

प्रेषक,

अतुल कुमार गुप्ता,
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त, 2. उपाध्यक्ष,
उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद, समस्त विकास प्राधिकरण,
लखनऊ। उत्तर प्रदेश।
2. प्रबन्ध निदेशक,
उत्तर प्रदेश सहाकारी आवास संघ,
लखनऊ।

आवास अनुभाग - 3

लखनऊ: दिनांक- 10 दिसम्बर, 2001

विषय : निबन्धित सहाकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के संदर्भ में मुझे यह सूचित करने का निदेश हुआ है कि निबन्धित सहाकारी आवास समितियों की भूमि को विकसित अथवा अविकसित क्षेत्र के रूप में समायोजन किए जाने के सम्बन्ध में अब तक निम्न शासनादेश जारी किए गये हैं :-

- (1) शासनादेश संख्या - 1470/9-आ-3-98-20 एल0ए0/92 दिनांक 2-6-1998
- (2) शासनादेश संख्या-3600/9-आ-3-98-20एल0ए0/92 दिनांक 20-10-1999
- (3) शासनादेश संख्या- 1885/9-आ-98-20एल0ए0/92 दिनांक 27-04-2001

2. उपरोक्त शासनादेशों के अन्तर्गत यह निर्देश दिये गये थे कि यदि सहाकारी आवास समितियों द्वारा भू-अर्जन अधिनियम, 1984 की धारा- 4/17 की विज्ञप्ति जारी होने के पूर्व भूमि क्रय कर ली गई है अथवा समितियों ने अपने सदस्यों के पक्ष में भूमि की रजिस्ट्री कर दी है तो यथासम्भव उनकी भूमि अधिग्रहीत न की जाए और यदि अधिग्रहण हो चुका है तो निबन्धित सहाकारी आवास समिति की अर्जित भूमि का विकसित क्षेत्र अथवा अविकसित क्षेत्र के रूप में समायोजन प्रश्नगत शासनादेशों के अधीन निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अनुसार किया जाए।

3. शासन द्वारा ऐसे प्रकरणों में अब इस तथ्य पर भी विचार किया गया है कि जब भूमि का अर्जन किया जाता है, तो भूमि विकसित क्षेत्र में न होने के कारण मूल्य कम होता है। परन्तु कालान्तर में योजना में कराये गये विकास कार्यों के दृष्टिगत भूमि का मूल्य बढ़ जाता है जो पूर्णतः उक्त योजना क्रियान्वयन के फलस्वरूप ही होता है। अतः उपरोक्त के दृष्टिगत शासन द्वारा विचारोपरान्त यह औचित्यपूर्ण पाया गया है कि अर्जनमुक्त/समायोजन के साथ विकास शुल्क के साथ बेटरमेन्ट का अंश भी लिया जाना चाहिए।

4. अतएव निबन्धित सहाकारी आवास समितियों की भूमि के समायोजन में सम्बन्धित उल्लिखित शासनादेश दिनांक 02.06.1998, दिनांक 20-10-1999 एवं 27-04-2001 को अतिक्रमित करते हुए मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि जो सहाकारी आवास समितियां निम्न पात्रता व शर्तें पूर्ण करती हों उनकी भूमि का समायोजन विकास प्राधिकरण तथा उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद और उ0प्र0 सहाकारी आवास संघ की योजनाओं में कर दिया जाए :-

(I) 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 हो यदि कुछ भूमि धारा-4 की विज्ञप्ति के दिनांक से 18 माह से पूर्व 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 बैनामों से है न कि "एग्रीमेन्ट टू सेल" से अर्थात् सुविधा केवल उस भूमि के सम्बन्ध में देय होगी जिसका पंजीकृत बैनामा होगा,

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

(III) अर्जित भूमि का 60 प्रतिशत विकसित भूखण्ड क्षेत्र के रूप में समिति को उपलब्ध कराया जाए,

(IV) ऐसे समायोजन हेतु प्रस्तावित भूमि के सम्बन्ध में समिति को प्रतिकर तथा अन्य सम्बन्धित धनराशि देय न होगी। यदि भुगतान किया गया था तो भूमि अर्जन प्रकरणों में देय ब्याज सहित वापस प्राप्त किया जायेगा। समिति से भी ऐसी भूमि का मूल्य न लिया जाए परन्तु विकास कार्यों हेतु विकास शुल्क वर्तमान दर से लिया जाएगा। विकास शुल्क के अतिरिक्त समिति से वर्तमान सेक्टर रेट का 10 प्रतिशत (यदि सेक्टर रेट नहीं है तो सर्किल रेट का 10 प्रतिशत) प्रशासनिक शुल्क एवं बेटरमेन्ट अंश भी लिया जाए,

(V) समिति को उपलब्ध कराई गयी 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 रहे,

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

5. मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि जो सहकारी आवास समितियां उपरिलिखित पात्रता व शर्तों को पूर्ण करती हों तथा भूति आन्तरिक रूप से अविकसित क्षेत्र का ही समायोजन कराने की इच्छुक हो तो उनके आवेदन पर भूमि का आन्तरिक रूप से अविकसित क्षेत्र के रूप में समायोजन करते समय निम्न शर्तों एवं प्रतिबन्धों के साथ विचार किया जाए :-

(I) भूमि का समायोजन यथासम्भव विद्यमान स्थिति पर ही काम्पेक्ट रूप में किया जाये। समायोजित भूमि यथासम्भव निर्धारित (**Regular**) आकार में उपलब्ध कराई जाएगी ताकि प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद, आवास संघ की योजना की ट्रंक अवस्थापनाओं का नेट-वर्क विकृत न हो।

(II) समायोजित की जाने वाली भूमि में से विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ द्वारा ट्रंक विकास कार्यों तथा 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 आंकलन किया जाएगा।

(III) प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ द्वारा समायोजन उपरान्त देय भूमि के क्षेत्रफल पर वाह्य विकास शुल्क (असुधार शुल्क) वसूल किया जाएगा। यदि दी जा रही भूमि से सम्बन्धित कोई वाह्य विकास कार्य समिति द्वारा कराये जाने की अनुमति दी जाती है, तो उस कार्य से सम्बन्धित वाह्य विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा।

(IV) समायोजित की गई भूमि का आन्तरिक ले-आउट प्लान प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ की योजना के सम्पूर्ण (**Overall**) ले-आउट प्लान से एकीकृत करना होगा तथा आन्तरिक विकास कार्य प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/आवास संघ द्वारा निर्धारित शर्तों एवं प्रतिबन्धों व समय-सारिणी के अनुसार सुनिश्चित करने अनिवार्य होंगे। आंतरिक विकास कार्य हेतु नियमानुसार ले-आउट स्वीकृत भी कराना होगा।

6. समायोजन के आधार पर भूमि हस्तांतरण करने के लिए समिति के पक्ष में अथवा सदस्यों के पक्ष में /बैनामा/लीज डीड की जाएगी जिस पर विधिनुसार स्टाम्प ड्यूटी की देयता भी होगी।

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

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
प्रमुख सचिव

संख्या - 3718/9-आ-3-2000-20 एल.ए./92 टी.सी./तददिनांक।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. निजी सचिव, मा0 आवास मंत्री/राज्य आवास मंत्री जी 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 फाइल।

आज्ञा से,

जावेद एहतेशाम
उप सचिव