सहारनपुर विकास प्राधिकरण

की

73वीं बोर्ड बैठक का

कार्यवृत्त

दिनांक : 13.08.2024

समय : पूर्वान्ह 10.30 बजे

स्थान : सभागार, सर्किट हाऊस, सहारनपुर।

Scanned with OKEN Scanner

दिनांक 13–08–2024 को सम्पन्न हुई सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 73वीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 73वीं बोर्ड बैठक सभागार, सर्किट हाऊस, सहारनपुर में आयुक्त/अध्यक्ष, सहारनपुर मण्डल/विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की अध्यक्षता में दिनांक 13.08.2024 को सम्पन्न हुई। सर्वप्रथम सचिव, सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अध्यक्ष महोदय तथा सभी उपस्थित मा0 सदस्यों का स्वागत किया गया। बैठक में सचिव, स0वि0प्रा0 तथा निम्नलिखित मा0 सदस्यों द्वारा प्रतिभाग किया गया :–

1.	श्री हृषिकेश भास्कर यशोद	आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।	अध्यक्ष
2.	श्री मनीष बसंल	जिलाधिकारी, सहारनपुर।	सदस्य
3.	श्री संतोष कुमार राय	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	उपाध्यक्ष
4.	श्री संजय चौहान	नगर आयुक्त, नगर निगम, सहरनपुर।	सदस्य
5.	श्री कृष्ण मोहन	सहयुक्त नियोजक, मेरठ संभागीय नियोजन खण्ड, मेरठ। प्रतिनिधि–मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।	सदस्य
6.	श्री सिद्धार्थ शंकर त्रिपाठी	अपर निदेशक (कोषागार), सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर। प्रतिनिधि – सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0शासन, लखनऊ।	सदस्य
7.	श्री गगन सिंह	अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, सहारनपुर।	सदस्य
8.	श्री अनिल कुमार	सहायक अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, सहारनपुर। प्रतिनिधि – प्रबन्ध निदेशक, उ0प्र0 जल निगम, सहारनपुर।	सदस्य
9.	श्री राकेश जैन		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य
10.	श्री सुरेन्द्र शर्मा		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य
11.	श्री अमित गगनेजा		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य
12.	श्री ए0के0 कौशल	अधीक्षण अभियन्ता, नगरीय विद्युत वितरण खण्ड, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री
13.	श्री सत्येन्द्र सिंह	परियोजना प्रबंधक, उत्तर प्रदेश सेतु निगम, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री
14.	श्री विजय कुमार सिंह	नगर नियोजक, मेरठ/सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री

Scanned with OKEN Scanner

एजेन्डा आईटम सं0	विषय	एजेण्डा	मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश/ अनुमोदन
73/1	दिनांक 30.01. 2024 को सम्पन्न हुई 72वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।		सर्वसम्मति 72वीं बोर्ड बैठक में लिये निर्णयों की पुष्टि की गयी।
73/2	प्राधिकरण की सीमा विस्तार में सम्मिलित हुये 31 नये राजस्व ग्रामों की महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) तैयार किये जाने की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	प्राधिकरण की 67वीं बोर्ड बैठक दिनांक 10.08.2022 के मद संख्या–67/4 द्वारा दिल्ली यमनोत्री हाईवे निर्माण, अम्बाला–देहरादून बाईपास निर्माण, जनता रोड पर माँ शाकम्भरी विश्वविद्यालय निर्माण, पिलखनी में डेडिकेटिड फ्रेट कॉरिडोर का प्रस्तावित निर्माण, सरसावा में सिविल एयरपोर्ट का निर्माण तथा दिल्ली–देहरादून इकॉनोमिक कॉरिडोर के निर्माण होने पर प्राधिकरण सीमा से सटे बाहरी क्षेत्र में विकास की सम्भावनाओं के कारण शुरूआत से ही नियोजित किये जाने के दृष्टिगत 31 नये तथा 02 पूर्व सीमा के मध्य पड़ने वाले कुल 33 नये राजस्व ग्रामों को प्राधिकरण विकास क्षेत्र में सम्मिलित किये जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष प्रेषित किया गया था। मा0 बोर्ड से अनुमोदन उपरान्त विकास क्षेत्र की सीमा विस्तारीकरण का प्रस्ताव स्वीकृति हेतु उ0प्र0 शासन, लखनऊ को प्रेषित किया गया था। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–10, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ द्वारा अधिसूचना संख्या–887/आठ–10–23–03गठन/2008 दिनांक 03.01.2024 के माध्यम से नये राजस्व ग्रामों को सम्मिलित करते हुए विकास क्षेत्र की सीमा विस्तार किया गया है (संलग्नक–1)। विस्तारित क्षेत्र में जनसामान्य से मानचित्र स्वीकृत कराने के प्रस्ताव प्राप्त हो रहे है। जिसमें भू–उपयोग परिभाषित न होने के कारण प्रस्ताव/मानचित्रों के निस्तारण किये जाने में कठिनाई उत्पन्न हो रही है। इस कारण विकास क्षेत्र की महायोजना–2031 का पुनरीक्षण किया जाना आवश्यक होगा। विस्तारित क्षेत्र में महायोजना तैयार होने तक इस क्षेत्र में प्राप्त हो रहे मानचित्रों के निस्तारण के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ से अभिमत प्राप्त किया जाना उचित रहेगा।	मा0 बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया कि क्षेत्र की महायोजना तैयार करने के लिए चयनित फर्म मै0 वी0के0 सुप्रीम को कार्यादेश जारी करते हुए कार्य पूर्ण करने की टाईमलाईन तैयार कर दी जाये। महायोजना तैयार होने तक क्षेत्र में प्राप्त होने वाले मानचित्रों का निस्तारण किस प्रकार किया जायेगा, के संबंध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजन कार्यालय से मार्ग–दर्शक सिद्धांत प्राप्त किये जाये। महायोजना तैयार किये जाने हेतु श्री विजय कुमार सिंह, नगर नियोजन विकास प्राधिकरण को नोडल अधिकारी नामित किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		मा0 बोर्ड की स्वीकृति की प्रत्याशा में विस्तारित क्षेत्र की जी0आई0एस0 बेस्ड महायोजना तैयार किये जाने हेतु प्राईवेट फर्मो से दैनिक समाचार पत्रों एवं ई–टैण्डर पोर्टल पर आर0एफ0पी0 आंमत्रित करते हुए कन्सलटेन्ट फर्मो का चयन किये जाने हेतु कार्यवाही की गयी, जिसमें कुल 03 फर्मों द्वारा अपने–अपने ऑफर देते हुए प्रतिभाग किया गया। समस्त प्रतिभागी फर्मो में से M/S V K Supreme Consultant Pvt. Ltd द्वारा दी गयी सर्वनिम्न दरों पर ऑफर धनराशि रू0 23,88,888.00 दी गयी है। जिसमें नियमानुसार 18% जी0एस0टी0 की धनराशि रू0 4,30,000.00 सम्मिलित करने के उपरान्त ऑफर की कुल धनराशि रू0 28,18,888.00 (रूपये अठ्ठाईस लाख अठ्ठारह आठ सौ अठास्सी मात्र) की प्राप्त हुई है। कुल धनराशि सर्वनिम्न ऑफर दाता फर्म को कार्यादेश निर्गत किये जाने की कार्यवाही की जानी अवशेष है। अतः कृपया प्राधिकरण सीमा क्षेत्र में सम्मिलित हुये 31 नये राजस्व ग्रामों की जी0आई0एस0 बेस्ड महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) तैयार कराये जाने की स्वीकृति तथा महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) होने तक प्राप्त प्रस्ताव/मानचित्रों का निस्तारण किये जाने के सम्बन्ध में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 लखनऊ से मार्गदर्शन मॉगे जाने की स्वीकृति का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	
73/3	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथासंशोधित–2023) में होटल निर्माण हेतु अपेक्षाए से सम्बन्धित अध्याय–5 में संशोधनों को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ द्वारा जारी अधिसूचना संख्या 8–3099/5/2024 दिनांक 05 जुलाई, 2024(संलग्नक–1) के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथा संशोधित–2023) के होटल निर्माण हेतु अपेक्षाए से सम्बन्धित अध्याय–5 में संशोधन करते हुए उनको प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में अंगीकार कराये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। अतः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथा संशोधित–2023 के होटल निर्माण हेतु अपेक्षाए से सम्बन्धित अध्याय–5 में संशोधनों को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से प्रस्ताव अंगीकार किया गया तथा निर्देशित किया गया कि होटल स्वामियों की एसोसिएशन तथा आर्किटैक्ट एसोसिएशन के साथ बैठक कर उन्हें इस संबंध में अवगत कराया जाए तथा इसका व्यापक प्रचार–प्रसार भी कराया जाए।

Scanned with OKEN Scanner

73/4

प्राधिकरण कार्यालय में आउटसोर्सिंग पर जैम पोर्टल के माध्यम से सेवा प्रदाता फर्म द्वारा आपूर्ति कराये जा रहे कार्मिकों के पारिश्रमिक में वृद्धि किये जाने के सम्बन्ध में।

उ0प्र0 शासन द्वारा निर्गत विभिन्न शासनादेशों के अनुपालन में प्राधिकरण कार्यालय में जैम पोर्टल के माध्यम से आउटसोर्सिंग आधार पर सेवाप्रदाता फर्म मैसर्स एस0 के0 मैनेजमेंट सर्विसेज प्रा0लि0, गाजियाबाद द्वारा कार्मिकों की आपूर्ति की जा रही है। पूर्व में वर्ष 2023 में सेवाप्रदाता फर्म से हुए अनुबन्ध के अनुसार माह सितम्बर,2024 तक आपूर्ति की जानी है। माह अक्टूबर, 2024 से आपूर्ति हेतु पुनः जैम पोर्टल के माध्यम से निविदा मॉगे जानी की कार्यवाही की जानी है। माह मार्च,2023 में कॉस्ट इण्डैक्स की वेल्यू 331 थी, जो वर्तमान में 363 हो गई है (संलग्नक–01)। इस प्रकार उपभोक्ता मूल्य सूचकांक मुद्रास्फीति की दर 9.67 (लगभग 10 प्रतिशत) रही है। वर्तमान में जो दरें निविदा हेतु अपलोड की जायेगी उन्ही दरों पर आगामी 12 माह तक भुगतान किया जायेगा।

उल्लेखनीय है कि सहारनपुर विकास प्राधिकरण को वर्ष 2022–23 व 2023–24 में उत्कृष्ट कार्यो के लिए उ0 प्र0 शासन द्वारा प्रशस्ति–पत्र दिये गये है, जिसमे प्राधिकरण कार्मिकों के साथ–साथ आउटसोर्सिंग कार्मिकों का भी विशेष योगदान रहा है। इन्ही तथ्यों तथा न्यूनतम मजदूरी अधिनियम–1948 की वर्तमान दरों के दृष्टिगत कुशलता के श्रेणीकरण के अनुसार व पूर्व में दिये जा रहे पारिश्रमिक में 10 प्रतिशत वृद्धि किया जाना प्रस्तावित है, जिसका विवरण निम्नवत् है :–

क्र0 सं0	आउटसोर्सिंग कर्मी	संख्या	वर्तमान पारिश्रमिक दर (रूपये में)	पारिश्रमिक दर में वृद्धि (रूपये में)	प्रस्तावित पारिश्रमिक दर (रूपये में)
1	कम्प्यूटर ऑपरेटर	14	545.60	54.56	600.16
2	वाहन चालक	06	545.60	54.56	600.16
3	लेखा सहायक	01	545.60	54.56	600.16
4	ऑफिस बॉय/चपरासी/ चतुर्थ श्रेणी	22	435.60	43.56	479.16
5	सुरक्षा गार्ड(Unarmed)	10	436.60	43.56	479.16

मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि वित्त एवं लेखाधिकारी, विकास प्राधिकरण को निर्देशित किया गया कि वह प्राधिकरण के वित्तीय हित देखते हुए निकटवर्ती प्राधिकरणों से जानकारी प्राप्त कर प्रस्ताव उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करें। तदानुसार प्रकरण में उपाध्यक्ष को निर्णय हेतु अधिकृत किया जाता है। प्रकरण पर लिए गए निर्णय का आगामी बोर्ड में अवलोकित कराया जाए।

Scanned with OKEN Scanner

<table>
<tr><td></td><td></td><td>उक्त दरों में ई0पी0एफ0 व ई0एस0आई0सी0 का भुगतान पृथक से देय होगा एवं 01 माह में 26 कार्य दिवसों के पारिश्रमिक का भुगतान किया जायेगा, जिस पर कुल व्यय रूपये 8,44,380.00 प्रति माह सम्भावित होगा। इस कार्य पर सेवा प्रदाता का लाभ तथा जी0एस0टी0 सहित लगभग कुल रू0 125.54 लाख का वार्षिक व्यय सम्भावित होगा।
अतः उपरोक्तानुसार प्राधिकरण कार्यालय में कार्यरत् आउटसोर्सिंग कार्मिको के पारिश्रमिक में वृद्धि का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।</td><td></td></tr>
<tr><td>73/5</td><td>प्राधिकरण कार्यालय के कार्य को सुचारू रूप से सम्पादित कराने हेतु सेवानिवृत्त कार्मिकों को संविदा के आधार पर रखे जाने के सम्बन्ध में।</td><td>प्राधिकरण की 71वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27.09.2023 में एजेण्डा आईटम संख्या 71/6 के माध्यम से प्राधिकरण में आवश्यकतानुसार सेवानिवृत्त कार्मिकों का मानदेय निर्धारित करते हुए 01 वर्ष की अवधि पर रखे जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। मा0 बोर्ड द्वारा सेवानिवृत्त कार्मिकों का मानदेय निर्धारित करते हुए 11 माह की अवधि हेतु रखे जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया था, जिसकी अवधि माह अगस्त,2024 में पूर्ण हो रही है। वर्तमान में निम्न सेवानिवृत्त कार्मिकों के मानदेय में कॉस्ट इण्डैक्स में हुई वृद्धि को दृष्टिगत रखते हुए 10 प्रतिशत की वृद्धि सहित प्रस्ताव निम्नवत प्रस्तावित किया गया है :-
<table>
<tr><th>क्र0 सं0</th><th>अनुभाग का नाम</th><th>सेवानिवृत्त कार्मिक</th><th>संख्या</th><th>वर्तमान मानदेय (रू0)</th><th>प्रतिमाह मानदेय (रू0)</th></tr>
<tr><td>1</td><td>लेखा अनुभाग</td><td>लेखाकार/सहायक लेखाकार</td><td>01</td><td>18,000/–</td><td>19,800/–</td></tr>
<tr><td>2</td><td>अधिष्ठान अनुभाग</td><td>प्रधान सहायक</td><td>01</td><td>–</td><td>19,800/–</td></tr>
<tr><td>3</td><td>सीलिंग/अर्जन अनुभाग</td><td>तहसीलदार/नायब तहसीलदार</td><td>01</td><td>20,000/–</td><td>21,500/–</td></tr>
<tr><td>4</td><td>सीलिंग/अर्जन अनुभाग</td><td>कानूनगो</td><td>01</td><td>15,000/–</td><td>16,500/–</td></tr>
<tr><td>5</td><td>सीलिंग/अर्जन अनुभाग</td><td>लेखपाल</td><td>01</td><td>12,000/–</td><td>13,200/–</td></tr>
</table></td><td>मा0 बोर्ड को वित्त एवं लेखाधिकारी, विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि सेवानिवृत्त कार्मिकों को पेंशन मिलती है तथा प्राधिकरण में संविदा पर मानदेय के आधार पर रखा गया है।
मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त वर्तमान में दिये जा रहे मानदेय को यथावत रखते हुए निर्देशित किया गया कि वित्त एवं लेखाधिकारी, विकास प्राधिकरण कार्यरत कार्मिकों की परफोरमेंस बेस पर अच्छा कार्य करने वाले कार्मिक को चयनित करते हुए उचित कार्मिकों के संबंध में प्रस्ताव उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत करें। तदानुसार प्रकरण में उपाध्यक्ष को निर्णय हेतु</td></tr>
</table>

Scanned with OKEN Scanner

		उपरोक्तानुसार आवश्यक कार्मिकों के सापेक्ष सेवानिवृत्त कार्मिकों को संविदा पर रखे जाने हेतु 02 दैनिक समाचार पत्रों में विज्ञापन प्रकाशित कर आवेदन पत्र प्राप्त किए जाएंगे तथा सेवा नियम व शर्ते पूर्व वर्ष की भाँति यथावत रहेंगी, उक्त संविदा अवधि 11 माह होगी एवं प्राप्त आवेदन पत्रों के आवेदकों का साक्षात्कार के आधार पर चयन किया जायेगा । अतः प्राधिकरण हित में कार्यालय के कार्यो को सुचारू रूप से सम्पादित कराने हेतु सेवानिवृत्त कार्मिकों को प्रतिमाह मानदेय पर उपरोक्त प्रक्रिया के अनुसार रखे जाने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।	अधिकृत किया जाता है। प्रकरण पर लिए गए निर्णय का आगामी बोर्ड में अवलोकित कराया जाए।
73/6	अमृत योजना के अन्तर्गत सहारनपुर विकास क्षेत्र की जी0आई0एस0 बैस्ड महायोजना–2031 के ड्राफ्ट प्रारूप पर शासकीय समिति द्वारा की गयी संस्तुतियों के अनुपालन किये जाने के उपरान्त संशोधित महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) की स्वीकृति तथा जनसामान्य की जानकारी हेतु दो दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशन तथा प्राधिकरण के	सहारनपुर विकास क्षेत्र की जी0आई0एस0 बैस्ड महायोजना–2031 तैयार किये जाने का कार्य भारत सरकार की अमृत योजना के अन्तर्गत कराया जा रहा है। नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ को इस कार्य हेतु नोडल संस्था नामित किया गया था। नोडल संस्था द्वारा इस कार्य हेतु दिनांक 10.05.2019 को हुए अनुबन्ध के अनुसार मै0 ऑलमन्डज ग्लोबल इन्फ्रा कन्सलटैन्ट्स लि0, एफ–33, ओखला औद्योगिक क्षेत्र, फेज–2, नई दिल्ली को कन्सलटैन्ट के रूप में नियुक्त किया गया है। इसरो के हैदराबाद स्थित केन्द्र से विकास क्षेत्र की सैटेलाइट इमेजनरी प्राप्त कर विकास क्षेत्र का बेस मैप तैयार कर उसके आधार पर महायोजना–2031 तैयार किये जाने के समय विकास प्राधिकरण द्वारा शहर के विभिन्न संस्थाओं सहारनपुर वुड कार्विंग एसो0, हैण्डीक्राफ्ट आर्टिजन एण्ड एक्सपोर्ट एसो0, इन्डियन इण्डस्ट्रीज एसो0, उ0प्र0 व्यापारी कल्याण बोर्ड, उ0प्र0 उद्योग मण्डल, एवं आर्किटैक्ट/इन्जी0 आदि के साथ बैठक कर महायोजना–2031 का ड्राफ्ट प्रारूप तैयार किया गया था। ड्राफ्ट प्रारूप का प्रस्तुतीकरण दिनांक 25.11.2021 को सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक की समिति के समक्ष लखनऊ में किया गया। समिति द्वारा पत्रांक 142/अमृत–महायोजना/शासकीय समिति/स0नि0(के)/21–22 दिनांक 21–12–2021 द्वारा जारी कार्यवृत्त के माध्यम से कतिपय संशोधन किये जाने के सुझाव दिये गये थे। उक्त सुझावों को सहारनपुर महायोजना–2031(प्रारूप) में सम्मिलित करते हुए सहारनपुर विकास प्राधिकरण बोर्ड की	मा0 बोर्ड द्वारा दिनांक 06.02.2024 को आहूत शासकीय समिति द्वारा महायोजना–2031 प्रारूप पर लिये गये निर्णय तथा दिये गये निर्देशों के क्रम में सम्यक् विचारोपरान्त बिन्दुवार निर्णय लिये गये जो विस्तृत रूप से निम्न तालिका के अनुसार है :– पूर्व ड्राफ्टों में पायी गयी ड्राफ्टिंग त्रुटियों को ठीक किए जाने के संबंध में जानकारी चाही गयी। कन्सलटेन्ट फर्म, नगर नियोजक तथा सहयुक्त नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि कुल 15 त्रुटियां ठीक की गयी है।

Scanned with OKEN Scanner

	डिसप्ले बोर्ड/वैबसाइट पर प्रदर्शित किये जाने के संबंध में।	64वीं बोर्ड बैठक दिनांक 03.01.2022 के मद संख्या–64/12 के अन्तर्गत ड्राफ्ट महायोजना प्रारूप–2031 प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण की 64वीं बोर्ड बैठक दिनांक 03.01.2022 एजेण्डा आईटम संख्या 64/12 द्वारा प्रदान किये गये अनुमोदन के आधार पर समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर, कार्यालय आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर, कार्यालय सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर (भूतल पर स्थित कक्ष संख्या–4), कलैक्ट्रेट, सहारनपुर, कार्यालय नगर निगम, सहारनपुर, कार्यालय उप–जिलाधिकारी(सदर), सहारनपुर, कार्यालय उप–जिलाधिकारी(नकुड), सहारनपुर तथा कार्यालय उप–जिलाधिकारी (रामपुर), सहारनपुर व प्राधिकरण वेबसाइट पर ड्राफ्ट महायोजना को प्रदर्शित कर जनसामान्य से दिनांक 07–01–2022 से 18–04–2022 के मध्य आपत्ति एवं सुझाव मॉगे गये थे, जिसमें 159 आपत्तियॉ/सुझाव प्राप्त हुए। शासन द्वारा आपत्ति/सुझावों के निस्तारण हेतु गठित समिति द्वारा आपत्तियों /सुझावों पर दिनांक 27.06.2022 से 29.06.2022 के मध्य सुनवाई की गयी। इसी मध्य शासन द्वारा प्रदेश में नगर के रिंग रोड/बाईपास का संरेखण निर्धारित होते ही दोनों ओर सुनियोजित विकास सुनिश्चित किये जाने तथा अनाधिकृत निर्माण की रोकथाम हेतु आवश्यक दिशा–निर्देश विषयक पत्र संख्या 97/आठ–8–2023–01विविध/2023 दिनांक 23 जनवरी, 2023 के बिन्दु संख्या–3 पर निर्देशित किया गया कि "शहर के प्रस्तावित रिंग रोड/बाईपास के संरेखण के दोनों ओर 500–500 मीटर के क्षेत्र में महायोजना प्रभावी होने की दशा में सुनियोजित विकास की उच्च संभाव्यता वृद्धि (High Potential Growth) के दृष्टिगत यथोचित भू–उपयोग (यथा–ट्रांसपोर्ट नगर/ट्रक टर्मिनल/बस डिपो/मिश्रित भू–उपयोग/आवासीय आदि) निर्धारित किये जाने/महायोजना में संशोधन की कार्यवाही तत्काल सुनिश्चित की जाय।" तथा बिन्दु संख्या 04 पर निर्देशित किया गया है कि "शहर के प्रस्तावित रिंग रोड/बाईपास के संरेखण के दोनों ओर 500–500 मीटर के क्षेत्र में महायोजना प्रभावी नहीं होने की दशा में महायोजना का ड्राफ्ट 45 दिन के भीतर तैयार कर शासन को उपलब्ध कराया जाये।"	

Scanned with OKEN Scanner

		जिसके अनुपालन में ग्राम चुनहेटी से ग्राम देवला बाईपास (प्रांतीय राजमार्ग) के दोनों ओर भू–उपयोग प्रस्तावित करते हुए महायोजना–2031 (प्रारूप) में संशोधन करते हुए प्राधिकरण की 69वीं बैठक दिनांक 31.01.2023 के मद संख्या–69/6 के अन्तर्गत संशोधित ड्राफ्ट महायोजना प्रारूप–2031 प्रस्तुत किया गया। प्राधिकरण की 69वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.01.2023 एजेण्डा आईटम संख्या 69/6 में प्रदान किये गये अनुमोदन के आधार पर समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर, कार्यालय आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर, कार्यालय सहारनपुर विकास प्राधिकरण सहारनपुर (भूतल पर स्थित कक्ष संख्या–4), कलैक्ट्रेट, सहारनपुर, कार्यालय नगर निगम, सहारनपुर, कार्यालय उप–जिलाधिकारी(सदर), सहारनपुर, कार्यालय उप–जिलाधिकारी(नकुड), सहारनपुर तथा कार्यालय उप–जिलाधिकारी (रामपुर), सहारनपुर व प्राधिकरण वेबसाइट पर ड्राफ्ट महायोजना को प्रदर्शित कर जनसामान्य से दिनांक 17–02–2023 से 03–03–2023 के मध्य आपत्ति एवं सुझाव मॉगे गये थे, जिसमें 55 आपत्तियॉ/सुझाव प्राप्त हुए। शासन द्वारा आपत्ति/सुझावों के निस्तारण हेतु गठित समिति द्वारा 55 आपत्तियों पर सुनवाई 15.03.2023 को तथा नगर निगम कार्यालय में रखे गये आपत्ति/सुनवाई के रजिस्टर में दर्ज 13 आपत्तियों पर सुनवाई दिनांक 06.04.2023 को की गयी। समिति द्वारा सुनवाई उपरान्त प्राप्त आपत्तियों का विश्लेषण एवं परीक्षण किये जाने हेतु विभिन्न दिवसों में बैठकें की गयी तथा समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त की गयी संस्तुति/प्रस्तुत की गयी आख्या के आधार पर महायोजना–2031(प्रारूप) में यथा आवश्यक संशोधन कर महायोजना प्रारूप–2031 को शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित किये जाने हेतु 71वीं बोर्ड बैठक में मद सं0–71/4 दिनांक 29.09.2023 को मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया गया। बोर्ड के अनुमोदन उपरान्त महायोजना–2031 (प्रारूप) को नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0, लखनऊ को प्रेषित किया गया। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक/नोडल अधिकारी द्वारा महायोजना प्रारूप का परीक्षण कर अपनी आख्या अपर मुख्य सचिव आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को पत्र संख्या 129/स.नि.(के)/अमृत महा0 परीक्षण–सहारनपुर/23–24 दिनांक 15.01.2024 के माध्यम से उपलब्ध करायी। महायोजना–2031(प्रारूप) का परीक्षण शासनादेश	

Scanned with OKEN Scanner

		संख्या–2/2023/180/आठ–3–23–06गहा0 /2014 दिनांक 27.01.2023 में दी व्यवस्था अनुसार सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में गठित शासकीय समिति की बैठक दिनांक 06.02.2024 को उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद मुख्यालय महात्मा गॉधी मार्ग लखनऊ में आयोजित हुई। सहारनपुर महायोजना–2031 प्रारूप के सम्बन्ध में शासकीय समिति का कार्यवृत्त पत्र संख्या 613/24–8–3099/146/2024 दिनांक 29 फरवरी, 2024 के माध्यम से शासन को प्रेषित किया गया। महायोजना प्रारूप का प्रस्तुतीकरण दिनांक 04.03.2024 को मा0 मुख्यमंत्री जी, उ0प्र0 शासन के समक्ष किया गया। शासन द्वारा शासनादेश सं0– फाईल नं0–8–3099/146/2024–3–आई0/521902/2024 आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ दिनांक 15 मार्च, 2024 के माध्यम से यह प्रेषित किया गया कि सहारनपुर महायोजना–2031 (प्रारूप) के प्रतिवेदन पर सम्यक विचारोपरान्त उत्तर प्रदेश नगर योजना और विकास अधिनियम–1973 (यथासंशोधित) की धारा–8(4) एवं 10(2) के प्राविधानों के अन्तर्गत सहारनपुर महायोजना–2031 (प्रारूप) को इस शर्त के अधीन स्वीकृति प्रदान किए जाने का निर्णय लिया गया है कि सहारनपुर महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) के संबंध में शासन/शासकीय समिति द्वारा दिए गए निर्देशों के अनुपालन की प्राधिकरण बोर्ड से पुष्टि कराया जाना सुनिश्चित किया जाएगा। (संलग्नक–1) शासकीय समिति द्वारा अपने कार्यवृत्त के विन्दु 2.3(ज) में उल्लेख किया गया है कि उपर्युक्त तालिका से स्पष्ट है कि सहारनपुर महायोजना–2031 में बृहद मात्रा में महायोजना–2021 में पूर्व में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों में परिवर्तन अथवा कृषि क्षेत्र में नये भू–उपयोग प्रस्तावित किये गये हैं। शासकीय समिति के समक्ष मात्र मुख्य–मुख्य भू–उपयोग परिवर्तनों के सम्बन्ध में प्राधिकरण द्वारा प्रस्तुतीकरण किया गया है, जिसके क्रम में शासकीय समिति द्वारा उपर्युक्त विन्दु (क) से (छ) तक टिप्पणी अंकित की गयी है। इतनी बृहद मात्रा किये गये भू–उपयोग परिवर्तन/नये भू–उपयोग परीक्षण शासकीय समिति के स्तर किया जाना सम्भव नहीं है, अतः समिति का यह मत है कि प्राधिकरण वोर्ड द्वारा यह सुनशिचित कर लिया जाये कि यह समस्त कार्यवाही आपत्ति एवं सुझावों की सुनवाई के उपरान्त गुण–दोष के आधार पर परीक्षणोपरान्त न्यायोचित रूप से की गयी	

है तथा कोई भी अनियमितता नहीं बरती गयी है। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि किसी भी भू–उपयोग का प्रस्ताव किसी व्यक्ति विशेष को लाभ पहुंचाने की मंशा से नहीं किया गया है वरन् नियोजन के सिद्धान्तों के अनुसार ही किया गया है। इस सम्बन्ध में शासकीय समिति द्वारा की गयी आपत्तिया तथा ड्राफ्ट महायोजना प्रारूप–2031 में परिवर्तित किये गये भू–उपयोग का विस्तृत विवरण तथा अनुपालन आख्या(संलग्नक–2) मा0 बोर्ड के समक्ष निम्नवत् प्रस्तुत है। शासकीय समिति द्वारा जारी कार्यवृत्त में दिये गये निर्देशों के अनुपालन में स्थिति निम्नवत् है:–

क्र0 सं0	बिन्दु संख्या	शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देश	अनुपालन की स्थिति	बोर्ड द्वारा लिये गये निर्णय
1	2.1	रिमोट सेसिंग एप्लीकेशन सेन्टर के सहयोग से निम्न कार्यवाही सुनिश्चित की जाये–		
		(1) महायोजना के सजरे पर हस्तांतरण की कार्यवाही में "ग्राउण्ड कन्ट्रोल प्वाइंट" (जी0सी0पी0) लेते हुए डिफरेन्शियल ग्लोबल पोजिशनिंग सिस्टम (डी.जी.पी.सी.) की मदद से कार्यवाही सम्पादित की जायें।	(1) शासकीय समिति के निर्देशानुसार राजस्व ग्राम के सजरों को जियो रिफरन्सिंग की कार्यवाही कन्सलटेंट फर्म द्वारा की गयी है।	(1) अवलोकन कर पुष्टि की गई।
		(2) माइक्रो वाटरशेड डाटा लेते हुए ब्लू लेयर में ड्रेनेज लाइन प्रदर्षित की जायें।	(2) रिमोट सेसिंग एप्लीकेशन सेन्टर लखनऊ से माइक्रो वाटरशेड डाटा प्राप्त कर उसको ब्लू लेअर मानचित्र में सम्मिलित कर लिया गया है।	(2) अवलोकन कर पुष्टि की गई।
		(3) जी0आई0एस0 डाटा का Quality and Cross Checking करने के उपरान्त पायी गयी त्रुटियों का निवारण किया जायें।	(3) रिमोट सेंसिंग एप्लीकेशन सेन्टर द्वारा जी0आई0एस0 डाटा का Quality and Cross Checking करने के उपरान्त	(3) अवलोकन किया गया। जियो रेफरेंसिंग में एक राजस्व ग्राम की सीमा में परिवर्तन हुआ है जिससे किसी प्रकार का

Scanned with OKEN Scanner

					उपलब्ध करायी गयी रिपोर्ट के अनुक्रम में पॉलीगन ओवर लेपिंग से सम्बन्धित त्रुटि व अन्य जी0आई0एस0 त्रुटियों का निराकरण कन्सलटेंट फर्म द्वारा मानचित्र में कर दिया गया है।	भू–उपयोग प्रभावित नहीं हो रहा है। अनुमोदन प्रदान किया गया।
		2	2.2	पॉलीगन संख्या–1332 के अन्तर्गत रिजनल पार्क के मात्र 0.08 हेक्टेयर भूमि के भू–उपयोग को सार्वजनिक सुविधा में परिवर्तित किया गया है। प्रश्नगत स्थल को रीजनल पार्क के अन्तर्गत ही रखा जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देश के अनुपालन में प्रश्नगत स्थल को महायोजना–2031 में रीजनल पार्क के अन्तर्गत प्रदर्शित कर दिया गया है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रकरण पर शासकीय समिति के निर्देशों के क्रम में भू–उपयोग पूर्व की भांति रीजनल पार्क में रखे जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		3	2.3(क)	पॉलीगन संख्या–901 को सार्वजनिक सुविधाओं से आवासीय में परिवर्तित किये जाने का प्रस्ताव है। चूंकि उक्त सड़क के सम्पूर्ण भाग में सार्वजनिक सुविधाओं का भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया है, अतः मात्र 01 आपत्ति के आधार पर इसके आंशिक भू–उपयोग को आवासीय में परिवर्तित किया जाना नियोजन की दृष्टि से उचित नहीं होगा।	शासकीय समिति के निर्देश का अनुपालन में प्रश्नगत स्थल को महायोजना–2031 मानचित्र में पूर्व की भॉति सार्वजनिक सुविधाओं भू–उपयोग के रूप में प्रदर्शित कर लिया गया है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रकरण पर शासकीय समिति के निर्देशों के क्रम में भू–उपयोग पूर्व की भांति सामुदायिक सुविधा में रखे जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		4	(ख)	पॉलीगन संख्या–1180 के भू–उपयोग को सार्वजनिक सुविधाओं, ग्रामीण आवादी तथा आवादी का विस्तार भू–उपयोग से थोक व्यवसायिक में परिवर्तित किया गया है। इस परिवर्तन का औचित्य स्पष्ट नहीं है, अतः इस सम्बन्ध में पुनर्विचार किया जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देशानुसार प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष पुर्नविचार हेतु प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण पर पुनः गहन विचार विमर्श किया गया। प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग प्राधिकरण बोर्ड की 71वीं बोर्ड बैठक दिनांक 29.09.23 में ग्रामीण आवादी, ग्रामीण आवादी विस्तार और सार्वजनिक सुविधाओं से थोक व्यवसायिक में परिवर्तित करने हेतु शासन को प्रेषित किया गया था। महायोजना–2031प्रारूप संशोधन के दौरान प्रचलित क्षेत्र में भू–उपयोग परिवर्तन कार्यवाहियों के संबंध में अधिसूचना संख्या–242/79–वि–1–2023–2–क–13–2023 दिनांक 10.07.23 के प्रस्तर–8 में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 में धारा–38(ख) के अन्तर्गत प्राविधानित किया गया है कि *"जहां किसी विकास क्षेत्र में धारा–8 की उपधारा–4 के अधीन महायोजना के पुनरीक्षण*

Scanned with OKEN Scanner

						अथवा धारा–9 के अधीन परिक्षेत्रीय विकास योजना तैयार किये जाने के परिणाम स्वरूप सडक, पार्क एवं खुले स्थल, हरित पट्टी व जन सुख–सुविधाओं से भिन्न किसी विशिष्ट भूमि के भू–उपयोग, जैसार कि उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास भू–उपयोग संपरिवर्तन प्रभार का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण नियमावली–2014 में विनिर्दिष्ट हों, में उच्चतर उपयोग के लिए परिवर्तन किया जाता है, वहां प्राधिकरण को धारा–15 के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के समय ऐसी भूमि के स्वामी से, ऐसी रीति से एवं ऐसी दरों पर जैसा कि विहित किया जाए, नगरीय उपयोग प्रभार उद्गृहीत करने का हक होगा। परन्तु यह कि जहां महायोजना प्रथम बार तैयार की जाए, वहां ऐसी भूमि के स्वामी से कोई नगरीय उपयोग प्रभार उद्गृहीत नहीं किया जाएगा।" उपरोक्त प्राविधान के आलोक में विस्तृत

Scanned with OKEN Scanner

						विचारोपरान्त प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह मत स्थिर किया गया कि खसरा संख्या 184, 185 चुनहेटी गाडा(पॉलीगन संख्या–1180) में सम्मिलित सार्वजनिक सुविधाओं भू–उपयोग वाली भूमि को छोडते हुए शेष भूमि का थोक व्यवसायिक भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव निम्न शर्तो/प्रतिबन्धों सहित शासन को प्रेषित कर दिया जाए :– 1– भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि पर अधिसूचना संख्या–242/79–वि–1–2023–2–क–13–2023 दिनांक 10.07.23 द्वारा अधिसूचित धारा–38(ख) के प्राविधानों के अनुसार नगरीय उपयोग प्रभार शुल्क देय होगा। 2– प्रकरण से आच्छादित खसरा संख्या 184 व 185 ग्राम चुनहेटी गाडा की भूमि पर निर्माण/विकास हेतु एक साथ मानचित्र स्वीकृत कराया जायेगा।

Scanned with OKEN Scanner

		5	(ग)	पॉलीगन संख्या–1120 में 18 मीटर महायोजना मार्ग को 30 मीटर चौड़ा किया जाना प्रस्तावित किया गया है। बैठक में अवगत कराया गया कि यह मार्ग ओडीआर श्रेणी का है। बेसमेप के अवलोकन से यह स्पष्ट हुआ कि स्थल पर इस मार्ग को 30 मीटर चौड़ा किये जाने हेतु स्थल उपलब्ध नहीं हो पायेगा,अतः स्थलीय स्थिति के दृष्टिगत उक्त मार्ग को 18 मीटर यथावत् तथा आबादी के अन्तर्गत लोक निर्माण विभाग के मानदण्डों के अनुसार रखा जाना उचित होगा।	लोक निर्माण विभाग के द्वारा पत्रांक 998/आई0सी0 दिनांक 03.03.2024 (संलग्नक–3) के माध्यम से सूचित किये गये आर0ओ0डब्ल्यू0 के अनुसार महायोजना–2031 मानचित्र में समावेशित कर लिया गया है।	मा0 बोर्ड द्वारा शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में प्रस्तावित महायोजना मार्ग की चौड़ाई में परिवर्तन के प्रकरण पर पुनः विचार किया गया और मत स्थिर किया गया कि प्रश्नगत मार्ग की चौड़ाई लोक निर्माण विभाग द्वारा प्रख्यापित आर0ओ0डब्ल्यू0 के अनुसार ही रखी जाए। तदानुसार प्रश्नगत मार्ग को 30मी0 चौड़ा महायोजना मार्ग के रूप में प्रस्तावित किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		6	(घ)	पॉलीगन संख्या–713 तथा 696 के अन्तर्गत हाईवे फैसेलिटी जोन का भू–उपयोग आवासीय एवं सार्वजनिक सुविधाओं में परिवर्तित किया जाना प्रस्तावित है। इस सम्बन्ध में स्थलीय स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए इन भू–उपयोग के मध्य पीछे के क्षेत्र को जोड़ने हेतु 18 मीटर अथवा 24 मीटर के मार्ग प्रस्तावित किया जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देशानुसार महायोजना–2031 मानचित्र में 18.00 व 24.00 मीटर चौडी सडकों का प्रस्ताव सम्मिलित कर लिया गया है।	मा0 बोर्ड द्वारा शासकीय समिति द्वारा दिये गये सुझाव के अनुरूप प्रश्नगत भू–उपयोग के अन्तर्गत 18 एवं 24 मी0 चौड़े महायोजना मार्गो को प्रस्तावित करने का अनुमोदन प्रदान किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		7	(ड.)	पॉलीगन संख्या–716, 717, 718,722,1913, 1915 तथा 1917 के भू–उपयोग को कृषि से आवासीय, व्यवसायिक तथा सार्वजनिक सुविधायें प्रस्तावित किया गया है। वेसमेप के अवलोकन से यह स्पष्ट हुआ कि टपरी रेलवे स्टेशन के सम्मुख काफी बडा बाग स्थित है। अतः उक्त के दृष्टिगत जिस क्षेत्र में बाग स्थित है, उस क्षेत्र मे हरित पट्टी छोडते हुए शेष क्षेत्र का भू–उपयोग आवासीय में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देशों का अनुपालन करते हुए टपरी रेलवे स्टेशन के सम्मुख, जहॉं बाग स्थित हैं, उसका स्थलीय सत्यापन करते हुए महायोजना–2031 मानचित्र में मौके की स्थिति के अनुसार हरित् पट्टी/खुले क्षेत्र का प्राविधान कर लिया गया हैं।	मा0 बोर्ड द्वारा शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में टपरी रेलवे स्टेशन को जाने वाली 12.0 मी0 चौडे मार्ग को दर्शाते हुए स्टेशन के सम्मुख बाग तथा आस–पास के स्थल का मौके पर सत्यापन कराते हुए शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देश के क्रम मे प्रश्नगत स्थल पर प्राधिकरण बोर्ड की 71वीं बैठक दिनांक 29.09.2023 में लिए गए निर्णय के क्रम मे शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित सहारनपुर महायोजना–2031(प्रारूप) मे दर्शित व्यवसायिक तथा आवासीय भू–उपयोग को पार्क एवं खुले स्थल तथा टपरी मार्ग के पूरब की ओर प्रस्तावित सामुदायिक सुविधा भू–उपयोग को आवासीय भूउपयोग में प्रस्तावित किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया
		8	(च)	पॉलीगन संख्या–871 के अन्तर्गत औद्योगिक भू–उपयोग को आवासीय में परिवर्तित किया गया है। स्थल पर	महायोजना–2021 के अनुसार ही स्थल का भू–उपयोग महायोजना–2031 में	मा0 बोर्ड द्वारा प्रकरण पर शासकीय समिति के निर्देशों के क्रम में

Scanned with OKEN Scanner

				स्ट्रा–बोर्ड फैक्ट्री स्थित है, अतः उक्त स्थल का भू–उपयोग पूर्ववत औद्योगिक रखा जाना ही उचित होगा।	औद्योगिक प्रदर्शित कर दिया गया है।	भू–उपयोग पूर्व की भांति औद्योगिक में रखे जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		9	(छ)	पॉलीगन संख्या–715 व 725, जिसका भू–उपयोग आवासीय के अन्तर्गत प्रस्तावित किया गया है, का क्षेत्रफल अत्याधिक है। इस क्षेत्र के मध्य से इस क्षेत्र के पीछे स्थित सड़क को जोडने हेतु सड़क का प्रस्ताव दिया जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देशानुसार सडक के प्रस्ताव को महायोजना–2031 में सम्मिलित कर लिया गया है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रकरण पर शासकीय समिति के निर्देशानुसार जनता रोड़ पर प्रस्तावित आवासीय क्षेत्र को सेवित करने हेतु उक्त क्षेत्र के मध्य 24.0 मी0 चौड़े 02 महायोजना मार्ग प्रस्तावित किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		10	(ज)	समिति का यह मत है कि प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यह सुनिश्चित कर लिया जाये कि भू–उपयोग परिवर्तन की समस्त कार्यवाही आपत्ति एवं सुझावों की सुनवाई के उपरान्त गुण–दोष के आधार पर परीक्षणोपरान्त न्यायोचित रूप से की गयी है तथा कोई भी अनियमितता नहीं बरती गयी है। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि किसी भी भू–उपयोग का प्रस्ताव किसी व्यक्ति विशेष को लाभ पहुॅचानें की मंशा से नहीं किया गया है, वरन् नियोजन के सिद्वान्तों के अनुसार ही किया गया है।	प्राधिकरण बोर्ड के अवलोकन उपरान्त शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुत महायोजना–2031 प्रारूप में महायोजना–2021 के सापेक्ष किये गये परिवर्तन निम्न श्रेणी अन्तर्गत है:– 1– महायोजना–2021 में नगरीय क्षेत्र के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन। 2– महायोजना–2021 मे कृषि भू–उपयोग में प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन। 3– शासनादेश संख्या 274/आ0–10–16–3गठन/	प्राधिकरण बोर्ड की 71वीं बैठक दिनांक 29.09.2023 में लिए गए निर्णय के कम मे सहारनपुर महायोजना–2031(प्रारूप) शासन को स्वीकृति हेतु प्रेषित की गई थी, जिसका दिनांक 06.02.24 को शासकीय समिति के समक्ष पॉलीगनवार विवरण सहित प्रस्तुतीकरण किया गया, जिसके कार्यवृत्त में शासकीय समिति द्वारा परिवर्तित किये गयें भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में की गई

Scanned with OKEN Scanner

					2008 लखनऊ दिनांक 28.10.2016 के माध्यम से सम्मिलित 42 राजस्व ग्रामों में प्रस्तावित भू–उपयोग/परिवर्तन। उक्तानुसार महायोजना–2031 प्रारूप में भू–उपयोगों की पॉलीगनवार सूचना निदेशक आवास बन्धु, लखनऊ को पत्र संख्या 3155/स0वि0प्रा0/2023–24 दिनांक 20.02.2024 के माध्यम से प्रेषित किया गया था। उक्त भू–उपयोग परिवर्तन की सूचना संलग्न कर प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष शासकीय समिति द्वारा निर्देशानुसार परीक्षण हेतु प्रस्तुत है। महायोजना–2021 में प्रस्तावित भू–उपयोग, कृषि भू–उपयोग में प्रस्तावित/लगाये गये नये भू–उपयोग तथा शासनादेश संख्या274/आठ–10–16–3 गठन/2008 लखनऊ दिनांक 28.10.2016 के माध्यम से सम्मिलित 42 राजस्व ग्रामों में जो भू–उपयोग प्रस्तावित किये गये थे उन सभी को शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुत करने	कार्यवाही का परीक्षण किये जाने हेतु बोर्ड को निर्देशित किया गया। उक्त के कम मे सहारनपुर महायोजना–2031ड्राफ्ट पर प्राप्त पर आपत्ति/सुझाव पर गठित समिति की संस्तुति तथा प्राधिकरण बोर्ड की 71वीं बैठक दिनांक 29.09.23 मे लिए गए निर्णयों के अनुरूप महायोजना–2021 में नगरीय तथा कृषि क्षेत्र मे किये गये भू–उपयोग परिवर्तन तथा शासनादेश दिनांक 28.10.16 के माध्यम से सम्मिलित 42 राजस्व ग्रामो मे प्रस्तावित भू–उपयोग/परिवर्तन का पुनः बोर्ड के समक्ष कन्सलटेन्ट द्वारा पॉलिगनवार प्रस्तुतीकरण किया गया। बोर्ड द्वारा उक्त भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध मे प्राप्त आपत्ति/सुझावो के निस्तारण हेतु पूर्व में आपत्ति/सुझाव समिति द्वारा की गई संस्तुति तथा उक्त के कम मे 71वीं बोर्ड

Scanned with OKEN Scanner

					हेतु तैयार अभिलेख(बुकलेट) संलग्न कर अवलोकनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत किये जा रहे है। (संलग्नक–4) शासकीय समिति के निर्देश के अनुरूप समस्त भू–उपयोग परिवर्तनों के सम्बन्ध में मा0 बोर्ड के समक्ष पी0पी0टी0 के माध्यम से प्रस्तुतीकरण किया जा रहा है।	बैठक दिनांक 29.09.23 मे लिए गए निर्णयों के अनुरूप परिवर्तित भू–उपयोग को नियोजन के सिद्धान्तो एवं गुण–दोष के आधार पर उपयुक्त पाया गया। प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन किसी व्यक्ति विशेष को लाभ पहुँचानें की मंशा से नहीं किया गया है, वरन् जन–सामान्य को वृहद स्तर पर लाभ पहुचाने के दृष्टिगत किया गया है। प्रस्तुतीकरण मे प्रस्तुत किये गये पॉलीगनवार विवरण में आपत्ति/सुझाव 94 (16) पॉलीगन सं0–662 जो सहारनपुर महायोजना–2031(प्रारूप) मे दिल्ली रोड के निकट मिनीं बाईपास रोड पर ग्राम मोहम्मदपुर बहलोलपुर मे प्रस्तावित किये गये सामुदायिक सुविधाओं को आपत्ति/सुझाव समिति की संस्तुति के आधार पर गत बोर्ड बैठक द्वारा आवासीय भू–उपयोग मे प्रस्तावित

Scanned with OKEN Scanner

						किये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त परिवर्तन पर प्राधिकरण बोर्ड में पुनः गहन विचार–विमर्श हुआ तथा प्रश्नगत स्थल को पूर्व की भांति (प्रारूप के अनुसार) यथावत रखे जाने का मत स्थिर किया गया। उक्त पर प्राधिकरण बोर्ड द्वारा अनुमोदन किया गया।
		11	2.4	वर्ष–2021 हेतु गठित महायोजना को जी0आई0एस0 प्लेटफॉर्म पर कन्वर्ट करने पर समस्त भू–उपयोगों के लगभग 3.65 प्रतिशत क्षेत्र में वृद्धि हो रही है, जो कि अत्याधिक है। उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा अवगत कराया गया कि उक्त भू–उपयोग अंतिम रूप से शासन द्वारा अनुमोदित महायोजना–2021 के अनुरूप नहीं है। इस सम्बन्ध में पुनः परीक्षण करते हुए यथावश्यक संशोधन किये जाये।	शासकीय समिति के निर्देश के क्रम में महायोजना–2021 को जी0आई0एस0 प्लेटफॉर्म पर कनवर्ट करने में समस्त भू–उपयोग के क्षेत्रफल की पुनः गणना कर ली गई है।(संलग्नक–5)	शासकीय समिति के निर्देशों के क्रम में कन्सलटेन्ट द्वारा अवगत कराया गया कि महायोजना–2021 को जी0आई0एस0 प्लेटफार्म पर कन्वर्ट करने पर टिफ फाईल को जिओ रेफरेन्स करने पर क्षेत्रफल में 1.79 प्रतिशत की कमी हुई है, जिसके दृष्टिगत महायोजना मानचित्र को सही कर लिया गया है तथा उसके फलस्वरूप भू–उपयोग के क्षेत्रफल की गणना पुनः कर ली गई है। महायोजना मानचित्र तथा भू–उपयोग क्षेत्रफल मे किये गये उक्त संशोधन पर बोर्ड द्वारा परीक्षणोपरान्त अनुमोदन प्रदान किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		12	2.5	समिति द्वारा मानवीय रूप से तथा जीआईएस प्लेटफॉर्म पर तैयार की गयी महायोजनाओं को ओवरले कराया गया तो विदित हुआ कि कई स्थानों पर शिफ्टिंग है। पूर्व स्वीकृत महायोजना में प्रस्तावित भू–उपयोगों को Tif File से मैच नहीं किया गया है, फलतः जियो रिफरेन्सिंग में काफी त्रुटियाँ है, इन त्रुटियों का निवारण कराया जाये।	महायोजना–2021 को जियो रिफरेन्सिग किये जाने के सम्बन्ध में आर0एस0ए0सी0 का सहयोग लिया गया, जिसके अनुसार कन्सलटेंट फर्म द्वारा पुनः जियो रिफरेन्सिंग की कार्यवाही की गयी है। इस प्रकार मानवीय तथा जी0आई0एस0 प्लेटफॉर्म आधारित महायोजना के ओवरले सम्बन्धी त्रुटियों का निवारण कन्सलटेंट फर्म द्वारा कर दिया गया है।	कन्सलटेंट फर्म द्वारा टिप फाईल को ओवरलेप करते हुए जिओ रेफरेंसिंग के कार्य में हुई त्रुटियों का निवारण कर दिया गया है जिसका बोर्ड द्वारा अनुमोदन प्रदान किया गया।
		13	2.6	महायोजना में व्यवसायिक उपयोग का प्रतिशत बढाया जाये।	शासकीय समिति के सुझाव के क्रम में महायोजना–2021 में अंकित क्षेत्रफल के सापेक्ष संशोधित तुलनात्मक चार्ट अन्तिम रूप से अनुमोदित महायोजना–2031 में अंकित क्षेत्रफल के सापेक्ष तैयार कर लिया गया है(संलग्नक–5)। जिसके अनुसार व्यवसायिक भू–उपयोग 2.75 प्रतिशत आ रहा है।	महायोजना में व्यवसायिक भूउपयोग 4.09 प्रतिशत आ रहा है जिसका अनुमोदन बोर्ड द्वारा प्रदान किया गया।
		14	2.7	अम्बाला रोड पर पूर्व महायोजना–2021 में प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर की भूमि, जिस पर अत्याधिक निर्माण हो गये है,	महायोजना–2031 प्रारूप में महायोजना–2021 में दर्शित ट्रांसपोर्ट नगर भू–उपयोग के	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त निर्णय लिया गया कि महायोजना–2021 में

Scanned with OKEN Scanner

				को अन्यत्र स्थानान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में विचार किया जाना उचित होगा।	अतिरिक्त नये स्थलों पर ट्रांसपोर्ट नगर स्थापना हेतु भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया। शासकीय समिति द्वारा उल्लिखित अम्बाला रोड पर महायोजना–2021 में प्रस्तावित ट्रांसपोर्ट नगर भू–उपयोग को अन्यत्र स्थानान्तरित करने के सम्बन्ध में बोर्ड के समक्ष प्रस्ताव अवलोनार्थ एवं विचारार्थ प्रस्तुत है।	दर्शित ट्रांसपोर्ट नगर भू–उपयोग को पूर्व की भांति यथावत बस स्टेशन/ट्रांसपोर्ट नगर प्रस्तावित रखने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		15	2.8	महायोजना में प्रस्तावित हाईवे फैसिलिटी जोन में स्थल पर स्थित चकरोड के सापेक्ष 24मीटर की कास रोड का प्रस्ताव किया जाना उचित होगा।	शासकीय समिति के निर्देशानुसार हाईवे फैसिलिटी जोन को सडक के प्रस्ताव में सम्मिलित कर लिया गया है।	महायोजना–2031 मे प्रस्तावित किये गये हाईवे फैसेलिटी जोन भू–उपयोग के अर्न्तगत मुख्य मार्ग से निकटवर्ती क्षेत्रो मे जाने वाली चकरोड/विद्यमान पहुंच मार्गो को चिन्हित करते हुए उक्त मार्गो पर नियोजन तथा कनेक्टिविटी के दृष्टिगत 24 मी0 चौडे महायोजना मार्ग प्रस्तावित कर दिये गये है। सम्यक् विचारोपरान्त उक्त पर बोर्ड का अनुमोदन प्रदान किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		16	2.9	शासन के पत्र संख्या–1/486916/2024/ 8–3099/77/2024 दिनॉक 06.02.2024 (अनुलग्नक–2, पृष्ठ संख्या–98 से 100 तक) पर शासकीय समिति द्वारा विचार किया गया। समिति का यह मत है कि शाहनवाज खान, मा0 सदस्य विधान परिषद के पत्र के कम में महायोजना पर आमंत्रित आपत्ति संख्या–31, जो कि चिलकाना रोड पर कृशि से औद्योगिक किये जाने के सम्बन्ध में है, का परीक्षण करते हुए स्थल पर विकास की सम्भावनाओं/पोटेन्शियल को देखते हुए औद्योगिक भू–उपयोग प्रस्तावित किये जाने के सम्बन्ध में पुर्नविचार किया जाना उचित होगा।	चिलकाना रोड पर औद्योगिक भू–उपयोग को महायोजना–2031 मानचित्र में प्रदर्शित कर दिया गया है।		शासकीय समिति द्वारा दिये गये सुझाव तथा आपत्ति संख्या–31 पर आपत्ति/सुझाव समिति द्वारा लिए गए निर्णय के कम मे सहारनपुर महायोजना– 2031 में स्थल पर विकास की सम्भावनाओं/पोटेन्शियल को देखते हुए चिलकाना रोड पर कृषि से औद्योगिक मे परिवर्तित किये जाने वाले क्षेत्र पर अधिसूचना संख्या–242/79–वि–1–2023–2–क–13–2023 दिनांक 10.07.23 में दिये गये प्राविधान की धारा–38(ख) के अनुसार शासन द्वारा निर्धारित दरों पर नगरीय उपभोग प्रभार देय होगा की शर्त के साथ शासन को प्रेषित किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		17	2.10	महायोजना में स्पोर्ट सिटी, मेडिसिटी तथा काष्ठ उद्योग हेतु प्राविधान किये जाये तथा इकोनॉमिक लेयर में Wood Carving Cluster को भी प्रदर्शित किया जाये।	शहर में सम्भावनाओं/पोटेन्शियल व आवश्यकताओं के अनुसार काष्ठ उद्योग व अन्य कलस्टर का प्राविधान किया गया है।		कन्सलटेंट फर्म द्वारा अवगत कराया गया कि यह प्राविधान पूर्व से ही महायोजना में किये जा चुके है। तदानुसार बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त अनुमोदन प्रदान किया गया।

		18	2.11	सहारनपुर हेतु तैयार किये गये सिटी डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत चिन्हित सभी परियोजनाओं को महायोजना–2031 के प्रस्तावों को सम्मिलित किया जाये।	सहारनपुर हेतु तैयार किये गये सिटी डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत चिन्हित परियोजनाओं को महायोजना प्रतिवेदन में सम्मिलित कर लिया गया हैं।	शासकीय समिति द्वारा लिए गए निर्णयानुसार सिटी डेवलपमेन्ट प्लान के अन्तर्गत चिन्हित परियोजनाओं की सूची तथा उक्त के सम्बन्ध मे की जाने वाली अग्रिम कार्यवाही हेतु एक प्रस्तर सहारनपुर महायेजना–2031 प्रतिवेदन मे सम्मिलित कर लिया जाएगा। तदानुसार अनुमोदन प्रदान किया गया।
		19	2.12	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 के पत्र संख्या–129/स.नि.(के)/अमृत महा. परीक्षण– सहारनपुर/2023–24 दिनॉक 15.01.2024(अनुलग्नक–3, पृष्ठ संख्या 101 से 103) में उठायी गयी आपत्तियों का निराकरण कराया जाये।	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 के पत्र संख्या–129/स.नि.(के)/अमृत महा. परीक्षण–सहारनपुर/ 2023–24 दिनॉक 15.01.2024 में बिन्दु संख्या 3.3 के अन्तर्गत 3.3.1 से 3.3.3 का निराकरण प्राधिकरण स्तर से किया जाना अपेक्षित था, जिसका निराकरण कराते हुए महायोजना–2031 में सम्मिलित किया जा चुका है, जिसका अनुमोदन प्राधिकरण की 72वीं बोर्ड बैठक दिनॉक	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उ0प्र0 के पत्र संख्या–129/स.नि.(के)/अमृत महा. परीक्षण– सहारनपुर/ 2023–24 दिनॉक 15.01. 2024 में उल्लिखित बिन्दुओं का निराकरण कराते हुए पूर्व मे महायोजना–2031 में सम्मिलित किया जा चुका है, जिसका अनुमोदन प्राधिकरण की 72वीं बोर्ड बैठक दिनॉक 30.01.2024 में मा0 बोर्ड द्वारा प्रदान किया जा चुका हैं। बोर्ड

					30.01.2024 में मा0 बोर्ड द्वारा प्रदान किया जा चुका हैं। इसके अतिरिक्त प्रस्तर–3 में उल्लिखित बिन्दु संख्या 3.1 एवं 3.7 तक का निराकरण पूर्व में महायोजना प्रतिवेदन में किया जा चुका हैं, जिसका उल्लेख उपरोक्त संदर्भित पत्र में किया गया हैं।	द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त 72वीं बोर्ड बैठक दिनांक 30.01.24 में लिए गये निर्णय के अनुरूप ही कार्यवाही किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।
		20	2.13	भविष्य में उच्च स्तर पर महायोजना–2031(प्रारूप) के प्रस्तुतीकरण के सम्बन्धमें समिति द्वारा निम्न विन्दु सम्मिलित किये जाने के भी सुझाव दिये गये :– (1) महायोजना का विजन Gateway city to provide quality of life, sustainable and ecofriendly habitat से सम्बन्धित होना चाहिए। (2) प्रस्तुतीकरण में नगर का प्रामाणिक इतिहास का उल्लेख किया जाये तथा मॉ शाकम्भरी देवी की महत्ता के सम्बन्ध में एक स्लाइड जोड़ी जाए।	बिन्दु के अनुपालन में प्रदत्त सुझावों को सम्मिलित करते हुए महायोजना–2031 प्रारूप का प्रस्तुतीकरण दिनॉक 04.03.2024 को मा0 मुख्यमंत्री जी, उ0प्र0 सरकार के समक्ष किया जा चुका हैं।	इस संबंध में बोर्ड द्वारा मा0 मुख्यमंत्री जी के समक्ष किये गये प्रस्तुतीकरण दिनांक 04.03.24 के अनुरूप की गई कार्यवाही की पुष्टि की गई।

उपरोक्तानुसार शासकीय समिति द्वारा दिये गये निर्देशों के आलोक में अनुपालन की स्थिति हेतु निम्न प्रस्ताव है :– क) शासकीय समिति द्वारा उल्लिखित उपरोक्त बिन्दुओं में से अधिकांशतः निर्देशों का अनुपालन करते हुए सहारनपुर महायोजना–2031 (पुनरीक्षित) के मानचित्र में यथावश्यक संशोधन कर लिया गया है। जिसकी पुष्टि हेतु प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत है।	शासकीय समिति द्वारा उल्लेखित बिन्दुओं पर बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त लिये गये निर्णयों के अनुसार सहारनपुर महायोजना–2031 के

Scanned with OKEN Scanner

		ख) शासकीय समिति के कार्यवृत्त में वर्णित शेष भाग पर समिति के निर्देशानुसार बोर्ड के समक्ष विचारार्थ बिंदुओं का प्रस्ताव प्रस्तुत है। बोर्ड के निर्णयानुसार सहारनपुर महायोजना–2031(पुनरीक्षित) के मानचित्र में संशोधन कर लिया जाएगा। अतः उपरोक्तानुसार शासकीय समिति के निर्देशों के अनुपालन में पुष्टि/अनुमोदन/निर्णय प्राधिकरण बोर्ड से करते हुए सहारनपुर महायोजना–2031(पुनरीक्षित) को शासनादेश सं0–आई0/521902/2024 फाईल नं0–8–3099/146/2024–3– आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, लखनऊ दिनांक 15 मार्च, 2024 के अनुसार जनसामान्य की जानकारी हेतु न्यूनतम 02 दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कराते हुए महायोजना के मानचित्रों को जनसामान्य हेतु प्राधिकरण के डिस्पले बोर्ड/वेबसाईट पर प्रदर्शित किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	पुनरीक्षित मानचित्र तथा उक्त के परिणामस्वरूप प्रतिवेदन में यथाआवश्यक संशोधन कर लिया जाए। उपरोक्त की जाने वाली कार्यवाही के सम्बन्ध में महायोजना प्रतिवेदन में एक अध्याय सम्मिलित कर लिया जाए। तदानुसार महायोजना मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध मे सार्वजनिक सूचना के प्रारूप को न्यूनतम 02 दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित कराते हुए महायोजना के मानचित्रों को जनसामान्य हेतु प्राधिकरण के डिस्पले बोर्ड/वेबसाईट पर प्रदर्शित किये जाने की कार्यवाही किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया। कृत कार्यवाही से शासन को भी अवगत कराने के निर्देश प्रदान किये गये। नोटः– अधिसूचना संख्या–242/79–वि–1–2023–2–क–13–2023 दिनांक 10.07.23 में दिये गये प्राविधान के

Scanned with OKEN Scanner

			अनुसार विकास क्षेत्र की महायोजना–2021 से आच्छादित क्षेत्र पर परिभाषित समस्त भू–उपयोगों (कृषि सहित) से उच्चतर उपयोग के लिए किए गए समस्त परिवर्तनों पर धारा–38(ख) के अधीन नगरीय उपयोग प्रभार देय होगा। परन्तु अधिसूचना संख्या– 274/आठ–10–16–3गठन/2008 दिनांक 28.10.2016 के माध्यम से विकास क्षेत्र में सम्मिलित किए गए 42 राजस्व ग्रामों के क्षेत्र पर यह प्रतिबन्ध लागू नहीं होगा।
73/7	श्री अनुज कुमार विश्नोई पुत्र श्री जितेन्द्र सिंह के द्वारा "पार्क एवं ओपन स्पेस" के भू–उपयोग को "औद्योगिक" भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन के सम्बन्ध में ।	श्री अनुज कुमार विश्नोई पुत्र श्री जितेन्द्र सिंह के द्वारा दिनांक 09.07.2024 को खसरा सं0–239/2 कुल क्षेत्रफल– 0.3417 हैक्टेयर, राजस्व ग्राम छज्जपुरा, परगना तहसील व जिला सहारनपुर पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन (संलग्नक–1) प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत खसरा संख्याओं का सहारनपुर महायोजना–2021 में भू–उपयोग "पार्क एवं ओपन स्पेस" के रूप में परिभाषित किया गया है (महायोजना पर दर्शित स्थल संलग्नक–2)। आवेदक द्वारा महायोजना– 2021 में विद्यमान "पार्क एवं ओपन स्पेस" भू–उपयोग से "औद्योगिक" भू–उपयोग में परिवर्तन कराये जाने का अनुरोध किया गया है। पार्क एवं ओपन स्पेस को औद्योगिक में परिवर्तन करने का प्रस्ताव तभी स्वीकार्य किया जा सकता है, जबकि उसके सापेक्ष महायोजना में किसी अन्य भू–उपयोग में समान क्षेत्रफल का भू–उपयोग पार्क एवं ओपन स्पेस किया जाये। इसके सम्बन्ध में आवेदक द्वारा खसरा संख्या–232 में सामान क्षेत्रफल के औद्योगिक क्षेत्र भू–उपयोग की भूमि का प्रस्ताव दिया गया है। शासनादेश संख्या– 2281/ 8–3–14–194विविध/14 लखनऊ दिनांक 11.12.2014 द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 अधिसूचित की गयी है। उक्त	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त पाया गया कि प्रस्ताव महायोजना–2021 से भू–उपयोग परिवर्तन से संबंधित है जबकि खतौनी में भू–स्वामी का नाम अंकित नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रस्ताव अत्यन्त ही अपरिपक्व है। समस्त औपचारिकताएं पूर्ण होने पर महायोजना–2031 के अनुरूप प्रस्ताव तैयार कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

Scanned with OKEN Scanner

		नियमावली के नियम– 5(1) के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप पर आवेदकगणों द्वारा समस्त औपचारिकताऐं पूर्ण करते हुए आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा छज्जपुरा के खसरा संख्या–239/2 के भू–स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में बैनामा व नकल खतौनी (संलग्नक–3) प्रस्तुत की है, जिसमें आवेदकगणों के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के सापेक्ष खसरा संख्या–232 में क्षेत्रफल 0.3417 हे0 बदले में प्रस्तावित की गयी भूमि के भू–स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में बैनामें की छायाप्रति प्रस्तुत की गयी है, परन्तु खतौनी की प्रति संलग्न नहीं की गयी है। अपितु वचन बधता 100 रूपये के स्टाम्प पर प्रस्तुत की गयी है कि वह खतौनी में दाखिल खारिज किये जाने की कार्यवाही प्रचलन में है, जिसे पूर्ण होते ही प्राधिकरण कार्यालय में उपलब्ध करा दी जायेगी तथा भूमि प्राधिकरण को वृक्षारोपण हेतु निशुल्क उपलब्ध करायेगा तथा भविष्य में किसी भी प्रकार के निर्माण व आदि के प्रयोग हेतु दावा नहीं करेंगे। प्रकरण में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(2) के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित होने के उपरान्त उ0प्र0 शासन, लखनऊ को सहमति हेतु प्रेषित किया जायेगा। अतः ग्राम छज्जपुरा, परगना तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या–239 कुल क्षेत्रफल– 0.3417 हैक्टेयर का प्रभावी महायोजना–2021 में परिभाषित "पार्क एवं ओपन स्पेस" भू–उपयोग से "औद्योगिक" भू–उपयोग में परिवर्तन तथा इसके विनिमय किये जाने वाली भूमि के खसरा संख्या–232 कुल क्षेत्रफल 0.3417 हैक्टेयर का प्रभावी महायोजना–2021 में परिभाषित "औद्योगिक" भू–उपयोग से "पार्क एवं ओपन स्पेस" भू–उपयोग में हेतु प्रस्ताव इस प्रतिबन्ध के साथ स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है कि आवेदक राजस्व विभाग से भू–स्वामित्व सम्बन्धी रिपोर्ट व प्रमाणित खतौनी की प्रति प्राधिकरण को 01 माह के भीतर उपलब्ध करायेगा। भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	
73/8	मैसर्स मक्खन लाल देवेन्द्र कुमार प्रा0लि0 द्वारा डायरेक्टर अनुज कुमार आर्य पुत्र देवेन्द्र कुमार आर्य,	मक्खन लाल देवेन्द्र कुमार प्रा0लि0 द्वारा डायरेक्टर श्री अनुज कुमार आर्य पुत्र श्री देवेन्द्र कुमार आर्य, श्रीमति जूही आर्य पत्नी श्री राजीव कुमार आर्य, श्री राघव आर्य पुत्र श्री अनुज कुमार व आदि के द्वारा दिनांक 26.02.2024 को खसरा सं0–161/1 व 161/2 कुल क्षेत्रफल– 0.2630 हैक्टेयर, राजस्व ग्राम राजपुरा बैरून, परगना तहसील व जिला सहारनपुर पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन (संलग्नक–1) प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत खसरा	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त पाया गया कि प्रस्ताव महायोजना–2021 के मिश्रित आवासीय भू–उपयोग को व्यवसायिक में परिवर्तित किये जाने का आवेदन किया

	श्रीमति जूही आर्य पत्नी श्री राजीव कुमार आर्य, श्री राघव आर्य पुत्र श्री अनुज कुमार व आदि के द्वारा "मिश्रित आवासीय" भू–उपयोग को "व्यवसायिक" भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन के सम्बन्ध में ।	संख्याओं का सहारनपुर महायोजना–2021 में भू–उपयोग [illegible] परिभाषित किया गया है (महायोजना पर दर्शित स्थल संलग्नक–2)। आवेदक द्वारा महायोजना– 2021 में विद्यमान "मिश्रित आवासीय" भू–उपयोग से "व्यवसायिक" भू–उपयोग में परिवर्तन कराये जाने का अनुरोध किया गया है। शासनादेश संख्या–2281/ 8–3–14–194विविध/14 लखनऊ दिनांक 11.12.2014 द्वारा उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास (भू–उपयोग परिवर्तन का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 अधिसूचित की गयी है। उक्त नियमावली के नियम– 5(1) के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप पर आवेदकगणों द्वारा समस्त औपचारिकताऐं पूर्ण करते हुए आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा भू–स्वामित्व के साक्ष्य के रूप में नकल खतौनी (संलग्नक–3) प्रस्तुत की है, जिसमें आवेदकगणों के नाम दर्ज है। प्रकरण में उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(2) के अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। भू–उपयोग परिवर्तन का प्रस्ताव मा0 प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित होने के उपरान्त उ0प्र0 शासन, लखनऊ को सहमति हेतु प्रेषित किया जायेगा। अतः ग्राम राजपुरा बैरून, परगना तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या–161/1 व 161/2 कुल क्षेत्रफल– 0.2630 हैक्टेयर का प्रभावी महायोजना–2021 में परिभाषित "मिश्रित आवासीय" भू–उपयोग से "व्यवसायिक" भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	के नाम अंकित है। प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान करते हुए प्रस्ताव शासन को प्रेषित किया जाने हेतु निर्देशित किया गया।
73/9	कॉसमॉस ग्रीन्स कालोनी, दिल्ली रोड, सहारनपुर के अवशेष विकास शुल्क के निर्धारण के संबंध में।	कृपया अवगत कराना है कि कृपया श्री प्रणव मित्तल, प्रतिनिधि कॉसमोस ग्रीन्स कॉलोनी, दिल्ली रोड, सहारनपुर द्वारा कॉलोनी के आन्तरिक विकास कार्यो हेतु बन्धक भूखण्ड को अवमुक्त करने तथा ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 भवनों के आवटंन के सम्बन्ध में प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र दिनांक 13.10.2023 के क्रम में दिनांक 30.10.2023 को सभागार मा0 आयुक्त कार्यालय में मा0 आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में सम्पन्न बैठक में हुई चर्चा के दौरान श्री प्रणव मित्तल, प्रतिनिधि कॉसमोस ग्रीन्स कॉलोनी द्वारा संशोधित मानचित्र स्वीकृति के समय की गयी गणना के सम्बन्ध में आपत्ति व्यक्त की गयी। बैठक में हुए विचार विमर्श के संबंध में कार्यालय आयुक्त सहारनपुर मण्डल के पत्र संख्या 4628/पी0ए0 दिनांक 06 फरवरी, 2024 *(संलग्नक–01)* द्वारा कार्यवृत्त निर्गत किया गया। उक्त के क्रम में उपाध्यक्ष महोदय द्वारा प्रकरण में शुल्कों की पुनः गणना हेतु जारी कार्यालय ज्ञाप संख्या 3485/जोन–10/स0वि0प्रा0/2024 दिनांक 18 मार्च, 2024 के माध्यम से वित्त एवं लेखाधिकारी, अधिशासी अभियन्ता, सहायक अभियन्ता श्री देवेन्द्र	बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त प्रस्ताव का अनुमोदन प्रदान किया गया। प्रकरण में प्राधिकरण का विकास शुल्क जो कि विकासकर्ता के द्वारा प्राधिकरण कोष में जमा कराया जाना है, को एक मुश्त जमा कराया जाये तथा किसी प्रकार की किस्तें न बनायी जाये। कालोनी में ई0डब्लू0एस0

Scanned with OKEN Scanner

		शर्मा एवं सहायक अभियन्ता श्री सार्थक शर्मा की समिति गठित की गयी। गठित समिति द्वारा अपनी आख्या दिनांक 30.04.2024 (संलग्नक–02) प्रस्तुत की गयी है, जो निम्न प्रकार है :– *श्री विनोद मित्तल डायरेक्टर, कॉसमोस बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स लि0 ने राजस्व ग्राम छिदबना के खसरा नं0– 592 मि0, 599मि0, 601 मि0, 602मि0, 528मि0, 538मि0, 614, 647, 648, 619, 615, 603, 600, 599, 602, 624 एवं राजस्व ग्राम चुनहैटी गाड़ा के खसरा सं0– 02, 03, 05, 06, 07, 12, 32, 86, 87 कुल क्षेत्रफल– 15.5825 है0 पर विन्डसर सिटी नामक आवासीय कॉलोनी विकसित करने हेतु तलपट मानचित्र संख्या–644/2010–11 दिनांक 18.01.2011 को प्राधिकरण में प्रस्तुत किया गया। उक्त स्थल का भू–उपयोग महायोजना–2021 के अनुसार कृषि, कार्यालय एवं औद्योगिक भू–उपयोग के अन्तर्गत था। आवास एवं शहरी नियोजन, अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ की अधिसूचना सं0– 2183/आठ–3–2010–68 एल यू0 सी/2008 दिनांक 28 मई, 2010 द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तित कर 15.1832 है0 भूमि को आवासीय किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी। कॉसमोस इन्फ्रा0 इंजी0 (इण्डिया) लि0 (पूर्व में कॉसमोस बिल्डर्स एण्ड प्रोमोटर्स लि0) द्वारा प्रार्थना–पत्र दिनांक 11.11.2010 प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि हमें इण्टीग्रेटिड टाउनशिप योजना के अन्तर्गत कैटेगरी–बी0 में लाईसेन्स स्वीकृत किया गया था, परन्तु पूर्ण प्रयासों के बावजूद हम 40 एकड़ से अधिक भूमि एकत्रित नहीं कर सके। इस कारण हम अपने लाईसेन्स का नवीनीकरण नहीं कराना चाहते तथा उपरोक्त कारण से इन्टीग्रेटेड टाउनशिप विकसित करने का प्रस्ताव त्याग दिया है। कॉसमोस इन्फ्रा0 इंजी0 (इण्डिया) लि0 द्वारा प्रस्तुत उक्त पत्र को संलग्न करते हुए इस कार्यालय के पत्र सं0–854(1)/एस0टी0/2010 दिनांक 21.12.2010 द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ0प्र0 शासन को अवगत कराया गया। उक्त तलपट मानचित्र को इन्टीग्रेटिड टाउनशिप से सामान्य आवासीय तलपट मानचित्र के रूप में स्वीकृत करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव प्राधिकरण की 42वीं बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया, जिसमें निर्णय लिया गया कि "प्रस्तुत तलपट मानचित्र को इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के स्थान पर सामान्य आवासीय प्रयोजन हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गयी कि इसका अनुमोदन शासन से भी प्राप्त कर लिया जाये। शासन से अनुमोदन प्राप्त होने के उपरान्त ही नियमानुसार तलपट मानचित्र जारी किया जाये।" बोर्ड बैठक के उक्त कार्यवृत्त को संलग्न कर प्राधिकरण के पत्रांक 970/स0वि0प्रा0/2011 दिनांक*	तथा एल0आई0जी0 भवन निर्माण के संबंध में भी विकासकर्ता से कार्य योजना प्राप्त कर उसका अनुपालन कराया जाये तत्पश्चात् ही प्रकरण में कोई अग्रिम कार्यवाही की जाए।

Scanned with OKEN Scanner

07.06.2011 द्वारा प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग को प्रेषित किया गया। शासन के पत्र संख्या–364/आठ–3–14–68एल0यू0सी0/2008 दिनांक 04.03.2014 द्वारा प्राधिकरण को सूचित किया गया कि "प्रश्नगत प्रकरण में विकासकर्ता की वर्तमान स्थिति सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की संस्तुति के दृष्टिगत मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकासकर्ता के सामान्य ले–आउट पास किये जाने की स्वीकृति इस शर्त के साथ दी जा सकती है कि विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र में नीति की व्यवस्थानुसार ई0डबलूएस0/एल0आई0जी0 भवनों/भूखण्डों की व्यवस्था तथा जनसामान्य हेतु सामुदायिक सुविधाएं उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था इण्टीग्रेटिड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत सम्पादित अनुबन्ध के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। प्राधिकरण द्वारा नीति के प्राविधानों का Enforcement विकासकर्ता के भूखण्ड बन्धक रखकर कराया जायेगा" प्राधिकरण के पत्र संख्या– 2361/स0वि0प्रा0/2015 दिनांक 28.02.2015 द्वारा तलपट मानचित्र के सम्बन्ध में परीक्षण कर आख्या उपलब्ध कराने हेतु सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ को निर्देशित किया गया।

सहयुक्त नियोजक, सम्भागीय नियोजन खण्ड, मेरठ द्वारा पत्रांक 179/अभिमत/स0वि0प्रा0/ मेसस/2014–15 दिनांक 30.04.2015 द्वारा अपना अभिमत प्रदान किया गया, जिसके उपरान्त तलपट मानचित्र का तकनीकी परीक्षण करते हुए शुल्कों की गणना प्रस्तुत की गयी जोकि निम्नवत् है :–

कुल भूमि क्षे0	–	1,36,555 वर्ग मी0
रोड़ वाईडनिंग (मास्टर प्लॉन)	–	9,909.67 वर्ग मी0
जोनल रोड़ (A+B +C)	–	7730.44
नेट भूमि क्षे0	–	1,18,914.89 वर्ग मी0
ई0डब्लू0एस0 भवनों की संख्या	–	80 यूनिट
एल0आई0जी0 भवनों की संख्या	–	80 यूनिट

<u>शुल्को की गणना :–</u>

1. वाह्य विकास शुल्क – 1,18,914.89 वर्ग मी0 × 220 प्रति वर्ग मी0
   = 2,61,61,276.00
2. निरीक्षण शुल्क – 1,18,914.89 वर्ग मी0 × 7 प्रति वर्ग मी0
   = 8,32,404.00

		3. सुदृढीकरण शुल्क – 8,808.80 वर्ग मी0 × 100 प्रति वर्ग मी0 (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी) = 8,80,880.00 4. निरीक्षण शुल्क – 8,808.80 वर्ग मी0 × 12.50 प्रति वर्ग मी0 (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी) = 1,10,110.00 5. लेबर सेस – 8,808.80 वर्ग मी0× 12000 प्रति वर्ग मी0× 1% (ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी) = 10,57,056.00 6. लेबर सेस – 5,10,00,000 × 1% (आन्तरिक विकास कार्य) = 5,10,000.00 कुल शुल्क = 2,95,51,726.00 उक्त गणना को उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 09.09.2015 द्वारा सशर्त तकनीकी स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके क्रम में विकासकर्ता श्री विनोद मित्तल, डायरेक्टर कॉसमोस इन्फ्रा0 इंजी0 (इण्डिया) लि0 को कार्यालय के पत्रांक–1896/स0वि0प्रा0/जोन–10/2015 दिनांक 09.09.2015 द्वारा आरोपित कुल धनराशि अंकन रू0 2,95,51,726.00 को दिनांक 30.09.2015 तक प्राधिकरण कोष में जमा कराने हेतु सूचित किया गया, जिसके क्रम में दिनांक 30.09.2015 तक विकासकर्ता द्वारा जमा कराये गये शुल्क का विवरण निम्नवत् है :- 1. जमा धनराशि – 1,50,00,000.00 (दिनांक 10.03.2011) 2. जमा धनराशि – 25,00,000.00 (दिनांक 21.08.2015) 3. जमा धनराशि – 5,10,000.00 (दिनांक 10.09.2015) अवशेष धनराशि – 1,15,41,726.00 (दिनांक 30.09.2015) विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार अवशेष धनराशि को किस्तों के माध्यम से जमा कराये जाने का अनुरोध किया गया, जिसके उपरान्त प्रश्नगत तलपट मानचित्र को कार्यालय के पत्रांक– 220/जोन–10/स0वि0प्रा0/ 2016 दिनांक 19.01.2016 द्वारा चार सप्ताह के लिए तलपट मानचित्र के अनुसार विकास कार्य करने हेतु सशर्त अनुज्ञा प्रदान की गयी, परन्तु निर्धारित अवधि में अनुज्ञा की शर्तो का अनुपालन न करने एवं वांछित अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त न होने के कारण उक्त अनुज्ञा की वैद्यता निर्धारित अवधि के पश्चात समाप्त हो गयी। विकासकर्ता द्वारा पुनः संशोधित मानचित्र दिनांक 01.02.2016	

Scanned with OKEN Scanner

को प्रस्तुत किये गये तथा प्राधिकरण द्वारा निर्गत अनुज्ञा पत्र एवं मानचित्र की मूल प्रति विकासकर्ता द्वारा दिनांक 20.04.2016 को प्राधिकरण में वापस कर दी गयी तथा आरोपित धनराशि के सापेक्ष जमा किये पोस्ट डेटेड चैक के भुगतान को पत्र दिनांक 15.03.2016 द्वारा रोक दिया गया, जिसके उपरान्त प्रस्तुत संशोधित तलपट मानचित्र पर पुनः शुल्को की गणना की गयी जोकि निम्नवत् है :-

कुल भूमि क्षेत्र	–	1,40,778.74 वर्ग मी0
रोड़ वाईडनिंग (मास्टर प्लॉन)	–	10,204.15 वर्ग मी0
जोनल रोड़ (A+B +C)	–	8,508.99 वर्ग मी0
नेट भूमि क्षेत्र	–	1,30,065.60 वर्ग मी0
ई0डब्लू0एस0 भवनों की संख्या	–	90 यूनिट
एल0आई0जी0 भवनों की संख्या	–	90 यूनिट

शुल्को की गणना :-

वाह्य विकास शुल्क	–	1,30,065.60 वर्ग मी0 × 700 प्रति वर्ग मी0 × 0.4
	=	3,64,18,368/-
निरीक्षण शुल्क	–	1,30,065.60 वर्ग मी0 × 7 प्रति वर्ग मी0
	=	9,10,459.20
सुदृढीकरण शुल्क	–	9,909.90 वर्ग मी0 × 100 प्रति वर्ग मी0
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0)	=	9,90,990.00
निरीक्षण शुल्क	–	9,909.90 वर्ग मी0 × 12.50 प्रति वर्ग मी0
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0)	=	1,23,873.75
लेबर सेस	–	9,909.90वर्ग मी0 × 12000 प्रति वर्ग मी0× 1%
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी0)	=	11,89,188.00
लेबर सेस	–	5,62,00,000 × 1%
(आन्तरिक विकास कार्य)	=	5,62,000.00
कुल शुल्क	=	4,01,94,878.95

Scanned with OKEN Scanner

		उक्त गणना को उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 30.03.2017 द्वारा सशर्त तकनीकी स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके क्रम में विकासकर्ता श्री विनोद मित्तल, डायरेक्टर कॉसमोस इन्फ्रा0 इंजी0 (इण्डिया) लि0 को कार्यालय के पत्रांक–2752/स0वि0प्रा0/जोन–10/2017 दिनांक 30.03.2017 द्वारा आरोपित कुल धनराशि अंकन रू0 4,01,94878.95 को दिनांक 06.04.2017 तक प्राधिकरण कोष में जमा कराने हेतु सूचित किया गया, जिसके क्रम में दिनांक 06.04.2017 तक विकासकर्ता द्वारा जमा कराये गये शुल्क का विवरण निम्नवत् है :– 1. जमा धनराशि – 1,50,00,000.00 (दिनांक 10.03.2011) 2. जमा धनराशि – 25,00,000.00 (दिनांक 21.08.2015) 3. जमा धनराशि – 5,10,000.00 (दिनांक 10.09.2015) 4. जमा धनराशि – 25,00,000.00 (दिनांक 31.03.2017) अवशेष धनराशि – 1,96,84,726.00 (दिनांक 06.04.2017) विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार अवशेष धनराशि को किस्तो के माध्यम से जमा कराये जाने का अनुरोध किया गया, जिसके उपरान्त प्रश्नगत तलपट मानचित्र को कार्यालय के पत्रांक– 70/जोन–10/स0वि0प्रा0/ 2017 दिनांक 19.07.2017 द्वारा तलपट मानचित्र के अनुसार विकास कार्य करने हेतु सशर्त अनुज्ञा प्रदान की गयी, परन्तु विकासकर्ता द्वारा अवशेष धनराशि का भुगतान नहीं किया गया तथा इसके सम्बन्ध में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में रिट सं0–15255/2019 योजित की गयी, जिसमें पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 03.05.2019 (संलग्नक–03) के अनुसार स्थिति निम्नवत है :– पैरा–07 के अनुसार "In view of this, after undertaking is furnished subject to payment of other charges but for subdivision charges and external charges pursuant to the demand notice dated 04-05-2016, map in question be provisionally released in favour of petitioners, provided there is no other legal impediment" एवं पैरा–11 के अनुसार "In the meantime, we direct that pursuant to the order dated 28-03-2019 and demand notice dated 30-03-2017, the petitioners shall not be forced to make payment of subdivision charges and external development charges that have been so demanded, subject to furnishing of undertaking that in the event of failure of writ petition in question, the entire amount would be paid to development	

authority mentioning therein that in the event writ petition fails they would make payment of subdivision charges and external development charges along with six persent simple intrest within three months from the date of passing final orders"

उक्त रिट याचिका मा0 उच्च न्यायालय इलाहाबाद में विचाराधीन है जिसमें प्राधिकरण द्वारा प्रतिशपथ–पत्र भी दाखिल किया जा चुका है।

वर्तमान में आवेदक द्वारा समय–समय पर प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र के माध्यम से सही गणना करने का अनुरोध किया गया है इस सम्बन्ध में दिनांक 30.10.2023 को सभागार आयुक्त कार्यालय में मा0 आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में प्राधिकरण के अधिकारीगण व कॉसमोस ग्रीन्स कॉलोनी के प्रतिनिधिगण की उपस्थिति में बैठक हुई जिसका कार्यवृत्त पत्र संख्या–4628/पी0ए0, दिनांक 06.02.2024 के माध्यम से कार्यालय में प्राप्त हुआ। बैठक में वार्ता, विचार विमर्श एवं कार्यवृत्त में उल्लिखित बिन्दुओं के अनुपालन में आख्या निम्नवत् है :–

A- निम्न गणना पर किसी प्रकार का विवाद/आपत्ति नहीं है

कुल भूमि क्षे0	–	1,36,555 वर्ग मी0
रोड़ वाईडनिंग (मास्टर प्लॉन)	–	9,909.67 वर्ग मी0
जोनल रोड़ (A+B +C)	–	7730.44
नेट भूमि क्षे0	–	1,18,914.89 वर्ग मी0
ई0डब्लू0एस0 भवनों की संख्या	–	80 यूनिट
एल0आई0जी0 भवनों की संख्या	–	80 यूनिट

<u>शुल्को की गणना</u> :–

1.	वाह्य विकास शुल्क	–	1,18,914.89 वर्ग मी0 × 220 प्रति वर्ग मी0
		=	2,61,61,276.00
2.	निरीक्षण शुल्क	–	1,18,914.89 वर्ग मी0 × 7 प्रति वर्ग मी0
		=	8,32,404.00
3.	सुदृढीकरण शुल्क	–	8,808.80 वर्ग मी0 × 100 प्रति वर्ग मी0
	(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी)	=	8,80,880.00
4.	निरीक्षण शुल्क	–	8,808.80 वर्ग मी0 × 12.50 प्रति वर्ग मी0
	(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी)	=	1,10,110.00

Scanned with OKEN Scanner

5. लेबर सेस – 8,808.80वर्ग मी0× 12000 प्रति वर्ग मी0 × 1%
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी) = 10,57,056.00
6. लेबर सेस – 5,10,00,000 × 1%
(आन्तरिक विकास कार्य) = 5,10,000.00
कुल शुल्क = 2,95,51,726.00

उक्त गणना को उपाध्यक्ष महोदय के आदेश दिनांक 09.09.2015 द्वारा सशर्त तकनीकी स्वीकृति प्रदान की गयी, जिसके क्रम में विकासकर्ता श्री विनोद मित्तल, डायरेक्टर कॉसमोस इन्फ्रा0 इंजी0 (इण्डिया) लि0 को कार्यालय के पत्रांक–1896/स0वि0प्रा0/जोन–10/2015 दिनांक 09.09.2015 द्वारा आरोपित कुल धनराशि अंकन रू0 2,95,51,726.00 को दिनांक 30.09.2015 तक प्राधिकरण कोष में जमा कराने हेतु सूचित किया गया, जिसके क्रम में दिनांक 30.09.2015 तक विकासकर्ता द्वारा जमा कराये गये शुल्क का विवरण निम्नवत् है :–

1. जमा धनराशि – 1,50,00,000.00 (दिनांक 10.03.2011)
2. जमा धनराशि – 25,00,000.00 (दिनांक 21.08.2015)
3. जमा धनराशि – 5,10,000.00 (दिनांक 10.09.2015)
अवशेष धनराशि – 1,15,41,726.00 (दिनांक 30.09.2015)

इस प्रकार दिनांक 30.09.2015 तक, प्रेषित मॉग पत्र दिनांक 09.09.2015 के अनुसार धनराशि रू0 1,15,41,726/– देय थी।

B- विकासकर्ता द्वारा मॉग पत्र दिनांक 09.09.2015 के अनुसार अवशेष धनराशि 1,15,41,726.00 का दिनांक 30.09.2015 से 30.03.2017 तक कोई भुगतान नहीं किया गया।

C- अवगत कराना है कि मानचित्र सम्बन्धी प्रकरणों में वाह्य विकास शुल्कों की किस्त एवं ब्याज दर के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकस शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 के नियम–6 में व्यवस्था उल्लिखित है, जिसके अनुसार किस्तों के यथा समय व्यतिक्रम की दशा में आवेदक 15 प्रतिशत की दर से शास्तिक दण्ड के रूप में वार्षिक चक्रवृद्धि के साथ भुगतान करने का दायी होगा।

अतः उपरोक्तानुसार दिनांक 30.09.2015 से 30.03.2017 तक विकासकर्ता को देय ब्याज सहित अवशेष धनराशि की गणना निम्नवत होती है :–

ब्याज सहित कुल धनराशि = $1{,}15{,}41{,}726\left(1+\frac{15}{100}\right)^{1.5} = 1{,}42{,}33{,}690$
(दिनांक 30.03.2017 को देय)

Scanned with OKEN Scanner

मा0 आयुक्त सहारनपुर मण्डल की अध्यक्षता में हुई बैठक में हुए विचार–विमर्श के अनुसार आवेदक द्वारा रिट याचिका को वापस लेने सम्बन्धी शपथ–पत्र दिनांक 15.03.2024(संलग्नक–04) प्रस्तुत किया गया है। उक्त के क्रम में संशोधित मानचित्र में बढे हुए क्षेत्रफल पर सही दर पर गणना करने की प्रार्थना की गयी है। आवेदक के प्रार्थना–पत्र के क्रम में अतिरिक्त क्षेत्रफल हेतु प्रस्तावित संशोधित गणना निम्नवत् है :–

संशोधित तलपट मानचित्र के अनुसार	पूर्व स्वीकृत तलपट मानचित्र के अनुसार
कुल भूमि क्षे0 – 1,48,778.74 वर्ग मी0	कुल भूमि क्षे0 – 1,36,555 वर्ग मी0
रोड़ वाईडनिंग (मास्टर प्लॉन) – 10,204.15वर्गमी0	रोड़ वाईडनिंग (मास्टर प्लॉन)– 9,909.67 वर्गमी0
जोनल रोड़ (A+B +C) – 8,508.99 वर्गमी0	जोनल रोड़ (A+B +C) – 7730.44
नेट भूमि क्षे0 – 1,30,065.60 वर्ग मी0	नेट भूमि क्षे0 – 1,18,914.89वर्ग मी0
ई0डब्लू0एस0 भवनों की संख्या – 90 यूनिट	ई0डब्लू0एस0 भवनों की सं0 – 80 यूनिट
एल0आई0जी0 भवनों की संख्या – 90 यूनिट	एल0आई0जी0 भवनों की सं0 – 80 यूनिट

शुल्कों की गणना :–

वाहय विकास शुल्क	–	11,150.71 वर्ग मी0 × 700 प्रति वर्ग मी0 × 0.8
	=	62,44,398/–
निरीक्षण शुल्क	–	11,150.71 वर्ग मी0 × 7 प्रति वर्ग मी0
	=	78,055/–
निरीक्षण शुल्क	–	1,101.10 वर्ग मी0 × 12.50 प्रति वर्ग मी0
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी)	=	13,764/–
लेबर सेस	–	1,101.10वर्ग मी0 × 12000प्रति वर्गमी0 × 1%
(ई0डब्लू0एस0/एल0आई0जी)	=	1,32,132/–
लेबर सेस	–	(5,62,00,000 – 5,10,00,000) × 1%
(आन्तरिक विकास कार्य)	=	52,000.00
कुल शुल्क	=	65,20,349/–

		उपरोक्तानुसार अतिरिक्त क्षेत्र हेतु रू0 65,20,349/– तथा दिनांक 30.03.2017 तक पूर्व स्वीकृत मानचित्र पर ब्याज सहित अवशेष देय शुल्क– 1,42,33,690/– रू0 तथा इस प्रकार कुल शुल्क – 2,07,54,039/– दिनांक 30.03.2017 को देय था। विकासकर्ता द्वारा दिनांक 31.03.2017 को प्राधिकरण कोष में धनराशि अंकन रू0 25,00,000/– जमा कराये गये। तत्समय निर्गत मॉग के अनुसार विकासकर्ता को अवशेष देय धनराशि का भुगतान दिनांक 08.04.2017 तक किया जाना अपेक्षित था, परन्तु आवेदक द्वारा उपरोक्त धनराशि रू0 25,00,000/– के अतिरिक्त दिनांक 30.03.2017 के उपरान्त अन्य कोई भी भुगतान वर्तमान तिथि तक प्राधिकरण कोष में जमा नहीं कराया गया। D- जैसा कि उपरोक्त उल्लेख है कि वाहय विकास शुल्क को नियत किस्त के अनुसार समय से न जमा करने पर उ0प्र0 नगर योजना और विकास (विकस शुल्क का निर्धारण, उद्ग्रहण एवं संग्रहण) नियमावली–2014 का प्राविधान है, परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक/विकासकर्ता द्वारा मा0 उच्च न्यायालय में योजित रिट याचिका सं0–15255/2019 में दिनांक 03.05.2019 को यह आदेश किया कि "In the meantime, we direct that pursuant to the order dated 28-03-2019 and demand notice dated 30-03-2017, the petitioners shall not be forced to make payment of subdivision charges and external development charges that have been so demanded, subject to furnishing of undertaking that in the event of failure of writ petition in question, the entire amount would be paid to development authority mentioning therein that in the event writ petition fails they would make payment of subdivision charges and external development charges along with six persent simple intrest within three months from the date of passing final orders" अतः विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत शपथ–पत्र दिनांक 15.03.2024 जिसके अनुसार इनके द्वारा रिट याचिका वापस लेने विषयक कथन किया है तथा मा0 उच्च न्यायालय	

Scanned with OKEN Scanner

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>द्वारा पारित आदेश का संज्ञान लेते हुए अवशेष शुल्क रू0 1,82,54,039/– पर दिनांक 07.04.2017 से 30.04.2024 तक 6 प्रतिशत साधारण ब्याज की दर से गणना निम्नवत् है:–
<table>
<tr><th>क्र0सं0</th><th>अवधि</th><th>गणना</th><th>धनराशि</th></tr>
<tr><td>1</td><td>07 अप्रैल, 2017 से 06 अप्रैल, 2024 तक</td><td>$\frac{1,82,54,039 \times 6 \times 7}{100}$</td><td>76,66,696/–</td></tr>
<tr><td>2</td><td>07 अप्रैल, 2024 से 30 अप्रैल, 2024 तक</td><td>$\frac{1,82,54,039 \times 24 \times 6}{100 \times 365}$</td><td>72,016/–</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2">कुल धनराशि</td><td>77,38,712/–</td></tr>
</table>
अतः दिनांक 30.04.2024 तक विकासकर्ता को अवशेष शुल्क धनराशि रू0–1,82,54,039/– तथा ब्याज धनराशि रू0 77,38,712 सहित कुल धनराशि रू0 –2,59,92,791/– देय है। इसके अतिरिक्त 01 मई, 2024 से धनराशि जमा कराने की तिथि तक का ब्यात पृथक से देय होगा।
बैठक दिनांक 30.10.2023 में यह निर्देश दिये गये थे कि चूंकि पूर्व गणना सम्बन्धी प्रत्यावेदन उपाध्यक्ष स्तर से खारिज किया जा चुका है इसलिए प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखा जायें।
अतः आयुक्त महोदय के कार्यवृत्त दिनांक 06 फरवरी, 2024 के अनुपालन में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र के आलोक में गठित समिति की आख्या एवं संस्तुति के अनुसार संशोधित गणना संबंधी प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>अनुपूरक एजेण्डा 73/01</td>
<td>सहारनपुर विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2023–24 की बैलेंस शीट के अनुमोदन हेतु।</td>
<td>सहारनपुर विकास प्राधिकरण की वित्तीय वर्ष 2023–24 की बैलेंस शीट प्राधिकरण के अधिकृत सी0ए0 द्वारा तैयार कर दी गई है जिसे मा0 बोर्ड के समक्ष सादर अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ संलग्न कर प्रस्तुत किया जा रहा है।</td>
<td>बोर्ड द्वारा वित्तीय वर्ष 2023–24 की बैलेंस शीट का अवलोकन कर अनुमोदन प्रदान किया गया।</td>
</tr>
</table>

अनुपूरक एजेण्डा 73/02	भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008 (यथा संशोधित) में नगरीय क्षेत्रों में पेट्रोल पम्प/फ्यूल स्टेशन स्थापित करने के लिए भूखण्ड का आकार मानकों में संशोधनों को अंगीकृत किये जाने के संबंध में।	अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन, लखनऊ के शासनादेश संख्या आई/681559/2024/8–3099/279/2024(संलग्नक–1) के माध्यम से भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथा संशोधित) में नगरीय क्षेत्रों में पैट्रोल पम्प/फ्यूल स्टेशन स्थापित करने के लिए भूखण्ड का आकार मानकों में संशोधन करते हुए उनको प्राधिकरण की बोर्ड बैठक में अंगीकार कराये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। अतः भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2008(यथा संशोधित) में नगरीय क्षेत्रों में पैट्रोल पम्प/फ्यूल स्टेशन स्थापित करने के लिए भूखण्ड का आकार मानकों में संशोधनों को अंगीकृत किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्ताव म0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से प्रस्ताव अंगीकार किया गया तथा निर्देशित किया गया कि पैट्रोल–पम्प स्वामियों की एसोसिएशन तथा आर्किटैक्ट एसोसिएशन के साथ बैठक कर उन्हें इस संबंध में अवगत कराया जाए तथा इसका व्यापक प्रचार–प्रसार भी कराया जाए।
अन्य विषयक	अध्यक्ष महोदय की अनुमति से	विकास प्राधिकरण में अवर अभियन्ताओं के 12 पद सृजित है जिसके सापेक्ष मात्र 04 अवर अभियन्ता कार्यरत है जिससे कार्य के सम्पादन किये जाने में कठिनाई हो रही है। प्रकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।	बोर्ड द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त स्वीकृत पदों के सापेक्ष रिक्त पदों पर आवश्यकतानुसार विकास प्राधिकरण सेवा से सेवानिवृत्त अवर अभियन्ताओं को मानदेय पर रखने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण को अधिकृत किये जाने का अनुमोदन प्रदान किया गया।

मा0 आयुक्त/अध्यक्ष महोदय द्वारा अपने अध्यक्षीय संबोधन में कहा गया कि भवन निर्माण उपविधि–2008 में जो संशोधन अंगीकार किये गये है उनके संबंध में समाचार पत्रों में तथा प्राधिकरण की वैबसाईट पर प्रचार–प्रसार किया जाये। आर्किटैक्ट तथा होटल स्वामी और पैट्रोल पम्प धारकों

Scanned with OKEN Scanner

के साथ भी अधिकारियों से एक बैठक आयोजित करायी जाये ताकि जनसामान्य को शासन द्वारा प्रदान की गयी छूट का लाभ मिल सके। प्राधिकरण बोर्ड की पूर्व 72वीं बैठक दिनांक 30.01.2024 के एजेण्डा आईटम संख्या 72/04 एवं 72/05 के अनुपालन में आरोपित शमन शुल्कों तथा शमन शुल्क की दरों में वृद्धि किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गयी थी। जिस पर उपाध्यक्ष/अधिकारी को निर्देशित किया गया कि इससे प्राधिकरण की आय में कितनी वृद्धि हुई, का विवरण आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये।

अन्त में प्राधिकरण बोर्ड के सदस्यों के प्रति आभार व्यक्त करते हुए धन्यवाद सहित बैठक समाप्त की गयी।

(राजेन्द्र कुमार) सचिव सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	(संजीव कुमार राय) उपाध्यक्ष सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	(हृषिकेश भास्कर यशोद) आयुक्त/अध्यक्ष सहारनपुर मण्डल/विकास प्राधिकरण सहारनपुर।

Scanned with OKEN Scanner