

प्रेषक,

लालता प्रसाद,  
संयुक्त सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

निदेशक,  
उत्तर प्रदेश नगर भूमि सीमारोपण निदेशालय,  
जवाहर भवन, लखनऊ।

नगर भूमि अनुभाग

लखनऊ : दिनांक : 27 फरवरी, 1984

**विषय : नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा-23 के अन्तर्गत शासन द्वारा अधिग्रहीत भूमि का आवंटन।**

महोदय,

मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 की धारा-10 (5) एवं (6) में अधिग्रहीत भूमि का उक्त अधिनियम की धारा-23 के अन्तर्गत आवंटन करने के सम्बन्ध में शासन द्वारा विधि, प्रक्रिया एवं शर्तों के सम्बन्ध में निम्नवत् निर्णय लिये गये हैं :-

**(क) आवासीय प्रयोजन हेतु आवंटन, विधि, प्रक्रिया एवं शर्तें**

ऐसे भू-खण्ड, जिनका उपयोग महायोजना में आवासीय प्रदर्शित किया गया है तथा जहाँ महायोजना लागू नहीं है, वहाँ वास्तविक रूप से उस क्षेत्र का उपयोग आवास हेतु किया जा रहा है, को आवंटित करने में निम्न प्रक्रिया अपनायी जायेगी :-

1. राज्य एवं केन्द्र सरकार के विभागों एवं सार्वजनिक उपक्रमों को अपने कर्मचारियों के आवास हेतु आवंटन में सर्वोच्च प्राथमिकता दी जायेगी।

2. जो भू-खण्ड राज्य एवं केन्द्र सरकार के विभागों/उपक्रमों द्वारा वांछित नहीं होंगे उन्हें विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद एवं स्थानीय निकाय तथा हरिजन एवं दुर्बल वर्ग आवास नियम तथा पंजीकृत सहकारी आवासन समितियों को आवंटित किया जायेगा। उक्त संस्थाएँ इन भू खण्डों पर अपनी विभिन्न आवासीय योजनाओं के अन्तर्गत भवन निर्माण करेंगी।

3. राज्य सरकार को अपने कर्मचारियों के आवास हेतु आवंटन अधिग्रहण मूल्य एवं उस पर 100 प्रतिशत रख-रखाव शुल्क के योग के बराबर मूल्य पर किया जायेगा तथा केन्द्र सरकार, केन्द्र एवं राज्य सरकार के उपक्रमों, विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद, स्थानीय निकायों, हरिजन एवं दुर्बल वर्ग आवास निगम तथा पंजीकृत सहकारी आवासन समितियों को आवंटन बाजार मूल्य दर पर किया जायेगा।

4. आवास एवं विकास परिषद एवं विकास प्राधिकरणों को एक एकड़ से कम क्षेत्रफल के भूखण्ड आवंटित नहीं किये जायेंगे।

5. जो भू-खण्ड विद्यालयों तथा चिकित्सालयों (सरकारी व निजी) के निर्माण हेतु दिये जायेंगे, उनसे बाजार मूल्य दर के 40 प्रतिशत के रियायती दर पर मूल्य लिया जायेगा। अन्य उपरोक्त संस्थाओं को भी यदि उपरोक्त निर्माण हेतु भूमि आवंटित की जायेगी तो उनसे भी यही मूल्य लिया जायेगा।

6. सहकारी समितियों एवं निजी व्यक्तियों को आवंटित भू खण्डों पर यह प्रतिबन्ध होगा कि वे दो वर्ष की अवधि के भीतर नियमानुसार निर्माण कार्य पूर्ण कर लें।

7. यदि उपरोक्त में से कोई भी संस्था किन्हीं भूखण्डों को लेने के लिये इच्छुक नहीं हो तो यह भूखण्ड सार्वजनिक नीलामी द्वारा आवास हेतु निस्तारित किये जायेंगे।

8. जिन सहकारी समितियों को आवंटन के लिये पात्र माना जायेगा उनके तथा उनकी सदस्यता आदि के सम्बन्ध में आवश्यक निर्देश पृथक से दिये जायेंगे।

### **(ख) अद्योगिक प्रयोजन हेतु आवंटन विधि, प्रक्रिया एवं शर्तें :-**

ऐसे भूखण्ड जिनका महायोजना में भू उपयोग उद्योग प्रदर्शित किया गया हो अथवा जहाँ महायोजना लागू नहीं है वहाँ यदि वास्तविक रूप में उस क्षेत्र का प्रयोग अद्योगिक प्रयोजन हेतु किया जा रहा हो, को आवंटित करने में राज्य एवं केन्द्र सरकार के उद्योग विभाग उनके अधीन उपक्रमों को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जायेगी। उसके उपरान्त जो भूमि अवशेष बचेगी, उसे उद्योग विभाग अन्तर्गत आने वाले नियम, जो अद्योगिक विकास से सम्बन्धित हों, को आवंटित किया जायेगा जो इन भूखण्डों को विकसित कर अपने सामान्य नियमानुसार अद्योगिक प्रयोजन हेतु इसका प्रयोग करेंगे। उक्त संस्थाओं से अद्योगिक भूखण्डों का मूल्य, बाजार मूल्य दर पर लिया जायेगा। उपरोक्त से बची हुयी भूमि का निस्तारण सार्वजनिक नीलामी के आधार पर किया जायेगा।

### **(ग) व्यवसायिक प्रयोजन हेतु आवंटन विधि, प्रक्रिया एवं शर्तें :-**

ऐसे भूखण्ड जिनका महायोजना में भू उपयोग व्यवसायिक दर्शाया गया हो अथवा जहाँ महायोजना लागू नहीं है, वहाँ यदि वास्तविक रूप में उस क्षेत्र का प्रयोग व्यवसायिक प्रयोजन हेतु किया जा रहा है, को बाजार मूल्य दर पर आवंटित करने में राज्य एवं केन्द्र सरकार के व्यवसायिक विभागों एवं उनके उपक्रमों को सर्वोच्च प्राथमिकता दी जायेगी। इसके उपरान्त शेष बची हुई भूमि भी विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद एवं स्थानीय निकायों को व्यवसायिक प्रयोजन हेतु बाजार मूल्य दर पर आवंटित किया जायेगा।

यदि उपरोक्त में से कोई भी संस्था कुछ भूखण्डों को लेने के लिये इच्छुक नहीं है तो वह भूखण्ड व्यवसायिक प्रयोजन हेतु सार्वजनिक नीलामी द्वारा निस्तारित किये जायेंगे।

### **(घ) कृषि प्रयोजन हेतु आवंटन विधि, प्रक्रिया एवं शर्तें :-**

ऐसे भूखण्ड जिनका महायोजना में भू उपयोग हरित पट्टी दर्शाया गया है अथवा जहाँ महायोजना लागू नहीं है, वहाँ वास्तविक रूप में उनका प्रयोग कृषि प्रयोजन के लिये किया जा रहा है, को आवंटित करने में आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण एवं स्थानीय निकायों के पार्क बनाने हेतु सर्वोच्च प्राथमिकता दी जायेगी। इन भूखण्डों को मूल्य अधिग्रहण मूल्य तथा इस पर 100 प्रतिशत रख-रखाव शुल्क के योग के बराबर होगा। इसके पश्चात बची हुयी भूमि उद्यान विभाग, कृषि विभाग तथा वन विभाग को उद्यान प्रयोग अथवा वृक्षारोपण हेतु आवंटित की जायेगी। इसका मूल्य भी अधिग्रहण मूल्य तथा इस पर 100 प्रतिशत रख-रखाव शुल्क के योग के बराबर होगा। राजस्व अभिलेखों में समस्त भूमि का स्वामित्व शासन के नामे ही रहेगा।

2. उपरोक्त सभी आवंटन निम्न परिस्थितियों में निरस्त किये जा सकेंगे और आवंटित भूमि शासन में प्रत्यावर्तित कर ली जायेगी :-

1. भूमि का उपयोग आवंटन में निर्धारित प्रयोजन के विपरीत किसी अन्य प्रयोजन हेतु किये जाने पर।
2. किन्हीं भी निर्धारित शर्तों का उल्लंघन करने पर।
3. सक्षम प्राधिकारी अपनी नगर बस्तियों में अर्जित की भूमि का विस्तृत विवरण प्रमुख समाचार-पत्रों में प्रकाशित करायेंगे तथा राज्य एवं केन्द्र सरकार के विभिन्न विभागों, उपक्रमों, विकास प्राधिकरण, आवास एवं विकास परिषद एवं दुर्बल वर्ग आवास निगम, पंजीकृत सहकारी आवासन समितियों आदि से आवंटन हेतु प्रार्थना-पत्र आवंटित करेंगे। यह आवेदन-पत्र विज्ञापन की अवधि से दो माह के भीतर सक्षम प्राधिकारी के समक्ष सादे कागज पर दस रुपये के स्टाम्प शुल्क सहित स्वीकार किये जायेंगे।

4. भू आवंटन हेतु प्राप्त आवेदन-पत्रों पर विचार करने हेतु प्रत्येक नगर बस्ती के लिये निम्नानुसार एक आवंटन समिति का गठन किया जायेगा :-

- |   |            |
|---|------------|
| 1. जिलाधिकारी   | अध्यक्ष    |
| 2. उप निदेशक, मुख्यालय, नगर भूमि सीमारोपण निदेशालय  | सदस्य      |
| 3. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक के प्रतिनिधि  | सदस्य      |
| 4. उद्योग विभाग के संयुक्त/उप निदेशक  | सदस्य      |
| 5. सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष अथवा सचिव तथा विकास प्राधिकरण न होने की दशा में सम्बन्धित स्थानीय निकाय का प्रतिनिधि जो अधिशासी अधिकारी से कम स्तर का न हो। | सदस्य      |
| 6. हाउसिंग बोर्ड का प्रतिनिधि   | सदस्य      |
| 7. सम्बन्धित सक्षम प्राधिकारी   | सदस्य सचिव |

5. नगर बस्ती आवंटन समिति की बैठक सामान्यतः प्रत्येक तीसरे माह होगी परन्तु आवश्यकतानुसार अध्यक्ष द्वारा उसकी बैठक उसके पूर्व भी आहूत की जा सकती है। नगर बस्ती आवंटन समिति के विचारोपरान्त समस्त आवेदन-पत्र समिति की संस्तुति सहित सक्षम प्राधिकारी, निदेशक, नगर भूमि

सीमारोपण को अग्रसारित करेंगे तथा निदेशक अपनी स्पष्ट संस्तुति सहित शासन को भेजेंगे शासन द्वारा आवश्यक छान-बीन करने के उपरान्त आवास एवं नगर विकास मंत्री जी के आदेश प्राप्त कर भूमि आवंटित की जायेगी।

6. भूमि का अधिमूल्य एवं अन्य व्ययों का भुगतान प्राप्त करने के पश्चात शासन की ओर से पट्टा विलेख का निष्पादन सम्बन्धित जिलाधिकारी द्वारा किया जायेगा।

7. आवंटन में प्राप्त भूखण्डों का उपयोग महायोजना में निर्धारित भू उपयोग के आधार पर ही किया जायेगा। सशर्त अधिकार शाश्वत पट्टे का केवल तब तक के लिये होगा जब तक महायोजना के अनुसार भू उपयोग अनुमन्य हो। जहाँ महायोजना लागू नहीं है, वहाँ वास्तविक भू उपयोग तथा स्थानीय परिस्थितियों को दृष्टिगत रखा जायेगा। औद्योगिक प्रयोजन हेतु आवंटित भूमि की एक शर्त यह भी होगी कि ऐसा उद्योग लगाया जाय, जिससे वातावरण प्रदूषित न हो। महायोजना में विनिर्दिष्ट भू उपयोग के अनुसार पार्क, क्लब, विद्यालय, चिकित्सालय, क्रीड़ा स्थल, स्टेडियम प्रभृत्त सार्वजनिक निर्माण कराये जा सकेंगे परन्तु कब्रगाह एवं श्मशान प्रभृत्त स्थलों की स्थापना नहीं की जायेगी। आवासीय आवंटन की एक शर्त यह भी होगी कि निर्माण कार्य भवन निर्माण विनियम के अन्तर्गत किया जायेगा। आवासीय भवनों को छोड़कर शेष सभी प्रकार के आवंटनों में सीमाधिक्य रिक्त भूमि की छूट शासन द्वारा स्वप्रेरण पर दी जायेगी।

8. इन शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अतिरिक्त सामान्य रूप से यह शर्त भी होगी कि नगर बस्ती आवंटन समिति द्वारा संस्तुति एक निर्धारित अवधि के भीतर जिसका उल्लेख आवंटन आदेशों में किया जायेगा, पूरे भूखण्ड का उपयोग प्रारम्भ कर दिया जायेगा। आवंटन के उपरान्त भूमि पर लगने वाली समस्त करों तथा अन्य परिचयों का भुगतान आवंटि द्वारा किया जायेगा। पट्टा विलेख के निष्पादन एवं पंजीयन व्यय पट्टेदार द्वारा वहन किया जायेगा। उपरोक्त शर्तों का उल्लंघन होने की स्थिति में सुनवाई का अवसर देने पश्चात शासन द्वारा आवंटन रद्द किया जा सकता है। फलस्वरूप भूखण्ड समस्त विलंगनों से मुक्त होकर उल्लंघन की तिथि से राज्य सरकार में निहित मानी जायेगी तथा उल्लंघनकर्ता को कोई मुआवजा नहीं दिया जायेगा। पट्टेदार की प्रार्थना पर उसे विकास एवं सन्निर्माण सामग्री हटाने की अनुमति दी जा सकेगी। परन्तु यह अनुमति एक निर्धारित अवधि के लिये निश्चित होगी, जो अधिकतम तीन माह हो सकती है।

9. आवंटन से प्राप्त होने वाली धनराशि से एक निधि की स्थापना की जायेगी तथा इसका प्रयोग नागरिक सुविधाओं के लिये किया जा सकेगा, जिसके सम्बन्ध में निर्देश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।

10. आवंटन से प्राप्त धनराशि के लेखाशीर्षक के सम्बन्ध में आदेश पृथक से निर्गत किये जायेंगे।

**भवदीय,  
लालता प्रसाद  
संयुक्त सचिव।**

---

संख्या : 559(1)/ उन्चास-109 यू0सी0/81-

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :

1. सक्षम प्राधिकारी, नगर उपान्त क्षेत्र नगर भूमि सीमा रोपण कार्यालय आगरा/ अलीगढ़/ इलाहाबाद/ बरेली/ गोरखपुर/ देहरादून/ कानपुर/ लखनऊ/ मेरठ/ मुरादाबाद/ सहारनपुर/ वाराणसी।
2. जिलाधिकारी आगरा/ अलीगढ़/ इलाहाबाद/ बरेली/ गोरखपुर/ देहरादून/ कानपुर/ लखनऊ / मेरठ / मुरादाबाद/ सहारनपुर/ वाराणसी।
3. आवास आयुक्त, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
4. उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण आगरा/ इलाहाबाद/ कानपुर/ लखनऊ/ मेरठ/ बरेली/ मुरादाबाद/ वाराणसी/ गोरखपुर।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम्य नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
6. उद्योग निदेशक, उत्तर प्रदेश, कानपुर।
7. प्रभारी अधिकारी, नगरपालिका, सहारनपुर/ देहरादून/ अलीगढ़
8. मण्डलायुक्त, आगरा/ इलाहाबाद/ बरेली/ गोरखपुर/ लखनऊ/ मेरठ/ मुरादाबाद/ वाराणसी/ पौड़ी गढ़वाल।
9. आवास एवं नगर विकास सचिव, शाखा के समस्त अनुभाग।
10. वित्त (व्यय नियंत्रण) अनुभाग-6

11. गोपन अनुभाग को उनके अशा0प0सं0-4/2/5/84-सी-एक्स (1), दिनांक 13-2-1984 के सन्दर्भ में।

आज्ञा से,  
लालता प्रसाद  
संयुक्त सचिव।