जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल की 20वीं बोर्ड बैठक (परिचालन के माध्यम से) हेतु प्रस्ताव –

बिन्दु संख्या–1

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल के ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600म, 601, 602, 603म एवं 608 मध्ये कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 9950.00 वर्गमीटर भूमि का भीमताल महायोजना में भू–उपयोग हरित पट्टी से होटल लॉजेज के अन्तर्गत परिवर्तित किये जाने के सम्बन्ध में।

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल द्वारा ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600म, 601, 602, 603म एवं 608 मध्ये कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 9950.00 वर्गमीटर में स्थित कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल के परिसर 'परिचय' में स्थित समस्त भवनों के ध्वस्तीकरण उपरान्त रिजॉर्ट निर्माण की अनुमति हेतु ऑनलाईन मानचित्र आवेदन संख्या–NDA/NC/0071/23-24 दिनांक 22.08.2023 को आवेदन किया गया है।

प्रस्ताव में नौकुचियाताल झील से 30.00 मी0 तक के क्षेत्र में स्थित निर्माणों को तोड़ा जाना है तथा उस पर कोई नया निर्माण प्रस्तावित नहीं है। 30.00 मी0 से 50.00 मी0 के अन्तर्गत भी पुराने सभी निर्माण ध्वस्त किये जाने प्रस्तावित हैं तथा उनके स्थान पर नव निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। भीमताल महायोजना में उक्त स्थल हरित क्षेत्र भू–उपयोग के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार हरित क्षेत्र में रिजॉर्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं है।

प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या–1212 दिनांक 08.09.2023 द्वारा सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी को प्रश्नगत स्थल के भू–उपयोग के सम्बन्ध में नियोजन विभाग का अभिमत प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया।

सहयुक्त नियोजक द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून को प्रेषित अपने पत्रांक–833 दिनांक 11 सितम्बर, 2023 में उल्लेख किया गया है कि प्रस्ताव में नौकुचियाताल झील से 30.00 मी0 तक के क्षेत्र में स्थित निर्माणों को तोड़ा जाना है तथा उस पर कोई नया निर्माण प्रस्तावित नहीं है। 30.00 मी0 से 50.00 मी0 के अन्तर्गत भी पुराने सभी निर्माण ध्वस्त किये जाने प्रस्तावित हैं तथा उनके स्थान पर नव निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। भीमताल महायोजना में उक्त स्थल हरित पट्टी भू–उपयोग के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के अनुसार हरित पट्टी में रिजॉर्ट का निर्माण अनुमन्य नहीं है। ऐसी स्थिति में प्रस्तावित स्थल का भू–उपयोग हरित पट्टी से होटल एवं लॉजेज के अन्तर्गत परिवर्तित किया जाना आवश्यक है। पूर्व निर्मित समस्त भवनों को तोड़कर पुनः निर्माण करने की स्थिति में भीमताल महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन प्रभावी होंगे एवं राजकीय उपक्रम का प्रस्ताव होने के दृष्टिगत प्राधिकरण बोर्ड द्वारा यथोचित निर्णय लेते हुए विचार किया जाना उचित होगा।

उत्तराखण्ड शासन, आवास अनुभाग–2, देहरादून के शासनादेश संख्या–1311/V–2/21–10 (आ0)/2020 दिनांक 26 जुलाई, 2021 के अनुसार 4000 से 1000 वर्गमीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/स्थानीय विकास प्राधिकरणों में निहित होगा परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये सम्यक् जांचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुये ही सुनिश्चित किया जायेगा।

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0 राज्य सरकार का उपक्रम है। स्थल पर कु0म0वि0नि0 का पर्यटन व्यवसाय से सम्बन्धित निर्माण स्थित है। प्रस्ताव में नौकुचियाताल झील से 30.00 मी0 तक के क्षेत्र में स्थित निर्माणों को तोड़ा जाना है तथा उस पर कोई नया निर्माण प्रस्तावित नहीं है। 30.00 मी0 से 50.00 मी0 के अन्तर्गत भी पुराने सभी निर्माण ध्वस्त किये जाने प्रस्तावित हैं तथा उनके स्थान पर नव निर्माण किया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 9950.00 वर्गमीटर है। भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्गत शासनादेशानुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन प्राधिकरण बोर्ड से अनुमन्य किया जा सकता है किन्तु प्रकरण से सम्बन्धित भूमि भीमताल महायोजना में हरित पट्टी के अन्तर्गत है। महायोजना के परिक्षेत्रीय विनियमन के बिन्दु संख्या–13.3.10 के अनुसार नौकुचियाताल झील से 50.00 मी0 की दूरी तक कोई निर्माण अनुमन्य नहीं है। झील के उच्चतम जल स्तर से 50.00 मी0 की सीमा के उपरान्त विकास प्राधिकरण की अनुमति से रेस्टोरेन्ट अनुमन्य है। चूंकि भू–उपयोग परिवर्तन की दशा में प्रस्तावित निर्माण झील से 50.00 मी0 की सीमा में होना है, अतः प्रकरण को भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उडा के माध्यम से शासन को संदर्भित किया जाना उचित होगा।

चूंकि कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0 राज्य सरकार का उपक्रम है तथा निगम द्वारा स्थल पर पर्यटन से सम्बन्धित व्यवसाय वर्ष 1993 के पूर्व से किया जा रहा है, अतः निगम के ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600, 601, 602, 603 एवं 608 मध्ये 9950.00 वर्गमीटर भूमि का भीमताल महायोजना में भू–उपयोग हरित पट्टी से होटल लॉजेज के अन्तर्गत परिवर्तित किये जाने एवं झील के उच्चतम जल स्तर से 30.00 मी0 की दूरी के उपरान्त निर्माण किये जाने की अनुमति प्रदान करने के सम्बन्ध में प्रकरण को शासन को संदर्भित किये जाने हेतु प्रस्ताव प्राधिकरण के समक्ष परिचालन के माध्यम से अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

बिन्दु संख्या–2

कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0, नैनीताल के ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600म, 601, 602, 60म3 एवं 608 मध्ये कुल भूखण्ड क्षेत्रफल 9950.00 वर्गमीटर भूमि में पूर्व निर्मित भवनों को तोड़कर रिजॉर्ट निर्माण की अनुमति हेतु मार्ग के मानकों में छूट प्रदान किये जाने के सम्बन्ध में।

प्रस्तावित स्थल ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600म, 601, 602, 603म एवं 608 मध्ये 9950.00 वर्गमीटर भूमि में अवस्थित है। प्रस्तावित स्थल पर वर्तमान में विद्यमान मार्ग 3.50 चौड़ा है जो उक्त परिसर के गेट के सामने 6.30 मी0 चौड़ा उपलब्ध है।

भवन निर्माण एवं विकास उपविधि/विनियम–2011 (यथा संशोधित) में निर्धारित प्राविधानों के अनुसार पर्वतीय क्षेत्रों में रिजॉर्ट हेतु न्यूनतम 6.00 मी0 चौड़ा मार्ग होना आवश्यक है। तत्क्रम में प्राधिकरण कार्यालय के पत्र संख्या–1212 दिनांक 08.09.2023 द्वारा सहयुक्त नियोजक, हल्द्वानी को प्रश्नगत स्थल के भू–उपयोग के सम्बन्ध में नियोजन विभाग का अभिमत प्रस्तुत करने हेतु पत्र प्रेषित किया गया।

सहयुक्त नियोजक द्वारा मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून को प्रेषित अपने पत्रांक–834 दिनांक 11 सितम्बर, 2023 में उल्लेख किया गया है कि प्रस्तावित स्थल हेतु पहुँच मार्ग की चौड़ाई भवन उपविधि में

निर्धारित चौड़ाई से 50 प्रतिशत से भी कम है, अतः मानकों में छूट का अधिकार शासन में निहित है।

शासनादेश संख्या–1311/V–2/21–10 (आ0)/2020 दिनांक 26.07.2021 के बिन्दु–1.3 (2) के अनुसार भवन निर्माण उपविधि–2016 के मानकों में 25 प्रतिशत तक की शिथिलता का अधिकार सम्बन्धित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड में निहित होगा। 25 प्रतिशत से 50 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड में निहित होगा एवं 50 प्रतिशत से अधिक की शिथिलता का अधिकार राज्य सरकार में निहित होगा, का प्राविधान है।

स्थल पर विद्यमान मार्ग की चौड़ाई वांछित मार्ग चौड़ाई 6.00 मी0 के सापेक्ष लगभग 42.00 प्रतिशत कम है। शासनादेशानुसार 25 प्रतिशत से 50 प्रतिशत तक मानकों में शिथिलता का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड में निहित है।

चूंकि कुमाऊँ मण्डल विकास निगम लि0 राज्य सरकार का उपक्रम है तथा निगम द्वारा स्थल पर पर्यटन से सम्बन्धित व्यवसाय वर्ष 1993 के पूर्व से किया जा रहा है, अतः निगम के ग्राम–बोहरागांव, परगना–छःखाता, तहसील व जिला–नैनीताल के खसरा संख्या–600, 601, 602, 603 एवं 608 मध्ये 9950.00 वर्गमीटर में अवस्थित भूखण्ड हेतु विद्यमान पहुँच मार्ग 3.50 मी0 के सापेक्ष रिजॉर्ट निर्माण हेतु आवश्यक मार्ग 6.00 मी0 के मानकों में शिथिलीकरण के लिए प्रस्ताव उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून को संदर्भित किये जाने हेतु प्राधिकरण के समक्ष परिचालन के माध्यम से अनुमोदनार्थ प्रस्तुत।

नगर आयुक्त, नगर निगम, हल्द्वानी–काठगोदाम	प्रबन्ध निदेशक, उत्तराखण्ड पेयजल संसाधन विकास एवं निर्माण निगम, देहरादून।	मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तराखण्ड, देहरादून	जिलाधिकारी, नैनीताल।

उपाध्यक्ष, जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण, नैनीताल।	for सचिव, वित्त विभाग, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून।	सचिव, आवास, उत्तराखण्ड शासन, देहरादून। (राजेन्द्र सिंह पतियाल) संयुक्त सचिव उत्तराखण्ड शासन

आयुक्त, कुमाऊँ मण्डल / अध्यक्ष,
जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
नैनीताल।
25/07/23