

प्रेषक,

रवीन्द्र शंकर माथुर,

प्रमुख सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. समस्त जिलाधिकारी,

उत्तर प्रदेश।

2. समस्त मण्डलायुक्त,

उत्तर प्रदेश।

3. उपाध्यक्ष,

लखनऊ एवं देहरादून विकास प्राधिकरण।

आवास अनुभाग-4

लखनऊ: दिनांक 2 दिसम्बर, 1992

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

महोदय,

उपर्युक्त विषयक नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण हेतु नीति सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में शासन द्वारा विचारोपरान्त निम्नलिखित संशोधन एवं परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया है :-

(1) नजूल नीति सम्बन्धी शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में भूमि के आकार के आधार पर फ्री-होल्ड कराने हेतु जो दरें निर्धारित थीं उनमें तात्कालिक प्रभाव से संशोधन करते हुये अब वर्गीकरण केवल दो श्रेणियों में किया जायेगा अर्थात् ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है तथा ऐसे पट्टा धारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन किया है। शाश्वत एवं चालू पट्टों में अनुमन्य दरों के अन्तर को भी समाप्त कर दिया जायेगा। इसके अतिरिक्त ग्रुप हाउसिंग के लिये निर्धारित धनराशि का आंकलन करने हेतु एक नई श्रेणी जोड़ दी जायेगी। इस प्रकार अब फ्री-होल्ड हेतु प्रस्तावित धनराशि निम्न प्रकार से आंकलित की जायेगी :-

क-	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है।	ख-	ऐसे पट्टाधारक जिन्होंने लीज की शर्तों का उल्लंघन किया है।
एकल निवासी भवन हेतु निर्धारित सर्किल रेट का ग्रुप हाउसिंग व्यवसायिक उपयोग	50 प्रतिशत 75 प्रतिशत 150 प्रतिशत		100 प्रतिशत 125 प्रतिशत 250 प्रतिशत

(2) शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में नजूल भूमि को फ्री-होल्ड करने हेतु बाजार भाव की गणना स्टैम्प दर के अनुसार करने का प्राविधान है। इस प्रयोजन हेतु दिनांक 30 नवम्बर, 1991 को लागू स्टैम्प दर के आधार पर माना जायेगा। यह व्यवस्था केवल 23 मई, 1993 तक लागू होगी जिसके उपरान्त स्टैम्प दर की गणना हेतु अन्य तिथि निर्धारित की जायेगी।

(3) ऐसे व्यक्तियों को जिनको 30 लाख रु० से अधिक की धनराशि फ्री-होल्ड करने के लिये शासन को देय होगी यदि पट्टाधारक एक मुश्त धनराशि देने में असमर्थ है और वह इसके लिये लिखित प्रार्थना पत्र देता है तो यह धनराशि 4 बराबर छमाही किश्तों में जमा करने की अनुमति इस शर्त के अधीन दी जायेगी कि उनसे अवशेष धनराशि 15 प्रतिशत दर से ब्याज लिया जायेगा।

(4) 500 वर्गमीटर या उससे अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड जो कि ग्रुप हाउसिंग या व्यवसायिक उपयोग के लिये फ्री-होल्ड कराये जाते हैं, के सम्बन्ध में यदि पिछले 10 वर्षों में सम्बन्धित भू-धारक द्वारा नया पट्टा प्राप्त करने के लिये कोई प्रीमियम की धनराशि जमा की गई हो तो फ्री-होल्ड करते समय इस बात को ध्यान में रखते हुये कि इस प्रीमियम के आधार पर कितना लाभ उपयोग के रूप में सम्बन्धित भू-धारक ने प्राप्त किया है, फ्री-होल्ड हेतु देय धनराशि में से अनुपातिक रूप से धनराशि को घटाये जाने के सम्बन्ध में शासन स्तर परविचार किया जायेगा परन्तु इस प्रकार के सभी प्रकरण शासन को निर्णय हेतु संदर्भित किये जायेंगे।

2. (1) प्रदेश में स्थित विकास प्राधिकरणों को निम्नलिखित शर्तों पर नजूल भूमि दी जायेगी :-

(क) ऐसे कार्यों के लिये जो सार्वजनिक हित के हों और जिनमें विकास प्राधिकरणों को कोई लाभ न हो अर्थात् यदि विकास प्राधिकरण नजूल भूमि पर पार्क या कोई सामुदायिक सुविधा बनाना चाहें तो उन्हें भूमि शासन के सेवा विभागों की तरह निःशुल्क दी जायेगी।

(ख) ऐसे मामलों में जहां विकास प्राधिकरण नजूल भूमि का उपयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु करना चाहेंगे वहाँ उनसे वही धनराशि ली जायेगी जो केन्द्र सरकार से नजूल भूमि के आवंटन के दशा में ली जाती है। उपरोक्तानुसार विकास प्राधिकरणों को भूमि शासन के अनुमोदनोपरान्त ही दी जायेगी।

(2) नजूल भूमि/सम्पत्ति को नगर पालिकाओं अथवा नगर महापालिकाओं द्वारा किराये या अस्थाई पट्टे पर दिये जाने की प्रथा को तात्कालिक प्रभाव से समाप्त किया जाता है। ऐसी सम्पत्ति /भूमि जो पूर्व में नगर पालिकाओं/नगर महापालिकाओं द्वारा किराये अथवा अस्थाई पट्टे पर दी हुई है (जिनका कोई पट्टा बिलेख नहीं हुआ है) को निर्धारित दरों के अनुसार अनिवार्य रूप से फ्री-होल्ड कर दिया जायेगा। फ्री-होल्ड पर प्राप्त करने का पहला अधिकार उन लोगों को होगा जिनके पक्ष में भूमि किराये पर दी गई है। यदि वे सहमत नहीं होते जो उन्हें बेदखल करके भूमि का निस्तारण नीति निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार किया जायेगा।

(3) नजूल भूमि को कृषि अथवा बागवानी पट्टे पर दिये जाने की व्यवस्था तात्कालिक प्रभाव से समाप्त की जाती है।

(4) ऐसे चालू पट्टे जिनकी 10 वर्ष की सम्पूर्ण अवधि समाप्त हो गई है यदि कोई पूर्व पट्टाधारक जिन्होंने पट्टे की शर्तों का उल्लंघन नहीं किया है भूमि फ्री-होल्ड कराना चाहता है तो ऐसी दशा में निर्धारित दरों के अनुसार फ्री-होल्ड कर दिया जायेगा। यदि वह फ्री-होल्ड नहीं कराना चाहते हैं बल्कि नया पट्टा लेना चाहते हैं तो ऐसी दशा में 30 वर्ष के लिये एक नया पट्टा वर्तमान शर्तों के आधार पर दिया जा सकता है जिसके लिये प्रीमियम की धनराशि प्रचलित सर्किट रेट की निर्धारित दर की 20 प्रतिशत होगी और वार्षिक किराया प्रीमियम का 1/60 वाँ भाग प्रतिवर्ष के हिसाब से भी लिया जायेगा।

(5) ऐसे पट्टाधारक जिनकी भूमि निर्धारित धनराशि देने के उपरान्त फ्री-होल्ड घोषित की गई है यदि वह एकल निवासी हेतु अनुमन्य हे तो बाद में ग्रुप हाउसिंग न कराये, इसके लिये फ्री-होल्ड करते समय सम्बन्धित व्यक्ति को दिये जाने वाले दस्तावेजों में इस बात का स्पष्ट रूप से उल्लेख कर दिया जायेगा कि इसमें अमुक भूमि उसी शर्त से फ्री-होल्ड की जा रही है जिसमें ग्रुप हाउसिंग न हो। इसके अतिरिक्त जिस अधिकारी द्वारा ग्रुप हाउसिंग का नक्शा पास किया जाय वह देख लिया जाय कि यह भूमि एकल निवासी हेतु फ्री-होल्ड तो नहीं की गई है।

(6) शासन द्वारा नवम्बर, 1991 में जारी किये गये शासनादेश में इस बात का उल्लेख किया जा चुका है कि ग्रुप हाउसिंग के लिये अनुमन्य भूमि का न्यूनतम आकार 1000 वर्गमीटर होगा। अतः यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि ग्रुप हाउसिंग हेतु केवल वही भूमि फ्री-होल्ड की जाय जिसका न्यूनतम क्षेत्रफल 1000 वर्गमीटर है।

3. नजूल भूमि के प्रबन्ध एवं निस्तारण हेतु जारी नीति सम्बन्धी इस शासनादेश के सफल एवं समयबद्ध क्रियान्वयन हेतु जिलाधिकारी/उपाध्यक्ष, लखनऊ एवं देहरादून विकास प्राधिकरण द्वारा एक सेल का गठन किया जायेगा, जो फ्री-होल्ड हेतु प्राप्त प्रार्थना पत्रों आदि का समयबद्ध ढंग से परीक्षण करके प्रस्ताव तैयार करेगा ताकि अनावश्यक रूप से विलम्ब न हो।

4. नजूल भूमि के क्रियान्वयन हेतु शासन द्वारा जारी प्रक्रिया सम्बन्धी शासनादेश संख्या 1694/9-आ-4-92-29एन/90, दिनांक 3 जून, 1992 में निर्धारित प्रपत्र यथावत रहेंगे।

5. नजूल भूमि के फ्री-होल्ड करने अथवा पट्टे पर देने से प्राप्त समस्त धनराशि के लिये प्रथम से सृजित लेखा शीर्षक के अन्तर्गत आवास एवं नगर विकास फण्ड बनाया जायेगा। उक्त धनराशि का उपयोग आवास एवं नगर विकास द्वारा संचालित योजनाओं एवं कार्यों के लिये लिया जायेगा। इस सम्बन्ध में विस्तृत आदेश अलग से निर्गत किए जायेंगे।

6. इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि शासनादेश दिनांक 23 मई, 1992 में किये गये उपरोक्त संशोधन एवं परिवर्तन को तात्कालिक प्रभाव से लागू करते हुये कार्यवाही की जाय और इस नीति का विस्तृत प्रचार एवं प्रसार किया जाय जिससे इसमें निहित प्राविधान सम्बन्धित पक्ष भली-भाँति समझ सकें और उनका लाभ उठा सकें। प्रचार प्रसार के सम्बन्ध में कार्यवाही करके विलम्बतम एक सप्ताह में शासन को अवगत कराया जाय।

भवदीय,
(रवीन्द्र शंकर माथुर)
प्रमुख सचिव

संख्या: 3632(1)/9-आ-4-92-तददिनांक

प्रतिलिपि निम्नलिखित का सूचनार्थ प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मुख्य सचिव।
2. प्रमुख सचिव, मा0 मुख्यमंत्री जी।
3. निजी सचिव, मा0 आवास एवं नगर विकास मंत्री जी।
4. निजी सचिव, मा0 आवास एवं नगर विकास राज्य मंत्री जी।
5. समस्त प्रमुख सचिव/ सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
6. महालेखाकार, उत्तर प्रदेश इलाहाबाद।

आज्ञा से,
(आर0के0 श्रीवास्तव)
अनु सचिव

संख्या: 3632(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 4/2/35/92-सी0एक्स0 (1) दिनांक 25 नवम्बर, 1992 के संदर्भ में।

आज्ञा से,
(आर0के0 श्रीवास्तव)
अनु सचिव