सहारनपुर विकास प्राधिकरण

की

69वीं बोर्ड बैठक का

कार्यवृत्त

दिनांक : 31.01.2023

समय : अपरान्ह् 03.30 बजे

स्थान : सभागार, सर्किट हाऊस, सहारनपुर।

Scanned with OKEN Scanner

दिनांक 31–01–2023 को आहूत सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 69वीं बोर्ड बैठक में उपस्थिति।

क्र0सं0	नाम / पदनाम	पदेन	हस्ताक्षर
1–	**श्री लोकेश एम0** आयुक्त सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।	अध्यक्ष	
2–	**श्री अखिलेश सिंह** जिलाधिकारी, सहारनपुर।	सदस्य	
3–	**सचिव** आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, उ0प्र0शासन, लखनऊ।	सदस्य	
4–	**सचिव** वित्त विभाग, उ0प्र0शासन, लखनऊ।	सदस्य	
5–	**श्री आशीष कुमार** उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	उपाध्यक्ष	
6–	**सुश्री गज़ल भारद्वाज** नगर आयुक्त, नगर निगम, सहारनपुर।	सदस्य	
7–	**श्री कृष्ण मोहन** सहयुक्त नियोजक, मेरठ संभागीय नियोजन खण्ड, मेरठ। **प्रतिनिधि–** मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग उत्तर प्रदेश, लखनऊ।	सदस्य	
8–	**अपर निदेशक (कोषागार)** सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर। **प्रतिनिधि–** सचिव, वित्त विभाग, उ0प्र0शासन, लखनऊ।	सदस्य	
9–	**अधीक्षण अभियन्ता** उ0प्र0 जल निगम, निर्माण खण्ड, सहारनपुर।	सदस्य	
10–	**अधीक्षण अभियन्ता** सहारनपुर वृत्त, लोक निर्माण विभाग, सहारनपुर।	सदस्य	31/01/2023

Scanned with OKEN Scanner

क्र0सं0	नाम/ पदनाम	पदेन	हस्ताक्षर
11–	श्री राकेश जैन	गैर सरकारी/मनोनीत सदस्य	
12–	श्री सुरेन्द्र शर्मा	गैर सरकारी/मनोनीत सदस्य	
13–	श्री अमित गगनेजा	गैर सरकारी/मनोनीत सदस्य	
14–	**अधीक्षण अभियन्ता** नगरीय विद्युत वितरण खण्ड़, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री	
15–	**श्री विजय कुमार सिंह** सहायक नगर नियोजक, मेरठ/सहारनपुर विकास प्राधिकरण।	**विशेष आमंत्री**	
16–	**परियोजना प्रबन्धक** उत्तर प्रदेश सेतु निगम, सहारनपुर।	**विशेष आमंत्री**	

Scanned with OKEN Scanner

दिनांक 31–01–2023 को सम्पन्न हुई सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 69वीं बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त।

सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 69वीं बोर्ड बैठक सभागार, सर्किट हाऊस, सहारनपुर में आयुक्त/अध्यक्ष, सहारनपुर मण्डल/विकास प्राधिकरण, सहारनपुर की अध्यक्षता में दिनांक 31.01.2023 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 लोकेश एम0	आयुक्त, सहारनपुर मण्डल, सहारनपुर।	अध्यक्ष
2.	श्री अखिलेश सिंह	जिलाधिकारी, सहारनपुर।	सदस्य
3.	श्री आशीष कुमार	उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	उपाध्यक्ष
4.	सुश्री गज़ल भारद्वाज	नगर आयुक्त, नगर निगम, सहरनपुर।	सदस्य
6.	श्री कृष्ण मोहन	सहयुक्त नियोजक, मेरठ संभागीय नियोजन खण्ड, मेरठ। प्रतिनिधि–मुख्य नगर एव ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, लखनऊ।	सदस्य
7.	श्री प्रमोद कुमार	सहायक अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, सहारनपुर। प्रतिनिधि– अधीक्षण अभियन्ता, उ0प्र0 जल निगम, सहारनपुर।	सदस्य
8.	श्री सी0पी0 सिंह	अधीक्षण अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, सहारनपुर।	सदस्य
9.	श्री विजय सिंह	सहायक अभियन्ता, उत्तर प्रदेश सेतु निगम, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री
10.	श्री संजीव कुमार	अधीक्षण अभियन्ता, नगरीय विद्युत वितरण खण्ड़, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री
11.	श्री विजय कुमार सिंह	नगर नियोजक, मेरठ/सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर।	विशेष आमंत्री
12.	श्री राकेश जैन		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य
13.	श्री सुरेन्द्र शर्मा		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य
14.	श्री अमित गगनेजा		गैर सरकारी/ मनोनीत सदस्य

Scanned with OKEN Scanner

एजेण्डा आईटम सं0	विषय	एजेण्डा	मा0 बोर्ड द्वारा दिये गये निर्देश
69/01	दिनांक 10.10.2022 को सम्पन्न हुई 68वीं बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालन आख्या।		मा0 बोर्ड द्वारा दिनांक 10.10.22 को सम्पन्न हुई 68वीं बोर्ड बैठक की अनुपालन की पुष्टि कर अवलोकित किया गया।
69/02	सहारनपुर विकास प्राधिकरण का मोनोग्राम परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में।	सहारनपुर विकास प्राधिकरण की प्रथम बोर्ड बैठक दिनांक 16.02.1996 के **मद संख्या–15**(संलग्नक–1) पर **प्राधिकरण के लिए "मोनोग्राम" के चयन पर विचार** विषयक प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था। उक्त बैठक में प्रस्तुत विभिन्न आकृतियों में से निम्न आकृति को प्राधिकरण के मोनोग्राम हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी थी तथा वर्तमान तक इसका अनुपालन सुनिश्चित किया जा रहा है। वर्तमान में उक्त मोनोग्राम की डिजाइन को नवीन आकृति देने के उद्देश्य से एक नया मोनोग्राम(संलग्नक–2) तैयार कराया गया जो निम्न प्रकार है :– पूर्व में अनुमोदित मोनोग्राम को विलुप्त करते हुए नये मोनोग्राम को सहारनपुर विकास प्राधिकरण के कार्यों में प्रयोग करने की अनुमति आगामी बोर्ड बैठक में कार्योत्तर स्वीकृति प्रदान किये जाने की प्रत्याशा में मा0 आयुक्त/अध्यक्ष, स0वि0प्रा0 द्वारा दिनांक 14.11.2022(संलग्नक–3)	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

Scanned with OKEN Scanner

		को प्रदान की जा चुकी है जिसके अनुपालन में विकास प्राधिकरण के कार्यो हेतु नवीन मोनोग्राम प्रयोग में लाया जा रहा है। अतः पूर्व में अनुमोदित मोनोग्राम को विलुप्त करते हुए नये मोनोग्राम को सहारनपुर विकास प्राधिकरण के कार्यो में प्रयोग करने हेतु बोर्ड के समक्ष कार्योत्तर स्वीकृति हेतु प्रस्ताव अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	
69/03	**राजकीय भूमि पर राजकीय कार्यदायी संस्थाओं द्वारा स्मार्ट सिटी मिशन के अन्तर्गत प्रस्तावित परियोजनाओं हेतु वर्तमान महायोजना–2021 में विद्यमान भू–उपयोग के भू–उपयोग परिवर्तन/संशोधन कराये जाने के संबंध में।**	शासन के पत्र संख्या 1426(1)/आठ–8–22–03एलयूसी/2022 दिनांक 12 दिसम्बर, 2022(संलग्नक–1) के साथ संलग्न प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–8, उ0प्र0 शासन, लखनऊ की सूचना संख्या–1426/आठ–8–22– 03एलयूसी/2022 दिनांक 12 दिसम्बर, 2022 का शासन के निर्देशानुसार 15 दिवस में आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने हेतु दैनिक समाचार पत्र "हिन्दुस्तान" एवं "अमर उजाला" दिनांक 14.12.2022 में प्रकाशन(संलग्नक–2) कराया गया। प्रकाशित विज्ञप्ति के क्रम में 02 आपत्तियॉ प्राप्त हुई जिन पर शासन स्तर से गठित समिति द्वारा 07.01.2023 को सुनवाई की गयी। सुनवाई के समय उपस्थित होने हेतु दोनों आपत्तिकर्ताओं को कार्यालय से पत्र प्रेषित किये गये। गठित समिति द्वारा नियत दिनांक को सुनवाई की गई तथा उनका निस्तारण करते हुए आपत्ति विचारणीय न होने के कारण दोनों आपत्तियॉ निरस्त किए जाने की संस्तुति की गई। समिति की आख्या संलग्न है (संलग्नक–3)। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ की अधिसूचना संख्या 2281/8–3–14–194विविध/14 दिनांक 11 दिसम्बर, 2014 के प्रस्तर संख्या 5.3(घ) (संलग्नक–4) में उल्लेखित है कि *"आपत्तियों और सुझाओं, यदि कोई हो, पर उनकी अन्तिम प्राप्ति के दिनांक से 30 दिनों के भीतर राज्य सरकार द्वारा गठित समिति द्वारा विचार किया जायेगा। समिति की आख्या और संस्तुति को अन्तिम निर्णय हेतु प्राधिकरण के बोर्ड की अगली बैठक में प्रस्तुत किया जाना।"* तथा प्रस्तर संख्या 5.3(ड.) पर उल्लेख है कि *"प्राधिकरण अपनी संस्तुति को बोर्ड के निर्णय के दिनांक से 15 दिनों के भीतर राज्य सरकार को अग्रेषित करेगा।"* अतः उक्त के क्रम में सहारनपुर स्मार्ट सिटी द्वारा प्रस्तावित परियोजना के प्रयोजनार्थ महायोजना–2021 में विद्यमान भू–उपयोग के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रकाशित विज्ञप्ति पर प्राप्त 02 आपत्तियों की गठित समिति द्वारा निस्तारण आख्या मा0 बोर्ड के समक्ष निर्णयार्थ/स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है तथा निर्णय हेतु शासन को प्रेषित किये जाने के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रकरण में विचार–विमर्श उपरान्त प्रस्ताव को स्वीकृति प्रदान करते हुए समस्त तथ्यों सहित शासन को प्रेषित करने हेतु निर्णय लिया गया।
69/04	**महायोजना में इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के रूप में चिन्हित भूमि में इन्टीग्रेटेड**	कृपया अवगत कराना है कि सहारनपुर विकास प्राधिकरण के अंतर्गत विभिन्न स्थलों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु भूमि महायोजना–2021 हेतु चिन्हित की गई है। आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–1, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या–2711/आठ–1–05–34विविध/2003 दिनांक 21 मई, 2005 एवं आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3, उ0प्र0 शासन के पत्र संख्या–520/8–3–14–37विविध/13 दिनांक 04 मार्च, 2014 के अनुसार इंटीग्रेटेड टाउनशिप	मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव को सर्वसम्मति से स्वीकृति प्रदान की गयी।

Scanned with OKEN Scanner

	टाउनशिप से अवमुक्त करते हुए महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार मानचित्र स्वीकृत करने के संबंध में।	विकसित करने हेतु विकासकर्ता के पास कम से कम 25 एकड़ भूमि उसके स्वामित्व में होनी चाहिए व इसके अतिरिक्त विकासकर्ता का प्राधिकरण में पंजीकरण आवश्यक है। इन्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु निर्धारित कम से कम 25 एकड भूमि व पंजीकरण की शर्तो का सामान्यतः कालोनाईजर/बिल्डर द्वारा पूर्ण न किये जाने के कारण इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित क्षेत्र में सामान्य ले–आउट प्रस्तुत किये जाने पर समय–समय पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित क्षेत्र में सामान्य ले–आउट स्वीकृत करने विषयक प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया है जिन पर निर्णय का विवरण निम्न प्रकार है :– **1– <u>एजेण्ड़ा आईटम सं0– 28/06 (दिनांक 31.05.2007) (संलग्नक–1) में निर्णय हुआ कि</u> :–** *"निदेशक मंडल द्वारा प्रस्ताव पर विचार किया गया। विचार विमर्श के दौरान यह स्पष्ट हुआ कि चिन्हित स्थलों पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु अपेक्षित प्रस्ताव प्राप्त नहीं हो रहे है। शहर में छः स्थलों पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप चिन्हित की गयी है व उस मानक के अनुसार बिल्डर नहीं आ रहे है तथा छोटे आकार के ले–आउट के प्रस्ताव प्राप्त हो रहे है। अतः निर्णय लिया गया कि जनता रोड पर चिन्हित इन्टीग्रेटेड टाउनशिप स्थल को छोटे बिल्डरों के लिए अनुमोदित किया जाय। इसके लिये प्राधिकरण द्वारा इस इन्टीग्रेटेड टाउनशिप में रोड नेटवर्क सीवरेज व ड्रेनप्लान तैयार कर दिया जाय। इसके उपरान्त कम से कम 10 एकड़ एवं इससे ऊपर के ले–आउट हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के परामर्श उपरान्त विचार किया जाय। बिल्डरों द्वारा उक्त रोड नेटवर्क का पालन करना अनिवार्य होगा। उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा 13(1) के अधीन बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस विचलन की सूचना उक्त अधिनियम की धारा 13(5) के अनुसार शासन को समस्त अभिलेखों के साथ तत्काल प्रेषित कर दी जाये।"* **2– <u>एजेण्ड़ा आईटम सं0– 42/04 (दिनांक 06.06.2011) (संलग्नक–2) में निर्णय हुआ कि</u> :–** *"मै0 कॉसमॉस बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स लि0 द्वारा प्रस्तुत विण्डसर सिटी नामक आवासीय कालोनी के तलपट मानचित्र संख्या 644/2010–11 स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। तलपट मानचित्र पर चर्चा हुई। चर्चा में संज्ञान में आया कि मै0 कॉसमॉस बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स लि0 द्वारा पूर्व में मैसर्स कॉसमॉस इन्फ्रा0 इंजीनियरिंग (इण्डिया) लि0 के नाम से इण्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु सहारनपुर विकास प्राधिकरण में श्रेणी–बी में पंजीकरण कराया गया था। इण्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु उत्तर प्रदेश शासन आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 के शासनादेश संख्या 2183/8–3–2010–68 एलयूसी/2008 दिनांक 28.05.2010 द्वारा 15.1832है0 भूमि का भू–उपयोग कार्यालय, औद्योगिक एवं कृषि से परिवर्तित कर आवासीय करने की स्वीकृति प्रदान*

		की गई। परन्तु विकासकर्ता द्वारा लिखा गया कि वह अपने प्रयासों से पर्याप्त भूमि क्रय नहीं कर पा रहे है। अतः वें प्रस्तावित स्थल पर इण्टीग्रेटेड टाउनशिप विकसित करने में सक्षम नहीं है। सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा मैसर्स कॉसमॉस इन्फ्रा इंजीनियरिंग (इण्डिया) लि0 के पत्र दिनांक 11.11.2010 की छायाप्रति पत्रांक 854(1)/एसटी/2010 दिनांक 21.12.2010 के द्वारा संलग्न कर शासन को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रस्तुत की जा चुकी है। तत्पश्चात किसी भी निवेशक द्वारा इण्टीग्रेटेड टाउनशिप हेतु अभी तक आवेदन नहीं किया गया है। वर्तमान में मैसर्स कॉसमॉस बिल्डर्स एवं प्रमोटर्स लि0 द्वारा विण्डसर सिटी के नाम से आवासीय कॉलोनी का तलपट मानचित्र स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया। *अतः प्रस्तुत तलपट मानचित्र को इण्टीग्रेटेड टाउनशिप के स्थान पर सामान्य आवासीय प्रयोजन हेतु बोर्ड द्वारा स्वीकृति इस शर्त के साथ प्रदान की गई कि इसका अनुमोदन शासन से भी प्राप्त कर लिया जाये। शासन से अनुमोदन प्राप्त होने के उपरान्त ही नियमानुसार तलपट मानचित्र जारी किया जाये।"* उक्त प्रकरण में शासन के पत्र संख्या 364/8–3–14–88एल.यू.सी./2008 दिनांक 04 मार्च, 2014(संलग्नक–3) के अनुसार इण्टीग्रेटेड टाउनशिप में विकासकर्ता के सामान्य ले–आउट की अनुमति इस शर्त के अधीन दी जा सकती है कि विकासकर्ता द्वारा तलपट मानचित्र में नीति की व्यवस्थानुसार ई.डब्लू.एस./एल.आई.जी. भवनों/भूखण्डों की व्यवस्था तथा जन सामान्य हेतु सामुदायिक सुविधाएं सुनिश्चित उपलब्ध कराये जाने की व्यवस्था इण्टीग्रेटेड टाउनशिप नीति के अन्तर्गत संपादित अनुबंध के अनुसार सुनिश्चित की जाएगी। **3– अनुपूरक एजेण्डा आईटम सं0– 46/01 (दिनांक 20.02.2014) (संलग्नक–4) में निर्णय हुआ कि :–** उक्त बैठक में निर्णय लिया गया कि सचिव, साधक कल्याण समिति लि0 श्री गिरधारी सा, अम्बाला रोड, सहारनपुर द्वारा ग्राम शेखवाला, परगना, तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या 66, 67, 69 में प्रस्तावित ग्रुप हाउसिंग स्कीम हेतु प्रस्तुत प्रस्ताव को सम्यक् संस्तुति सहित शासन को संदर्भित किया जाए। शासन ने अपने पत्र संख्या 576/8–3–13–05महा0/14 दिनांक 28.08.14(संलग्नक–5) द्वारा सूचित किया है कि उ0प्र0 नगर योजना एवं विकास अधिनियम 1973 की धारा–13(1) की व्यवस्था के अधीन नियमानुसार आवश्यक/अग्रेत्तर कार्यवाही की जाए। **4– एजेण्ड़ा आईटम सं0– 50/05 (दिनांक 10.05.2016) (संलग्नक–6) में निर्णय हुआ कि :–** उक्त बैठक में विकास प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 28/6 पर लिये गये निर्णय के क्रम में अम्बाला रोड पर इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के लिए चिन्हित भूमि पर	

4 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के भूमि पर आवासीय तलपट मानचित्र आदर्श जोनिंग रेगुलेशन्स एवं जोनल प्लान के रोड नेटवर्क के आधार पर स्वीकृत करने की अनुमति प्रदान की गई। उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(1) के अधीन बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस विचलन का समेकित प्रस्ताव उक्त अधिनियम की धारा–13(5) के अनुसार शासन को प्रेषित करने हेतु बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया।

5– <u>एजेण्ड़ा आईटम सं0– 52/04 (दिनांक 14.12.2016) (संलग्नक–7) में निर्णय हुआ कि</u> :–

उक्त बैठक में निर्णय लिया गया कि प्राधिकरण की 28वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 28/6 पर लिये गये निर्णय के क्रम में दिल्ली रोड के समीप इंटीग्रेटेड टाउनशिप के लिए चिन्हित ग्राम सांवलपुर नवादा के खसरा संख्या 210/2, 218/2, 218/4, 218/5, 218/03, 218/1, 210/1 कुल क्षेत्रफल 10.51 एकड़ एवं ग्राम चिरूकी आवासीय उपयोग की भूमि 2.94 एकड़ कुल 13.45 एकड़ भूमि पर आवासीय तलपट मानचित्र की अनुमति जोनल प्लान/रोड नेवटवर्क के अनुसार इस शर्त पर प्रदान की जाती है कि इन्टीग्रेटेड टाउनशिप के प्राविधानों का अनुपालन किया जाये। उ0प्र0 शहरी नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(1) के अधीन बोर्ड द्वारा अनुमोदित इस विचलन का समेकित प्रस्ताव उक्त अधिनियम की धारा–13(5) के अनुसार शासन को समस्त अभिलेखों के साथ प्रेषित किये जाने हेतु बोर्ड द्वारा निर्देशित किया गया।

इस प्रकार उपरोक्तानुसार समय–समय पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित क्षेत्र में सामान्य ले–आउट स्वीकृत करने की अनुमति प्राप्त हुई है जिसके क्रम में समय–समय पर इन क्षेत्रों में ले–आउट स्वीकृत किए गए हैं।

वर्तमान समय में भी इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि पर सामान्य ले–आउट प्राप्त हुए हैं। जैसा कि पूर्व बैठकों में भी प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए बोर्ड को अवगत कराया गया था कि प्राधिकरण क्षेत्रांतर्गत चिन्हित इंटीग्रेटेड टाउनशिप स्थलों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप के मानकों के अनुसार ले–आउट विकास के प्रस्ताव प्राप्त नहीं हो रहे हैं।

महायोजना–2021 में सहारनपुर विकास क्षेत्र के अंतर्गत पृथक–पृथक देहरादून रोड़ पर 02, अम्बाला रोड़ पर 01, जनता रोड पर 01 तथा दिल्ली रोड पर 02 कुल 06 स्थानों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप प्रस्तावित की गयी है। इनमें से इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु मात्र स्थान दिल्ली रोड़ पर क्रमशः पैरामाउन्ट टयूलिप एवं पार्श्वनाथ डेवलपर्स द्वारा प्रस्ताव प्रस्तुत किए गए थे जिनको स्वीकृति दी चुकी है। इसके उपरान्त कोई और प्रस्ताव किसी भी स्थल पर प्राप्त नहीं हुआ। छः स्थलों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप चिन्हित की गयी है व उस मानक के अनुसार डेवलपर

Scanned with OKEN Scanner

नहीं आ रहें तथा प्रस्तुत किए जा रहे प्रस्ताव छोटे आकार के हैं। इन्वेस्टर समिट–2023 के जरिये निवेश हेतु सृजित अनुकूल वातावरण से ऐसे प्रस्तावों के बढ़ने की सम्भावना हैं। इस स्थिति में इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित क्षेत्र में तलपट मानचित्र के निस्तारण/स्वीकृति में कठिनाई उत्पन्न हो रही है।

समय–समय पर बोर्ड द्वारा इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि पर जो अनुमति की गई हैं वह अधिकांशतः प्रकरण विशेष हेतु हैं। प्रत्येक प्रकरण हेतु बोर्ड में प्रस्तुत करने से मानचित्र स्वीकृति में बहुत अधिक समय लगता है। साथ ही कतिपय अनुमति में यह उल्लेख है कि सामान्य ले–आउट स्वीकृत करते वक्त इंटीग्रेटेड टाउनशिप के प्रावधानों का अनुपालन किया जाए। कम क्षेत्रफल/छोटे आकार के तलपट मानचित्र में इंटीग्रेटेड टाउनशिप के प्रावधानों का अनुपालन कराने में कठिनाई होती है।

समय–समय पर बोर्ड द्वारा इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि पर सामान्य ले–आउट की अनुमति उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(1) के अंतर्गत दी गई है। इस संदर्भ में शासन के पत्र संख्या 576/8–3–13–05महा0/14 दिनांक 28 अगस्त, 2014(संलग्नक–5) के अनुसार इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित भूमि पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग के प्रस्ताव की अनुमति हेतु भी उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(1) के अंतर्गत अग्रेत्तर कार्यवाही करने हेतु निर्देश दिए गए है।

उल्लेखनीय है कि मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के पत्र संख्या 2969/व.नि.(4)/सहारनपुर महायोजना/2013–14 दिनांक 11 दिसम्बर, 2013(संलग्नक–8) में उल्लेख है कि *"इस संबंध में अवगत कराना है कि सहारनपुर महायोजना–2021 में चिन्हित इंटीग्रेटेड टाउनशिप क्षेत्रों के भू–उपयोग के सम्बन्ध में यह स्पष्ट करना है कि सहारनपुर महायोजना–2021 के मानचित्र में विभिन्न भू–उपयोग दर्शाये गये है, जिनमें कई स्थलों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजनाओं के लिए स्थल प्रस्तावित किये गये है। इंटीग्रेटेड टाउनशिप अलग से कोई भू–उपयोग श्रेणी नहीं है। सहारनपुर महायोजना–2021 के मानचित्र में चार स्थलों पर आवासीय भू–उपयोग क्षेत्र में इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना हेतु स्थल चिन्हित हैं, जबकि सहारनपुर–दिल्ली मार्ग के दोनों ओर इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना के लिये प्रस्तावित क्षेत्र में आवासीय तथा अन्य भू–उपयोगों के अन्तर्गत नियोजित भूमि भी सम्मिलित है। इससे यह स्पष्ट है कि जिन क्षेत्रों में इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना के लिए भूमि चिन्हित की गई है, उनमें भूमि का भू–उपयोग वही होगा जो कि महायोजना मानचित्र में दर्शाया गया है। यदि इंटीग्रेटेड टाउनशिप योजना के लिए चिन्हित स्थलों पर उक्त योजना हेतु कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुए है तथा ऐसे प्रस्ताव प्राप्त होने की*

Scanned with OKEN Scanner

सम्भावना भी नहीं है तो सम्बन्धित भूमि का उपयोग महायोजना में निर्धारित भू–उपयोग के अनुरूप सामान्य योजनाओं के लिए अनुमन्य करने के सम्बन्ध में निर्णय लेने हेतु विचार किया जा सकता है। उल्लेखनीय है कि उ०प्र० नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–13(1) में यह व्यवस्था है कि "प्राधिकरण महायोजना, क्षेत्रीय विकास योजना में कोई भी संशोधन, जिसे वह उचित समझें, संशोधन ऐसा हो जो उसके विचार में योजना के चरित्र में महत्वपूर्ण परिवर्तन न करता हो तथा भूमि के उपयोग की सीमा अथवा जनसंख्या घनत्व के मापदण्ड से सम्बन्धित न हो, कर सकेगा।" उक्त से स्पष्ट है कि प्रस्तावित परिवर्तन करने हेतु प्राधिकरण बोर्ड सक्षम है।"

उपरोक्त प्रस्तुत विवरण से यह स्पष्ट है कि महायोजना–2021 के वर्ष 2007 में प्रभावी होने के उपरांत से अब तक मात्र दिल्ली रोड के एक स्थल पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप का प्रस्ताव प्राप्त हुआ है। शेष अन्य स्थलों पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप के अंतर्गत प्रस्ताव न प्राप्त होते हुए सामान्य ले–आउट के प्रस्ताव प्राप्त हुए है/हो रहे हैं। समय–समय पर इंटीग्रेटेड टाउनशिप के प्रस्ताव प्राप्त हेतु आवेदन मांगे गए किंतु प्राप्त नहीं हुए। अब प्रस्ताव प्राप्त होने की संभावना नगण्य है। मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के पत्र संख्या 142/अमृत–महायोजना/शासकीय समिति/स.नि.(के.)/2021–22 दिनांक 21.12.2021(संलग्नक–9) में शासकीय समिति के समक्ष प्रस्तुतीकरण में कार्यवृत्त में प्रस्तर 2.12 में भी सुझाव दिया गया कि "प्रारूप महायोजना में प्रस्तावित विभिन्न श्रेणी के आवासीय भू–उपयोगों यथा आवासीय, आवासीय (250–300 पी.पी.एच.), मिश्रित आवासीय (300–400 पी.पी.एच.) एवं इंटीग्रेटेड टाउनशिप को एक ही श्रेणी आवासीय भू–उपयोग में प्रस्तावित किये जाने का सुझाव दिया गया।" महायोजना–2031 के अनुमोदित प्रारूप में भी इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित स्थलों को इंटीग्रेटेड टाउनशिप से अवमुक्त करते हुए महायोजना–2021 में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार प्रस्तावित किया गया है।

अतः इंटीग्रेटेड टाउनशिप हेतु चिन्हित स्थलों को इंटीग्रेटेड टाउनशिप से अवमुक्त करते हुए महायोजना–2021 में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार जोनिंग रेगुलेशन व प्रभावी भवन उपविधि के अनुसार विकास/निर्माण की अनुमति देने का प्रस्ताव विचारार्थ/स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है। बोर्ड की स्वीकृति प्राप्त होने पर उ०प्र० नगर नियोजन और विकास अधिनियम–1973 की धारा–13(1) के अधीन दो समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित कर आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर उनका निस्तारण कर बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाएगा।

69/05	सहारनपुर विकास प्राधिकरण के वर्ष 2016 में विस्तारीकरण के फलस्वरूप सम्मिलित 42 राजस्व ग्राम में मानचित्र स्वीकृति हेतु महायोजना–2031 प्रभावी होने तक भू–उपयोग निर्दिष्ट किये जाने के सम्बन्ध में।	आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–10, उत्तर प्रदेश शासन, लखनऊ की अधिसूचना संख्या 274/आठ–10–16–3गठन/2008 दिनांक 28 अक्टूबर, 2016(संलग्नक–1) द्वारा सहारनपुर विकास क्षेत्र की सीमा में 42 राजस्व ग्रामों को सम्मिलित कर सीमा का विस्तारीकरण किया गया था। उक्त ग्रामों का भू–उपयोग विद्यमान महायोजना–2021 में निर्धारित न होने तथा प्रस्तावित महायोजना–2031 का निर्माण प्रक्रियाशील होने के कारण उक्त ग्रामों के अन्तर्गत प्राप्त हो रहे मानचित्रों को स्वीकृत किये जाने की कार्यवाही नहीं हो पा रही है। उक्त के दृष्टिगत सहारनपुर विकास प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या 1961/मानचित्र/स0वि0प्रा0/2022 दिनांक 17 अक्टूबर, 2022(संलग्नक–2) द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ को प्रेषित कर सहारनपुर की प्रस्तावित महायोजना–2031 के क्रियान्वयन तक सहारनपुर विकास प्राधिकरण के वर्ष 2016 में विस्तारीकरण के फलस्वरूप सम्मिलित 42 राजस्व ग्राम में प्राप्त हो रहे मानचित्रों की स्वीकृति हेतु भू–उपयोग निर्दिष्ट किये जाने के संबंध में मार्गदर्शन/दिशा–निर्देश से इस कार्यालय को अवगत कराने हेतु अनुरोध किया गया। पत्र के क्रम में मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ द्वारा अपने पत्रांक 1751/व.नि.(4)/सहारनपुर विकास प्राधिकरण/2022–23 दिनांक 03.01.2023(संलग्नक–3) द्वारा अवगत कराया गया है कि **"विकास क्षेत्र में के प्रस्तावित नगरीय क्षेत्र के बाहर प्रधानतः कृषि भू–उपयोग प्रस्तावित किया गया जाता है, जिसके अन्तर्गत जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार कृषि के अनुषांगिक सामान्यतः सशर्त एवं विशेष अनुमति से क्रियायें अनुमन्य होती है। अतः विस्तारित विकास क्षेत्र में नई महायोजना बनने तक विकास क्षेत्र में सम्मिलित नए ग्रामों को प्राधिकरण द्वारा कृषि भू–उपयोग के अनुरूप ही महायोजना के जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार क्रियायें अनुमन्य किया जाना उचित होगा। इस आशय का प्रस्ताव सहारनपुर विकास प्राधिकरण के बोर्ड से अनुमोदित कराने के पश्चात् विस्तारित क्षेत्र में जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार क्रियाएं अनुमन्य करते समय एन.सी.आर. के 'सब–रीजनल प्लान' के प्राविधान तथा सहारनपुर महायोजना/एन.सी.आर. प्लान के अन्तर्गत राष्ट्रीय मार्गो/हाई–वेज की प्रस्तावित चौडाई, उक्त हाई–वेज के साथ प्रस्तावित ग्रीन वर्ज तथा क्षेत्रीय स्तर के समरूप अन्य प्रस्तावों को दृष्टिगत रखते हुए विकास/निर्माण की अनुमति प्रदान किया जाना चाहिए।"** अतः मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के पत्रांक 1751/व.नि.(4)/सहारनपुर विकास प्राधिकरण/2022–23 दिनांक 03.01.2023 में दिये गये अभिमत के अनुसार, महायोजना–2031 के लागू होने तक सहारनपुर विकास प्राधिकरण के वर्ष 2016 में विस्तारीकरण के फलस्वरूप	मा0 बोर्ड द्वारा सम्यक विचारोपरान्त प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।

		सम्मिलित 42 राजस्व ग्रामों में 'कृषि' भू–उपयोग के अनुसार निम्न प्राविधानों के अन्तर्गत मानचित्र स्वीकृत करने का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है :– 1– विद्यमान महायोजना–2021 में 'कृषि' भू–उपयोग हेतु निर्धारित जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार ही क्रिया अनुमन्य होगी। 2– मानचित्र स्वीकृत करते समय सहारनपुर महायोजना में राष्ट्रीय राजमार्ग/प्रान्तीय राजमार्ग की दर्शित चौडाई के साथ 30मी0 ग्रीन वर्ज को दृष्टिगत रखते हुए विकास/निर्माण की अनुमति प्रदान की जायेगी।	
69/06	शहर के प्रस्तावित/संचालित 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 निर्धारित किये जाने/महायोजना में संशोधन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में।	शासन के 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(संलग्नक–1) के बिन्दु संख्या–3 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 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 जाय।"** उक्त के क्रम में अवगत कराना है कि सहारनपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत निम्न 02 मुख्य रिंग रोड/बाईपास सचांलित/प्रस्तावित है :– 1– अम्बाला रोड से देहरादून रोड तक बाईपास (राष्ट्रीय राजमार्ग–344) 2– ग्राम चुनहेटी से ग्राम देवला बाईपास (प्रांतीय राजमार्ग) महायोजना–2031 के प्रारूप को बोर्ड बैठक दिनांक 03.01.2022 में अनुमोदित किया गया था जिस पर दिनांक 07.01.22 से दिनांक 18.04.22 तक आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किए गए तथा प्राप्त आपत्ति/सुझाव पर समिति द्वारा दिनांक 27.06.22, 28.06.22 व 29.06.22 को सुनवाई की गई। इन सुनवाई के क्रम में अभी आपत्ति/सुझाव का निस्तारण लंबित है। अवगत कराना है कि महायोजना प्रारूप–2031 में राष्ट्रीय राजमार्ग–344 एवं ग्राम चुनहेटी से देवला बाईपास के साथ सुनियोजित विकास के दृष्टिगत भू–उपयोग प्रस्तावित नहीं है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्तुत मानचित्र का अवलोकन किया गया। नगर से रिंग रोड तक संपर्क मार्गो पर भी युक्तियुक्त भू–उपयोग दर्शाये जाने का निर्णय लिया गया। इस प्रकार बैठक में प्रस्तुत मानचित्र को उपरोक्तानुसार संशोधन कर मा0 सदस्यों के परिचालन से हस्ताक्षर कराते हुए संपूर्ण महायोजना मानचित्र (बोर्ड से अनुमोदित महायोजना–2031 प्रारूप) सहित पर जनसामान्य से 15 दिवस हेतु आपत्ति/सुझाव

Scanned with OKEN Scanner

<table>
<tr>
<td></td>
<td></td>
<td>शासन के उपर्युक्त संदर्भित पत्र में दिए निर्देश के क्रम में प्राधिकरण क्षेत्रांतर्गत उक्त दोनों रिंग रोड/बाईपास के संरेखण के दोनों ओर 500–500 मीटर तक नगरीय क्रियाओं के प्रसार को नियंत्रित करने व उसका सुनियोजित विकास सुनिश्चित करने के उद्देश्य से एवं उच्च संभाव्यता वृद्धि की ओर इन क्षेत्रों को अग्रसर करने के उद्देश्य से अमृत योजनांतर्गत जी. आई.एस. बेस्ड महायोजना–2031 तैयार करने हेतु शासन द्वारा चयनित कन्सल्टेन्ट द्वारा इस क्षेत्र विशेष हेतु पृथक से भू–उपयोग निर्धारित कर प्रस्तुत किए है। कन्सल्टेन्ट मैसर्स आल्मण्ड द्वारा प्रस्तुत भू–उपयोग मानचित्र मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है। मा0 बोर्ड से स्वीकृति उपरांत स्वीकत भू–उपयोग मानचित्र पर जनमानस से 30 दिवस हेतु विज्ञप्ति प्रकाशित कर आपत्ति/सुझाव प्राप्त किए जाएंगे तथा प्राप्त आपत्ति/सुझाव का निस्तारण कर एवं महायोजना–2031 प्रारूप पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव का निस्तारण कर बोर्ड के समक्ष एकजाई रूप से महायोजना–2031 का मानचित्र व प्रतिवेदन पुस्तिका निस्तारण आख्या के साथ स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया जाएगा।</td>
<td>आमंत्रित करने का निर्णय लिया गया।</td>
</tr>
<tr>
<td>69/07</td>
<td>होटल क्रिया को कतिपय भू–उपयोग में छोडते हुए समस्त भू–उपयोगों में अनुमन्य किये जाने के संबंध में।</td>
<td>सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 43वीं बोर्ड बैठक दिनांक 31.03.2012 के एजेण्डा आईटम संख्या–43/06(संलग्नक–1) में बोर्ड द्वारा शासनादेश संख्या 4384/8–3–1–181विविध/2008 दिनांक 27 सितम्बर, 2011(संलग्नक–2) के द्वारा भवन निर्माण उपविधि–2008 में संशोधन को अंगीकृत किया गया था।
उक्त शासनादेश के साथ संलग्नक के पृष्ठ–9 के अनुसार अध्याय–5 'होटल निर्माण हेतु अपेक्षाएं' में निम्न संशोधन किया गया था कि "होटल की अनुमति पार्क एवं खुले स्थल, बाग–बगीचे, हरित क्षेत्र, वन क्षेत्र, संकटमय उद्योग, बाढ़ प्रभावित क्षेत्र आदि भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य समस्त भू–उपयोगों में होटल हेतु निर्धारित शर्तो के अधीन देय होगी, जिस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में आवश्यकतानुसार संशोधन किया जाएगा।" किन्तु तत्समय सहारनपुर विकास प्राधिकरण की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया नही जा सका।
उक्त शासनादेश के अनुसार होटल को कतिपय भू–उपयोग में छोडते हुए समस्त भू–उपयोगों में अनुमन्य किया जा सकता है। इस हेतु महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स में संशोधन किया जाना आवश्यक है। वर्तमान में प्रभावी महायोजना–2021 में जोनिंग रेगुलेशन्स(संलग्नक–3) के अनुसार "होटल" क्रिया हेतु निम्न व्यवस्था है :–
<table>
<tr><th>क्रिया/ उपयोग</th><th>निर्मित क्षेत्र</th><th>बाजार स्ट्रीट/क्षेत्र</th><th>मिश्रित आवासीय</th><th>आवासीय</th><th>व्यवसायिक</th><th>लघु उद्योग</th><th>वृहद उद्योग</th><th>कार्यालय</th><th>सार्वजनिक सुविधायें</th><th>यातायात परिवहन</th><th>पार्क एवं क्रीड़ा स्थान</th><th>ग्रामीण आबादी/ भावी विस्तार</th><th>कृषि क्षेत्र</th></tr>
<tr><td>होटल</td><td>कोड सं0 24 के अन्तर्गत सशर्त अनुमन्य</td><td>कोड सं0 24 के अन्तर्गत सशर्त अनुमन्य</td><td>कोड सं0 24 के अन्तर्गत सशर्त अनुमन्य</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>अनुन्य उपयोग</td><td>कोड सं0 24 के अन्तर्गत विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य</td><td>कोड सं0 24 के अन्तर्गत विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>निषिद्ध उपयोग</td><td>कोड सं0 31, 25 के अर्न्तगत विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य</td></tr>
</table>
</td>
<td>मा0 बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान की गयी।</td>
</tr>
</table>

कोड़ सं0 24 – न्यूनतम 12 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल 3 स्टार तक।
कोड़ सं0 25 – न्यूनतम 24 मीटर चौड़े मार्ग पर केवल 3 स्टार तक।
कोड़ सं0 31 – महायोजना की नीतियों के अनुरूप।

प्रभावी भवन उपविधि, महायोजना–2021 एवं शासनादेश दिनांक 27.09.2011 के परीक्षण से निम्न संशोधन प्रस्तावित है :–

(1) प्रभावी भवन उपविधि के अध्याय 5.1(1) में उल्लेख है कि भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमी0 होगा जो निर्मित/विकसित क्षेत्र में न्यूनतम 12 मीटर चौड़े तथा नए/अविकसित क्षेत्र में न्यूनतम 18 मीटर चौड़े विद्यमान मार्ग पर स्थित होगा। चूँकिं भवन उपविधि में सड़क की चौड़ाई उल्लिखित है। अतः उन्हीं शर्तो के अधीन होटल निर्माण की अनुमति देय होगी। इसके दृष्टिगत कोड–24 संबंधी शर्त को होटल संबंधी जोनिंग रेगुलेशन से हटाना (बाजार क्षेत्र के अतिरिक्त) उचित होगा।

(2) शासनादेश दिनांक 27.09.2011 के क्रम में आवासीय व सामुदायिक सुविधायें भू–उपयोग में भी होटल क्रिया को अनुमन्य करने का प्रावधान जोनिंग रेगुलेशन में करना, अन्य भू–उपयोग में उपरोक्त बिन्दु–(1) के क्रम में कोड संख्या–24 की शर्त को हटाना तथा कृषि भू–उपयोग में कोड संख्या–31 व कोड संख्या–25 में उल्लिखित शर्तो के अधीन सशर्त अनुमन्य करना शहर की आवश्यकता की दृष्टि से उचित है।

उक्त परीक्षण के आलोक में होटल क्रिया हेतु जोनिंग रेगुलेशन में निम्नानुसार संशोधन प्रस्तावित है:–

क्रिया/उपयोग	निर्मित क्षेत्र	बाजार स्ट्रीट/क्षेत्र	मिश्रित आवासीय	आवासीय	व्यवसायिक	लघु उद्योग	वृहद उद्योग	कार्यालय	सार्वजनिक सुविधायें	यातायात परिवहन	पार्क एवं क्रीड़ा स्थान	ग्रामीण आबादी/भावी विस्तार	कृषि क्षेत्र
होटल	अनुमन्य	कोड सं0 24 के अन्तर्गत सशर्त अनुमन्य	अनुमन्य	अनुमन्य	अनुमन्य	अनुमन्य	अनुमन्य	निषिद्ध उपयोग	अनुमन्य उपयोग	निषिद्ध उपयोग	निषिद्ध उपयोग	निषिद्ध उपयोग	कोड सं0 31, 25 के अन्तर्गत सशर्त अनुमन्य

उक्त संशोधन हेतु उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम–1973 की धारा 13(1) के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए विज्ञप्ति प्रकाशन कर आपत्ति आमंत्रित कर सुनवाई कर आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत करने हेतु प्रस्ताव स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

69/08	श्री संजीव खेड़ा पुत्र श्री जगदीश खेड़ा व श्री अंकुश खेड़ा पुत्र श्री यशपाल खेड़ा द्वारा ग्राम तिपरपुर, परगना व तहसील सहारनपुर के खसरा संख्या–87 पर कुल क्षेत्रफल भूमि 3920.26 पर कृषि क्षेत्र भू–उपयोग के अन्तर्गत औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) के शमन मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।	श्री संजीव खेड़ा पुत्र श्री जगदीश खेड़ा व श्री अंकुश खेड़ा पुत्र श्री यशपाल खेड़ा द्वारा खसरा संख्या–87 ग्राम तिपरपुर, परगना व तहसील सहारनपुर पर अपने स्वामित्व की कुल भूमि 3930.26 वर्गमीटर पर किये गये औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) (संलग्नक–01) के निर्माण की स्वीकृति हेतु शमन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। सहारनपुर महायोजना–2021 के अनुसार ग्राम तिपरपुर परगना व तहसील सहारनपुर के खसरा संख्या–87 की प्रश्नगत भूमि कृषि क्षेत्र भू–उपयोग के अन्तर्गत आती है एवं जोनिंग रेगूलेशन के प्रस्तर 3.4 (संलग्नक–02) के अन्तर्गत "कृषि उपज आधारित उद्योग" विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य है। सहारनपुर महायोजना–2021 के जोनिंग रेगुलेशन के प्राविधानों के अनुसार कृषि आधारित उद्योग विशेष अनुमति से सशर्त अनुमन्य क्रियाओं के अन्तर्गत आती है, जिस हेतु प्रस्तावित कृषि भू–उपयोग में विशेष अनुमति के अन्तर्गत प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति के माध्यम से परीक्षण कर समिति की संस्तुति पर प्राधिकरण बोर्ड से स्वीकृति प्राप्त करते हुए अनुमन्य करने का प्राविधान है। महायोजना–2021 के अध्याय 6.0 के प्रस्तर 4.0 (संलग्नक–03) के अन्तर्गत उपाध्यक्ष के प्रतिनिधि के रूप में नगर नियोजक, मेरठ विकास प्राधिकरण (संबद्ध सहारनपुर विकास प्राधिकरण), मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक के प्रतिनिधि हेतु मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा पत्र संख्या 1305/कैम्प/प्राधि.बैठक(नामित)/टीसीपी/2022–23 दिनांक 09.11.2022 के माध्यम से श्रीमती स्मिता निगम, सहायक नगर नियोजक, मुख्यालय लखनऊ को नामित किया गया व मा0 आयुक्त महोदय द्वारा गैर सरकारी सदस्यों में से श्री सुरेन्द्र कुमार शर्मा को नामित किया गया। उक्त समिति द्वारा प्रस्तुत जॉच आख्या (संलग्नक–04) निम्नानुसार है :– *"1. भवन उपविधि–2008(यथा संशोधित 2011 व 2016) में संशोधन 2019 के अनुसार औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) 24.00 मीटर या इससे अधिक चौड़े मार्ग पर औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) हेतु अन्य शर्तो के साथ अनुमन्य है। प्रश्नगत भूखण्ड 30.00 मीटर चौड़े मुख्य जनता रोड़ पर स्थित है तथा रोड़ वाईडिंग के उपरान्त भूखण्ड क्षेत्रफल 3930.26 वर्गमीटर है।* *2. प्रश्नगत स्थल के समीप विद्युत आपूर्ति उपलब्ध है। जल आपूर्ति, सीवरेज व पानी निकासी की व्यवस्था आवेदक को स्वयं करनी होगी।* *3. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन उपविधि–2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन 2019 के अनुसार अग्र सैटबैक में 9.00 मीटर का प्राविधान है। सहारनपुर महायोजना–2021 के अनुसार कृषि में एप्रोच रोड़ तथा जोनिंग रेगूलेशन में दर्शायी गयी क्रियाऐं अनुमन्य*	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव इस शर्त के साथ अनुमोदित किया गया कि प्रश्नगत प्रस्तावित उद्योग हेतु आवेदक से डी.पी.आर. प्राप्त कर यह कि उक्त उद्योग "कृषि उपज आधारित उद्योग" की श्रेणी में आता है अथवा नहीं की पुष्टि करने के उपरान्त ही मानचित्र स्वीकृति की कार्यवाही की जाए।

Scanned with OKEN Scanner

		होगी, परन्तु इन क्रियाओं पर भू–आच्छादन 10 प्रतिशत तथा एफ.ए.आर. 0.2 का प्राविधान है, किन्तु प्रदेश में उद्यान एवं खाद प्रोत्साहन विभाग द्वारा विकास प्राधिकरण क्षेत्रों के अन्तर्गत लागू की जाने वाली औद्यानिक इन्फ्रास्ट्रक्चर हेतु विभिन्न क्षेत्र प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में निर्गत शासनादेश संख्या 1555/8–3–16–126विविध/16 दिनांक 23.11.2016 के प्रस्तर–3 में कृषि भू–उपयोग हेतु "कृषि का व्यवसायीकरण करने एवं कृषकों को उनकें उत्पादों का अधिकाधिक लाभ दिलानें के उद्देश्य से उत्पादन स्थल के समीप कृषि भूमि पर इन्टीग्रेटिड पैकिंग एवं ग्रेडिंग केन्द्र, कलेक्शन सेन्टर वैल्यू एडिशन हेतु प्राइमरी प्रंसस्करण इकाई एवं आधुनिक सुविधाओं से युक्त शीतगृत की स्थापना को प्रोत्साहित करने के उद्देश्य से इन्हें प्रमोशनल एक्टीविटीज मानते हुए "इम्पैक्ट टैक्स" से मुक्त रखने और कृषि भूमि के उपयोग हेतु भू–आच्छादन सीमा 10 से 35 प्रतिशत किये जाने की छूट प्रदान करने तथा सम्बन्धित प्राधिकरणों द्वारा इस छूट की व्यवस्था विकास प्राधिकरणों द्वारा अन्य सम्पत्तियों पर क्रास सब्सिडाइजेशन किया गया है।" तदानुसार प्रस्तुत शमन मानचित्र में अग्र सैटबैक, भू–आच्छादन तथा एफ.ए.आर. मानकों के अनुरूप है। सैटबैक छोड़े जाने के उपरान्त किये जाने वाले निर्माण से अगल–बगल में परिसरों में प्रकाश संवातन एवं प्राइवेसी पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की सम्भावना नहीं है। **समिति का परीक्षण/विश्लेषण :–** समिति के समक्ष प्रस्तुत प्रकरण पर तथा उल्लेखित स्थल का उपरोक्त विवरण, भू–उपयोग स्थिति आदि का समिति द्वारा अवलोकन किया गया है। समिति द्वारा परीक्षण के उपरान्त प्रश्नगत स्थल पर औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) स्थापना हेतु उपर्युक्त होना प्रतीत होता है, क्योंकि इसके सम्मुख विकसित 30.00 मीटर चौड़ा मार्ग होने के कारण यातायात पर प्रतिकूल प्रभाव पड़ने की सम्भावना नगण्य के कारण महायोजना के जोनिंग रेगूलेशन के प्राविधानों के अनुसार औद्योगिक भवन (पैकेजिंग इन्डस्ट्री) हेतु बोर्ड की अनुमति से प्राप्त करते हुए नगर के जनहित में शमन मानचित्र की स्वीकृति भवन उपविधि–2008(यथा संशोधित 2011 व 2016) में संशोधन 2019 एवं अन्य प्रचलित प्राविधानों के अनुपालन करते हुए शमन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है। आवेदक के अनुरोध के क्रम में कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत वाहनों की पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्तर्गत ही सुनिश्चित कर मुख्य मार्ग पर किसी प्रकार का यातायात का अवरोध न करने की शर्तो के अन्तर्गत अपेक्षित विभागों से अनापत्ति प्राप्त कर शमन मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की जा सकती है।

		उपरोक्त बिन्दुओं पर प्राधिकरण स्तर पर परीक्षण कराते हुए भवन उपविधि–2008 (यथा संशोधित 2011 एवं 2016) में संशोधन 2019 का अनुपालन तथा सम्बन्धित विभागों से अनापत्ति प्राप्त कर प्राधिकरण के बोर्ड में प्रस्ताव प्रस्तुत करते हुए प्रतिबन्धों के साथ खसरा संख्या–87 ग्राम तिपरपुर, परगना व तहसील सहारनपुर की कुल भूमि 3930.26 वर्गमीटर में मार्ग चौड़ाई से प्रभावित भूमि को छोड़कर बोर्ड की सहमति/अनुमोदन के पश्चात् शमन मानचित्र की स्वीकृतार्थ समिति द्वारा सशर्त संस्तुति की जाती है। शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों हेतु मानक के अनुसार आवश्यक सुविधाओं की व्यवस्था की जानी होगी। प्रस्तावित क्रिया हेतु प्रभावी भवन उपविधि व अन्य प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही किया जाना होगा। समिति की संस्तुति प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष रखी जाए।" अतः समिति द्वारा प्रस्तुत जॉच आख्या में की गई संस्तुति के क्रम में खसरा संख्या–87 ग्राम तिपरपुर परगना व तहसील सहारनपुर में "कृषि" भू–उपयोग के अन्तर्गत कृषि उपज आधारित उद्योग क्रिया को अनुमन्य कर मानचित्र स्वीकृति निम्न शर्तो के अन्तर्गत स्वीकृत करने का प्रस्ताव प्रस्तुत है :– 1. मानचित्र स्वीकृति से पूर्व अग्निशमन विभाग की अनापत्ति आवश्यक होगी। लोक निर्माण विभाग द्वारा पत्रांक 707/14सी दिनांक 15.03.2022 के माध्यम से प्रेषित अनापत्ति प्रमाण पत्र (संलग्नक–05) में अंकित शर्तो का अनुपालन करना होगा। राजस्व विभाग की अनापत्ति (संलग्नक–06) दिनांक 22.03.2022 प्राप्त है। भूमि नगर निगम सीमा से बाहर है, जिसकी सूचना पत्रांक 430/मा0चि0/सा0नि0/न0न0सहा0 दिनांक 25.02.2022(संलग्नक–07) के माध्यम से प्रेषित की गयी है। 2. भूखण्ड हेतु मार्ग विस्तार की भूमि को लोक निर्माण विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र में अंकित चौड़ाई व महायोजना मार्ग की चौड़ाई के अनुसार छोड़ा जायेगा। 3. कृषि उपज आधारित उद्योग हेतु शासनादेश संख्या 1555/8–3–16–126विविध/16 दिनांक 23.11.2016 के अनुसार 35 प्रतिशत भू–आच्छादन अनुमन्य होगा। शेष सैटबैक तथा एफ0ए0आर0 की स्वीकृति प्रभावी भवन निर्माण विकास उपविधि के अनुसार देय होगी। 4. जल आपूर्ति, सीवरेज व पानी निकासी की व्यवस्था आवेदक को स्वयं करनी होगी। 5. वाहनों की पार्किंग व्यवस्था भूखण्ड के अन्तर्गत ही सुनिश्चित करनी होगी एवं मुख्य मार्ग पर किसी प्रकार का यातायात का अवरोध नहीं किया जायेगा।

Scanned with OKEN Scanner

		6. कृषि उपज आधारित उद्योग से भिन्न किसी अन्य प्रकार का उद्योग स्थापित करने की दशा में यह स्वीकृति स्वतः निरस्त मानी जायेगी तथा प्राधिकरण द्वारा उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम के अन्तर्गत नियमानुसार कार्यवाही की जायेगी। अतः उपरोक्तानुसार प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष अनुमोदनार्थ व स्वीकृतार्थ प्रस्तुत।	
69/09	ट्रांसपोर्ट नगर योजना के समीप ग्राम सड़क दूधली में निर्मित अर्फोडेबल भवनों को अलोकप्रिय सम्पत्ति घोषित किये जाने के सम्बन्ध में।	सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर द्वारा ट्रांसपोर्ट नगर योजना के समीप ग्राम सड़क दूधली में दुर्बल आय वर्ग हेतु निर्मित 32 चार मंजिले तथा अल्प आय वर्ग हेतु निर्मित 16 चार मंजिले भवनों का निर्माण जिला प्रशासन से क्रय की गई अर्बन सीलिंग की 2060.00 वर्गमीटर भूमि पर निर्माण किया गया था। प्राधिकरण द्वारा निर्मित भवनों तथा भूमि के विकास पर व्यय की गई धनराशि के आधार पर प्रति यूनिट भवन का मूल्य अल्प आय एवं दुर्बल आय वर्ग की सीमा से अधिक होने के कारण सहारनपुर विकास प्राधिकरण की 53वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 53/04(संलग्नक–01) में मा0 बोर्ड द्वारा उक्त भवनों को अर्फोडेबल हाऊस में परिवर्तित करने हेतु अनुमोदन प्रदान किया गया था। मा0 बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में उक्त भवनों को अर्फोडेबल हाऊसिंग योजना के अन्तर्गत निविदा सह–खुली नीलामी(सलग्नक–02) के माध्यम से विक्रय किये जाने हेतु दिनॉक 01.01.2019 से पंजीकरण प्रारम्भ किया गया जिस हेतु समाचार पत्र में विज्ञप्ति प्रकाशित(सलग्नक–03) करायी गयी परन्तु कोई भी आवेदन प्राप्त नहीं हुआ। कोई भी आवेदन प्राप्त न हो पाने के कारण पुनः दिनांक 02.10.2019(संलग्नक–04) से पंजीकरण खोला गया, परन्तु दूसरी बार भी कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ। दो बार पंजीकरण खोलने के उपरान्त भी आवेदन प्राप्त नहीं होने के कारण प्राधिकरण की दिनॉक 14.02.2020 को सम्पन्न हुई 58वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम संख्या 58/05(सलग्नक–05) में उक्त भवनों को **"पहले आओं–पहले पाओं"** के माध्यम से विक्रय किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। जिस पर मा0 बोर्ड द्वारा प्रदान की गई स्वीकृति के कम में भवनों को विक्रय किये जाने हेतु कमशः दिनॉक 17.03.2020(संलग्नक–06), दिनॉक 18.06.2020(संलग्नक–07), दिनॉक 22.08.2020 (संलग्नक–08) जो प्रत्येक शुक्रवार तथा दिनॉक 19.11.2021(संलग्नक–09) से प्रत्येक मंगलवार को **"पहले आओ–पहले पाओ"** के आधार पर आवंटन हेतु पंजीकरण खोले गये। परन्तु उपरोक्तानुसार 06 बार पंजीकरण खोले जाने के उपरान्त भी कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ। प्रत्येक वर्ष भवन मूल्यांकन में लग रहे ब्याज से भवन के विक्रय मूल्य में हो रही अधिक वृद्धि को नियंत्रित करने के उद्देश्य से प्राधिकरण की 64वीं बोर्ड बैठक दिनांक 03.01.2022(संलग्नक–10) में भवनों के मूल्यांकन में ब्याज की गणना फ्रीज किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया था, जिस पर बोर्ड द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी गयी।	मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त निर्देशित किया गया कि स्थल पर विद्यमान भवनों के निस्तारण हेतु निम्नलिखित बिन्दुओं पर आख्या के साथ सम्पूर्ण तथ्यों एवं औचित्य सहित प्रस्ताव आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया जाये :– 1. भूमि के संबंध में 2. जनसामान्य का फीडबैक(न्यूनतम 10) 3. बनावट, साज–सज्जा व उपयोगिता उपरोक्त बिन्दु एवं अन्य बिन्दु जो समिति सम्पत्ति निस्तारण हेतु उपयुक्त समझें पर आख्या हेतु निम्नवत समिति का गठन किया जाता है :–

Scanned with OKEN Scanner

		बोर्ड द्वारा प्रदान की गयी स्वीकृति के क्रम में योजना में आवेदन हेतु पंजीकरण दिनांक 11 मार्च, 2022 से 15 अप्रैल, 2022(संलग्नक–11) तक खोला गया किन्तु इस अवधि में कोई भी आवेदन प्राप्त न होने की दशा में पुनः पंजीकरण दिनांक 23 मई, 2022 से 23 जून, 2022(संलग्नक–12) तक खोला गया किन्तु पुनः कोई आवेदन प्राप्त नही हुआ। इस बार पंजीकरण को ऑनलाईन मोड से जनहित गारण्टी पोर्टल की वेबसाईट www.janhit.upda.in पर भी खोला गया। आवेदन प्राप्त न होने की दशा में पुनः पंजीकरण दिनांक 23 जून, 2022 से 23 अगस्त, 2022(संलग्नक–13) खोला गया किन्तु पुनः कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ। आवेदन प्राप्त न होने की दशा में निरन्तर दिनांक 01 सितम्बर, 2022 से 30 नवम्बर, 2022(संलग्नक–14) व 18 दिसम्बर, 2022 से 18 जनवरी, 2023(संलग्नक–15) तक योजना में भवन प्राप्त करने हेतु आवेदन ऑफलाईन तथा ऑनलाईन के माध्यम से खोला गया किन्तु इस अवधि में भी कोई आवेदन प्राप्त नहीं हुआ है। उक्त से स्वतः स्पष्ट है कि जनमानस में उक्त सम्पत्ति लोकप्रिय नही है। शासनादेश सं0 4049/9–आ–1–99/16समिति/1998 आवास अनुभाग–1 दिनांक 20 नवम्बर, 1999 में अलोकप्रिय सम्पत्ति के चिन्हांकन के संबंध में प्रस्तर 20(ख) में उल्लेख है कि **"अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जायें जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये हैं अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां बिक पा रही हैं। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा में आवंटन–पत्र एवं लीज डीड में यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए। इस प्रकार की अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में लिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर–10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके लिए निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए"** अनेकों बार विक्रय का प्रयास करने के उपरान्त भी आवंटन संम्भव नहीं हो सका है। ब्याज के कारण इन भवनों के मूल्य में अत्यधिक बढोतरी के फलस्वरूप बाजार मूल्य में अत्यधिक बढोतरी के फलस्वरूप बाजार मॅलय से इनकी कीमतें अधिक हो गई है। भवनों के विक्रय नहीं होने का एक प्रमुख कारण भवनों का मूल्य अधिक होना है। भवनों के विकय नहीं होने के कारण जहॉं एक ओर इन भवनों के निर्माण एवं भूमि पर	क– अधीक्षण अभियन्ता, लो०नि०वि०,सहा० ख– जिलाधिकारी, सहा० द्वारा नामित प्रतिनिधि ग– अधिशासी अभियन्ता, स०वि०प्रा०

18

प्राधिकरण द्वारा व्यय की गई धनराशि अवरूद्ध पड़ी हुई है, वहीं दूसरी ओर भवनों का रख–रखाव प्राधिकरण के लिए समस्याकारक हो रहा है। उक्त वर्णित भवनों को अलोकप्रिय घोषित किये जाने की दशा में मूल्यांकन संशोधित/कम होने से विक्रय होने की सम्भावना बलवती रहेगी। उत्तर प्रदेश शासन द्वारा सम्पत्तियों के मूल्यांकन हेतु जारी शासनादेश सं0 4049/9–आ–1–99/16समिति/1998 आवास अनुभाग–1 दिनांक 20 नवम्बर, 1999(संलग्नक–16) में अलोकप्रिय सम्पत्ति के मूल्यांकन हेतु व्यवस्था दी गयी **"अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रीशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण बोर्ड से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आक्शन/टेण्डर से बेचनी चाहिए।"**

भवनों के वर्तमान मूल्य एवं अलोकप्रिय घोषित होने के उपरान्त अलोकप्रिय सम्पत्ति का मूल्य विवरण(संलग्नक–17) निम्नवत् है :–

क्र. स.	भवनों की श्रेणी	क्षेत्रफल	वर्तमान विक्रय मूल्य (रू0 में)	अलोकप्रिय घोषित होने पर संशोधित मूल्य (रू0 में)
1	ए–श्रेणी भूतल	27.00 वर्ग मी0	10,92,300/–	8,79,500/–
	ए–श्रेणी प्रथम तल	27.00 वर्ग मी0	9,40,600/–	6,85,000/–
	ए–श्रेणी द्वितीय तल	27.00 वर्ग मी0	9,40,600/–	6,85,000/–
	ए–श्रेणी तृतीय तल	27.00 वर्ग मी0	9,40,600/–	6,85,000/–
2	बी–श्रेणी भूतल	39.00 वर्ग मी0	15,85,800/–	12,77,000/–
	बी–श्रेणी प्रथम तल	39.00 वर्ग मी0	13,65,600/–	9,95,000/–
	बी–श्रेणी द्वितीय तल	39.00 वर्ग मी0	13,65,600/–	9,95,000/–
	बी–श्रेणी तृतीय तल	39.00 वर्ग मी0	13,65,600/–	9,95,000/–

अलोकप्रिय सम्पत्ति घोषित किये जाने पर इन भवनों को आवंटित करने हेतु उपरोक्तानुसार संशोधित मूल्य पर पंजीकरण खोला जायेगा।

अतः ट्रांसपोर्ट नगर योजना के समीप ग्राम सड़क दूधली में निर्मित 48 चार मंजिले भवनों को उपरोक्त के दृष्टिगत **"अलोकप्रिय सम्पत्ति"** घोषित किये जाने हेतु प्रस्ताव एव अलोकप्रिय सम्पत्ति के अनुसार भवनों का नवीन मूल्यांकन स्वीकृत किये जाने हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/स्वीकृतार्थ प्रस्तुत है।

Scanned with OKEN Scanner

69/10	ट्रांसपोर्ट नगर योजना में स्थित विलुप्त भूखण्ड सं0 39 के चिन्हांकन कर पुनर्नियोजित करने के सम्बन्ध में।	कृपया सहारनपुर विकास प्राधिकरण की ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अर्न्तगत तलपट मानचित्र में भूखण्ड सं0 39 के चिन्हांकन कर पुनर्नियोजित करने के सम्बन्ध में प्रस्ताव 68वीं बोर्ड बैठक के एजेण्डा आईटम सं0 68/14 में रखा गया था। मा0 बोर्ड के द्वारा सर्वसम्मति से प्रस्ताव इस निर्देश के साथ स्वीकृत(सलग्नक–1) किया गया कि भूखण्ड चिन्हाकन के सम्बन्ध में समाचार पत्रों के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशन करते हुए जनसामान्य से उक्त के सम्बन्ध में आपत्ति/सुझाव प्राप्त किये जायेगें। उक्त निर्देशों के अनुपालन में दिनांक 21.10.2022 को समाचार पत्रों(दैनिक जागरण, दैनिक पंजाब केसरी) के माध्यम से विज्ञापन प्रकाशन(सलग्नक–2) कराया गया कि ट्रांसपोर्ट नगर योजना के अर्न्तगत भूखण्ड सं0 39 को पुनर्नियोजित किये जाने के सम्बन्ध में यदि किसी संस्था/व्यक्ति/व्यक्तियों/समूह को किसी प्रकार की आपत्ति हो तो वह सूचना के प्रकाशन के 30 दिन के अन्दर अपनी आपत्ति/सुझाव उपाध्यक्ष, सहारनपुर विकास प्राधिकरण, सहारनपुर को लिखित रूप में दर्ज करा सकता है। उक्त अवधि में भूखण्ड सं0 39 के पुनर्नियोजन के सम्बन्ध में कार्यालय में कोई आपत्ति सुझाव प्राप्त नहीं हुआ है। अतः ट्रांसपोर्ट नगर योजना के भूखण्ड सं0 39 को संलग्न प्लान(संलग्नक–3) के अनुसार चिन्हांकित कर पुनर्नियोजित कर तलपट मानचित्र में आंशिक संशोधन की स्वीकृति का प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।
69/11	वित्तीय वर्ष 2023–24 हेतु प्रस्तावित बजट।	सहारनपुर विकास प्राधिकरण द्वारा वित्तीय वर्ष 2022–23 के वास्तविक आंकड़े एवं वित्तीय वर्ष 2023–24 के प्रस्तावित आय–व्ययक अनुमान, मा0 बोर्ड के समक्ष इस अनुरोध के साथ प्रेषित है कि कृपया यथोचित विचारोपरान्त प्रस्तुत आंकडों की स्वीकृति प्रदान करने का कष्ट करें।	मा0 बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर स्वीकृति प्रदान की गयी।
69/12	हाजी शाहिद हसन पुत्र श्री हाजी मौ0 सादिक आदि द्वारा "कृषि क्षेत्र" को "आवासीय" भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन के सम्बन्ध में।	हाजी शाहिद हसन पुत्र श्री हाजी मौ0 सादिक आदि के द्वारा दिनांक 27.01.2023 को खसरा सं0–740 कुल क्षेत्रफल– 3.257 हैक्टेयर, राजस्व ग्राम दराकोटतला स्वाद बैरून, 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 "कृषि क्षेत्र" के रूप में परिभाषित किया गया है (महायोजना पर दर्शित स्थल संलग्नक–2)। आवेदक द्वारा महायोजना– 2021 में विद्यमान "कृषि क्षेत्र" भू–उपयोग से "आवासीय" 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	मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त अनुमोदन प्रदान किया गया।

		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 दराकोटतला स्वाद बैरून, परगना तहसील व जिला सहारनपुर के खसरा संख्या– 740 कुल क्षेत्रफल– 3.257 हैक्टेयर का प्रभावी महायोजना–2021 में परिभाषित **"कृषि क्षेत्र"** भू–उपयोग से **"आवासीय"** भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	
69/13	श्री धर्मवीर सिंह आदि द्वारा "कृषि क्षेत्र" को "आवासीय" भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन के सम्बन्ध में।	श्री धर्मवीर सिंह एवं अन्य के द्वारा दिनांक 31.12.2022 को चक सं0–152 (खसरा सं0–757/2, 759, 760, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 791, 792, 911, 912,) तथा चक संख्या–692, (खसरा सं0–746, 747, 748, 756, 756/1, 760, 761, 762, 763, 765) क्षेत्रफल– 2.725 हैक्टेयर, राजस्व ग्राम शेखपुरा कदीम, परगना तहसील व जिला सहारनपुर सहारनपुर पर भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन (संलग्नक–1) प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत खसरा संख्याओं का सहारनपुर महायोजना–2021 में भू–उपयोग "कृषि क्षेत्र" के रूप में परिभाषित किया गया है (महायोजना पर दर्शित स्थल संलग्नक–2)। आवेदक द्वारा महायोजना– 2021 में विद्यमान "कृषि क्षेत्र" भू–उपयोग से "आवासीय" 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 तथा बैनामा (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 शेखपुरा कदीम के चक सं0–152 तथा चक संख्या–692, कुल क्षेत्रफल– 2.725 हैक्टेयर का प्रभावी महायोजना–2021 में परिभाषित परिभाषित **"कृषि क्षेत्र"** भू–उपयोग से **"आवासीय"** भू–उपयोग में परिवर्तन हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

69/14	प्राधिकरण द्वारा विकसित की जाने वाली टाउनशिपों में डिमाण्ड सर्वे कराये जाने एवं डिमाण्ड सर्वे के समय ली जाने वाली राशि को समाप्त करते हुए निशुल्क डिमाण्ड सर्वे कराये जाने के सम्बन्ध में।	उ0प्र0 शासन द्वारा प्रदेश में 100 नई टाउनशिप विकसित किये जाने का निर्णय लिया गया है। जिसके क्रम में विकास प्राधिकरण द्वारा 03 स्थलों पर पृथक–पृथक न्यूनतम 25 एकड़ क्षेत्रफल की टाउनशिप परियोजना प्रस्तावित की गयी है। टाउनशिपों के लिए एक स्थल मिनी बाईपास पर, दूसरा स्थल चुनहैटी देवला बाईपास पर दिल्ली रोड़ के समीप तथा तीसरा स्थल चुनहैटी देवला बाईपास पर अम्बाला रोड के समीप चिन्हित् किये जाने प्रस्तावित है। योजना के लिए कितनी भूमि की आवश्यकता होगी व कौन सी लोकेशन श्रेयस्कर है इस सम्बन्ध में डिमाण्ड सर्वे करते हुए ही भूमि क्रय किया जाना उचित/आवश्यक होगा। ताकि भविष्य में योजना में नियोजित सम्पत्ति अनावश्यक रूप से दीर्घ अवधि तक अनावंटित न रह सके तथा परियोजना में प्राधिकरण द्वारा लगाई गयी पूँजी अनावश्यक रूप से किसी स्तर पर बाधित न हो सकें। परियोजनाओं में भूमि डिमाण्ड सर्वे किये जाने पर आवश्यकतानुसार भूमि क्रय हेतु कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। अतः उक्त प्रस्तावित स्थलों पर आने वाली टाउनशिप परियोजनाओं का डिमाण्ड सर्वे कराये जाने एवं डिमाण्ड सर्वे के समय ली जाने वाली राशि को समाप्त करते हुए निशुल्क डिमाण्ड सर्वे कराये जाने हेतु प्रस्ताव मा0 बोर्ड के समक्ष विचारार्थ/अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।	मा0 बोर्ड द्वारा विचारोपरान्त प्रस्ताव स्वीकृत किया गया।

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

(रामजी लाल)
सचिव
सहारनपुर विकास प्राधिकरण,
सहारनपुर।

(आशीष कुमार)
उपाध्यक्ष
सहारनपुर विकास प्राधिकरण,
सहारनपुर।

(डा0 लोकेश एम0)
आयुक्त/अध्यक्ष
सहारनपुर मण्डल/विकास प्राधिकरण
सहारनपुर।

Scanned with OKEN Scanner