



संख्या 2864 / एल0ए0सी0 / एच0क्यू0-1657

दिनांक 23-02-2021

सेवा में,

सचिव,
राजेन्द्र सहकारी आवास समिति लि०,
ग्राम-बरौली खलीलाबाद,
लखनऊ।

विषय:- परिषद की सुल्तानपुर रोड़ भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना (अवध विहार योजना) लखनऊ में समाविष्ट राजेन्द्र सहकारी आवास समिति लि० की भूमि समायोजन के संबंध में।

महोदय,

कृपया उपर्युक्त विषयक अपने पत्र दिनांक 26.11.2019 का अवलोकन करने का कष्ट करें, जिसके द्वारा ग्राम-बरौली खलीलाबाद के खसरा सं०-1657 रकबा 0.341 हे० समिति के नाम पर दर्ज होने व शासनादेश सं०-4128/9-आ-3-2002-20एल0ए0/92 (आ0ब0) दिनांक 22.10.2002 की शर्त के अधीन समायोजित किये जाने का अनुरोध किया गया है।

प्रकरण के सम्बन्ध में अवगत कराना है कि परिषद की सुल्तानपुर रोड़ भूमि विकास एवं गृहस्थान योजना (अवध विहार योजना) लखनऊ के संबंध में धारा-28 का गजट प्रकाशन दिनांक 07.08.2004 एवं धारा-32 का गजट प्रकाशन दिनांक 07.10.2006 को कराया गया है। तदोपरान्त भूमि अध्याप्ति अधिनियम-1894 के अन्तर्गत धारा-7/17 के आदेश/अधिसूचना शासन से दिनांक 05.12.2007 को जारी हुयी है। भूमि का कब्जा परिषद को दिनांक 07.10.2008 को प्राप्त हो चुका है।

वर्तमान में सहकारी आवास समितियों की भूमि समायोजन हेतु शासनादेश सं०-4128/9-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 क्रय 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 क्रय की हो और कुछ भूमि बाद में क्रय की हो तो प्रस्तावित सुविधा केवल 18 माह पूर्व में क्रय की गयी भूमि के संबंध में ही प्राप्त होगी। यह भी स्पष्ट किया जाता है कि क्रय करने का तात्पर्य भूमि के बैनामों से है न कि "एग्रीमेन्ट टू सेल" से अर्थात् सुविधा केवल उस भूमि के सम्बन्ध में देय होगी, जिसका पंजीकृत बैनामा होगा।"

उक्त योजना में उल्लिखित शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के प्रस्तर 3.2 के क्रम में अविकसित भूमि दिये जाने पर 20 प्रतिशत भूमि की कटौती किये जाने का प्राविधान है। परिषद द्वारा समिति को दी गयी भूमि पर बाह्य अवस्थापना सुविधायें यथा सड़के ड्रेनेज, जलापूर्ति, मल-निस्तारण विद्युत-आपूर्ति, पार्क एवं खुले स्थान, लैंड स्केपिंग तथा अन्य समुदायिक सुविधाओं का प्राविधान हेतु 20 प्रतिशत भूमि की कटौती की जायेगी जिसके लिये समिति को कोई प्रतिकर देय नहीं होगा परन्तु यदि समिति की जमीन एक ही स्थान पर अथवा लगभग एक ही स्थान पर न हो तो समायोजन करने से पूर्व 5 प्रतिशत भूमि की कटौती करते हुए अवशेष पर 20 प्रतिशत की कटौती करते हुए शुद्ध देय अविकसित भूमि का आंकलन किया जायेगा।

उपर्युक्त संदर्भित शासनादेश की शर्तों से प्रभावित राजेन्द्र सहकारी आवास समिति लि० का विवरण निम्नवत् है:-

प्रश्नगत योजना के अन्तर्गत ग्राम-बरौली खलीलाबाद में राजेन्द्र सहकारी आवास समिति लि० द्वारा क्रय की गयी कुल 0.341 हेक्टेयर भूमि से संबंधित बैनामों की छाया प्रतियाँ भूमि समायोजन हेतु प्रस्तुत की गयी हैं, का निबन्धन संख्या-2151 के नाम-1404-1409 फसली से श्रेणी 1क संक्रमणीय भूमिधर अंकित है। इस समिति द्वारा अपने सदस्यों की सूची प्रस्तुत की गयी है। इसके अतिरिक्त समिति द्वारा प्रस्तुत बैनामों से संबंधित खसरे की भूमि धारा-38 के अन्तर्गत दिनांक 23.05.2007 को पुनर्ग्रहण किया गया है।

संदर्भित शासनादेश के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा प्रस्तुत भूमि के बैनामों का परीक्षण किया गया। परीक्षण में पाया गया कि योजना के अन्तर्गत ग्राम बरौली खलीलाबाद के खसरा संख्या-1657 में 0.341 हे० भूमि के बैनामा दिनांक 15.05.1999 को किया गया है, जो समायोजन योग्य है। इस सम्बन्ध में अधिशासी अभियंता, निर्माण

खण्ड-7 लखनऊ के पत्र संख्या-343/वाई-5/51 दिनांक 05.03.2020 से प्राप्त आख्या एवं पूर्व सजरा प्लान में समिति की 0.341 हे० भूमि को एक ही पाकेट में चिन्हांकित करते हुए समायोजन योग्य बताया गया है। प्रश्नगत भूमि श्रेणी 1क संक्रमणीय भूमिधर अंकित है।

अतः दो नग बैनामों द्वारा क्रय की गयी समायोजन योग्य 0.341 हे० भूमि की गणना निम्नवत् है:-

वर्तमान में समितियों की भूमि समायोजन हेतु प्रभावी शासनादेश संख्या-4128/9-आ-3-2002-20एल० ए०/92 (आ०ब०) दिनांक 22.10.02 में प्राख्यापित शर्तों के अनुसार समायोजन योग्य भूमि की गणना :-

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| 1. | समिति की समायोजन योग्य भूमि का क्षेत्रफल | = 0.341 हे० |
| 2. | समायोजन योग्य भूमि एक ही पाकेट के रूप में होने के कारण शासनादेश के अनुसार समायोजन से पूर्व 5 % कटौती नहीं की जानी है | = - |
| 3. | शासनादेश दिनांक 22.10.2002 के प्रस्तर 3.2 के अनुसार अविकसित भूमि दिये जाने पर 20 प्रतिशत भूमि की कटौती करने पर | = 0.0682 हे० |
| 4. | समायोजन के पश्चात् समिति को शुद्ध देय भूमि | = 0.2728 हे० |
| | | अर्थात् (2728.00 वर्गमी०) |

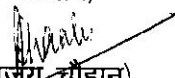
समिति की 0.341 हे० समायोजन योग्य भूमि एक ही स्थान पर होने के कारण शासनादेश के अनुसार एकीकरण हेतु 5 प्रतिशत भूमि की कटौती नहीं किया जाना है। राजेन्द्र सहकारी आवास समिति की कुल 0.341 हे० (3410 वर्ग मी०) भूमि का 80 प्रतिशत 0.2728 हे० (2728.00 वर्गमी०) भूमि समिति को दिया जाना है।

अतः आवास आयुक्त(म०) के निर्देशान्तर्गत निम्नलिखित शर्तों के अधीन राजेन्द्र सहकारी आवास सहकारी आवास समिति लि०, लखनऊ की भूमि को उपर्युक्त गणना के अनुसार योजना में समायोजित किया जाता है:-

शर्त:-


- परिषद द्वारा अविकसित क्षेत्र के रूप में भूमि उपलब्ध करायेगी।
- 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।
- यह कि समिति की समायोजित की जा रही भूमि से संबंधित यदि कोई वाद दिवाद प्रकाश में आता है तो इसके लिये परिषद उत्तरदायी नहीं होगी, इसका सम्पूर्ण उत्तरदायित्व समिति का होगा।
- समायोजन के पश्चात् देय भूमि का नियमानुसार परिषद के वास्तविक दर के आधार पर समानुपातिक रूप से वाह्य विकास शुल्क एवं समायोजन शुल्क लिया जायेगा।
- समिति को विकास शुल्क एवं समायोजन शुल्क के भुगतान के सम्बन्ध में परिषद के साथ अनुबन्ध निष्पादित करना होगा।
- अनुबन्ध को तैयार करने का खर्चा, देय रजिस्ट्रेशन फीस व स्टाम्प शुल्क समिति अपनी सहमति से वहन करेगी।
- 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।
- 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।
- 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।
- 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 (overall) ले-आउट प्लान से भी एकीकृत करना होगा।
- नियमानुसार विकास शुल्क एवं समायोजन शुल्क की धनराशि परिषद कोष में जमा हो जाने एवं परिषद के साथ अनुबन्ध निष्पादित हो जाने के पश्चात् ही भूमि समायोजन की कार्यवाही सम्पन्न मानी जायेगी।
- 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।

13. किसी भी बिन्दु पर परिषद व समिति के मध्य विवाद उत्पन्न होने की दशा में जिलाधिकारी, लखनऊ को आर्बीट्रेटर (विवाचक) नियुक्त किया जायेगा, जो समिति को मान्य होगा।
उपर्युक्त शर्तों पर भूमि योजना में समायोजित किये जाने पर समिति की सहमति उपलब्ध करायेगी ताकि समिति से नियमानुसार विकास शुल्क आदि जमा कराये जाने के संबंध में अनुबन्ध निष्पादन की अग्रेतर कार्यवाही की जा सके।

भवदीय,

(अर्जुन चौहान)
आवास आयुक्त

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

1. मुख्य अभियन्ता, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, मुख्यालय लखनऊ।
2. मुख्य वास्तुविद 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 नियोजन करना सुनिश्चित करे।
3. अधीक्षण अभियन्ता, अवध विहार वृत्त, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ।
4. अधिशासी अभियन्ता, निर्माण खण्ड-08, उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद, लखनऊ को इस निर्देश के साथ कि स्थानीय स्तर पर पुनः स्वामित्व के प्रपत्रों एवं भौतिक स्थिति यथा एक ही स्थान पर है कि 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 अनुबन्ध प्रारूप तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें।


आवास आयुक्त