

सर्वोत्तम प्रशासन

उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद
(भूमि अर्जन अनुभाग)
104, महात्मा गांधी मार्ग, लखनऊ



पत्र संख्या- 1537
सेवा में,

/एल0ए0सी0/एच0क्यू0 /

दिनांक :-26/11/18

सचिव,
काफमो सहकारी आवास समिति लि0,
प्रशासनिक कार्यालय-200/1 तृतीयतल पॉकेट-40,
चितरंजन पार्क, नई दिल्ली-110027।

विषय:-परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में समाविष्ट समिति की भूमि समायोजन के संबंध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र दिनांक 12.04.2017 का संदर्भ ग्रहण करने का कष्ट करें, परिषद की सिद्धार्थ विहार योजना, गाजियाबाद में समाविष्ट समितियों की भूमि के समायोजन संबंधी व्याख्यात्मक टिप्पणी मा0 परिषद की 235वीं बैठक दिनांक 12.04.2016 में मद सं0-235/47 पर प्रस्तुत किया गया, जिसमें निम्नवत् निर्णय लिया गया :-

“सर्वसम्मति से सम्यक विचारोपरान्त प्रस्ताव से अवगत हुए”।

मा0 परिषद के उपरोक्त निर्णय के क्रम में परिषद के कार्यालय आदेश सं0-137/एल0ए0सी0/एच0क्यू0 दिनांक 08.05.2014 को निरस्त करते हुए खण्ड कार्यालय से प्राप्त आख्या एवं अभिलेखों का पुनः परिशीलन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण परिषद की दिल्ली बुलन्दशहर बाई पास मार्ग योजना (सिद्धार्थ विहार) गाजियाबाद से संबंधित है।

परिषद की इस योजना के लिये परिषद अधिनियम की धारा-28 व धारा-32 का प्रकाशन क्रमशः दिनांक 28.11.98 व दिनांक 12.10.2002 को कराया गया। भूमि अध्याप्ति अधिनियम की धारा-7/17 के आदेश/अधिसूचना शासन द्वारा दिनांक 24.06.03 को निर्गत की गयी। वर्ष-2006 में 200.8115 हेक्टेयर भूमि का कब्जा प्राप्त हो चुका है जिसमें समिति की भूमि भी सम्मिलित है। धारा-28 की विज्ञप्ति के पश्चात परिषद अधिनियम की धारा-30 के अधीन आपत्ति सुनवाई के समय ‘समितियों की आपत्तियों पर विचारोपरान्त नियोजन समिति द्वारा संस्तुति की गयी कि “समितियों के सम्बन्ध में शासन द्वारा जारी शासनादेश-3600/9-आठ-3-99-20 एल0ए0/1992 दिनांक 22.10.1992 की शर्त जो समिति पूर्ण करेगी उसके सम्बन्ध में आवास आयुक्त द्वारा निर्णय लिया जायेगा। समिति का सुझाव है कि शासनादेश में उल्लिखित शर्तों को पूरा करने वाली समितियों की भूमि योजना के ले-आउट में नियमानुसार ट्रंक सेवाओं के लिये भूमि काटते हुए समायोजित करते हुए डिपॉजिट कार्य के रूप में परिषद भूमि विकास का कार्य करने पर विचार कर सकती है।” नियोजन समिति की संस्तुति परिषद की 178वीं बैठक दिनांक 16.11.2000 में मद सं0-178/62 पर अनुमोदित है। शासन से निर्गत धारा-31(2) की स्वीकृति में सहकारी आवास समितियों की भूमि समायोजन के सम्बन्ध में किसी शासनादेश का उल्लेख न करके यह अंकित किया गया है कि “सहकारी आवास समिति से शासन की पूर्व अनुमति से परिषद द्वारा विकास शुल्क लिया जायेगा।” वर्तमान में सहकारी आवास समितियों की भूमि समायोजन हेतु शासनादेश सं0-4128/9-आ-3-2002-20एल0ए0/92(आ0ब0) दिनांक 22.10.2002 प्रभावी हैं। संदर्भित शासनादेश के प्रस्तर-2(1) में यह व्यवस्था है कि “सहकारी आवास समिति ने भूमि अर्जन की धारा-4 (परिषद अधिनियम की धारा-28) की विज्ञप्ति के दिनांक से कम से कम 18 माह पूर्व पंजीकृत बैनामे द्वारा भूमि कय की हो अथवा सदस्यों के भूमि की रजिस्ट्री कर रखा हो। यदि कुछ भूमि धारा-4 की विज्ञप्ति के दिनांक से 18 माह पूर्व में कय की हो और कुछ भूमि बाद में कय की हो तो प्रस्तावित सुविधा केवल 18 माह पूर्व में कय की गयी भूमि के संबंध में ही प्राप्त होगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि कय करने का तात्पर्य भूमि के बैनामे से है न कि “एग्रीमेन्ट टू सेल” से अर्थात् सुविधा केवल उस भूमि के सम्बन्ध में देय होगी, जिसका पंजीकृत बैनामा होगा।”

उपर्युक्त संदर्भित शासनादेश की शर्त एवं मा0 उच्च न्यायालय के आदेश से प्रभावित काफमो सहकारी आवास समिति लि0 गाजियाबाद का विवरण निम्नवत् है-

Pad-9



For Shadbolt Buildworld Pvt. Ltd.

(Signature)
Authorised Signatory

परिषद की योजनान्तर्गत ग्राम-मिर्जापुर में काफ़मो सहकारी आवास समिति लि०, गाजियाबाद द्वारा खसरा संख्या-201/3/1 में 3.947 हेक्टेयर भूमि द्वारा बैनामा वर्ष 1990 में कय की गयी है। यह समिति संदर्भित शासनादेश दिनांक 22.10.2002 की शर्त (धारा-28 की विज्ञप्ति के 18 माह पूर्व) को पूर्ण करती है।

इस समिति की समायोजन योग्य 3.947 हेक्टेयर भूमि ग्राम-मिर्जापुर के खसरा संख्या-201/3/1 में स्थित है। इस खसरे के भूमि की स्थिति यह है कि ग्राम-मिर्जापुर के खसरा संख्या-201/3/1 में परिषद द्वारा कुल 5.308 हेक्टेयर भूमि अर्जित की गयी है, जिसके सापेक्ष 0.873 हेक्टेयर भूमि के लिए करार हेतु आवेदन प्राप्त हुए हैं अर्थात् इस खसरे में $5.308 - 0.873 = 4.435$ हेक्टेयर भूमि शेष बचती है। इस अवशेष भूमि में से काफ़मो सहकारी आवास समिति द्वारा 3.947 हेक्टेयर है। इस तथ्य की पुष्टि प्रश्नगत योजना के अभिनिर्णय दिनांक 31.08.2015 एवं खण्ड कार्यालय द्वारा प्राप्त आख्या से होती है।

उपर्युक्त विवरण से स्पष्ट है कि शासनादेश की शर्त के अनुसार काफ़मो सहकारी आवास समिति ग्राम-मिर्जापुर के खसरा संख्या-201/3/1 की कुल 3.947 हेक्टेयर भूमि योजना में समायोजित कराने के लिये पात्र है। जिसकी गणना निम्नवत् है :-

वर्तमान में समितियों की भूमि समायोजन हेतु प्रभावी शासनादेश संख्या-4128/9-आ-3-2002-20एल०ए०/92(आ०ब०) दिनांक 22.10.02 में प्राख्यापित शर्तों के अनुसार समायोजन योग्य भूमि की गणना :-

- | | | |
|----|--|---|
| 1. | समिति की समायोजन योग्य भूमि का क्षेत्रफल | = 3.947 हे०
या 9.7530 एकड़ |
| 2. | समायोजन योग्य भूमि एक ही पाकेट के रूप में मानते हुए शासनादेश के अनुसार समायोजन से पूर्व 5 प्रतिशत कटौती नहीं की जानी है। | |
| 3. | मा० परिषद की 235वीं बैठक के निर्णयानुसार 50 प्रतिशत भूमि का क्षेत्रफल | = 4.8765 एकड़
अर्थात् 19735.00 वर्गमी० |

समिति की 3.947 हे० अर्थात् 9.7530 एकड़ समायोजन योग्य भूमि एक ही स्थान पर होने के कारण शासनादेश के अनुसार 5 प्रतिशत की कटौती नहीं की जानी है। मा० परिषद की 235वीं बैठक दिनांक 12.04.2016 में लिये गये निर्णय के अनुसार समिति की कुल भूमि का 50 प्रतिशत अर्थात् भूमि 9.7530 एकड़ का 50 प्रतिशत 4.8765 एकड़ (19735.00 वर्गमी०) भूमि समिति को दिया जाना है।

अतः निम्नलिखित शर्तों के अधीन काफ़मो सहकारी आवास समिति लि०, गाजियाबाद की भूमि को उपर्युक्त गणना के अनुसार योजना में समायोजित किया जाना है।

शर्त:-

1. परिषद द्वारा अविकसित क्षेत्र के रूप में भूमि उपलब्ध करायेगी।
2. यदि समिति परिषद से आन्तरिक विकास कार्य कराना चाहती है तो परिषद स्वीकृत लेआउट के अनुसार नियमानुसार आन्तरिक विकास कार्य वास्तविक व्यय पर डिपॉजिट कार्य के रूप में किया जायेगा।
3. यह कि समिति की समायोजित की जा रही भूमि से संबंधित यदि कोई वाद विवाद प्रकाश में आता है तो इसके लिये परिषद उत्तरदायी नहीं होगी, इसका सम्पूर्ण उत्तरदायित्व समिति का होगा।
4. समायोजन के पश्चात देय भूमि का नियमानुसार परिषद के वास्तविक दर के आधार पर समानुपातिक रूप से विकास शुल्क लिया जायेगा।
5. समिति को देय भूमि का परिषद नियमानुसार विकास शुल्क के अतिरिक्त 10+2 प्रतिशत फ्रीहोल्ड चार्जस शुल्क भी लिया जायेगा। बहुमंजलीय निर्माण की दशा में देय विकास शुल्क का 1.5 गुना शुल्क रोपित किया जायेगा।
6. उक्त कॉम्पेक्ट क्षेत्र में समस्त आवासीय एवं अन्य सेवाओं से संबंधित भूखण्ड है, जो परिषद द्वारा एक्सचेंज डीड से समिति को हस्तान्तरित की जायेगी।
7. समिति को विकास शुल्क एवं फ्रीहोल्ड चार्जस शुल्क के भुगतान के सम्बन्ध में परिषद के साथ अनुबन्ध निष्पादित करना होगा।
8. अनुबन्ध को तैयार करने का खर्चा, देय रजिस्ट्रेशन फीस व स्टाम्प शुल्क समिति अपनी सहमति से वहन करेगी।
9. समिति को समायोजित की जा रही भूमि का प्रतिकर या अन्य कोई धनराशि देय नहीं होगी और न ही समिति द्वारा कोई क्लेम किया जायेगा।

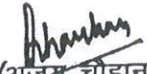


For Shasholt Buildworld Pvt. Ltd.

(Signature)
Authorised Signatory

10. समिति को उपलब्ध करायी गयी भूमि में भूखण्डों के आकार का निर्धारण एवं आवंटन सहकारी समिति द्वारा ही किया जायेगा, परन्तु इसमें निबन्धक सहकारी आवास समितियों के प्रतिनिधि को सम्मिलित किया जायेगा।
11. समिति के सदस्यों को आवंटित भूखण्ड के संबंध में योजना के अन्य आवंटियों की भांति परिषद एवं अन्य स्थानीय निकाय द्वारा समय-समय पर निर्धारित कर आदि का भुगतान करना होगा।
12. समायोजित की गयी भूमि का आन्तरिक ले-आउट आवास एवं विकास परिषद की भवन निर्माण उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जायेगा तथा इस पर अनिवार्य रूप से आवास एवं विकास परिषद का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा। भूमि का आन्तरिक लेआउट प्लान परिषद के सम्पूर्ण (over all) ले-आउट प्लान से भी एकीकृत करना होगा।
13. नियमानुसार विकास शुल्क की धनराशि परिषद कोष में जमा हो जाने एवं परिषद के साथ अनुबन्ध निष्पादित हो जाने के पश्चात ही भूमि समायोजन की कार्यवाही सम्पन्न मानी जायेगी।
14. उपर्युक्त शर्तों में से किसी एक भी शर्त पूर्ण न करने अथवा शर्त का उल्लंघन करने पर समायोजन का आदेश निरस्त करने का अधिकार उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद के पास सुरक्षित रहेगा।
15. किसी भी बिन्दु पर परिषद व समिति के मध्य विवाद उत्पन्न होने की दशा में जिलाधिकारी, गाजियाबाद का आर्बीट्रेटर (विवाचक) नियुक्त किया जायेगा, जो समिति को मान्य होगा।

अतः उपर्युक्त शर्तों पर भूमि योजना में समायोजित किये जाने पर समिति की सहमति उपलब्ध कराने का कष्ट करें, ताकि समिति से नियमानुसार विकास शुल्क आदि जमा कराये जाने के संबंध में अनुबन्ध निष्पादन का अग्रेतर कार्यवाही की जा सके।


(अनंद चौहान)
आवास आयुक्त

प्रतिलिपि:- निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित :-

1. मुख्य अभियन्ता, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ।
2. मुख्य वास्तुविद् नियोजक, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, मुख्यालय, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि समिति की समायोजित की गयी भूमि को योजना के लेआउट में नियोजित करना सुनिश्चित करें।
3. अधीक्षण अभियन्ता, सप्तम वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद।
4. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-16, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, गाजियाबाद को इस निर्देश के साथ कि स्थानीय स्तर पर पुनः स्वामित्व के प्रपत्रों एवं भौतिक स्थिति यथा एक ही स्थान पर है जि नहीं, का परीक्षण करते हुए समिति की उपर्युक्त समायोजित की गयी भूमि का लेआउट व विकास शुल्क एवं अन्य शुल्कों की वसूली करने हेतु गणना पत्र व समिति के साथ किये जाने वाला अनुबंध प्रारूप तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।

आवास आयुक्त



For Shadbolt Buildworld Pvt. Ltd.



Authorised Signatory