद्यमान है। प्रस्तावित स्थल के आस–पास आवासीय भवन निर्मित हैं व खुला मैदान है। प्रस्तावित स्थल काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार 30 मी0 चौड़ा मार्ग प्रस्तावित है, जबकि वर्तमान में स्थल की चौड़ाई 12.00 मी0 है। स्थल पर नाला व चक रोड विद्यमान है।

4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 दिनांक 26 जुलाई, 2021 के अनुसार 10000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण बोर्ड की स्वीकृति उपरांत भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण (उडा) में निहित है।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना निर्मित है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत कृषि भू–उपयोग के रूप मे प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हो रहे हैं।

यहाँ यह भी अवगत कराना है कि स्थल के आस–पास आबादी पूर्व से निर्मित है। क्षेत्रीय विकास हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम कचनालगाजी, तहसील काशीपुर नि०–काशीपुर, उधमसिंहनगर द्वारा ग्राम–कचनालगाजी के ख०सं०–303 मिन कुल रकवा 18058.41 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। बैठक में किये गये प्रस्तुतीकरण से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड हरित क्षेत्र जैसा प्रतीत हो रहा है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कर औचित्य स्पष्ट करते हुए आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.31

श्री रोहित कालरा पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा एवं श्री तरूण कुमार चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल चुघ के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–9933.45 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रोहित कालरा पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा एवं श्री तरूण कुमार चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल चुघ के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–9933.45 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक 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. श्री रोहित कालरा पुत्र श्री हरीश चन्द्र कालरा एवं श्री तरूण कुमार चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल चुघ द्वारा ग्राम शिमला पिस्तार तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 234 मि० कुल रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का रूद्रपुर महायोजना–2031 अन्तर्गत सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु अभिलेख प्रस्तुत है।
2. आंशिक महायोजना में चिन्हित प्रश्नगत स्थल त्रुटिपूर्ण है, जो रुद्रपुर गहयोजना 2031 के सामुदायिक भू–उपयोग के दहिणी ओर बाहरी सीमा से लगा हुआ दर्शाया गया है, जबकि गूगल कार्डिनेटस के अनुसार प्रश्नगत स्थल सामुदायिक भू–उपयोग के लगभग मध्य में पड़ता है।
3. की–प्लान में स्थल को मुख्य रूद्रपुर किच्छा व डी०ए०वी स्कूल मार्ग से 9.14 मी० से पहुँच दर्शायी गयी है, जबकि रुद्रपुर–किच्छा मार्ग से स्थल को पहुँच मार्ग की आधे भाग की चौडाई नहीं दर्शायी है। विद्यमान मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर से पुष्टि आवश्यक होगी।
4. प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन के खसरा सं0 234 अन्तर्गत स्थल से लगे 02 अन्य आवेदकों के नाम 1–श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह ग्राम शिमला पिस्तौर खसरा सं० 234

रकबा 7696.30 वर्ग मीटर 2–श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर खसरा सं० 234 रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का सामुदायिक से आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये है। इस प्रकार उक्त खसरा सं० के कुल 27,563.20 वर्ग मीटर (2.756 हेक०) का उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय में परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। इसमें विद्यमान महायोजना के स्वरूप के परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण से औचित्य पूर्ण प्रस्ताव आवश्यक होगा।

5. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितिया हैं तथा भू–उपयोग परिवर्तन में शिथिलीकरण अत्यन्त आवश्यक है। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।
6. उक्त के अतिरिक्त औचित्य के साथ कृपया यह भी उल्लेख करने का कष्ट करें कि प्रस्तावित स्थल आवासीय उपयोग हेतु बोर्ड औद्योगिक क्षेत्र, Land Fill Site इत्यादि से सुरक्षित एवं रिहाईश हेतु उपयुक्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रुद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार सामुदायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत है, रोहित कालरा पुत्र श्री हरीश चन्द्र, तरुण कुमार चुघ पुत्र श्री चुन्नी लाल चुघ द्वारा खसरा सं० 234 मिन में खतौनी के अनुसार कुल रकवा 1.2147 है0 में से 9933.45 भूमि का भू–उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का अनुरोध किया गया है।
2. प्रश्नगत स्थल के पूर्व की दिशा में 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से 9.15 मी0 पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत भूखण्ड के उत्तर की ओर 9.15 मी0 के उपरान्त राधास्वामी सत्संग की भूमि स्थित है। प्रश्नगत भूखण्ड के दक्षिण साइड श्री रमनदीप सिंह की भूमि, पूरब की ओर श्री गुरमुख सिंह की भूमि व पश्चिम की ओर 9.15 मी0 की रोड के उपरान्त राधास्वामी सत्संग की भूमि स्थित है।
3. स्थल के पूर्व दिशा में दिल्ली पब्लिक स्कूल एवं क्रिमसन वर्ल्ड स्कूल विद्यमान है, उत्तर व पश्चित में राधा स्वामी सत्संग भवन निर्मित है, जिसके पश्चात् 03 आवासीय कालोनी विद्यमान है, भविष्य में अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक से आवासीय में परिवर्तित किये जाने हेतु परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र 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।
5. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी

अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम शिमला पिस्तार तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 234 मि० कुल रकबा 9933.45 वर्ग मीटर भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रश्नगत प्रस्ताव सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्तावित है। प्रश्नगत परिवर्तन होने से उत्पन्न होने वाले प्रभाव एवं सामुदायिक निर्माणों की आवश्यकता न होने के सम्बंध में परीक्षण कराया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कर औचित्य स्पष्ट करते हुए आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.32

श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–9933.45 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–9933.45 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक 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. श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह द्वारा ग्राम शिमला पिस्तार तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 234 मि० कुल रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का रूद्रपुर महायोजना–2031 अन्तर्गत सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु अभिलेख प्रस्तुत है।
2. आंशिक महायोजना में चिन्हित प्रश्नगत स्थल त्रुटिपूर्ण है, जो रुद्रपुर गहयोजना 2031 के सामुदायिक भू–उपयोग के दहिणी ओर बाहरी सीमा से लगा हुआ दर्शाया गया है, जबकि गूगल कार्डिनेटस के अनुसार प्रश्नगत स्थल सामुदायिक भू–उपयोग के लगभग मध्य में पड़ता है।
3. की–प्लान में स्थल को मुख्य रूद्रपुर किच्छा व डी०ए०वी स्कूल मार्ग से 9.14 मी० से पहुँच दर्शायी गयी है, जबकि रुद्रपुर–किच्छा मार्ग से स्थल को पहुँच मार्ग की आधे भाग की चौडाई नहीं दर्शायी है। विद्यमान मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर से पुष्टि आवश्यक होगी।
4. प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन के खसरा सं0 234 अन्तर्गत स्थल से लगे 02 अन्य आवेदकों के नाम 1–श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह ग्राम शिमला पिस्तौर खसरा सं० 234 रकबा 7696.30 वर्ग मीटर 2–श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह द्वारा ग्राम शिमला

पिरतौर खसरा सं० 234 रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का सामुदायिक से आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये है। इस प्रकार उक्त खसरा सं० के कुल 27,563.20 वर्ग मीटर (2.756 हेक्०) का उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय में परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। इसमें विद्यमान महायोजना के स्वरूप के परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण से औचित्य पूर्ण प्रस्ताव आवश्यक होगा।

5. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितिया हैं तथा भू–उपयोग परिवर्तन में शिथिलीकरण अत्यन्त आवश्यक है। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।

6. उक्त के अतिरिक्त औचित्य के साथ कृपया यह भी उल्लेख करने का कष्ट करें कि प्रस्तावित स्थल आवासीय उपयोग हेतु बोर्ड औद्योगिक क्षेत्र, Land Fill Site इत्यादि से सुरक्षित एवं रिहाईश हेतु उपयुक्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रुद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार सामुदायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत है, श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह द्वारा खसरा सं० 234 मिन में खतौनी के अनुसार कुल रकवा 1.0120 है0 में से 9933.45 भूमि का भू–उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का अनुरोध किया गया है।
2. प्रश्नगत स्थल के पूर्व की दिशा में 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से 9.15 मी0 पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत भूखण्ड के उत्तर की ओर श्री रोहित कुमार कालरा व श्री तरूण कुमार चुघ की भूमि है। प्रश्नगत भूखण्ड के दक्षिण साइड अन्य की भूमि, पूरब की ओर श्री गुरमुख सिंह की भूमि व पश्चिम की ओर 9.15 मी0 की रोड के उपरान्त राधास्वामी सत्संग की भूमि स्थित है।
3. स्थल के पूर्व दिशा में दिल्ली पब्लिक स्कूल एवं क्रिमसन वर्ल्ड स्कूल विद्यमान है, उत्तर व पश्चित में राधा स्वामी सत्संग भवन निर्मित है, जिसके पश्चात् 03 आवासीय कालोनी विद्यमान है, भविष्य में अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक से आवासीय में परिवर्तित किये जाने हेतु परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र 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।
5. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी

अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम शिमला पिस्तार तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 234 मि० कुल रकबा 9933.45 वर्ग मीटर भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रश्नगत प्रस्ताव सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्तावित है। प्रश्नगत परिवर्तन होने से उत्पन्न होने वाले प्रभाव एवं सामुदायिक निर्माणों की आवश्यकता न होने के सम्बंध में परीक्षण कराया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कर औचित्य स्पष्ट करते हुए आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.33

श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह के आवेदन के कम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–7696.30 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–7696.30 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक 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. श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह द्वारा ग्राम शिमला पिस्तार तहसील रूद्रपुर के खसरा सं0 234 मि० कुल रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का रूद्रपुर महायोजना–2031 अन्तर्गत सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने हेतु अभिलेख प्रस्तुत है।
2. आंशिक महायोजना में चिन्हित प्रश्नगत स्थल त्रुटिपूर्ण है, जो रुद्रपुर गहयोजना 2031 के सामुदायिक भू–उपयोग के दहिणी ओर बाहरी सीमा से लगा हुआ दर्शाया गया है, जबकि गूगल कार्डिनेटस के अनुसार प्रश्नगत स्थल सामुदायिक भू–उपयोग के लगभग मध्य में पड़ता है।
3. की–प्लान में स्थल को मुख्य रूद्रपुर किच्छा व डी०ए०वी स्कूल मार्ग से 9.14 मी० से पहुँच दर्शायी गयी है, जबकि रुद्रपुर–किच्छा मार्ग से स्थल को पहुँच मार्ग की आधे भाग की चौडाई नहीं दर्शायी है। विद्यमान मार्ग की चौडाई के सम्बन्ध में प्राधिकरण स्तर से पुष्टि आवश्यक होगी।
4. प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन के खसरा सं0 234 अन्तर्गत स्थल से लगे 02 अन्य आवेदकों के नाम 1–श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह ग्राम शिमला पिस्तौर खसरा सं० 234 रकबा 7696.30 वर्ग मीटर 2–श्री रमनदीप सिंह पुत्र श्री हरभजन सिंह द्वारा ग्राम शिमला

पिस्तौर खसरा सं० 234 रकबा 9933.45 वर्ग मीटर का सामुदायिक से आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किये गये है। इस प्रकार उक्त खसरा सं० के कुल 27,563.20 वर्ग मीटर (2.756 हेक०) का उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय में परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। इसमें विद्यमान महायोजना के स्वरूप के परिवर्तन के सम्बन्ध में प्राधिकरण से औचित्य पूर्ण प्रस्ताव आवश्यक होगा।

5. अपर मुख्य सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास विभाग के शासनादेश दिनांक 17.06.2012 के बिन्दु सं0 05 में प्राधिकरण/उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण द्वारा किये जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण की कार्यवाही अपरिहार्य परिस्थितियों एवं औचित्यपूर्ण होने की स्थिति में सम्पादित की जाये इस हेतु प्राधिकरण स्तर से यह प्रमाण प्रस्तुत किया जाये कि प्रकरण में अपरिहार्य परिस्थितिया हैं तथा भू–उपयोग परिवर्तन में शिथिलीकरण अत्यन्त आवश्यक है। अतः उक्त व्यवस्था का अनुपालन किया जाना आवश्यक है।
6. उक्त के अतिरिक्त औचित्य के साथ कृपया यह भी उल्लेख करने का कष्ट करें कि प्रस्तावित स्थल आवासीय उपयोग हेतु बोर्ड औद्योगिक क्षेत्र, Land Fill Site इत्यादि से सुरक्षित एवं रिहाईश हेतु उपयुक्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग रुद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार सामुदायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत है, श्री गुरमुख सिंह पुत्र श्री इकबाल सिंह द्वारा खसरा सं० 234 मिन में खतौनी के अनुसार कुल रकवा 0.7973 है0 में से 7696.30 वर्गमी0 भूमि का भू–उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने का अनुरोध किया गया है।
2. प्रश्नगत स्थल के पूर्व की दिशा में 60.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से 9.15 मी0 पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत भूखण्ड के उत्तर की ओर 9.15 मी0 के उपरान्त राधास्वामी सत्संग की भूमि स्थित है। प्रश्नगत भूखण्ड के दक्षिण साइड अन्य की भूमि, पूरब की ओर अन्य की भूमि व पश्चिम की ओर श्री तरूण कुमार चुघ, श्री रोहित कालरा व श्री रमनदीप सिंह की भूमि है।
3. स्थल के पूर्व दिशा में दिल्ली पब्लिक स्कूल एवं क्रिमसन वर्ल्ड स्कूल विद्यमान है, उत्तर व पश्चित में राधा स्वामी सत्संग भवन निर्मित है, जिसके पश्चात् 03 आवासीय कालोनी विद्यमान है, भविष्य में अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग सामुदायिक से आवासीय में परिवर्तित किये जाने हेतु परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 सार्वजनिक एवं अर्द्ध सार्वजनिक क्षेत्र 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।
5. शासनादेश संख्या–1311/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी

अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–234मि0 रकबा–7696.30 वर्गमी0 भूमि को सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रश्नगत प्रस्ताव सामुदायिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्तावित है। प्रश्नगत परिवर्तन होने से उत्पन्न होने वाले प्रभाव एवं सामुदायिक निर्माणों की आवश्यकता न होने के सम्बंध में परीक्षण कराया जाना आवश्यक प्रतीत होता है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कर औचित्य स्पष्ट करते हुए आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.34

श्री जगरूप सिंह पुत्र श्री दलवीर सिंह व श्रीमती पलविन्दर कौर पत्नी श्री दलजीत सिंह निवासी ग्राम मिस्सरवाला तहसील काशीपुर के आवेदन के कम में ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–235मि0 रकबा–6070.28 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री जगरूप सिंह पुत्र श्री दलवीर सिंह व श्रीमती पलविन्दर कौर पत्नी श्री दलजीत सिंह निवासी ग्राम मिस्सरवाला तहसील काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–235मि0 रकबा–6070.28 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–473/USN-0397/2025 दिनांक–06.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. श्री जगरूप सिंह पुत्र श्री दलवीर सिंह व श्रीमती पलविन्दर कौर पत्नि श्री दलजीत सिंह नि०–ग्राम मिस्सरवाला तह० काशीपुर के प्रार्थना पत्र के कम में ग्राम कुदईयोवाला के खसरा नं0–235 मिन कुल रकवा 6070.28 वर्ग मी० भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में भू उपयोग कृषि क्षेत्र को आवासीय में परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। आवेदन पत्र के साथ साईट प्लान, आंशिक महायोजना मानचित्र, खतौनी एवं विकय पत्र की प्रति तथा आंशिक सजरा मानचित्र की प्रति प्रस्तुत की गई है।
2. आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा 6070.28 वर्ग मीटर है प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग 74 पर स्थित है जिसकी चौडाई 67.05 मी० है। प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग

आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया है। स्थल का गूगल कोर्डिनेट (29.219738, 78.92508) है व नवीनतम फोटोग्राफ संलग्न है।

3. वर्तमान में उक्त स्थल के दक्षिण में काशीपुर महायोजना मार्ग से 84.07 मीटर दूरी पर इसके सम्मुख 9 मी० पहुँच मार्ग मौके पर स्थित है, पूरब दिशा में दलजीत सिंह का खेत है, पश्चिम दिशा में चकरोड विद्यमान है व उत्तर में दलजीत सिह का खेत है।

4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–97/2025 दर्ज 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 बोर्ड की स्वीकृति उपरांत भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर में निहित है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक-19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या-653 दिनांक-07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक-14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-235मि0 रकबा-6070.28 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 कुदईयोवाला तहसील काशीपुर जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-235मि0 रकबा-6070.28 वर्गमी0 भूमि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक-30/04/2024 को पारित निर्णय/निर्देशों एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों के अधीन रहेगी।

मद संख्या-20.35

श्रीमती कुमुद अग्रवाल पत्नी श्री ओमप्रकाश अग्रवाल निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-560मि0 कुल रकबा 4250.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू-उपयोग से व्यवसायिक भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती कुमुद अग्रवाल पत्नी श्री ओमप्रकाश अग्रवाल निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-560मि0 कुल रकबा 4250.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू-उपयोग से व्यवसायिक 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 :-

इस कार्यालय के पत्र संख्या–466 दिनांक–04.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4250.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में जसपुर–काशीपुर रोड पर स्थित है। रू काशीपुर महायोजना–2011 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 50 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना–2011 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 पूर्व की ओर व्यवसायिक क्षेत्र स्थित है, जिससे उक्त क्षेत्र में कार्य कर रहे व्यक्तियों का आवागमन अधिक रहता है। आबादी को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि से व्यवसायिक परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा अनुरोध किया जा रहा है। क्षेत्रीय विकास हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों
की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास
के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण
प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं
शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.
10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील
काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–560मि0 कुल रकबा 4250.00 वर्गमी0 भूमि को
कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति
सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 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/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1)के अनुसार ग्राम सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–560मि0 कुल रकबा 4250.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.36

श्रीमती मनीषा सक्सेना पत्नी श्री पियूष सक्सेना निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के क्रम में ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित चक संख्या–733 खसरा नं0–220मि0 कुल रकबा 4050.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती मनीषा सक्सेना पत्नी श्री पियूष सक्सेना निवासी काशीपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के क्रम में ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित चक संख्या–733 खसरा नं0–220मि0 कुल रकबा 4050.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–2137 दिनांक–14.01.2025 व अनुस्मारक पत्र संख्या–464 दिनांक–04.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4050.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में जसपुर–काशीपुर रोड पर स्थित है। काशीपुर महायोजना–2011 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 50 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना–2011 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल से 100 मीटर की दूरी पर दक्षिण में राष्ट्रीय राजमार्ग 74 है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
3. स्थल आस–पास आवासीय एवं व्यवसायिक गतिविधियॉ मौजूद हैं, आबादी को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि से आवासीय परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा अनुरोध किया जा रहा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. वर्तमान प्रश्नगत स्थल 100 मीटर की दूरी तक पर दक्षिण में राष्ट्रीय राजमार्ग 74 है। उत्तर मे अन्य व्यक्ति की प्लॉटिंग है, तथा पूरब पश्चिम में अन्य व्यक्ति की प्लाटिंग है। स्थल में आवागमन हेतु निजी मार्ग जो अन–ऑथराईजड कॉलोनी के पहुंच मार्ग के पश्चात् बनाया गया है। संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माणधविकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–183/24 विचाराधीन है। आवेदक द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने की इच्छा से भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है।
5. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।

2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम बैलजूड़ी तहसील काशीपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित चक संख्या–733 खसरा नं0–220मि0 कुल रकबा 4050.00 वर्गमी0 भूमि कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्तुतीकरण से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड के आगे एक बड़ा भू–भाग अवैध कालोनी के रूप में विकासमान प्रतीत हो रहा है। उक्त भूखण्ड की स्थिति एवं प्रश्नगत भूखण्ड तक पहुँच मार्ग की स्थिति एवं स्वामित्व स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कराकर औचित्य सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.37

श्री संदीप कुमार, श्री अशोक कुमार पुत्रगण श्री संत लाल एवं श्री अंकित छाबड़ा व श्री अर्चित छाबड़ा पुत्रगण श्री श्याम सुन्दर छाबड़ा के आवेदन के क्रम में ग्राम बिन्दुखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–312/1, 314/2, 177/7मि0 कुल रकबा 9890.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री संदीप कुमार, श्री अशोक कुमार पुत्रगण श्री संत लाल एवं श्री अंकित छाबड़ा व श्री अर्चित छाबड़ा पुत्रगण श्री श्याम सुन्दर छाबड़ा के आवेदन के क्रम में ग्राम बिन्दुखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–312/1, 314/2, 177/7मि0 कुल रकबा 9890.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–2134 दिनांक–14.01.2025 व अनुस्मारक पत्र संख्या–448 दिनांक–01.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–9890.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में बिन्दुखेड़ा–रूद्रपुर रोड पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना 2031 में प्रश्नगत स्थल से लगभग 1500 मीटर की दूरी पर दक्षिण में राष्ट्रीय राजमार्ग 74 है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
3. स्थल के पूरब की ओर रोड के पार आवासीय इकाईयाँ उपस्थित हैं एवं पश्चिम की ओर नाला है। आबादी को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि से आवासीय परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा अनुरोध किया जा रहा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास

अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू-उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक-19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या-653 दिनांक-07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक-14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम बिन्दुखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला-ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0-312/1, 314/2, 177/7मि0 कुल रकबा 9890.00 वर्गमी0 भूमि कृषि भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :- प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार-विमर्श किया गया। प्रस्तुतीकरण से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड आस-पास आबादी नहीं है तथा प्रश्नगत भूखण्ड से लगते हुए वाटर बाडी स्थित है। वाटर बाडी एवं प्रश्नगत भूखण्ड के बीच में ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए स्पष्ट सीमांकन नहीं दर्शाया गया है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए उपरोक्त तथ्यों को स्पष्ट करते हुए जॉच कराकर औचित्य सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या-20.38

श्रीमती पूनम मल्होत्रा पत्नी श्री सुभाष चन्द्र मल्होत्रा नि0-खडकपुर देवीपुरा तह0 काशीपुर के प्रार्थना पत्र के क्रम मे ग्राम-खडकपुर देवीपुरा तह-काशीपुर के ख0नं0-250/2/1 मि0, कुल रकवा 6518.95 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना-2011 में सामुदायिक सेवा भू उपयोग को व्यवसायिक भू-उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती पूनम मल्होत्रा पत्नी श्री सुभाष चन्द्र मल्होत्रा नि0-खडकपुर देवीपुरा तह0 काशीपुर के प्रार्थना पत्र के क्रम मे ग्राम-खडकपुर देवीपुरा तह-काशीपुर के ख0नं0-250/2/1 मि0, कुल रकवा 6518.95 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना-2011 में सामुदायिक सेवा भू उपयोग को व्यवसायिक 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 :-

इस कार्यालय के पत्र संख्या-2136 दिनांक-14.01.2025 व अनुस्मारक पत्र संख्या-467 दिनांक-04.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :-

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकवा 6518.95 वर्ग मीटर है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में प्रश्नगत स्थल काशीपुर–बाजपुर मार्ग पर उत्तर दिशा में स्थित है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना–2011 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल सामुदायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। वर्तमान प्रश्नगत स्थल से दक्षिण दिशा में 55 मीटर दूरी पर राष्ट्रीय राजमार्ग स्थित है, काशीपुर महायोजना 2011 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 45 मी० दर्शाया गया है।
3. पश्चिम खाली प्लॉट है, उत्तर मे खेत है, पूरब मे घर है इसके अतिरिक्त उत्तर मे लगभग 140 मीटर की दूरी पर तुलाराम राजाराम सरस्वती विद्या मन्दिर स्कूल विद्यमान है। क्षेत्रीय विकास तथा दर्ज वाद के निस्तारण हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है। 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 सामुदायिक भू–उपयोग से व्यवसायिक में परिवर्तन हेतु सर्किल रेट का 15 प्रतिशत शुल्क निर्धारित है, जो आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर देय होगी।

उपरोक्त तकनीकी आख्या के अनुसार भू उपयोग सामुदायिक भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तित किये जाने हेतु संस्तुति दी जा सकती 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 (उडा) 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–85/2024 दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने की इच्छा से भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। क्षेत्रीय 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 बोर्ड की स्वीकृति उपरांत भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण में निहित है।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम–खडकपुर देवीपुरा तह–काशीपुर के ख0नं0–250/2/1 मि0, कुल रकवा 6518.95 वर्ग मीटर भूमि को काशीपुर महायोजना–2011 में सामुदायिक सेवा भू उपयोग को

व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्तुतीकरण से स्पष्ट है कि प्रश्नगत भूखण्ड के आस पास बड़े भू–भाग में अनियोजित कालोनी के विकास की स्थिति स्पष्ट हो रही, जबकि प्रश्नगत प्रस्ताव मात्र 6518.95 वर्गमी0 का प्रस्तुत है। अनियोजित विकास के मध्य से ही प्रश्नगत भूखण्ड तक मार्ग प्रदर्शित किया गया है। उक्त मार्ग की भूमि का स्वामित्व भी स्पष्ट किया जाना आवश्यक है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कराकर उपरोक्त तथ्यों को स्पष्ट करते हुए औचित्य सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.39

श्री रूप रविन्द्र पुत्र श्री बलविन्दर सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रूप रविन्द्र पुत्र श्री बलविन्दर सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–486/USN-0408/2025 दिनांक–11.3.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4048.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–रूद्रपुर पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 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 पूर्व की ओर नदी/नाले के पश्चात् औद्योगिक क्षेत्र है। स्थल के पश्चिम की ओर 9.15 मी0 मार्ग व उत्तर की ओर अन्य की भूमि व दक्षिण की ओर श्री रवि रविन्द्र सिंह की भूमि स्थित है, जिसके पश्चात् दिनेशपुर–रूद्रपुर मार्ग स्थित है, जो कि महायोजना मार्ग के अनुसार 60.00 मी0 चौड़ा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित

क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.40

श्री रवि रविन्द्र पुत्र श्री बलविन्दर सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रवि रविन्द्र पुत्र श्री बलविन्दर सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–487/USN-0407/2025 दिनांक–11.3.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4048.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–रूद्रपुर पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 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 पूर्व की ओर नदी/नाले के पश्चात् औद्योगिक क्षेत्र है। स्थल के पश्चिम की ओर 9.15 मी0 चौड़ा मार्ग व उत्तर की ओर श्री रूप रविन्द्र सिंह की भूमि व दक्षिण की ओर दिनेशपुर–रूद्रपुर मार्ग स्थित है, जो कि महायोजना मार्ग के अनुसार 60.00 मी0 चौड़ा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं 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/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1) के अनुसार 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर

के आवेदन के कम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.41

श्रीमती लखविन्दर कौर पत्नी स्व0 श्री अजीत सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के कम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 9980.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती लखविन्दर कौर पत्नी स्व0 श्री अजीत सिंह निवासी ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के कम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 9980.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–487/USN-0407/2025 दिनांक–11.3.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–9980.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–रूद्रपुर पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 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 पूर्व की 9.15 मी0 चौड़ा मार्ग है। स्थल के पश्चिम की ओर अन्य की भूमि व आबादी क्षेत्र है। उत्तर की ओर अन्य की भूमि के पश्चात् आबादी क्षेत्र है। दक्षिण की ओर दिनेशपुर–रूद्रपुर मार्ग स्थित है, जो कि महायोजना मार्ग के अनुसार 60.00 मी0 चौड़ा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–17/1मि0 कुल रकबा 9980.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के कम में ग्राम छत्तरपुर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा

नं0–17/1मि0 कुल रकबा 9980.00 वर्गमी0 भूमि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.42

श्री रवि शेर सहोता पुत्र श्री सुखवीर सिंह निवासी सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम सरवरखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–172मि0, 178/1मि0 कुल रकबा 5058.35 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक (Hospital Building Health Care Facility) भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रवि शेर सहोता पुत्र श्री सुखवीर सिंह निवासी सरवरखेड़ा तहसील काशीपुर के आवेदन के क्रम में ग्राम सरवरखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–172मि0, 178/1मि0 कुल रकबा 5058.35 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक (Hospital Building Health Care Facility) 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–USN-0404/2025 दिनांक–11.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–5058.35 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में काशीपुर–मुरादाबाद मार्ग पर स्थित है। काशीपुर महायोजना–2011 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 50 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना–2011 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यवसायिक (Hospital Building Health Care Facility) प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
3. स्थल के पूर्व की ओर काशीपुर–मुरादाबाद हाईवे के पश्चात् के0वी0आर0 हॉस्पिटल विद्यमान है व पश्चिम में नहर, उत्तर में व्यवसायिक इकाईयॉ निर्मित है। दक्षिण की ओर चकरोड स्थित है। प्रश्नगत स्थल के आस–पास व्यवसायिक गतिविधियॉ मौजूद होने के कारण भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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

4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता के प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नहीं है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम सरवरखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–172मि0, 178/1मि0 कुल रकबा 5058.35 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक (Hospital Building Health Care Facility) भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 व्यवसायिक (Hospital Building Health Care Facility) 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 सरवरखेड़ा तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–172मि0, 178/1मि0 कुल रकबा 5058.35 वर्गमी0 भूमि को कृषि से व्यवसायिक (Hospital Building

Health Care Facility) 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.43

श्री विनोद कुमार अग्रवाल पुत्र श्री ओम प्रकाश अग्रवाल के आवेदन के क्रम में ग्राम रम्पुरा तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–27, 26,/1, 28/1मि0 कुल रकबा 9950.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री विनोद कुमार अग्रवाल पुत्र श्री ओम प्रकाश अग्रवाल के आवेदन के क्रम में ग्राम रम्पुरा तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–27, 26,/1, 28/1मि0 कुल रकबा 9950.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–475/USN-0396/2025 दिनांक–06.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–9950.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल काशीपुर महायोजना–2011 में काशीपुर–रामनगर हाईवे पर स्थित है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का काशीपुर महायोजना–2011 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल औद्योगिक 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 पूर्व की ओर आवासीय इकाईयॉ निर्मित है। स्थल के पश्चिम की ओर काशीपुर–रामनगर हाईवे विद्यमान है, जिसकी चौड़ाई काशीपुर महायोजना 2011 के अनुसार 45 मी0 है। उत्तर की ओर चक रोड एवं उसके उपरान्त आवासीय इकाईयॉ निर्मित हैं। दक्षिण में अन्य की भूमि स्थित है। आबादी को दृष्टिगत रखते हुए भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 औद्योगिक क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त

शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

5. शासनादेश संख्या–1895 / वी0–10–2016–11(एल०यू०सी०) / 03–2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 के बिन्दु संख्या–11 के अन्तर्गत निम्न उल्लेख है :–

"राज्य में सीमित औद्योगिक क्षेत्र को संरक्षित करने के उद्देश्य से उद्योग भू–उपयोग की भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन हतोत्साहित किया जाना उचित है। तथापि विशेष परिस्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन अपरिहार्य होने पर प्रकरण विशेष में वांछनानुसार भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होने पर विचार किया जायेगा। परन्तु ऐसी भूमि, जो औद्योगिक उपयोग हेतु औद्योगिक आस्थानों / व्यक्तियों को राज्य सरकार द्वारा भूमि अधिग्रहीत कर प्रदान की गयी है, उन प्रकरणों में भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्रतिबन्धित होगा।"

आबादी को दृष्टिगत रखते हुए भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

अतः आवेदक द्वारा ग्राम रम्पुरा तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–27, 26,/1, 28/1मि0 कुल रकबा 9950.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया तथा प्रस्तुत प्रस्ताव पर सहमति प्रदान की गयी तथा ग्राम रम्पुरा तहसील काशीपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–27, 26,/1, 28/1मि0 कुल रकबा 9950.00 वर्गमी0 भूमि को औद्योगिक भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन की कार्यवाही शासनादेश संख्या–1895 / वी0–10–2016–11(एल०यू०सी०) / 03–2016 दिनांक 20 दिसंबर 2016 का अनुपालन करते हुए प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.44

श्री रूपायन कुमार मंडल, श्री व्रिजयन कुमार मंडल व श्री जगन्नाथ मंडल पुत्रगण श्री गुरूपद मंडल निवासी रूद्रपुर ऊधमसिंह नगर के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–795ख रकबा 4000.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री रूपायन कुमार मंडल, श्री व्रिजयन कुमार मंडल व श्री जगन्नाथ मंडल पुत्रगण श्री गुरूपद मंडल निवासी रूद्रपुर तहसील रूद्रपुर के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–795ख रकबा 4000.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–449/USN-0407/2025 दिनांक–01.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4000.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–पंचाननपुर पर स्थित है।

2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 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 पूर्व में ललित बिष्ट की भूमि व पश्चिम की ओर आराजी महताब राय की भूमि है, उत्तर में 9.00 मी0 चौड़ा मार्ग है। दक्षिण की ओर आराजी मस्तान सिंह की भूमि है। जिसपर वर्तमान में कृषि कार्य हो रहा है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम विजयनगर तहसील

रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–795ख रकबा 4000.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्तुतीकरण से स्पष्ट है कि आस–पास कोई आबादी स्थित नहीं है। प्रस्ताव बडे कृषि क्षेत्र के मध्य एक छोटे भूखण्ड के रूप में प्रस्तुत किया गया है। अतः यह निर्णय लिया गया कि राजस्व विभाग, नियोजन विभाग, लोक निर्माण विभाग एवं प्राधिकरण की संयुक्त समिति गठित करते हुए जॉच कराकर औचित्य सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

मद संख्या–20.45

श्री नवाब सिंह पुत्र श्री बाघ सिंह के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–4क कुल रकबा 14290.00 वर्गमी0 भूमि में से 9780.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री नवाब सिंह पुत्र श्री बाघ सिंह के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–4क कुल रकबा 14290.00 वर्गमी0 भूमि में से 9780.00 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–450 दिनांक–01.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–9780.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–रूद्रपुर पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 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 पूर्व में आवासीय कालोनी निर्मित है, पश्चिम में कृषि भूमि व उसके पश्चात् आवासीय इकाईयॉ निर्मित है। उत्तर में आराजी की शेष भूमि है। दक्षिण में 60.00 मी0 चौड़ा महायोजना मार्ग विद्यमान है। भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे

निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–4क कुल रकबा 14290.00 वर्गमी0 भूमि में से 9780.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 विजयनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–4क कुल रकबा 14290.00 वर्गमी0 भूमि में से 9780.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.46

श्री हीरा मिस्त्री, श्रीमती राधिका मिस्त्री व श्री मृनाल मिस्त्री के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर कालीनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–590क रकबा 4759.10 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री हीरा मिस्त्री, श्रीमती राधिका मिस्त्री व श्री मृनाल मिस्त्री के आवेदन के कम में ग्राम विजयनगर कालीनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–590क रकबा 4759.10 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक 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 :–

इस कार्यालय के पत्र संख्या–462 दिनांक–04.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4759.10 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में दिनेशपुर–रूद्रपुर रोड पर स्थित है। रूद्रपुर महायोजना–2031 में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 मी० दर्शाया गया है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना–2031 से मिलान करने पर प्रश्नगत स्थल कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत पड़ता है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि का भू–उपयोग व्यवसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदन किया गया है।
3. स्थल के पूरब की ओर नदी व पश्चिम में दिनेशपुर–रूद्रपुर महायोजना मार्ग स्थित है, जिसकी चौड़ाई 60 मी0 है। उत्तर की ओर प्राईमरी स्कूल व आंगनवाडी केन्द्र व दक्षिण की ओर आवासीय इकाईयॉ उपस्थित हैं। आबादी को दृष्टिगत रखते हुए उक्त स्थल का भू–उपयोग कृषि से आवासीय परिवर्तित किये जाने हेतु आवेदक द्वारा अनुरोध किया जा रहा है साथ ही भविष्य में इस स्थल पर अनियोजित विकास न हो इस हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।
4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण

बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना लागू है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत स्थल की आवश्यकता एवं क्षेत्रीय विकास के अनुसार कृषि भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हुआ है।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम विजयनगर कालीनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–590क रकबा 4759.10 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 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/V-2/21-10(आ0)/2020 दिनांक–26.07.2021 के बिन्दु संख्या–1(1)के अनुसार ग्राम विजयनगर कालीनगर तहसील रूद्रपुर जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–590क रकबा 4759.10 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से व्यवसायिक 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के क्रम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.47

श्री अरविन्दर सिंह खुराना पुत्र श्री अवतार सिंह खुराना निवासी ग्राम रामेश्वरपुर तहसील रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–138मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन किये जाने के सम्बंध में।

श्री अरविन्दर सिंह खुराना पुत्र श्री अवतार सिंह खुराना निवासी ग्राम रामेश्वरपुर तहसील रूद्रपुर, ऊधमसिंह नगर के आवेदन के क्रम में ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–138मि0 कुल रकबा 4048.00 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. श्री अरविन्दर सिंह खुराना द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर, रूद्रपुर के खसरा सं० 138 रकबा 4048.00 वर्गमी0 को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
2. प्रस्तुत उपरोक्त पत्र में कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन का उल्लेख किया गया है। जबकि आंशिक महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत स्थल आवासीय भू–उपयोग अन्तर्गत दर्शाया गया है, जिससे स्थिति स्पष्ट नहीं हो पा रही है।
3. पत्र के साथ संलग्न की–प्लान से भू–उपयोग ज्ञात नहीं हो पा रहा है। आंशिक महायोजना मानचित्र में चिन्हित प्रश्नगत स्थल में माप का उल्लेख नहीं किया गया है। अतः विद्यमान पहुँच मार्ग की चौडाई (सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति) के साथ विस्तृत की प्लान, जिसमें मुख्य–मुख्य विद्यमान फिचर्स के साथ महायोजना मानचित्र के सापेक्ष दूरी के साथ प्रस्तुत करते हुए विस्तृत की–प्लान, गतिमान महायोजना मानचित्र के आंशिक भाग में मय माप व क्षेत्रफल के साथ प्रश्नगत स्थल प्रस्तुत किया जाना आवश्यक होगा। साथ ही ग्राम का सजरा मानचित्र मूल माप पर राजस्व विभाग से प्रश्नगत स्थल चिन्हित कर प्रस्तुत करने उपरान्त भू–उपयोग ज्ञात करते हुए आख्या दिया जाना सम्भव हो पायेगा।

प्राधिकरण का अभिमत :–

1. आवेदित भूखण्ड का कुल रकबा–4048.00 वर्गमी० है। प्रस्तुत साईट प्लान के अनुसार स्थल रूद्रपुर महायोजना–2031 में शिमला पिस्तौर–गंगापुर रोड पर स्थित है।
2. प्रस्तावित स्थल की स्थिति का रूद्रपुर महायोजना 2031 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 पूर्व की ओर अन्य की भूमि, पश्चिम की ओर रोड व उसके पश्चात् नहर/नाला स्थित है, उत्तर की ओर अन्य की भूमि व दक्षिण की ओर आवासीय कालोनी निर्मित है। संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत कॉलोनी निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–99/2024–25 दिनांक–15.04.2024 दर्ज है। आवेदक द्वारा उक्त कालोनी को नियमित कराने की इच्छा से भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। क्षेत्रीय विकास तथा दर्ज वाद के निस्तारण हेतु उक्त स्थल का भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता है।

4. 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 भूमि एवं हरित क्षेत्र 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 4000 वर्गमी0 से 10000 वर्गमी0 तक भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड मे निहित है। उक्त शासनादेश में यह भी उल्लेख है कि ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थिति निकटवर्ती परिस्थितयों को दृष्टिगत रखते हुए निर्णय लिया जायेगा।

महायोजना मे निर्धारित कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग मे परिवर्तन के सम्बंध मे मुख्य सचिव महोदय, उत्तराखण्ड शासन की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के कार्यवृत्त के बिन्दु संख्या–04 मे निम्नवत् मत स्थिर किया गया/निर्णय लिया :–

1. मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के अनुक्रम मे यह विधिक स्थिति स्पष्ट है कि राज्य मे उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन किये जाने अर्थात् महायोजना क्षेत्रों मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु पूर्व से ही Suitable Legislation विद्यमान है, जिसके अन्तर्गत महायोजना क्षेत्र मे भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्पष्ट रूप से प्राविधान किया गया है।
2. मा0 उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 के संदर्भ मे मा0 उच्चतम न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक–17.08.2018 के आलोक मे चूंकि राज्य मे महायोजना क्षेत्र मे महायोजना या आंचलिक विकास योजना मे संशोधन करने अर्थात भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के रूप मे पूर्व ही Suitable Legislation उपलब्ध है। अतः उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना विधिसम्मत होगा।

उच्च स्तरीय बैठक में लिये गये निर्णय के उपरांत कोई शासनादेश जारी/निर्गत होना संज्ञान में नही है।

उल्लेख करना है कि जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर क्षेत्रान्तर्गत जिन शहरों की महायोजना निर्मित है, उन महायोजना क्षेत्रों के अन्तर्गत कृषि भू–उपयोग के रूप मे प्रदर्शित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन सम्बंधी प्रकरण प्राधिकरण कार्यालय को प्राप्त हो रहे हैं।

अतः मा0 उत्तराखण्ड उच्च न्यायालय नैनीताल के निर्णयादेश दिनांक–19.06.2018 एवं शासनादेश संख्या–653 दिनांक–07.11.2020 तथा मुख्य सचिव महोदय की अध्यक्षता मे दिनांक–14.10.2021 को आयोजित बैठक के निर्णय के आलोक मे आवेदक द्वारा ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील

रूद्रपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–138मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन के सम्बंध में प्रस्ताव स्वीकृति की संस्तुति सहित बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव पर सहमति दी गयी तथा 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 ग्राम शिमला पिस्तौर तहसील रूद्रपुर, जिला–ऊधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0–138मि0 कुल रकबा 4048.00 वर्गमी0 भूमि को कृषि 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 की जाये तथा समस्त कार्यवाही मा० सर्वोच्च न्यायालय, नई दिल्ली द्वारा Civil Appeal No-5620/2024 (Arising out of point-2 of this letter SLP (civil) No- 20575 of 2018) चम्पा रावत बनाम उत्तराखण्ड राज्य दिनांक–30/04/2024 को पारित निर्णय एवं उक्त के कम में प्राप्त होने वाले निर्णयों/निर्देशों के अधीन रहेगी।

मद संख्या–20.48

मानचित्र स्वीकृत करने का अधिकार क्षेत्र प्राधिकरण और अन्य।

अवगत कराना है कि शासनादेश संख्या–1811/वी–2/2017–05(आ0)/2017, दिनांक–13. 11.2017 द्वारा प्राधिकरण का गठन किया गया है, जिसमें सम्पूर्ण जनपद सम्मिलित था। शासनादेश संख्या–626 दिनांक–17.03.2022 के द्वारा पूर्व विनियमित क्षेत्रों जिसमें रूद्रपुर, किच्छा, काशीपुर व बाजपुर हैं, के क्षेत्र को छोड़कर शेष क्षेत्र को स्थगित क्षेत्र में रखा गया है, जिसमें वर्तमान में प्राधिकरण स्तर से प्रवर्तन कार्यवाही नहीं की जा रही है। ऐसे क्षेत्र/गॉव जो 2016 से पूर्व विनियमित क्षेत्र में सम्मिलित नगर निकाय का हिस्सा नहीं रहे हैं, किन्तु विस्तारित विकास सीमा में सम्मिलित हो चुके हैं। प्राधिकरण की सीमा कम होने के कारण आय मे व्यापक कमी आ चुकी है।

उपाध्यक्ष महोदय द्वारा जिलाधिकारी महोदय के संज्ञान में लाया गया कि State Industrial Development Authority of Uttarakhand (SIDA) द्वारा कतिय प्रकरणों के भूखण्ड को रिक्त दर्शाते हुए प्रस्तावित निर्माण स्थल का मानचित्र स्वीकृत किया गया है, जबकि उक्त स्थलों पर निर्माण कार्य होने के पश्चात् इस कार्यालय में वाद योजित है। प्रस्तुत किये गये मानचित्र निर्मित निर्माण को प्रस्तावित दर्शाते हुए स्वीकृत किया गया है। यहां यह भी अवगत कराया जाना है कि SIDA को प्राधिकरण क्षेत्र में कृषि भू–उपयोग के अर्न्तगत स्वीकृत किये जाने का कोई भी अधिकार नही है।

प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर स्वैच्छिक मानचित्र आवेदन प्राप्त होने पर नियमानुसार मानचित्र स्वीकृत करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर के पास हैं, जबकि संज्ञान में आया है कि प्राधिकरण क्षेत्र के स्थगित क्षेत्रों में विधि विरूद्ध तरीके से जिला पंचायत, ग्राम पंचायत, सीडा आदि संस्थाओं द्वारा मानचित्र स्वीकृत किये जा रहे हैं और बड़े पैमाने पर अवैध

कालोनियों का विकास किया जा रहा है। स्थगित क्षेत्र में प्रवर्तन सम्बंधी कार्य न होने से अवैध कालोनियों के विकास से भूमि विवाद, अनियोजित विकास आदि राजस्व की हानि जैसी समस्याएँ उत्पन्न हो रही हैं।

अतः प्रकरण बोर्ड के समक्ष मार्गदर्शन हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाहीः—प्रस्ताव पर विचार—विमर्श किया गया। निर्देशित किया गया कि विकास विभाग, जिला पंचायत एवं सीडा से उनके द्वारा मानचित्र स्वीकृत करने हेतु विभाग द्वारा की गयी व्यवस्था, शासनादेश की जानकारी प्राप्त करते हुए प्रकरण से सम्बंधित विस्तृत विवरण एवं प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाये।

मद संख्या—20.49

जनपद ऊधमसिंह नगर में EODB (Ease of Doing Business) अन्तर्गत समस्त नगर निकायों की महायोजना—2041 के प्रस्तुतीकरण के सम्बधं में।

अवगत कराना है कि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड के कार्यालय पत्र संख्या—1/32918 दिनांक—04.12.2024 के द्वारा अवगत कराया गया है कि राज्य में EODB (Ease of Doing Business) अन्तर्गत समस्त नगर निकायों की महायोजना—2041 का कार्य गतिमान है। जिसमें क्लस्टर—07 का कार्य कार्यदायी संस्था M/s Techmech International Pvt. Ltd. द्वारा किया जा रहा है, जिसमें ऊधमसिंह नगर से सम्बंधित नगर निकाय यथा—बाजपुर, गदरपुर, किच्छा, खटीमा, जसपुर, सितारगंज, दिनेशपुर, गूलरभोज, केलाखेड़ा, महुआडावरा, नानकमत्ता, शक्तिगढ़, सुल्तानपुर पटटी नगर पंचायत सम्मिलित है।

उक्त के क्रम में नगर निकायों के जनप्रतिनिधियों, प्रबद्ध नागरिकों, ट्रेड यूनियन व विभागीय अधिकारियों की Stake-holder Consultation की बैठक आहूत की जानी प्रस्तावित है, जिससे पूर्व उक्त का प्रस्तुतीकरण बोर्ड के समक्ष किया जा रहा है।

उक्त के अतिरिक्त अवगत कराना है कि रूद्रपुर एवं काशीपुर की महायोजना निर्माणाधीन है। काशीपुर महायोजना 2041 एवं रूद्रपुर महायोजना 2041 के ड्राफ्ट में कमियों के दृष्टिगत सचिव आवास, उत्तराखण्ड शासन द्वारा जॉच सम्बंधी आदेश देते हुए महायोजना सम्बंधी कार्यों पर अग्रिम आदेश तक रोक लगायी गयी है। प्राप्त शिकायतों के सम्बंध में स्थिति एवं प्राधिकरण द्वारा दिये गये सुझावों के सम्बंध में स्थिति स्पष्ट किये जाने हेतु बोर्ड के समक्ष में प्रस्तुतीकरण किया जाना प्रस्तावित है।

कार्यवाही :— मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, स्वंय बैठक में उपस्थित नहीं है। प्रतिनिधि द्वारा कोई संतोषजनक विवरण प्रस्तुत नहीं किया गया। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, अध्यक्ष महोदय से पृथक से मार्गदर्शन प्राप्त करते हुए कार्यवाही करें।

मद संख्या—20.50

शहर रूद्रपुर में राष्ट्रीय राजमार्ग 74 व 87 से लिंक मार्गों के दोनों तरफ समान्तर रूप से लगभग 2.00 कि0मी0 तक नियोजित विकास किये जाने हेतु मार्गदर्शन के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा शहर रूद्रपुर में राधास्वामी सत्संग भवन के सामने बाईपास मार्ग से ग्राम बागवाला होते हुए पारले चौक से लिंक राजमार्ग प्राधिकरण द्वारा विकसित किया जा रहा है। उक्त मार्ग के आस–पास अनियोजित विकास हो रहा है। 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।

उक्त सम्भावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए निम्न प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है :–

1. उक्त रिंग मार्ग के दोनों तरफ 2–5 कि0मी0 को क्षेत्र नियोजित विकास हेतु आरक्षित करने पर विचार किया जाना प्रस्तावित है।
2. निर्माणाधीन रूद्रपुर महायोजना 2041 में नियोजित उपयुक्त आधारभूत संरचनाएँ बनाते हुए महायोजना में भू–उपयोग का निर्धारण किया जाये। इस प्रस्तावित क्षेत्र में आवासीय प्लाटेड कालोनी, फ्लैटेड कालोनी, रो–हाउसिंग, एजुकेशन/कोचिंग हब, गोदाम, मॉल, शोरूम, कमर्शियल कॉम्पलैक्स आदि के विकास की नियोजित योजना तैयार की जाये।
   उक्त क्षेत्र की भूमि को प्राधिकरण द्वारा लैण्ड पूलिंग योजना/भू–अध्याप्ति नियमावली के अन्तर्गत अथवा निजी सरकारी भागीदारी परियोजनाओं के अन्तर्गत विकास की योजना तैयार की जाये।
3. उक्त के क्रम में रिंग रोड के समानान्तर दोनों साईड में 40 से 60 मी0 सर्विस लेन का निर्माण प्रस्तावित है। दोनों तरफ लगभग 2.00 कि0मी0 दूर से 40 से 60 मी0 समानान्तर रोड का विकास किया जाना प्रस्तावित है। इनके मध्य में उचित भू–उपयोग का निर्धारण करते हुए नियोजित विकास किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं मार्गदर्शन हेतु प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि निर्माणाधीन महायोजना में औचित्यपूर्ण कार्यवाही नियोजन विभाग से समन्वय स्थापित करते हुए की जाये।

मद संख्या–20.51

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की बोर्ड बैठक हेतु प्राप्त प्रकरणों में नगर नियोजन विभाग द्वारा प्रस्तुत की जा रही आपत्तियों के सम्बंध में।

अवगत कराना है कि प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत नियोजित एवं नियमित निर्माण किये जाने हेतु उत्तराखण्ड नगर एवं ग्राम नियोजन तथा विकास अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत कार्यवाही की जाती है। उक्त अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार प्राधिकरणों का यह दायित्व निर्धारित है कि वह नियोजित विकास सुनिश्चित करने में अपनी भूमिका का निर्वहन करें। इसी क्रम में प्राधिकरण की बोर्ड बैठकों में विभिन्न प्रकरण यथा भू–उपयोग परिवर्तन, भवन उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण,

परिक्षेत्रीय विनियमन एवं शमन इत्यादि तकनीकी प्रकरणों को प्राधिकरणों की बोर्ड बैठक में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाता है।

आवास विभाग के शासनादेश संख्या–468/V-2 /13 (एल०यू०सी०) / 2019, दिनांकः 12.07.2019 व शासनादेश संख्या–467/V-2/24 (0)/2019, दिनांक–27.08.2019 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन एवं शिथिलीकरण इत्यादि प्रकरणों को बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने से पूर्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की आख्या प्राप्त किये जाने का प्राविधान पूर्व से ही है।

उपरोक्त शासनादेशों के अनुसार प्राधिकरणों द्वारा शासन को संदर्भित किये जाने वाले प्रकरणों को मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग के मंतव्य एवं संस्तुति उपरांत प्रेषित किये जाने के भी निर्देश दिये गये हैं। संदर्भगत अधिनियम के अनुसार मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, आवास विभाग के तकनीकी अधिकारी के रूप में प्राधिकरण बोर्ड की बैठकों में प्रतिभाग करते हैं।

प्राधिकरण बोर्ड में रखे जाने वाले प्रकरणों को नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग को एक या दो दिन पूर्व ही, अथवा प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में ही उपलब्ध कराये जाने से प्रस्तुत प्रकरणों का नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा तकनीकी एवं भौतिक परीक्षण संभव नहीं हो पाता है। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, प्राधिकरण क्षेत्रों में हो रहे विकास कार्यों के संबंध में मुख्य तकनीकी परामर्शदाता है।

भू–उपयोग परिवर्तन, भवन उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण, परिक्षेत्रीय विनियमन एवं शमन इत्यादि तकनीकी प्रकरणों को प्राधिकरणों की बोर्ड बैठक की कार्य सूची (एजेण्डा) में सम्मिलित किये जाने से पूर्व नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग की तकनीकी आख्या अवश्य प्राप्त किया जाने हेतु शासन द्वारा अपने आदेश संख्या–205988/2024 दिनांक–22.04.2024 निर्देश दिये हैं अपितु यह संज्ञान में लाना है कि प्राधिकरण द्वारा समय–समय पर प्राप्त होने वाले प्रकरणों पर भू–उपयोग व तकनीकी आख्या प्राप्त किये जाने हेतु पत्राचार किया जाता रहा है, जिनमें से इस बोर्ड बैठक में लगभग सभी प्रकरणों पर आपत्ति लगाते हुए पत्र प्रेषित किये गये हैं। नियोजन विभाग न तो प्राधिकरण के साथ समन्वय स्थापित करता है और न ही स्थलीय निरीक्षण करता है, जिससे आमजन में रोष उत्पन्न होता है।

अतः महोदय से अनुरोध है कि प्राधिकरण बोर्ड बैठक हेतु भू–उपयोग परिवर्तन, भवन उपविधि के मानकों में शिथिलीकरण, परिक्षेत्रीय विनियमन एवं शमन इत्यादि प्रकरणों पर तकनीकी जॉच आख्या प्रस्तुत किये जाने हेतु संयुक्त जॉच टीम का गठन किया जाना उचित होगा ताकि आमजन की समस्या का समाधान हो सके।

अतः प्रकरण मार्गदर्शन हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा यह निर्णय लिया गया कि प्रत्येक माह में कम से कम एक बार संयुक्त निरीक्षण की तिथि नियत करते हुए कार्यवाही की जाये। प्रत्येक बोर्ड से पूर्व लम्बित प्रकरणों के परीक्षण हेतु संयुक्त निरीक्षण की कार्यवाही अनिवार्य रूप से की जाये।

अन्य बिन्दु अध्यक्ष महोदय की अनुमति से।

मद संख्या–20.52

श्री राहुल गंगवार प्रबन्धक छत्रपति साहूजी महाराज चिकित्सालय द्वारा आदित्य चौक हल्द्वानी बाईपास मार्ग ग्राम किच्छा तहसील किच्छा, जिला ऊधमसिंह नगर के खसरा नं0 3/4मि0 कुल रकबा–650.53 वर्गमी0 क्षेत्रफल, जो किच्छा महायोजना 1967 के अनुसार कृषि क्षेत्र में प्रदर्शित है, में चिकित्सा संस्थान का मानचित्र स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

प्रश्नगत स्थल किच्छा बाईपास मार्ग पर आदित्य चौक से लगभग 90 मी० की दूरी पर स्थित है। राजस्व अभिलेखों के अनुसार चक सं0 971 के गाटा सं0 3/4 मिन रकबा 92.93 वर्ग मी० भूमि राहूल गंगवार पुत्र विनोद कुमार गंगवार व चक सं0 971 के गाटा सं० 3/4 मि० रकबा 167.28 वर्ग मी० भूमि श्रीमती रिचा निरंजन पत्नी राहुल गंगवार व चक सं० 971 के गाटा सं0 3/4 मिन रकबा 167.28 वर्ग मी० भूमि विकास गंगवार पुत्र विनोद कुमार गंगवार व चक सं0 971 के गाटा सं0 3\4 मिन रकबा 223.04 वर्ग मी० भूमि श्रीमती उषा गंगवार पत्नी विनोद कुमार के नाम दर्ज हैं। राजस्व अभिलेखों के अनुसार उक्त सभी भूखण्डों के भू–स्वामियों का नाम जिनका कुल रकबा 650.53 है वर्ग 1ग विशेष श्रेणी में अंकित है, सभी भूखण्डों को कार्यालय बन्दोबस्त अधिकारी चकबन्दी ऊधमसिंहनगर द्वारा पत्र दिनांक–03.03.2018 को शासन के अन्य नियमों एवं प्राविधानों के अधीन रहते हुए जोत चकबन्दी अधिनियम की धारा 5ग के अन्तर्गत अकृषिक कार्यों के प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग में लाये जाने की अनुज्ञा प्रदान की गयी। रजिस्ट्री के अनुसार उक्त भूखण्डों का प्रयोजन व्यवसायिक है। किच्छा महायोजना 1967 में उक्त भूखण्ड कृषि भू–उपयोग अन्तर्गत है तथा नगर पालिका किच्छा सीमान्तर्गत है। भू–स्वामियों द्वारा उक्त स्थल पर सभी रकबों को एक साथ सम्मिलित करते हुए 650.53 वर्ग मी० क्षे० में चिकित्सा संस्थान का निर्माण किया गया है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि क्षेत्र में चिकित्सालय निर्माण अनुमन्य नहीं है।

संज्ञान में लाना है कि स्थल पर अनाधिकृत निर्माण/विकास कार्य के विरूद्ध वाद संख्या–105/2021 दर्ज है, जिसमें सील आदेश पारित कर निर्माण को सील किया जा चुका है। आवेदक द्वारा उक्त निर्माण को नियमित कराने की इच्छा से आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि वर्ग 01–ग विशेष श्रेणी में दर्ज होने के दृष्टिगत गैर आवासीय प्रयोजन हेतु मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी मार्गदर्शन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा प्रकरण पर विचार–विमर्श किया गया तथा यह निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूमि वर्ग 01–ग विशेष श्रेणी में दर्ज होने के दृष्टिगत गैर आवासीय प्रयोजन हेतु मानचित्र स्वीकृति सम्बंधी मार्गदर्शन हेतु उडा एवं राजस्व विभाग को पत्र प्रेषित किया जाये।

मद संख्या–20.53

श्रीमती जसविन्दर कौर पत्नी श्री राजेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम चकरपुर तह0 बाजपुर के खसरा नं0 56 अ मि0 रकबा–278.81 वर्गमी0 में बाजपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में कृषि से सम्बंधित मशीनों की मरम्मत भवन के मानचित्र को शमन किये जाने के सम्बंध में।

श्रीमती जसविन्दर कौर पत्नी श्री राजेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम चकरपुर तह0 बाजपुर के खसरा नं0 56 अ मि0 रकबा–278.81 वर्गमी0 में बाजपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में कृषि से सम्बंधित मशीनों की मरम्मत भवन के मानचित्र को शमन किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। राजस्व अभिलेखों के अनुसार भू–स्वामित्व की पुष्टि होती है।

नियोजन विभाग का अभिमत

इस कार्यालय के पत्र संख्या–476/USN-0399/2025 दिनांक–06.03.2025 के द्वारा नियोजन विभाग को पत्र प्रेषित किया गया है, जिसका उत्तर वर्तमान तक अप्राप्त है।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया श्रीमती जसविन्दर कौर पत्नी श्री राजेन्द्र सिंह द्वारा ग्राम चकरपुर तह0 बाजपुर के खसरा नं0 56 अ मि0 रकबा–278.81 वर्गमी0 में बाजपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में कृषि से सम्बंधित मशीनों की मरम्मत भवन के मानचित्र को शमन किय जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल बाजपुर महायोजना 2011 के अन्तर्गत 18.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से लगा हुआ है। लोक निर्माण विभाग के पत्र संख्या–173/16 एम0जी0 दिनांक–14.08.2024 के अनुसार स्थल के सामने मार्ग की चौड़ाई मध्य मार्ग से 12.20 मी0 अर्थात् 24.40 मी0 रोड की चौड़ाई होना अवगत कराया गया है। प्रश्नगत स्थल स्थल का भू–उपयोग कृषि के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कृषि से सम्बधित मशीनों की मरम्मत एवं सेवा स्थल नियन्त्रक प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य है।

प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Net Plot area	50.00 वर्गमी0	252.71 वर्गमी0
FSB	6.00 मी0	4.55 मी0 है तथा 0.60 मी0 शमन प्रस्तावित है। अवशेष 0.85 मी0 ध्वस्त किया जाना प्रस्तावित है।
RSB	2.00 मी0	भूतल पर 0.80 मी0 शमन किया जाना प्रस्तावित है। प्रथम तल पर 2.00 मी0 सेटबैक दिया गया है।
SSB1	3.00 मी0	2.70 मी0 ध्वस्तीकरण प्रस्तावित है। शेष 0.30 मी0 शमन प्रस्तावित है। प्रथम तल पर 3.00 मी0 सैटबैक का प्राविधान किया गया है।
SSB2	–	–
FAR	1.50	1.07
G.C	60%	60 %
Parking	3 ECS	4.60 ECS

Height of Building	12.00 मी0	6.83 मी0

उपरोक्त तालिका अनुसार भू–खण्ड क्षेत्रफल, सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित है।

प्रस्तुत मानचित्र भवन निर्माण एवं विकास उपविधि, विनियमन 2011 (संशोधन–2015) के शमन मानकों के अनुरूप है।

चूंकि प्रस्तावित स्थल महायोजना मार्ग के उपरान्त कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत है। कृषि भू–उपयोग में कृषि से सम्बंधित मशीनों की मरम्मत भवन नियमित किया जाना है। स्थल को प्राधिकरण द्वारा वाद संस्थित करते हुए निर्माण को सील किया गया है, जिस हेतु उक्त वाद के निस्तारण हेतु आवेदक को मानचित्र स्वीकृत/शमन कराया जाना आवश्यक है।

अतः प्रकरण प्राधिकरण बोर्ड के सम्मुख संस्तुति सहित विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा ग्राम चकरपुर तह0 बाजपुर के खसरा नं0 56 अ मि0 रकबा–278.81 वर्गमी0 में बाजपुर महायोजना 2011 के अनुसार कृषि भू–उपयोग में कृषि से सम्बंधित मशीनों की मरम्मत भवन के मानचित्र को शमन किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.54

भारत विकास परिषद, उत्तराखण्ड ईस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तह0 रूद्रपुर के गाटा संख्या–457मि0, खसरा नं0 455/1, 455/2 रकबा–750.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 20311 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Eye Nursing Home के मानचित्र को स्वीकृत किये जाने के सम्बंध में।

भारत विकास परिषद, उत्तराखण्ड ईस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तह0 रूद्रपुर के गाटा संख्या–457मि0, खसरा नं0 455/1, 455/2 रकबा–750.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 20311 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Eye Nursing Home के मानचित्र किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। राजस्व अभिलेखों के अनुसार भू–स्वामित्व की पुष्टि होती है।

प्राधिकरण का अभिमत

कृपया भारत विकास परिषद, उत्तराखण्ड ईस्ट चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा ग्राम बिगवाड़ा तह0 रूद्रपुर के गाटा संख्या–457मि0, खसरा नं0 455/1, 455/2 रकबा–750.00 वर्गमी0 में रूद्रपुर महायोजना 2031 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Eye Nursing Home के मानचित्र स्वीकृत किय जाने हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल स्थल का भू–उपयोग आवासीय के अन्तर्गत है। **परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार नर्सिंग होम, क्लीनिक तथा स्वास्थ्य केन्द्र, बशर्तें कि यह मानसिक एवं संक्रामक रोग की चिकित्सा से सम्बंधित न हो, नियन्त्रक प्राधिकारी की अनुमति से अनुमन्य है।**

प्रस्तावित मानचित्र की तकनीकी जॉच भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के प्रावधान के अनुसार निम्न प्रकार से है :–

	भवन उपविधि के अनुसार अनुमन्य	मानचित्र के अनुसार
Width of Road	12.00 मी0	9.00 मी0
Net Plot area	750.00 वर्गमी0	750.00 वर्गमी0

Building Height	12.00 मी0	12.00 मी0
FSB	6.00 मी0	6.00 मी0
RSB	4.50 मी0	4.50 मी0
SSB1	3.60 मी0	3.60 मी0
SSB2	3.60 मी0	3.60 मी0
FAR	1.50	0.99
G.C	50 प्रतिशत	36.18 प्रतिशत
Parking	2.00 ई0सी0एस0	2.00 ई0सी0एस0

उपरोक्त तालिका अनुसार सेट बैक, भू–आच्छादन, एफ0ए0आर0, पार्किंग, भवन की ऊँचाई आदि मानकों के अनुरूप प्रदर्शित/प्रस्तावित 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 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार प्राधिकरण बोर्ड में निहित है।

कार्यवाही:– जनहित में प्रस्तावित उक्त आई नर्सिंग होम निर्माण की स्वीकृति प्रदान किये जाने हेतु बोर्ड की सहमति एवं मार्ग की निर्धारित चौडाई एवं न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल के मानक में 25 प्रतिशत तक शिथिलता की आवश्यकता है। शासनादेश संख्या–1311 दिनांक–26.07.2021 एवं महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियम की व्यवस्था अनुसार बोर्ड की सहमति से प्रश्नगत परियोजना स्वीकृत करने के प्राविधान के दृष्टिगत मार्ग एवं भूखण्ड क्षेत्रफल मे 25 प्रतिशत तक की शिथिलता प्रदान करते हुए प्रस्ताव स्वीकृत करने हेतु प्रस्तावित है। सम्यक विचार विमर्श उपरान्त प्रस्ताव पर सहमति प्रदान की गयी।

मद संख्या–20.55

जनपद ऊधमसिंह नगर के अन्तर्गत काशीपुर में मल्टीलेवल कार पार्किंग के ऊपरी तल (चतुर्थ तल) पर पुस्तकालय भवन (डिजीटल लाईब्रेरी) का निर्माण।

ग्राम महेशपुरा तहसील काशीपुर जिला उधमसिंह नगर स्थित खसरा नं0 290, 291 रकबा–0. 397 है0 में स्वीकृति प्राप्त है, स्थल पर भूखण्ड क्षेत्रफल 2736.81 वर्गमी0 भूमि उपलब्ध जिसमें

मल्टीलेवल कार पार्किंग का निर्माण किया जा रहा है। उक्त कार्य हेतु ग्रामीण निर्माण विभाग प्रखण्ड ऊधमसिंह नगर को कार्यदायी संस्था नामित किया गया है। उक्त मल्टीलेवल कार पार्किंग Stilt + G+3 में प्रस्तावित है, जिसमें 173 वाहनों की पार्किंग के साथ पुलिस अधीक्षक काशीपुर के कार्यालय का प्राविधान किया गया है।

उक्त पार्किंग के ऊपरी तल (चतुर्थ तल) पर पुस्तकालय भवन का निर्माण कार्य हेतु आर0सी0सी0 फ्रेम्ड स्ट्रक्चर में किये जाने का प्राविधान वर्तमान में लागू कुर्सी क्षेत्र दरों के अनुसार किया गया है। आंगणन में आन्तरिक विद्युतीकरण, जलापूर्ति, पावर वायरिंग, लाइटिंग कन्डकटर का भी प्राविधान किया गया है। तद्नुसार प्रारम्भिक प्राक्कलन रू0 46.18 लाख का गठित कर प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति हेतु बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा उक्त पार्किंग के ऊपरी तल (चतुर्थ तल) पर पुस्तकालय भवन (डिजीटल लाईब्रेरी) का निर्माण कार्य किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.56

जनपद ऊधमसिंह नगर के अन्तर्गत सितारगंज में पार्क एवं पार्किंग के व्यवसायिक भवन के छत पर पुस्तकालय भवन (डिजीटल लाईब्रेरी) का निर्माण।

कार्यवाही :– प्रस्तुत प्रस्ताव पर बोर्ड द्वारा विचार–विमर्श किया गया तथा सितारगंज में पार्क एवं पार्किंग के व्यवसायिक भवन के छत पर पुस्तकालय भवन (डिजीटल लाईब्रेरी) का निर्माण कार्य किये जाने हेतु अनुमोदन दिया गया।

मद संख्या–20.57

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 क्रम 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 128.93 करोड़ स्वीकृत है। दिनांक–24.01.2025 को उक्त योजना का पुनरीक्षित आंगणन (डी0पी0आर0) मय 18 प्रतिशत जी0एस0टी0 के साथ रू0 161.07 करोड़ की संशोधित डी0पी0आर0

को तकनीकी जॉच, वित्तीय एवं प्रशासनिक स्वीकृति एवं धनावंटन हेतु आवास विभाग को प्रेषित किया गया है, जिसकी स्वीकृति अपेक्षित 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 अनुबन्धानुसार कार्य की समाप्ति तिथि 30-11-2024 तथा शासन के पत्र संख्या–62651 दिनांक–08.10.2024 के द्वारा अवगत कराया गया है कि उक्त योजना को मार्च 2025 तक पूर्ण किये जाने का लक्ष्य रखा गया है। जिस हेतु ठेकेदार फर्म द्वारा ग्यारह माह अर्थात 30-11-2025 तक अतिरिक्त का समयवृद्धि चाही गयी है।

योजना अन्तर्गत एक इकाई का कुल मूल्य रू0 6.00 लाख नियत है, जिसमें रू0 1.50 लाख केन्द्र सरकार, रू0 1.50 लाख राज्य सरकार व रू0 3.00 लाख लाभार्थी द्वारा देय है। इस प्रकार कुल प्राप्त राजस्व निम्नवत् होगा :–

क्रमांक	मद	स्वीकृत लागत (रू0)	टिपण्णी (रू0 लाख में)
1	योजना सरकार से अनुमोदित योजना स्वीकृत लागत		128.93 करोड़
2	केन्द्र द्वारा अंशदान	1.50 लाख प्रति नग x 1872 = 28.08 करोड़	28.08 करोड़
3	राज्य द्वारा अंशदान	1.50 लाख प्रति नग x 1872=28.08 करोड़	28.08 करोड़
4	लाभार्थी द्वारा अंशदान	3.00 लाख प्रति नग x 1872= करोड़	56.16 करोड़
	कुल		112.32 करोड़
5	योजना की पूर्णता हेतु अतिरिक्त वांछित धनराशि की स्वीकृति शासनादेश संख्या–I/174290/2023 दिनांक–12.12.2023 से प्राप्त हो चुकी है।	(128.93–112.32) करोड़	16.61 करोड़

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 18 ब्लाक में 1440 आवासीय इकाईयों का स्ट्रक्चर कार्य पूर्ण किया जा चुका है, अन्य कार्य प्रगति पर है।

यहाँ यह भी संज्ञान में लाना है कि योजना की सफलता 1872 लाभार्थियों के उपलब्ध होने पर है। दिनांक–27.03.2025 तक लाभार्थियों 1756 द्वारा योजना अन्तर्गत पंजीकरण करवाया जा चुका हैं तथा 1429 लाभार्थियों को भवनों का आवंटन भी कर दिया गया है। शेष लाभार्थियों के दस्तावेज सत्यापन की कार्यवाही गतिमान है। लाभार्थियों द्वारा निम्नवत् धनराशि जमा की गयी है :–

DATE - 27.03.2025

SR NO	INSTALLMENTS	UP TO LAST DATE	TODAY	TOTAL	@	AMOUNT
1	REGISTRATION	1753	3	1756	5000	8780000
2	1st INSTALLMENT	586	2	588	55000	32340000
3	2nd INSTALLMENT	389	0	389	40000	15560000
4	3rd INSTALLMENT	205	0	205	40000	8200000
5	4th INSTALLMENT	75	0	75	40000	3000000
6	5th INSTALLMENT	37	0	37	40000	1480000
7	6th INSTALLMENT	18	0	18	30000	540000
8	7th INSTALLMENT	9	1	10	30000	300000
9	8th INSTALLMENT	4	0	4	20000	80000
	TOTAL AMOUNT					70280000

;kstuk ds eq[; fcUnq %&

1. योजना सरकार से अनुमोदित योजना स्वीकृत लागत –रू0 128.93 करोड
2. कुल प्राप्त होने वाले अंशदान का विवरणः–
   - 2.1 केन्द्र द्वारा अंशदान –रू0 28.08 करोड
   - 2.2 राज्य द्वारा अंशदान –रू0 28.08 करोड
   - 2.3 लाभार्थी द्वारा अंशदान –रू0 56.16 करोड
   - **कुल अंशदान –रू0 112.32 करोड़**
3. योजना की पूर्णता हेतु अतिरिक्त वाछित धनराशि की स्वीकृति शासनादेश संख्या–1/174290/2023 दिनांक–12.12.2023 से प्राप्त हो चुकी है। (128.93–112.32) करोड़ –रू0 16.61 करोड
4. वर्तमान तक प्राप्त राज्यांश –रू0 27.84 करोड
5. वर्तमान तक प्राप्त केन्द्रांश –रू0 16.79 करोड – **रू0 104.07 करोड़**
6. वर्तमान तक लाभार्थी अंश के सापेक्ष प्राप्त ऋण –रू0 35.81 करोड
7. वर्तमान तक लाभार्थी से प्राप्त धनराशि –रू0 7.02 करोड़
8. **12वें रनिंग बिल तक ठेकेदार फर्म को भुगतान की गयी राशि –रू0 91.56 करोड़**

प्राधिकरण के खाते में अवशेष धनराशि –रू0 12.51 करोड़

अतः ठेकेदार फर्म द्वारा ग्यारह माह अर्थात 30-11-2025 तक अतिरिक्त समयवृद्धि प्रदान किये जाने हेतु प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही :– बोर्ड द्वारा विचार विमर्श किया गया। प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) अन्तर्गत प्रस्तावित 1872 ई0डब्लू0एस0 भवनों के निर्माण हेतु पंजीकरण संख्या बढ़ाए जाने के साथ ठेकेदार फर्म द्वारा निर्माण हेतु चाहे गये अतिरिक्त समय से उडा कार्यालय के माध्यम से शासन को पत्राचार किये जाने हेतु निर्देश दिये गये।

मद संख्या–20.58

रामपुर–नैनीताल हाईवे पर सी0सी0टी0वी कैमरे लगाये जाने हेतु पुलिस विभाग से प्रस्ताव मांगा जाये तथा जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर उक्त प्रस्ताव पर ड्राईंग, डिजाईन व डी0पी0आर0 आदि प्राप्त करते हुए उक्त कार्य को अवस्थापना मद से पूर्ण कराते हुए आगामी बोर्ड को अवगत कराये।

मद संख्या–20.59

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर की 18वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या–18.02 में शहर रूद्रपुर 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, ड्राईंग, डिजाईन, डी0पी0आर0 तैयार करने के निर्देश दिये गये थे। गांधी पार्क की भूमि पर अन्डर ग्राउन्ड पार्किंग एवं सतह पर यथावत सौन्दर्यीकृत पार्क बनाने के प्रस्ताव पर सहमति व्यक्त करते हुए परियोजना प्रस्ताव, ड्राईंग, डिजाईन, डी0पी0आर0 तैयार करने के निर्देश दिये गये, जिसमें पाया गया कि भूमि का जल स्तर अधिक होने कारण जल भराव की स्थिति उत्पन्न हो सकती है। जिस कारण अन्डर ग्राउन्ड पार्किंग बनाया जाना व्यवहारिक नहीं है। ऐसी स्थिति में गांधी पार्क में केवल सतह पर सौन्दर्यीकृत पार्क बनाने के प्रस्ताव पर अग्रिम कार्यवाही की जाये। प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि नगर निगम द्वारा गांधी पार्क में पार्क के सौन्दर्यीकरण हेतु अनापत्ति भी जारी की जा चुकी है।

अतः गांधी पार्क की भूमि पर सतह पर सौन्दर्यीकृत पार्क बनाने के प्रस्ताव ड्राईंग, डिजाईन, डी0पी0आर0 तैयार करते हुए पार्क निर्माण की कार्यवाही की जाये।

मद संख्या–20.60

आवास विकास परिषद उत्तराखण्ड की जनपद ऊधमसिंह नगर में गतिमान ई0डब्लू0एस0 परियोजना के प्रस्तुतीकरण हेतु आगामी बोर्ड बैठकों में आमंत्रित किया जाये।

मद संख्या–20.61

प्राधिकरण क्षेत्र के बाहर किये जा रहे अनियोजित विकास की स्थिति का पी0पी0टी0 के माध्यम से प्रस्तुतीकरण किया गया। बोर्ड द्वारा इस स्थिति पर चिन्ता व्यक्त की गयी कि राष्ट्रीय राजमार्गों एवं मुख्य मार्गों के आस–पास एवं खासकर मार्गों से लगते हुए बड़े पैमाने पर अनियोजित विकास से भविष्य में समस्याएँ उत्पन्न होंगी। अतः सम्पूर्ण विवरण अंकित करते हुए प्रकरण को शासन के संज्ञान में लाते हुए प्रवर्तन हेतु मार्गदर्शन प्राप्त किया जाये।

उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
ऊधमसिंह नगर

आयुक्त कुमाऊँ मण्डल नैनीताल/
अध्यक्ष जि0स्त0वि0प्रा0,
ऊधमसिंह नगर