संख्या– 1205/V/आ0–2005–11(एल0यू0सी0)/2005

(5) प्रवर्तन अनुभाग

प्रेषक,

पी0सी0 शर्मा,
सचिव,
उत्तरांचल शासन।

सेवा में,

1. अध्यक्ष/उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तरांचल।

2. अध्यक्ष/सचिव,
विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तरांचल।

अनुभाग — देहरादून:: दिनांक: 12.4.2005

विषय:–महायोजना में निम्न भू–उपयोग से उच्च भू–उपयोग परिवर्तन के लिए शुल्क का निर्धारण।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक शासनादेश संख्या–1858/श0वि0–आ0–2003–135(आ0)/2005 दिनांक 24 जुलाई,2003, जिसके द्वारा महायोजना एवं क्षेत्रीय योजनान्तर्गत भू–उपयोग परिवर्तन की अनुमन्यता को एक अधिकार के रूप में न देखते हुए इसे उत्तरांचल राज्य की भौगोलिक पृष्ठभूमि, संवेदनशील पर्यावरण तथा इसके संरक्षण की आवश्यकता को ध्यान में रखते हुए सुनियोजित विकास, राज्य के पर्यटन एवं औद्योगिक विकास के प्रोत्साहनार्थ एवं प्रकरणों विशेष के तकनीकी परीक्षणोपरान्त उपयुक्त पाये जाने की दशा में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु व्यवस्था निर्धारित की गयी थी, को अवक्रमित करते हुए मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपरोक्त शासनादेश में की गयी व्यवस्थाओं की गहन समीक्षा एवं सम्यक विचारोपरान्त तात्कालिक प्रभाव से निम्न व्यवस्था लागू किये जाने की श्री राज्यपाल महोदय सहर्ष स्वीकृति प्रदान करते हैं:–

(2) उत्तरांचल(उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973) अनुकूलन उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–41(1) तथा उत्तरांचल (उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम–1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–38(1) में प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से, सम्बन्धित पूर्व में निर्गत समस्त शासनादेशों को अवक्रमित करते हुए उत्तरांचल राज्य के समस्त विकास प्राधिकरणों/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों के अन्तर्गत महायोजना में भूमि के भू–उपयोग हेतु शुल्क की दरें निम्न तालिका के अनुसार निर्धारित की जाती है।

सचिव

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें भूखण्ड पर सर्किल रेट का प्रतिशत

…हायोजना में भू–उपयोग	अ कृषि एवं उद्यान	ब यातायात	स सामुदायिक सुविधायें 1 विश्वविद्यालय	स सामुदायिक सुविधायें 2 अन्य	द सूचना प्रौद्योगिकी इकाई / परिसर	य मनोरंजन एवं पर्यटन 1 मनोरंजन	य मनोरंजन एवं पर्यटन 2 पर्यटन	र औद्योगिक	ल आवासीय	व कार्यालय	श व्यवसायिक
…षि एवं उद्यान	-	10	10	15	20	10	20	25	50	100	150
…तायात बस / …/ट्रक अड्डा …लिंग स्टेशन	-	-		-	x	x	x	x	x	x	x
…ामुदायिक …ायें, …वविद्यालय	-	x	-	-	x	x	x	x	x	x	x
…न्य	-	x	-	-	-	-	x	x	x	75	x
…ना प्रौद्योगिकी / परिसर	-	x	-	-	-	-	-	-	30	50	100
…ोरजन	-	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x
…टन	-	-	-	-	-	-	-	x	50	75	150
…द्योगिक	-	-	x > 15	x > 15	-	-	-	-	x	75	125
…ावासीय	-	x	x	-	-	-	100	x	-	75	125
…ार्यालय	-	-	-	-	-	-	x	x	75	-	150
…यावसायिक	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

(क) X भू–उपयोग परिवर्तन पूर्णतः प्रतिबन्धित ।

(ख) X> भू–उपयोग परिवर्तन इस प्रतिबन्ध के साथ कि उत्तरांचल शासन के उद्योग विभाग से वांछित अनापत्ति प्राप्ति पर ।

(ग) – भूउपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं।

(घ) अ से श तक जैसा कि महायोजना भू–उपयोग में प्रदर्शित अनुसार ।

(3) उक्त में वर्णित भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण उस क्षेत्र में भूमि मूल्य, जो संबंधित जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट का प्रतिशत होगा, को आवेदक द्वारा प्राधिकरण में जमा करना होगा, जो सम्पूर्ण भू–खण्ड के क्षेत्रफल पर आंगणित किया जायेगा।

(4) सामुदायिक सुविधाओं के अन्तर्गत उच्च शैक्षिक के स्थान पर स्पष्टतः विश्वविद्यालय अंकित किया जाता है क्योंकि इस प्रयोजन हेतु भूमि 10 हैक्टेयर न्यूनतम निर्धारित है। इसे अन्य सामुदायिक सुविधाओं से अपेक्षाकृत अत्यधिक भूमि की आवश्यकता को दृष्टिगत रख कर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क को प्रस्तर–2 में अंकित तालिका प्रारूप में विवरणानुसार निर्धारित किया जाता है।

(5) विभिन्न मनोरंजन एवं पर्यटन सम्बन्धी कियाकलापों के पारस्परिक अनुरूपका एवं अनुसांगिक प्रवृत्ति को दृष्टिगत रखते हुए हैल्थ–स्पॉ, ध्यान एवं योग केन्द्र, एम्यूजमेंट पार्क, वाटर पार्क, नैचुरल एवं बॉटोनिकल पार्क, जीव उद्यान, वानस्पतिक उद्यान, साइंस एवं एडवेन्चर उद्यान, शैल उद्यान, प्लानेटोरियम, नौकायन क्लब, मत्स्य उद्यान, पर्यटक ग्राम, कल्चरल (शिल्प कला विरासत) सेन्टर, मल्टीप्लैक्स, चिल्ड्रेन थियेटर, म्यूजियम, जिमखाना / क्लब, हास्टल, जिम्नेजियम, स्वीमिंग पूल, स्केटिंग रिंक, होटल, मोटल एवं रिजोर्ट आदि को मनोरंजन एवं पर्यटन भू–उपयोग के अन्तर्गत ही वर्गीकृत करते हुए तदनुसार ही भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क का निर्धारण किया जाये।

(6) उत्तरांचल में पर्यटन एवं सूचना प्रौद्योगिकी के विकास को बढ़ावा देने को दृष्टिगत रखते हुए एवं क्षेत्र के पर्यावरण एवं पारिस्थितिकी को भी संरक्षित रखे जाने हेतु यह आवश्यक है कि भूमि की उपलब्धता एवं इस पर होने वाले निर्माण में परस्पर संतुलन बनाये रखे जाने के लिए महायोजना के सकिय उपयोग क्षेत्र समुनिदेशित प्रसार क्षेत्र, नगर निगम, पालिका परिषद, नगर पंचायत क्षेत्र के बाहर स्थित भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव की अनुमन्यता के संबंध में यदि आवश्यक हुआ तो संबंधित विकास प्राधिकरण / नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग से भी परीक्षण कराया जा सकता है।

(7) चूंकि मल्टीप्लेक्सेस के कियाकलाप भी सिनेमा व व्यावसायिक प्रकृति के होते हैं, अतः मल्टीप्लेक्सेस को भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क हेतु पर्यटन की श्रेणी में वर्गीकृत न करते हुए उसे व्यावसायिक श्रेणी में वर्गीकृत किया जा रहा है।

(8) सकिय नगरीय भू–उपयोग अथवा महायोजना में प्रस्तावित विभिन्न उपयोगों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विचाराधीन प्रकरण पर न्यूनतम आवश्यक क्षेत्रफल का निर्धारण प्रभावी उपविधियों / विनियमों के अनुसार किया जायेगा।

भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरें भूखण्ड पर सर्किल रेट का प्रतिशत

[illegible] भू उपयोग	कृषि एवं उद्यान	यातायात	सामुदायिक सुविधाएं 1 विश्वविद्यालय	सामुदायिक सुविधाएं 2 अन्य	सूचना प्रौद्योगिकी इकाई / परिसर	पर्यटन 1 मनोरंजन	पर्यटन 2 पर्यटन	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
अ–कृषि एवं उद्यान	-	10	10	15	20	10	20	25	50	100	150
[illegible] /फिलिंग स्टेशन											
ग- सामुदायिक सुविधाएं											
[illegible]											
ल आवासीय	-	X	X	-	-	-	100	X	-	X	[illegible]
व–कार्यालय	-	-	-	-	-	-	X	X	75	-	150
श–व्यावसायिक	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

नोट- (क) X भू उपयोग परिवर्तन पूर्णतः प्रतिबन्धित ।

(ख) [illegible]

(ग) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं।

(घ) अ से श तक जैसा कि महायोजना भू–उपयोग में प्रदर्शित अनुसार ।

(9) व्यक्तिगत आवासीय भूखण्ड जिसका क्षेत्रफल कम होता है, पृथक से भू–उपयोग में वर्गीकृत नहीं किया जा सकता है। अतः इस हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शासनादेश के प्रावधान के अनुसार किया जाना व्यवहारिक नहीं होगा तथापि सामूहिक रूप ऐसे प्रारम्भिक प्रस्ताव प्राधिकरण द्वारा शासन को संदर्भित किये जाते हैं तो तकनीकी परीक्षण उपरान्त पृथक से शासनादेश द्वारा निस्तारण किया जायेगा।

(10) प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को कृषि से आवासीय में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क 15 प्रतिशत की दर से निम्नलिखित शर्तों के देय होगाः–

(क) प्रदेश के मान्यता प्राप्त पत्रकारों को उपरोक्त सुविधा मात्र एक वार के लिये ही अनुमन्य होगी।

(ख) उपरोक्त सुविधा का लाभ ऐसे पत्रकारों के लिये 500 वर्ग मीटर तक के भूखण्डों के लिये ही अनुमन्य होगा।

(ग) उपरोक्त सुविधा का लाभ लेकर परिवर्तित कराये गये भूखण्डों को 10 वर्षो तक हस्तान्तरित/विक्रय नहीं किया जा सकेगा।

(घ) उपरोक्त सुविधा का लाभ इस सम्बन्ध में सम्बन्धित अधिनियमों/सुसंगत विनियमों एवं उप नियमों के अधीन ही दिया जा सकेगा।

(11) सामान्यतः प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र के ले–आउट में आवासीय, सामुदायिक सुविधायें, खुले/वृक्षारोपित क्षेत्र आदि के उपयोग हेतु भू–खण्डों का प्रावधान अनुसांगिक उपयोग के रूप में उपलब्ध रहता है। अतः औद्योगिक उपयोग को संरक्षित करने के उद्देश्य से इन उपयोगों की भूमि में परिवर्तन को हतोत्साहित किया जाना ही उचित है। तथापि क्षेत्र विशेष में ऐसे उपयोगों की अपरिहार्यता को दृष्टिगत रखते हुए, प्रकरण विशेष में वांछनानुसार यदि सामुदायिक सुविधाओं में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने से पूर्व उत्तरांचल शासन के उद्योग विभाग से अनापत्ति प्राप्त होती है तो उस स्थिति में ही विचार किया जा सकता है। इस प्रकार इसे आंशिक प्रतिबन्धों के अधीन करते हुए ऐसे भू–उपयोग पर भूखण्ड के सर्किल रेट का न्यूनतम 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क रोपित किया जायेगा।

(12) उत्तरांचल में औद्योगिक विकास निगम, (सिडकुल) द्वारा विकसित किए गये औद्योगिक क्षेत्रों के संबंध में यदि भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने की अंतिम स्वीकृति उत्तरांचल(उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–13(2) अथवा उत्तरांचल(उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र

विकास प्राधिकरण अधिनियम–1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–12 के अन्तर्गत प्राप्त हो जाती है तो उनमें पृथक से परिवर्तन शुल्क के रूप में कोई धनराशि अधिरोपित नहीं की जायेगी।

(13) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु उत्तरांचल(उत्तर प्रदेश नगर योजना एवं विकास अधिनियम–1973) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–13(2) अथवा उत्तरांचल(उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण अधिनियम–1986) अनुकूलन एवं उपान्तरण आदेश–2002 की धारा–12 में निहित प्रावधानों के अन्तर्गत आपत्तियां एवं सुझावों की प्राप्ति हेतु समाचार पत्रों में अधिसूचना के प्रकाशन से पूर्व भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क भू–स्वामी से संबंधित प्राधिकरण/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण में जमा कराया जायेगा और सम्बन्धित प्राधिकरण / विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण में निर्धारित शुल्क जमा कराने की सूचना उपलब्ध करा देने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन से संबंधित अधिसूचना का प्रकाशन समाचार पत्रों में किया जायेगा।

(14) यह आदेश तत्काल प्रभाव से लागू माने जायेंगे। कृपया इन आदेशों का कड़ाई से अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करें।

(15) उक्त आदेश वित्त विभाग के अशासकीय पत्र संख्या–1091/वित्त अनुभाग–3/2005, दिनांक 23 मार्च,2005 में प्राप्त उनकी सहमति से निर्गत किये जा रहे हैं।

भवदीय,

(पी0सी0 शर्मा) 11/05

सचिव।

संख्या– 1205/v/आ0–2005–तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

(1) मण्डलायुक्त, गढ़वाल, पौड़ी/कुमायूँ, नैनीताल।
(2) समस्त जिलाधिकारी, उत्तरांचल।
(3) प्रभारी अधिकारी, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उत्तरांचल, देहरादून।
(4) गार्ड बुक।

आज्ञा से,

(जी0वी0 ओली)

उप सचिव।

कार्यालय,हरिद्वार विकास प्राधिकरण,हरिद्वार

संख्या–186 /गार्ड पत्रावली/2005 दिनांक 28 अप्रैल,2005

उपरोक्त की छाया प्रति,मानचित्र अनुभाग /प्रवर्तन अनुभाग/नियोजन/लेखानुभाग/सहायक अभियन्ता को आवश्यक कार्यवाही हेतु छायाप्रति प्रेषित मूल गार्ड पत्रावली पर।

ह0/–