

प्रेषक,

जे.एस.मिश्र,

सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,

लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,

उत्तर प्रदेश।

3. प्रबन्ध निदेशक,

उत्तर प्रदेश सहकारी आवास संघ,

लखनऊ।

आवास अनुभाग-3 लखनऊ: दिनांक-22 अक्टूबर, 2002

विषय : निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन हेतु नीति।

महोदय,

उपर्युक्त विषयक निबन्धित सहकारी आवास समितियों की भूमि को विकसित अथवा अविकसित क्षेत्र के रूप में समायोजन किए से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3718 / 9-आ-3-2000-20एल. ए. / 92 टी.सी.(आ.ब.) दिनांक 10 दिसम्बर, 2001 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें। प्रश्नगत शासनादेश के अन्तर्गत निर्धारित नीति के सम्बन्ध में आवास एवं विकास परिषद तथा कतिपय विकास प्राधिकरणों द्वारा निम्न तथ्य शासन के संज्ञान में लाए गए हैं:-

(i) विद्यमान नीति के अनुसा समिति की अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत क्षेत्रफल विकसित रूप में उपलब्ध कराने की व्यवस्था है, जो अधिक है। क्योंकि विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में महायोजना प्राविधानों/नियोजन मानकों के अनुसार ट्रंक सेवाओं व सामुदायिक सुविधाओं हेतु भी भूमि आरक्षित करना अनिवार्य होता है जिससे विक्रय योग्य क्षेत्रफल कम हो जाता है तथा जिसकी प्रतिपूर्ति अन्ततोगत्वा प्राधिकरण/ परिषद को ही करनी पड़ती है, जबकि इसे समिति द्वारा भी समानुपातिक रूप से वहन किया जाना चाहिए।

(ii) ग्रुप हाउसिंग हेतु भूमि का समायोजन निहित होने की दशा में उसके लिए भी विकसित रूप से देय भूमि का प्रतिशत निर्धारित किया जाना चाहिए।

(iii) शासनादेश के अनुसार समायोजन हेतु 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क एवं बैटरमेन्ट चार्जज लिए जाने की व्यवस्था है। परन्तु जहाँ विकास शुल्क लिया जाना हो, वहाँ "बैटरमेन्ट चार्ज" की देयता नहीं बनती है, अतः इस विसंगति का समाधान किया जाना चाहिए।

(iv) समायोजन हेतु प्रस्तावित वाह्य रूप से विकसित भूमि का समयबद्ध नियोजित विकास सुनिश्चित करने हेतु समुचित शर्तें एवं प्रतिबन्ध निर्धारित किए जाने चाहिए।

(v) शासनादेश में "विकसित" तथा "अविकसित" भूमि का तात्पर्य स्पष्ट नहीं है, जिसे स्पष्ट किया जाना चाहिए।

2. उपर्युक्त बिन्दुओं के दृष्टिगत निबन्धित सहाकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 3718/9-आ-3-2000-20एल.ए./92 टी.सी. (आ.ब.) दिनांक 10 दिसम्बर, 2001 को अतिक्रमित करते हुए शासन द्वारा सम्यक् विचारोपरान्त यह निर्णय लिया गया है कि जो सहाकारी आवास समितियाँ निम्न पात्रता व शर्तें पूर्ण करती हों, उनकी भूमि का समायोजन विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद तथा सहाकारी आवास संघ की योजनाओं में कर दिया जाए:-

2.1 सहाकारी आवास समिति ने भूमि अर्जन की धारा-4 की विज्ञप्ति के दिनांक से कम से कम 18 माह पूर्व पंजीकृत बैनामे द्वारा भूमि क्रय की तो अथवा सदस्यों को भूमि की रजिस्ट्री कर रखी हो। यदि कुछ भूमि धारा 74 की विज्ञप्ति के दिनांक से 18 माह पूर्व में क्रय की हो और कुछ भूमि बाद में क्रय की हो तो प्रस्तावित सुविधा केवल 18 माह पूर्व में क्रय की गई भूमि के सम्बन्ध में ही प्राप्त होगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि क्रय करने का तात्पर्य भूमि के बैनामे से है न कि "एग्रीमेन्ट टू सेल" से अर्थात् सुविधा केवल इस भूमि के सम्बन्ध में होगी जिसका पंजीकृत बैनामा होगा,

2.2 समिति की भूमि एक ही स्थान पर हो। यदि समिति की भूमि एक ही स्थान पर अथवा लगभग एक ही स्थान पर न हो, तो समायोजन करते समय भूमि में से 5 प्रतिशत की कटौती कर ली जाए,

2.3 समिति को उसकी अर्जित भूमि का निम्न अनुपात में विकसित क्षेत्र के रूप में भूमि उपलब्ध कराई जाए:-

(क) भूखण्डीय विकास हेतु : अर्जित भूमि 10 एकड़ तक होने पर 50 प्रतिशत तथा 10 एकड़ से अधिक होने पर 45 प्रतिशत,

(ख) ग्रुप हाउसिंग हेतु : उपर्युक्त (क) के अनुसार देय विकसित भूमि का 66 प्रतिशत।

2.4. समायोजन हेतु प्रस्तावित भूमि के सम्बन्ध में समिति को प्रतिकर तथा अन्य सम्बन्धित धनराशि देय नहीं होगी। यदि भुगतान किया गया था तो ब्याज सहित वापस प्राप्त किया जाएगा। समिति से ऐसी भूमि का मूल्य नहीं लिया जाएगा परन्तु विकास कार्य हेतु वर्तमान दर से विकास शुल्क लिया जाएगा। समिति को चूँकि प्राधिकरण/परिषद द्वारा समायोजन की सुविधा दी जा रही है, अतः विकास शुल्क के अतिरिक्त विकसित आवासीय भूमि की वर्तमान विक्रय दर का 10 प्रतिशत (यदि उक्त दर नहीं है तो वर्तमान सर्किल रेट का 10 प्रतिशत) समायोजन शुल्क भी लिया जाएगा।

2.5 समिति को उपलब्ध कराई गई भूमि में भूखण्डों के आकार का निर्धारण एवं आवंटन सहकारी समिति द्वारा ही किया जाए परन्तु इसमें निबन्धक, सहकारी आवास समितियों के प्रतिनिधि को सम्मिलित रखा जाए जिससे शासन के तत्सम्बन्धी निर्देशों का पालन सुनिश्चित हो सके।

2.6 प्रश्नगत सहकारी आवास समिति का धारा-4 की विज्ञप्ति की तिथि को तथा वर्तमान में भी पंजीकरण वैध होना चाहिए।

3. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि जो सहकारी आवास समितियाँ उपलिखित पात्रता व शर्तों को पूर्ण करती हों, के आवेदन पर भूमि का वाह्य रूप से विकसित किन्तु आन्तरिक रूप से अविकसित क्षेत्र के रूप में समायोजन करते समय निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ विचार किया जाए:-

3.1. भूमि का समायोजन यथासम्भव विद्यमान स्थिति पर ही काम्पेक्ट रूप में किया जाए। समायोजित भूमि यथासम्भव नियमित (त्महनसंत) आकार में उपलब्ध कराई जाएगी ताकि प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ की योजना की ट्रंक अवस्थापनाओं का नेटवर्क विकृत न हो।

3.2 समायोजित की जाने वाली भूमि में से विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ द्वारा ट्रंक विकास कार्यों यथा जोनल मार्ग, नेबरहुड पार्क/ग्रीन बेल्ट, सीवरेज ट्रीटमेंट प्लान्ट, वाटर-वर्क्स, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन, कूड़ा निस्तारण, नाला, आदि के प्राविधान हेतु 20 प्रतिशत भूमि की कटौती की जाएगी जिसके लिए समिति को कोई प्रतिकर देय नहीं होगा। परन्तु यदि समिति की भूमि एक ही स्थान पर अथवा लगभग एक ही स्थान पर न हो तो समायोजन करने से पूर्व 5 प्रतिशत की कटौती करते हुए अवशेष पर 20 प्रतिशत की कटौती करते हुए शुद्ध देय अविकसित भूमि का आकलन किया जाएगा।

3.3 प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ द्वारा समायोजन उपरान्त देय भूमि के क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क वसूल किया जाएगा। वाह्य विकास शुल्क प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की वास्तविक दर के आधार पर लिया जाएगा तथा ड्रेनेज व मल-निस्तारण, आदि सेवाओं हेतु निस्तारण स्थल तक होने वाला व्यय समिति द्वारा समानुपातिक रूप से वहन किया जाएगा। यदि समायोजित की जा रही भूमि से सम्बन्धित कोई वाह्य विकास कार्य समिति द्वारा स्वयं कराया जाता है, तो उस कार्य से सम्बन्धित वाह्य विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा।

3.4 समायोजित की गई भूमि का आन्तरिक ले-आउट प्लान विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद की भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जाएगा तथा इस पर अनिवार्य रूप से यथास्थिति विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा। भूमि का आन्तरिक ले-आउट प्लान विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ की योजना के सम्पूर्ण (ब्समत 'सस) ले-आउट प्लान से भी एकीकृत करना होगा तथा आन्तरिक विकास कार्य इन अभिकरणों द्वारा निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों व समय-सारिणी के अनुसार सुनिश्चित करने अनिवार्य होंगे।

4. विकसित भूमि का तात्पर्य आन्तरिक एवं वाह्य रूप से विकसित भूमि से है जिसमें सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित ले-आउट प्लान के अनुसार आन्तरिक एवं वाह्य अवस्थापना सुविधाओं यथा सड़कें, ड्रेनेज, जलापूर्ति, मल-निस्तारण, विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल, लैण्ड स्केपिंग तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं का प्राविधान कर सम्पूर्ण भूमि का अलग-अलग भूखण्डों में सब-डिविजन किया

गया हो। जबकि अविकसित भूमि का तात्पर्य वाह्य रूप से विकसित ऐसी 'बल्क' भूमि से है जिसमें वाह्य अवस्थापना सुविधाओं (यथा मास्टर प्लान/जोनल प्लान रोड, जल निकासी हेतु मुख्य नाले, ट्रंक सीवर व सीवरेज निस्तारण, वाटर वर्क्स, वाटर राइजिंग मेन, विद्युत-आपूर्ति हेतु 33 के.वी.ए. सब-स्टेशन एवं हाईटेन्शन लाइन, क्षेत्रीय पार्क तथा जन-सुविधाएं यथा पुलिस स्टेशन, प्राथमिक स्वास्थ्य केन्द्र, टेलीफोन एक्सचेंज, सामुदायिक केन्द्र, आदि का प्राविधान हो, परन्तु जिसका अलग-अलग भूखण्डों में सब-डिवीजन नहीं हुआ है तथा आन्तरिक अवस्थापना सुविधाओं) का प्राविधान नहीं किया गया है।

5. कृपया उपरोक्त आदेशों का अनुपालन तत्काल प्रभाव से सुनिश्चित किया जाए।

भवदीय,

जे.एस.मिश्र

सचिव।

संख्या 4128(1)9-आ-3-2000-20एल.ए./92 (आ.ब.) तद्दिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा.आवास मंत्री/राज्य मंत्री आवास के अवलोकनार्थ।
2. अध्यक्ष, समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
3. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश।
5. अपर निदेशक, नियोजन, उ0प्र0 आवास बन्धु।
6. आवास विभाग के समस्त अनुभाग।
7. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

संजय भूसरेड्डी

विशेष सचिव।