



संख्या: १०४/आ.ब.-१/निदेशक/२४ दिनांक २३ अप्रैल, २०२४

प्रेषक,

निदेशक,

आवास बन्धु, उत्तर प्रदेश।

सेवा में,

- | | |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण, उ०प्र०। |
| 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण, उ०प्र०। | 4. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक,
नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०। |

विषय : उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों में संशोधित 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' नीति-२०२४ लागू किये जाने के सम्बन्ध में।

महोदय,

शासनादेश संख्या-२३९/आठ-३-१९-१५२विधि/१७ दिनांक २०.०२.२०१९ के माध्यम से उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा पायलेट प्रोजेक्ट्स के रूप में 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' के क्रियान्वयन हेतु नीति निर्धारित की गयी है। उक्त नीति के अन्तर्गत मात्र उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा ०१ परियोजना का क्रियान्वयन लखनऊ में किया जा रहा है, अन्य किसी अभिकरण द्वारा अद्यतन उक्त नीति के अन्तर्गत किसी भी योजना का क्रियान्वयन नहीं किया गया है।


वर्ष २०२१ में पूर्व नीति के क्रियान्वयन में आ रही कठिनाईयों तथा अन्य राज्यों में लागू लैण्ड पूलिंग नीतियों का अध्ययन करते हुए आवास बन्धु द्वारा वर्ष २०१९ में तैयार की गयी नीति कतिपय संशोधन किये गये थे तथा उक्त नीति पर विभिन्न प्राधिकरणों, आवास एवं विकास परिषद तथा अन्य स्टेक होल्डर्स से सुझाव आमंत्रित करते हुए इसे अंतिम रूप दिया गया था, परन्तु अपरिहार्य कारणोंवश उक्त नीति तत्समय सक्षम स्तर से अनुमोदित न हो सकी।

वर्ष २०२१ में तैयार की गयी संशोधित नीति के सम्बन्ध में दिनांक २२.०४.२०२४ को अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र०शासन की अध्यक्षता में बैठक आयोजित हुई, जिसमें विचारोपरान्त कतिपय संशोधन के साथ उक्त नीति पर आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन विभिन्न अभिकरणों से सुझाव आमंत्रित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं।

तदकम में संशोधित 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' नीति-२०२४ का ड्राफ्ट पत्र के साथ संलग्न कर इस अनुरोध से प्रेषित है कि कृपया उक्त ड्राफ्ट पर अपने अभिकरण के सुझाव प्रत्येक दशा में दिनांक २७.०४.२०२४ तक आवास बन्धु को उपलब्ध कराने का कष्ट करें। इस नीति पर विचार किये जाने हेतु आगामी सप्ताह में अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र०शासन की अध्यक्षता में विभिन्न अभिकरणों की बैठक आयोजित की जानी प्रस्तावित है।

संलग्नक-यथोपरि।

भवदीय,


(रवि जैन)
निदेशक

संख्या एवं दिनांक तैदव

प्रतिलिपि- निम्नलिखित

1. निजी सचिव, अपर मुख्य सचिव/सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र०शासन को सूचनार्थ प्रेषित।
2. समस्त विशेष सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उ०प्र०शासन को 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' नीति-२०२४ का ड्राफ्ट पत्र के साथ संलग्न कर, इस अनुरोध से प्रेषित कि कृपया प्रश्नगत नीति पर अपने सुझाव उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

(रवि जैन)
निदेशक

संशोधित 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' नीति, 2024 (ड्राफ्ट)

1. पृष्ठ भूमि

- (1) शहरी क्षेत्रों में विभिन्न विकास एवं निर्माण कार्यों हेतु भूमि जहां एक ओर आवश्यक संसाधन है, वहीं दूसरी ओर यह एक गैर-नवीकरणीय (नॉन-रिन्यूएबल) संसाधन भी है। भूमि पर शहरीकरण के निरन्तर बढ़ रहे दबाव के दृष्टिगत सुनियोजित नगरीय विकास हेतु समय पर एवं समुचित मात्रा में भूमि उपलब्ध होना आवश्यक है, परन्तु भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अधीन भूमि का अर्जन न केवल जटिल एवं समयकारक है, बल्कि भूमि अर्जन के लिए एकमुश्त बहुत बड़ी धनराशि की भी आवश्यकता होती है। विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद द्वारा अपने सीमित संसाधनों से अधिनियम के अधीन भूमि अर्जन अथवा भू-स्वामियों से सीधे भूमि क्रय किया जाना कठिन होता जा रहा है। इसके अतिरिक्त इन अभिकरणों के पास लैण्ड बैंक के अभाव में आवासीय योजनाओं हेतु समय से भूमि उपलब्ध न होने के कारण मांग के सापेक्ष आवास की आपूर्ति सुनिश्चित नहीं हो पा रही है, जिसके परिणामस्वरूप भूमि के अनाधिकृत विकास की प्रवृत्ति को बढ़ावा मिलता है। 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' सुनियोजित शहरी विकास हेतु एक व्यवहारिक पद्धति है, जिसके अधीन शासकीय अभिकरणों द्वारा भूमि को क्रय अथवा अर्जित किए बिना भू-स्वामियों से उनकी सहमति एवं स्वेच्छा से भूमि का विकास सुनिश्चित किया जा सकता है और उन्हें विकास की प्रक्रिया में भागीदार बनाया जा सकता है।
- (2) विदित है कि राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति के अधीन भू-स्वामियों/ किसानों से उनकी सहमति एवं भागीदारी के आधार पर भूमि की पूलिंग कर विकास योजनाएं क्रियान्वित किए जाने की रणनीति निर्धारित है। तत्कम में शासन द्वारा आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के माध्यम से पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम के क्रियान्वयन हेतु मा. मंत्रिपरिषद के अनुमोदन से उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41 (1) के अधीन शासनादेश संख्या-239/8-3-19-152 विविध/17, दिनांक 20.2.2019 द्वारा नीति निर्गत की गयी। परन्तु आवास एवं विकास परिषद तथा लखनऊ विकास प्राधिकरण को छोड़कर अन्य किसी भी प्राधिकरण में अभी तक इस नीति के अधीन योजना संचालित की नहीं जा सकी है। आवास एवं विकास परिषद द्वारा लखनऊ में मोहनलालगंज के निकट 265 एकड़ भूमि पर लैण्ड पूलिंग स्कीम प्रस्तावित है, जिस हेतु परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-28 की अधिसूचना दिनांक 2.1.2021 एवं 9.1.2021 को प्रकाशित हो चुकी है तथा भू-स्वामियों के साथ विकास अनुबन्ध निष्पादित किए जा चुके हैं अथवा संवाद जारी है।
- (3) उल्लेखनीय है कि वर्तमान नीति के अनुसार लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता करना भू-स्वामियों की स्वेच्छा पर निर्भर है अर्थात् इस हेतु विधिक बाध्यता नहीं है। इसके अतिरिक्त वर्तमान नीति के अन्तर्गत भू-स्वामियों/ किसानों को फसल एवं पुनर्वासन तथा रोजगार सृजन के लिए प्राविधान न होने के कारण भी भू-स्वामी लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु रुचि नहीं ले रहे हैं। अतएव, लैण्ड पूलिंग स्कीम में भू-स्वामियों की

सहभागिता अनिवार्य करने हेतु नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 में आवश्यक प्राविधान किया जाएगा। उक्त प्राविधान होने तक विद्यमान नीति को संशोधित करते हुए भू-स्वामियों के लिए आकर्षक एवं व्यवहारिक बनाये जाने का प्रस्ताव है।

- (4) इस सम्बन्ध में आवास बन्धु द्वारा विभिन्न राज्यों में लागू लैण्ड पूलिंग स्कीम्स तथा अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उ.प्र. शासन द्वारा तैयार की गयी लैण्ड पूलिंग स्कीम नीति का अध्ययन करते हुए विद्यमान नीति में कतिपय संशोधित प्रस्तावित किये गये। संशोधित नीति के ड्राफ्ट पर आवास बन्धु द्वारा दिनांक 16.9.2020 से 30.9.2020 की अवधि में आवास एवं विकास परिषद्, विकास प्राधिकरणों, मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक तथा अन्य स्टेकहोल्डर्स से सुझाव आमंत्रित किये गये, जिसके क्रम में कुल 108 सुझाव प्राप्त हुए। प्राप्त सुझावों के क्रम में ड्राफ्ट नीति में प्रस्तावित स्पष्टीकरण/संशोधनों पर अधिशासी निदेशक, आवास बन्धु तथा अपर मुख्य सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की अध्यक्षता में आयोजित बैठकों में स्थिर हुए मन्तव्य के आधार पर संशोधित लैण्ड पूलिंग स्कीम नीति निम्नवत् निर्धारित किये जाने का प्रस्ताव है:-

2. लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु स्थल चयन एवं भूमि जुटाव

- (1) लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 10 एकड़ होगा और क्षेत्रफल के आधार पर विद्यमान पहुंच मार्ग की चौड़ाई निम्नवत् होगी:-

योजना का क्षेत्रफल (एकड़)	पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई (मीटर)
10 से 25 एकड़ तक	12.0
25 एकड़ से अधिक	18.0

इसके अतिरिक्त महायोजना/ज़ोनल प्लान में प्रस्तावित ऐसे मार्ग, जो योजना के साथ-साथ विकसित किए जा सकते हैं अथवा जिनके लिए भूमि अधिग्रहण हो चुका हो अथवा मार्ग के निर्माण हेतु भूमि अधिग्रहण/जुटाव सम्भव हो, ऐसे मार्गों पर भी लैण्ड पूलिंग स्कीम प्रस्तावित की जा सकती है बशर्ते उनकी चौड़ाई उपरोक्त मानकों के अनुसार हो। लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु चिन्हित भूमि यथासम्भव 'काम्पेक्ट' आकार एवं निरन्तरता में होनी चाहिए, ताकि अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत रूप से प्राविधान किया जाना सम्भव हो सके।

- (2) लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु महायोजनान्तर्गत 'आवासीय' भू-उपयोग में स्थल चयन को वरीयता दी जाएगी। आवासीय भू-उपयोग में समुचित मात्रा एवं उपयुक्त लोकेशन में भूमि उपलब्ध न होने पर 'कृषि' भू-उपयोग में 'पोटेन्शियल लोकेशन्स' में लैण्ड पूलिंग स्कीम्स बनाये जाने की दशा में नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी होगी। यदि चयनित स्थल के अन्तर्गत कृषि के अतिरिक्त किसी अन्य भू-उपयोग की भूमि आ रही हो, तो उसके भू-उपयोग परिवर्तन के औचित्य के सम्बन्ध में शासकीय अभिकरण के बोर्ड की संस्तुति के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जाएगी। परन्तु लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु चयनित स्थल के अन्तर्गत यदि महायोजना/ज़ोनल प्लान में पार्क एवं खुले स्थल/ग्रीन बेल्ट, सड़क, वन, तालाब/जलाशय, 'बफर ज़ोन', आदि के लिए आरक्षित भूमि अथवा विकास/निर्माण हेतु निषिद्ध अन्य क्षेत्रों से आच्छादित भूमि आ रही हो, तो उसका भू-उपयोग परिवर्तन अनुमन्य नहीं होगा, बल्कि

ऐसी भूमि को लैण्ड पूलिंग स्कीम में यथावत् समायोजित किया जा सकेगा तथा उसके एवज़ में सम्बन्धित भू-स्वामियों को इस नीति की व्यवस्थानुसार पुनर्गठित भूखण्ड देय होंगे।

- (3) लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु चयनित स्थल के अन्तर्गत शामिल भूमि के सम्बन्ध में आवास एवं विकास परिषद् द्वारा परिषद अधिनियम, 1965 तथा विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता अधिकार अधिनियम, 2013 की सुसंगत धाराओं के अधीन अधिसूचना प्रकाशित की जाएगी।
- (4) शासकीय अभिकरणों (आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों) द्वारा स्थानीय भू-स्वामियों से संवाद स्थापित करते हुए उन्हें लैण्ड पूलिंग स्कीम की जानकारी एवं उससे होने वाले लाभों से अवगत कराया जाएगा। इन योजनाओं में भू-स्वामियों को स्वेच्छा से सहयोग करने हेतु राजी किया जाएगा, ताकि प्रस्तावित योजना क्षेत्रफल की न्यूनतम 60 प्रतिशत भूमि के स्वामी स्वेच्छा से लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु तैयार हो जाएं। शेष 40 प्रतिशत भू-स्वामी, जो स्वेच्छा से तैयार न हों, ऐसे स्वामित्व की भूमि को योजनान्तर्गत उपयोग में लाने के लिए निम्न विकल्प अपनाए जा सकते हैं:—
 - (क) भू-अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 के अधीन आवश्यकतानुसार भूमि का अधिग्रहण।
 - (ख) भू-स्वामियों से आपसी सहमति के आधार पर सीधे भूमि क़य किया जाना, जिस हेतु दरों का निर्धारण शासन द्वारा इस प्रयोजनार्थ गठित समिति द्वारा किया जाएगा।
 - (ग) ऐसी भूमि के उपयोग को योजना के ले-आउट प्लान में लैण्डयूज, ज़ोनिंग रेगुलेशन्स/भवन उपविधि के सुसंगत प्राविधानों के माध्यम से रेगुलेट करना।
- (5) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत केवल ऐसे भू-स्वामी सहभागिता हेतु पात्र होंगे, जिनकी भूमि का स्वामित्व निर्विवादित हो, और राजस्व अभिलेखों में भूमि उनके नाम दर्ज हो।

स्पष्टीकरण—

“भू-स्वामी” के अन्तर्गत ऐसा कोई व्यक्ति भी है—

- (i) जिसका नाम संबंधित प्राधिकारी के अभिलेखों में भूमि या भवन या उसके किसी भाग के स्वामी के रूप में अभिलेखबद्ध है, या
- (ii) जिसे अनुसूचित जनजाति और अन्य परम्परागत वन निवासी (वन अधिकारों की मान्यता) अधिनियम, 2006 के अधीन या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन पट्टा अधिकार दिए गए हैं, या
- (iii) जो राज्य की किसी विधि के अधीन भूमि पर, जिसके अन्तर्गत समनुदेशित भूमि भी है, वनाधिकार दिए जाने का हकदार है, या
- (iv) जिसे न्यायालय या प्राधिकारी के किसी आदेश द्वारा इस रूप में घोषित किया गया है।

- (6) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत ग्राम समाज, सीलिंग व अन्य शासकीय भूमि के विनिमय हेतु सम्बन्धित प्राधिकरण के बोर्ड को राजस्व संहिता के सुसंगत प्राविधानों के तहत सक्षम प्राधिकरण घोषित किया जायेगा। ऐसी भूमि के विनिमय हेतु विकासकर्ता द्वारा किसी उपयुक्त स्थान पर, जिसे समुचित पहुंच मार्ग की सुविधा उपलब्ध हो, पर एकजाई कर छोड़ते हुए ले-आउट प्लान में दर्शाते हुए प्रस्तुत किया जायेगा। विनिमय के संबंध में राजस्व विभाग के द्वारा निर्गत मार्गदर्शक सिद्धान्तों के अनुरूप विनियम प्रस्ताव उपयुक्त होने पर एवं जिलाधिकारी की संस्तुति प्राप्त होने पर बोर्ड द्वारा विनिमय स्वीकृत किया जा सकेगा, जिसका नामांतरण राजस्व अभिलेखों में जिलाधिकारी द्वारा सुनिश्चित किया जायेगा। सम्पूर्ण कार्यवाही प्रस्ताव प्राप्त होने के 60 दिनों के अन्दर करना सुनिश्चित किया जायेगा।
- (7) लैण्ड पूलिंग स्कीम के क्रियान्वयन के दौरान यदि विद्यमान योजना की निरन्तरता में कोई भू-स्वामी या भू-स्वामियों का समूह स्वेच्छा से लैंड पूलिंग स्कीम में सहभागिता के लिए सहमत होता है और शासकीय अभिकरण द्वारा ऐसी भूमि को योजना के विस्तार हेतु उपयोगी पाया जाता है, तो उसको योजनान्तर्गत सम्मिलित किया जा सकेगा।
- (8) शासकीय अभिकरणों की ऐसी योजनाएं, जिनकी पूर्व में धारा-4 अथवा धारा-28 की अधिसूचनाएं जारी हो चुकी हैं, परन्तु किसी विवाद के कारण भू-अर्जन की कार्यवाही पूर्ण नहीं हुई है अथवा भू-अर्जन से सम्बन्धित वाद न्यायालयों में लम्बित हैं, जिसके कारण उनके संचालन/अधिग्रहण में अवरोध की स्थिति हो, ऐसी योजनान्तर्गत यदि सम्बन्धित भू-स्वामी लैण्ड पूलिंग स्कीम के अंतर्गत अपनी भूमि शामिल करने हेतु सहमत हों, तो ऐसी भूमि को लैण्ड पूलिंग स्कीम में शामिल किया जा सकेगा।
- (9) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत यदि ऐसी भूमि आ रही हो, जहां शासकीय अभिकरण द्वारा किसी अन्य प्रक्रिया के माध्यम से भूमि अर्जित की गयी हो, तो ऐसी भूमि को भी योजना में शामिल किया जा सकेगा।

3. लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत आवेदन की प्रक्रिया

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा चयनित स्थल पर लैण्ड पूलिंग स्कीम के क्रियान्वयन हेतु बोर्ड के अनुमोदन से विभागीय वेबसाईट/प्रमुख समाचार-पत्रों के माध्यम से "एक्सप्रेसन ऑफ इन्ट्रेस्ट" का नोटिस प्रकाशित किया जाएगा। तत्पश्चात् सम्बन्धित भू-स्वामियों को इस आशय के व्यक्तिगत नोटिस जारी किये जाएंगे कि वह लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु अपनी अभिरूचि के सम्बन्ध में निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-1) पर आवेदन-पत्र, शपथ-पत्र एवं भूमि के विवरण (यथा-राजस्व ग्राम का नाम, खसरा संख्याएं एवं उनका क्षेत्रफल, आदि) सहित 30 दिन के अन्दर आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण को ऑन-लाईन/ऑफ-लाईन प्रस्तुत कर दें।
- (2) शासकीय अभिकरण द्वारा अपने वेबसाईट पर लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु चयनित स्थल के लिए एक लिंक दिया जाएगा, ताकि योजना में सहभागिता करने के लिए इच्छुक भू-स्वामी किसी भी समय बिना नोटिस के अपनी भूमि का विवरण उक्त वेबसाईट पर अपलोड कर सकें।

- (3) भू-स्वामियों से आवेदन-पत्र प्राप्त होने के उपरांत शासकीय अभिकरण द्वारा लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत आने वाली भूमियों के स्वामित्व की पुष्टि राजस्व अभिलेखों या विक्रय-विलेख सम्बन्धी/अन्य ऐसे दस्तावेजों अथवा स्थानीय जांच के आधार पर की जाएगी और भू-स्वामियों की सूची अपने वेबसाइट पर अपलोड/प्रकाशित की जाएगी।
- (4) भू-स्वामियों की सूची वेबसाइट पर अपलोड/प्रकाशित किये जाने के उपरांत भूमि के सम्बन्ध में सार्वजनिक सूचना के माध्यम से अधिकतम 30 दिन का समय देते हुए हितबद्ध व्यक्तियों से आपत्तियां आमंत्रित की जाएंगी, ताकि प्रस्तावित भूमि निर्विवाद रूप में योजना के लिए प्राप्त हो सके। आपत्ति स्वीकार/अस्वीकार किये जाने के संबंध में निर्णय लेने हेतु आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एक विभागीय समिति गठित की जायेगी, जो आपत्तियों की सुनवाई कर 30 दिन में उनका निस्तारण सुनिश्चित करेगी।
- (5) शासकीय अभिकरण द्वारा ऐसे भू-स्वामियों को भी अभिज्ञापित कर उनकी सूची तैयार की जाएगी, जिन्होंने लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता करने हेतु आवेदन नहीं किया है/सहमति नहीं दी है।

4. विकास अनुबन्ध निष्पादन

- (1) लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु सम्बन्धित भू-स्वामियों से आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों के मध्य रु. 100 (रुपये एक सौ मात्र) के स्टाम्प पेपर पर (निर्धारित प्रपत्र पर)पंजीकृत विकास अनुबन्ध (रजिस्टर्ड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) हस्ताक्षरित किया जाएगा, जिसका व्यय शासकीय अभिकरण द्वारा वहन किया जाएगा। पंजीकृत विकास अनुबन्ध पर स्टाम्प ड्यूटी एवं निबन्धन शुल्क देय नहीं होंगे। विकास अनुबन्ध हेतु निर्धारित प्रपत्र **परिशिष्ट-2** पर संलग्न है।
- (2) शासकीय अभिकरण तथा भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित होने वाले विकास अनुबन्ध के अन्तर्गत यह प्राविधानित होगा कि लैण्ड पूलिंग स्कीम के अधीन दोनों पक्ष सहमत हैं और इस योजना में दोनों पक्षों की सहभागिता है। उक्त विकास अनुबन्ध हस्ताक्षरित होने की तिथि से सम्पूर्ण योजनावधि तक प्रभावी रहेगा और उभय पक्ष की सहमति से इसमें वृद्धि भी की जा सकेगी। विकास अनुबन्ध के अनुसार भू-स्वामियों/किसानों की भूमि परियोजना अवधि के लिए अस्थायी रूप से शासकीय अभिकरण के पक्ष में हस्तान्तरित रहेगी, ताकि परियोजना के विकास/निर्माण कार्य पूर्ण करने में कोई कठिनाई न हो। अनुबन्ध निष्पादित होने के उपरान्त भू-स्वामी को लैण्ड पूलिंग स्कीम से परित्याग का अधिकार नहीं होगा।
- (3) विकास अनुबन्ध निष्पादन के पश्चात् योजना के संचालन हेतु शासकीय अभिकरण की अभियंत्रण एवं भू-अर्जन विभाग की संयुक्त टीम द्वारा सम्बन्धित भू-स्वामियों से भारमुक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त किया जाएगा।

5. नियोजन के मानक एवं प्रक्रिया

- (1) "एक्सप्रेसशन ऑफ इंट्रेस्ट" के प्रकाशन के शीघ्र पश्चात शासकीय अभिकरण द्वारा संबंधित भू-स्वामियों से परामर्श के आधार पर 180 दिन के अंदर ड्राफ्ट लैण्ड पूलिंग

स्कीम तैयार की जाएगी, जिसके अन्तर्गत भू-अर्जन अधिनियम के अधीन/अन्य विकल्पों के माध्यम से अर्जित की जाने वाली भूमि को भी शामिल किया जाएगा। ड्राफ्ट लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु बेस-मैप निम्न प्रक्रियानुसार तैयार किया जाएगा:-

- (क) लैण्ड पूलिंग स्कीम से आच्छादित राजस्व ग्रामों के मानचित्रों का डिजिटलाइजेशन तथा भूमि के खसरा संख्याओं एवं क्षेत्रफल का विवरण तैयार करना।
 - (ख) योजना हेतु चयनित स्थल का टोटल स्टेशन/अन्य उपयुक्त पद्धति के माध्यम से सर्वेक्षण। संबंधित भू-स्वामियों को सर्वेक्षण के समय उपस्थित रहने हेतु सूचित किया जाएगा।
 - (ग) सर्वे मानचित्र पर सजरा मानचित्र का 'सुपरइम्पोजिशन' करते हुए योजनान्तर्गत शामिल खसरा संख्याओं एवं उनके क्षेत्रफल विवरण तथा बेसमैप दोनों की पुष्टि के उपरान्त भू-स्वामियों की अंतिम सूची तैयार करना।
- (2) प्रस्तावित लैण्ड पूलिंग स्कीम के संबंध में शासकीय अभिकरण द्वारा विस्तृत विवरण तैयार किया जाएगा, जिसमें कॉस्ट-बेनिफिट एनालिसिस, अनुरक्षण व्यय तथा यूजर चार्जेज के अतिरिक्त निम्न विवरण भी शामिल होंगे:-
- (क) योजना की मुख्य विशेषताओं के संबंध में एक व्याख्यात्मक टिप्पणी, जिसके अंतर्गत पहुंच की सुविधा, पेयजल स्रोत, जल-निकासी की व्यवस्था सीवेज उपचार व्यवस्था, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट, रेन वाटर हार्वेस्टिंग, वाटर रीसाइक्लिंग, आदि का विवरण शामिल हो।
 - (ख) स्थल का 'की-प्लान' जो न्यूनतम 1:10,000 के पैमाने पर हो और जिसके अंतर्गत प्रस्तावित स्थल की सीमाएं आस-पास के विकास निर्माण एवं चारों ओर की भौगोलिक स्थलाकृतियां दर्शायी गई हों।
 - (ग) लैण्ड पूलिंग स्कीम के लिए प्रस्तावित स्थल का सर्वे प्लान, जो न्यूनतम 1:1000 के पैमाने पर हो, जिसके अंतर्गत 30 मीटर के अंतराल पर 'स्पॉट लेवल' और जहां आवश्यक हो 'कन्टूर लाईन' दर्शायी गयी हों। इसके अतिरिक्त स्थल की सीमाएं एवं उसकी मापें तथा स्थल की सीमा से 100 मीटर की दूरी के अंदर विद्यमान सड़कों की स्थिति, भवन एवं परिसर तथा स्थल तक विद्यमान पहुंच मार्ग की स्थिति दर्शायी गई हो।
 - (घ) योजना का ले-आउट प्लान न्यूनतम 1:1000 के पैमाने पर जो भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जाएगा, जिसके अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगों यथा-सड़कें, साइकल ट्रैक्स एवं फुटपाथ, पार्क एवं खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाओं तथा अवस्थापना सुविधाओं (जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, आदि) के लिए प्राविधान, भूखण्डों के आकार एवं उपयोग, सेट-बैक लाईन्स, लैण्डस्केप प्लान, आदि शामिल किये जाएंगे। योजना के ले-आउट प्लान में निम्न के सम्बन्ध में विशेष रूप से प्राविधान किए जाएंगे:-
 - (i) योजनान्तर्गत यदि महायोजना में ग्रीन बेल्ट, पार्क एवं खुले स्थल, आदि के लिए आरक्षित भूमि आ रही हो, तो ऐसी भूमि के क्षेत्रफल को छोड़कर योजना

की अवशेष भूमि के सापेक्ष भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के मानकों के अनुसार पार्क एवं खुले स्थलों का प्राविधान करना अनिवार्य होगा। वर्तमान प्राविधानों के अनुसार पार्क एवं खुले क्षेत्रों के लिए न्यूनतम 15 प्रतिशत भूमि आरक्षित किये जाने की व्यवस्था है।

- (ii) योजनान्तर्गत सौर ऊर्जा के उपयोग (विशेषकर स्ट्रीट-लाइटिंग) को प्रोत्साहित किया जाएगा तथा कूड़े से ऊर्जा उत्पादन करने हेतु भी प्रयास किए जाएंगे।
 - (iii) योजनान्तर्गत सृजित सभी प्रकार के भूखण्डों में भवन निर्माण एवं विकास उपविधि की व्यवस्थानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा।
 - (iv) लैंड पूलिंग स्कीम को 'स्मार्ट सिटी' के आधार पर विकसित किए जाने का प्रयास किया जाएगा।
- (च) प्रस्तावित सड़कों के क्रॉस सेक्शन्स, ड्रेनेज, सीवरेज, यूटिलिटी डक्ट, साईकल-ट्रैक्स एवं फुटपाथ की चौड़ाई, पार्क एवं खुले क्षेत्र, बिजली के खम्भों की स्थिति एवं सड़कों से संबंधित अन्य कार्यों के विवरण दर्शाए गए हों।
- (छ) सर्विसेज प्लान, जिसके अंतर्गत सीवरेज, स्टार्म वाटर ड्रेनेज, जलापूर्ति के डिजाइन एवं विशिष्टियां और उनके निस्तारण की प्रणाली तथा अन्य सार्वजनिक स्वास्थ्य सेवाओं की स्थिति दर्शायी गई हो।
- (ज) विद्युत-आपूर्ति (स्ट्रीट लाइट सहित) के विस्तृत डिजाइन एवं विशिष्टियां।
- (3) शासकीय अभिकरण द्वारा ड्राफ्ट लैंड पूलिंग स्कीम की सार्वजनिक प्रदर्शनी लगाकर सम्बन्धित भू-स्वामियों से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और उनकी सुनवाई एवं निस्तारण के उपरान्त योजना में आवश्यकतानुसार संशोधन करते हुए उसे अंतिम रूप दिया जाएगा।
- (4) ड्राफ्ट लैंड पूलिंग स्कीम का बोर्ड से अनुमोदनोपरान्त 15 दिन के अंदर शासकीय अभिकरण द्वारा इसकी सूचना समाचार-पत्रों में प्रकाशित की जाएगी और विभागीय वेबसाइट पर भी अपलोड किया जाएगा।
- (5) अनुमोदित लैंड पूलिंग स्कीम के प्रकाशन की तिथि से 60 दिन के अन्दर शासकीय अभिकरण द्वारा स्थल पर सड़कों का डिमार्केशन एवं पुनर्गठित भूखण्डों की सीमाएं तथा अन्य उपयोगों हेतु आरक्षित भूमि का चिन्हांकन किया जाएगा।
- 6. भू-स्वामियों के भूमि अंश का निर्धारण एवं अनुमन्य उपयोग**
- (1) नगर के आकार एवं स्थिति, योजना स्थल की स्थिति, महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग, अनुमन्य एफ.ए.आर., विकास कार्यों के स्तर तथा योजना की 'फाइनेन्शियल वायबिलिटी' को दृष्टिगत रखते हुए भू-स्वामियों एवं शासकीय अभिकरण के अंश का निर्धारण स्थानीय स्तर पर शासकीय अभिकरण द्वारा किया जाएगा। परन्तु भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में निःशुल्क दी जाने वाली आन्तरिक एवं बाह्य रूप से विकसित भूमि उनके द्वारा पूल की गयी भूमि के 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी, जिसका उपयोग आवासीय होगा।

- (2) भू-स्वामियों की मांग पर उक्त 25 प्रतिशत की अधिकतम 5 प्रतिशत भूमि अलग भूखण्डों के रूप में मिश्रित उपयोग हेतु इस प्रतिबन्ध के अधीन आवंटित की जा सकेगी कि भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 30 वर्ग मीटर एवं अधिकतम 150 वर्ग मीटर होगा तथा इच्छुक भू-स्वामी को मिश्रित उपयोग का केवल एक ही भूखण्ड आवंटित किया जाएगा। इस प्रकार ऐसे भू-स्वामी, जिनके द्वारा पूल की गयी भूमि के सापेक्ष अधिकतम 600 वर्ग मीटर विकसित भूमि प्राप्त हो रही हो, को मिश्रित उपयोग का अधिकतम 30 वर्ग मीटर का एक भूखण्ड आवंटित किया जा सकेगा। शासकीय अभिकरण द्वारा मिश्रित उपयोग हेतु अलग पाकेट में भूमि नियोजित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत **परिशिष्ट-3** में दी गयी व्यवसायिक क्रियाएं भू-तल पर अनुमन्य होंगी, जबकि अनुवर्ती तलों का उपयोग आवासीय होगा। स्थल विशेष की लोकेशन, 'फाइनेन्शियल वायबिलिटी' तथा भू-स्वामियों की सहमति के आधार पर शासकीय अभिकरण द्वारा इच्छुक भू-स्वामियों को अन्य उपयोगों के पुनर्गठित भूखण्ड भी आवंटित किये जा सकेंगे, बशर्त ऐसे भूखण्डों की संख्या एवं क्षेत्रफल, आदि प्रभावी नियोजन मानकों/भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार अनुमन्य अधिकतम सीमान्तर्गत हों।

भू-स्वामियों द्वारा ग्रुप हाउसिंग का विकल्प देने पर उनके द्वारा पूल की गयी भूमि के सापेक्ष ग्रुप हाउसिंग के लिए भी भूखण्ड आवंटित किए जा सकेंगे, जिसका क्षेत्रफल प्राधिकरण स्तर पर निर्धारित किया जाएगा, परन्तु ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 2000 वर्ग मीटर से कम नहीं होगा। उक्त के दृष्टिगत योजनान्तर्गत प्लॉट, ग्रुप हाउसिंग एवं मिश्रित उपयोग के भूखण्डों की संख्या एवं क्षेत्रफल का नियोजन भू-स्वामियों की मांग के मूल्यांकन के आधार पर किया जाएगा।

- (3) शासकीय अभिकरण द्वारा अपने अंश की भूमि पर व्यावसायिक उपयोग हेतु 5 प्रतिशत भूमि नियोजित की जा सकेगी, जिसका आवंटन/निस्तारण प्रचलित नियमों के अनुसार किया जाएगा।
- (4) लैंड पूलिंग स्कीम में शामिल भू-स्वामी को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में देय भूमि के आवंटन के उपरांत यदि उसकी भूमि का कुछ अंश शेष रह जाता है, तो सम्बन्धित भू-स्वामी को उक्त अंश का प्रतिकर देय होगा।
- (5) पुनर्गठित भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भू-स्वामी द्वारा यथास्थिति आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा।
- (6) लैंड पूलिंग स्कीम में शामिल कोई भू-स्वामी यदि स्वयं के निर्मित भवन में रहता है अथवा उसकी भूमि पर कोई अचल परिसम्पत्ति विद्यमान हो, तो ऐसी सम्पत्ति का भू-अर्जन अधिनियम की व्यवस्थानुसार मूल्यांकन करते हुए सम्बन्धित भू-स्वामी को इस शर्त के अधीन प्रतिकर देय होगा कि प्रतिकर की सम्पूर्ण धनराशि प्राप्त होने के पश्चात् 6 माह में भवन/निर्माण रिक्त करना होगा। ऐसे भू-स्वामी को उसकी भूमि के अनुपात में अन्य भू-स्वामियों की भांति न्यूनतम 25 प्रतिशत विकसित भूमि निःशुल्क आवंटित की जाएगी।
- (7) लैंड पूलिंग स्कीम में शामिल प्रत्येक भू-स्वामी के स्वामित्व की मूल भूमि का सजरा मानचित्र के आधार पर खसरावार क्षेत्रफल एवं कुल क्षेत्रफल का विवरण तथा योजना के ले-आउट प्लान के अनुसार भूखण्ड नम्बरिंग प्लान एवं उसे सजरा मानचित्र पर

‘सुपरइम्पोज’ करने के उपरान्त प्रत्येक भू-स्वामी को देय विकसित भूमि अंश के क्षेत्रफल के बराबर पुनर्गठित भूखण्ड, सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि का विवरण निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-4) पर तैयार किया जाएगा, जिसके आधार पर राजस्व अभिलेखों में अन्तरण किया जाएगा।

7. योजना की कॉस्टिंग, वित्त-पोषण एवं क्रियान्वयन

- (1) विकसित भूमि का मूल्यांकन शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति/1998, दिनांक 20.11.1999 (परिशिष्ट-5) द्वारा जारी कॉस्टिंग गाईडलाईन्स (समय-समय पर शासन/अभिकरण द्वारा यथासंशोधित) के अनुसार किया जाएगा और योजना की सेक्टर दर (आवासीय दर) निर्धारित की जायेगी।
- (2) योजना की ‘फाइनेन्शियल वायबिलिटी’ निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-6) पर आगणित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत प्रत्येक भू-स्वामी की लैण्ड होल्डिंग का क्षेत्रफल एवं उसकी भूमि के वर्तमान मूल्य का आकलन, सार्वजनिक उपयोगों एवं अवस्थापना सुविधाओं के अन्तर्गत नियोजित क्षेत्रफल, शासकीय अभिकरण का अंश, भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में प्राप्त होने वाली भूमि एवं उसका मूल्य, विकास कार्यों की लागत, भूमि की इन्फ्रीमेन्टल वैल्यू, भू-स्वामियों द्वारा वहन की जाने वाली अवस्थापना विकास कार्यों की लागत तथा उसके समतुल्य भूमि क्षेत्रफल, आदि का विवरण शामिल होगा।
- (3) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत भू-स्वामियों से चूंकि विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा, अतः योजनान्तर्गत समेकित प्रत्येक भूमि के अनुपातिक भाग में से ‘कास्ट इक्विवेलेण्ट लैण्ड’ को योजना की सड़कों, अवस्थापना सुविधाओं एवं सार्वजनिक उपयोगों के प्राविधान में होने वाले व्यय के लिए वित्त पोषण के रूप में उपयोग किया जाएगा।
- (4) योजना के विकास कार्य शासकीय अभिकरण द्वारा स्वयं कराए जाएंगे अथवा निष्पक्ष एवं पारदर्शी प्रक्रिया अपनाते हुए बिडिंग के माध्यम से ख्याति प्राप्त संस्थाओं का चयन कर उनसे भी कराये जा सकते हैं, जो योजना की पर्यावरणीय स्वीकृति की तिथि से 03 वर्ष की अवधि में पूर्ण करने होंगे। परियोजना अवधि में विस्तार की आवश्यकता होने पर 25 एकड़ तक की योजना के लिए आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष, विकास प्राधिकरण की अनुमति से तथा उससे अधिक क्षेत्रफल की योजनाओं हेतु बोर्ड के अनुमोदन से विस्तार अनुमन्य होगा। भू-स्वामियों को आवंटित पुनर्गठित भूखण्डों का विकास प्राथमिकता के आधार पर किया जाएगा।
- (5) लैण्ड पूलिंग स्कीम के विकास कार्य पूर्ण हो जाने पर शासकीय अभिकरण द्वारा नियमानुसार पूर्णता प्रमाण-पत्र जारी किया जाएगा।

8. भूमि का हस्तान्तरण एवं स्टाम्प ड्यूटी की देयता

- (1) शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित विकास अनुबन्ध के क्रम में योजना के ले-आउट प्लान के अनुमोदनोपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा 06 माह के अन्दर भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों का आवंटन पारदर्शी प्रक्रिया अपनाते हुए लॉटरी के माध्यम से किया जाएगा, किन्तु आवंटित भूखण्डों का भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र / कब्जा योजनान्तर्गत विकास कार्य पूर्ण होने की तिथि से 03 माह में दिया जाएगा। मुख्य मार्ग (12 मीटर एवं अधिक चौड़ा) पर स्थित भूमि के स्वामियों को योजनान्तर्गत आवंटित किये

जाने वाले कुल पुनर्गठित भूखण्डों में से अधिकतम 25 प्रतिशत भूखण्ड योजना के मुख्य मार्ग पर लॉटरी के माध्यम से ही आवंटित किये जाएंगे। लॉटरी के समय न्यूनतम एक-तिहाई भू-स्वामियों की उपस्थिति अनिवार्य होगी।

- (2) भू-स्वामियों के प्रस्ताव/सहमति के आधार पर उनको आवंटित पुनर्गठित भूखण्डों को अधिकतम एक वर्ष के अन्दर प्रशासनिक व्यय घटाते हुए शासकीय अभिकरण द्वारा क्रय किया जा सकेगा, जिस पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं होगी। इसके अतिरिक्त भू-स्वामियों को आवंटित विकसित भूखण्डों के विक्रय में शासकीय अभिकरण द्वारा सुविधाप्रदायक की भूमिका भी निभाई जाएगी।
- (3) योजनान्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल, अवस्थापना सुविधाएं तथा सामुदायिक सुविधाओं के लिए आरक्षित भूमि व शासकीय अभिकरण का अंश उनके पक्ष में निःशुल्क हस्तान्तरित किया जाएगा, जो शासकीय अभिकरण में भारमुक्त निहित हो जाएगी। लॉटरी के उपरान्त शासकीय अभिकरण द्वारा सम्बन्धित भू-स्वामियों को निर्धारित प्रपत्र (परिशिष्ट-7) पर "लैण्ड पूलिंग ऑनरशिप सर्टिफिकेट" जारी किया जाएगा, जो कि पुनर्गठित भूखण्ड के अधिकार का प्रमाण होगा और जिसके आधार पर आवश्यकतानुसार सम्बन्धित विभागों के अभिलेखों में भू-स्वामित्व सम्बन्धी प्रविष्टियां अंकित कराये जाने की कार्यवाही की जा सकेगी, जिस हेतु स्टाम्प शुल्क देय नहीं होगा। विकसित भूमि/भूखण्डों का मूल आवंटियों/शासकीय अभिकरण द्वारा अग्रेत्तर विक्रय/हस्तान्तरण किए जाने पर नियमानुसार स्टाम्प शुल्क देय होगा।
- (4) भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित/हस्तान्तरित की जाने वाली आन्तरिक एवं वाह्य रूप से विकसित भूमि के सापेक्ष भू-स्वामी द्वारा कोई विकास शुल्क देय नहीं होगा, न ही शासकीय अभिकरण के पक्ष में निःशुल्क हस्तान्तरित भूमि के एवज में भू-स्वामियों को कोई प्रतिकर देय होगा।

9. भू-स्वामियों को फसल एवं पुनर्वासन हेतु मुआवजा

- (1) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत शामिल भू-स्वामियों को विकसित भूखण्ड प्राप्त होने तक क्षतिपूर्ति के आधार पर मुआवजा (फसल एवं पुनर्वासन हेतु) दिया जाएगा, जो रु. 5000 (रूपये पांच हजार मात्र) प्रति एकड़ प्रति माह होगा। फसल एवं पुनर्वासन हेतु देय मुआवजे के अतिरिक्त भू-स्वामियों को इस नीति की व्यवस्थानुसार आवंटित मिश्रित उपयोग के भूखण्डों पर नियमानुसार व्यवसायिक क्रियाएं अनुमन्य होंगी, ताकि रोजगार के अवसर सृजित हो सकें। भू-स्वामियों को फसल एवं पुनर्वासन हेतु मुआवजे के रूप में दी जाने वाली धनराशि योजना की कॉस्टिंग में शामिल की जाएगी।
- (2) सीमान्त कृषक को उसकी भूमि के सापेक्ष यदि न्यूनतम 30 वर्ग मीटर का पुनर्गठित भूखण्ड उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, तो ऐसे किसानों के अंश में आने वाली भूमि को शासकीय अभिकरण द्वारा सेक्टर दर पर क्रय किया जा सकेगा अथवा शासकीय अभिकरण द्वारा प्रथम आवंटन हेतु निर्धारित विक्रय दर पर अतिरिक्त भूमि (ताकि भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 30 वर्ग मीटर हो जाए) आवंटित की जा सकेगी।

स्पष्टीकरण:

भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 की धारा-3 (न) के अनुसार 'सीमान्त कृषक' का तात्पर्य ऐसे खेतिहर से है, जो 1.0 हेक्टेयर तक की असिंचित भूमि या 0.5 हेक्टेयर तक की सिंचित भूमि धारण करता है।

10. ग्रामीण आबादियों का विकास

लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत जिन ग्राम पंचायतों की भूमि का उपयोग किया जाए, ऐसे ग्रामों के विकास एवं साफ-सफाई हेतु व्यवस्था सुनिश्चित की जाएगी। इस सम्बन्ध में ग्रामीण आबादियों के विकास से सम्बन्धित शासनादेश संख्या 2157/आठ-1-11-184 विविध/2010, दिनांक 22.7.2011 की व्यवस्थानुसार जिन राजस्व ग्रामों की भूमि लैण्ड पूलिंग स्कीम में शामिल की जा रही है, ऐसी ग्रामीण आबादियों के विकास हेतु योजना के कुल क्षेत्रफल पर रु. 1.0 लाख प्रति एकड़ की दर से, जिसे आयकर विभाग, भारत सरकार के मूल्य सूचकांक के आधार पर पुनरीक्षित किया जाएगा, धनराशि आरक्षित करते हुए आवश्यकतानुसार बुनियादी सुविधाओं यथा-ड्रेनेज, स्ट्रीट-लाइटिंग, कूड़ा-निस्तारण इत्यादि का प्राविधान/सम्बर्द्धन किया जाएगा तथा उक्त धनराशि को योजना की कॉस्टिंग में शामिल किया जाएगा।

11. विकसित योजना की सेवाओं का रख-रखाव

लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत विकसित सेवाओं का उ.प्र. नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-34 के अनुसार स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनका रख-रखाव उक्त अधिनियम की धारा-33 (4ए) की व्यवस्थानुसार शासकीय अभिकरण द्वारा किया जाएगा। पुनर्गठित भूखंडों के भू-स्वामियों/पुनर्गठित भूखण्डों के क्रेताओं द्वारा संबंधित अभिकरणों को सामान्य अवस्थापना सुविधाओं यथा-सड़क, स्ट्रीट- लाइट, सॉलिड वेस्ट मैनेजमेंट, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट, जलापूर्ति, पार्क एवं खुले स्थल तथा अन्य जनसुविधाओं के अनुरक्षण एवं रख-रखाव हेतु नियमानुसार यूजर चार्जेज देय होंगे।

12. शासकीय अभिकरण द्वारा लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु भूमि जुटाव, नियोजन एवं प्रबन्धन के लिए जी.आई.एस. आधारित पारदर्शी ऑनलाईन प्रणाली विकसित की जाएगी।

13. लैण्ड पूलिंग स्कीम के क्रियान्वयन हेतु शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों के मध्य हस्ताक्षरित विकास अनुबन्ध से सम्बन्धित अथवा अन्य किसी विवाद के समाधान हेतु शासन द्वारा आरबीट्रेसन एण्ड कान्सीलेशन एक्ट, 1996 के प्राविधानों के अधीन सम्बन्धित मण्डल के मण्डलायुक्त को आरबीट्रेटर नियुक्त किया जाएगा।

संलग्नक—उपरोक्तानुसार।

लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु आवेदन एवं शपथ-पत्र

सेवा में,

आवास आयुक्त,
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/

उपाध्यक्ष,
.....विकास प्राधिकरण/

अध्यक्ष,
.....विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।

विषय: लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु आवेदन एवं शपथ-पत्र।

महोदय,

मैं/हम ग्रामतहसील.....एवं जिला....., उत्तर प्रदेश में स्थित भूमि, जिसका विवरण अनुसूची-1 में दिया गया है, के स्वामी हैं। मैं/हम उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या.....दिनांक.....द्वारा जारी लैण्ड पूलिंग नीति की व्यवस्थानुसार शासकीय अभिकरण (आवास एवं विकास परिषद/..... विकास प्राधिकरण/.....विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण) के साथ लैण्ड पूलिंग स्कीम में स्वेच्छा से सहभागिता करने हेतु सहमत हैं।

2. अनुसूची-1 में उल्लिखित भूमि का स्वामित्व मेरे/हमारे पक्ष में होने के प्रमाणस्वरूप भू-स्वामित्व से सम्बन्धित दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति आवेदन-पत्र के साथ संलग्न हैं, जिसकी मूल प्रतियां मांग करने पर उपलब्ध करा दी जाएंगी।
3. अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर मेरा/हमारा निर्विवादित स्वामित्व एवं कब्ज़ा है तथा इस भूमि के स्वामित्व/कब्ज़ा/अन्य हितों के सम्बन्ध में किसी न्यायालय में कोई सिविल वाद लम्बित नहीं है।
4. शासकीय अभिकरण द्वारा पुनर्गठित भूखण्डों का आवन्तन करने तक लैण्ड पूलिंग स्कीम में दी गई भूमि को किसी प्रकार के अतिक्रमण से मुक्त रखने का उत्तरदायित्व मेरा/हमारा होगा। यदि भू-स्वामियों को वापस की गई भूमि पर कालान्तर में कोई विवाद/अतिक्रमण होता है, तो इस हेतु शासकीय अभिकरण उत्तरदायी नहीं होंगे।
5. मेरे/हमारे द्वारा लैण्ड पूलिंग स्कीम नीति के समस्त प्राविधानों का अध्ययन कर लिया गया है एवं भली-भांति समझ लिया है। मैं/हम विकास की प्रक्रिया में सहभागी बनना चाहते हैं और इस प्रयोजनार्थ हम अपनी भूमि, जिसका विवरण अनुसूची-1 में दिया है, को लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु शासकीय अभिकरण के पक्ष में समर्पित करने को तैयार हैं।
6. मैं/हम लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत अपनी मूल भूमि के सापेक्ष शासकीय अभिकरण द्वारा विकसित एवं पुनर्गठित भूखण्डों के आवन्तन हेतु सहमत हैं।

7. मैंने/हमने अपनी पूर्ण चेतना और विश्वास के साथ लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत सहभागिता करने का निर्णय लिया है तथा मुझे/हमें प्रचलित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्व्यवस्थापन में उचित प्रतिकर और पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013 (अधिनियम संख्या 30, सन्, 2013) के अधीन किसी प्रकार का दावा, नकद मुआवजा अथवा अन्य लाभ प्राप्त करने का कोई अधिकार नहीं होगा।
8. यदि हमारे प्रत्यावेदन/आश्वासन असत्य पाए जाते हैं और/अथवा भू-स्वामित्व से सबन्धित किसी विधिक दोष के कारण शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि उनके कब्जे से वापस जाती है, तो ऐसी दशा में शासकीय अभिकरण को होने वाली हानि की भरपाई के लिए मैं/हम उत्तरदायी होंगे तथा इस हेतु शासकीय अभिकरण को इस प्रकार के किसी भी लागत, क्षति, हानि के विरुद्ध सुरक्षित, हानिरहित रखने एवं क्षतिपूर्ति करने की वचनबद्धता देते हैं।
9. मैं/हम कभी भी शासकीय अभिकरण के कब्जे के भूमि अंश को चुनौती नहीं देंगे और न ही शासकीय अभिकरण अथवा उनके संस्था/ठेकेदार द्वारा भूमि पर निर्माण के विरुद्ध कोई आदेश प्राप्त करेंगे।

घोषणा

मैं/हम, निम्नलिखित:-

नाम	सुपुत्र/सुपुत्री	आयु	निवास का पता

प्रमाणित किया जाता है कि इस प्रपत्र में दी गई सूचना सत्य और सही है। मेरे/हमारे द्वारा दी गई सहमति हमारी जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य और सही है और इसमें कोई भी बात छिपाई नहीं गई है। मैं/हम पूर्ण चेतना के साथ कहना चाहते हैं कि लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत मैंने/हमने स्वयं भागीदार बनने का विकल्प दिया है। इसमें किसी व्यक्ति अथवा अभिकरण द्वारा किसी प्रकार का दबाव, बल अथवा अनुचित प्रभाव नहीं डाला गया है। मैं/हम लैण्ड पूलिंग स्कीम के प्राविधानों के पालन हेतु इस शपथ-पत्र से वचनबद्ध हैं और हम घोषणा करते हैं कि मेरे/हमारे द्वारा दिया गया विकल्प अटल है।

प्रार्थी:

भू-स्वामी का नाम	हस्ताक्षर

स्थान:-

दिनांक:-

अनुसूची-1

क्र. सं.	भू-स्वामी का नाम	राजस्व ग्राम, तहसील एवं जिला	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (एकड़)

संलग्न दस्तावेज:-

1. सजरा मानचित्र पर भूमि की स्थिति।
2. भू-स्वामित्व प्रमाण-पत्र (सेल डीड) की प्रमाणित प्रति।
3. भू-स्वामी के आधार कार्ड की स्वप्रमाणित प्रति।

Development Agreement for Implementation of Land Pooling Scheme

This Development Agreement is made and executed on this day of(month),(year), at(place), by and between: Shri., S/o Shri, aged aboutyears, occupation:....., R/o.....(Hereinafter called as "Party No.1")

AND

The U.P. Housing and Development Board/..... Development Authority/.....Special Area Development Authority, a statutory body constituted under the provisions of the U.P. Housing and Development Board Act, 1965/the Uttar Pradesh Urban Planning and Development Act, 1973/The U.P. Special Area Development Authority Act, 1986, as the case may be (Hereinafter called as "Party No.2") having its office at

The expressions, "Party No.1" and "Party No.2" shall mean and include their legal heirs, legal representatives, assignees, administrators, successors in interest etc. wherever the context permits.

Whereas, the Housing and Urban Planning Department, Government of Uttar Pradesh vide Government Order No., dated..... has issued the Land Pooling Scheme Policy to be implemented by the Party No.2.

Whereas the Party No. 2 has powers under the above Government Order empowering them to undertake and develop Land Pooling Scheme within their notified planning area.

Whereas,(Name) is the original land owner and possessor of land admeasuringAcres in Khasra Nos..... situated atVillage anddistrict, Uttar Pradesh (Hereinafter referred to as "Schedule 'A' property").

Whereas the Party No.1 and Party No. 2 have agreed for the handing over and taking over of Schedule 'A' property and Party No. 1 has agreed for his/her share of re-allotment of re-constituted plot/s as determined in Land Pooling Scheme in lieu of contribution of the land by the Party No. 1 to the Party No. 2.

Whereas, Party No. 1 after pursuing the Land Pooling Scheme Policy issued vide Government Order No.....datedhas understood the same and decided to pool the Schedule 'A' Property in the Land Pooling Scheme.

NOW THIS DEVELOPMENT AGREEMENT WITNESSETH AS FOLLOWS:

NOW THEREFORE, the Party No. 1 do hereby agree with the Party No. 2 as follows:

1. That the Party No. 1 shall handover the land as per the Schedule 'A' Property to the Party No. 2 to earmark the land for various uses under Land Pooling Scheme.
2. That if the Party No.2 desires that it is necessary to take immediate possession of the land under Land Pooling Scheme area even though there is a standing crop on it, the Party No. 2 shall be entitled to do so.
3. That the Party No.1 shall not claim any compensation towards crop and rehabilitation in addition to the amount specified in the Land Pooling Policy.
4. That the Party No.2 shall be competent to alter the boundaries, develop and make requisite changes in the land pool area as per terms of this agreement.
5. That the Party No.1 further agrees that they will not claim for payment of compensation in any court of law and will not be entitled to file any petitions and such petition if filed shall be void and illegal and that they shall abide by the orders of the Party No. 2.
6. That the Party No. 1 hereby declare and assure the Party No. 2 that there are no encumbrances, prior agreements, joint family interests, leases/licenses, loans, charges or attachments over the Schedule 'A' Property as on date and that they have not incurred or knowingly suffered any liability or obligation in respect thereof and that there are no other person(s) having any interest in the Schedule 'A' Property, except the Party No. 1 herein and further covenant to indemnify the Party No. 2 and to keep indemnified the Party No. 2 from all losses that may be caused due to any defect in the title of the Party No. 1 or otherwise. If there are any third party claims, the Party No. 1 shall alone be liable to settle the same on their own cost and if they fail to settle the same within reasonable time, the Party No. 2 shall be entitled, without being bound, to settle such claims on such terms as the Party No. 2 may deem proper and expedient and at the cost of the Party No. 1, which shall be binding on the Party No. 1. The Party No. 1 alone shall be liable for furnishing all the information and documents and answer the queries required for scrutiny of title or for demarcation of boundaries, etc. in respect of Schedule 'A' Property. Party No. 1 further undertakes that it shall alone be responsible for defects, if any, in the title or any third party claim or institution claims, bank claims or any other claims or any prior agreements, if any, by the third parties and their claims or any litigations shall also make good of the same to his own cost and the Party No. 2 shall not be responsible for the same with regard to the title over the land.

7. That the Party No. 1 hereby grant the irrevocable rights to the Party No. 2 and authorize and empower it to enter into and develop the Schedule 'A' Property under Land Pooling Scheme, subject to other terms and conditions of this Agreement.
8. That the Party No. 1 hereby permits Party No. 2 to undertake the physical survey within its lands/premises for preparing the Land Pooling Scheme of the land comprised in the Schedule 'A' Property.
9. That the Party No. 1 will not sell the land in his/her possession after signing this Agreement till the completion of the Land Pooling Scheme.
10. That the Party No. 1 shall not with draw from the Land Pooling Scheme after signing of this agreement.
11. That the Party No. 2 shall be entitled to include any other land for the purpose of developing the same along with the Schedule 'A' Property, without any further reference to the Party No. 1, on such terms as the Party No. 2 may deem it expedient and enter into agreement with third parties.
12. That the Party No. 2 shall develop Schedule 'A' property as Land Pooling Scheme and all the original plots may be reconstituted and reshaped in a manner appropriate for the planned development.
13. That the Party No. 2 shall be entitled to do and is hereby authorized to approach the government, State, Central or Local or other Authorities/Agencies for the purpose of any permission, grant, service connection etc., and for the purpose of carrying out the development works in respect of Schedule 'A' Property.
14. That the cost of Land Pooling Scheme shall comprise of land cost, infrastructure cost and other administrative charges. The components of infrastructure will include roads with street-lighting, drainage, water supply, sewerage lines and sewerage treatment facility, solid waste disposal, development of open spaces, plantation and Rain Water Harvesting, etc. These may change subject to requirements on ground.
15. That the extent of respective shares after final approval of Land Pooling Scheme by the Party No.2 will be determined based on net area available after deducting circulation spaces, open spaces, social amenities and share of Party No.2 to meet the expenditure of roads and civic infrastructure, administrative and legal costs and other expenditure for developing public amenities in accordance with the provision of the final Land Pooling Scheme.
16. That the land shall be appropriated from each original plot and will be used to provide for various components of development as per norms of the applicable Building Bye-laws as amended from time to time.

Provided that the minimum share of the Party No. 1 as developed residential land in the form of reconstituted plots shall not be less than 25 percent of his/her original land/plot area. The use of reconstituted plots shall be determined by the Party No.2 in accordance with the provisions of the Land Pooling Policy. However, keeping in view the location of the scheme and financial viability, the Party No.2 with the consent of land owners may determine the use of reconstituted plots for other purposes subject to the condition that the number and area of such plots shall be within the maximum permissible limit of the applicable planning norm/Building Bye-laws.

17. That in case any participating land owner has been residing in his own house, then compensation to such owner shall be permissible as per the Right to Fair Compensation, Transparency in Land Acquisition, Rehabilitation and Resettlement Act, 2013 subject to the condition that he will vacate the house within 6 months from the date of receiving full amount. Minimum 25 percent developed residential land in the form of reconstituted plots shall also be allotted to him free-of-cost in proportion to his original land holding.
18. That the financial viability of the Land Poling Scheme shall be calculated by the Party No. 2 on the prescribed format indicating names of all the land owners, revenue village and Khasra number, total area of each land owner, present value of land, area reserved for roads, parks/open spaces, services and other community facilities, share of Party No.2, share of Party No.1 as reconstituted plots and their value after development, cost of infrastructure development, incremental value of developed land and cost-equivalent land towards provision of infrastructure facilities.
19. That the Land Pooling Scheme layout plan shall be super-imposed on the Sajra plan and details of land ownership in respect of every land owner participating in the land pooling scheme shall be prepared in the prescribed format indicating the name of revenue village, Tehsil and District, Khasra numbers and their area, proposed allocation of reconstituted plots along with their area and permissible use, land earmarked for roads, parks and open spaces, community facilities and the share of Party No. 2. Accordingly, entry will be made in the records of concerned departments.
20. That neither the Party No.1 shall pay any development fee or other charges in lieu of reconstituted plots allotted to them nor the Party No.2 shall pay any compensation towards the land transferred free-of cost by the Party No.1 in favour of party No.2.
21. That the Party No.2 shall publish the draft land Pooling Scheme in local news papers for inviting objections/suggestions and finalize it after hearing/disposal of the objections/suggestions received.

22. That the Final Land Pooling Scheme shall be published in the newspapers and uploaded on the departmental website within 15 days after approval from the Board of the Party No. 2 and development/building permissions shall be issued for the designated use of reconstituted plots in accordance with applicable Building Bye-laws as amended from time to time.
23. That the Party No.2 shall complete the development works of the Land Pooling Scheme within a period of 3 years from the date of approval of the scheme by the Board. However, development of reconstituted plots allotted to the participating land owners shall be carried out on priority. Party No.2 may also carry out implementation of the scheme through reputed agencies selected in accordance with a transparent bidding process. Extension in the project period for a scheme with an area up to 25 Acres, shall be permissible by the Housing Commissioner/Vice Chairman/Chairman and for a scheme above 25 Acres, by the Board.
24. That the Party No.2 shall calculate the sector rate (residential rate) of the developed land as per the costing guidelines issued vide Government order No.-4049/9-Aa-1-99/16 Samiti/1998, dated 20.11.1999 as amended by the Government/Party No.2 from time to time.
25. That the Party No. 2 may use its share of land for commercial, mixed use, group housing and other purposes to enable cross-subsidization of infrastructure development and public amenities, etc.
26. That the Party No.2 shall allot the reconstituted plots to Party No.1 through lottery within 6 months from the date of approval of the lay out plan by the Board. Party No.2 shall ensure presence of not less than one-third of the total number of land owners at the time of draw of lots.
27. That the land reserved for roads, parks and open spaces, infrastructural facilities and community facilities and the share of party No.2 in the Land Pooling Scheme shall be transferred free-of cost in favour of Party No.2 which shall be exempt from payment of stamp duty. Similarly, the reconstituted plots to be transferred in favour of Party No.1 after the development of land, shall also be exempt from payment of stamp duty. However, stamp duty shall be payable on further sale/transfer of developed land both by the Party No.1 and Party No.2 as per the applicable laws.
28. That all the land owners shall be given compensation towards crop and rehabilitation @ rupees 5000 per acre per month till getting possession of reconstituted plots. Besides, the Party No.2 shall also pay to the marginal farmers on monthly basis an amount equal to minimum wage of a labourer from the date of transfer of is land to the Party No.2 till getting possession of reconstituted plots. In case it is not possible to allot reconstituted plot of minimum 30 sqm. to a marginal farmer, the Party No.2

may buy the share of such land owner on the sector rate of the scheme or allot additional land at a rate determined for the first allotment so that the minimum area of the reconstituted plot becomes 30 sqm.

29. That the party no.2 shall issue a Land Pooling Ownership Certificate (LPOC) on the prescribed format to every participating land owner which shall be the proof of the holder's title to that land and thereafter cause entry of such ownership details in the records of the concerned departments. The LPOC shall contain details of the land owner's original land and site plan of the reconstituted plot with schedule of boundaries.
30. That after handing over of the reconstituted plot, the Party No. 1 shall be at liberty to sell/allot their share of the plots and to enter into any contract or agreement for the allotment or sale of such plots at such price and on such terms and conditions as the Party No. 1 may think fit. All such allotments/sale shall be made by the Party No. 1 at their own cost and risk and the Party No. 1 shall alone be responsible to such parties in connection with all such transactions.
31. That the Party No. 2 shall be entitled to advertise for sale of its share to third parties and enter into agreements, receive consideration, issue receipts, appropriate the proceeds, execute Sale Deeds or other conveyance to such third party purchasers and present the same for registration and the Party No. 1 shall not have any objection in this regard.
32. That till transfer of services of the developed scheme to the Urban Local Body for maintenance, the Party No.2 shall maintain the same in accordance with the relevant provisions of their Acts and recover maintenance charges from the beneficiaries.
33. That this Agreement shall remain effective from the date of its signing till the completion of the Land Pooling Scheme and during such period Schedule 'A' property shall remain temporally transferred in favour of the party No.2 to enable completion of all development works without any hindrance.
34. That in the event of any dispute with regard to terms and conditions of this agreement, the same shall be referred to the decision of an Arbitrator, to be appointed by the government under the provisions of the Arbitration and conciliation 'Act, 1996. Place of arbitration shall be Lucknow.

SCHEDULE – A

Sl. No.	Name of the Land Owner	Name of Revenue Village, Tehsil & Distt.	Khasra Nos.	Area (Acres)

Location and extent of above land is earmarked on the enclosed Sajra Plan.

IN WITNESS WHEREOF, the Party No. 1 and Party No. 2 signed on all pages and have put their hands and subscribed their signatures, with free will and consent on the above mentioned day, month and year, in the presence of the following witnesses:

PARTY No. 1:

Shri/Smt.....
Age.....
Occupation.....
Address.....

PARTY No. 2:

.....
SIGNED By Authorized Signatory,
U.P. Housing & Development Board/
.....Development
Authority/.....Special Area
Development Authority, in presence of:-

WITNESS-1:

Shri/Smt.....
Age.....
Occupation.....
Address.....

WITNESS-2:

Shri/Smt.....
Age.....
Occupation.....
Address.....

परिशिष्ट-3

एकल आवासीय भूखण्डों में भू-तल पर अनुमन्य व्यवसायिक क्रियाओं/उपयोगों की सूची:-

1. जनरल प्रोविजन स्टोर
2. दैनिक उपयोग की वस्तुएं यथा-दूध, ब्रेड, मक्खन, अण्डा, आदि
3. सब्जी एवं फल
4. फलों के जूस
5. मिठाई एवं पेय पदार्थ
6. पान, बीड़ी, सिगरेट
7. मेडिकल स्टोर/क्लीनिक
8. स्टेशनरी
9. टाइपिंग, फोटोस्टेट, फैंक्स, आदि
10. किताबें/मैगजीन/अखबार, इत्यादि
11. खेल का सामान
12. टेलीफोन बूथ, पी.सी.ओ.
13. रेडीमेड गारमेन्ट
14. ब्यूटी पार्लर
15. सौन्दर्य प्रसाधन
16. हेयर ड्रेसिंग
17. टेलरिंग
18. घड़ी मरम्मत
19. कढ़ाई-बुनाई एवं पेन्टिंग
20. केबल टी.वी. संचालन, वीडियो पार्लर
21. प्लम्बर शाप
22. विद्युत उपकरण
23. हार्डवेयर
24. टायर पंचर की दुकानें
25. कपड़े इस्त्री करना
26. समरूप दैनिक उपयोगिताओं की अन्य दुकानें

लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत मू-स्वामियों की मूल भूमि एवं उसके सापेक्ष पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में देय भूमि, सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र के अन्तर्गत भूमि तथा शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि का विवरण

अभिकरण का नाम.....

क्र. सं.	मू-स्वामियों की मूल भूमि का विवरण						मू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में देय भूमि का विवरण				सड़कें, पार्क/खुले क्षेत्र एवं सुविधाओं के अन्तर्गत भूमि			शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि	
	राजस्व ग्राम, तहसील एवं जनपद	खसरा संख्या	खसरावार क्षेत्रफल (एकड़)	मू-स्वामी का नाम	प्रत्येक मू-स्वामी की भूमि का कुल क्षेत्रफल (एकड़)	ले-आउट प्लान में आवंटित भूखण्ड संख्या	अनुमत्य उपयोग: भूखण्डीय आवास/ मिश्रित/गुप हाउसिंग/अन्य	क्षेत्रफल (व.मी.)	कुल देय भूमि का क्षेत्रफल (व.मी.)	मूल भूमि के सापेक्ष देय भूमि का प्रतिशत	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.)	ले-आउट प्लान में भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.)	क्षेत्रफल (व.मी.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

शुभ

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

भेजा में.

1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,
संगठित विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषदों की समितियों की कांस्टिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में अलग-अलग सिद्धान्त अपनाये जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद में परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में एकरूपता लाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त बनाये जाये।

इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित सम्पत्तियों का मूल्यांकन संलग्न आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त के अनुसार प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड में दिनांक - 30.11.99 तक रखकर विचार कर लागू किया जाये एवं कृत कार्यवाही से शासन को दिनांक - 15.12.99 तक अवगत कराया जाये।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

आदर्श कास्टिंग गाइड लाइन्स (गुलभत सिद्धान्त)

स्मृति की अंतिम लागत गणना :-

औपचारिक आवंटन की विधि पर वास्तविक कीमत ओकलित कर यह कीमत घायली जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में गिरावट होता है तो आवंटन की विधि को डिस्क्रेट मूल्य, लोनिंग एजेंसी द्वारा प्राधिकरण को दिये गए व्याज की ब्याज की दर पर ओकलित करते हुए इस प्रकार आई कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की किरते उस व्याज दर पर बनायी जानी चाहिए जिस पर आवंटन के साथ अन्तिम सहमति प्राधिकरण की हुई है। यदि वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो क्रॉस-6 के अनुसार आवंटन को विकल्प उपलब्ध होगा।

भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित :-

ऐसी योजनाये जिसमें विकास कार्य अपूर्ण है वहां भू-अध्यापित हेतु लोनिंग एजेंसी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्यापित ऋण की नवीनतम व्याज दर में 1 प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में (बोर्ड) दरों को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों का पूर्ण उल्लेख किया जाना चाहिए। कार्नर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क फेंसिंग पर 5 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हों तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।

भूमि का अध्यापित मूल्य बढ़ने के कारण :-

प्रतिकर के सम्बन्ध में अभिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर को धनराशि बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उसका प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन-पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए।

(भाषा संलग्नक - 1 में दी हुई है।)

4. सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधि :-

(क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन

प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटन से लिये जाने वाला मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए।

(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण

मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चांजेज, अनुसूचना चांजेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चांजेज, यातायात सुधार चांजेज तथा अन्य नया प्रकार के चांजेज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल हैं। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफॉरसीन खर्च भी समय-समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-

श्रेणियाँ - मूल्य

(भूमि की लागत + व्यय + आन्तरिक विकास मूल्यों की लागत + 1% व्यय + वास्तविक विकास मूल्यों की लागत + व्यय + भवन निर्माण लागत + व्यय)

नोट :- यदि गणनाधीन रोडों को भी 1% व्यय भुगतान किया गया है तो यह भी श्रेणियाँ मूल्य की गणना में जोड़ा जायेगा।

एच. आर्. जी./एम. आर्. जी./एम. एम. आर्. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य - श्रेणियाँ मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रक्शन्स + 15 प्रतिशत ओवरहेड।

एल. आर्. जी. श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य =

बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रक्शन्स + 12.50 प्रतिशत ओवरहेड।

भगवोर चार्ज तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए वास्तविक मूल्य = बेसिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रक्शन्स + 10 प्रतिशत ओवरहेड

5. आन्तरिक तथा वास्तविक विकास के मूल्यांकन में सम्मिलित किये जाने वाले कार्य -

आन्तरिक विकास

1. सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेवलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ मैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के चिन्होत्करण का कार्य।
4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एमन्नीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सीवेज ट्रीटमेंट प्लान्ट।
8. विद्युत वितरण व्यवस्था (विद्युत उपकेन्द्रों की भूमि का मूल्य भी सम्मिलित किया जाना चाहिए ताकि राज्य विद्युत परिषद को निःशुल्क भूमि उपलब्ध करायी जा सके।)
9. ड्रेनेज नेटवर्क।
10. आर्किटेक्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्किटेक्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जायें।)
11. फिज़िकल कन्स्ट्रक्शन्स तथा टूल्स एवं प्लान्ट्स।
12. ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
13. स्कूल तथा अग्निशामन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना-डलावघर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिकशा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगोट, स्कूटर/साइकिल रिपैर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, गोट, भूखली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर देवने हेतु प्रविधान करने की लागत।

वाह्य विकास

16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/आस्पताल आदि व्यावसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर में चंद्र गुनी दर पर घटाने के लिए प्राविधान आन्तर्गत विकास शुल्क में छूट जाना चाहिए।
1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।
 2. योजना के प्रारम्भ तथा पूर्णतः चंगुल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
 3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए यादव सीवेज का लागत।
 4. योजना के चार तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।
 5. वाह्य ड्रेनेज परियोजना की लागत।
 6. छोटी कालोनियो में अथवा निजी कालोनियो के वाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेज व ड्रेनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशामन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेंसियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लॉड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टैन्किंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो-टैम्पो स्टैण्ड-रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लॉड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हे प्राधिकरण निर्मित करें, किन्तु भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेंसियों द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।
 7. नर्स, धोबी, पान-बोड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साईकिल, आठों मिस्त्रियों, सब्जी, फल, गोट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेंसियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियो से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क में इनकी लागत भी लॉड की जानी चाहिए।

6. संपत्ति पत्रिका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

सम्पत्ति के आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य यथासम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमें यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वास्तविक मूल्य इससे 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। दस प्रतिशत का यह प्रतिमन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थान आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगा। यदि संपत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटन की अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसा दशा

में प्राधिकरण जाके प्राप्त जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण व्याज-प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कच्चा आकृति नही दे पाते है तब भी आवंटित की सम्पत्ति क्रय न करन तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण व्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किरते में व्याज की दर :-

सम्बन्धित भोगना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न व्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम व्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्ता दर पर आवंटित की किरते बनयी जानी चाहिए।

8. किरत की पनराशि देय तिथि तक जमा न करने पर दण्ड व्याज लिए जाने से संबंधित

1. समय से किरते जमा न करने पर दण्ड व्याज की दर वही हो जो प्राधिकरण अथवा परिषद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना को वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था को होती है।
2. यदि कोई योजना विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपने श्रोतों से क्रियान्वित करता है तो हुडको द्वारा इस प्रकार के कार्य हेतु निर्धारित व्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर व्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड व्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड व्याज की दर से ली जायेगी तथा वसे इस प्रकार कम्पाउण्ड किया जायेगा जिस प्रकार उपरोक्त संस्था ऋण के सम्बन्ध में करती है।

9. अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण :-

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि को वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रेशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण बोर्ड से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आक्शन/टेंडर से बेचना चाहिए।

10. नयी योजना के क्रियान्वयन पर सम्पत्ति के मूल्यंकन के संबंध में

नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध सम्पत्तियों में से भौगोलिक रूप से बीच में स्थित 10 प्रतिशत छॉटकर औपिन ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस ऑक्शन में प्राप्त बोलियों तथा वास्तविक लागत का विश्लेषण स्टडी कर शेष 80 प्रतिशत सम्पत्तियों का फंजीकरण/आरक्षण के आधार पर बेचने के लिए मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए। पुरानी योजनाओं के लिए प्रत्येक वर्ष फरवरी में अवशेष सम्पत्तियों का 10 प्रतिशत भौगोलिक रूप से बीच में छॉटकर ऑक्शनकर प्रचलित मूल्यों का अन्दाज लगाया जाना चाहिए और वास्तविक लागत/सर्किल रेट आदि अतिरिक्त सूचनाओं का भी परीक्षण कर प्रत्येक वर्ष मार्च में अगले वर्ष के लिए कीमते तय की जानी चाहिए।

11. खण्डवार (सेक्टोरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधित :-

अलग-अलग विकास प्राधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुरूप

सेक्टर बनाये तथा सेक्टरचाईंग प्रोग्रम से विकास करने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लो। इसकी प्रगतिपद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा नक्से आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही भी जल्दी चाहिए।

2. गलती नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व गलती को रख-रखाव हेतु सर्चिसेज चार्जेज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि/इन्क्युपमेन्ट से संबंधित :-

1. जब तक किसी योजना की सर्चिसेज का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रखरखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जाएगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित सर्चिसेज चार्जेज आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डॉक/फ्रॉन्टलैंड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कार्टिंग के समय ही सर्चिसेज चार्जेज का निर्धारण भी करना चाहिए और आवश्यकता होने पर इसे भी पुनः निर्धारित प्रत्येक फरवरी में करना चाहिए।

2. सामान्यतया योजना की सर्चिसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेको कमियां इंगित की जाती हैं। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्चिसेज के मानक ज्ञात करके सर्चिसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय गिन इन्क्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनको धनराशि का प्राविधान योजना को लागू निकालते समय कर लेना चाहिए।

13. आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकाग्रत विक्री से सम्बन्धित :-

इसकी मूल्यांकन की प्रक्रिया सम्पत्ति की मांग तथा योजना में अनुमन्य एफ़ोएआर0 पर निर्भर करेगी। अतः विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मूल्यांकन कर सकता है।

14. आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुनर्जीवित करने पर पुनर्जीवन शुल्क लेने से संबंधित

यदि आवंटि की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जाएगा, वह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बराबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न मानते हुये माना जाएगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत् रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण धन की अदायगी बाद ही किया जाये।

15. मानक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर :-

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक मुगनों दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।

बिना मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर :-

यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि बिना निर्धारित प्रारूप के आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है और उसमें मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जिस तिथि को निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत किया जायेगा उस तिथि को अन्तिम मूल्य अंकलित कर आवंटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आवंटनी द्वारा देय होगी।

17. परिवर्तन शुल्क :-

1. यदि किसी व्यक्ति को भवन/भूखण्ड आवंटित होता है और उसके परचात यदि परिवर्तन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य का 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क लिया जायेगा।

2. यदि आवंटनी द्वारा पूर्व में कोई धनराशि जमा की गयी हो तो उसकी ऋण प्रजेन्ट वैल्यू निकाली जायेगी। इसको निकालने में ऋणदायी संस्था की जो ब्याज दर हो, उस दर का उपयोग किया जायेगा। यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा अपनी धनराशि विनियोजित की गयी है तो हुडको द्वारा सम्बन्धित श्रेणी के लिए निर्धारित ब्याज दर से उपरोक्त वैल्यू निकाली जायेगी। इस प्रकार प्राप्त वैल्यू को नई सम्पत्ति के मूल्य में एडजस्ट किया जाये।

3. यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद अपनी किसी चूक/विवाद के कारण आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसे मामलों में परिवर्तन को समायोजन माना जायेगा परन्तु इस प्रकार का समायोजन अधिकतम एक स्तर, ऊपर सम्पत्ति के लिए ही होगा। नई सम्पत्ति के मूल्य की डिस्काउण्टेड वैल्यू निकाली जायेगी जिसमें ब्याज की दर उपरोक्त क्रम संख्या-2 के अनुसार रहेगी। यह मूल्य आवंटनी से वर्तमान में बिना ब्याज लगाये लिया जायेगा।

18. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित सम्पत्ति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को जो सम्पत्तियाँ आवंटित की जायेगी उनमें सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमन्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में कंचल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ कर्मचारियों/अधिकारियों की इच्छा के प्राधिकरण/परिषदीय कालोनी में लिया जा सकता है।

19. एक मंजिले से अधिक भवनों/दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धित दो मंजिले भवनों में :-

1. दो मंजिले भवनों में।

इन भवनों में भूमि के मूल्य का

विभाजन भूतल तथा प्रथम तल की लागत में 60:40 में किया जायेगा।

2. तीन मंजिले भवनों में

इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल की लागत में 45:25:30 में किया जायेगा।

3. चार मंजिले भवनों में

इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तल तथा

वृत्तिय तल को लागत मे 40:20:20:20 मे किया जायेगा।

4. भूतल पर इकान तथा प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भवन इसमे भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी। भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल मे 50:25:25 मे किया जायेगा।

5. गुप हाउसिंग हेतु

इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग मे लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा। गुप हाउसिंग के अन्तर्गत जितना कवर्ड सुपर फरिया आता है उतना उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। इस प्रकार प्रति वर्ग मीटर दर निम्नल जायेगी। प्रत्येक भवन मे जितना कवर्ड सुपर फरिया होगा उतना भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर से लगाया जायेगा।

अन्य बिन्दु :-

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किरतों की संख्या ऐसी निर्धारित की जाय ताकि वह पैंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी वेल्यू की सम्पत्ति क्रय करता है और उसकी वार्षिक आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह मकान के मूल्य के भुगतान करने की प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों की विभिन्न आय ब्रेकिट मे आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान मे आय के मानक पुटने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुंच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्हांकन का आधार :-

1. अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जाये जिनकी योजनाओं मे विकास कार्य मूल परियोजना मे निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये है अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां विक्रय पा रही है। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए मौके पर उपलब्ध विकास कार्य की वास्तविक लागत के आधार पर कास्टिंग कर बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति को पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा मे आवंटन-पत्र एवं लीज डीड मे यह स्पष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप मे बाद मे लिया जायेगा। प्रत्येक वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रस्तर - 10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों की नीलामी की जायेगी। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विक्रय उनके लिए निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों को चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता

सचिव

आवास विभाग

Financial Viability of Land Pooling Scheme

Sl. No.	Name of revenue village & khasra Nos.	Area of khasra Nos. (sqm)	Name of owner	Total area of each owner	Area under roads, parks/ open spaces & public amenities (sqm)	Authority land share (sqm)	Total area (6+7) (sqm)	Land owner share as final plot (sqm) (minimum 25% of 5)	Original land value as per Sale Deed (Rs./sqm)	Cost of owner's share of 25 % developed land (Rs.)	Cost of developed land (Rs./sqm)	Factor of increase in land value (As per location)	Total final value of owners' share of developed land (Rs.)	Increment in land value (Rs.)	Infra.dev. cost to be shared by owners @Rs.../sqm (Rs.)	Land equivalent to infra. dev. cost (sqm)	Cost of Authority land share (Rs.)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

Note- Area under roads, parks and open spaces, community facilities and share of land owners as well as the Authority may change according to city, location of land, land use in the Master/Zonal Development Plan, permissible FAR, level of infrastructure development and financial viability of the scheme.

LAND POOLING OWNERSHIP CERTIFICATE

No. /

Date

In pursuance to the final Land Pooling Scheme published on..... (date) and as per the development agreement entered on (date) Shri/Smt..... S/o / W/o resident of house No.....Street.....Village.....Tehsil Districthas been allotted the plot(s) shown in the schedule below:-

Original land holding of the land owner					Eligible area for allotment (Sqm.)	Details of reconstituted plots allotted			
Name of Land owner	Tehsil	Village	Khasra No.	Area (Acres)		Sector/ Pocket	Plot No.	Area (Sqm.)	Use
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

1. The plots given in the above table were allotted throw draw of lots in the presence of one-third/more land owners.
2. This certificate is conclusive proof of the title and the owner shall have alienable rights of property as per the provisions of Registration Act and Transfer of Property Act.
3. Owner shall be responsible for obtaining all no objection certificates (wherever required) for the building permit on the reconstituted plot in accordance with the applicable laws.
4. Reconstituted plot owners or any other purchaser of the reconstituted plot shall have to pay for the usage, consumption and maintenance charges levied by the agencies responsible for the maintenance of common infrastructure services and facilities.

Encl: Site plan of reconstituted plot.

Competent Authority

Place:

Date:

To

Shri /Smt.

Copy to the Tehsildar,

Copy to the Registrar of Properties.