

प्रेषक,

अखण्ड प्रताप सिंह,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

जिलाधिकारी,
मेरठ/बरेली/सहारनपुर/देहरादून/आगरा/अलीगढ़/वाराणसी/
लखनऊ/इलाहाबाद/गोरखपुर/मुरादाबाद/कानपुर

आवास अनुभाग-6

लखनऊ : दिनांक : 27 फरवरी, 1996

विषय : नगर भूमि अधिकतम सीमा एवं विनियमन अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत शासन में निहित व कब्जे में ली गयी भूमि को अधिनियम की धारा-23 के अन्तर्गत आवंटित करने सम्बन्धी शासनादेशों से उत्पन्न संशय का निराकरण।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सन्दर्भ में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 के अन्तर्गत शासन में निहित एवं कब्जे में प्राप्त भूमि का अधिनियम की धारा-23 के अन्तर्गत विभिन्न प्रयोजनों हेतु आवंटन/निस्तारण के सम्बन्ध में शासन द्वारा विधि प्रक्रिया एवं शर्तों को अंकित करते हुये विस्तृत शासनादेश संख्या-559/उन्चास-109 यू0सी0/81, दिनांक 27 फरवरी, 1994 निर्गत किया गया था। समय-समय पर शासन को प्राप्त विभिन्न तों से पृच्छा किये जाने पर इसी सन्दर्भ में पार्श्वकित शासनादेश निर्गत किये गये हैं, जो आपको सम्बोधित हैं :-

1. शास0 सं0 - 1764/49-86-न0भू0-अनु, दिनांक 16-5-86
2. शास0 सं0 - 2575/49-87-109 यू0सी0/87, दिनांक 4-6-1987
3. शास0 सं0 - 216/9-न0भू0-92-109 यू0सी0/87, दिनांक 7-2-1992

2. इसी विषय में पुनः कतिपय तों से संशय/जिज्ञासायें शासन के समक्ष प्रस्तुत की गयी हैं, जिनके समाधान हेतु पुनः वस्तुस्थिति स्पष्ट करना आवश्यक हो गया है। वस्तुतः इस प्रकरण में शासनादेश संख्या-764/9-न0भू0-92-109 यू0सी0/91, दिनांक 30 अप्रैल, 1992 (प्रति संलग्न) द्वारा शासन के अन्तिम अभिमत से आपको अवगत कराया जा चुका है कि सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा सीलिंग की अतिरिक्त रिक्त घोषित भूमि पर अधिनियम की धारा-10(5) के प्राविधानानुसार कब्जा प्राप्त किया जायेगा। तत्पश्चात विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद से 6 माह के भीतर यह निर्णय प्राप्त कर लेना होगा कि उन एजेन्सियों को उक्त भूमि अपनी योजना के लिये लेनी है अथवा नहीं, और जो भूमि उनके द्वारा नहीं ली जायेगी, उसके लिये शासनादेश दिनांक 27-2-1984 में प्राविधानित आपकी अध्यक्षता में गठित आवंटन समिति आवंटन की संस्तुति विषयक प्रस्ताव शासन को प्रेषित करेगी। स्पष्टतया शासनादेश दिनांक 30 अप्रैल, 1992 की पृष्ठभूमि में इस मामले में किसी संशय की गुंजाइश नहीं होनी चाहिये। फिर भी निम्न दिशानिदेश अनुपालन हेतु पुनः आपके संज्ञान में लाया जा रहा है :-

(क) सीलिंग अधिनियम, 1976 की धारा-10(5) के प्राविधानानुसार सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा शासन में निहित हो चुकी भूमि का तत्काल कब्जा लिया जाय एवं राजस्व अभिलेखों में "राज्य सरकार" के नाम अविलम्ब अमल दरामद कराया जाय।

(ख) विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद से अधिकतम 6 माह में उनका निर्णय प्राप्त कर लें कि वे उक्त भूमि को लेना चाहते हैं अथवा नहीं। यदि वे इच्छुक हों तो वह भूमि उन्हें हस्तान्तरित कर दिया जाय। इस प्रकार जो भूमि विकास प्राधिकरण या आवास विकास परिषद को दी जायेगी, उसका मूल्य वे 5 वार्षिक किस्तों में शासन के सम्बन्धित लेखाशीर्षक में जमा करेंगे। जो भूमि इन एजेन्सियों द्वारा नहीं ली जायेगी, उसके लिये जिलाधिकारी की अध्यक्षता में गठित आवंटन समिति द्वारा आवंटन की संस्तुति शासन को प्रेषित की जायेगी। पुनः सुस्पष्ट किया जाता है कि शासनादेश दिनांक 27-2-1984 अतिक्रमित नहीं किया गया है।

(ग) शासन में निहित भूमि व जिलाधिकारी द्वारा कब्जे में ली गयी भूमि को अवैध कब्जों, अवैध निर्माण से बचाने की गम्भीर समस्या है। इस सम्बन्ध में स्पष्ट किया जाता है कि जिस भूमि का

आवंटन/हस्तान्तरण किया जा चुका है, उसके सम्बन्ध में आवंटी विभाग/आवंटी संस्था का दायित्व होगा कि उन पर अवैध कब्जा या अवैध निर्माण न हो। जिस भूमि का आवंटन न अभी नहीं हुआ अथवा जो आवंटन हेतु अवशेष है उन पर अवैध कब्जा व अवैध निर्माण न हो, इसे सम्बन्धित जिलाधिकारी को सुनिश्चित कराना होगा। इस सम्बन्ध में आवश्यकतानुसार पुलिस प्रशासन की सहायता भी ले सकते हैं। इस विषय में तात्कालिकता से राजस्व अभिलेखों में अमल दरामद कराना अत्यन्त सहायक होगा।

(घ) आवासीय प्रयोजन हेतु विकास प्राधिकरण, आवास विकास परिषद, स्थानीय निकाय, दुर्बल वर्ग आवास निगम अथवा पंजीकृत सहकारी आवासन समितियों को भूमि बाजार मूल्य पर आवंटित किये जाने की व्यवस्था यथावत है। बाजार मूल्य का आशय भूमि अर्जन अधिनियम के अन्तर्गत निर्धारित प्रतिकर की धनराशि से है और इसके लिये प्रासंगिक तिथि वह है जिस दिन भूमि आवंटन समिति द्वारा आवंटन की संस्तुति की जाती है किन्तु कतिपय जनपदों से गलत व अतिशय बाजार मूल्य निर्धारित किये जाने की शिकायतें शासन के संज्ञान में लायी गयी हैं। अतः आपसे अनुरोध है कि बाजार मूल्य का निर्धारण रूटिन तरीके से न किया जाय। अपितु यह देख लिया जाय कि आवंटित की जाने वाली सरप्लस सीलिंग भूमि की क्या स्थिति/परिस्थिति है तथा यह किस सीमा तक विकसित है। यह हो सकता है कि आवंटन हेतु प्रस्तावित भूमि को आवंटी/आवंटी संस्था द्वारा आवासीय प्रयोजन हेतु अपेक्षित मानक स्तर तक लावें, उसे आस पास के क्षेत्र के अनुसार विकसित करने, उनका वाह्य विकास या सामूदायिक अवस्थापना सुविधाओं आदि की व्यवस्था करने में भवन निर्माण के पूर्व ही भारी व्यय निहित हो, तो ऐसी स्थिति में इन बिन्दुओं पर सम्यक् विचार कर लेने के पश्चात ही युक्तिसंगत बाजार मूल्य को निर्धारण किया जाना सम्भव हो सकेगा। अन्यथा इनका मूल्य भूमि के वास्तविक व आसपास के विकसित भूमि के मूल्य से अप्रत्याशित रूप से अधिक हो जायेगा तथा जो सीलिंग अधिनियम के उद्देश्य की पूर्ति में बाधक बनेगा।

3. आप सहमत होंगे कि अधिकांश समय तक शासन में निहित भूमि का निस्तारण न होने से जहाँ अवैध कब्जे व अवैध निर्माण की सम्भावना बनी रहती है, वहीं दूसरी ओर इनके अवैध अन्तरण की गुंजाइश भी रहती है। अतएव उपर्युक्त वर्णित स्थिति में अनुरोध है कि इन निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक:—शासनादेश दिनांक 30, अप्रैल, 1992

भवदीय,
अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव।

संख्या—317(1)/9—न0भू0—96—तद्दिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
2. मण्डलायुक्त/आगर/मेरठ/इलाहाबाद/कानपुर/लखनऊ/वाराणसी/गोरखपुर/बरेली/मुरादाबाद व पौड़ी गढ़वाल।
3. निदेशक, नगर भूमिसीमारोपण, उत्तर प्रदेश, लखनऊ को इस अभ्युक्ति सहित कि वे समस्त सक्षम प्राधिकारियों को अपने स्तर से अवगत करा दें।
4. मुख्य नगर एवं भूमि नियोजक, 7—बन्दरियाबाग, लखनऊ
5. उपाध्यक्ष समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश।
6. आवास विभाग के समस्त अनुभाग/गार्ड फाइल।

आज्ञा से,
शिशिर कुमार यादव
अनुसचिव।