संख्या– 385/8–3–16–309विविध/15

प्रेषक,

सदा कान्त,
प्रमुख सचिव,
उ0प्र0शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,
उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग–3 लखनऊः दिनांकः 21 मार्च, 2016

विषयः प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद की परियोजनाओं हेतु भू–स्वामियों से भूमि आपसी समझौते के आधार पर कय किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

प्रदेश के विकास प्राधिकरणों, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के गठन के उद्देश्यों की प्रतिपूर्ति हेतु इन अभिकरणों का लैण्ड बैंक सुनिश्चित किया जाना आवश्यक है, जोकि वर्तमान में लगभग नगण्य है, जिसके फलस्वरूप नगरों में जन–सामान्य के लिए आवास की आपूर्ति एवं अवस्थापना विकास आशा अनुरूप नहीं हो पा रहा है। अभी तक इन अभिकरणों द्वारा अधिकांशत भू–अर्जन अधिनियम के अधीन भूमि अधिग्रहण सम्बन्धी प्रकिया का अनुपालन कर भू–अर्जन किया जाता रहा है। भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुव्यर्वस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 के प्रवृत्त होने के पश्चात भूमि अर्जन की प्रकिया में और अधिक समय लगने की सम्भावनाएं हैं।

2– इस सम्बंध में उल्लेखनीय है कि राजस्व अनुभाग–13, उ0प्र0शासन के शासनादेश संख्या–2/2015/215/एक –13–2015–20(48)/2011 दिनांक 19.03.2015 द्वारा प्रदेश के राजकीय विभागों, स्वायत्तशासी निकायों, विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक प्राधिकरण, विभिन्न विभागों के प्रशासनिक नियंत्रण में गठित परिषदों एवं प्रदेश में कार्यान्वियत होने वाली पब्लिक–प्राईवेट भागीदारी परियोजनाओं आदि के लिए भू–स्वामियों से सीधे भू–कय किये जाने की प्रकिया निर्धारित की गयी है। उत्तर प्रदेश राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति–2014 के अन्तर्गत भूमि जुटाव एवं प्रबन्धन हेतु किसानों से सीधे भूमि कय व्यवस्था की अभिकल्पना भी की गयी है।

3– अतएव राजस्व अनुभाग–13 के शासनादेश दिनांक 19.03.2015 में वर्णित प्राविधानों के आलोक में शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद को भू–स्वामियों से सीधे भूमि कय करने के सम्बन्ध में उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा–41(1) तथा उ0प्र0

Scanned with OKEN Scanner

आवास एवं विकास परिषद की धारा–92(2) में वर्णित प्राविधानों के अधीन निम्नानुसार अग्रेतर कार्यवाही की जायः–

(1) विकास प्राधिकरणों तथा उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा भू–स्वामियों/कृषकों से. आपसी सहमति के आधार पर भूमि का कय किया जायेगा। भूमि की दरों का अनुमोदन सम्बन्धित जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित निम्न समिति द्वारा किया जायेगाः–

1.	जिलाधिकारी	अध्यक्ष
2.	अपर जिलाधिकारी (वि/रा0)/जिला रजिस्ट्रार	सदस्य
3.	उपाध्यक्ष, प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद/सम्बन्धित अपर जिलाधिकारी (भू0अ0)/ विशेष भूमि अध्याप्ति अधिकारी/उप भूमि अध्याप्ति अधिकारी	सदस्य
4.	सम्बन्धित उप जिलाधिकारी (परियोजना प्रशासक)	सदस्य
5.	नामित नोडल अधिकारी/सम्बन्धित सब रजिस्ट्रार/उप महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन/सहायक महानिरीक्षक स्टैम्प एवं निबंधन	सदस्य
6.	सचिव, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त द्वारा नामित संयुक्त आवास आयुक्त से अंतिम स्तर के अधिकारी	सदस्य सचिव

सदस्य सचिव द्वारा सुविचारित प्रस्ताव समिति के समक्ष प्रस्तुत करने के साथ–साथ समिति की बैठकों एवं कार्यवाहियों का संचालन किया जायेगा। समिति द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष भूमि कय करने का प्रस्ताव/सन्दर्भ/आवेदन पत्र प्रस्तुत करने के एक माह के अन्दर कय की जाने वाली भूमि की दर का निर्धारण सुनिश्चित किया जाएगा। समिति यह भी परीक्षण करेगी कि भूमि विवाद रहित एवं भार रहित है तथा यथाआवश्यक किसी भी विभाग/अधिकारी से सहयोग प्राप्त कर सकेगी और यथाआवश्यक दर निर्धारण करने हेतु प्रस्तुत तथ्यों की प्रति परीक्षा कर सकेगी।

(2) उपरोक्तानुसार गठित समिति राजस्व विभाग के शासनादेश संख्या–2/2015/ 215/एक–13– 2015–20(48)/2011 दिनांक 19.03.2015 में प्राविधानित निम्नलिखित मार्ग–दर्शी सिद्धान्तों के आधार पर कय की जाने वाली भूमि की दर व कुल भूमि मूल्य (जिसमें भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य खड़ी फसलों, वृक्षों एवं सम्बन्धित अनुषांगिक व्यय) का अनुमोदन करेगी :–

(i) उस क्षेत्र में जहां भूमि स्थित है, कय किये जाने हेतु प्रस्तवित भूमि के आस–पास परियोजना प्रारम्भ होने अथवा परियोजना के अनुमोदन प्रदान किये जाने के दिनांक से 06 माह पूर्व के निष्पादित विकय विलेखों (बैनामों) में अंकित भूमि की दर तथा भारतीय स्टाम्प अधिनियम, 1899 के अन्तर्गत निर्धारित सर्किल दर।

Scanned with OKEN Scanner

(ii) भूमि पर स्थित परिसम्पत्तियों का मूल्य समिति द्वारा यथावश्यक परिसम्पत्तियों का आंकलन एवं मूल्य का निर्धारण सक्षम शासकीय विभागों से कराया जा सकेगा।

(iii) क्रय की जाने वाली भूमि का तत्काल कब्जा प्राप्त किये जाने की स्थिति में सम्बन्धित भू–स्वामी की खड़ी फसलों, वृक्षों, सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण।

(iv) क्रय की जाने वाली भूमि की भवनिक/औद्योगिक क्षमता, आबादी से दूरी को ध्यान में रखा जायेगा। यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि भूमि यथासम्भव काम्पेट आकार में हो पहुंच मार्ग की समुचित सुविधा उपलब्ध हो और विकास के लिए उपयुक्त हो।

(v) यह स्पष्ट किया जाता कि क्रय की जाने वाली भूमि की दर शहरी क्षेत्र में बाजार मूल्य अथवा सर्किल रेट जो भी अधिक हो, के दो गुने और ग्रामीण क्षेत्र में स्थित होने पर बाजार मूल्य अथवा सर्किल रेट जो भी अधिक हो, के चार गुने से अधिक नहीं होगी।

(vi) सम्बन्धित भू–स्वामियों से संलग्न प्रारूप संख्या–1 पर भूमि क्रय किये जाने हेतु दर एवं कुल भूमि मूल्य पर सहमति प्राप्त की जायेगी एवं 15 दिन की समय सीमा के अन्तर्गत इसका परीक्षण कर लिया जायेगा। सहमति पत्र पर हस्ताक्षर करने के दिनांक को लागू सर्किल दर/प्रचलित बाजार मूल्य को सभी प्रयोजनों हेतु स्वीकार किया जायेगा।

(3) क्रय की जाने वाली भूमि की दर निर्धारित हो जाने के पश्चात प्रस्ताव में वह परियोजना जिसके लिए भूमि क्रय किया जाना प्रस्तावित है, क्रय की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल एवं अन्य विवरण उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा। 10 एकड़ तक भूमि क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद अनुमोदन प्रदान करेंगे। 10 एकड़ भूमि से अधिक क्रय किये जाने हेतु उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण एवं आवास आयुक्त, उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपेक्षित प्रस्ताव बोर्ड के समक्ष अनुमोदन हेतु रखा जायेगा।

(4) उपरोक्त प्रस्तर–(3) में उल्लिखित सक्षम स्तर के अनुमोदनोपरान्त विकास प्राधिकरण/ उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा राजस्व अधिकारियों के सहयोग से भू–स्वामी से विक्रय विलेख/बैनामा निष्पादित कराकर भूमि पर कब्जा प्राप्त किया जायेगा। यह भी सुनिश्चित कर लिया जाये कि क्रय की गयी भूमि पर स्थित जिन परिसम्पत्तियों के सापेक्ष मूल्य का भुगतान भू–स्वामी/कृषक को किया गया है, उन्हें समुचित रूप से अभिलिखित करके उसके निस्तारण की कार्यवाही नियमानुसार की जाये तथा समय से भूमि का नामान्तरण विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने पक्ष में करा लिया जाये। उल्लेखनीय है कि उत्तर प्रदेश राजस्व संहिता 2006 दिनांक

Scanned with OKEN Scanner

11.02.2016 से लागू कर दी गयी है, जिसकी धारा–36 में अन्तरण की सूचना और भू–राजस्व जमा किये जाने के प्राविधानों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(5) क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य के अनुमोदन होने के पश्चात और अनुमोदित दर पर बैनामा निष्पादित कराये जाने से पूर्व यदि कलेक्टर द्वारा सर्किल दरों में कोई परिवर्तन किया जाता है तो ऐसी स्थिति में दरों का पुनर्निधारण समिति द्वारा नये सर्किल रेट को आधार मानकर पुनः किया जायेगा।

(6) समिति द्वारा विनिश्चित की गयी दरों एवं कुल भूमि मूल्य के सम्बन्ध में सम्बन्धित विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद की सहमति न होने की दशा में अथवा दरों पर भू–स्वामियों और विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद के मध्य किसी विवाद अथवा समझौते के अनुपालन को लेकर कोई बिन्दु उत्पन्न होता है, तो "समिति" के समक्ष विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा तर्कसंगत एवं औचित्यपूर्ण प्रस्ताव प्रस्तुत किया जायेगा, जिस पर समिति द्वारा निर्णय लेकर समाधान किया जायेगा और ऊपर वर्णित प्रक्रिया के अनुसार अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा।

(7) बैनामा/विक्रय–विलेख निष्पादन के समय भू–स्वामी/विक्रेता को सम्बन्धित भूमि के सापेक्ष देय भू–मूल्य/प्रतिकर की अनुमोदित धनराशि का भुगतान सीधे लाभार्थी के बैंक खाते में इलेक्ट्रानिकली जमा किया जायेगा, जिसके सम्पूर्ण विवरण का उल्लेख सम्बन्धित विक्रय–विलेख में किया जायेगा। ऐसे एकाउन्टपेई चेक की छायाप्रति को भी विक्रय–विलेख का अनिवार्य भाग बनाया जायेगा।

(8) सम्बन्धित भूमि के विक्रय–विलेख के निष्पादन होने के 45 दिन की अवधि के अन्दर सम्बन्धित विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद के तहसीलदार /प्रतिनिधि सम्यक पैरवी करते हुये यह सुनिश्चित करेंगे कि क्रय की गई भूमि का नामान्तरण भू–राजस्व अधिनियम, 1901 की धारा–34 के अन्तर्गत सम्बन्धित तहसील के तहसीलदार द्वारा सम्बन्धित ग्राम की उद्धरण खतौनी की अभिप्रमाणित खतौनी सम्बन्धित भूमि के क्रय निकाय के विक्रय–विलेख की पत्रावली पर रक्षित की जायेगी।

(9) क्रय निकाय के भूलेख विभाग द्वारा क्रय की गयी भूमि की सूचना क्रय निकाय के परियोजना तथा नियोजन विभाग को अनिवार्य रूप से दी जायेगी, ताकि उपरोक्त दोनों विभाग प्रश्नगत भूमि के क्रमशः नियोजन एवं विकास हेतु यथावश्यक कार्यवाही प्रारम्भ कर सकें।

(10) भू–स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर सीधे भूमि क्रय करने के प्रयास विफल रहने की दशा में विकास प्राधिकरण/उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद द्वारा अधिनियम, 2013 सुसंगत मैनुअल के प्राविधानों और इस सम्बंध में समय–समय पर निर्गत शासनादेशों के अन्तर्गत भू–अर्जन की कार्यवाही सुनिश्चित की जायेगी।

(11) चूंकि क्रय की जाने वाली भूमि की दर एवं कुल भूमि मूल्य का निर्धारण सभी सुसंगत शासनादेशों एवं नियमों/अधिनियमों का संज्ञान लेते हुए किया गया है। अतः

Scanned with OKEN Scanner

भू–स्वामियों को राजस्व विभाग के शासनादेश दिनांक 17.08.2010, 03.09.2010 एवं 02.06.2011 तथा वर्ष 2013 के भू–अर्जन अधिनियम में अनुमन्य पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन के लाभ पृथक से अनुमन्य नहीं होंगे।

(12) पूर्व में अधिग्रहण की कार्यवाही के अन्तर्गत प्रस्तावित ऐसी समस्त योजनाएं जिनमें अब तक कोई अधिनिर्णय घोषित नही किया गया है उनमें भी योजना की आवश्यकता के दृष्टिगत भू–स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर इस शासनादेश की व्यवस्था के अनुरूप भूमि कय किये जाने की कार्यवाही की जा सकेगी।

कृपया उपरोक्त दिशा–निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

भवदीय,
सदा कान्त
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक तदैव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित।

1. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ0प्र0 शासन।
2. समस्त मण्डलायुक्त/समस्त जिलाधिकारी उत्तर प्रदेश।
3. आयुक्त एवं निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उ0प्र0।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0।
5. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से प्रेषित कि आवास बन्धु की वेबसाईट पर अपलोड कर सर्वसम्बन्धित को उपलब्ध कराना सुनिश्चित करें।
6. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,
(जे0पी0 सिंह)
संयुक्त सचिव