कार्यालय आयुक्त, आगरा मण्डल, आगरा।

संख्याः 247/भू0अधि0(विनिमय)/2025–26 दिनांकः नवम्बर, 13 2025

आदेश

कृपया जिलाधिकारी, मथुरा के पत्र संख्या–280/सात–बी/भू0व्य0/2025, दिनांक 07.11.2025 के अन्तर्गत ओमेक्स लिमिटेड द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी पंकज कुमार त्यागी पुत्र राजेश्वर त्यागी निवासी ओमेक्स इटरनिटी वृन्दावन (लीड मैम्बर) व गिर्राज लैण्ड प्रधान कार्यालय सी–16, गीता इन्कलेव, कृष्णानगर, मथुरा द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि मेघश्याम वार्ष्णेय पुत्र हरीश चन्द वार्ष्णेय निवासी गोपीनाथ बाजार वृन्दावन (कन्सोसियम सदस्य भू–स्वामी) द्वारा उपाध्यक्ष मथुरा वृन्दावन विकास प्राधिकरण, मथुरा को दिनांक 19.05.2025 व दिनांक 30.08.2025 को प्रेषित प्रार्थना पत्रों पर पारित आदेशों के क्रम में पत्रांक–1702/म0वृ0वि0प्रा0/2025–26 दिनांक 02.09.2025 पर अपने पृष्ठांकित आदेश दिनांक 02.09.2025 द्वारा मौजा राल के खाता संख्या–1164 खसरा संख्या–400 रकवा 0.0530 हे0 व खसरा संख्या–367 रकवा 0.0360 हे0 दर्ज कागजात चकरोड़ का विनिमय संस्था की निजी संक्रमणीय भूमिधरी मौजा राल के खाता संख्या–358 खसरा संख्या–361 रकवा 1.0110 हे0 में संस्था के हिस्से का रकवा 0.33867 हे0 में से रकवा 0.0979 हे0 भूमि के विनिमय हेतु प्रस्ताव इस कार्यालय में संस्तुति सहित प्राप्त कराया गया है।

2. जिलाधिकारी, मथुरा ने अपनी जांच आख्या दिनांक 07.11.2025 में अंकित किया है कि ओमेक्स लिमिटेड द्वारा एक वाद अंतर्गत धारा–101 उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 के अंतर्गत मौजा राल तहसील व जिला मथुरा स्थित भूमि खसरा संख्या–400 रकवा 0.0530 हे0 व खसरा संख्या–367 रकवा 0.0360 हे0 कुल रकवा 0.0890 हे0, जो कि चकरोड़ के रूप में दर्ज कागजात है, का विनिमय अपनी निजी भूमि खसरा संख्या–361 रकवा 1.0110 हे0 भूमिधर/संस्था का अंश/क्षेत्रफल 0.3386 हे0 में से रकवा 0.0979 हे0 से विनिमय करने हेतु प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के सम्बन्ध में सन्दर्भित विनिमय किये जाने वाली भूमि का विवरण निम्नवत है :–

चकरोड़ की भूमि

ग्राम का नाम	कम्पनी की परिसीमा में स्थित संहिता की धारा 77 से आच्छादित भूमि का विवरण					विनिमय में कम्पनी से प्राप्त भूमि का विवरण				
	गाटा संख्या	कुल क्षेत्र फल हे0 में	विनिमय में प्रस्तावित क्षेत्रफल हे0 में	भूमि श्रेणी/प्रकृति	जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार मूल्य (46 लाख रू0 प्रति हे0)	गाटा संख्या	कुल क्षेत्रफल हे0 में	विनिमय में प्रस्तावित क्षेत्रफल हे0 में	भूमि श्रेणी/प्रकृति	जिलाधिकारी कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल रेट कृषिक भूमि (46 लाख रू0 प्रति हे0) के अनुसार भूमि का मूल्य
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
राल	367	0.0360	0.0360	6–2 (चकरोड़)	1,65,600	361	1.0110	0.0396	कृषक (संक्रमणीय अधिकार प्राप्त भूमिधर)	1,82,160
राल	400	0.0530	0.0530	6–2 (चकरोड़)	2,43,800	361	1.0110	0.0583	कृषक (संक्रमणीय अधिकार प्राप्त भूमिधर)	2,68,180

3. भूमि प्रबंधक समिति का विनिमय संबंधी सर्व सम्मति से पारित प्रस्ताव दिनांक 09.10.2025 संलग्न है। प्रस्तावित भूमि उ0प्र0 राजस्व संहिता की धारा–80 अथवा उ0प्र0 जमींदारी विनाश एवं भूमि व्यवस्था अधिनियम, 1950 की धारा–143 के तहत गैर कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु घोषित नहीं है, किन्तु उपाध्यक्ष, मथुरा–वृन्दावन विकास प्राधिकरण में संस्था की भूमि खसरा संख्या–361 का भू–उपयोग शासनादेश संख्या–आई/481504/2024–8–3099/579/2023 दिनांक 31.जनवरी, 2024 में उल्लिखित शर्तों के अधीन से आवासीय स्वीकृत है। संस्था की विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि के गाटा संख्या–361 के अन्य सहखातेदारों द्वारा कोई आपत्ति प्रस्तुत नहीं की गई है एवं न ही विनिमय हेतु सहमति प्रस्तुत की गई है। विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि तालाब/पोखर/घौला इत्यादि की भूमि नहीं है। प्रस्तावित भूमि कब्रिस्तान, श्मसान तथा अन्य धार्मिक स्थल की भूमि नहीं है। इस कारण धार्मिक उत्तेजना की आशंका नहीं है। विनिमय हेतु प्रस्तावित भूमि चकरोड़ की भूमि है। उक्त भूमि का उपयोग डेवलपर्स

द्वारा लोगों को अफोरडेबिल हाउसिंग के लिये उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के रूप में डेवलप करना है। इसके डेवलपमेंन्ट से आसपास के लोगों व क्षेत्र का विकास होगा। संस्था द्वारा उ0प्र0 टाउनशिप नीति 2023 के अंतर्गत टाउनशिप विकसित किये जाने में ग्राम समाज (चकरोड़) की भूमि मध्य में आ रही थी जिसकी वजह से टाउनशिप के ले–आउट में गम्भीर बाधा उत्पन्न हो रही थी। **शासन की मंशा के अनुरूप जनहित, लोगों तथा डेवलपर्स का ध्यान रखते हुए सरकारी जमीन का विनिमय न्यायहित एवं जनहित में है।** सरकारी भूमि के बदले समान भूमि एवं समान कीमत एवं बेहतर जगह पर ग्राम सभा को उपलब्ध कराई गई है, जिससे सरकार को किसी भी तरह की कोई हानि नहीं है बल्कि **विनियमित भूमि रास्ता/चकरोड़ का उपयोग अन्य भूमि के काश्तकारों के कृषि उपयोग हेतु किया जायेगा।**

4. जिलाधिकारी, मथुरा द्वारा अपने पत्र में यह भी उल्लेख किया गया है कि गाटा संख्या–400 व गाटा संख्या–367 (चकरोड़) का विनिमय गाटा संख्या–361 (संस्था की भूमि) से किया जा रहा है। संस्था की भूमि गाटा संख्या–361 से ग्राम सभा को प्राप्त भूमि खसरा संख्या–361 के अन्य व आस पास के कृषि काश्तकारों के लिये उपयुक्त भूमि है। संस्था/कम्पनी द्वारा इस आशय का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है कि संस्था को विनिमय से प्राप्त गाटा संख्या–400 व गाटा संख्या–367 (चकरोड़) से किसी भी काश्तकार को आने जाने व कृषि भूमि के कृषि उपयोग के लिये रोका नहीं जायेगा। **यह रास्ता स्थानीय निवासियों के लिये चालू रहेगा।** मौजा राल तहसील सदर जिला मथुरा के खाता संख्या–1164 के खसरा संख्या–400 कुल रकवा 0.0530 हे0 व खसरा संख्या–367 रकवा 0.0360 हे0 का विनिमय संस्था की निजी संक्रमणीय भूमिधरी मौजा राल के खाता संख्या–358 के खसरा संख्या–361 कुल रकवा 1.0110हे0 में संस्था का रकवा 0.3386 हे0 में से 0.0979 हे0 विनिमय किये जाने में कोई कानूनी बाध्यता नहीं है तथा ग्रामसभा की भूमि से विनिमय की जा रही संस्था की भूमि का क्षेत्रफल 10 प्रतिशत से अधिक है।

5. शासनादेश संख्या–33/745/एक–1–2016–20(5)/2016 दिनांक 03.06.2016 के प्रस्तर 4(3) में व्यवस्था दी गयी है कि **"सुरक्षित श्रेणी की भूमियों की श्रेणी में परिवर्तन एवं विनिमय की कार्यवाही हेतु राज्य सरकार के वाणिज्यिक विभागों, भारत सरकार के विभागों तथा निजी उद्योगों/निजी कम्पनियों/निजी संस्थाओं/न्यास से श्रेणी परिवर्तन शुल्क कलक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के 25 प्रतिशत के बराबर लेखा शीर्षक 0029–भू0रा0–800 अन्य प्राप्तियां–08 मालिकाना राजस्व–0806 प्रकीर्ण प्राप्तियों में जमा कराया जायेगा।"** उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता, 2006 की यथा संशोधित धारा–101 की उपधारा (2) उपजिलाधिकारी उपधारा(1) के अधीन निम्नलिखित मामलों में अनुज्ञा से इंकार कर देगा अर्थात (क)–यदि ऐसा विनिमय जोतो की चकबन्दी या कृषि कार्य में सुविधा सुनिश्चित करने के लिये आवश्यक नहीं है या, (ख)–यदि विनिमय में दी गई और प्राप्त भूमि का विहित रीति से अवधारित मूल्यांकनों के मध्य का अन्तर निम्नतर मूल्यांकन के 10 प्रतिशत से अधिक हो जाता है, परन्तु यह कि विनिमय की अनुज्ञा प्रदान की जा सकती है, भले ही विनिमय हेतु प्रस्तावित निजी भूमि का मूल्यांकन सार्वजनिक मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक हो। अतः उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की यथा संशोधित धारा–101 के अधीन उपरोक्त विनिमय किया जाना सम्भव है। शासनादेश के अनुसार उ0प्र0 राजस्व संहिता, 2006 की धारा–77 में दिये गये प्राविधानों के अनुसार सुरक्षित श्रेणी की भूमि गाटा संख्या–400 व खसरा संख्या–367 (चकरोड़) का विनिमय गाटा संख्या–361 (संस्था की भूमि) से किया जा रहा है जिसके श्रेणी परिवर्तन एवं विनिमय हेतु श्रेणी परिवर्तन शुल्क जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के 25 प्रतिशत बराबर मु0 1,12,585/–रू0 (एक लाख बारह हजार पॉच सौ पिचासी रूपये मात्र) होता है, जिसको उपरोक्त लेखा शीर्षक में जमा कराया जाना आवश्यक है।

6. अधोहस्ताक्षरी द्वारा ग्रामीण क्षेत्रों के जीवन स्तर में सुधार होने की सम्भावनाओं, लोकहित में जिलाधिकारी, मथुरा द्वारा संस्तुति सहित प्रेषित प्रस्ताव दिनांक 07.11.2025 एवं शासनादेश संख्या–32/744/एक–1–2016 –20(5)/2016 दिनांक 03.6.2016, अधिसूचना संख्या–3/2021/217/एक–1–2020–रा0–1 दिनांक 10.02.2021 एवं अधिसूचना संख्या–15/2023/731/एक–1–2023–1–1099/34/2023, दिनांक 03.8.2023 में उल्लिखित राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त शक्तियों का उपयोग करते हुए, ओमेक्स लिमिटेड द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी पंकज कुमार त्यागी पुत्र राजेश्वर त्यागी निवासी ओमेक्स इटरनिटी वृन्दावन (लीड मैम्बर) व गिर्राज लैण्ड प्रधान कार्यालय सी–16 गीता इन्कलेव कृष्णानगर, मथुरा द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि मेघश्याम वार्ष्णेय पुत्र हरीश चन्द वार्ष्णेय निवासी गोपीनाथ बाजार वृन्दावन (कन्सोसियम सदस्य भू–स्वामी) मथुरा की आवश्यकता तथा जनहित/शासकीय हित में यह आवश्यक है कि अंकित तालिका के कॉलम संख्या–7 में अंकित गाटा संख्या–361 रकवा 1.0110 हे0 में संस्था का रकवा 0.33867 हे0 मे से रकवा 0.0979 हे0 तथा तालिका के कॉलम–2 में अंकित ग्राम सभा की सुरक्षित श्रेणी/चकमार्ग की भूमि गाटा संख्या–367 रकवा 0.0360 हे0 व गाटा संख्या–400 रकवा 0.0530 हे0 कुल दोनों गाटो का रकवा 0.0890 हे0 संस्था/निजी कम्पनी की निजी भूमि श्रेणी 1–क संक्रमणीय भूमिधर श्रेणी की भूमि से नियमानुसार विनिमय (Exchange) किया जाए। यह आदेश जिलाधिकारी, मथुरा द्वारा निर्धारित श्रेणी परिवर्तन शुल्क नियमानुसार जमा कराने के पश्चात ही प्रभावी होगा।

7. चूंकि ग्राम सभा एवं निजी संस्था की भूमि का पारस्परिक विनिमय होने पर दोनों भूमियों की उपयोगिता में श्रेणी परिवर्तन प्रस्तावित है, इसलिये शासनादेश संख्या–33/745/एक–1–2016–20(5)/2016 दिनांक 03.6.2016, शासनादेश–32/744/एक–1–2016–20(5)/2016 दिनांक 03.6.2016, अधिसूचना संख्या–3/2021/217/एक–1–2020–रा0–1,दिनांक 10.02.2021 एवं अधिसूचना संख्या–15/2023/731/एक–1–2023–1–1099

/34/2023, दिनांक 03.8.2023 द्वारा प्रतिनिहित अधिकारों का उपयोग करते हुए मैं, **शैलेन्द्र कुमार सिंह, आयुक्त, आगरा मण्डल, आगरा जनहित/शासकीय हित में निम्नलिखित अनुसूची में प्रदर्शित भूमि की निम्नानुसार श्रेणी परिवर्तन करने का आदेश देता हूँ:–**

चकमार्ग (मार्ग) की भूमि

ग्राम का नाम	विनिमय में कम्पनी से प्राप्त भूमि का विवरण जो धारा 80 के अन्तर्गत घोषित नही है।					कम्पनी की परिसीमा में स्थित उ0प्र0राजस्व संहिता,2006 की धारा 77 से आच्छादित भूमि का विरण				
	गाटा संख्या	कुल क्षेत्रफल हे0 में	विनिमय में प्रस्तावित क्षेत्रफल हे0 में	भूमि श्रेणी/ प्रकृति	जिलाधिकारी कलेक्टर द्वारा निर्धारित सर्किल रेट कृषिक भूमि (46 लाख रू0 प्रति हे0) के अनुसार भूमि का मूल्य	गाटा संख्या	कुल क्षेत्रफल हे0 में	विनिमय में प्रस्तावित क्षेत्रफल हे0 में	भूमि श्रेणी/ प्रकृति	जिलाधिकारी द्वारा निर्धारित सर्किल रेट के अनुसार मूल्य (46 लाख रू0 प्रति हे0)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
राल	361	1.0110	0.0396	कृषक (संक्रमणीय अधिकार प्राप्त भूमिधर)	1,82,160	367	0.0360	0.0360	6–2 (चकरोड़)	1,65,600
राल	361	1.0110	0.0583	कृषक (संक्रमणीय अधिकार प्राप्त भूमिधर)	2,68,180	400	0.0530	0.0530	6–2 (चकरोड़)	2,43,800

8. उपरोक्त तालिका के कॉलम–2 में अंकित ग्राम राल, तहसील सदर, जनपद मथुरा स्थित गिर्राज लैण्ड प्रधान कार्यालय सी–16 गीता इन्कलेव कृष्णानगर, मथुरा द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि मेघश्याम वार्ष्णेय पुत्र हरीश चन्द वार्ष्णेय निवासी गोपीनाथ बाजार वृन्दावन, मथुरा की भूमि गाटा संख्या–361 रकवा 1.0110 हे0 में संस्था का रकवा 0.33867 हे0 मे से 0.0979 हे0 भूमि श्रेणी (सं0भू0–श्रेणी–1–क) अब चकमार्ग (श्रेणी 6–2) की भूमि समझी जायेगी, जो अब सुरक्षित श्रेणी चकमार्ग (श्रेणी 6–2) की भूमि कहलायेगी।

9. उपरोक्त तालिका के कॉलम–7 में अंकित ग्राम राल, तहसील सदर, जनपद मथुरा स्थित गाटा संख्या–367 रकवा 0.0360 हे0 व गाटा संख्या–400 रकबा 0.0530हे0 (कुल दोनों गाटाओं का रकबा 0.0890 हे0) श्रेणी–6–2 चकमार्ग भूमि का रकबा 0.0890 हे0 गिर्राज लैण्ड की भूमि समझी जायेगी, जो संक्रमणीय भूमि होगी।

10. अतः एतद् द्वारा आदेश दिया जाता है कि जिलाधिकारी, मथुरा को उपर्युक्त विनिर्दिष्ट शर्तो एवं प्रतिबन्धों का अनुपालन सुनिश्चित कराते हुए अधिकार अभिलेख (खतौनी) में तदनुसार संशोधन की कार्यवाही शीघ्रातिशीघ्र कराया जाना सुनिश्चित करें। जिलाधिकारी मथुरा को यह भी निर्देशित किया जाता है कि वे राजस्व अभिलेखागार एवं लेखपाल पर उपलब्ध राजस्व मानचित्र में क्षेत्रीय लेखपाल एवं राजस्व निरीक्षक के माध्यम से तद्नुसार संशोधन की कार्यवाही शीघ्र पूर्ण कराया जाना सुनिश्चित करें। तदोपरान्त उद्धरण खतौनी एवं राजस्व भू–चित्र की प्रति सहित अनुपालन आख्या विलम्बतम 01 सप्ताह के अन्दर इस कार्यालय को उपलब्ध कराया जाना सुनिश्चित करें।

(शैलेन्द्र कुमार सिंह)
आयुक्त

संख्या एवं दिनांक उपरोक्तानुसार।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषितः–

1– अपर मुख्य सचिव, उत्तर प्रदेश शासन, राजस्व अनुभाग–1, लखनऊ।

2– आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।

3– जिलाधिकारी मथुरा को उनके पत्र पत्र संख्या–280/सात–बी/भू0व्य0/2025, दिनांक 07.11.2025 के कम में तद्नुसार अनुपालनार्थ प्रेषित।

4– ओमेक्स लिमिटेड द्वारा अधिकृत हस्ताक्षरी पंकज कुमार त्यागी पुत्र राजेश्वर त्यागी निवासी ओमेक्स इटरनिटी वृन्दावन (लीड मैम्बर) व गिर्राज लैण्ड प्रधान कार्यालय सी–16 गीता इन्कलेव कृष्णानगर, मथुरा द्वारा अधिकृत प्रतिनिधि मेघश्याम वार्ष्णेय पुत्र हरीश चन्द वार्ष्णेय निवासी गोपीनाथ बाजार वृन्दावन (कन्सोसियम सदस्य भू–स्वामी) मथुरा।

(शैलेन्द्र कुमार सिंह)
आयुक्त