संख्या– 1311 /V–2/21–10(आ०)/2020

प्रेषक,

शैलेश बगौली,
सचिव,
उत्तराखण्ड शासन।

सेवा में,

1. **मुख्य प्रशासक,**
उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण, देहरादून।
2. **उपाध्यक्ष,**
विकास प्राधिकरण,
देहरादून/हरिद्वार।
3. **उपाध्यक्ष,**
समस्त जिला स्तरीय विकास प्राधिकरण,
उत्तराखण्ड।
4. **मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,**
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग,
देहरादून।

आवास अनुभाग–2 **देहरादून, दिनांक 26 जुलाई, 2021**

विषयः 'भवन निर्माण एवं विकास उपविधि' के मानकों में शिथिलिकरण, भू–उपयोग परिवर्तन के अधिकारों के प्रतिनिधायन एवं संशोधित भू–उप विभाजन शुल्क लागू किये जाने के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक 'भवन निर्माण एवं विकास उपविधि' के मानकों में शिथिलिकरण, भू–उपयोग परिवर्तन के अधिकारों के प्रतिनिधायन एवं संशोधित भू–उप विभाजन शुल्क लागू किये जाने के संबंध मे सम्यक् विचारोपरांत लिए गये निर्णय के क्रम में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि:–

1.1 राज्य में महायोजना क्षेत्रों में भू–उपयोग परिवर्तन करने की प्राधिकारिता संशोधित कर निम्नवत निर्धारित की जाती है:–

- 4000 से 10000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार जिला स्तरीय विकास प्राधिकरणों/ स्थानीय विकास प्राधिकरणों मे निहित होगा।
- 10001 से 50000 वर्ग मीटर तक के भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण ('उडा') मे निहित होगा।
- 50000 वर्ग मीटर से अधिक भू–क्षेत्रफल का भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार शासन में निहित होगा।

परन्तु ऐसी अधिकारिता का प्रयोग अपरिहार्य परिस्थितियों मे निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक् जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही सुनिश्चित किया जायेगा।

1.2 प्रधानमंत्री आवास योजना (शहरी) के अन्तर्गत आवासीय परियोजनाओं हेतु भू–उपयोग परिवर्तन स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से किया जायेगा।

1.3 उद्योग विभाग के सिंगल विडों के माध्यम से आने वाले प्रस्तावों को मुख्य सचिव की अध्यक्षता में गठित राज्य प्राधिकृत समिति (State Empowered Committee) के अनुमोदन के उपरांत, भू–उपयोग परिवर्तन स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड के माध्यम से किया जायेगा।

2– भवन निर्माण एवं विकास उपविधि–2016 के मानकों में शिथिलिकरण की अधिकारिता निम्नवत निर्धारित की जाती हैं:–

- 25 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार संबंधित स्थानीय विकास प्राधिकरण बोर्ड मे निहित होगा,
- 25–50 प्रतिशत तक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार उत्तराखण्ड आवास एवं नगर विकास प्राधिकरण के बोर्ड मे निहित होगा,
- 50 प्रतिशत से अधिक की शिथिलता अनुमन्य करने का अधिकार राज्य सरकार मे निहित होगा।

परन्तु मानकों मे उपरोक्तानुसार शिथिलिकरण की अनुमन्यता अपरिहार्य परिस्थितियों में निकटवर्ती परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुए सम्यक् जाँचोपरान्त औचित्य स्पष्ट करते हुए ही प्रदान की जायेगी।

3(1)– वर्तमान में भवन मानचित्र शुल्कों में लिये जाने वाले भू–उपविभाजन शुल्क को विकसित क्षेत्रों हेतु सर्किल रेट का 1 प्रतिशत तथा अविकसित क्षेत्रों हेतु सर्किल रेट का 5 प्रतिशत निर्धारित किया गया है। अतः भू–उपविभाजन शुल्क को संशोधित करते हुए विकसित व अविकसित दोनों क्षेत्रों में सर्किल रेट का 1 प्रतिशत निर्धारित किया जाता है।

(2) जनहित के दृष्टिगत निर्धारित विस्थापित क्षेत्रों में मूल आवंटी / विस्थापनी से विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा, किन्तु भूखण्ड विक्रय किये जाने की स्थिति में, क्रयकर्त्ता पर विकास शुल्क अधिरोपित किया जायेगा।

4– उक्त के संबंध पूर्व निर्गत शासनादेशों को उक्त सीमा तक संशोधित समझा जाय। शेष प्राविधान यथावत् रहेंगे।

भवदीय,

(शैलेश बगौली)
सचिव