जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल

सप्तम् बोर्ड बैठक का कार्यवृत्त

तिथि	:	13.12.2019 (दिन शुक्रवार)
समय	:	पूर्वान्ह 11:00 बजे
स्थान	:	सर्किट हाउस, काठगोदाम, हल्द्वानी।
फोन	:	05942— 232800
फैक्स	:	**05942— 236042**

e-mail I.D- secretaryldanainital@rediffmail.com

आज दिनांक 13 दिसम्बर, 2019 दिन शुक्रवार को जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की सप्तम् बोर्ड बैठक सर्किट हाउस, काठगोदाम जिला–नैनीताल में सम्पन्न हुई। बैठक में उपस्थिति निम्नानुसार रही:–

1. श्री राजीव रौतेला, आयुक्त, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल – अध्यक्ष
2. श्री सविन बंसल, जिलाधिकारी, नैनीताल – सदस्य
3. श्री रोहित मीणा, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल – उपाध्यक्ष
4. श्री बंशीधर तिवारी, उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, ऊधमसिंह नगर (सचिव, आवास विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून के प्रतिनिधि) – सदस्य (पदेन)
5. श्री टी लेप्चा, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तराखण्ड, देहरादून – सदस्य (पदेन)
6. श्रीमती अनिता आर्य, मुख्य कोषाधिकारी, नैनीताल (सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून के प्रतिनिधि) – सदस्य (पदेन)
7. श्री एस0के0 पन्त, अधीक्षण अभियन्ता, पेयजल निगम, नैनीताल (प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल संशाधन एवं निर्माण निगम, देहरादून के प्रतिनिधि) – सदस्य (पदेन)
8. श्री चन्द्र सिंह मर्तोलिया, नगर आयुक्त, नगर निगम, हल्द्वानी – सदस्य (पदेन)

बैठक के संचालन एवं सहयोग हेतु उपस्थिति–

1. श्री पंकज कुमार उपाध्याय, सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल ।
2. श्री प्रत्यूष सिंह, सिटी मजिस्ट्रेट, हल्द्वानी / संयुक्त सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यालय, हल्द्वानी।
3. श्री एस0एम0श्रीवास्तव, सहयुक्त नियोजक, कुमायूं सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, हल्द्वानी।
4. श्री बी0एस0 नेगी, प्रभारी अधीक्षण अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल।
5. श्री विजय कुमार माथुर, प्रभारी अधिशासी अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल।
6. श्री माधवानन्द जोशी, प्रभारी अधिशासी अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, क्षेत्रीय कार्यलय, हल्द्वानी।
7. श्री चन्द्र मोहन साह, परियोजना अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल।

सर्वप्रथम उपाध्यक्ष द्वारा अध्यक्ष एवं सम्मानित सदस्यों का अभिवादन एवं बैठक में स्वागत किया गया। अध्यक्ष की अनुमति से सप्तम् बोर्ड बैठक के एजेण्डा बिन्दुओं का क्रमशः प्रस्तुतीकरण प्रारम्भ किया गया। एजेण्डा बिन्दुओं पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

मद संख्या– 07.01

षष्ठम बोर्ड बैठक की कार्यवाही की पुष्टि।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की षष्ठम बोर्ड बैठक दिनांक 28 फरवरी, 2019 की कार्यवाही कार्यालय के पत्र संख्या–2203 / नैजिविप्रा / एक–2018 / षष्ठम बो0बै0 / 2018–19 दिनांक 25.03.2019 द्वारा बोर्ड के सभी सम्मानित सदस्यों को प्रेषित की गयी।

प्रेषित कार्यवाही के सम्बन्ध में किसी भी सदस्य से कोई टिप्पणी प्राप्त नही हुयी है। अतः सर्वसम्मति से विगत बैठक की कार्यवाही की पुष्टि की गयी।

<u>मद संख्या– 07.02</u>

<u>षष्ठम बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या।</u>

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण की षष्ठम् बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णयों पर अनुपालन आख्या के सम्बन्ध में।

<u>कार्यवाही:–</u> *प्रस्तुत प्रस्ताव पर चर्चा की गयी। जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की षष्ठम् बोर्ड बैठक के मद संख्या–6.02 के अन्तर्गत पर्वतीय क्षेत्रों में 1000 वर्गमीटर एवं मैदानी क्षेत्रों में 2000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों में निर्मित निर्माणों सम्बन्धी प्रकरणों के अतिरिक्त अन्य किसी भी बिन्दु पर विचार बोर्ड के समक्ष नहीं आया। सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा अवगत कराया गया कि प्रथम बोर्ड बैठक के मद संख्या–1.07 के अनुसार कार्य किया जाना था परन्तु अनुपालन नहीं हुआ है।*

विस्तृत विचार–विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रथम बोर्ड बैठक के मद संख्या–1.07 के अनुपालन हेतु कार्यवाही करने एवं उक्त कार्यवाही में सहयोग हेतु किसी एजेन्सी का सहयोग प्राप्त कर लिया जाय।

<u>मद संख्या–07.03</u>

<u>एकल आवास, व्यवसायिक भवनों, आवासीय भू–उपयोग में व्यवसायिक दुकान तथा आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ ओ0पी0डी0/ पैथोलोजी लैब /डाईग्लोस्टिक सेन्टर/ चाईल्ड केयर/नर्सरी स्कूल क्रैच एवं प्ले ग्रुप को एक बार समाधान योजना के तहत शमन/विनियमितिकरण किये जाने हेतु उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2, देहरादून के शासनादेश संख्या–1152/V–2/2019–105(आ0)/2013 टी0सी0 दिनांक 27 अगस्त,, 2019 के अंगीकरण के सम्बन्ध में।</u>

सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2, देहरादून के शासनादेश संख्या–1152/V–2/2019–105(आ0)/2013टी0सी0 दिनांक 27 अगस्त, 2019 द्वारा एकल आवास, व्यवसायिक भवनों, आवासीय भू–उपयोग में व्यवसायिक दुकान तथा आवासीय क्षेत्रों में नर्सिंग होम/क्लीनिक/ ओ0पी0डी0/ पैथोलोजी लैब /डाईग्लोस्टिक सेन्टर/चाईल्ड केयर/नर्सरी स्कूल क्रैच एवं प्ले ग्रुप को एक बार समाधान योजना के तहत शमन/विनियमितिकरण किये जाने हेतु एक बार समाधान (One Time Settlement) योजना लागू की गयी है।

उक्त शासनादेश के बिन्दु–2 (5) अन्य प्राविधान में वर्णित है कि:–

(1) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत आवासीय मामले में शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के भीतर कम्पाउण्डिंग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ–साथ स्वमूल्यांकन कम्पाउण्डिंग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी देय होगा। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 05 लाख से कम हो तो ₹5,000/– की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 5.00 लाख से अधिक हो

तो ₹10,000/– की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। आवेदन शुल्क के रूप में दी गयी धनराशि non-refundable होगी।

(2) उपरोक्त योजना के अन्तर्गत व्यवसायिक/सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक आदि में शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के भीतर कम्पाण्डिंग हेतु मानचित्र सम्बन्धित प्राधिकरण में जमा करना आवश्यक होगा। मानचित्र के साथ–साथ स्वमूलयांकन कम्पाउण्डिंग धनराशि का 50 प्रतिशत धनराशि जमा करना आवश्यक होगा। किन्तु आवेदक द्वारा स्वमूल्यांकन की 50 प्रतिशत धनराशि, वास्तविक मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक विचलन होने पर उक्त विचलन वाली धनराशि पर 10 प्रतिशत साधारण ब्याज भी देय होगा। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 05 लाख से कम हो तो ₹5,000/– की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। यदि कम्पाउण्ड की धनराशि 5.00 लाख से अधिक हो तो ₹10,000/– की धनराशि आवेदन शुल्क के रूप में देय होगी। आवेदन शुल्क के रूप में दी गयी धनराशि non-refundable होगी।

(3) उक्त योजना हेतु कम्पाउण्ड धनराशि की गणना प्रचलित सर्किल दरों पर अनुमन्य होगी।

(4) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 75 प्रतिशत प्राधिकरण क्षेत्र में पार्किंग के निर्माण/हरित क्षेत्र विकास/स्ट्रीट लाईट के निर्माण पर व्यय किया जायेगा। यदि पार्किंग/हरित क्षेत्र विकास के अतिरिक्त अन्य मद में व्यय किया जाना अति आवश्यक हो तो उक्त स्थिति में शासन से अनुमोदन लिया जाना आवश्यक होगा।

(5) उक्त एकल समाधान योजना (One Time Settlement) से प्राप्त धनराशि का 25 प्रतिशत सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा उत्तराखण्ड आवास एवं विकास प्राधिकरण को हस्तगत किया जायेगा। उडा द्वारा उक्त धनराशि पर्वतीय जनपद के नवसृजित प्राधिकरणों के कार्मिकों के वेतन आदि के भुगतान हेतु आवश्यकतानुसार एवं यथासमय आवंटित करेगा।

(6) उक्त एकल आवासीय समाधान योजना (One Time Settlement) शासनादेश निर्गत होने की तिथि से 03 माह के लिये अनुमन्य होगी। अनुमन्य तिथि के पश्चात् उक्त श्रेणी के निर्माणों के विरुद्ध अधिनियम के प्राविधानों के अन्तर्गत दण्डात्मक कार्यवाही सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा की जायेगी।

(7) उपरोक्त उपविधि के प्रावधान/मानकों का विकास प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त करते हुये अंगीकार किया जायेगा तथा स्थानीय आवश्यकताओं के दृष्टिगत यदि इनमें किसी परिष्कार की आवश्यकता हो, तो बोर्ड की संस्तुति सहित प्रस्ताव शासन के विचारार्थ उपलब्ध कराया जायेगा।

(8) उपरोक्त प्राविधानों से आच्छादित न होने वाले प्रकरणों के संबंध में सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड द्वारा संदर्भित औचित्यपरक प्रस्ताव प्राप्त होने पर शासन द्वारा सम्यक निर्णय लिया जा सकेगा।

(9) यदि किसी विकास प्राधिकरण की शमन उपविधि के कतिपय प्राविधान एक बार समाधान योजना (One Time Settlement scheme) में वर्णित प्राविधानों से अधिक शिथिल हों, तो ऐसी स्थिति एक बार समाधान योजना के प्राविधान प्रभावी होंगे।

(10) एकल भवन के स्वीकृत प्रयोजन से इतर किया गया प्रयोजन परिवर्तन तत्समय प्रभावी भवन उपविधि के प्राविधानों में अनुमन्य होने की स्थिति में ही अनुमन्य होगा। ऐसे प्रकरणों में शमन की गणना वर्तमान प्रचलित दरों पर की जायेगी।

अतः उक्तानुसार एकल समाधान योजना (One Time Settlement) हेतु निर्गत शासनादेश संख्या–1152 दिनांक 27 अगस्त, 2019 को अंगीकृत किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– ***प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि एकल समाधान योजना (One Time Settlement) हेतु निर्गत शासनादेश को अंगीकृत करते हुये तद्नुसार कार्यवाही की जाय एवं उक्त योजना हेतु अल्प समय उपलब्ध होने के दृष्टिगत समय विस्तार हेतु शासन को पत्र प्रेषित किया जाय। साथ ही योजना का जनसामान्य में व्यापक प्रचार–प्रसार किया जाय।***

मद संख्या–07.04

जिला कारागार परिसर, नैनीताल में आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

ब्रिडकुल, परियोजना ईकाई, हल्द्वानी द्वारा जिला कारागार, नैनीताल के आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माणों के सम्बन्ध में पूर्व में इस कार्यालय में मानचित्र प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत अभिलेखों एवं मानचित्रों का परीक्षण करते हुये प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या–561 दिनांक 07.06.2018 द्वारा कतिपय आपत्तियों के निराकरण हेतु पत्र प्रेषित किया गया था जिसके क्रम में ब्रिडकुल द्वारा शनैः–शनैः अपने विभिन्न पत्रों के माध्यम से आपत्तियों के निराकरण के सम्बन्ध में लिखित कथन के साथ सम्बन्धित विभागों यथा नगर पालिका, अग्नि शमन विभाग, लोक निर्माण विभाग, भू–वैज्ञानिक, जल संस्थान, वन विभाग, सिंचाई विभाग के कतिपय शर्तों सहित अनापत्ति–पत्र प्रस्तुत किये गये।

ब्रिडकुल द्वारा प्रस्तुत किये गये संशोधित मानचित्रों के क्रम में प्रश्नगत स्थल के भू–उपयोग एवं प्रस्तावित निर्माण के जी0एस0आई0 जोन के सम्बन्ध में एवं प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों पर तकनीकी आख्या के सम्बन्ध में मूल पत्रावली सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी को प्रेषित की गयी।

सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा प्रेषित की गयी मानचित्र पत्रावली का परीक्षण करते हुये अपने कार्यालय पत्रांक–123 दिनांक 27.04.2019 द्वारा आख्या प्रस्तुत की गयी।

सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी के पत्र के क्रम में ब्रिडकुल को प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या–277 दिनांक 15.05.2019 द्वारा नियोजन विभाग द्वारा उल्लिखित आपत्तियों का पूर्णरूपेण निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र के भूकम्परोधी प्रमाण–पत्र मय स्ट्रक्चरल ड्राइंग के भी संशोधित मानचित्र के साथ प्रस्तुत करने हेतु सूचित किया गया।

ब्रिडकुल द्वारा अपने पत्र दिनांक 07.05.2019 जो कार्यालय में दिनांक 17.05.2019 को प्राप्त हुआ है, के द्वारा सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा उल्लिखित आपत्तियों का निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र एवं भूकम्परोधी प्रमाण–पत्र मय स्ट्रक्चरल ड्राईंग गणना सहित प्रस्तुत किये गये हैं।

जिला कारागार, नैनीताल के आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माणों के सम्बन्ध में प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों का परीक्षण किया गया है। विस्तृत आख्या निम्नवत् है:–

1. **भू–स्वामित्व**– ब्रिडकुल द्वारा बंदीगृह, नैनीताल का एक सर्वे प्लान जो कि वर्ष 1965 में सर्वे अमीन द्वारा तैयार किया गया था, प्रस्तुत किया गया है। नगर पालिका परिषद्, नैनीताल द्वारा जिला कारागार, नैनीताल में आवासीय एवं अनावासीय भवनों के मानचित्रों हेतु कतिपय प्रतिबन्धों के साथ अनापत्ति प्रमाण–पत्र दिनांक 08.08.2018 प्रस्तुत की गयी है। स्वामित्व सम्बन्धी अन्य कोई अभिलेख प्रस्तुत नहीं किये गये हैं। प्रस्तुत मानचित्र में भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 3.132 एकड़ अर्थात 12674.65 वर्गमीटर प्रदर्शित किया गया है।
2. **भू–उपयोग**–सहयुक्त नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी के पत्र संख्या–123 दिनांक 27.04.2019 के बिन्दु संख्या–2 में की–प्लान/साईट प्लान में दर्शायी स्थिति के अनुसार सम्पूर्ण जिला कारागार परिसर के अन्तर्गत स्थित सिफई धारा के उत्तर की ओर स्थित जेल परिसर का भाग जोन–2 के अन्तर्गत प्रदर्शित है जिसमें कोई निर्माण अनुमन्य नहीं है तथा दक्षिण की ओर स्थित जेल परिसर का भाग नैनीताल महायोजना में कार्यालय भू–उपयोग एवं जी0एस0आई0 मानचित्र में जोन–3 के अन्तर्गत प्रदर्शित है जिसमें सम्बन्धित प्रस्ताव अनुमन्य है।

   नैनीताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कार्यालय भू–उपयोग अन्तर्गत विद्यमान कार्यालय परिसर में राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान सम्बन्धी कार्य, अनुमन्य भू–आच्छादन व कुल आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक कार्मिकों के आवासीय भवन तथा इसी परिधि में केन्द्र एवं राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान द्वारा इनके विस्तार का निर्माण विशेष परिस्थितियों में प्राधिकरण बोर्ड में अनुमोदित उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। ब्रिडकुल द्वारा जिला कारागार परिसर के अन्तर्गत विद्यमान भवनों को ध्वस्त करते हुये कार्मिकों के आवासों का निर्माण प्रस्तावित किया गया है।

   प्रमुख सचिव, उत्तराखण्ड शासन, गृह अनुभाग–4, देहरादून के शासनादेश संख्या–600, दिनांक 17 मार्च, 2018 द्वारा जिला कारागार, नैनीताल में आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माण कार्य हेतु कार्यदायी संस्था ब्रिडकुल द्वारा प्रस्तुत आगणन के सापेक्ष धनराशि ₹738.23 लाख की वित्तीय स्वीकृति कतिपय शर्तों के साथ प्रदत्त की गयी है।

   उपरोक्तनुसार महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार जिला कारागार, नैनीताल परिसर में प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही अनुमन्य है।
3. **पहुँच मार्ग**– भवन निर्माण विनियमानुसार 5000.00 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड हेतु पर्वतीय क्षेत्रों में 9.00 मी0 पहुँच मार्ग होना आवश्यक है।

   प्रश्नगत जेल परिसर नैनीताल–हल्द्वानी मुख्य राष्ट्रीय राजमार्ग के खड्ड साईड की ओर स्थित है। नैनीताल महायोजना में प्रश्नगत मार्ग का मार्गाधिकार 7.50 मी0 आरक्षित है। प्रस्तुत मानचित्र में विद्यमान मार्ग की चौड़ाई 7.50 मी0 प्रदर्शित की गयी है तथा मार्गाधिकार हेतु 4.50 मी0 दूरी सफई नाले से दक्षिण की ओर वाले भूखण्ड भाग पर प्रदर्शित करते हुये जी0एस0आई0 जोन–4 में प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल 9261.25 वर्गमीटर में से मार्गाधिकार हेतु 309.90 वर्गमीटर भूखण्ड क्षेत्रफल को घटाते हुये अवशेष भूखण्ड क्षेत्रफल 8951.35 वर्गमीटर में 10 ब्लॉकों के अन्तर्गत टाईप–।। के 08 ब्लॉक जिसमें कुल 32 क्वाटर, टाईप–।।। के 01 ब्लॉक में 04 क्वाटर, टाईप–IV के 01 ब्लॉक में 01 क्वार्टर सहित कुल 37 क्वाटरों का निर्माण

भूतल व प्रथम तल में प्रस्तावित है। साथ ही एक ब्लॉक के अन्तर्गत गार्ड रूम एवं शस्त्रागार का निर्माण भूतल एवं प्रथम तल में प्रस्तावित किया गया है।

4. **सैट बैक (शुद्ध भूखण्ड का क्षेत्रफल 12364.75 वर्गमीटर)–**

सैट बैक विनियमानुसार	आवेदित मानचित्र में	टिप्पणी
अग्र– 6.00 मी0	अग्र– 9.00 मी0	आवासीय उपयोग के अनुसार
पृष्ठ– 4.00 मी0	पृष्ठ– 6.00 मी0	
पार्श्व 1– 4.00 मी0	पार्श्व 1– 6.00 मी0	
पार्श्व 2– 4.00 मी0	पार्श्व 2– 6.00 मी0	

5. **भू–आच्छादन–**

विनियमानुसार	प्रस्तावित मानचित्र में
45 प्रतिशत	14.25 प्रतिशत (1762.461 वर्गमीटर)

6. **एफ0ए0आर0–**

विनियमानुसार	प्रस्तावित मानचित्र में
0.70	0.25 (कुल आच्छादित क्षेत्रफल 3106.724 वर्गमीटर)

7. **भवन ऊँचाई–**

शासनादेश संख्या–22 दिनांक 06 जनवरी, 2016 के क्रम में प्राधिकरण की 45वीं बोर्ड बैठक के विषयक क्रमांक–45.05 में उक्त शासनादेशानुसार मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल एवं अन्य महत्वपूर्ण सरकारी भवनों की अधिकतम ऊँचाई 7.50 मी0 के स्थान पर 11.00 मी0 (जी+2) तक है।

उक्त से स्पष्ट है कि राजकीय भवनों हेतु भवन की ऊँचाई 11.00 मी0 जिसमें भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल ही अनुमन्य होंगे। प्रस्तावित भवन भूतल एवं प्रथम तल में ही निर्मित किये जाने हैं। भवन की कुल ऊँचाई ढालदार छत सहित 7.50 मी0 प्रस्तावित है जो कि अनुमन्य के अन्तर्गत है।

उक्तानुसार भवन की ऊँचाई विनियमानुसार है जिसमें प्लिन्थ की ऊँचाई 0.45 मी0 एवं ढालदार छत की ऊँचाई 1.50 मी0 सम्मिलित नहीं होगी।

8. **वर्षा जल भण्डारण/रेन हार्वेस्टिंग टैंक–**

विनियमानुसार भवन हेतु 250.00 वर्गमीटर भू–आच्छादन होने पर 2.00 घनमीटर वर्षा जल भण्डारण एवं 400.00 वर्ग मी0 आच्छादन होने पर 3.50 घनमीटर के उपरान्त प्रत्येक 50.00 वर्गमीटर या उसके अंश आच्छादन वृद्धि पर न्यूनतम 0.50 घनमीटर की दर से वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान आवश्यक है। उक्तानुसार गणना करते हुये वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

9. **कार पार्किंग–** विनियमानुसार प्रस्तावित कुल आच्छादित क्षेत्रफल 2679.264 वर्गमीटर पर 01 ई0सी0एस0 प्रति 100.00 वर्गमीटर के अनुसार कुल 27 ई0सी0एस0 कार पार्किंग आवश्यक है तथा पर्वतीय क्षेत्रों हेतु 25 प्रतिशत की छूट उपरान्त 20.25 ई0सी0एस0 अर्थात 21 ई0सी0एस0 आवश्यक है। प्रस्तावित मानिचत्र में 27.17 ई0सी0एस0 कार पार्किंग का प्राविधान किया गया है।

10. जल–मल निस्तारण हेतु सीवर लाईन की प्रस्तावना मानचित्र में प्रदर्शित की गयी है। मुख्य सीवर लाईन से संयोजन को पूर्ण किये जाने की जिम्मेदारी आवेदक की होगी अथवा स्थल पर एस0टी0पी0 का निर्माण करना होगा।
11. भूकम्परोधी निर्माण हेतु कार्यदायी संस्था द्वारा अधिकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर का प्रमाण–पत्र, डिजायन एवं गणना प्रस्तुत की गयी है। उक्तानुसार ही समस्त प्राविधान करने होंगे।
12. नाले से दूरी– प्रश्नगत भूखण्ड में नाला विद्यमान है। प्रस्तावित निर्माण नाले से 5.00 मी0 दूरी पर प्रस्तावित किया गया है।
13. प्राप्त अनापत्तियों का विवरण–

क्र.सं.	विभाग का नाम	पत्रांक व दिनांक	टिप्पणी
(1)	सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी।	123, 27.04.2019	मात्र भू–उपयोग एवं जोन के सम्बन्ध में आख्या प्रस्तुत।
(2)	अधिशासी अभियन्ता, सिंचाई खण्ड, नैनीताल।	56, 04.01.2018	–
(3)	वन क्षेत्राधिकारी, नगर पालिका वन क्षेत्र, नैनीताल।	166, 29.11.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत।
(4)	उपनिदेशक / भूवैज्ञानिक, हल्द्वानी।	998, 20.11.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत। स्थल पर एवं स्थल के निकटवर्ती क्षेत्र में सामान्य ढलानें 20 से 25 डिग्री वर्णित।
(5)	अधिशासी अभियन्ता, राष्ट्रीय राजमार्ग खण्ड, लो0नि0वि0, हल्द्वानी (नैनीताल)	2411, 02.11.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत।
(6)	मुख्य अग्निशमन अधिकारी, नैनीताल (हल्द्वानी)।	13.08.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत।
(7)	नगर पालिका परिषद्, नैनीताल।	916, 08.08.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत।
(8)	अधिशासी अभियन्ता, उत्तराखण्ड जल संस्थान, शाखा, नैनीताल।	1760, 29.06.2018	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत।

आवेदक संस्था द्वारा पूर्व में सूचित आपत्तियों का निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। प्रस्तावित निर्माण क्षेत्रफल पर देय विकास शुल्क एवं अन्य शुल्कों की कुल धनराशि का विवरण निम्नानुसार है:–

क.	विकास एवं सुधार शुल्क–2679.264sqm.@ ₹60.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	160756.00
ख.	पर्यवेक्षण शुल्क–2679.264 sqm. @ ₹ 5.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	13396.00
ग.	मानचित्र आवेदन शुल्क	– ₹	24730.00
घ.	भवन निर्माण उपकर– भवन निर्माण कार्य की लागत 2679.264 sqm. @ ₹21,320.00 @1% देय	– ₹	571219.00
	योग	– ₹	**770101.00**

उक्तानुसार कुल धनराशि ₹7,70,101.00 (रूपया सात लाख सत्तर हजार एक सौ एक मात्र) आंकलित हैं।

जिला जेल परिसर, नैनीताल में प्रस्तावित निर्माण स्थल नैनीताल महायोजना में कार्यालय भू–उपयोग एवं जी0एस0आई0 मानचित्र में जोन–3 के अन्तर्गत प्रदर्शित है।

नैनीताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार कार्यालय भू–उपयोग अन्तर्गत विद्यमान कार्यालय परिसर में राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान सम्बन्धी कार्य, अनुमन्य भू–आच्छादन व कुल आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक कार्मिकों के आवासीय भवन तथा इसी परिधि में केन्द्र एवं राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान द्वारा इनके विस्तार का निर्माण विशेष परिस्थितियों में प्राधिकरण बोर्ड में अनुमोदित उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। ब्रिडकुल द्वारा जिला कारागार परिसर के अन्तर्गत विद्यमान भवनों को ध्वस्त करते हुये कार्मिकों के आवासों का निर्माण प्रस्तावित किया गया है। प्रमुख सचिव, उत्तराखण्ड शासन, गृह अनुभाग–4, देहरादून के शासनादेश संख्या–600, दिनांक 17 मार्च, 2018 द्वारा जिला कारागार, नैनीताल में आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माण कार्य हेतु कार्यदायी संस्था ब्रिडकुल द्वारा प्रस्तुत आगणन के सापेक्ष धनराशि ₹738.23 लाख की वित्तीय स्वीकृति कतिपय शर्तों के साथ प्रदत्त की गयी है।

प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में कार्यदायी संस्था को मुख्य मार्ग से परिसर अन्तर्गत पहुँच मार्ग को यातायात की सुगमता के अनुसार प्रस्तावित करने तथा सिक्योरिटी गेट व प्रस्तावित पार्किंग प्लान, वर्षाजल भण्डारण की व्यवस्था तथा सोलर वाटर हीटिंग की व्यवस्था मानचित्र पर प्रस्तावित करने हेतु निर्देशित किया गया था। तत्क्रम में उनके द्वारा उक्त की व्यवस्था मानचित्र पर अंकित कर दी गयी है। प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में प्राधिकरण अधिवक्ता से भी विधिक राय प्राप्त कर ली गयी है।

चूंकि प्रश्नगत का भू–उपयोग कार्यालय है, महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार विद्यमान परिसर में राज्य सरकार से अनुदान सम्बन्धी निर्माण कार्य की अनुमति प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही अनुमन्य है, अतः उपरोक्तानुसार जिला कारागार परिसर, नैनीताल में आवासीय एवं अनावासीय भवनों के निर्माण की स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

<u>कार्यवाहीः–</u> *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से प्रस्ताव अनुमोदित किया गया।*

<u>मद संख्या–07.05</u>

<u>नैनीताल पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुराने जीर्ण/क्षीर्ण गिराऊ स्थिति के भवन के पुनर्निर्माण मानचित्र स्वीकृति के सम्बन्ध में।</u>

नैनीताल नगर पालिका परिषद् क्षेत्रान्तर्गत कई भवन जीर्ण–क्षीर्ण होने से गिराऊ स्थिति में है जो मरम्मत योग्य भी नहीं है। ऐसे भवनों का पुनर्निर्माण ही किया जा सकता है। पालिका द्वारा कई भवनों को गिराऊ होने का उल्लेख भवन स्वामियों को निर्गत पत्र में किया गया है। नैनीताल पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुनर्निर्माण मानचित्र प्राधिकरण में स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये गये। प्रस्तुत पुनर्निर्माण मानचित्र जो जी0एस0आई0 के द्वारा निर्धारित जोन–3 एवं 4 के अन्तर्गत होने एवं भू–वैज्ञानिक व सहयुक्त नियोजक के अनापत्ति–पत्र भी पत्रावलियों में प्रस्तुत किये गये हैं। मानचित्र स्वीकृति प्रदत्त न किये जाने से आवेदकों द्वारा बार–बार मानचित्र स्वीकृति का अनुरोध किये जाने के दृष्टित प्रकरण प्राधिकरण की चतुर्थ बोर्ड बैठक दिनांक 07.08.2018 के मद संख्या–4.15 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि "सर्वप्रथम गिराऊ भवनों के भौतिक सर्वेक्षण हेतु एक समिति सचिव प्राधिकरण, अधिशासी अभियन्ता लो0नि0वि0 नैनीताल, सहयुक्त नियोजक हल्द्वानी एवं अधिशासी अधिकारी नगर पालिका परिषद्, नैनीताल सदस्य होंगे, का गठन किया गया। यह समिति पूर्ण विवरण के साथ अपनी आख्या उपाध्यक्ष को प्रस्तुत करेंगे। आख्या के अनुसार आगामी बोर्ड बैठक में पुनर्निर्माण मानचित्र स्वीकृतियों पर किया जायेगा।"

उक्त के अनुपालन में समिति द्वारा दिनांक 03.12.2018 को पुनर्निर्माण हेतु आवेदित भवनों का सर्वेक्षण किया गया। सर्वेक्षण के उपरान्त कुल 17 प्रकरणों को प्राधिकरण की षष्ठ्म बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2019 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। बोर्ड द्वारा प्रस्तुत सूची के आधार पर 11 प्रकरणों पर सहमति व्यक्त की गयी एवं अवशेष 06 प्रकरणों पर प्राधिकरण स्तर से पुनः गहन परीक्षण करते हुये अन्य आवश्यक अभिलेख तथा औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

उक्त के अनुपालन में अवशेष 06 प्रकरणों का प्राधिकरण स्तर से पुनः परीक्षण किया गया। 02 प्रकरणों में क्रमांक–1 एवं 15 पर उल्लिखित प्रकरणों में आवेदक को आवश्यक औपचारिकतायें पूर्ण करने हेतु निर्देशित किया गया था। आवेदकों द्वारा अद्यावधि तक समस्त औपचारिकतायें पूर्ण न करने के कारण उनके द्वारा प्रस्तुत प्रस्तावों को निरस्त कर दिया गया है। क्रमांक–2, 9, 13, 16 पर उल्लिखित प्रकरणों पर बोर्ड के निर्णय के क्रम में पुनः परीक्षण करते हुये विस्तृत आख्या प्रस्तुत की गयी जिसके अनुमोदन उपरान्त उक्त 04 प्रकरणों को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत किया जा रहा है जिनका विवरण निम्नवत् है:–

क्र. सं.	मानचित्र आवेदन संख्या/तिथि	आवेदक का नाम व निर्माण स्थल	भवन/भूखण्ड का क्षेत्रफल	विद्यमान भवन की स्थिति
1.	15/2015, 28.09.2015	श्रीमती सुधा साह द्वारा शांति कुंज, मल्लीताल, नैनीताल	278.81 वर्गमीटर (मानचित्रानुसार)	भूतल पर टिन छत आवासीय भवन
2.	05.05.2017	श्री किशन चन्द्र साह, श्री योगेन्द्र चन्द्र साह, श्री नरेन्द चन्द्र साह पुत्रगण स्व0 श्री शिरिष चन्द्र साह, ओक लॉज कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल	2908.92 वर्गमीटर	स्थल पर भूतल एवं प्रथम तल में भवन अवस्थित है। भवन काफी पुराना एवं जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में है। भवन के कुछ भाग में निर्माण किया गया है जिसके विरुद्ध प्राधिकरण कार्यालय वाद संख्या–73/2017 दिनांक 18.01.2018 को संस्थित है। कार्य यथास्थिति में बन्द है।
3.	65/2018, 08.06.2018	श्री प्रभु शर्मा द्वारा राजमहल होटल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल (विहारी निवास) स्थित	292.98 वर्गमीटर	वर्तमान में स्थल पर भूतल व प्रथम तल में भवन विद्यमान है जो जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में है।
4.	152/2018, 03.12.2018	श्री नीरज साह एवं श्रीमती नीता साह पुत्र/पुत्री स्व0 श्री ओम प्रकाश द्वारा मकान संख्या–4 व 5, रामजे रोड, तल्लीताल, नैनीताल	111.07 वर्गमीटर	वर्तमान में स्थल पर भवन संख्या–4 एवं 5 जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में है जिसके पृष्ठ भाग में भूतल, प्रथम तल एवं द्वितीय तल तथा अग्र भाग में भूतल में दुकान, प्रथम तल, द्वितीय तल, तृतीयतल एवं लॉफ्ट में आवासीय उपयोग

				हेतु भवन विद्यमान है।

अतः नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुनर्निर्माण हेतु उपरोक्त 04 प्रकरणों के पुनर्निर्माण की स्वीकृति पर पुनः विचार किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। उपाध्यक्ष द्वारा प्रस्तावित किया गया उपरोक्त प्रकरण वर्ष 2015 से लम्बित हैं। बोर्ड बैठकों के बीच लम्बा अन्तराल होने के कारण पुनर्निर्माण के प्रकरणों के त्वरित निस्तारण का अधिकार उपाध्यक्ष को दिया जाय। बोर्ड द्वारा नैनीताल की भौगोलिक परिस्थितियों के दृष्टिगत प्रस्ताव को अस्वीकार करते हुये पूर्व की भांति बोर्ड स्तर से कार्यवाही जारी रखने का निर्णय लिया गया।*

प्रस्तुत प्रकरणों में यह सुनिश्चित कर लिया जाय कि प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा आवेदक का स्वयं का ही है तथा भवन का वर्तमान उपयोग एवं प्रस्तावित उपयोग यथावत् रहे। भविष्य में भवन का उपयोग परिवर्तित नहीं करेगा। पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत किये गये प्रस्तावों के क्रमांक–1, 3 एवं 4 में उल्लिखित पुनर्निर्माणों को प्रथमदृष्टया उचित मानते हुये प्राधिकरण समस्त अभिलेखों एवं मानचित्र का निर्धारित मानकों के अनुसार परीक्षण करते हुये समस्त औपचारिकताओं को पूर्ण कराकर निस्तारण करे।

क्रमांक–2 पर उल्लिखित पुनर्निर्माण के प्रकरण पर निर्णय लिया गया कि आवेदक द्वारा स्थल पर प्राधिकरण की अनुमति से पूर्व ही निर्माण प्रारम्भ कर लिया गया है, अतः आवेदक बिना अनुमति के किये गये निर्माण को शमन कराये जाने के साथ अवशेष निर्माण के पुनर्निर्माण का संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करें।

मद संख्या–07.06

पर्वतीय क्षेत्रों में एकल आवासीय भवन मानचित्र स्वीकृति की प्रक्रिया का सरलीकरण किये जाने हेतु भू–वैज्ञानिक की अनापत्ति प्राप्त किये जाने की व्यवस्था के सम्बन्ध में।

आयुक्त/अध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल द्वारा अपने पत्रांक–415/नग्रानि/2019 दिनांक 13 जून, 2019 द्वारा निर्देशित किया गया है कि जनसामान्य को हो रही समस्या व अनापत्ति प्राप्त करने में हो रही विलम्बता के दृष्टिगत तथा उपविधि में उक्त अनापत्ति की व्यवस्था न होने के फलस्वरूप जनहित/कार्यहित में यह उचित होगा कि नगर पालिका परिषद्, नैनीताल क्षेत्र के अतिरिक्त अन्य सम्पूर्ण पर्वतीय क्षेत्रों में प्रस्तावित एकल आवासीय भवनों के मानचित्र स्वीकृति के संदर्भ में भू–वैज्ञानिक की अनापत्ति के स्थान पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा प्रदत्त सुझाव एवं उपविधि के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जाय एवं उक्त का अनुमोदन आगामी प्राधिकरण बोर्ड बैठक में प्राप्त करा लिया जाय।

प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन–2015) के परिप्रेक्ष्य में एकल आवासीय भवनों से इतर प्रकरणों में ही भू–वैज्ञानिक से अनापत्ति प्राप्त की जाय

अतः एकल आवासीय भवन मानचित्रों की स्वीकृति की प्रक्रिया के सरलीकरण के दृष्टिगत आयुक्त/अध्यक्ष महोदय के निर्देशों के क्रम में नगर पालिका परिषद्, नैनीताल क्षेत्र के अतिरिक्त अन्य सम्पूर्ण पर्वतीय क्षेत्रों में प्रस्तावित एकल आवासीय भवनों के मानचित्र

स्वीकृति के संदर्भ में भू–वैज्ञानिक की अनापत्ति के स्थान पर मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक द्वारा प्रदत्त सुझाव एवं उपविधि के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

<u>कार्यवाही:–</u> *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार–विमर्श किया गया। अध्यक्ष द्वारा कतिपय पत्रावलियों में भू–वैज्ञानिक द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन करते हुये स्पष्ट किया गया कि भू–वैज्ञानिक द्वारा दी गयी निरीक्षण आख्यायें स्थल के अनुसार ही हैं।*

अतः सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि नैनीताल–भीमताल की विषम भौगोलिक परिस्थितियों के दृष्टिगत पूर्व से निर्धारित क्षेत्रों में पूर्व की प्रक्रिया को जारी रखते हुये पूर्व की भांति भू–वैज्ञानिक की रिपोर्ट प्राप्त की जाय।

<u>मद संख्या–07.07</u>

<u>श्री मनोज कुमार गुप्ता पुत्र श्री भगवानदास गुप्ता द्वारा ग्राम–महरागांव, पट्टी–पश्चिमी छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के अन्तर्गत खाता संख्या–164, खेत संख्या–3811, 3820, 3821, 3822, 3823अ, 3828 मध्ये रकबा 460.00 वर्गमीटर, खाता संख्या–223, खेत नं0–3827ब, 3829, 3988, 3989, 3990 मध्ये रकबा 410.00 वर्गमीटर एवं खाता संख्या–229, खेत नं0–3816, 3817अ मध्ये रकबा 140.00 वर्गमीटर सहित कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 1010.00 वर्गमीटर में से मार्गाधिकार हेतु छोड़ी भूमि के उपरान्त शुद्ध भूखण्ड क्षेत्रफल 983.42 वर्गमीटर में होटल भवन के निर्माण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।</u>

अवगत कराना है कि श्री मनोज कुमार गुप्ता पुत्र श्री भगवानदास गुप्ता, निवासी–105, बी–पॉकेट, जे0एण्ड0के0 दिलशाद गार्डन, दिल्ली–95 द्वारा ग्राम–महरागांव, पट्टी–पश्चिमी छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के अन्तर्गत खेत संख्या–3816, 3817अ, 3811, 3820, 3821, 3822, 3823अ, 3828, 3827ब, 3829, 3988, 3989, 3990 के तहत कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 1010.00 वर्गमीटर में होटल भवन के निर्माण हेतु मानचित्र आवेदन संख्या–187/2018 दिनांक 12.02.2019 को आवेदन किया गया था। उक्त मानचित्र पत्रावली का परिशिलन करते हुये आवेदक को इस कार्यालय के पत्र संख्या–2131 दिनांक 05.03.2019 द्वारा आपत्तियां सूचित की गयी थी। आवेदक द्वारा निर्धारित अवधि तक आपत्तियों का निराकरण न किये जाने पर प्रश्नगत प्रस्ताव को दिनांक 10.05.2019 को अस्वीकृत कर दिया गया था।

आवेदक द्वारा अपने पत्र दिनांक 03.05.2019 द्वारा पूर्व सूचित आपत्तियों के निराकरण सम्बन्धी लिखित कथन के साथ संशोधित मानचित्र एवं अन्य अभिलेख संलग्न करते हुये पत्रावली को पुनर्स्थापित करते हुये स्वीकृति प्रदान करने का अनुरोध किया गया है तथा पुनर्स्थापना शुल्क ₹5,000.00 की धनराशि को प्राधिकरण कार्यालय की रसीद संख्या–3929 दिनांक 22.07.2019 द्वारा जमा किया गया है। तत्क्रम में मानचित्र पंजिका में होटल भवन मानचित्र पत्रावली संख्या–64/2019 पंजीकृत किया गया है।

आवेदक द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्रों का परीक्षण किया गया। अवगत कराना है कि सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी के पत्रांक–372 दिनांक 20.06.2018 के अनुसार प्रश्नगत स्थल भीमताल से भवाली को जाने वाले 12.00 मी0 चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग के पश्चिम दिशा में स्थित है तथा प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग भीमताल महायोजना–2011 में महायोजना मार्गाधिकार की दूरी के पश्चात् आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है।

भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–13.3.1 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में न्यूनतम 9.00 मी0 मार्ग पर 1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण स्वीकार्य उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य है। चूंकि प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल मार्गाधिकार की दूरी छोड़े जाने के पश्चात् नैट भूखण्ड क्षेत्रफल 983.42 वर्गमीटर है, जिस कारण से प्रस्तुत प्रस्ताव अनुमन्य भू–उपयोग के अन्तर्गत अनुमन्य नहीं किया जा सकता है तथापि महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार उक्त भूउपयोग में न्यूनतम 4.50 मी0 चौड़े मार्ग पर 200.00 वर्गमीटर अथवा उसके अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत आता है। प्रश्नगत भूखण्ड का शुद्ध क्षेत्रफल 983.42 वर्गमीटर तथा 12.00 मी0 चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग पर स्थित होने के कारण परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड से ही अनुमन्य किया जा सकता है। होटल भवन मानचित्र से सम्बन्धित तकनीकी विवरण निम्नवत् है:–

1. **भू–स्वामित्व**–प्रस्तुत विक्रय–पत्र दिनांक 20.12.210 एवं खाता–खतौनी के अनुसार ग्राम–महरागांव, पट्टी–पश्चिमी छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के अन्तर्गत खाता संख्या–164, खेत संख्या–3811, 3820, 3821, 3822, 3823अ, 3828 मध्ये रकबा 460.00 वर्गमीटर, खाता संख्या–223, खेत नं0–3827ब, 3829, 3988, 3989, 3990 मध्ये रकबा 410.00 वर्गमीटर एवं खाता संख्या–229, खेत नं0–3816, 3817अ मध्ये रकबा 140.00 वर्गमीटर सहित कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 1010.00 वर्गमीटर भूमि का स्वामित्व आवेदक के पक्ष में है। राजस्व उपनिरीक्षक की आख्या दिनांक 20.05.2019 के अनुसार उक्त भूमि श्रेणी–1(क) में दर्ज अभिलेख है। उक्त भूमि नगर पंचायत भीमताल की सीमा के आबादी क्षेत्र के अन्तर्गत है। उक्त भूमि में गूल/रास्ता व राज्य सरकार की भूमि नहीं है। मार्गाधिकार हेतु 16.58 वर्गमीटर भूमि छोड़ने के उपरान्त शुद्ध भूखण्ड क्षेत्रफल 983.42 वर्गमीटर में होटल भवन मानचित्र प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है।
2. **भू–उपयोग**–सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी के पत्रांक–372 दिनांक 20.06.2018 के अनुसार प्रश्नगत स्थल भीमताल से भवाली को जाने वाले 12.00 मी0 चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग के पश्चिम दिशा में स्थित है तथा प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग भीमताल महायोजना–2011 में महायोजना मार्गाधिकार की दूरी के पश्चात् आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है।
3. **पहुँच मार्ग**– प्रश्नगत भूखण्ड भवाली–भीमताल मुख्य मोटर मार्ग पर स्थित है। भीमताल महायोजना में प्रश्नगत मार्ग का मार्गाधिकार 12.00 मी0 प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा भूखण्ड को पहुँच मार्गाधिकार सहित मार्ग मध्य से 6.00 मी0 चौड़े महायोजना मार्ग से दी गयी है।

   अधिशासी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग, अस्थाई खण्ड, भवाली के पत्र संख्या–2002 दिनांक 21.11.2018 में उल्लेख है कि प्रस्तावित व्यावसायिक भवन मानचित्र खुटानी–भवाली एस0एच–64 मोटर मार्ग कि कि0मी0 2 हैक्टामी0 4–6 के बांयी ओर स्थित है। उक्त स्थान पर मार्ग की पेन्डेट सतह की चौड़ाई 5.6 मी0 है एवं पटरी सहित मार्ग की कुल चौड़ाई 8.95 मी0 है। मार्ग के मध्य बिन्दु से प्रस्तावित स्थल की दूरी मानचित्रानुसार 13.45 मी0 है। उक्त मानचित्र में मोटर मार्ग से प्रस्तावित दर्शायी गयी दूरी पर भवन निर्माण किया जाना सुनिश्चित किया जाय, वर्णित करते हुये कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति–पत्र निर्गत किया गया है।

4. जल मल निस्तारण– जल मल निस्तारण हेतु स्वयं के भूखण्ड में ही सेप्टिक टैंक व शोकपिट का प्राविधान किया गया है।
5. प्रस्तावित होटल भवन निर्माण में ठोस अपशिष्ठ निस्तारण हेतु Segrigation at the source के प्राविधान को मानचित्र में प्रदर्शित किया गया है।
6. सोलर वाटर हीटर संयत्रों की स्थापना को मानचित्रों में प्रदर्शित किया गया है।
7. भूकम्परोधी निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इजीनियर, श्री हर्ष कक्कड़, ग्रेड–।।, द्वारा स्ट्रक्चरल डिजायन मानचित्र, गणनायें, प्रमाण–पत्र जिस पर स्ट्रक्चर इंजीनियर, वास्तुविद एवं भवन स्वामि के संयुक्त हस्ताक्षर हैं व तद्नुसार मानचित्र पर भी अंकित है, प्रस्तुत किया गया है। प्रतिबन्ध होगा कि निर्माण के समय स्ट्रक्चरल इजीनियर की देख–रेख में प्रस्तुत स्ट्रक्चरल डिजायन के अनुसार समस्त प्राविधान करने होंगे।
8. **भू–वैज्ञानिक अनापत्ति**– उप निदेशक/भू–वैज्ञानिक, भूतत्व एवं खनिकर्म इकाई, उद्योग निदेशालय, हल्द्वानी द्वारा अपने पत्र संख्या–1225, दिनांक 16.01.2019 में वर्णित है कि स्थल एक बड़े घाटीनुमा क्षेत्र उत्तरी–पूर्वी भाग में स्थित है जो भीमताल झील के आवाह क्षेत्र के अन्तर्गत आता है। स्थल पर क्षेत्रीय स्तर पर ढलानें लगभग 20 डिग्री हं जिनकी दिखा दक्षिण–पश्चिम की ओर है। स्थल एवं स्थल के निकटवर्ती क्षेत्र को पूर्व में ही समतल कर एक स्तर में विकसित किया गया है तथा स्थल के निकटवर्ती क्षेत्र में आवासीय भवनों का निर्माण किया गया है जो वर्तमान में सुदृढ़ अवस्था में दृष्टिगोचर होते हैं। स्थल के निकटवर्ती क्षेत्र में कोई अधिक ढालदार भूभाग तथा कोई प्राकृतिक नाला आदि दृष्टिगोचर नहीं होता है। निरीक्षण के समय स्थल पर कोई भूधंसाव नहीं पाया गया। स्थल वर्तमान में स्थिर (दैवीय आपदा को छोड़कर) प्रतीत होता है।

   सुझावों के पूर्णतया अनुपालन की दशा में ही उपरोक्त स्थल पर भूगर्भीय संरचना के दृष्टिकोण से भवन निर्माण हेतु उपर्युक्त प्रतीत होता है। अतः प्रतिबन्ध होगा कि उक्त शर्तों का अनुपालन करना होगा।
9. अग्नि शमन विभाग की अनापत्ति– मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, नैनीताल द्वारा अपने पत्र संख्या–अ0सु0/एफ0एस0/नैनी0 2016 दिनांक 13 अक्टूबर, 2016 द्वारा प्रश्नगत होटल भवन हेतु कतिपय शर्तो के साथ अग्नि सुरक्षा के दृष्टिकोण से अनापत्ति–पत्र निर्गत किया गया है।
10. वर्षा जल भण्डारण/रेन हार्वेस्टिंग टैंक–

   विनियमानुसार भवन हेतु 250.00 वर्गमीटर भू–आच्छादन होने पर 2.00 घनमीटर वर्षा जल भण्डारण एवं 400.00 वर्ग मी0 आच्छादन होने पर 3.50 घनमीटर के उपरान्त प्रत्येक 50.00 वर्गमीटर या उसके अंश आच्छादन वृद्धि पर न्यूनतम 0.50 घनमीटर की दर से वर्षा जल भण्डारण का प्राविधान आवश्यक है। प्रस्तुत मानचित्र में उपरोक्तानुसार 20.00 घनमीटर वर्षाजल भण्डारण टैंक का प्राविधान किया गया है।
11. प्राप्त आपत्ति/अनापत्तियों का विवरण–

क्र. सं0	विभाग का नाम	पत्रांक व दिनांक	आपत्ति/अनापत्ति पर टिप्पणी
1.	सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी।	372, 20.06.2018	आख्या बिन्दु संख्या–2 पर वर्णित है, कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति निर्गत।
2.	लोक निर्माण विभाग, नि0ख0, नैनीताल।	2002, 21.11.2016	बिन्दु संख्या–3 पर वर्णित एवं कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति निर्गत, जो कि

			मानचित्र निर्गत के समय स्वीकृति पत्र के साथ संलग्न होंगी।
3.	भूवैज्ञानिक, हल्द्वानी।	1225, 16.01.2019	आख्या बिन्दु संख्या–9 पर वर्णित है, कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति निर्गत.
4	अग्नि शमन विभाग, नैनीताल।	13 अक्टूबर, 2016	बिन्दु संख्या–10 पर वर्णित, कतिपय शर्तों के साथ निर्माण हेतु अनापत्ति निर्गत।
5.	अधिशासी अभियन्ता, उत्तराखण्ड, जल संस्थान, नैनीताल।	13, 03.01.2017	कतिपय शर्तों के साथ अनापत्ति निर्गत।

12. वन विभाग का संशोधित अनापत्ति–पत्र प्रस्तुत करना होगा।
13. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन–2015) एवं शासनादेश संख्या–39, दिनांक 05 फरवरी, 2019 द्वारा संशोधित भवन उपविधि के अनुसार तकनीकी जांच–

प्रस्तुत प्रस्तावना में स्टिल्ट (भूतल) में कार पार्किंग के अतिरिक्त जीना व लिफ्ट एवं फायर स्केप स्टेयर केस, प्रथम तल में रिसेप्शन, किचन, डाईनिंग, वॉश एरिया, स्टोर, पुरुष/महिला शौंचालय, जीना व लिफ्ट एवं फायर स्केप स्टेयर केस तथा द्वितीय व तृतीय तल में प्रत्येक में 08–08 कमरे मय शौचालय, जीना व लिफ्ट एवं फायर स्केप स्टेयर केस का निर्माण प्रस्तावित किया गया है:–

क्र.सं.	मद	विनियमानुसार	मानचित्र में प्रस्तावित
1.	भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम	**400.00 वर्गमी0**	983.42 वर्गमी0 (शुद्ध भूखण्ड क्षेत्रफल)
2.	पहुँच मार्ग	**6.00 मी0**	12.00 मी0 (महायोजना मार्ग)
3.	**सैट बैक**		
	(प) अग्र	**6.00 मी0**	6.00 मी0 (मार्गाधिकार के उपरान्त)
	(पप) पृष्ठ	**3.00 मी0**	3.00 मी0
	(पपप) पार्श्व–1	**3.00 मी0**	3.00 मी0
	(पअ) पार्श्व–2	**1.50 मी0**	1.50 मी0
4.	भू–आच्छादन	**50%**	26.61 % (261.78 वर्गमीटर)
5.	त0क्षे0अ0 (एफ0ए0आर0)	**1.80**	0.79 (भूतल 261.78 वर्गमीटर, प्रथम तल 261.78 वर्गमीटर व द्वितीय तल 261.78 वर्गमीटर सहित कुल आच्छादित क्षेत्रफल 785.34 वर्गमीटर)। स्टिल्ट फ्लोर का क्षेत्रफल 261.78 वर्गमीटर जो पार्किंग हेतु प्रस्तावित है, को एफ0ए0आर0 में सम्मिलित नहीं किया गया है।
6.	भवन की कुल ऊँचाई–	**अधिकतम 9.00 मी0 एवं ढालदार छत 1.50 मी0 अतिरिक्त अनुमन्य।**	9.00 मी0 Eves Level पर एवं Ridge Level पर 10.50 मी0 (1.50 मी0 ढालदार छत भाग भवन ऊँचाई में सम्मिलित नहीं)। भवन की कुल ऊँचाई 9.00 मी0 है। स्टिल्ट फ्लोर की ऊँचाई जो

			कि फर्श से बीम की निचली सतह तक 2.40 मी0 होने के कारण भवन में ऊँचाई में सम्मिलित नहीं है।
	भूतल आन्तरिक ऊँचाई	**2.75 मी0**	2.85 मी0
	प्रथम तल आन्तरिक ऊँचाई	**2.75 मी0**	2.85 मी0
	द्वितीय तल	**2.75 मी0**	3.00 मी0 / 4.50 मी0 औसत 3.75 मी0
7.	आवश्यक पार्किंग क्षेत्रफल (पर्वतीय क्षेत्रों में पार्किंग हेतु 25 प्रतिशत की छूट का प्राविधान है)	**प्रस्तावित होटल निर्माण हेतु** 01 E.C.S. for 02 Guest Rooms **अर्थात 16 गैस्ट रूम हेतु न्यूनतम** 08 E.C.S. पर्वतीय क्षेत्रों में **छूट उपरान्त 06** E.C.S.	प्राविधानित– स्टिल्ट फ्लोर–8.85 ई0सी0एस0 एवं खुले क्षेत्र में 5.925 ई0सी0एस0 कुल 14.775 ई0सी0एस0

14. होटल भवन निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तावित निर्माण क्षेत्रफल पर देय शुल्कों की गणना निम्नानुसार है:– भूमि की दर ₹6500.00+5%=₹6825.00 प्रति वर्गमीटर–

क.	विकास एवं सुधार शुल्क–1047.12 sqm.@ ₹150.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	157068.00
ख.	उप विभाजन शुल्क–983.42 sqm.@ ₹6825.00 प्रतिवर्गमीटर@1% (पर्वतीय क्षेत्र में देय 50 प्रतिशत देय)	– ₹	33559.00
ग.	पर्यवेक्षण शुल्क–1047.12 sqm. @ ₹5.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	5236.00
घ.	भवन निर्माण उपकर– 1047.12 sqm.@ ₹21320.00=₹2,23,24,598.40 का 1% देय	– ₹	223246.00
	योग	– ₹	**419109.00**

उपरोक्तानुसार होटल भवन मानचित्र की स्वीकृति हेतु गणनानुसार आरोपित शुल्कों की धनराशि ₹4,19,511.00 (रूपया चार लाख उन्नीस हजार एक सौ नौ मात्र) आंकलित होती है।

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग भीमताल महायोजना–2011 में महायोजना मार्गाधिकार की दूरी के पश्चात् आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है। भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–13.3.1 के अनुसार उक्त भूउपयोग में न्यूनतम 4.50 मी0 चौड़े मार्ग पर 200.00 वर्गमीटर अथवा उसके अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत है।

प्रश्नगत भूखण्ड भवाली–भीमताल मुख्य मार्ग पर स्थित है तथा स्थल के आस–पास पूर्व से ही अन्य व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हैं। पर्यटन की दृष्टि से प्रस्तुत प्रस्ताव विचारणीय है।

प्रश्नगत भूखण्ड का भीमताल महायोजना में भू–उपयोग आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है। भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–13.3.1 के अनुसार उक्त भूउपयोग में न्यूनतम 4.50 मी0 चौड़े मार्ग पर 200.00 वर्गमीटर अथवा उसके अधिक के भूखण्ड में होटल का निर्माण विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल मार्गाधिकार की दूरी छोड़े जाने के पश्चात् शुद्ध

क्षेत्रफल 983.42 वर्गमीटर तथा 12.00 मी0 चौड़े प्रस्तावित महायोजना मार्ग पर स्थित होने के कारण होटल भवन मानचित्र की स्वीकृति के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान किया गया।*

मद संख्या–07.08

श्रीमती रजनी चौधरी पत्नी श्री आर0पी0 चौधरी द्वारा भवन संख्या–17, बड़ा बाजार, मल्लीताल, नैनीताल स्थित विद्यमान भवन जिसमें भूतल पर दुकान/आवासीय, प्रथम तल व द्वितीय तल में आवासीय भवन के पुनर्निर्माण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

श्रीमती रजनी चौधरी पत्नी श्री आर0पी0 चौधरी द्वारा भवन संख्या–17, बड़ा बाजार, मल्लीताल, नैनीताल स्थित विद्यमान भवन जिसमें भूतल पर दुकान/आवासीय, प्रथम तल व द्वितीय तल में आवासीय, के पुनर्निर्माण की स्वीकृति हेतु विक्रय–पत्र, नगर पालिका का दाखिल–खारिज की प्रति सहित दिनांक 04.06.2019 को मानचित्र आवेदन संख्या–32/2019 प्रस्तुत किया गया।

प्राधिकरण कार्यालय द्वारा श्रीमती रजनी चौधरी एवं श्री दीपक साह के नाम मकान नं0– 17, बड़ा बाजार, मल्लीताल, नैनीताल स्थित भवन के पुनर्निर्माण की स्वीकृति प्राधिकरण कार्यालय द्वारा मानचित्र संख्या–06/2005, दिनांक 30.05.2006 को भूतल पर दुकान, प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर आवासीय भवन निर्माण की स्वीकृति प्रदत्त की गयी थी। स्वीकृत वैधता अवधि में आवेदकगण द्वारा भवन पुनर्निर्माण का कार्य नहीं किया जा सका जिस कारण स्वीकृत मानचित्र की वैधता अवधि समाप्त हो गयी।

आवेदिका द्वारा पुनः मानचित्र आवेदन किया गया है। पूर्व स्वीकृत मानचित्र पत्रावली की नोटशीट टिप्पणी संख्या–1 एवं 2 पर ड्राफ्ट्समैंन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के अनुसार प्रश्नगत स्थल नैनीताल महायोजना के अनुसार वाणिज्यिक क्षेत्र यूज जोन के अन्तर्गत पड़ता है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार वाणिज्यिक क्षेत्र बाजार होटल लॉज यूज जोन में अनुमन्य उपयोग– रीटेनिंग वाल, ब्रेस्ट वाल, वर्तमान में निर्मित आवासीय भवनों का जीर्णोद्धार या आवासीय भवन का उसी नींव पर विद्यमान कुल आच्छादित क्षेत्र की सीमा तक पुनर्निर्माण। विशेष परिस्थितियों में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित उपयोग– क्योस्क व स्टाल पर्यटन के प्रासांगिक क्रियाओं के स्थानीय निवासियों द्वारा अपने निजी आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु निर्मित आवासीय भवनों का विस्तार" अनुमन्य है।

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2 के पत्र संख्या–591/v/ आ0–2015–138 (आ0)/2008, दिनांक 01 मई, 2015 द्वारा नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत हेतु स्वीकृत भवन उपविधि में पुनर्निर्माण (बाजार क्षेत्र में) में वर्णित है कि– वाणिज्य बाजार यूज जोन में स्थित भवन के पुनर्निर्माण की दशा अग्र सैट बैक न्यूनतम 1.20 मी0 छोड़ा जाना अनिवार्य होगा यदि भवन के अग्रभाग में नियमानुसार 1.20 मी0 या इससे अधिक सैट बैक पुनर्निर्माण से पूर्व छोड़ा गया है तो अधिकतम छोड़ा गया सैट बैक अनुमन्य होगा। भवनों की विद्यमान ऊँचाई एवं तलों की संख्या, बेसमैंट एवं मैजनीन फ्लोर (यदि कोई हो) में कोई वृद्धि अनुमन्य नहीं होगी। यदि पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तावित भवन के पार्श्व–1 एवं पार्श्व–2 एवं पृष्ठ सैट बैक में स्थित अन्य भवन इससे सटे हुये हैं तो पुनर्निर्माण हेतु भवन का मात्र अग्र सैट बैक 1.20 मी0 छोड़ना अनिवार्य होगा।

चूंकि प्रश्नगत प्रकरण पुनर्निर्माण से सम्बन्धित है जिसके सम्बन्ध में जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की चतुर्थ बोर्ड बैठक दिनांक 07.08.2018 में लिये गये निर्णयानुसार नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुराने जीर्ण/क्षीर्ण गिरासू स्थिति के भवनों के पुनर्निर्माण के प्रकरणों के निस्तारण हेतु एक समिति का गठन किया गया है।

प्रश्नगत स्थल का निरीक्षण गठित समिति द्वारा करते हुये अपनी संयुक्त स्थल निरीक्षण आख्या प्रस्तुत की गयी है। आख्यानुसार वर्तमान में स्थल पर भूतल पर दुकान, प्रथम तल एवं द्वितीय तल में आवासीय उपयोग हेतु भवन अत्यधिक जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में विद्यमान है। प्रश्नगत स्थल का नैनीताल महायोजना में भू–उपयोग वाणिज्यिक क्षेत्र यूज जोन के अन्तर्गत पड़ता है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार वाणिज्यिक क्षेत्र बाजार होटल लॉज यूज जोन में अनुमन्य उपयोग–रीटेनिंग वाल, ब्रेस्ट वाल, वर्तमान में निर्मित आवासीय भवनों का जीर्णोद्धार या आवासीय भवन का उसी नींव पर विद्यमान कुल आच्छादित क्षेत्र की सीमा तक पुनर्निर्माण। अतः नैनीताल महायोजना में वाणिज्यिक क्षेत्र बाजार होटल लॉज यूज जोन अन्तर्गत विद्यमान भवन का उसी नीव पर पुनर्निर्माण की स्वीकृति नियमानुसार सभी औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुये उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2 के पत्र संख्या–591/V/ आ0–2015–138 (आ0)/2008, दिनांक 01 मई, 2015 द्वारा नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत हेतु स्वीकृत भवन उपविधि में पुनर्निर्माण (बाजार क्षेत्र में) के तहत दी जा सकती है, का उल्लेख किया गया है।

नगर पालिका परिषद्, नैनीताल के पत्र संख्या–1762 दिनांक 03.01.2019 में उल्लेख है कि भवन की स्थिति अत्यधिक जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में है भवन पत्थर, लकड़ी टिनों से निर्मित है भवन की दीवारें, छत जीर्ण–क्षीर्ण अवस्था में है जिस कारण आंधी तूफान में भवन कभी भी गिर सकता है।

अतः उपरोक्तानुसार प्राधिकरण की चतुर्थ बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन में नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत मानचित्र की स्वीकृति पर विचार किये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि प्रस्तावित प्रकरण में यह सुनिश्चित कर लिया जाय कि प्रश्नगत सम्पत्ति का कब्जा आवेदिका का स्वयं का ही है तथा भवन का वर्तमान उपयोग एवं प्रस्तावित उपयोग यथावत् रहे। भविष्य में भवन का उपयोग परिवर्तित नहीं करेगा। पुनर्निर्माण हेतु प्रस्तुत किये गये को प्रथमदृष्टया उचित मानते हुये प्राधिकरण समस्त अभिलेखों एवं मानचित्र का निर्धारित मानकों के अनुसार परीक्षण करते हुये समस्त औपचारिकताओं को पूर्ण कराकर निस्तारण करे।*

मद संख्या–07.09

कुमायूं विश्वविद्यालय, नैनीताल द्वारा बायोटैक्नोलॉजी परिसर, ग्राम–आणू, भीमताल, नैनीताल में प्रस्तावित अनुसंधान प्रयोगशाला भवन के मानचित्र की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

कुल सचिव, कुमायूं विश्वविद्यालय, नैनीताल द्वारा बायोटैक्नोलॉजी परिसर, ग्राम–आणू, भीमताल, नैनीताल में प्रस्तावित अनुसंधान प्रयोगशाला भवन निर्माण हेतु मानचित्र संख्या–41/2017, दिनांक 22.03.2018 को आवेदन किया गया।

मानचित्रों के परीक्षणोपरान्त कार्यालय पत्र संख्या–276, दिनांक 08.05.2018 द्वारा आपत्तियां सूचित की गयी। आपत्तियों का निर्धारित समय तक निराकरण न किये जाने पर प्रश्नगत मानचित्र दिनांक 26.09.2018 को निरस्त कर दिया गया जिसकी सूचना कार्यालय पत्र संख्या–1279 दिनांक 28.09.2018 द्वारा विश्वविद्यालय को प्रेषित की गयी।

विश्वविद्यालय द्वारा अपने पत्र दिनांक 26.12.2018 द्वारा आपत्तियों का निराकरण करते हुये भवन मानचित्र स्वीकृति का अनुरोध किया गया। तत्क्रम में उनके द्वारा प्रस्तुत अभिलेखों एवं संशोधित मानचित्रों का पुनः परीक्षण करते हुये इस कार्यालय के पत्र संख्या–2072 दिनांक 26.02.2019 द्वारा कतिपय आपत्तियां सूचित की गयी।

विश्वविद्यालय द्वारा अपने पत्र दिनांक 29.03.2019 द्वारा पूर्व में सूचित आपत्तियों के सम्बन्ध में लिखित कथन के साथ संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं। प्रस्तुत अभिलेखों एवं संशोधित मानचित्रों का परीक्षण किया गया। प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में सैट बैकों को प्रदर्शित किया गया है तथा भूखण्ड क्षेत्रफल की भिन्नता के सम्बन्ध में वर्तमान की उद्धरण खतौनी की प्रति प्रस्तुत करते हुये यह उल्लेख किया गया है कि राजस्व अभिलेखों की खतौनी में अंकित खाता संख्या–41 में कुल 9050.00 वर्गमीटर भूमि तथा खाता संख्या–150 में 4330.00 वर्गमीटर भूमि अंकित है। उक्तानुसार ही संशोधित मानचित्र में भूखण्ड क्षेत्रफल जो पूर्व में त्रुटिवश 15074.00 वर्गमीटर अंकित किया गया था, को संशोधित करते हुये भूखण्ड क्षेत्रफल 13366.75 वर्गमीटर में मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत स्थल पर गर्ल्स एवं बॉयज हॉस्टल के प्रदर्शित निर्माण के सम्बन्ध में प्राधिकरण से स्वीकृत मानचित्र संख्या–42/2006 दिनांक 11.12.2006 के स्वीकृति पत्र की छायाप्रति संलग्न की गयी है। प्रकरण से सम्बन्धित विस्तृत आख्या निम्नवत् है:–

1. <u>भू–उपयोगः–</u>

सहयुक्त, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, हल्द्वानी द्वारा अपने पत्र संख्या– 984 दिनांक 09 फरवरी, 2018 में उल्लेख किया गया है कि प्रस्तुत मानचित्र कुमाऊँ विश्वविद्यालय बायोटैक्नोलॉजी परिसर (कृषि शोध केन्द्र अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र), ग्राम–आणू के खसरा नम्बर–878, 879, 880 मि0 नैट प्लॉट एरिया 12626.84 वर्गमीटर अन्तर्गत निर्मित व प्रस्तावित भवन मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। शासन के पत्र संख्या–1335 दिनांक 04.01.2017 द्वारा स्वीकृत डी0पी0आर0 बायोटैक्नोलॉजी परिसर, भीमताल में अनुसंधान प्रयोगशाला भवन के नाम से स्वीकृत है। मानचित्र में कृषि शोध केन्द्र अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र का उल्लेख किया गया है, को स्पष्ट कराना होगा। प्रस्तुत मानचित्र के साथ संलग्न सजरा मानचित्र/की–प्लान में दर्शायी गयी स्थिति का मिलान महायोजना मानचित्र से करने उपरान्त प्रश्नगत स्थल भीमताल महायोजना में कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रदर्शित है। परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्राविधानों के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड बैठक की अनुमति के उपरान्त कृषि शोध केन्द्र अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र का निर्माण अनुमन्य है।

उक्त से स्पष्ट है कि भीमताल महायोजना में प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन 13.3.8 (ख) विकास प्राधिकरण की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के तहत बिन्दु–18– कृषि शोध केन्द्र अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र अन्तर्गत अनुसंधान प्रयोगशाला का निर्माण अनुमन्य है।

2. न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल/पहुँच मार्ग– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियमन–2011 (संशोधन–2015) के अनुसार पर्वतीय क्षेत्रों में कॉलेज, तकनीकी संस्थान, व्यावसायिक कॉलेज एवं रिसर्च संस्थानों हेतु भूखण्ड क्षेत्रफल 10000.00 वर्गमीटर एवं पहुँच मार्ग 7.50 मी0 होना अनिवार्य है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 13366.75 वर्गमीटर है जो मानकानुसार है।

प्रश्नगत भूखण्ड वर्तमान भीमताल बाईपास मार्ग पर स्थित है। महायोजना में प्रश्नगत मार्ग प्रदर्शित है जिसका मार्गाधिकार वर्णित नहीं है। मानचित्र में मार्ग की चौड़ाई 7.70 मी0 से 7.90 मी0 प्रदर्शित की गयी है।

प्राधिकरण की 31वीं बोर्ड बैठक के मद संख्या–31.17 में लिये गये निर्णय अनुसारा प्राधिकरण कार्यालय द्वारा मानचित्र संख्या–20/2005 दिनांक 08.02.2006 द्वारा कुलपति, कुमाऊँ विश्वविद्यालय, नैनीताल के पक्ष में बायोटैक्नोलॉजी भवन की स्वीकृति प्रदत्त की गयी है। तदोपरान्त प्रश्नगत परिसर अन्तर्गत बॉयज एवं गर्ल्स हॉस्टिल के निर्माणका मानचित्र संख्या–42/2006 दिनांक 12.12.2006 को स्वीकृत किया गया है।

अधिशासी अभियन्ता, अस्थाई खण्ड, लोक निर्माण विभाग, भवाली द्वारा अपने पत्र संख्या–1547 दिनांक 24.10.2017 में उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित मानचित्र भीमताल बाईपास के किलोमीटर–2 हैक्टोमी0 4–6 के मध्य बिन्दु से मानचित्रानुसार 28.00 मी0 की दूरी पर स्थित है, वर्णित करते हुये अनापत्ति पत्र निर्गत किया गया है। अतः विनियमानुसार भूखण्ड को 7.50 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग उपलब्ध है।

3. भू–स्वामित्व–भू–स्वामित्व के सम्बन्ध में खतौनी प्रस्तुत की गयी है। प्रस्तुत खतौनी के अनुसार खाता संख्या–41 में 3550.40 वर्गमीटर, 4518.75 वर्गमीटर, 194.40 वर्गमीटर, 193.30 वर्गमीटर, 194.40 वर्गमीटर, 193.30 वर्गमीटर, 193.30 वर्गमीटर सहित कुल 9037.95 वर्गमीटर एवं खाता संख्या–150 में 4330.00 वर्गमीटर सहित कुल भूमि 13380.95 वर्गमीटर है। न्यूनतम आवश्यक भूखण्ड क्षेत्रफल 10000.00 वर्गमीटर के सापेक्ष भूखण्ड क्षेत्रफल 13366.75 वर्गमीटर भूमि में मानचित्र प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है जो मानकानुसार है।
4. भूकम्परोधी निर्माण किये जाने के सम्बन्ध में पंजीकृत स्ट्रक्चरल इंजीनियर, ई0 गौरव रस्तोगी द्वारा प्रमाण–पत्र, स्ट्रक्चरल ड्राइंग गणना प्रस्तुत कर दी गयी है।
5. मानचित्र प्रस्ताव के सम्बन्ध में लोक निर्माण विभाग, वन विभाग, जल संस्थान, विद्युत विभाग, नगर पंचायत, भीमताल तथा भू–वैज्ञानिक का अनापत्ति प्रमाण–पत्र व सहयुक्त नियोजक की आख्या प्रस्तुत किये गये हैं। सहयुक्त नियोजक की आख्या में उल्लिखित आपत्तियों का निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये हैं।
6. भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (संशोधन–2015) एवं शासनादेश संख्या–39, दिनांक 05 फरवरी, 2019 द्वारा संशोधित भवन उपविधि के अनुसार तकनीकी जांच–

क्र.सं.	मद	विनियमानुसार	मानचित्र में प्रस्तावित
1.	भूखण्ड क्षेत्रफल न्यूनतम	10000.00वर्गमी0	13366.75 वर्गमी0
2.	पहुँच मार्ग	7.50 मी0	7.70 मी0 से 7.90 मी0।

3.	सैट बैक		
	(i) अग्र	9.00 मी0	11.55 मी0– 11.59 मी0
	(ii) पृष्ठ	6.00 मी0	6.00 मी0
	(iii) पार्श्व–1	6.00 मी0	6.00 मी0
	(iv) पार्श्व–2	6.00 मी0	6.00 मी0
4.	भू–आच्छादन	55 %	28.22% (3772.07 वर्गमीटर)
5.	त0क्षे0अ0 (एफ0ए0आर0)	1.90	0.53 (विद्यमान एवं प्रस्तावित भूतल 3772. 07 वर्गमीटर एवं विद्यमान प्रथम तल व प्रस्तावित प्रथम तल 3280.67 वर्गमीटर सहित कुल आच्छादित क्षेत्रफल 7052.74 वर्गमीटर)।
6.	भवन की कुल ऊँचाई–	अधिकतम 12.00 मी0 एवं ढालदार छत 1.50 मी0 अतिरिक्त अनुमन्य।	8.03 मी0 Eves Level पर एवं Ridge Level पर 9.53 मी0 (1.50 मी0 ढालदार छत भाग भवन ऊँचाई में सम्मिलित नहीं)। भवन की कुल ऊँचाई 8.03 मी0 है।
	भूतल आन्तरिक ऊँचाई	2.75 मी0	4.05 मी0
	प्रथम तल आन्तरिक ऊँचाई	2.75 मी0	3.75 मी0 / 5.25 औसत 4.50 मी0
7.	आवश्यक पार्किंग क्षेत्रफल (पर्वतीय क्षेत्रों में पार्किंग हेतु 25 प्रतिशत की छूट का प्राविधान है)	प्रस्तावित निर्माण हेतु 1.5 E.C.S. प्रति 100.00 वर्गमीटर अर्थात 7052.74 वर्गमीटर हेतु न्यूनतम 105.79 E.C.S. अथवा 106 ई0 सी0 एस0, छूट उपरान्त 80 E.C.S.	प्राविधानित–120 ई0सी0एस0 कार पार्किंग खुले क्षेत्र में बे–पार्किंग के रूप में प्रस्तावित किया गया है।

पूर्व में प्रश्नगत स्थल पर बायोटैक्नोलॉजी भवन का मानचित्र एवं परिसर अन्तर्गत गर्ल्स एवं बॉयज हॉस्टल के निर्माण का मानचित्र तत्समय के प्रचलित भवन उपविधि के मानकों के अनुसार स्वीकृत कराया गया था।

7. अग्नि शमन विभाग की अनापत्ति– मुख्य अग्नि शमन अधिकारी, नैनीताल का अनापत्ति–पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है जिसके प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
8. वर्षा जल भण्डारण / रेन हार्वेस्टिंग टैंक का प्राविधान गणना सहित मानचित्र पर प्रदर्शित करना होगा।
9. जल मल निस्तारण– जल मल निस्तारण हेतु स्वयं के भूखण्ड में ही सेप्टिक टैंक व सोकपिट का प्राविधान किया गया है। एस0टी0पी0 का निर्माण अनिवार्य रूप से करना होगा।
10. प्रस्तावित निर्माण में ठोस अपशिष्ठ निस्तारण हेतु Segrigation at the source के प्राविधान को मानचित्र में प्रदर्शित करना होगा।
11. सोलर वाटर हीटर संयत्रों की स्थापना को मानचित्रों में प्रदर्शित करना होगा।
12. उरेडा का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्रस्तुत करना होगा।
13. क्षेत्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड का अनापत्ति प्रमाण–पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत करना होगा।
14. वेस्ट वाटर रि–साईक्लिंग का प्राविधान अनिवार्य रूप से करना होगा।

15. प्रस्तावित निर्माण क्षेत्रफल पर देय शुल्कों की गणना निम्नानुसार है:–

क.	विकास एवं सुधार शुल्क–1351.98sqm.@₹70.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	94639.00
ख.	उप विभाजन शुल्क–परिसर में पूर्व में मानचित्र स्वीकृत, देय नहीं।	– ₹	0.00
ग.	पर्यवेक्षण शुल्क–1351.98 sqm. @ ₹5.00 प्रतिवर्गमीटर	– ₹	6760.00
घ.	भवन निर्माण उपकर– 1351.98sqm.@ ₹21320.00=₹ 2,88,24,213.60 का 1% देय	– ₹	288242.00
	योग	– ₹	**389641.00**

उपरोक्तानुसार मानचित्र की स्वीकृति हेतु आरोपित शुल्कों की धनराशि ₹3,89,641.00 आंकलित होती है।

प्रश्नगत स्थल का भू–उपयोग कृषि है, भीमताल महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन में दिये गये प्राविधानों के अनुसार कृषि भू–उपयोग के अन्तर्गत अनुसंधान प्रयोगशाला का निर्माण प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति पर अनुमन्य उपयोग के तहत बिन्दु–18 कृषि शोध केन्द्र अनुसंधान एवं प्रशिक्षण केन्द्र अनुमन्य है।

प्रस्तुत प्रस्ताव बायोटैक्नोलॉजी परिसर, भीमताल में अनुसंधान प्रयोगशाला के निर्माण की स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किया गया है। संस्था द्वारा अनुसंधान प्रयोगशाला के प्रयोजन के सम्बन्ध में यह उल्लेख किया है कि कृषि एवं संवर्गीय विषयों पर पर्वतीय कृषि को बढ़ावा देने हेतु अनुसंधान किया जायेगा एवं स्थानीय काश्तकारों को प्रशिक्षण दिया जायेगा।

अतः उपरोक्तानुसार अनुसंधान प्रयोगशाला के निर्माण की स्वीकृति के अनुमोदन का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाही:– ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार–विमर्श किया गया। प्रस्ताव अनुसंधान प्रयोगशाला से सम्बन्धित है। प्रस्तावित स्थल का भू–उपयोग भीमताल महायोजना में कृषि भू–उपयोग है। प्रस्तावित निर्माण की स्वीकृति हेतु भू–उपयोग परिवर्तन कराया जाना आवश्यक होगा। तद्नुसार संस्था को भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने हेतु सूचित करने का निर्णय लिया गया।***

मद संख्या–07.10

उत्तराखण्ड परिवहन निगम, भवाली डिपो अन्तर्गत ग्राम–फरसौली के राजस्व ग्राम नगारीगांव, तहसील व जिला–नैनीताल में वर्कशॉप एवं डीजल पम्प के निर्माण की स्वीकृति के सम्बन्ध में।

उत्तराखण्ड परिवहन निगम, भवाली डिपो द्वारा ग्राम–फरसौली के राजस्व ग्राम नगारीगांव, तहसील व जिला–नैनीताल में स्थल पर वर्कशॉप का निर्माण कार्य बिना प्राधिकरण की अनुमति के करता पाये जाने पर सहायक महाप्रबन्धक, उत्तराखण्ड परिवहन निगम, भवाली के विरुद्ध वाद संख्या–62/2019 संस्थित किया गया।

सहायक महाप्रबन्धक, उत्तराखण्ड परिवहन निगम, भवाली द्वारा अपने पत्र दिनांक 01.07.2019 के साथ सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी के पत्र संख्या–475 दिनांक 22.06.2019 के क्रम में उल्लिखित आपत्तियों का निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किये गये।

निगम द्वारा ग्राम–फरसौली में राजस्व ग्राम–नगारीगांव के खसरा नं0–234, 235, 236, 240, 241अ, 242, 243, 244अ, 245 एवं 246 में स्थित भूमि जिसका कुल क्षेत्रफल 0.527 है0 है, पर वर्कशॉप एवं डीजल पम्प के निर्माण के मानचित्र की स्वीकृति हेतु दिनांक

12.06.2019 को सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी के कार्यालय में अनापत्ति हेतु मानचित्र एवं स्वामित्व अभिलेखों के साथ पत्र प्रेषित किया गया। सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा मानचित्र एवं स्वामित्व अभिलेखों का परीक्षण करते हुये कतिपय आपत्तियों के साथ अपने कार्यालय पत्र संख्या–475 दिनांक 22.06.2019 द्वारा आख्या प्रस्तुत की गयी है। आख्या में उल्लिखित कमियों का निराकरण करवाकर प्राधिकरण स्तर से अग्रेत्तर कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया गया है। तत्क्रम में निगम द्वारा सहयुक्त नियोजक के पत्र में उल्लिखित आपत्तियों का निराकरण करते हुये संशोधित मानचित्र एवं लोक निर्माण विभाग द्वारा कतिपय शर्तों के साथ प्रदत्त अनापत्ति प्रमाण–पत्र संख्या–899 दिनांक 21.06.2019 प्रस्तुत किया गया।

महाप्रबन्धक (तकनीकी), उत्तराखण्ड परिवहन निगम, देहरादून द्वारा प्रेषित पत्र संख्या–84 दिनांक 04.06.2019 में उल्लेख किया गया है कि जनपद नैनीताल के भवाली में बस स्टेशन एवं कार्याशाला के निर्माण के सम्बन्ध में प्रश्नगत कार्य हेतु जिलाधिकारी, नैनीताल के पत्र संख्या–931/12–ज्येड0ए0सी0/2018 दिनांक 04.07.2018 द्वारा ग्राम–फरसौली के राजस्व ग्राम नगारीगांव, तहसील व जिला–नैनीताल में कृषि विभाग के नियंत्रणाधीन उत्तराखण्ड मण्डी परिषद् के नाम हॉल खाता संख्या–126 के मध्ये रकबा 0.527 है0 भूमि उत्तराखण्ड परिवहन निगम को हस्तान्तरित की गयी है। भूमि राजस्व अभिलेखों में परिवहन विभाग के नाम दर्ज हो चुकी है तथा कार्यशाला एवं बस स्टेशन के निर्माण हेतु शासनादेश संख्या–236 दिनांक 09.07.2018 द्वारा ₹348.39 लाख की वित्तीय स्वीकृति प्रदान की गयी है।

सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी द्वारा प्रेषित पत्र संख्या–475 दिनांक 22.06.2019 के अनुसार प्रश्नगत स्थल का भूउपयोग भीमताल महायोजना मानचित्र में आंशिक रूप से बस अड्ड भूउपयोग के अन्तर्गत एवं आंशिक रूप से आवासीय भूउपयोग के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार बस अड्डा भूउपयोग के अन्तर्गत रिपेयरिंग कार्यशाला अनुमन्य है किन्तु डीजल पम्प (फिलिंग स्टेशन) अनुमन्य नहीं है। आवासीय भूउपयोग के अन्तर्गत बस स्टैण्ड अनुमन्य है किन्तु कार्यशाला एवं फिलिंग स्टेशन अनुमन्य नहीं हैं। बस अड्डा भूउपयोग के अन्तर्गत पैट्रोल पम्प प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति पर अनुमन्य है। आवासीय भूउपयोग के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति के उपरान्त आवास के आनुषांगिक उपयोग जो क्षेत्र के विकास हेतु आवश्यक हो, अनुमन्य किया जा सकता है। प्रस्तावित मानचित्र हेतु प्राधिकरण बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त किया जाना आवश्यक है।

उपरोक्तानुसार प्रश्नगत स्थल का महायोजना मानचित्र से मिलाने करने पर यह विदित हुआ कि प्रस्तावित स्थल का भीमताल महायोजना में भू–उपयोग दक्षिण–पूर्व की ओर आवासीय तथा दक्षिण–पश्चिम की ओर बस स्टैण्ड के अन्तर्गत है। परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार बस स्टैण्ड यूज जोन में कार्यशाला का निर्माण अनुमन्य उपयोग के अन्तर्गत है तथा पैट्रोल पम्प, प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही अनुमन्य है तथा आवासीय भू–उपयोग में कार्यशाला अनुमन्य नहीं है जबकि प्रस्तुत प्रस्ताव में आवासीय भू–उपयोग में कार्यशाला का निर्माण प्रस्तावित किया गया है जो कि परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार अनुमन्य नहीं किया जा सकता है।

प्रकरण के सम्बन्ध में प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी। उनके द्वारा महायोजना में निर्दिष्ट भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित निर्माण के सम्बन्ध में विस्तृत आख्या प्रस्तुत की गयी है तथा आख्या में उल्लेख किया गया है कि प्रस्तुत प्रस्ताव

महायोजना में निर्दिष्ट भू–उपयोग से भिन्न है। आवेदित संस्था को अपने प्रस्ताव के अनुसार शासन से भू–उपयोग परिवर्तन कराये जाने का सुझाव दिया गया है।

आवेदित संस्था द्वारा अपने पत्र दिनांक 09.12.2019 द्वारा अवगत कराया गया है कि कार्यदायी संस्था द्वारा डिपो कार्यशाला का निर्माण लगभग पूर्ण किया जा चुका है। यदि भविष्य में भू–उपयोग परिवर्तन करने की नितान्त आवश्यकता होती है तो नियमानुसार भूमि उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही कर दी जायेगी। साथ ही यह भी उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित स्थल पर डीजल पम्प के सम्बन्ध में पर्यावरणीय एवं ज्वलनशील अवयव के दृष्टिगत मानकों के सम्बन्ध में प्रस्तावित स्थल का स्थलीय निरीक्षण क्षेत्रीय अधिकारी पर्यावरण संरक्षण एवं प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड हल्द्वानी तथा भूवैज्ञानिक टास्कफोर्स, हल्द्वानी के साथ–साथ मुख्य अग्निशमन अधिकारी, नैनीताल द्वारा किये जाने के पश्चात् समस्त सुरक्षा मनकों को दृष्टिगत रखते हुये डीजल पम्प स्थापित किये जाने हेतु अनापत्ति प्रदान की गई है जो कि जिलाधिकारी महोदय, नैनीताल के कार्यालय में अन्य प्रपत्रों के साथ प्रस्तुत की गयी है।

आवेदित संस्था द्वारा बस स्टैण्ड भू–उपयोग के अन्तर्गत डीजल पम्प का निर्माण प्रस्तावित किया गया है जबकि परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार पैट्रोल पम्प प्राधिकरण बोर्ड की अनुमति से अनुमन्य है।

उपरोक्तानुसार आवासीय भू–उपयोग में निर्मित किये गये कार्यशाला का निर्माण अनुमन्य नहीं होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में निर्णय एवं बस स्टैण्ड भू–उपयोग के अन्तर्गत डीजल पम्प के निर्माण का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार–विमर्श किया गया। स्थल के बस स्टेशन भू–उपयोग वाले भाग पर डीजल पम्प की स्थापना की स्वीकृति का निर्णय लिया गया तथा स्थल के अवशेष आवासीय भू–उपयोग वाले भाग में प्रस्तावित कार्यशाला के निर्माण हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने हेतु सूचित करने का निर्णय लिया गया।*

मद संख्या–07.11

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल के ओकपार्क, मल्लीताल, नैनीताल स्थित मुख्यालय कार्यालय भवन के निर्माण के सम्बन्ध में।

महाप्रबन्धक, कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल द्वारा अपने पत्र संख्या–कु0म0वि0नि0लि0 / निर्माण / 2016–233 दिनांक 23 जुलाई, 2016 द्वारा निगम के मुख्यालय के अग्निकाण्ड में पूर्णतः नष्ट होने के फलस्वरूप कार्यालय भवन का संशोधित भवन मानचित्र, सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी एवं भू–वैज्ञानिक, हल्द्वानी के अनापत्ति–पत्र सहित दिनांक 05.10.2016 को प्रस्तुत करते हुये कार्यालय भवन का मानचित्र स्वीकृत किये जाने का अनुरोध किया गया।

भवन मानचित्र पत्रावली के साथ प्रस्तुत सहयुक्त नियोजक, कुमायूं सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, हल्द्वानी के पत्र संख्या–1056, दिनांक 15.11.2016 के अनुसार प्रस्तुत मानचित्र के की–प्लान में दर्शायी स्थिति के अनुसार क्षतिग्रस्त भवन गेट से पहले नाले के समीप बैड से 60 मी0 की दूरी उपरान्त प्रश्नगत स्थल

दर्शाया गया है। दर्शायी स्थिति के अनुसार स्थल नैनीताल महायोजना में राजकीय उपयोग एवं जी0एस0आई0 के जोन–4 के अन्तर्गत प्रदर्शित है।

अ– महायोजना मानचित्र में राजकीय भू–उपयोग के अन्तर्गत है। राजकीय भू–उपयोग के परिक्षेत्रीय विनियमन मद संख्या–12.3.4 के अनुसार अनुमन्य उपयोग के तहत वर्तमान में आवासीय भवनों का जीर्णोद्धार या आवासीय भवन का उसी नींव पर विद्यमान कुल आच्छादित क्षेत्र की सीमा तक पुनर्निर्माण।

ब– विशेष परिस्थितियों में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण की बैठक में अनुमोदित उपयोगः– अस्थाई सामाग्री/हल्के भवन निर्माण सामाग्री से निर्मित जलपान गृह, भोजनालय, केन्द्र एवं राज्य सरकार के जनपद व मण्डल स्तर के तथा पर्यटन सम्बन्धी कार्यालयों (सूची परिशिष्ट–1 के अनुसार) का जीर्णोद्धार या भवन का उसी नींव पर विद्यमान आच्छादित क्षेत्र की सीमा तक पुनर्निर्माण। विद्यमान कार्यालय परिसर में राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान सम्बन्धी कार्य, अनुमन्य भू–आच्छादन व कुल आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक कार्मिकों के आवासीय भवन तथा इसी परिधि में केन्द्र एवं राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान द्वारा इनके विस्तार, प्राधिकरण बोर्ड से अनुमोदित किये जा सकते हैं।

उक्त परिक्षेत्रीय विनियमों के अनुसार राजकीय उपयोग के तहत विद्यमान कार्यालय परिसर, राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान सम्बन्धी कार्य, अनुमन्य भू–आच्छादन व कुल आच्छादन व एफ0ए0आर0 की सीमा तक कार्मिकों के आवासीय भवन तथा इसी परिधि में केन्द्र एवं राज्य सरकार से प्राप्त अनुदान द्वारा इनके विस्तार अनुमन्य किया जा सकता है।

उक्त के तहत सचिव, उत्तराखण्ड, शासन पर्यटन अनुभाग, शासनादेश संख्या–1214, दिनांक 14 जुलाई, 2016 द्वारा कुमॉयू मण्डल विकास निगम, लि0, नैनीताल के मुख्यालय भवन के पुनर्निर्माण हेतु प्रशासनिक एवं वित्तीय स्वीकृति वर्ष 2015–16 में के0एम0वी0एन0 के भवन निर्माण हेतु वन टाईम सहायता मद में प्रावधानित धनराशि ₹400.00 लाख में से प्रथम चरण में ₹160.00 लॉख (रूपये एक करोड़ साठ लाख रूपये) की व्यय स्वीकृति कतिपय शर्तों के साथ प्रदान की गयी है।

तत्क्रम में कार्यालय भवन मानचित्र स्वीकृति का प्रस्ताव पूर्ववर्ती नैनीताल झील परिक्षेत्र विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, नैनीताल की 46वीं बोर्ड बैठक दिनांक 27 जून, 2017 के मद संख्या–46.14 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया था। बोर्ड द्वारा प्रस्ताव पर विचार किया गया। विचार–विमर्श के उपरान्त निर्णय लिया गया कि मा0 उच्च न्यायालय द्वारा जनहित याचिका संख्या–174/2013 में पारित आदेश के अनुपालन में निर्माण की स्वीकृति दिया जाना सम्भव नही है।

उक्त के दृष्टिगत प्रश्नगत कार्यालय भवन निर्माण के निर्माण की स्वीकृति की कार्यवाही नही की जा सकी।

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल द्वारा प्राधिकरण से बिना अनुमति प्राप्त किये भूतल में लगभग 17.00मी0x 28.00 मी0 क्षेत्रफल में आर0सी0सी0 कॉलम बुनियाद का कार्य किये जोन पर वाद संख्या–15/2017 दिनांक 30.06.2017 को संस्थित किया गया।

प्रबन्ध निदेशक, कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल द्वारा अपने पत्र संख्या–1236 दिनांक 25.06.2019 द्वारा शमन प्रार्थना पत्र के साथ मुख्य कार्यालय भवन के बिना अनुमति के किये जा रहे निर्माण को शमन किये जाने हेतु शमन मानचित्र प्रस्तुत किये

गये हैं। शमन आवेदन पत्र में यह उल्लेख किया गया है कि कुमायूं मण्डल विकास निगम लि0 जो उत्तराखण्ड शासन का एक प्रतिष्ठान है तथा जिसके कार्यालय भवन निर्माण हेतु शासन से धनराशि स्वीकृत है, में सरकारी संस्था होने के कारण शमन शुल्क में छूट प्रदान किये जाने का अनुरोध किया गया है। निगम कार्यालय की निर्माण हेतु प्राधिकरण की अनापत्ति दिये जाने का भी उल्लेख किया गया है।

आवेदक संस्था द्वारा मानचित्र की स्वीकृति से पूर्व ही स्थल पर निर्माण प्रारम्भ किये जाने के कारण उपरोक्त वाद संस्थित किया गया है। वर्तमान में आवेदक संस्था द्वारा स्थल पर भूतल एवं प्रथम तल का निर्माण करते हुये द्वितीय तल के निर्माण हेतु कॉलम, बीम का निर्माण छत लेवल तक किया गया है।

चूंकि प्रश्नगत स्थल नैनीताल महायोजना–2011 मे राजकीय भू–उपयोग अन्तर्गत स्थित होने के कारण महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार प्रकरण की स्वीकृति प्राधिकरण बोर्ड द्वारा ही अनुमन्य की जा सकती है।

अतः उक्त भूउपयोग में कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल के ओकपार्क, मल्लीताल, नैनीताल स्थित मुख्यालय भवन के निर्माण को शमन किये जाने की स्वीकृति सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– ***विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से प्रस्ताव पर अनुमोदन प्रदान किया गया।***

मद संख्या–07.12

नैनीताल शहर अन्तर्गत प्राधिकरण एवं नगर पालिका परिषद्, नैनीताल द्वारा संचालित सार्वजनिक शौंचालयों को पर्यटन के दृष्टिगत जीर्णोद्वार/अपग्रेडेशन के सम्बन्ध में।

राष्ट्रीय झील संरक्षण परियोजना अन्तर्गत नैनीझील के संरक्षण को ध्यान में रखते हुये विभिन्न स्थल पर सार्वजनिक शौंचालयों का निर्माण प्राधिकरण द्वारा करवाया गया था। निर्माण कार्य संचालन व रख–रखाव हेतु विभिन्न संस्थाओं के साथ निविदा उपरान्त अनुबन्ध सम्पादित किया गया था। तत्कालीन आयुक्त/अध्यक्ष महोदय के निर्देशों के क्रम में सभी सार्वजनिक शौंचालयों को नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को हस्तान्तरित किये जाने का निर्णय दिनांक 13.12.2012 को लिया गया था। पुनः आयुक्त/अध्यक्ष महोदय द्वारा दिये गये निर्देशों के क्रम में सभी सार्वजनिक शौंचालयों को नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को हस्तारित किये जाने के सम्बन्ध में पत्र प्रेषित किया गया। प्रेषित पत्र के क्रम में अध्यक्ष, नगर पालिका परिषद्, नैनीताल द्वारा निर्धारित शर्तों के अनुरूप सार्वजनिक शौंचालयों के हस्तान्तरण पर सहमति व्यक्त की गयी।

यहाँ यह अवगत कराना है कि सार्वजनिक शौंचालयों के हस्तान्तरण के सम्बन्ध में महालेखाकार, उत्तराखण्ड, देहरादून द्वारा भी अपनी रिपोर्ट में अंकित किया गया था।

उपरोक्त के दृष्टिगत आयुक्त/अध्यक्ष महोदय के निर्देशों के क्रम में पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में कुल 11 सार्वजनिक शौंचालयों को "जहाँ हैं, जैंसे हैं" की स्थिति में नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को दिनांक 13.01.2014 को हस्तगत किये गये।

उक्त के अतिरिक्त 04 सार्वजनिक शौंचालयों का अनुबन्ध समाप्ति के दृष्टिगत नगर पालिका को पत्र प्रेषित किया गया जिसके सम्बन्ध में कोई प्रतिउत्तर प्राप्त नहीं होने के कारण हस्तान्तरण की कार्यवाही नहीं की जा सकी। निर्मित सार्वजनिक शौंचालयों का विवरण निम्नवत् है:–

क्र0 सं0	स्थान जहां पर शौंचालय निर्मित है	अनुबन्ध अवधि	रख–रखाव करने वाली विभाग / संस्था का नाम	टिप्पणी
1.	नियर नयना देवी मंदिर, मल्लीताल, नैनीताल।	16.08.2015	मै0 सुलभ इण्टरनेशल, देहरादून।	आयुक्त महोदय के निर्देशों के क्रम में अनुबन्ध दिनांक 17.08.2015 को 10 वर्षो हेतु नवीनीकरण किया गया है।
2.	गौशाला, मल्लीताल, नैनीताल।	21.05.2019	मै0 बायोटैक पर्यावरण विकास सोसाईटी।	अनुबन्ध अवधि समाप्त
3.	बेकरी कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल।	27.12.2016	मै0 स्वच्छ भारत समिति रूद्रपुर, ऊधम सिंह नगर।	अनुबन्ध अवधि समाप्ति के उपरान्त नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को हस्तान्तरण की सहमति हेतु दि0 08.12.2016 को पत्र प्रेषित।
4.	रोपवे बेस, मल्लीताल, नैनीताल			
5.	अण्डा मार्केट, मल्लीताल, नैनीताल (यूरिनल)			
6.	कमेटी लाईन, मल्लीताल, नैनीताल (यूरिनल)			
7.	नियर रिक्शा स्टैण्ड, मल्लीताल, नैनीताल।	08.11.2019	मै0 बायोफ्रेन्ड्स सोसाईटी, देहरादून	अनुबन्ध अवधि दिनांक 08.11.2019 को समाप्त, हस्तान्तरण के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना है।
8.	नियर हिमालया होटल, पुराना रेलवे टिकट काउण्टर, तल्लीताल, नैनीताल।			
9.	आयुक्त कार्यालय के समीप, तल्लीताल, नैनीताल।			
10.	नियर बी0डी0 पाण्डे चिकित्सालय,मल्लीताल,नैनीताल			
11.	सदर, मल्लीताल बाजार, नैनीताल (महिला)	04.02.2016	–	नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को दिनांक 13.01.2014 को हस्तान्तरित
12.	सदर, मल्लीताल बाजार, नैनीताल (पुरूष)	04.02.2016	–	–"–
13.	नगर पालिका बिल्डिंग, नैनीताल।	–	–	नगर पालिका द्वारा संचालित।
14.	स्नेव्यू (नियर नगर पालिका बाईनाकूलर), मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	–	नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को दिनांक 13.01.2014 को हस्तान्तरित
15.	स्नोव्यू (नियर रोपवे बेस), मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	–	–"–
16.	नियर नानक रेस्टोरेन्ट, मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	–	–"–
17.	वैल्ड्राफ होटल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	–	–"–

18.	राजपुरा, मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	—	—"—
19.	अमरालय चौराहा, मल्लीताल, नैनीताल।	30.11.2015	—	—"—
20.	चुंगी, (स्नोव्यू) मल्लीताल, नैनीताल।	02.08.2016	—	नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को दिनांक 13.01.2014 को हस्तान्तरित
21.	मंगावली, तल्लीताल, नैनीताल।	02.08.2016	—	—"—
22.	रिक्शा स्टैण्ड, तल्लीताल, नैनीताल।	02.08.2016	—	—"—
23.	जिलाधिकारी कार्यालय, नैनीताल।	—	—	जिलाधिकारी कार्यालय, नैनीताल द्वारा संचालित।
24.	नियर चीना बाबा चौराहा, मल्लीताल, नैनीताल।	10.08.2016	—	नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को दिनांक 27.06.2015 को हस्तान्तरित

उपरोक्तानुसार क्रमांक–01 से 10 तक वर्णित कुल 10 सार्वजनिक शौंचालयों का रख–रखाव एवं संचालन का कार्य प्राधिकरण द्वारा विभिन्न संस्थाओं के माध्यम से कराया जा रहा है। अन्य सार्वजनिक शौंचालय का रख–रखाव एवं संचालन का कार्य नगर पालिका परिषद्, नैनीताल द्वारा करवाया जा रहा है।

पर्यटन नगरी होने के कारण पर्यटकों एवं स्थानीय नागरिकों को बेहत्तर सुविधा उपलब्ध कराये जाने हेतु प्रथम चरण में प्राधिकरण द्वारा विभिन्न संस्थाओं के माध्यम से संचालित 10 सार्वजनिक शौंचालयों का अपग्रेडेशन एवं जीर्णोद्धार किया जाना नितान्त आवश्यक है।

अतः सार्वजनिक शौंचालयों को नगर पालिका परिषद्, नैनीताल को हस्तान्तरित किये जाने के पूर्व में लिये गये निर्णय को अवक्रमित करते हुये नैनीताल शहर अन्तर्गत स्थित 10 सार्वजनिक शौंचालयों का सर्वेक्षण किये जाने एवं आवश्यकतानुसार शौंचालयों के जीर्णोद्धार/अपग्रेडेशन की कार्यवाही प्राधिकरण स्तर से किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाही:– ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान किया गया।***

मद संख्या–07.13

शमन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–2281/9–आ–1–96–6 डी0ए0/01 वर्ष 1998 एवं शासनादेश संख्या–3686/श0वि0आ0–03–52(सामान्य)/2003 की व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में।

उत्तराखण्ड शासन, देहरादून के शासनादेश संख्या–41/V–2–2017–105 (आ0) 2013 टी0सी0 दिनांक 15.01.2019 एवं शासनादेश संख्या–1152/V–2–2019–105(आ0)/2013 टी0सी0 दिनांक 27.08.2019 एवं शासनादेश संख्या–1272/V–2–2019–83(आ0)/2018 टी0सी0 आवास अनुभाग–02 दिनांक 13.09.2019 द्वारा एक बार समाधान योजना लागू की गयी है।

प्राधिकरण की प्रथम बोर्ड बैठक दिनांक 20.12.2017 के मद संख्या–01.11 के अन्तर्गत शमन के सम्बन्ध में शासनादेश संख्या–2281/9–आ–1–96–6 डी0ए0/01 वर्ष 1998 एवं शासनादेश संख्या–3686/श0वि0आ0–03–52(सामान्य)/2003 की व्यवस्था एवं कतिपय संशोधन के साथ कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया।

अवगत कराना है कि मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा जनहित याचिका संख्या–47/2013 मनमोहन लखेड़ा बनाम् उत्तराखण्ड राज्य एवं अन्य में दिनांक 18 जून, 2018 को पारित आदेश बिन्दु–V–"The State Govt. is directed to carryout necessary amendment in the Building bye-laws Nagar Nigam, Dehradun and MDDA that no unauthorized construction is compounded to arrest the tendency of the people to raised unauthorized construction by paying measure compounding fee. The compounding of entire unauthorized construction is against rule of law".

उक्त के सम्बन्ध में प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त की गयी। प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा अपनी विधिक राय दिनांक 25.07.2018 में उल्लेख किया गया है कि "

That the State Government, if in compliance of the orders passed by the Hon'ble High Court, proceeds to amend the bye-law that definitely effect the by-laws of the Nainital District Level Development Authority and under such circumstances, it can not be said that the orders are passed only in the case of Mussoorie Dehradun Development Authority, Dehradun. Presently the structure and constitution of the MDDA and NDDA Nainital are identical created under the same statute and hence it is the opinion of the undersigned that no further steps with regard to the compounding be proceeded till the final decision is taken by the State Government in this regard.

Needless to mention herein that the Hon'ble Apex Court has also not interfered with the order and the SLP (Civil) No. 17817/ 2018 was disposed of on 17.7.2017 without orders in this regard.

Therefore, in view of the aforesaid, the compounding applications pending before the authority be not further processed, inasmuch as, the effect of the judgement and order passed by the Hon'ble Court will equally apply to the NDDA also.

उक्त के क्रम में शमन उपविधि में संशोधन सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण की चतुर्थ बोर्ड बैठक में प्रस्तुत किया गया जिसमें बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि– ***शमन उपविधि में किसी प्रकार का संशोधन विचारणीय नहीं है क्योंकि प्रश्नगत प्रकरण मा0 उच्च न्यायालय, नैनीताल द्वारा जनहित याचिका संख्या–47/2013 में दिनांक 18.06.2018 को पारित आदेशानुसार में शमन उपविधि के सम्बन्ध में शासन स्तर से निर्णय लिया जाना है। अवैध निर्माणों के शमन सम्बन्धी कार्यवाही स्थगित कर दी जाय।***

राज्य सरकार की ओर से मा0 उच्च न्यायालय के उक्त आदेश के विरुद्ध मा0 सर्वोच्च न्यायालय में सिविल अपील संख्या (एस)–8360/2018 (Arising out of Special Leave Petition (C) No (S)- 17017/2018) दायर की गयी है जिसमें मा0 सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 20 अगस्त, 2018 में आदेश पारित किये गये हैं कि:–"....... Insofar as direction no. (v) is concerned, we are of the opinion that such as direction is impermissible as the Court cannot direct the authorities to make byelaws in a particular manner. In the building byelaws which have been prepared by the appellant, there is a provision for compounding certain kinds of regular construction if the are within the permissible which are treated as uncompoundable. This takes care of the problem and, therefore, there is no need to pass such a direction. We, therefore, set aside direction no. (v)."

मा0उच्चतम न्यायालय के उक्त आदेश के अनुपालन में प्राधिकरण की पंचम बोर्ड बैठक में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा निर्णय लिया गया कि–*प्राधिकरण अधिवक्ताओं से विधिक राय प्राप्त करते हुये अग्रेत्तर कार्यवाही की जाय तथा प्राधिकरण द्वारा प्रथम बोर्ड बैठक में अंगीकृत/स्वीकृत शमन उपविधि में उप विभाजन शुल्क शासनादेश के अनुसार आरोपित किया जाय।*

बोर्ड के निर्णय के अनुपालन में प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त करते हुये शमन की कार्यवाही गतिमान है। शमन हेतु निर्गत शासनादेश के साथ कतिपय संशोधनों में उल्लिखित प्रतिबन्धों के कारण शमन की कार्यवाही प्रभावी रूप से सम्पादित नहीं हो पा रही है।

अतः प्राधिकरण की प्रथम बोर्ड बैठक में अंगीकृत शमन उपविधि में संशोधित बिन्दुओं को अवक्रमित करते हुये शमन के सम्बन्ध में निर्गत शासनादेश संख्या–2281/9–आ–1–96–6 डी0ए0/01 वर्ष 1998 दिनांक 22 जून, 1998 एवं शासनादेश संख्या–3686/श0वि0आ0–03–52(सामान्य)/2003 दिनांक 31 दिसम्बर, 2003 की व्यवस्था के अनुसार ही शमन की कार्यवाही किये जाने के सम्बन्ध में निर्णय हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाहीः– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान करते हुये शासनादेश के तहत ही शमन प्रकरणों का निस्तारण किये जाने का निर्णय लिया गया।*

मद संख्या–07.14

हारमौनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल स्थित भूमि का मास्टर प्लान नैनीताल–2011 में भू–उपयोग परिवर्तन होटल लॉजेज से आवासीय में किये जाने के सम्बन्ध में।

उप सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2, द्वारा अपने पत्र संख्या–895/V–2/14 (एल0यू0सी0)/16/2016, दिनांक 22 जून, 2016 द्वारा हॉरमोनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल स्थित भूमि का मास्टर प्लान नैनीताल–2011 में भू–उपयोग परिवर्तन होटल लॉजेज से आवासीय में किये जाने के सम्बन्ध में श्री जितेन्द्र सिंह सरना के दिनांक रहित पत्र की छायाप्रति संलग्न करते हुये प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में उल्लिखित बिन्दुओं पर आख्या अपेक्षित की गयी।

अवगत कराना है कि उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–02, देहरादून के शासनादेश संख्या–468/V–2/13(एल0यू0सी0)2019, दिनांक 12.07.2019 के द्वारा महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की प्रक्रिया एवं शुल्कों का निर्धारण किया गया है जिसके अन्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु निम्नलिखित प्रक्रिया अपनायी जानी हैः–

1. भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदक द्वारा आवेदन संबंधित प्राधिकरण तथा ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय (यथा–गढ़वाल मण्डल से सम्बन्धित प्रकरणों में क्षेत्रीय कार्यालय गण्डल मण्डल, देहरादून तथा कुमाऊँ मण्डल से सम्बन्धित प्रकरणों में क्षेत्रीय कार्यालय, कुमाऊँ मण्डल, नैनीताल) को प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदन के साथ आवेदक द्वारा भूमि के मालिकाना अधिकार संबंधी अभिलेख तथा महायोजना में प्रश्नगत भूमि/भूखण्ड का की–प्लान भी उपलब्ध कराया जाना आवश्यक होगा।

2. ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय द्वारा संबंधित प्रकरणों पर अपनी तकनीकी आख्या/अभिमत मुख्य नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन कार्यालय, देहरादून को उपलब्ध कराया जायेग।
3. संबंधित प्राधिकरण द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में स्पष्ट अभिमत सहित प्रस्ताव संबंधित प्राधिकरण बोर्ड की बैठक में रखा जायेगा। उक्त बोर्ड की बैठक में संबंधित प्रकरण पर मुख्य नगर नियोजक की तकनीकी आख्या/अभिमत भी बोर्ड के सम्मुख रखी जायेगी। सम्बन्धित प्राधिकरण द्वारा प्रश्नगत प्रकरण पर न्यूनतम मानक के सापेक्ष भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में बोर्ड की स्पष्ट संस्तुति सहित प्राधिकरण का अभिमत एवं नगर नियोजक के अभिमत को सम्मिलित करते हुये सारगर्भित, तथ्यात्मक एवं स्पष्ट प्रस्ताव उडा के माध्यम से निम्न निर्धारित प्रारूप पर शासन को उपलब्ध कराया जायेगा:-

1	2	3	4	5	6	7
क्र. सं.	वांछित भू-उपयोग परिवर्तन हेतु भूमि का विवरण,वर्तमान में निर्धारित भू- उपयोग आदि।	वांछित भू-उपयोग परिवर्तन।	संसुगत शासनादेश में इस हेतु निर्धारित मानक/ शुल्क	मुख्य नगर नियोजक का स्पष्ट अभिमत/ संस्तुति।	प्राधिकरण का अभिमत	कॉलम 5, 6 में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्राधिकरण एवं मुख्य नगर नियोजक के अभिमत सहित बोर्ड का अभिमत

4. उपरोक्तानुसार उडा द्वारा उपलब्ध कराये गये समेकित प्रस्ताव पर शासन के विचारार्थ प्रस्तुत किया जायेगा।

उक्त के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि पूर्व में श्री जितेन्द्र सिंह सरना द्वारा हॉरमोनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल स्थित भूमि का मास्टर प्लान नैनीताल-2011 में भू-उपयोग परिवर्तन होटल लॉजेज से आवासीय में किये जाने के सम्बन्ध में शासन को प्रत्योवदन प्रस्तुत किया गया। प्रस्तुत प्रत्यावेदन के क्रम में उप सचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग-2, द्वारा अपने पत्र संख्या-895/V-2/14 (एल0यू0सी0)/16/2016, दिनांक 22 जून, 2016 द्वारा प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में उल्लिखित बिन्दुओं पर आख्या अपेक्षित की गयी।

तत्क्रम में कार्यालय पत्रांक-1034 दिनांक 28 सितम्बर, 2016 द्वारा शासन को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड के भू-उपविभाजन होने अथवा न होने के सम्बन्ध में कार्यालय पत्र संख्या-945, दिनांक 03.09.2016 द्वारा प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय अपेक्षित की गयी। प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा अपनी विधिक राय दिनांक 10.09.2016 में उल्लेख किया गया है कि विक्रय-पत्र दिनांक 30.06.2008 में जो खुली भूमि श्रीमती दया साह की है, को उप विभाजन नहीं कहा जा सकता है। प्रश्नगत भूखण्ड भू-उप विभाजन के तहत आच्छादित नहीं होता है।

प्रश्नगत भूखण्ड के नैनीताल महायोजना परिक्षेत्रीय विनियमन संख्या-12.3.3 होटल लॉजेज यूज जोन के अन्तर्गत रिटेनिंग वॉल, ब्रेस्ट वाल, वर्तमान में निर्मित आवासीय भवनों का जीर्णोद्धार या आवासीय भवन का उसी नीव पर विद्यमान कुल आच्छादित क्षेत्र की सीमा

तक पुनर्निर्माण अनुमन्य है एवं विशेष परिस्थितियों में विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित उपयोग– किओस्क व स्टॉल पर्यटन के प्रासंगिक क्रियाओं के स्थानीय निवासियों द्वारा अपने निजी आवश्यकताओं की प्रतिपूर्ति हेतु निर्मित आवासीय भवना का विस्तार अनुमन्य है। उपरोक्तानुसार होटल लॉजेज यूज जोन में एकल आवासीय भवन नव निर्माण अनुमन्य नहीं है। विनियमानुसार भूखण्ड हेतु न्यूनतम भूखण्ड क्षेत्रफल 30.00 वर्गमीटर आवश्यक है। प्रश्नगत भूखण्ड 2582.00 वर्गफीट अर्थात 239.96 वर्गमीटर है जो विनियमानुसार है। भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011(2015) के अनुसार आवासीय भवनों हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग 2.00 मी0 आवश्यक है। प्रश्नगत भूखण्ड को 4.50 मी0 चौड़ा पहुँच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत भूखण्ड एकल आवासीय निर्माण हेतु विनियमों के तहत है। प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग होटल लॉजेज में होने से एकल आवासीय भवन निर्माण अनुमन्य नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय हेतु भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार शासन में निहित होने के दृष्टिगत आख्या प्रेषित की गयी।

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–02, देहरादून के शासनादेश संख्या–468/V–2/13(एल0यू0सी0)2019, दिनांक 12.07.2019 जो महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग में परिवर्तन से सम्बन्धित के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि प्रश्नगत प्रकरण पर सहयुक्त नियोजक, कुमायूं सम्भागीय नियोजन खण्ड, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग द्वारा अपने पत्रांक–947 दिनांक 02 सितम्बर, 2019 द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक (प्रभारी) मुख्यालय नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, देहरादून, उत्तराखण्ड को प्रेषित अपने पत्र में उल्लेख किया गया है कि "की–प्लान एवं आंशिक महायोजना मानचित्र में प्रश्नगत स्थल मालरोड से मा0 उच्च न्यायालय को जाने वाले मुख्य मार्ग से लगे एक अन्य मार्ग जो सी0आर0एस0टी0 इण्टर कॉलेज को जाता है। उपरोक्त प्रस्तुत स्थिति एवं दूरी के अनुसार प्रश्नगत स्थल नैनीताल महायोजना–2011 के अन्तर्गत होटल लॉजेज भू–उपयोग एवं जोन–4 में दर्शाया गया है।

मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, मुख्यालय नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून के पत्रांक–2031/नग्रानि/भू–उपयोग परिवर्तन/2019 दिनांक 16 सितम्बर, 2019 में द्वारा श्री जितेन्द्र सिंह सरना के हारमौनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल स्थित भूखण्ड 239.96 वर्गमीटर को वर्तमान भू–उपयोग होटल लॉजेज से आवासीय भू–उपयोग में एकल आवासीय भवन प्रस्तावित किये जाने हेतु भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की संस्तुति की गयी है।

अनुसचिव, उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2, देहरादून के पत्र संख्या–982/V–2/14 (एल0यू0सी0) 16/2019 दिनांक 22 जुलाई, 2019 द्वारा अवगत कराया गया है कि आवास अनुभाग–02 के शासनादेश संख्या–468/V–2/2019–13 (एल0यू0सी0)2019, दिनांक 12.07.2019 के द्वारा महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया निर्धारित की गयी है। अतः आवेदक श्री जितेन्द्र सिंह सरना, हारमोनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल के आवेदन पत्र दिनांक 10.01.2019 की प्रति संलग्नकों सहित प्रेषित करते हुये प्रकरण में सुस्पष्ट प्रस्ताव निर्धारित प्रारूप पर उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के माध्यम से उपलब्ध कराये जाने हेतु लिखा गया है।

प्रश्नगत स्थल के नैनीताल महायोजना–2011 में होटल लॉजेज भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 12 जुलाई, 2019 के अनुसार सभी औपचारिकतायें पूर्ण की जा चुकी है। मुख्य नगर नियोजक, उत्तराखण्ड, देहरादून की आख्या एवं शासन के पत्र दिनांक 22 जुलाई, 2019 के क्रम में प्रश्नगत

भू–उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी प्रकरण को प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया जाना है।

अतः हॉरमोनी हॉल कम्पाउण्ड, मल्लीताल, नैनीताल थित भूखण्ड क्षेत्रफल 239.96 वर्गमीटर का नैनीताल महायोजना–2011 में होटल लॉजेज भू–उपयोग से आवासीय भू–उपयोग में परिवर्तन किये जाने सम्बन्धी प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ एवं तद्नुसार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून को प्रस्ताव अग्रसारित किये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।

<u>कार्यवाही</u>:– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान किया गया। तद्नुसार प्राधिकरण के निर्णय से उडा को शासनादेशानुसार सूचित किये जाने का निर्णय लिया गया।*

मद संख्या–07.15

भीमताल टापू स्थित एक्वेरियम के साथ–साथ कॉफी हाउस (किचन एवं शौंचालय रहित) को बिना किसी नव निर्माण के विद्यमान कवर्ड क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही आन्तरिक परिवर्तन के साथ स्थापित किये जाने एवं सौन्दर्यीकरण के तहत लाईटिंग, रंगाई–पुताई आदि के कार्य किये जाने के सम्बन्ध में।

भीमताल टापू में सिंचाई विभाग द्वारा ठेके की प्रथा के अन्तर्गत रेस्टोरेन्ट का संचालन किया जा रहा था। रेस्टोरेन्ट एवं टापू में निर्मित शौंचालय के माध्यम से झील का पानी प्रदूषित होने को ध्यान में रखते हुये राष्ट्रीय झील संरक्षण परियोजना के अन्तर्गत भीमताल झील के संरक्षण को ध्यान में रखते हुये परियोजना अनुश्रवण समिति की बैठक दिनांक 25.03.2004 में एक्वेरियम के निर्माण का निर्णय लिया गया। लिये गये निर्णय के क्रम में टापू में संचालित रेस्टोरेन्ट के टैण्डर को निरस्त करते हुये सिंचाई विभाग द्वारा एक्वेरियम निर्माण हेतु टापू को प्राधिकरण को हस्तगत किया गया। एक्वेरियम निर्माण हेतु टर्न–की आधार पर निविदा आमंत्रित करते हुये चयनित संस्था मै0 एक्वाजोना एक्सपोर्ट, दिल्ली से एम0ओ0यू0 दिनांक 03.08.2005 को सम्पादित किया गया। फर्म द्वारा एक्वेरियम का निर्माण दिनांक 20.05.2009 को पूर्ण करते हुये एक्वेरियम का संचालन प्रारम्भ किया गया। एम0ओ0यू0 में निर्धारित शर्तों के अनुरूप प्रथम 06 माह तक विद्युत व्यय को छोड़ते हुये एक्वेरियम का संचालन निर्माणकर्ता फर्म द्वारा किया जाना था। तदोपरान्त 06 माह तक एक्वेरियम से प्राप्त होने वाली आय का 25 प्रतिशत धनराशि पर निर्माणकर्ता फर्म द्वारा एक्वेरियम का संचालन किया गया। एक्वेरियम की कुल निर्माण लागत धनराशि ₹148.37 लाख है।

एम0ओ0यू0 के शर्तों के अनुरूप एक्वेरियम के संचालन एक वर्ष तक निर्माणकर्ता फर्म द्वारा ही किया गया। एक वर्ष उपरान्त निर्माणकर्ता फर्म द्वारा अग्रेत्तर संचालन न किये जाने के कारण एक्वेरियम के रख–रखाव एवं संचालन हेतु निविदायें आमंत्रित की गयी। निविदा उपरान्त चयनित संस्था मै0 सी0 लाईफ एक्वेरियम, नई दिल्ली से ₹75,000.00 प्रतिमाह के आधार 05 वर्षों हेतु दिनांक 27 जुलाई, 2011 को से अनुबन्ध किया गया। विद्युत, वैकल्पिक व्यवस्था हेतु जनरेटर, सुरक्षाकर्मी एवं जलापूर्ति के व्यय प्राधिकरण द्वारा वहन किये जाने थे। साथ ही एक्वेरियम हेतु टिकटघर का संचालन भी प्राधिकरण कर्मियों द्वारा किया जा रहा है।

उक्तानुसार एक्वेरियम के संचालन में प्रतिवर्ष ₹21.00 लाख से अधिक का व्यय हो रहा है जबकि वर्ष 2009–10 से वर्तमान तक औसत प्रतिवर्ष ₹8.00 लाख ही प्राप्त हो रही है। इस प्रकार एक्वेरियम के संचालन से प्राधिकरण को प्रतिवर्ष हानि हो रही है। साथ ही

एक्वेरियम का संचालन उत्कृष्ट श्रेणी का नहीं होने का कारण पर्यटकों एवं जनसामान्य में नकारात्मकता का संदेश जा रहा है।

उल्लिखित करना है कि वर्ष 2011–16 के उपरान्त एक्वेरियम के संचालन एवं रख–रखाव हेतु अनुबन्धित संस्था का अनुबन्ध भी विस्तारित नहीं हुआ है जिस कारण एक्वेरियम के संचालन एवं रख–रखाव का कार्य भी प्रभावित हुआ है।

भीमताल झील के मध्य स्थित टापू पर्यटकों हेतु मुख्य आकर्षण का केन्द्र है। उक्त टापू में पर्यटन की सम्भावनाओं को देखते हुये टापू में विद्यमान एक्वेरियम के साथ–साथ पर्यटकों को और अधिक आकर्षित करने के दृष्टिगत एक कॉफी हाउस (किचन व शौंचालय रहित) को बिना किसी नव निर्माण के विद्यमान कवर्ड क्षेत्रफल के अन्तर्गत ही आन्तरिक परिवर्तन के साथ स्थापित किये जाने एवं सौन्दर्यीकरण के तहत लाईटिंग, रंगाई–पुताई आदि कार्य कराये जाने का प्रस्ताव है। झील के संरक्षण को ध्यान में रखते हुये किसी भी प्रकार का अपशिष्ठ एवं डिस्चार्ज झील में करना पूर्णतः प्रतिबन्धित होगा।

भीमताल में पर्यटकों हेतु अन्य सुविधायें न होने के दृष्टिगत टापू को उपरोक्तानुसार विकसित किये जाने पर एक नियमित आय प्राधिकरण को प्राप्त हो सकती है जिससे टापू में संचालित विकास कार्यों का रख–रखाव भी किया जा सकता है।

उपरोक्तानुसार प्रस्तावित है कि भीमताल झील के टापू में स्थित एक्वेरियम के साथ–साथ काफी हाउस (किचन एवं शौंचालय रहित) एवं सौन्दर्यीकरण के तहत लाईटिंग, रंगाई–पुताई आदि कार्य कराये जाने पर निर्णय हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाहीः– *प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से अनुमोदन प्रदान किया गया।*

मद संख्या–07.16

श्रीमती मीता साह पत्नी श्री राजीव लोचन साह के एकल आवासीय भवन मानचित्र को वाद संख्या–161/2018 के अन्तर्गत शमन किये जाने के सम्बन्ध में।

श्रीमती मीता साह पत्नी श्री राजीव लोचन साह द्वारा नगर पालिका परिषद्, नैनीताल के बलिया रिवाईन भवाली रोड, तल्लीताल, नैनीताल में स्थित भूखण्ड क्षेत्रफल 184.26 वर्गमीटर में भवन निर्माण हेतु एकल आवासीय भवन मानचित्र संख्या–51/2018 प्रस्तुत किया गया। आवेदिका द्वारा प्रस्तुत दाखिल–खारिज दस्तावेजानुसार में वर्णितानुसार आवेदिका द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड दिनांक 26.06.2016 को क्रय किया गया है जो नैनीताल नगर पालिका क्षेत्र हेतु संशोधित भवन उपविधि के अनुसार भूखण्ड दिनांक 26.06.2016 को क्रय होने से भू–उपविभाजन के तहत आच्छादित है जिसमें निर्माण अनुमन्य नहीं है, के सम्बन्ध में आवेदिका को सूचित किया गया।

प्रश्नगत भूखण्ड के भू–उपविभाजन के तहत होने के तहत मानचित्र स्वीकृति पर निर्णय हेतु प्रकरण प्राधिकरण की पंचम बोर्ड बैठक दिनांक 11.10.2018 के मद संख्या–05.06 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि "आवेदिका द्वारा प्रस्तुत भवन मानचित्र पर प्राधिकरण कार्यालय द्वारा सूचित आपत्तियों के तहत आवेदिका का नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत कोई भवन है अथवा नहीं, का उत्तर प्राप्त होने के उपरान्त प्राधिकरण विनियमों के सापेक्ष समस्त दस्तावेजों पर प्राधिकरण अधिवक्ता से

विधिक राय प्राप्त कर ली जाय। प्राधिकरण अधिवक्ता से विधिक राय प्राप्त होने के उपरान्त पुनः प्रकरण को प्रस्तुत किया जाय।"

बोर्ड बैठक में लिये गये निर्णय के अनुपालन के क्रम में प्राधिकरण अधिवक्ता को मानचित्र पत्रावली पर विधिक राय हेतु प्रेषित की गयी थी। उनके द्वारा दिनांक 19.12.2018 को विधिक राय प्रस्तुत की गयी जिसमें उनके द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को पारिवारिक उपविभाजन के अन्तर्गत आच्छादित होने का उल्लेख करते हुये प्रश्नगत प्रकरण पर उपविभाजन का प्रतिबन्ध लागू न होना उल्लिखित किया गया है।

आवेदिका द्वारा स्थल पर प्राधिकरण की स्वीकृति से पूर्व ही अनधिकृत निर्माण किये जाने पर वाद संख्या–161/2018 दिनांक 26.10.2018 को संस्थित किया गया तथा स्थल पर अनधिकृत निर्माण कार्य लगातार जारी रखने के कारण अनधिकृत निर्माण को प्राधिकरण द्वारा दिनांक 03.12.2018 को सीलबन्द किया गया है। स्थल पर बिना मानचित्र स्वीकृत कराये अवैध निर्माण किये जाने पर मानचित्र आवेदन निरस्त कर दिया गया।

आवेदिका/विपक्षी द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को नियमानुसार शमन हेतु आवेदन किया गया है तथा इस आशय का शपथ–पत्र भी प्रस्तुत किया गया है कि उनका नैनीताल नगर पालिका क्षेत्रान्तर्गत अन्य कोई भवन नहीं है। तत्क्रम में प्रश्नगत प्रकरण को प्राधिकरण की षष्ठम बोर्ड बैठक दिनांक 28.02.2019 के मद संख्या–6.07 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया। बोर्ड द्वारा सर्वसम्मति से यह निर्णय लिया गया कि प्रकरण में उपविभाजन के सम्बन्ध में प्राधिकरण अधिवक्ता द्वारा प्रस्तुत विधिक राय के क्रम में पुनः परीक्षण हेतु सचिव, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नगर आयुक्त, हल्द्वानी, सहयुक्त नियोजक, अधीक्षण अभियन्ता, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण एवं प्राधिकरण अधिवक्ता की एक समिति का गठन किया गया। यह भी निर्णय लिया गया समिति द्वारा भूखण्ड के उपविभाजन के सम्बन्ध में परीक्षण कर विस्तृत आख्या प्राधिकरण बोर्ड के समक्ष प्रस्तुत की जाय।

उक्त के क्रम में गठित समिति द्वारा अपनी संयुक्त आख्या प्रस्तुत की गयी है। समिति द्वारा उल्लेख किया गया है कि स्थल पर उपलब्ध कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 1455.66 वर्गमीटर नजूल भूमि वर्ष 2012 में चार भाईयों के मध्य फ्री–होल्ड की गयी। फ्री–होल्ड की गयी भूमि का मानचित्र एवं चार भाईयों के पक्ष में कितनी–कितनी भूमि फ्री–होल्ड हुई है, का विवरण उपलब्ध नही है। प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या–1415 दिनांक 26.10.2018 के बिन्दु–3 जिसमें वांछना की गयी थी कि क्रय की गयी भूमि किस प्रकार से विक्रेता श्री प्रमोद साह व श्रीमती प्रभा साह के नाम नगर पालिका परिषद्, नैनीताल में संयुक्त रूप से विशेषतः दर्ज की गयी थी, का भी विवरण आवेदिका द्वारा उपलब्ध नहीं कराया गया है।

उपरोक्त दोनों बिन्दुओं के सम्बन्ध में आवेदिका द्वारा कोई वर्तमान तक कोई अभिलेख उपलब्ध नहीं कराये जाने के कारण भूमि के उप–विभाजन के सम्बन्ध में निर्णय लिया जाना सम्भव नही हैं। ऐसी स्थिति में आवेदिका द्वारा प्रस्तुत शमन आवेदन निरस्त किये जाने की संस्तुति की जाती है। चूंकि आवेदिका द्वारा स्थल पर बिना अनुमति के निर्माण किये जाने पर प्राधिकरण कार्यालय में वाद संख्या–161/2018 संस्थित है, उक्त वाद में प्राधिकरण स्तर से अधिनियम की सुसंगत धाराओं के अन्तर्गत अग्रेत्तर निर्णय लिया जाना उचित होगा।

अतः उपरोक्तानुसार प्रश्नगत प्रकरण के सम्बन्ध में समिति की आख्या पर निर्णय लिये जाने का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

<u>कार्यवाही</u>:– ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि समिति के निर्णयानुसार कार्यवाही की जाय।***

मद संख्या–07.17

रामनगर शहर में पुरानी तहसील भवन की रिक्त भूमि में कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग के निर्माण के सम्बन्ध में।

रामनगर शहर में पार्किंग की समस्या के निदान हेतु रामनगर शहर स्थित पुरानी तहसील भवन की रिक्त भूमि में कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग का निर्माण किये जाने पर उच्चाधिकारियों द्वारा निर्णय लिया गया। प्रस्तावित स्थल की भूमि रामनगर के नॉन ज्येड0ए0 खाता संख्या–00072, खसरा संख्या–1055 श्रेणी–15(2) कुल रकबा 0.220 है0 अर्थात 2200.00 वर्गमीटर है। यह भूमि शहर के लगभग बीचो–बीच शहर के व्यवसायिक प्रतिष्ठानों के मध्य स्थित है। इस भूमि के चारों ओर सड़कें निर्मित हैं जिसमें व्यवसायिक कॉम्पलैक्स का निर्माण उपयोगी होगा एवं व्यवसायिक काम्पलैक्स के अन्तर्गत आवश्यक पार्किंग के साथ–साथ शहर के व्यवसायिक प्रतिष्ठानों हेतु मल्टी स्टोरी पार्किंग व्यवस्था पेईंग आधार पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त स्थल के किनारे कुछ अतिक्रमण होने के कारण वर्तमान में उपलब्ध भूमि का क्षेत्रफल 2040.38 वर्गमीटर है।

उपरोक्त प्रस्ताव में डबल बेसमैंट के साथ ऊपरी चार तलों में निर्माण प्रस्तावित किया गया है जिसके अन्तर्गत लोवर बेसमैंट एवं अपर बेसमैंट में पार्किंग तथा भूतल एवं प्रथम तल में व्यवसायिक कॉम्पलैक्स के साथ पार्किंग एवं द्वितीय व तृतीय तल में पार्किंग का निर्माण प्रस्तावित किया गया है।

कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग के निर्माण हेतु प्रारम्भिक आगणन तैयार किया गया है जिसके अनुसार कार्य की अनुमानित लागत ₹11,63,65,000.00 आंकलित है।

उपरोक्तानुसार रामनगर शहर में पुरानी तहसील भवन की रिक्त भूमि में कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग के निर्माण की सैद्धान्तिक स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाहीः– ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गयी तथा यह निर्णय लिया गया कि भूमि के स्वामित्व हस्तान्तरण, फिजिबटी रिपोर्ट, महायोजना क्षेत्रान्तर्गत होने पर भू–उपयोग के सम्बन्ध में विस्तृत परीक्षण करते हुये योजना तैयार की जाय।***

मद संख्या–07.18

हल्द्वानी स्थित यातायात नगर परियोजना में शॉपिंग कॉम्पलैक्स हेतु आरक्षित भूमि में कामर्शियल काम्पलैक्स एवं मल्टी स्टोरी कार पार्किंग के सम्बन्ध में।

हल्द्वानी स्थित यातायात नगर परियोजना में शॉपिंग कॉम्पलैक्स के निर्माण हेतु 4100.00 वर्गमीटर भूमि है। उक्त भूमि का स्वामित्व नगर निगम, हल्द्वानी का है। उक्त रिक्त भूमि में कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग का निर्माण किये जाने पर उच्चाधिकारियों द्वारा निर्णय लिया गया है।

निर्णय के क्रम में उक्त स्थल पर कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग निर्माण किये जाने का एक प्रारम्भिक प्रस्ताव एवं आगणन तैयार किया गया है। प्रस्ताव के अन्तर्गत डबल बेसमैंट के साथ ऊपरी चार तलों में निर्माण प्रस्तावित किया गया है। कार्य की अनुमानित लागत लगभग ₹21,72,08,134.00 आंकलित है।

उपरोक्तानुसार यातायात नगर परियोजना में शॉपिंग कॉम्पलैक्स हेतु आरक्षित भूमि में कामर्शियल कॉम्पलैक्स/मल्टीस्टोरी कार पार्किंग के निर्माण की सैद्धान्तिक स्वीकृति का प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

कार्यवाहीः— ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से सैद्धान्तिक स्वीकृति प्रदान की गयी तथा यह निर्णय लिया गया कि भूमि के स्वामित्व हस्तान्तरण, फिजिबटी रिपोर्ट, महायोजना क्षेत्रान्तर्गत होने पर भू–उपयोग के सम्बन्ध में विस्तृत परीक्षण करते हुये योजना तैयार की जाय।***

मद संख्या–07.19

प्राधिकरण क्षेत्रान्तर्गत ऐसी अनधिकृत कॉलोनियां जिनमें प्राधिकरण गठन से पूर्व विक्रय–पत्र निष्पादित हो चुके हों, में 5 प्रतिशत सबडिविजन चार्ज लेते हुये मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।

उत्तराखण्ड में रेरा के गठन के पश्चात् बिना रेरा रजिस्टर्ड कॉलोनियों में शासन द्वारा अवैध विक्रय पत्रों के निष्पादन पर रोक लगायी गयी है, परन्तु विक्रयकर्ताओं द्वारा रेरा के अन्तर्गत न होने का शपथ–पत्र देते हुये रजिस्ट्री करायी जाती है, जिसके कारण शासन के आदेशों का दुरूपयोग हो रहा है।

जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल के विकास क्षेत्रान्तर्गत बहुत सी जनता ऐसे मानचित्र लेकर प्राधिकरण कार्यालय में स्वीकृति हेतु आते हैं जिनके द्वारा भूखण्ड, प्राधिकरण गठन से पूर्व की काटी गयी बिना तलपट मानचित्र स्वीकृत कॉलोनियों में कर लिये गये हैं। ऐसे कॉलोनियों के वाद भी विकास प्राधिकरण में विचाराधीन हैं। कॉलोनाईजर द्वारा भूखण्ड की बिक्री कर कॉलोनियों को छोड़ दिया गया है। इस कारण से आम जनता मानचित्र स्वीकृत न होने के कारण परेशान हो रही है।

अतः प्रस्ताव है कि ऐसी अनधिकृत कॉलोनियों की जिनमें प्राधिकरण गठन से पूर्व विक्रय–पत्र निष्पादित हो चुके हैं एवं कॉलोनी का भू–उपयोग महायोजना में आवासीय अन्तर्गत हो, में 5 प्रतिशत सब डिविजन चार्ज लेते हुये भवन उपविधि के मानकों के अनुसार मानचित्रों की स्वीकृति प्रदान की जाय। तद्नुसार प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष अनुमोदनार्थ हेतु विचारार्थ प्रस्तुत है।

कार्यवाहीः— ***प्रस्तुत प्रस्ताव पर विस्तृत विचार–विमर्श किया गया। निर्णय लिया गया कि यदि मसूरी देहरादून विकास प्राधिकरण एवं हरिद्वार–रूड़की विकास प्राधिकरण द्वारा उक्त के सम्बन्ध में कार्यवाही की गयी है तो, उनका विस्तृत अध्ययन करते हुये गुण–दोष के आधार पर तद्नुसार विस्तृत प्रस्ताव प्राधिकरण की आगामी बोर्ड बैठक में विचारार्थ प्रस्तुत किया जाय।***

अन्त में अध्यक्ष द्वारा बैठक में उपस्थित समस्त सदस्यों को धन्यवाद देते हुये बैठक समाप्त की गयी।

उपाध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
नैनीताल

आयुक्त/अध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
नैनीताल