

प्रेषक,

डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण,

अपर मुख्य सचिव,

उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

3. अध्यक्ष,

समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

2. उपाध्यक्ष,

समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

4. जिलाधिकारी/नियंत्रक प्राधिकारी,

समस्त विनियमित क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ: दिनांक: 08 अगस्त, 2024

विषय:- भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों एवं आपसी समझौते के माध्यम से ली जाने वाली भूमि के स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि संबंधी मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) का अनुपालन कराये जाने संबंधी।

महोदय,

कृपया भूमि अधिग्रहण अधिनियम के प्राविधानों एवं आपसी समझौते के माध्यम से ली जाने वाली भूमि के स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि संबंधी मानक संचालन प्रक्रिया (एस.ओ.पी.) संबंधी मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन राजस्व अनुभाग-13 के कार्यालय ज्ञाप संख्या-202/एक-13-2024-रा.-13 दिनांक 25 जुलाई, 2024 (छायाप्रति संलग्न) का अवलोकन करने का कष्ट करें।

2- मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में योजित सिविल मिस रिट याचिका (सी) सं०-14140/2024 राधेश्याम राम व अन्य बनाम भारत संघ में मा० उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित आदेश दिनांक 08-07-2024 के अनुपालन में शासन द्वारा सार्वजनिक उद्देश्य के लिए क्रय की जाने वाली/अधिग्रहण की जाने वाली भूमि के सम्बंध में बैनामे कराये जाने के पूर्व भू-स्वामियों के स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि के लिए मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) निम्नवत मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) निर्धारित की गयी है:-

(1) सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण क्रय किये जाने हेतु चिन्हित भूमि का प्रस्ताव अर्जन निकाय द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।

(2) सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण/क्रय किये जाने वाली प्रस्तावित भूमि के अंकित खातेदार के नाम/भू-स्वामी का नाम, गाटा संख्या व क्षेत्रफल आदि उपलब्ध कराये गये विवरण का अभिलेखीय एवं स्थलीय सत्यापन कराते हुए जिलाधिकारी द्वारा उक्त प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व के पुष्टि के लिए खातेदारों के नाम खतौनी/राजस्व अभिलेखों से मिलानकर विधिवत परीक्षण कराया जाय।

(3) प्रस्तावानुसार आपसी सहमति से क्रय किये जाने वाली भूमि को संलग्न प्रारूप पर जनपद में बहुप्रचलित पढ़े जाने वाले दो समाचार पत्रों में प्रकाशित कराते हुए किसी भी व्यक्ति को स्वामित्व के सम्बंध में अपनी आपत्ति प्रस्तुत किये जाने हेतु प्रकाशन की तिथि से 10 दिवस का अवसर दिया जाय।

(4) सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आपसी सहमति से भूमि क्रय की स्थिति में जिलाधिकारी/सक्षम विभागीय अधिकारी द्वारा बैनामा निष्पादन हेतु नामित अधिकारी द्वारा बैनामा निष्पादन कराया जायेगा। विक्रय पत्र निष्पादन के समय विक्रेता की पहचान/सत्यापन क्षेत्रीय लेखपाल द्वारा किया जायेगा।

(5) आपसी सहमति से सार्वजनिक प्रयोजन हेतु भूमि क्रय की स्थिति में परियोजना के अन्तर्गत अवस्थित परिसम्पत्तियों यथा भवन/दुकान/आवासीय/अनावासीय निर्माण/बोरवेल/ट्यूबवेल आदि का मूल्यांकन सम्बंधित

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

राजकीय एजेन्सी से व्यवस्थानुसार कराकर उन्हें विक्रय पत्र में सम्मिलित करते हुए विक्रय पत्र निष्पादित कराया जाय।

(6) भूमि अधिग्रहण क्रय की जाने वाली भूमि का अपेक्षक निकाय/विभाग के पक्ष में नामान्तरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय।

(7) यदि प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में कोई वाद विचाराधीन है अथवा किसी न्यायालय के आदेश से आच्छादित है, तो जांच करके पुष्टि कर लें कि भू-स्वामी को भूमि बेचने का अधिकार है।

(8) सार्वजनिक प्रयोजन हेतु चिन्हित भूमि के खातेदारों के स्वामित्व एवं क्षेत्रफल का मिलान यथा स्थिति आकार पत्र 41 व 45 या बन्दोबस्ती अभिलेख से कर लिया जाय। अधिग्रहीत/क्रय किये जाने वाले गाटे का रकबा उस गाटे के बन्दोबस्ती रकवे से अधिक नहीं होना चाहिये।

(9) जो ग्राम चकबन्दी की प्रक्रिया अथवा सर्वे के अधीन हों, वहां सम्बंधित राजस्व कर्मियों/अधिकारियों के माध्यम से स्वामित्व का परीक्षण कराया जाय।

(10) सार्वजनिक प्रयोजन हेतु प्रस्तावित भूमि के सभी सह खातेदारों के अंश का क्रय करते समय विशेष ध्यान दिया जाय कि उनके अंशों का योग गाटे के कुल रकबे से अधिक न हो। सभी हिस्सेदारों के अंश का विवरण (चार्ट) सभी अंश धारकों के बैनामों में अंकित किया जाय। इसकी पुष्टि कर ली जाय कि यदि भू-स्वामी सह-खातेदार है, तो उसके द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का बैनामा तो नहीं किया जा रहा है।

(11) अद्यतन उपलब्ध बन्दोबस्ती मानचित्र के आधार पर भूमि के गाटा संख्या/क्षेत्रफल का मिलान कर लिया जाय।

(12) यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि प्रश्नगत भूमि उ0प्र0 राजस्व संहिता-2006 की धारा-77 से आच्छादित तथा सरकारी भूमि नहीं है। सार्वजनिक भूमि के संबंध में 1359 फसली से मिलान कर स्थिति स्पष्ट कर ली जाय।

(13) मिनजुमला नम्बरों, जिनमें एक से अधिक खातों में गाटा अंकित हैं, जाँच कर निर्विवाद रूप से प्रभावित खातेदार से ही भूमि का क्रय किया जाय।

(14) उपरोक्त निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए समस्त औपचारिकताओं को पूर्ण करने के उपरान्त भुगतान की कार्यवाही 30 दिवस में सुनिश्चित की जाय।

3- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि के लिए राजस्व विभाग द्वारा उपर्युक्त मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) के अन्तर्गत निर्धारित नियमों का कड़ाई से अनुपालन सुनिश्चित कराने का कष्ट करें।

संलग्नक: यथोक्त।

भवदीय,

डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण

अपर मुख्य सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. उप सचिव, राजस्व अनुभाग-13, उ0प्र0 शासन।
2. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ0प्र0 लखनऊ।
3. निदेशक, आवास बन्धु, उ0प्र0 लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि कृपया शासनादेश की प्रति आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेब साइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
4. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण

अपर मुख्य सचिव

1- यह शासनादेश इलेक्ट्रानिकली जारी किया गया है, अतः इस पर हस्ताक्षर की आवश्यकता नहीं है।

2- इस शासनादेश की प्रमाणिकता वेब साइट <http://shasanadesh.up.gov.in> से सत्यापित की जा सकती है।

VS (T)

10035/1000/24

रे. व. प्र.

(डॉ० नितिन रमेश गोकर्ण)

अपर मुख्य सचिव,
आवास एवं शहरी नियोजन विभाग,
समस्त शासन।

अपर मुख्य सचिव/

प्रमुख सचिव/ सचिव,

समस्त विभाग,

उ०प्र० शासन, लखनऊ।

उत्तर प्रदेश शासन

राजस्व अनुभाग-13

संख्या- यू०ओ०-58/एक-13-2024-रा०-13

लखनऊ : दिनांक 02 अगस्त, 2024

राज्य सरकार एवं भारत सरकार की विभिन्न परियोजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहण अधिनियमों एवं आपसी समझौते के माध्यम से ली जाने वाली भू-स्वामियों की भूमि के स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि सम्बंधी मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) संख्या-202/एक-13-2024-रा०-13 दिनांक 25-07-2024 को जारी की गयी है।

2- उक्त मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) की प्रतिलिपि आवश्यक कार्यवाही हेतु संलग्नकर प्रेषित है।

संलग्नक-यथोक्त।

22.08.24

59/VS(T)/24

EXC(AK)

2.8.24

(उदय गानु त्रिपाठी)

विशेष सचिव

आवास एवं शहरी नियोजन विभाग

उ०प्र० शासन।

(घनश्याम चतुर्वेदी)

उप सचिव।

29-8

उत्तर प्रदेश शासन

राजस्व अनुभाग-13

संख्या- 202 /एक-13-2024-रा0-13

लखनऊ : दिनांक 25 जुलाई, 2024

कार्यालय जाप

राज्य सरकार एवं भारत सरकार की विभिन्न परियोजनाओं हेतु भूमि की आवश्यकता के दृष्टिगत भूमि अधिग्रहण अधिनियमों एवं आपसी समझौते के माध्यम से भू-स्वामी की भूमि ली जाती है। भूमि क्रय किये जाने की प्रक्रिया में भूमि के स्वामित्व सम्बंधी विवाद सामने आते हैं, जिस कारण भू-स्वामियों से सरकार के पक्ष में बैनामे कराये जाने एवं भू-स्वामियों को प्रतिकर भुगतान में विलम्ब होता है।

2- इसी प्रकार के मामले में मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद में सिविल मिस रिट याचिका (सी) सं0-14140/2024 राधेश्याम राम व अन्य बनाम भारत संघ व अन्य योजित की गयी है, जिसमें मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा दिनांक 08-07-2024 को पारित आदेश में निम्नलिखित निर्देश दिये गये हैं:-

..... we require the Chief Secretary, Government of U.P., Lucknow to examine the issue, lay down the protocol which would be observed in relation to verification of title/right of any person in respect of land which the State purchases for any public purpose. The same shall be brought on record by means of affidavit of a responsible officer.

5. List as fresh on 29.7.2024.

6. Sri Rajiv Gupta, learned Additional Chief Standing Counsel, shall communicate the instant order to respondent no. 3 as well as Chief Secretary, Government of U.P., Lucknow for necessary compliance.

3- मा0 उच्च न्यायालय, इलाहाबाद द्वारा पारित उक्त के अनुपालन में शासन द्वारा सार्वजनिक उद्देश्य के लिए क्रय की जाने वाली/ अधिग्रहण की जाने वाली भूमि के सम्बंध में बैनामे कराये जाने के पूर्व भू-स्वामियों के स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि के लिए मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) निर्धारित किये जाने के निर्देश दिये गये हैं। तत्क्रम में निम्नवत मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) निर्धारित की जाती है:-

- 1- सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण/क्रय किये जाने हेतु चिन्हित भूमि का प्रस्ताव अर्जन निकाय द्वारा जिलाधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा।
- 2- सार्वजनिक प्रयोजन के लिए अधिग्रहण /क्रय किये जाने वाली प्रस्तावित भूमि के अंकित खातेदार के नाम/भू-स्वामी का नाम, गाटा संख्या व क्षेत्रफल आदि उपलब्ध कराये गये विवरण का अभिलेखीय एवं स्थलीय सत्यापन कराते हुए जिलाधिकारी द्वारा उक्त प्रस्तावित भूमि के स्वामित्व के पुष्टि के लिए खातेदारों के नाम खतौनी/राजस्व अभिलेखों से मिलानकर विधिवत परीक्षण कराया जाय।

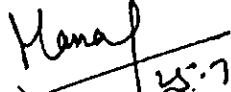
- 3- प्रस्तावानुसार आपसी सहमति से क्रय किये जाने वाली भूमि को संलग्न प्रारूप पर जनपद में बहुप्रचलित पड़े जाने वाले दो समाचार पत्रों में प्रकाशित कराते हुए किसी भी व्यक्ति को स्वामित्व के सम्बंध में अपनी आपति प्रस्तुत किये जाने हेतु प्रकाशन की तिथि से 10 दिवस का अवसर दिया जाय। (प्रारूप संलग्न है।)
- 4- सार्वजनिक प्रयोजन हेतु आपसी सहमति से भूमि क्रय की स्थिति में जिलाधिकारी/सक्षम विभागीय अधिकारी द्वारा बैनामा निष्पादन हेतु नामित अधिकारी द्वारा बैनामा निष्पादन कराया जायेगा। विक्रय पत्र निष्पादन के समय विक्रेता की पहचान/सत्यापन क्षेत्रीय लेखपाल द्वारा किया जायेगा।
- 5- आपसी सहमति से सार्वजनिक प्रयोजन हेतु भूमि क्रय की स्थिति में परियोजना के अन्तर्गत अवस्थित परिसम्पत्तियाँ यथा भवन/ दुकान/ आवासीय/ अनावासीय निर्माण/ बोरवेल/ ट्यूबवेल आदि का मूल्यांकन सम्बंधित राजकीय एजेन्सी से व्यवस्थानुसार कराकर उन्हें विक्रय पत्र में सम्मिलित करते हुए विक्रय पत्र निष्पादित कराया जाय।
- 6- भूमि अधिग्रहण/क्रय की जाने वाली भूमि का अपेक्षक निकाय/विभाग के पक्ष में नामान्तरण की कार्यवाही सुनिश्चित की जाय।
- 7- यदि प्रश्नगत भूमि के सम्बन्ध में कोई वाद विचाराधीन है अथवा किसी न्यायालय के आदेश से आच्छादित है, तो जांच करके पुष्टि कर लें कि भू-स्वामी को भूमि बेचने का अधिकार है।
- 8- सार्वजनिक प्रयोजन हेतु चिन्हित भूमि के खातेदारों के स्वामित्व एवं क्षेत्रफल का मिलान यथा स्थिति आकार पत्र 41 व 45 या बन्दोबस्ती अभिलेख से कर लिया जाय। अधिग्रहीत/क्रय किये जाने वाले गाटे का रकबा उस गाटे के बन्दोबस्ती रकबे से अधिक नहीं होना चाहिये।
- 9- जो ग्राम चकबन्दी की प्रक्रिया अथवा सर्वे के अधीन हों, वहां सम्बंधित राजस्व कर्मियों/ अधिकारियों के माध्यम से स्वामित्व का परीक्षण कराया जाय।
- 10- सार्वजनिक प्रयोजन हेतु प्रस्तावित भूमि के सभी सह खातेदारों के अंश का क्रय करते समय विशेष ध्यान दिया जाय कि उनके अंशों का योग गाटे के कुल रकबे से अधिक न हो। सभी हिस्सेदारों के अंश का विवरण (चार्ट) सभी अंश धारकों के बैनामों में अंकित किया जाय। इसकी पुष्टि कर ली जाय कि यदि भू-स्वामी सह-खातेदार है, तो उसके द्वारा अपने हिस्से से अधिक भूमि का बैनामा तो नहीं किया जा रहा है।
- 11- अद्यतन उपलब्ध बन्दोबस्ती मानचित्र के आधार पर भूमि के गाटा संख्या/क्षेत्रफल का मिलान कर लिया जाय।
- 12- यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि प्रश्नगत भूमि 30प्र0 राजस्व संहिता-2006 की धारा-77 से आच्छादित तथा सरकारी भूमि नहीं है। सार्वजनिक भूमि के संबंध में 1359 फसली से मिलान कर स्थिति स्पष्ट कर ली जाय।

13- मिनजुमला नम्बरों, जिनमें एक से अधिक खातों में गाटा अंकित हैं, जाँच कर निर्विवाद रूप से प्रभावित खातेदार से ही भूमि का क्रय किया जाय।

14- उपरोक्त निर्धारित प्रक्रिया का पालन करते हुए समस्त औपचारिकताओं को पूर्ण करने के उपरान्त भुगतान की कार्यवाही 30 दिवस में सुनिश्चित की जाय।

4- इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि कृपया स्वामित्व के अधिकार की पुष्टि के लिए उपर्युक्त मानक संचालन प्रक्रिया (S.O.P.) में निर्धारित नियमों का अनुपालन कड़ाई से कराया जाना सुनिश्चित किया जाये।

संलग्नक यथोपरि।


(मनोज कुमार सिंह)
मुख्य सचिव।

संख्या व दिनांक उपरोक्तानुसार।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, 30प्र0
- 2- समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
- 4- निजी सचिव, प्रमुख सचिव/ सचिव/विशेष सचिव, राजस्व विभाग, 30प्र0 शासन।
- 5- गार्ड फाइल।

आज्ञा से,

(पी0 गुरुप्रसाद)
प्रमुख सचिव।