

## नजूल

संख्या: 1562/9-आ-4-92-293 एन/90

प्रेषक, श्री रवीन्द्र शंकर माथुर,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में, 1.समस्त जिलाअधिकारी,  
उत्तर प्रदेश।

2. समस्त मण्डलायुक्त,  
उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,

लखनऊ/मसूरी-देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग-4

लखनऊ: दिनांक 23 मई,1992

**विषय: नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण के सम्बन्ध में नीति का निर्धारण।**

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि सम्यक विचारोपरान्त शासन द्वारा नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि की वर्तमान व्यवस्था में परिवर्तन करते हुए शाश्वत एवं चालू पट्टों के अन्तर्गत उपलब्ध नजूल भूमि को स्वेच्छिक आधार पर फ्री-होल्ड घोषित करने एवं शेष रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण एवं शासनादेश में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार करने का निर्णय लिया गया है। तदनुसार नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण आदि के सम्बन्ध में निम्नलिखित व्यवस्था तात्कालिक रूप से लागू होगी:-

### (1) (अ) शाश्वत पट्टे (आवासीय)

ऐसी नजूल भूमि जो शाश्वत पट्टों पर दी गई है, के सम्बन्ध में पट्टाधारक यदि निम्न तालिका में वर्णित (निर्धारित) दर के आधार पर आंकलित धनराशि जमा करदेता है तो उसे फ्री-होल्ड का अधिकार प्राप्त हो जायेगा। इस सम्बन्ध में शासनादेश जारी होने की तिथि से फ्री-होल्ड होने तक ऐसी भूमि का विभाजन एवं छोटे टुकड़े करना स्वीकार नहीं किया जायेगा।

क्रमांक	भूमि का आकार	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, उनके द्वारा देय धनराशि	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है, द्वारा देय धनराशि
1	2	3	4
1.	50 वर्गमीटर	बाजार दर का 50 प्रतिशत	50 प्रतिशत
2.	51 से 200 वर्गमीटर	बाजार दर का 35 प्रतिशत	60 प्रतिशत
3.	201 से 500 वर्गमीटर	बाजार दर का 45 प्रतिशत	75 प्रतिशत
4.	500 वर्गमीटर से ऊपर	बाजार दर का 75 प्रतिशत	125 प्रतिशत

### (ब) चालू पट्टे (आवासीय)

चालू पट्टों में यदि पट्टाधारक द्वारा आवासीय में लायी जा रही भूमि के सम्बन्ध में निम्न तालिका में दर्शायी गई दर पर आंकलित धनराशि जमा कर दी जाती है तो सम्बन्धित भूमि को फ्री-होल्ड घोषित कर दिया जायेगा।

क्रमांक	भूमि का आकार	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है, उनके द्वारा देय धनराशि	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है, द्वारा देय धनराशि
1	2	3	4
1.	50 वर्गमीटर	बाजार दर का 40 प्रतिशत	100 प्रतिशत
2.	51 से 200 वर्गमीटर	बाजार दर का 75 प्रतिशत	125 प्रतिशत
3.	201 से 500 वर्गमीटर	बाजार दर का 90 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4.	500 वर्गमीटर से ऊपर	बाजार दर का 100 प्रतिशत	175 प्रतिशत

(2) यदि किसी पट्टाधारक द्वारा भूमि का आवासीय उपयोग के स्थान पर व्यवसायिक उपयोग किया जा रहा है तो उस दशा में ऐसे पट्टाधारक को भूमि के बाजार दर का 200 प्रतिशत धनराशि देय होगी। यह व्यवस्था शाश्वत तथा चालू दोनों प्रकार के पट्टों पर लागू होगी।

(3) प्रस्तर-1 के बिन्दु 'अ' तथा 'ब' में उल्लिखित देय धनराशि के निर्धारण में प्रचलित स्टाम्प दरकों आधार माना जायेगा।

(4) व्यवसायिक पट्टे पर दी गयी नजूल भूमि को स्टाम्प दर से दूने दर पर फ्री-होल्ड किया जायेगा किन्तु ऐसी भूमि जहां पट्टेदार द्वारा व्यवसायिक पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया गया है, फ्री-होल्ड 300 प्रतिशत की दर पर की जायेगी।

### **(5) अन्य नजूल भूमि**

(क) न्यायिक विवाद से सम्बन्धित भूमि

जो नजूल भूमि न्यायालय में विवादित है, का निस्तारण न्यायालय के निर्णय के अनुसार किया जाये किन्तु यदि कोई पट्टाधारक फ्री-होल्ड के आधार पर न्यायिक परिधि से बाहर आपसी समझौता चाहता है तो उस पर निर्दिष्ट तालिका आदि को दृष्टिगत रखते हुए विचारोपरान्त निर्णय लिया जायेगा।

(ख) केन्द्र/राज्य सरकार को प्रदत्त भूमि

जो नजूल भूमि केन्द्र सरकार को दी गई है और यदि वह फ्री-होल्ड कराना चाहते हैं तो वर्तमान स्टाम्प दर के आधार पर सम्बन्धित पट्टे की भूमि को फ्री-होल्ड करा सकते हैं। राज्य सरकार के सेवा विभागों में निःशुल्क दी गई/दी जाने वाली भूमि के सम्बन्ध में प्रचलित व्यवस्था में किसी परिवर्तन की आवश्यकता नहीं है।

(ग) अवशेष रिक्त भूमि

ऐसी नजूल भूमि जो निर्बाध रूप से खाली है और जिसका अभी कोई पट्टा नहीं हुआ है, के सम्बन्ध में सर्वप्रथम प्रत्येक नगर में 15 प्रतिशत भूमि शासन के लिये आरक्षित रखी जायेगी। शेष भूमि जिसका अभी तक कोई पट्टा नहीं हुआ है, के सम्बन्ध में प्रथमतः यह विचार कर लिया जायेगा कि उसका कितना अंश खेलकूद मैदान, शासकीय कार्यालय सामुदायिक सुविधाओं, पार्क के लिये सुरक्षित रखा जाना है तदापरान्त शेष रिक्त भूमि फ्री-होल्ड घोषित करते हुए व्यापक प्रचार व प्रसार सुनिश्चित कर सार्वजनिक नीलामी द्वारा तीन या चार चरणों में इस रीति से निस्तारित की जायेगी जिससे सरकार को अधिकतम लाभ मिल सके। नजूल भूमि के उपरोक्तानुसार आवंटन हेतु चिन्हीकरण (Identification) करने के लिये मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में प्रत्येक जिले के लिये एक-एक समिति गठित की जायेगी जिसमें सम्बन्धित जिले के जिलाधिकारी, मण्डलीय सहायक नियोजक, ग्राम एवं नगर नियोजन विभाग, सम्बन्धित स्थानीय निकाय के अधिशासी अधिकारी, सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष जहां हों एवं विनियमित क्षेत्र के नियंत्रक अधिकारी सम्मिलित होंगे यदि नजूल की भूमि किसी टाउन एरिया/नाटिफाइड एरिया में है तो सम्बन्धित परगनाधिकारी भी समिति के सदस्य होंगे।

(5) निस्तारण हेतु समिति का गठन तथा उपलब्ध धनराशि का विनियोजन आदि।

(क) उपरोक्त प्रस्तर-5 (ग) के अनुसार अवशेष रिक्त नजूल भूमि का निस्तारण तथा निर्दिष्ट नीलामी आदि की कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु प्रदेश के महानगरों जैसे कानपुर, वाराणसी, इलाहाबाद, आगरा, लखनऊ, मेरठ, बरेली, गोरखपुर, नैनीताल तथा देहरादून में मण्डलायुक्त की अध्यक्षता में समिति गठित की जायेगी जिसमें जिलाधिकारी, अतिरिक्त जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व), अपर जिलाधिकारी (नजूल) यदि पद स्वीकृत हो, सक्षम प्राधिकारी अरबनसीलिंग, विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष, व नैनीताल हेतु विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण के सचिव और लोक निर्माण विभाग के वरिष्ठतम अभियन्ता सदस्य के रूप में होंगे। प्रदेश के अन्य जनपदों में जिलाधिकारी की अध्यक्षता में समिति गठित की जायेगी जिसमें अतिरिक्त जिलाधिकारी (वित्त एवं राजस्व) नजूल तथा सीलिंग के अधिकारी यदि कोई हों लोक निर्माण विभाग के वरिष्ठतम अभियन्ता तथा विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष यदि हों, अन्यथा विनियमित क्षेत्र के नियंत्रक अधिकारी और शेष में स्थानीय निकाय के सम्बन्धित अधिकारी सदस्य के रूप में होंगे। जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित समिति द्वारा संस्तुति मण्डलायुक्त को भेजी जायेगी। 500 वर्गमीटर अथवा 10 लाख रूपयों तक के मामलों का निस्तारण आयुक्त अपने स्तर से करेंगे तथा 500 वर्गमीटर अथवा 10 लाख रूपयों के ऊपर के मामलों में स्वीकृति शासन द्वारा दी जायेगी। नीलामी की कार्यवाही सम्बन्धित आयुक्त द्वारा नामित अधिकारी जो अतिरिक्त जिलाधिकारी के स्तर से नीचे का न हों, द्वारा की जायेगी। नीलामी हेतु गठित समिति के मार्गदर्शक सिद्धान्त अलग से भेजे जायेंगे किन्तु यह स्पष्ट किया जाता है कि सरकारी बोली (रिजर्व प्राइस) प्रचलित स्टाम्प रेट की 200 प्रतिशत होंगी। उक्त समितियों के गठन के पश्चात कार्यालय ज्ञाप संख्या 2923/9-नजूल-89, दिनांक 2 नवम्बर, 1989 के अन्तर्गत गठित समिति भंग (समाप्त) हो जायेगी। इस शासनादेश के लागू होने की तिथि से शासनादेश संख्या 6422(8)/9-नजूल-485 एन/86, दिनांक 16 अक्टूबर, 1986 जिसके अन्तर्गत आयुक्त तथा जिलाधिकारी को पट्टा स्वीकृत करने के अधिकार प्रतिनिर्धारित हैं, निरस्त माना जायेगा।

(ख) पट्टे पर दी गई नजूल भूमि के फ्री-होल्ड करने के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र जिलाधिकारी द्वारा एवं लखनऊ तथा देहरादून में उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण द्वारा प्राप्त किये जायेंगे और परीक्षणोपरान्त वे अपनी आख्या संस्तुति सहित मण्डलायुक्त को भेजेंगे।

(ग) प्रदेश की नजूल भूमि फ्री-होल्ड करके विक्रय करने से प्राप्त होने वाली धनाशि को प्राप्ति शीर्षक "0075 विविध सामान्य सेवायें-105 भूमि और सम्पत्ति की बिक्री-03-नजूल भूमि को फ्री-होल्ड करने पर प्राप्त एक मुश्त राशि" के अन्तर्गत जमा की जायेगी। इसका उपयोग आवास एवं नगर विकास से सम्बन्धित योजनाओं एवं कार्यों के लिये होगा और इसके लिये प्रथक से नगर विकास निधि गठित की जायेगी जिसके सम्बन्ध में बाद में शासनादेश जारी किया जायेगा।

(घ) किसी नजूल भूमि को फ्री-होल्ड घोषित करने के बाद जो शेष भूमि बचेगी उसका लेखा-जोखा विकास प्राधिकरण में रखा जायेगा किन्तु जहां विकास प्राधिकरण गठित नहीं है, वहां ऐसी भूमि का लेखा-जोखा जिलाधिकारी द्वारा रखा जायेगा और शासनादेशों के प्रकाश में उक्त भूमि का प्रबन्ध किया जायेगा।

(च) नजूल भूमि के सम्बन्ध में उपरोक्त वर्णित व्यवस्था स्वीकार करने हेतु जो भू-धारक अपना विकल्प प्रस्तुत करेंगे उनके मामलों में शासनादेश संख्या 6422/9-नजूल-485एन/86, दिनांक 16.10.1986 6422(1)/9-नजूल-485/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(4)/9-नजूल-485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(6)/9-नजूल-485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(10)/9-नजूल-485एन/86, दिनांक 16.10.1986, 6422(12)/9-नजूल-485एन/86, दिनांक 16.10.1986 लागू नहीं होंगे।

(छ) नजूल भूमि सम्बन्धी उपरोक्त व्यवस्था के अन्तर्गत शासनादेश निर्गत होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर जो नजूल भू-धारक/अध्यासी अपना विकल्प गठित समिति अथवा शासन के समक्ष प्रस्तुत करेंगे उन्हें ही इंगित सुविधा अनुमन्य होगी।

(7) जिन पट्टों में यह शर्त है कि पट्टाधिकारी बिना पट्टादाता की अनुमति के पट्टागत भूमि का हस्तान्तरण कर सकता है वहां पट्टे की शर्त के विपरीत कोई हस्तक्षेप नहीं किया जायेगा, किन्तु जहां बिना पट्टादाता की अनुमति के पट्टेदार द्वारा भूमि हस्तान्तरण करने का निषेध है वहां इस शासनादेश के लागू होने की तिथि से किसी भी प्रकार के हस्तान्तरण पर एक वर्ष तक के लिये रोक लगा दी जायेगी। यह योजना शासनादेश जारी होने की तिथि से लागू होगी।

(8) इस बात का व्यापक प्रचार किया जायेगा कि उपरोक्त नीति अनधिकृत कब्जों के मामलों में लागू नहीं होगी और अनधिकृत कब्जों के मामलों में विधिक प्रक्रिया के अनुसार बेदखली आदि की कार्यवाही की जायेगी।

(9) इस सम्बन्ध में प्रक्रिया सम्बन्धी विस्तृत शासनादेश पृथक से जारी किये जा रहे हैं।

(10) कृपया उपरोक्त आदेशों का क्रियान्वयन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

(11) यह आदेश वित्त विभाग के अशासकीय संख्या ई-6-1141/दस-92, दिनांक 22.05.92 में प्राप्त उनकी सहमति से जारी किये जा रहे हैं।

भवदीय,

**रवीन्द्र शंकर माथुर**  
प्रमुख सचिव

संख्या: 1562(1)/9-आ-4-92 तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ प्रेषित :-

- (1) निजी सचिव, मुख्य सचिव।
- (2) सचिव (प्रथम), मुख्य सचिव।
- (3) समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- (4) महालेखाकार, उत्तर प्रदेश, इलाहाबाद।

आज्ञा से,

**बी०डी० राम**  
संयुक्त सचिव

संख्या: 1562(2)/9-आ-4-92 तददिनांक

उपरोक्त की प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

- (1) समस्त उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण/समस्त अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
- (2) समस्त स्थानीय निकाय, उत्तर प्रदेश।
- (3) वित्त (व्यय-नियंत्रण) अनुभाग-6
- (4) गोपन अनुभाग-1 को उनके पत्र संख्या 4/2/30/1991-सी०एक्स०(1), दिनांक 21 दिसम्बर, 1991 के सन्दर्भ में।

आज्ञा से,

**बी०डी० राम**  
संयुक्त सचिव