

677/कमपूर 3150/2019 दिनांक 21.02.2019

22/2/19  
22/2/19

2026 VE  
21-2-19

470/KTP  
250219

पृष्ठ 1/7

संख्या-239/8-3-19-152 विविध/17

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

C.C.  
470/KTP  
27/02/19  
ATP

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।
3. अध्यक्ष,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 20 फरवरी, 2019

विषय: उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' के कियान्वयन हेतु नीति।

महोदय,

आप अवगत हैं कि 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 किसानों से सीधे भूमि क्रय किया जाना कठिन होता जा रहा है। विकास प्राधिकरणों 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 पाती है, जिसके परिणामस्वरूप भूमि के अनाधिकृत विकास की प्रक्रिया को बढ़ावा मिलता है। 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' सुनियोजित शहरी विकास हेतु एक व्यवहारिक पद्धति है, जिसके अधीन शासकीय अभिकरणों द्वारा भूमि को कय अथवा अर्जित किए बिना किसानों/भू-स्वामियों से उनकी सहमति एवं स्वेच्छा से भूमि का विकास सुनिश्चित किया जा सकता है।

2- अतएव, शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अधीन उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के माध्यम से पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम के कियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है:-

2.1 पायलट प्रोजेक्ट हेतु स्थल चयन एवं भूमि जुटाव

(1) शासकीय अभिकरणों (आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों) द्वारा स्थानीय भू-स्वामियों/किसानों से संवाद स्थापित करते हुए उन्हें लैण्ड पूलिंग स्कीम की जानकारी एवं उससे होने वाले लाभों से अवगत कराया जाए तथा इन योजनाओं में

A.T.P.  
26/02/2019  
T.P.

सा.प्र. विकास प्राधिकरण  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद  
लखनऊ

उपाध्यक्ष  
समस्त विकास प्राधिकरण  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद  
लखनऊ

उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद  
लखनऊ

स्वेच्छा से सहयोग करने हेतु उन्हें राजी किया जाए। योजना हेतु भूमि का चयन ऐसी लोकेशन में किया जाए, जहां न्यूनतम 80 प्रतिशत भू-स्वामी स्वेच्छा से लैंड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु तैयार हों। शेष 20 प्रतिशत भू-स्वामी, जो स्वेच्छा से लैंड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु तैयार न हों, ऐसे स्वामित्व की भूमि को योजना तर्गत उपयोग में लाने के लिए निम्न विकल्प अपनाए जा सकते हैं:-

- (क) योजनान्तर्गत भूमि का इस शर्त के अधीन सामायोजन किया जाए कि सम्बन्धित भू-स्वामी को न्यूनतम 25 प्रतिशत विकसित भूमि उसके मूल स्वामित्व की भूमि के अन्तर्गत ही दी जाएगी। शेष भूमि का उपयोग शासकीय अधिकरण द्वारा योजना की भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान तथा विकास कार्यों की लागत की प्रतिपूर्ति हेतु किया जाए।
- (ख) योजना के ले-आउट प्लान में ऐसी भूमि के उपयोग को डेवलपमेन्ट कन्ट्रोल सम्बन्धी रेगुलेशन्स/उपविधियों द्वारा रेगुलेट किया जाए।
- (ग) भूमि के एवज में 'ट्रान्सफरबल डेवलपमेन्ट राइट्स' (टी.डी.आर.) प्रदान किया जाए, ताकि उक्त भूमि के सापेक्ष देय एफ.ए.आर. का सम्बन्धित भू-स्वामी द्वारा टी.डी.आर. वाई-लाज़ के अनुसार उपयोग किया जा सके।

- (2) पायलट प्रोजेक्ट के रूप में लैंड पूलिंग स्कीम न्यूनतम 25 एकड़ भूमि पर बनाई जाएगी, जो महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान में प्रस्तावित/विद्यमान न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित हो। लैंड पूलिंग स्कीम हेतु 'पोटेन्शियल लोकेशन' में स्थित भूमि के चयन को बरीयता दी जाएगी, जिसे नेशनल/स्टेट हाईवे/एक्सप्रेसवे से कनेक्टिविटी की सुविधा उपलब्ध हो। चिन्हित भूमि यथासम्भव 'काम्पेक्ट' आकार एवं निरन्तरता में होनी चाहिए, ताकि अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत रूप से प्राविधान किया जाना सम्भव हो सके।
- (3) लैंड पूलिंग स्कीम हेतु महायोजनान्तर्गत 'आवासीय' भू-उपयोग में स्थल चयन को प्राथमिकता दी जाए। आवासीय भू-उपयोग में समुचित मात्रा एवं उपयुक्त लोकेशन में भूमि उपलब्ध न होने की दशा में 'कृषि' भू-उपयोग में भी लैंड पूलिंग स्कीम बनाई जा सकती है, जिस हेतु नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। 'कृषि' से 'आवासीय' में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क में छूट होगी।
- (4) लैंड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत आने वाली ग्राम सभाओं की भूमि को नियमानुसार शासकीय अधिकरण के पक्ष में पुनर्ग्रहण हेतु कार्यवाही की जाए।

## 2.2 विकास अनुबन्ध निष्पादन

- (1) लैंड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु सम्बन्धित भू-स्वामियों से निर्धारित प्रपत्र पर शपथ-पत्र सहित आवेदन-पत्र लिए जाएं और शासकीय अधिकरण एवं भू-स्वामियों/किसानों के मध्य स्टाम्प पेपर पर पंजीकृत विकास अनुबन्ध (रजिस्टर्ड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निष्पादित किया जाए, जिस पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं है। आवेदन-पत्र तथा विकास अनुबन्ध के प्रपत्र क्रमशः संलग्नक-1 एवं संलग्नक-2 पर संलग्न हैं।

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1965 की धारा-28 के अधीन आवासीय योजनाओं के लिए चूंकि अधिसूचना की व्यवस्था है, अतः आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकास अनुबन्ध निष्पादन के साथ-साथ लैण्ड पूलिंग स्कीम बनाने के लिए अधिसूचना भी जारी की जाए।

- (2) शासकीय अभिकरण तथा भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित होने वाले विकास अनुबन्ध के अन्तर्गत यह प्राविधानित है 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।

### 2.3 भूमि का नियोजन एवं अवस्थापना विकास

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा योजना का ले-आउट प्लान, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जाए, जिसके अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगों यथा-सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाओं तथा अवस्थापना सुविधाओं (जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, आदि) के लिए प्राविधान किए जाएं। योजना के ले-आउट प्लान में निम्न के सम्बन्ध में विशेष रूप से प्राविधान किए जाएं:-
- (क) योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट के लिए प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- (ख) योजनान्तर्गत सौर ऊर्जा के उपयोग (विशेषकर स्ट्रीट-लाइटिंग) को प्रोत्साहित किया जाए तथा कूड़े से ऊर्जा उत्पादन करने हेतु भी प्रयास किए जाएं।
- (ग) 100 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा।
- (घ) लैण्ड पूलिंग स्कीम को 'स्मार्ट सिटी' के आधार पर विकसित किए जाने का प्रयास किए जाएं।
- (2) नगर की स्थिति, योजना स्थल की स्थिति, महायोजना/ज़ोनल डेवलपमेन्ट प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग, अनुमन्य एफ.ए.आर., विकास कार्यों के स्तर तथा योजना की 'इकोनॉमिक 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 वाह्य रूप से विकसित) उनके द्वारा पूल की गई भूमि के 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी। भू-स्वामियों को यह भी विकल्प दिया जा सकता है कि वह वाह्य रूप से विकसित भूमि निःशुल्क प्राप्त कर सकते हैं, जिसका प्रतिशत शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

- (3) भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में दी जाने वाली न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि का भू-उपयोग आवासीय होगा, जिसके अन्तर्गत सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'इम्पैक्ट फीस' के भुगतान पर नियमानुसार अन्य क्रियाएं/उपयोग अनुगम्य होंगे। पुनर्गठित भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भू-स्वामी द्वारा यथास्थिति आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा। यदि कोई भूस्वामी अपनी भूमि/भूखण्ड पर मानकों के अनुसार ग्रुप हाउसिंग या बहु-आवासीय इकाइयों (मल्टिपल ड्वेलिंग यूनिट्स) का निर्माण करना चाहता है, तो उसके द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार विकास शुल्क देय होगा। इस प्रकार भू-स्वामी को उपरोक्त में से कोई एक विकल्प चुनना होगा। इस सम्बन्ध में शासकीय अभिकरण द्वारा भू-स्वामियों से वार्ता कर उन्हें उक्त विकल्पों की जानकारी दी जाएगी और उनकी सहमति के आधार पर ही योजना का ले-आउट प्लान तैयार किया जाएगा।
- (4) योजना की 'फाइनेन्शियल वायबिलिटी' निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-3) 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।
- (5) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत शामिल प्रत्येक किसान/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 (संलग्नक-4) पर तैयार किया जाएगा, जिसके आधार पर राजस्व अभिलेखों में अन्तरण किया जाएगा।
- (6) शासकीय अभिकरण द्वारा ड्राफ्ट लैण्ड पूलिंग स्कीम की सार्वजनिक प्रदर्शनी लगाकर सम्बन्धित किसानों/भू-स्वामियों से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और उनकी सुनवाई एवं निस्तारण के उपरान्त योजना में आवश्यकतानुसार संशोधन करते हुए अंतिम रूप दिया जाएगा।
- (7) योजना के विकास कार्य शासकीय अभिकरण द्वारा स्वयं कराए जाएंगे, जो ले-आउट प्लान के अभिकरण बोर्ड से अनुमोदन 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।



## 2.4 योजना की कॉस्टिंग एवं वित्त-पोषण

- (1) विकसित भूमि का मूल्यांकन शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति / 1998, दिनांक 20.11.1999 (संलग्नक-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। प्रस्तावित उपयोग यथा-आवासीय (भूखण्डीय विकास, बहु-आवासीय इकाईयां, ग्रुप हाउसिंग), व्यवसायिक, मिश्रित, संस्थागत, आदि के अनुसार पुनर्गठित भूखण्डों की 'डिफेन्शियल प्राइसिंग' की जाएगी।
- (2) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत 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। उदाहरणार्थ, लैण्ड पूलिंग स्कीम का क्षेत्रफल यदि 100 एकड़ है, तो विकास कार्यों की लागत रु. 1.15 करोड़ प्रति एकड़ की दर से होने पर 100 एकड़ भूमि की कुल विकास लागत रु. 115 करोड़ होगी। भूमि विकास के उपरान्त यदि योजना की सेक्टर दर रु. 10,000 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की जाती है, तो विकास कार्यों पर आगणित व्यय (रु. 115 करोड़) की प्रतिपूर्ति हेतु  $(1.15 \text{ करोड़} \div 10,000)$  11.50 हेक्टेयर (28.40 एकड़) भूमि की आवश्यकता होगी। चूंकि लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण द्वारा भू-स्वामियों से विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा, अपितु उसके एवज में लैण्ड पूलिंग स्कीम में शामिल भू-स्वामियों के भूमि अंश से रु. 115 करोड़ के समतुल्य (28.40 एकड़) भूमि की अनुपातिक रूप से कटौती की जाएगी।
- (3) भूमि विकास के उपरान्त विभिन्न भूखण्डों की लोकेशन एवं भू-उपयोग के अनुसार भूमि की मार्केट वैल्यू में कई गुना वृद्धि सम्भावित है। शासकीय अभिकरण द्वारा अपने अंश की भूमि में व्यवसायिक, मिश्रित उपयोग एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड नियोजित किए जा सकते हैं, जिन्हें नीलामी के माध्यम से निस्तारण कर सामान्य से अधिक धन अर्जित किया जा सकता है, जिससे जन-सुविधाओं को 'क्रास-सब्सिडाईज' किया जा सकता है।

## 2.5 भूमि का हस्तान्तरण एवं स्टाम्प ड्यूटी

- (1) प्रत्येक भू-स्वामी को विकसित भूमि में से उसके स्वामित्व की भूमि के अनुपातिक भाग को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित/हस्तान्तरित किया जाएगा। शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित विवाद अनुबन्ध के क्रम में भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित की जाने वाली भूमि का 30 टन ले-आउट प्लान के अनुमोदनोपरान्त 00% बंध के अन्दर कर दिया जाए। भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि लाटरी के माध्यम से आवंटित की जाएगी। यदि भूमि, बाह्य रूप से विकसित है, तो यथासम्भव मूल स्वामित्व की भूमि अथवा उसके निकटतम स्थल पर आवंटित की जाए।
- (2) भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित/हस्तान्तरित की जाने वाली आन्तरिक एवं बाह्य रूप से विकसित अथवा बलवाह्य 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।

- (3) योजनान्तर्गत सड़कों, 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 तथा भूमि विकास के उपरान्त पुनर्गठित भूखण्डों का भू-स्वामियों के पक्ष में आवंटन/हस्तान्तरण किया जायेगा, जिसके अनुसार राजस्व अभिलेखों में अन्तरण किया जाएगा। उक्तानुसार भूमि हस्तान्तरण, आवंटन की सम्पूर्ण प्रक्रिया में स्टाम्प ड्यूटी से छूट होगी। विकसित भूमि/भूखण्डों का मूल आवंटियों/शासकीय अभिकरण द्वारा अग्रेत्तर विक्रय/हस्तान्तरण किए जाने पर नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।
- (4) शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा अनुमोदित लैंड पूलिंग स्कीम के ले-आउट प्लान की प्रति एवं अन्य संगत दस्तावेज भू-राजस्व अभिलेखों में 'अपडेट' करने हेतु सम्बन्धित जिलाधिकारी को प्रेषित किए जाएंगे तथा उनकी प्रतियां कर एवं निबन्धन विभाग के अभिलेखार्थ भी प्रेषित की जाएंगी।

## 2.6 सीमान्त कृषकों के हितों का संरक्षण

योजना के अन्तर्गत यदि सीमान्त कृषक की भूमि शामिल हो और उसके सापेक्ष 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 सकता है 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 सकती है। इसके अतिरिक्त सीमान्त किसान परिवार को शासकीय अभिकरण द्वारा सम्पूर्ण परियोजना अवधि के लिए एक श्रमिक की न्यूनतम मजदूरी के समतुल्य धनराशि भी प्रत्येक माह देय होगी।

### 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 एक हेक्टेयर तक की असिंचित भूमि या आधे हेक्टेयर तक की सिंचित भूमि धारण करता है।

## 2.7 ग्रामीण आबादियों का विकास

लैंड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत जिन ग्राम पंचायतों की भूमि का उपयोग किया जाए, ऐसे ग्रामों के विकास एवं साफ-सफाई हेतु व्यवस्था सुनिश्चित की जाए। योजना की वायबिलिटी के आधार पर ऐसे ग्रामों में बुनियादी सुविधाएं यथा-ड्रेनेज, स्ट्रीट-लाइटिंग, कूड़ा-निस्तारण/जीरो वेस्ट इत्यादि का प्राविधान किया जाएगा, जिस पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति शासकीय अभिकरण द्वारा योजनान्तर्गत 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी।

## 2.8 विकसित योजना का रख-रखाव

लैंड 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, जिस हेतु लाभार्थियों से नियमानुसार रख-रखाव शुल्क लिया जाएगा।

2.9 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 आरबीट्रेशन एण्ड कान्सीलेशन एक्ट, 1996 के प्राविधानों के अधीन सम्बन्धित मण्डल के मण्डलायुक्त को आरबीट्रेटर नियुक्त किया जाएगा।

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्त प्राविधानों के अनुसार पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

भवदीय,  
17/11/2019  
(नितिन रमेश गोकर्ण)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक-तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. महानिरीक्षक, कर एवं निबन्धक, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
9. सम्बन्धित भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
10. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से कि उक्त शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
11. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)  
अनु सचिव।

Faint, illegible text at the top of the page, possibly a header or title.

A small, faint cluster of text or a stamp on the left side of the page.

A large, dense block of faint, illegible text in the center of the page, possibly a main body of text or a list.

Faint text at the bottom left of the page, possibly a footer or page number.



## लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु आवेदन एवं शपथ-पत्र

सेवा में,

आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/  
उपाध्यक्ष,  
.....विकास प्राधिकरण।

विषय: लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता करने तथा भूमि के प्रतिकर एवं अन्य लाभों के एवज में पुनर्गठित विकसित भूखण्डों के आवन्टन हेतु आवेदन।

महोदय,

- मैं/हम ..... ग्राम .....तहसील.....एवं जिला.....  
उत्तर प्रदेश में स्थित भूमि, जिसका विवरण अनुसूची-1 में दिया गया है, के स्वामी हैं।  
मैं/हम उत्तर प्रदेश शासन की अधिसूचना संख्या.....दिनांक.....द्वारा  
जारी लैण्ड पूलिंग नीति की व्यवस्थानुसार आवास एवं विकास परिषद/.....विकास  
प्राधिकरण के साथ लैण्ड पूलिंग स्कीम में स्वेच्छा से सहभागिता करने हेतु सहमत हैं।
1. 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।
  2. 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।
  3. आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण द्वारा पुनर्गठित भूखण्डों का आवन्टन 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होंगे।
  4. 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के पक्ष में समर्पित करने को तैयार हैं।
  5. मैं/हम लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत अपनी मूल भूमि के सापेक्ष आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित एवं पुनर्गठित भूखण्डों के आवन्टन 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 गुडो/हमें प्रचलित भूमि अर्जन, पुनर्वासन और पुनर्स्थापन 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 सम्बन्धित किसी विधिक दोष के कारण आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के अंश की भूमि-उनके कब्जे से वापस जाती है, तो ऐसी दशा में आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण को होने वाली हानि की भरपाई के लिए मैं/हम उत्तरदायी होंगे तथा इस हेतु आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के कब्जे के भूमि अंश को चुनौती नहीं देंगे और न ही आवास एवं विकास परिषद/..... विकास प्राधिकरण 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	सजरा 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 ....., 2018, at ....., by and between: Shri. ...., S/o Shri ....., aged about .....years, occupation: ....., R/o.....(Hereinafter called as "Party No.1")

AND

The U.P. Housing and Development Board/..... 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 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 Notification No. ...., dated..... has issued the Land Pooling Scheme Policy to be implemented by the U.P. Housing and Development Board and the Development Authorities in the State of Uttar Pradesh.

Whereas the Party No. 2 has powers under the above Notification empowering them to undertake and develop Land Pooling Scheme in their notified area/development area.

Whereas, .....(Name) is the original land owner and possessor of land admeasuring .....Acres in Khasra Nos..... situated at .....Village and .....district, 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 Notification No.....dated .....has 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 purposes 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 provided that compensation for the standing crop is also included in the agreement.
3. That the Party No.1 shall not claim any amount in addition to the amount agreed upon as aforesaid compensation and accept it without any protest.
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. 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.
11. 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.
12. 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/Organizations 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.
13. 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. These may change subject to requirements on ground.
14. 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.
15. 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.

Provided that the minimum share of the Party No. 1 as internally and externally developed reconstituted residential plots shall not be less than 25 percent of his/her original land/plot area. In case the Party No.1 opts for allotment of externally developed land, the proportion of the same shall be determined by the Party No.2.

Provided further that if the Party No.1 opts for multiple dwelling units or group housing, then the Party No.1 shall have to pay development fee at the time of

approval of the building plans at the rates prescribed by the party No.2. Decision of Party No.2 in this regard shall be binding on Party No.1

16. That the financial viability of the Land Pooling Scheme shall be calculated by the Party No. 2 on the prescribed format (Annexure-1) 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.
17. 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 (Annexure-2) 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 revenue records.
18. 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.
19. 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.
20. That the Final Land Pooling Scheme shall be approved by the Board of the Party No. 2 and development/building permissions shall be issued as per the applicable Zoning Regulations and Building Bye-laws.
21. 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. Extension in the project period for a scheme with an area up to 25 Acres, shall be permissible by the Housing Commissioner/Vice Chairman and for a scheme above 25 Acres, by the Board.
22. That the costing of the developed land shall be done by the Party No.2 to determine the sector rate (residential rate) 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. Differential pricing of reconstituted plots shall be done on the basis of proposed land use such as residential (plotted development, multiple dwelling units and group housing), commercial, mixed use, institutional, etc.

23. 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 cost and public amenities.
24. 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 Land Pooling Scheme layout plan by the Board. However, externally developed land, as far as possible, shall be allotted within the original land or in close proximity to it. The Party No. 2 reserves the right to locate the Reconstituted Plots.
25. That the land reserved for roads, parks & 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.
26. That 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. Besides, the Party No.2 shall also pay to such marginal farmer on monthly basis an amount equal to minimum wage of a labourer for the entire project period.
27. That after completion of the Land Pooling Scheme in all respects, the Party No.2 shall inform and deliver possession of the reconstituted plots which are allotted to the Party No. 1 under the Allotment Letters/Conveyance Deed by duly obtaining acknowledgement in writing from the Party No.1.
28. 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.
29. 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.
30. That till transfer of services of the developed Scheme to the urban local body for maintenance under section-34 of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973, the party No.2 shall maintain the same in accordance with provisions of

### Financial Viability of Land Pooling Scheme

Sl. No.	Name of 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 share (sqm)	Total area (6+7) (sqm)	Land owner share as final plot (minimum 25% of 5)	Original land value as per Sale Deed (Rs./sqm)	Cost of owner share of 25 % undeveloped 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 dev. cost (sqm)	Value 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 and level of infrastructure development.

**Details of original land pooled in the Land Pooling Scheme by the land owners, proposed allocation of reconstituted plots to land owners, area under parks & open spaces and the share of Government Agency**

Government Agency .....

Sl. No.	Details of original land of the land owners						Proposed allocation of reconstituted plots to land owners						Area under roads, parks/ open spaces & public amenities		Share of Govt. Agency	
	Revenue Village, Tehsil & Distr.	Khasra Nos.	Area of each Khasra (Acres)	Name of land owner	Total area of each land owner	Plot No. allotted in the layout plan	Permissible use: Plotted development/ multiple units/ group housing	Area (Sqm.)	Total land allotted to each land owner (Sqm.)	Percent of original land area	Khasra Nos.	Area (Acres)	Plot Nos.	Area (Sqm.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		

लैण्ड प्लानिंग स्कीम की 'फाइनलिजेशन वायबिलिटी' का आगणन  
अभिकरण का नाम.....

क्र.	योजना का नाम एवं संख्या	खसरा का क्षेत्रफल (हेक्टे.)	भू-स्वामी का नाम	भू-स्वामी का कुल क्षेत्रफल (हेक्टे.)	सड़कें, पार्क/खुले क्षेत्र एवं सुविधाओं के अन्तर्गत क्षेत्रफल (हेक्टे.)	प्राधिकरण का अंश (हेक्टे.)	सड़कें, पार्क, सुविधाएं एवं प्राधिकरण का अंश (हेक्टे.)	भू-स्वामी का अंश-पुनर्गठित भूखण्ड (हेक्टे.)	सेल डीड के अनुसार भूमि का मूल्य (रु. लाख)	भू-स्वामी की 25 प्रतिशत अधिकारित भूमि का मूल्य (रु. लाख)	विकसित दर भूमि की (रु. प्रति व.मी.)	भूमि मूल्य में वृद्धि का अनुपात (स्थिति के अनुसार)	भू-स्वामी की भूमि (पूनाम 25 प्रतिशत) का अन्तिम मूल्य (रु. लाख)	भूमि में वृद्धि (रु. लाख)	भू-स्वामियों द्वारा रु. प्रति व.मी. को बढ़ाने वाली अवस्थापना लागत (रु. लाख)	अवस्थापना विकास के लागत के समतुल्य भूमि क्षेत्रफल (हेक्टे.)	प्राधिकरण के भूमि का अंश का मूल्य (रु. लाख)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

टिप्पणी:- सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल, सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल, भू-स्वामियों एवं प्राधिकरण के अंश में नगर की स्थिति, नगर के अन्दर भूमि की स्थिति, नहरा योजना / जल डेवलपमेंट प्लान में भू-उपयोग तथा अवस्थापना विकास के स्तर के आधार पर परिवर्तन हो सकता है।



लेण्ड पुलिस स्कीम के अन्तर्गत भू-स्वामियों की भूल भूमि एवं उसके सापेक्ष पुनर्गठित मूखण्डों 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.	भू-स्वामियों की भूल भूमि का विवरण						भू-स्वामियों को पुनर्गठित मूखण्डों 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 (एकड़)	भू-स्वामी का नाम	प्रत्येक भू-स्वामी की भूमि का कुल क्षेत्रफल (एकड़)	ले-आउट स्थान में आवंटित मूखण्ड संख्या	अनुपन्य उपयोग: मूखण्डीय / आवासीय / बहु-आवासीय इकाईयां / ग्रुप हाउसिंग	क्षेत्रफल (व.मी.)	कुल देय भूमि का क्षेत्रफल (व.मी.)	भूल भूमि के सापेक्ष देय भूमि का प्रतिशत	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

प्रयक

अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

मेवा मे।

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

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

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

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश 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 जायें।

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 (मूलभूत सिद्धान्त)

### सम्पत्ति की अंतिम लागत गणना :-

औपचारिक आवंटन की तिथि पर वास्तविक कीमत आंकलित कर यह कीमत घसूली जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में विलम्ब होता है तो आवंटन की तिथि को डिस्काउण्टेड मूल्य, लोनिंग एजेन्सी द्वारा प्राधिकरण को दिये गये ऋण की ब्याज की दर पर आंकलित करते हुए इस प्रकार आई कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की किराये उस ब्याज 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 वहाँ भू-अध्यापित हेतु लोनिंग एजेन्सी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्यापित ऋण की नवीनतम ब्याज 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 की 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 ऑडिट चांजेज, अनुक्षण चांजेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चांजेज, यातायात सुधार चांजेज तथा अन्य नाना प्रकार के चांजेज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल हैं। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्च भी समय-समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-

### भेरिफ मूल्य

(भूमि की लागत + ब्याज + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + 1% व्याज + चाहय विकास कार्यों की लागत + ब्याज + भवन निर्माण लागत + व्याज)

नोट :- यदि भवनदायी रोस्का को कोई एण्ड ब्याज भुगतान किया गया है तो यह भी भेरिफ मूल्य की गणना में जोड़ा जायेगा।

एच. आर्. जी./एम. आर्. जी./एम. एम. आर्. जी. श्रेणियों के लिए  
मास्रविक मूल्य = भेरिफ मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्जेन्सी + 15 प्रतिशत ओवरहेड।

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

भेरिफ मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्जेन्सी + 12.50 प्रतिशत ओवरहेड।

फायनोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए मास्रविक मूल्य = वैशिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्जेन्सी + 10 प्रतिशत ओवरहेड

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

#### आन्तरिक विकास

1. सर्वेक्षण (कन्टूरिंग एवं लेवलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्थ बैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के सिन्हातीकरण का कार्य।
4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एकत्रीकरण 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. आर्बोरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जाये।)
11. फिज़िकल कन्स्ट्रिन्जेन्सी 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 स्टेण्ड, ओटो/टैम्पो स्टेण्ड, रिकशा स्टेण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, मोड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपैर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर वेवने हेतु प्रविधान करने की लागत।

## वाह्य विकास

16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यावसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर भेचन के लिए प्राविधान आन्तरिक विकास शुल्क में रखा जाना चाहिए।
1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इनके लिए आवश्यक भूमि के अर्जन की लागत।
2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए वाह्य सीवेज की 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, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टन्निंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ऑटो-टैम्पो स्टैण्ड-रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य में किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।
7. नाई, धोबी, पान-चीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साईकिल, आटो मिस्त्रवो, सब्जी, फल, गोट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों 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 लोड की जानी चाहिए।

## 6. पंजीकरण पस्तिका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

संपत्ति 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 प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थगन आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगा। यदि संपत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटनी को अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसी दशा

मे प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कच्चा आवंटि को नहीं दे पाते है तब भी आवंटि का सम्पत्ति क्रय न करन तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किरते में ब्याज की दर :-

सम्बन्धित योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न ब्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटि की किरते बनायी जानी चाहिए।

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

1. समय से किरते जमा न करने पर दण्ड ब्याज की दर वही हा जो प्राधिकरण अथवा परिपद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना की वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था की 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 ब्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर ब्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड ब्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड ब्याज की दर से ली जायेगी तथा उसे 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 की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रेशियेशन घटाकर प्राप्त कीमत को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण चोर्ड से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आक्शन/टेण्डर से बेचनी चाहिए।

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

नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध सम्पत्तियों में से भौगोलिक रूप से बीच में स्थित 10 प्रतिशत छांटकर ओपिन 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 पंजीकरण/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 छांटकर 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



रोक्टर बनाये तथा सेक्टरचाईज प्रमा से विकास कराने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले रोक्टर को ही इसकी प्रामुख्यता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कच्चे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

2. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसोज चाजेज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि/इक्युपमेन्ट से संबंधित :-

1. जब तक किसी योजना की सर्विसोज 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 सर्विस चाजेज आवंटियों से लिये जायेंगे परन्तु उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कास्टिंग के समय ही सर्विस चाजेज का निर्धारण भी करना चाहिए और आवश्यकता होने पर इसे भी पुनः निर्धारित प्रत्येक फरवरी में करना चाहिए।
2. सामान्यतया योजना की सर्विसोज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेको कर्मियों इंगित की जाती है। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसोज के मानक ज्ञात करके सर्विसोज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्युपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

13. आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकमुश्त बिक्री 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 पुर्नजीवित करने पर पुर्नजीवन शुल्क लेने से संबंधित

यदि आवंटि की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुर्नजीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, 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 पुर्नजीवन 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 को मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुये क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुरानो दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।

### विना मूल्य के आवंटन पत्र निर्गत करने पर :-

यद्यपि निर्धारित प्रारूप पर आवंटन पत्र निर्गत करने का प्राविधान किया गया है परन्तु यदि विना 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 आंकलित 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 पश्चात् 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 नेट 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 हुड़को 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 मामले 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 विना 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 अनुमत्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल 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

तृतीय तल की लागत में 40:20:20:20 में किया जायेगा।

4. भूतल पर पुक्कान तथा प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भवन

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी। भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में 50:25:25 में किया जायेगा।

5. गृह हाउसिंग हेतु

इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा। गृह हाउसिंग के अन्तर्गत जितना कवर्ड सुपर एरिया आता है उससे उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। इस प्रकार प्रति चार्ज मीटर दर निकल जायेगी। प्रत्येक भवन में जितना कवर्ड सुपर एरिया होगा उसमें भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर से लगाया जायेगा।

अन्य बिन्दु :-

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किरतो की संख्या ऐसी निर्धारित की जाय ताकि वह पेइंग कैपेसिटी के अन्तर्गत रहे।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार की वार्षिक औसत आय से 5 गुनी चैल्यू 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 में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुँच से बाहर के मकान क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्हांकन का आधार :-

1. अनिस्तारित सम्पत्तियां वह मानी जायें जिनकी योजनाओं में विकास कार्य मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुने अथवा अधिक समय तक पूरे नहीं हो पाये हैं अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत से कम सम्पत्तियां बिक पा रही हैं। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए मौके पर उपलब्ध विकास कार्य की वास्तविक लागत के आधार पर कार्टिंग फ़र बेचने के प्रयास करने के बाद भी विक्रय टर्न ओवर 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष से कम होना अलोकप्रिय सम्पत्ति की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियों बेचने की दशा में आवंटन-पत्र एवं लीज डीड में यह सपष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में 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 का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता

सचिव

आवास विभाग

CTP

Handwritten marks and scribbles in the top right corner.

Faint, illegible handwritten text, possibly bleed-through from the reverse side of the page.

Handwritten scribbles or marks at the bottom center of the page.

677/सं.सू.२३५०/२०१९ दिनांक २१.०२.२०१९

2026/VE  
21-2-19

469/CTP  
220219

पृष्ठ 1/7

संख्या-239/8-3-19-152 विविध/17

प्रेषक,

नितिन रमेश गोकर्ण,  
प्रमुख सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।

2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

3. अध्यक्ष,  
समस्त विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-3

लखनऊ : दिनांक : 20 फरवरी, 2019

विषय: उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में 'लैण्ड पूलिंग स्कीम' के कियान्वयन हेतु नीति।

महोदय,

आप अवगत हैं कि 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 किसानों से सीधे भूमि क्रय किया जाना कठिन होता जा रहा है। विकास प्राधिकरणों 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 पाती है, जिसके परिणामस्वरूप भूमि के अनाधिकृत विकास की प्रक्रिया 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 किसानों/भू-स्वामियों से उनकी सहमति एवं स्वेच्छा से भूमि का विकास सुनिश्चित किया जा सकता है।

2- अतएव, शासन द्वारा सम्यक विचारोपरान्त उ0प्र0 नगर नियोजन एवं विकास अधिनियम, 1973 की धारा-41(1) द्वारा प्रदत्त शक्तियों के अधीन उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के माध्यम से पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम के कियान्वयन हेतु राज्य सरकार द्वारा निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है:-

2.1 पायलट प्रोजेक्ट हेतु स्थल चयन एवं भूमि जुटाव

(1) शासकीय अभिकरणों (आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों) द्वारा स्थानीय भू-स्वामियों/किसानों से संवाद स्थापित करते हुए उन्हें लैण्ड पूलिंग स्कीम की जानकारी एवं उससे होने वाले लाभों से अवगत कराया जाए तथा इन योजनाओं में

2/15/2/Rajkumar

2/15/2/Rajkumar  
12/02/19

APP

स्वेच्छा से सहयोग करने हेतु उन्हें राजी किया जाए। योजना हेतु भूमि का चयन ऐसी लोकेशन्स में किया जाए, जहाँ न्यूनतम 80 प्रतिशत भू-स्वामी स्वेच्छा से लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु तैयार हों। शेष 20 प्रतिशत भू-स्वामी, जो स्वेच्छा से लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु तैयार न हों, ऐसे स्वामित्व की भूमि को योजनान्तर्गत उपयोग में लाने के लिए निम्न विकल्प अपनाए जा सकते हैं:-

- (क) योजनान्तर्गत भूमि का इस शर्त के अधीन समायोजन किया जाए कि सम्बन्धित भू-स्वामी को न्यूनतम 25 प्रतिशत विकसित भूमि उसके मूल स्वामित्व की भूमि के अन्तर्गत ही दी जाएगी। शेष भूमि का उपयोग शासकीय अभिकरण द्वारा योजना की भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान तथा विकास कार्यों की लागत की प्रतिपूर्ति हेतु किया जाए।
  - (ख) योजना के ले-आउट प्लान में ऐसी भूमि के उपयोग को डेवलपमेन्ट कन्ट्रोल सम्बन्धी रेगुलेशन्स/उपविधियों द्वारा रेगुलेट किया जाए।
  - (ग) भूमि के एचज में 'ट्रान्सफरैबल डेवलपमेन्ट राइट्स' (टी.डी.आर.) प्रदान किया जाए, ताकि उक्त भूमि के सापेक्ष देय एफ.ए.आर. का सम्बन्धित भू-स्वामी द्वारा टी.डी.आर. बाई-लाज के अनुसार उपयोग किया जा सके।
- (2) पायलट प्रोजेक्ट के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम न्यूनतम 25 एकड़ भूमि पर बनाई जाएगी, जो महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में प्रस्तावित/विद्यमान न्यूनतम 18 मीटर चौड़े मार्ग पर स्थित हो। लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु 'पोटेन्शियल लोकेशन्स' में स्थित भूमि के चयन को वरीयता दी जाएगी, जिसे नेशनल/स्टेट हाईवे/एक्सप्रेसवे से कनेक्टिविटी की सुविधा उपलब्ध हो। चिन्हित भूमि यथासम्भव 'कम्पेक्ट' आकार एवं निरन्तरता में होनी चाहिए, ताकि अवस्थापना सुविधाओं का एकीकृत रूप से प्राविधान किया जाना सम्भव हो सके।
  - (3) लैण्ड पूलिंग स्कीम हेतु महायोजनान्तर्गत 'आवासीय' भू-उपयोग में स्थल चयन को प्राथमिकता दी जाए। आवासीय भू-उपयोग में समुचित मात्रा एवं उपयुक्त लोकेशन में भूमि उपलब्ध न होने की दशा में 'कृषि' भू-उपयोग में भी लैण्ड पूलिंग स्कीम बनाई जा सकती है, जिस हेतु नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा। 'कृषि' से 'आवासीय' में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु परिवर्तन शुल्क में छूट होगी।
  - (4) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत आने वाली ग्राम सभाओं की भूमि को नियमानुसार शासकीय अभिकरण के पक्ष में पुनर्ग्रहण हेतु कार्यवाही की जाए।

## 2.2 विकास अनुबन्ध निष्पादन

- (1) लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु सम्बन्धित भू-स्वामियों से निर्धारित प्रपत्र पर शपथ-पत्र सहित आवेदन-पत्र लिए जाएं और शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों/किसानों के मध्य स्टाम्प पेपर पर पंजीकृत विकास अनुबन्ध (रजिस्टर्ड डेवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट) निष्पादित किया जाए, जिस पर स्टाम्प ड्यूटी देय नहीं है। आवेदन-पत्र तथा विकास अनुबन्ध के प्रपत्र क्रमशः संलग्नक-1 एवं संलग्नक-2 पर संलग्न हैं।



उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद अधिनियम, 1985 की धारा-28 के अधीन आवासीय योजनाओं के लिए चूंकि अधिसूचना की व्यवस्था है, अतः आवास एवं विकास परिषद द्वारा विकास अनुबन्ध निष्पादन के साथ-साथ लैण्ड पूलिंग स्कीम बनाने के लिए अधिसूचना भी जारी की जाए।

- (2) शासकीय अभिकरण तथा भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित होने वाले विकास अनुबन्ध के अन्तर्गत यह प्राविधानित है 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।

### 2.3 भूमि का नियोजन एवं अवस्थापना विकास

- (1) शासकीय अभिकरण द्वारा योजना का ले-आउट प्लान, भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जाए, जिसके अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगों यथा-सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाओं तथा अवस्थापना सुविधाओं (जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत-आपूर्ति, कूड़ा-निस्तारण, आदि) के लिए प्राविधान किए जाएं। योजना के ले-आउट प्लान में निम्न के सम्बन्ध में विशेष रूप से प्राविधान किए जाएं:-

- (क) योजना के कुल क्षेत्रफल का न्यूनतम 15 प्रतिशत पार्क एवं खुले क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट के लिए प्राविधान करना अनिवार्य होगा।
- (ख) योजनान्तर्गत सौर ऊर्जा के उपयोग (विशेषकर स्ट्रीट-लाइटिंग) को प्रोत्साहित किया जाए तथा कूड़े से ऊर्जा उत्पादन करने हेतु भी प्रयास किए जाएं।
- (ग) 100 वर्ग मीटर एवं उससे अधिक क्षेत्रफल के सभी प्रकार के भूखण्डों में नियमानुसार रेन वाटर हार्वेस्टिंग की स्थापना किया जाना अनिवार्य होगा।
- (घ) लैण्ड पूलिंग स्कीम को 'स्मार्ट सिटी' के आधार पर विकसित किए जाने का प्रयास किए जाएं।

- (2) नगर की स्थिति, योजना स्थल की स्थिति, महायोजना/जोनल डेवलपमेन्ट प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग, अनुमन्य एफ.ए.आर., विकास कार्यों के स्तर तथा योजना की 'इकोनॉमिक 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 वाह्य रूप से विकसित) उनके द्वारा पूल की गई भूमि के 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी। भू-स्वामियों को यह भी विकल्प दिया जा सकता है कि वह वाह्य रूप से विकसित भूमि निःशुल्क प्राप्त कर सकते हैं, जिसका प्रतिशत शासकीय अभिकरण द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

- (3) भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में दी जाने वाली न्यूनतम 25 प्रतिशत भूमि का भू-उपयोग आवासीय होगा, जिसके अन्तर्गत सम्बन्धित नगर की महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार 'इम्पैक्ट फीस' के भुगतान पर नियमानुसार अन्य क्रियाएं/उपयोग अनुमन्य होंगे। पुनर्गठित भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु सम्बन्धित भू-स्वामी द्वारा यथास्थिति आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण से मानचित्र स्वीकृत कराना अनिवार्य होगा। यदि कोई भूस्वामी अपनी भूमि/भूखण्ड पर मानकों के अनुसार ग्रुप हाउसिंग या बहु-आवासीय इकाइयों (मल्टिपल ड्वेलिंग यूनिट्स) का निर्माण करना चाहता है, तो उसके द्वारा मानचित्र स्वीकृति के समय विकास शुल्क नियमावली, 2014 के अनुसार विकास शुल्क देय होगा। इस प्रकार भू-स्वामी को उपरोक्त में से कोई एक विकल्प चुनना होगा। इस सम्बन्ध में शासकीय अभिकरण द्वारा भू-स्वामियों से वार्ता कर उन्हें उक्त विकल्पों की जानकारी दी जाएगी और उनकी सहमति के आधार पर ही योजना का ले-आउट प्लान तैयार किया जाएगा।
- (4) योजना की 'फाइनेन्शियल वायबिलिटी' निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-3) 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।
- (5) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत शामिल प्रत्येक किसान/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 (संलग्नक-4) पर तैयार किया जाएगा, जिसके आधार पर राजस्व अभिलेखों में अन्तरण किया जाएगा।
- (6) शासकीय अभिकरण द्वारा ड्राफ्ट लैण्ड पूलिंग स्कीम की सार्वजनिक प्रदर्शनी लगाकर सम्बन्धित किसानों/भू-स्वामियों से आपत्ति एवं सुझाव आमंत्रित किए जाएंगे और उनकी सुनवाई एवं निस्तारण के उपरान्त योजना में आवश्यकतानुसार संशोधन करते हुए अंतिम रूप दिया जाएगा।
- (7) योजना के विकास कार्य शासकीय अभिकरण द्वारा स्वयं कराए जाएंगे, जो ले-आउट प्लान के अभिकरण बोर्ड से अनुमोदन 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।



## 2.4 योजना की कॉस्टिंग एवं वित्त-पोषण

- (1) विकसित भूमि का मूल्यांकन शासनादेश संख्या-4049/9-आ-1-99/16 समिति /1998, दिनांक 20.11.1999 (संलग्नक-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। प्रस्तावित उपयोग यथा-आवासीय (भूखण्डीय विकास, बहु-आवासीय इकाईयां, गुप हाउसिंग), व्यवसायिक, मिश्रित, संस्थागत, आदि के अनुसार पुनर्गठित भूखण्डों की 'डिफेन्सिबल प्राइसिंग' की जाएगी।
- (2) लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत 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। उदाहरणार्थ, लैण्ड पूलिंग स्कीम का क्षेत्रफल यदि 100 एकड़ है, तो विकास कार्यों की लागत रु. 1.15 करोड़ प्रति एकड़ की दर से होने पर 100 एकड़ भूमि की कुल विकास लागत रु. 115 करोड़ होगी। भूमि विकास के उपरान्त यदि योजना की सेक्टर दर रु. 10,000 प्रति वर्गमीटर निर्धारित की जाती है, तो विकास कार्यों पर आगणित व्यय (रु. 115 करोड़) की प्रतिपूर्ति हेतु  $(1.15 \text{ करोड़} \div 10,000)$  11.50 हेक्टेयर (28.40 एकड़) भूमि की आवश्यकता होगी। चूंकि लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण द्वारा भू-स्वामियों से विकास शुल्क नहीं लिया जाएगा, अपितु उसके एवज में लैण्ड पूलिंग स्कीम में शामिल भू-स्वामियों के भूमि अंश से रु. 115 करोड़ के समतुल्य (28.40 एकड़) भूमि की अनुपातिक रूप से कटौती की जाएगी।
- (3) भूमि विकास के उपरान्त विभिन्न भूखण्डों की लोकेशन एवं भू-उपयोग के अनुसार भूमि की मार्केट वैल्यू में कई गुना वृद्धि सम्भावित है। शासकीय अभिकरण द्वारा अपने अंश की भूमि में व्यवसायिक, मिश्रित उपयोग एवं गुप हाउसिंग भूखण्ड नियोजित किए जा सकते हैं, जिन्हें नीलामी के माध्यम से निस्तारण कर सामान्य से अधिक धन अर्जित किया जा सकता है, जिससे जन-सुविधाओं को 'क्रास-सब्सिडाईज' किया जा सकता है।

## 2.5 भूमि का हस्तान्तरण एवं स्टाम्प ड्यूटी

- (1) प्रत्येक भू-स्वामी को विकसित भूमि में से उसके स्वामित्व की भूमि के अनुपातिक भाग को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित/हस्तान्तरित किया जाएगा। शासकीय अभिकरण एवं भू-स्वामियों के मध्य निष्पादित विकास अनुबन्ध के क्रम में भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवंटित की जाने वाली भूमि का आवन्तन ले-आउट प्लान के अनुमोदनोपरान्त 06 माह के अन्दर कर दिया जाए। भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि लाटरी के माध्यम से आवंटित की जाएगी। यदि भूमि, बाह्य रूप से विकसित है, तो यथासम्भव मूल स्वामित्व की भूमि अथवा उसके निकटतम स्थल पर आवंटित की जाए।
- (2) भू-स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवन्तित/हस्तान्तरित की जाने वाली आन्तरिक एवं बाह्य रूप से विकसित अथवा केवल बाह्य 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।

- (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 तथा भूमि विकास के उपरान्त पुनर्गठित भूखण्डों का भू-स्वामियों के पक्ष में आवंटन/हस्तान्तरण किया जायेगा, जिसके अनुसार राजस्व अभिलेखों में अन्तरण किया जाएगा। उक्तानुसार भूमि हस्तान्तरण, आवंटन की सम्पूर्ण प्रक्रिया में स्टाम्प ड्यूटी से छूट होगी। विकसित भूमि/भूखण्डों का मूल आवंटियों/शासकीय अभिकरण द्वारा अग्रेत्तर विक्रय/ हस्तान्तरण किए जाने पर नियमानुसार स्टाम्प ड्यूटी देय होगी।
- (4) शासकीय अभिकरण के बोर्ड द्वारा अनुमोदित लैंड पूलिंग स्कीम के ले-आउट प्लान की प्रति एवं अन्य संगत दस्तावेज भू-राजस्व अभिलेखों में 'अपडेट' करने हेतु सम्बन्धित जिलाधिकारी को प्रेषित किए जाएंगे तथा उनकी प्रतियां कर एवं निवन्धन विभाग के अभिलेखार्थ भी प्रेषित की जाएंगी।

## 2.6 सीमान्त कृषकों के हितों का संरक्षण

योजना के अन्तर्गत यदि सीमान्त कृषक की भूमि शामिल हो और उसके सापेक्ष 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 सकता है 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 सकती है। इसके अतिरिक्त सीमान्त किसान परिवार को शासकीय अभिकरण द्वारा सम्पूर्ण परियोजना अवधि के लिए एक श्रमिक की न्यूनतम मजदूरी के समतुल्य धनराशि भी प्रत्येक माह देय होगी।

### 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 एक हेक्टेयर तक की असिंचित भूमि या आधे हेक्टेयर तक की सिंचित भूमि धारण करता है।

## 2.7 ग्रामीण आबादियों का विकास

लैंड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत जिन ग्राम पंचायतों की भूमि का उपयोग किया जाए, ऐसे ग्रामों के विकास एवं साफ-सफाई हेतु व्यवस्था सुनिश्चित की जाए। योजना की वायबिलिटी के आधार पर ऐसे ग्रामों में बुनियादी सुविधाएं यथा-ड्रेनेज, स्ट्रीट-लाइटिंग, कूड़ा-निस्तारण/जीरो वेस्ट इत्यादि का प्राविधान किया जाएगा, जिस पर होने वाले व्यय की प्रतिपूर्ति शासकीय अभिकरण द्वारा योजनान्तर्गत 'क्रास-सब्सिडाइजेशन' के माध्यम से की जाएगी।

## 2.8 विकसित योजना का रख-रखाव

लैंड 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, जिस हेतु लाभार्थियों से नियमानुसार रख-रखाव शुल्क लिया जाएगा।

2.9 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 आरबीट्रेशन एण्ड कान्सीलेशन एक्ट, 1996 के प्राविधानों के अधीन सम्बन्धित मण्डल के मण्डलायुक्त को आरबीट्रटर नियुक्त किया जाएगा।

3- इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उपर्युक्त प्राविधानों के अनुसार पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम का क्रियान्वयन सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक-उपरोक्तानुसार।

भवदीय,  
17/11/2019  
(नितिन रमेश गोकर्ण)  
प्रमुख सचिव

संख्या एवं दिनांक-तदैव।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

1. प्रमुख सचिव, अवस्थापना एवं औद्योगिक विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
2. प्रमुख सचिव, कर एवं निबन्धन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
3. प्रमुख सचिव, राजस्व विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
4. प्रमुख सचिव, नगर विकास विभाग, उत्तर प्रदेश शासन।
5. समस्त मण्डलायुक्त, उत्तर प्रदेश।
6. महानिरीक्षक, कर एवं निबन्धक, उत्तर प्रदेश।
7. समस्त जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।
8. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, उत्तर प्रदेश, लखनऊ।
9. सम्बन्धित भूमि अध्याप्ति अधिकारी, उत्तर प्रदेश।
10. निदेशक, आवास बन्धु को इस आशय से कि उक्त शासनादेश को आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराने का कष्ट करें।
11. गार्ड फाईल।

आज्ञा से,

(अरुणेश कुमार द्विवेदी)  
अनु सचिव।

## लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता हेतु आवेदन एवं शपथ-पत्र

सेवा में,

आवास आयुक्त,  
उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद/  
उपाध्यक्ष,  
.....विकास प्राधिकरण।

विषय: लैण्ड पूलिंग स्कीम में सहभागिता करने तथा भूमि के प्रतिकर एवं अन्य लाभों के एवज में पुनर्गठित विकसित भूखण्डों के आवन्टन हेतु आवेदन।

महोदय,

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

- 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।
- अनुसूची-1 में वर्णित भूमि पर मेरा/हमारा निर्विवादित स्वामित्व एवं कब्जा है तथा इस भूमि के स्वामित्व/कब्जा/अन्य हितों के सम्बन्ध में किसी न्यायालय में कोई सिविल वाद लम्बित नहीं है।
- आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण द्वारा पुनर्गठित भूखण्डों का आवन्टन 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण उत्तरदायी नहीं होंगे।
- 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के पक्ष में समर्पित करने को तैयार हैं।
- मैं/हम लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत अपनी मूल भूमि के सापेक्ष आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण द्वारा विकसित एवं पुनर्गठित भूखण्डों के आवन्टन 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 प्रतिकार 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के अंश की भूमि-उनके कब्जे से वापस जाती है, तो ऐसी दशा में आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण को होने वाली हानि की भरपाई के लिए मैं/हम उत्तरदायी होंगे तथा इस हेतु आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण 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 आवास एवं विकास परिषद/.....विकास प्राधिकरण के कब्जे के भूमि अंश को चुनौती नहीं देंगे और न ही आवास एवं विकास परिषद/..... विकास प्राधिकरण 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 ....., 2018, at ....., by and between: Shri. ...., S/o Shri ....., aged about .....years, occupation: ....., R/o.....(Hereinafter called as "Party No.1")

AND

The U.P. Housing and Development Board/..... 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 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 Notification No. ...., dated..... has issued the Land Pooling Scheme Policy to be implemented by the U.P. Housing and Development Board and the Development Authorities in the State of Uttar Pradesh.

Whereas the Party No. 2 has powers under the above Notification empowering them to undertake and develop Land Pooling Scheme in their notified area/development area.

Whereas, .....(Name) is the original land owner and possessor of land admeasuring .....Acres in Khasra Nos..... situated at .....Village and .....district, 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 Notification No.....dated .....has 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 purposes 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 provided that compensation for the standing crop is also included in the agreement.
3. That the Party No.1 shall not claim any amount in addition to the amount agreed upon as aforesaid compensation and accept it without any protest.
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. 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.
11. 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.
12. 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/Organizations 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.
13. 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. These may change subject to requirements on ground.
14. 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.
15. 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.

Provided that the minimum share of the Party No. 1 as internally and externally developed reconstituted residential plots shall not be less than 25 percent of his/her original land/plot area. In case the Party No.1 opts for allotment of externally developed land, the proportion of the same shall be determined by the Party No.2.

Provided further that if the Party No.1 opts for multiple dwelling units or group housing, then the Party No.1 shall have to pay development fee at the time of

approval of the building plans at the rates prescribed by the party No.2. Decision of Party No.2 in this regard shall be binding on Party No.1

16. That the financial viability of the Land Pooling Scheme shall be calculated by the Party No. 2 on the prescribed format (Annexure-1) 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.
17. 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 (Annexure-2) 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 revenue records.
18. 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.
19. 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.
20. That the Final Land Pooling Scheme shall be approved by the Board of the Party No. 2 and development/building permissions shall be issued as per the applicable Zoning Regulations and Building Bye-laws.
21. 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. Extension in the project period for a scheme with an area up to 25 Acres, shall be permissible by the Housing Commissioner/Vice Chairman and for a scheme above 25 Acres, by the Board.
22. That the costing of the developed land shall be done by the Party No.2 to determine the sector rate (residential rate) 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. Differential pricing of reconstituted plots shall be done on the basis of proposed land use such as residential (plotted development, multiple dwelling units and group housing), commercial, mixed use, institutional, etc.

23. 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 cost and public amenities.
24. 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 Land Pooling Scheme layout plan by the Board. However, externally developed land, as far as possible, shall be allotted within the original land or in close proximity to it. The Party No. 2 reserves the right to locate the Reconstituted Plots.
25. That the land reserved for roads, parks & 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.
26. That 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. Besides, the Party No.2 shall also pay to such marginal farmer on monthly basis an amount equal to minimum wage of a labourer for the entire project period.
27. That after completion of the Land Pooling Scheme in all respects, the Party No.2 shall inform and deliver possession of the reconstituted plots which are allotted to the Party No. 1 under the Allotment Letters/Conveyance Deed by duly obtaining acknowledgement in writing from the Party No.1.
28. 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.
29. 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.
30. That till transfer of services of the developed Scheme to the urban local body for maintenance under section-34 of the U.P. Urban Planning and Development Act, 1973, the party No.2 shall maintain the same in accordance with provisions of

### 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 (minimum 25% of 5)	Original land value as per Sale Deed (Rs./sqm)	Cost of owner share of 25 % undeveloped 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)	Value 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 and level of infrastructure development.

Annexure-2

Details of original land pooled in the Land Pooling Scheme by the land owners, proposed allocation of reconstituted plots to land owners, area under parks & open spaces and the share of Government Agency

Government Agency .....

Sl. No.	Details of original land of the land owners						Proposed allocation of reconstituted plots to land owners					Area under roads, parks/ open spaces & public amenities		Share of Govt. Agency	
	Revenue Village, Tehsil & Distt	Khasra Nos.	Area of each Khasra (Acres)	Name of land owner	Total area of each land owner	Plot No. allotted in the layout plan	Permissible use: Plotted development/ multiple units/ group housing	Area (Sq.m.)	Total land allotted to each land owner (Sq.m.)	Percent of original land area	Khasra Nos.	Area (Acres)	Plot Nos.	Area (Sq.m.)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	

लैंड पुलिंग स्कीम की 'फाइनोशियल वायबिलिटी' का आगणन

अभिकरण का नाम.....

क्र. सं.	ग्राम का नाम एवं संख्याएं	खसरा का क्षेत्रफल (हेक्ट.)	मू-स्वामी का नाम	मू-स्वामी का भूमि क्षेत्रफल (हेक्ट.)	सड़कें, पार्क/खुले क्षेत्र एवं सुविधाओं के अन्तर्गत क्षेत्रफल (हेक्ट.)	प्राधिकरण का अंश (हेक्ट.)	सड़कें, पार्क, सुविधाएं एवं प्राधिकरण का अंश (हेक्ट.) (6+7)	मू-स्वामी का अंश-पुनर्गठित भूखण्ड (हेक्ट.) (न्यूनतम 25 प्रतिशत)	सेल डीड के अनुसार भूमि का मूल्य (रु. लाख) (5xभूमि दर)	मू-स्वामी की 25 प्रतिशत अविकसित भूमि का मूल्य (रु. लाख)	विकसित भूमि की दर (रु. प्रति व.मी.)	भूमि मूल्य में वृद्धि का गुणन (स्थिति के अनुसार)	मू-स्वामी की भूमि (न्यूनतम 25 प्रतिशत) का अंतिम मूल्य (रु. लाख)	भूमि मूल्य में वृद्धि (रु. लाख)	मू-स्वामियों द्वारा रु..... प्रति व.मी. दर से वहन की जाने वाली अवस्थापना लागत (रु. लाख)	अवस्थापना विकास लागत के समतुल्य भूमि क्षेत्रफल (हेक्ट.)	प्राधिकरण के भूमि अंश का मूल्य (रु. लाख)		
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
16																			
17																			
18																			

टिप्पणी:- सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल, सामुदायिक सुविधाओं का क्षेत्रफल, मू-स्वामियों एवं प्राधिकरण के अंश में नगर की स्थिति, नगर के अन्दर भूमि की स्थिति, महायोजना/जोनल डेवलपमेंट प्लान में मू-उपयोग तथा अवस्थापना विकास के स्तर के आधार पर परिवर्तन हो सकता है।

मे प्राधिकरण उसके द्वारा जमा किये गये धन पर 9 प्रतिशत साधारण ब्याज प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यदि प्राधिकरण निर्धारित अवधि में सम्पत्ति का कच्चा आवंटनी को नहीं दे पाते है तब भी आवंटनी को सम्पत्ति क्रय न करने तथा प्राधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण ब्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

7. किरतों में ब्याज की दर :-

सम्बन्धित योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी संस्थाओं द्वारा विभिन्न ब्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम ब्याज दर में 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटनी की किरतें बनानी चाहिए।

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

1. समय से किरतें जमा न करने पर दण्ड ब्याज की दर वही हो जो प्राधिकरण अथवा परिषद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना की वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था की 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 ब्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर ब्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड ब्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड ब्याज की दर से ली जायेगी तथा उसे 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 की 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/टेण्डर 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 छांटकर ओपिन ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस ऑक्शन में प्राप्त बोलियों तथा वास्तविक लागत का विरलेषण 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 छांटकर 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

## वाह्य विकास

16. बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम/अस्पताल आदि व्यावसायिक सुविधाओं के लिए भूमि आवासीय भूमि की दर से डेढ़ गुनी दर पर बेचन के लिए प्राधिकरण आन्तरिक विपणन शुल्क में रखा जाना चाहिए।

1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा उनके लिए आवश्यक भूमि का अर्जन की लागत।
2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पेयजल लाने के लिए व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
3. योजना का सीवेज डिस्पोजल करने के लिए वाह्य सीवेज की लागत।
4. योजना के चारु 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, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य में की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस थाना, कूड़ा निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (टन्निंग 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 लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए ये आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किन्तु भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल में कराये जाने की स्थिति में इनकी लागत वाह्य विकास शुल्क में जोड़ी जानी चाहिए।
7. नाई, धोबी, पान-बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साईकिल, आये मिस्त्रयो, सब्जी, फल, गीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों 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 लोड की जानी चाहिए।

## 6. पंजीकरण पस्तिका 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 प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशों अथवा स्थगन आदेशों के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियों पर लागू नहीं होगी। यदि सम्पत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटन के अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और ऐसी दशा



### भेरिक मूल्य

(भूमि की लागत + व्यय + आन्तरिक विकास कार्यों की लागत + 1% व्यय + बाह्य विकास कार्यों की लागत + व्यय + भवन निर्माण लागत + व्यय)

नोट :- यदि प्रणवणी रोडवा को कोई वण्ड व्यय भुगतान किया गया है तो वह भी भेरिक मूल्य की गणना में जोड़ा जायेगा।

एच. आर्. जी./एम. आर्. जी./एम. एम. आर्. जी. श्रेणियों के लिए वारसविक मूल्य = भेरिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्सेन्सी + 15 प्रतिशत ओवरहेड।

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

भेरिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्सेन्सी + 12.50 प्रतिशत ओवरहेड।

कमजोर वर्ग तथा अन्य छोटी श्रेणियों के लिए वारसविक मूल्य = भेरिक मूल्य + 15 प्रतिशत कन्स्ट्रिन्सेन्सी + 10 प्रतिशत ओवरहेड

### 5. आन्तरिक तथा बाह्य विकास के मूल्यांकन में सम्मिलित किये जाने वाले कार्यों -

#### आन्तरिक विकास

1. सर्वेक्षण (कन्ट्रिंग एवं लेवलिंग)
2. भूमि का समतलीकरण योजना के अर्ध बैलेसिंग प्लान के अनुसार कटिंग एवं फिलिंग आदि का कार्य।
3. भूमि के चिन्हतोकरण का कार्य।
4. भूमि सुधार के अन्य कार्य।
5. सड़कों का निर्माण।
6. जल व्यवस्था।
7. सीवर एक्व्रीकरण व्यवस्था एवं आन्तरिक सीवर सोवेज 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. आर्बोरिकल्चर तथा पार्क (रोड के एलाइनमेंट के पश्चात आर्बोरिकल्चर/प्लान्टेशन का कार्य आरम्भ कर दिया जाना चाहिए, जिससे कि कालोनी विकसित होने तक बड़े वृक्ष तैयार हो जायें।)
11. फिज़ीकल कन्स्ट्रिन्सेन्सी तथा टूलस एवं प्लान्ट्स।
12. ग्रामों का विकास (योजना क्षेत्र के अन्दर)।
13. स्कूल तथा अग्निशमन केन्द्र के लिए आरक्षित भूमि का मूल्य।
14. पुलिस चौकी/पुलिस थाना-डलावघर, सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो/टैम्पो स्टैण्ड, रिक्शा स्टैण्ड आदि की भूमि का मूल्य एवं निर्माण लागत भी आन्तरिक विकास मूल्य में जोड़ी जानी चाहिए।
15. नाई, धोबी, पान, बीड़ी-सिगरेट, स्कूटर/साइकिल रिपैर के मिस्त्री आदि तथा सब्जी, फल, मीठ, मछली आदि की दुकानों के लिए व्यावसायिक सम्पत्ति आवासीय दर पर देवने हेतु प्रविधान करने की लागत।

## आदर्श कास्टिंग गाइड लाइन्स (मूलभूत सिद्धान्त)

### सम्पत्ति की अंतिम लागत गणना :-

औपचारिक आवंटन की तिथि पर वास्तविक कीमत आंकलित कर यह कीमत बसूली जानी चाहिए। यदि मूल्य निर्धारित करने में विलम्ब होता है तो आयोजना की तिथि को डिस्काउण्टेड मूल्य, लोनिंग एजेन्सी द्वारा प्राधिकरण को दिये गए ऋण की ब्याज की दर पर आंकलित करते हुए इस प्रकार आई कीमत को आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य की किराये उस ब्याज दर पर बनायी जानी चाहिए जिस पर आवंटनी के साथ अन्तिम सहमति प्राधिकरण की हुई है। यदि वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंकित मूल्य से 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो क्रॉस0-6 के अनुसार आवंटनी को विकल्प उपलब्ध होगा।

### भूमि की दर में वृद्धि से सम्बन्धित :-

ऐसी योजनायें जिसमें विकास कार्य अपूर्ण है वहां भू-अध्यापित हेतु लोनिंग एजेन्सी के सम्बन्धित कैटेगरी के कार्य हेतु भू-अध्यापित ऋण की नवीनतम ब्याज 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 अधिनिर्णय घोषित होने के पश्चात भूमि अर्जन अधिनियम के प्राविधानों के अनुसार किसी न्यायालय द्वारा प्रतिकर की 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 आवंटनी 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 चाजेज, अनुरक्षण चाजेज, प्रशासनिक व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लोन प्रोसेसिंग चाजेज, यातायात सुधार चाजेज तथा अन्य नाना प्रकार के चाजेज लिये जाते हैं और इसके फार्मूले भी अत्यंत जटिल हैं। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसीन खर्च भी समय-समय पर हो जाते हैं जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निम्न सरलीकृत फार्मूला प्रस्तावित किया जाता है :-

प्रयकी

अतुल कुमार गुप्ता,  
सचिव,  
उत्तर प्रदेश शासन।

मेवा में,

1. आवास आयुक्त,  
30प्र0 आवास एवं विकास परिषद,  
लखनऊ।
2. उपाध्यक्ष,  
समस्त विकास प्राधिकरण,  
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग - 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कांस्ट्रिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।

महोदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निदेश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा 30प्र0 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 30 प्र0 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 30 प्र0 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

नैपथ पुलिंग स्कीम के अन्तर्गत भू-स्वामियों की मूल भूमि एवं उसके सापेक्ष पुनर्गठित मूखण्डों 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.	भू-स्वामियों की मूल भूमि का विवरण							भू-स्वामियों को पुनर्गठित मूखण्डों के रूप में देय भूमि का विवरण					सड़कें, पार्क / खुले क्षेत्र एवं सुविधाओं के अन्तर्गत भूमि	शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि
	राजस्व ग्राम, वरसील एवं कानपद	खसरा संख्या	खसरावार (एकड़)	भू-स्वामी का नाम	प्रत्येक भू-स्वामी की भूमि का कुल क्षेत्रफल (एकड़)	ले-आउट प्लान में आवंटित मूखण्ड संख्या	अनुमन्य उपयोग: मूखण्डीय / आवासीय / बहु-आवासीय इकाईयां / युप हावसिंग	क्षेत्रफल (व.मी.)	कुल देय भूमि का क्षेत्रफल (व.मी.)	मूल भूमि के सापेक्ष देय भूमि का प्रतिशत	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (व.मी.)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

सेक्टर बनाये तथा सेक्टरबाईज प्राम से विकास करने के पश्चात तथा आवंटन पश्चात अगले सेक्टर को लें। इसकी क्रमबद्धता पहले से निर्धारित की जानी चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कच्चे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही की जानी चाहिए।

2. कालोनी नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विसेज चांजेज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर डेय धनराशि/इक्विपमेन्ट से संबंधित :-

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

2. सामान्यतया योजना की सर्विसेज नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेको कर्मियां इंगित की जाती हैं। अतः योजना प्रारम्भ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विसेज के मानक ज्ञात करके सर्विसेज का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इक्विपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में चर्चाया जाये उनको धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

13. आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकमुश्त बिक्री से सम्बन्धित :-

इसकी मूल्यांकन की प्रक्रिया सम्पत्ति की मांग तथा योजना में अनुमनय एफ़ोएओआर0 पर निर्भर करेगी। अतः विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद उपरोक्त को दृष्टिगत रखते हुए मूल्यांकन कर सकता है।

14. आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुर्नजीवित करने पर पुर्नजीवन शल्क लेने से संबंधित

यदि आवंटि की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुर्नजीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, 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 पुर्नजीवन 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 पुरानो दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल को 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 प्रपत्र 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 आंकलित 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 पश्चात 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 नेट 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 हुड़को 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 मामले 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 अनुमत्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल 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

तृतीय तल की लागत में 40:20:20:20 में किया जायेगा।

4. भूतल पर पक्कान तथा प्रथम तल एवं द्वितीय तल पर भवन

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लगायी जायेगी। भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल में 50:25:25 में किया जायेगा।

5. ग्रुप हाउसिंग हेतु

इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारित दर से लगाया जायेगा। ग्रुप हाउसिंग के अन्तर्गत जितना कवर्ड सुपर एरिया आता है उससे उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। इस प्रकार प्रति वर्ग मीटर दर निकल जायेगी। प्रत्येक भवन में जितना कवर्ड सुपर एरिया होगा उसमें भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर से लगाया जायेगा।

अन्य बिन्दु :-

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किरातों 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 वैल्यू 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 में आवंटन करने की नीति होनी चाहिए। वर्तमान में आय के मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी पहुँच 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 में विकास कार्य मूल परियोजना में 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 बिक पा रही है। ऐसी सम्पत्तियों को बेचने के लिए मौके पर उपलब्ध विकास कार्यों 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 की पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार की सम्पत्तियां बेचने की दशा में आवंटन-पत्र एवं लीज डीड में यह सपष्ट उल्लेख किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कराने पर उन पर होने वाला व्यय अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में 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 का चिन्हांकन अन्तिम रूप से बोर्ड द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय

अतुल कुमार गुप्ता

सचिव

आवास विभाग

