

प्रेषक,

के०के०सिन्हा,  
प्रमुख सचिव  
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

- 1- समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उत्तर प्रदेश शासन।
- 2- समस्त विभागाध्यक्ष, उत्तर प्रदेश।
- 3- समस्त मण्डलायुक्त/जिलाधिकारी, उत्तर प्रदेश।

राजस्व अनुभाग-13

लखनऊ: दिनांक 02 जून, 2011

विषय:- उत्तर प्रदेश में भूमि अधिग्रहण की नयी नीति।

महोदय,

जहां एक ओर प्रदेश सरकार जनहित में प्रदेश के आर्थिक विकास के लिए कटिबद्ध है वहीं सरकार की यह स्पष्ट नीति रही है कि आर्थिक व सामाजिक विकास की परियोजनाओं के लिए जिन भू-स्वामियों की भूमि अधिग्रहीत की जाये उनको समुचित मुआवजा व अन्य सुविधाएं प्रदान की जाये और उनके हितों की सुरक्षा हो तथा उनको विकास का समुचित लाभ प्राप्त हो। सभी प्रयोजनों के लिए भूमि प्राप्त करने की सामान्य नीति यह होगी कि भू-स्वामियों एवं अर्जन निकायों के मध्य आपसी समझौते के आधार पर क्रय से संबंधित नियमों/आदेशों के अनुसार सीधे भूमि, भू-स्वामियों से क्रय की जाय। इस संबंध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि शासन की इस स्पष्ट सोच को लागू करने की दृष्टि से प्रदेश में विभिन्न प्रकार की परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण हेतु निम्नवत् नीति निर्धारित की जाती है:-

- 1- सार्वजनिक क्षेत्र में क्रियान्वित की जाने वाली अवस्थापना परियोजनाओं यथा राजमार्ग, नहर, ऊर्जा आदि के लिए भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के प्राविधानों एवं प्रक्रिया अपनाते हुए की जायेगी, परन्तु भूमि का प्रतिकर उत्तर प्रदेश भूमि अर्जन (करार द्वारा प्रतिकर की अवधारणा और अधिनिर्णय की घोषणा) नियमावली, 1997 के अन्तर्गत आपसी सहमति से निर्धारित किया जायेगा। इन परियोजनाओं के लिए जिन

भू-स्वामियों की भूमि अधिग्रहीत की जायेगी उनको शासन की पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना की नीति 2010 (यथा संशोधित) के अन्तर्गत उपलब्ध कराये गये सभी लाभ प्रदान किये जायेंगे।

2- सार्वजनिक निकायों/उपक्रमों यथा विकास प्राधिकरणों, औद्योगिक विकास प्राधिकरणों, आवास विकास परिषद आदि द्वारा सुनियोजित विकास करने के अपने विधिक दायित्व के निर्वहन के लिए परियोजनाओं हेतु भूमि अधिग्रहीत की जाती है जिसके अन्तर्गत विकसित भूमि जन सामान्य की आवासीय आवश्यकताओं, सेवा अथवा औद्योगिक क्षेत्रों की छोटी इकाइयों व अन्य सामुदायिक सुविधाओं इत्यादि के लिए दी जाती है। इस प्रकार की परियोजनाओं के लिए भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए भूमि अर्जित की जायेगी। अधिनियम की धारा-4 की अधिसूचना के बाद भू-स्वामियों के हित को सुरक्षित रखने की दृष्टि से अधिग्रहीत भूमि के बदले में निम्नलिखित दो विकल्प उपलब्ध होंगे:-

अ- करार नियमावली, 1997 के अन्तर्गत आपसी समझौते से प्रतिकर की धनराशि निर्धारित की जायेगी, जो उदार दृष्टिकोण अपनाते हुए सम्बन्धित सार्वजनिक उपक्रम के गवर्निंग बोर्ड द्वारा तय की जायेगी। साथ ही इस विकल्प के अन्तर्गत पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति के अन्तर्गत अनुमन्य सभी लाभ प्रभावित कृषकों को उपलब्ध कराये जायेगे।

अथवा

ब- अधिग्रहित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत भूमि विकसित करके निःशुल्क दी जायेगी। यह भूमि हस्तान्तरणीय होगी। दी जाने वाली विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत की नीति का निर्धारण संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र स्वीकृत नियमानुसार कराया जाना अनिवार्य होगा।



इस विकल्प के अंतर्गत अधिग्रहित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत विकसित करके दी जाने वाली भूमि में से प्रभावित भू-स्वामी स्वेच्छानुसार पारस्परिक समझौते के आधार पर कुछ प्रतिशत विकसित भूमि प्राप्त कर सकेगा तथा उसको अनुमन्य कुल विकसित भूमि में से अवशेष भूमि के विरुद्ध नकद प्रतिकर प्राप्त कर सकेगा। नकद प्रतिकर की दरें संबंधित अर्जन निकाय द्वारा योजना के प्रारम्भ में ही घोषित की जायेगी।

संबंधित भू-स्वामी को दी जाने वाली भूमि पर विकास प्राधिकरण आदि को देय विकास शुल्क अथवा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से छूट होगी।

सहमति के आधार पर तय किये गये उपरोक्त पैकेज के साथ-साथ निम्नलिखित लाभ भी भू-स्वामियों के लिए अनुमन्य होंगे :-

(i) वार्षिकी

(क) प्रत्येक भू-स्वामी, जिसकी भूमि अधिग्रहीत की जा रही है, को 33 साल के लिए रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से वार्षिकी दी जायेगी, जो भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त होगी।

(ख) रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की वार्षिकी पर प्रति एकड़ प्रति वर्ष रू0 800.00 की निश्चित दर से वृद्धि की जायेगी, जो प्रत्येक वर्ष जुलाई माह में देय होगी।

(ग) यदि कोई भू-स्वामी वार्षिकी नहीं लेना चाहता है तो उसे एकमुश्त रू0 2,76,000.00 प्रति एकड़ की दर से पुनर्वास अनुदान दिया जायेगा।

(घ) कम्पनी प्रयोज्य हेतु भूमि अधिग्रहण की स्थिति में पुनर्वास अनुदान की एकमुश्त धनराशि में से 25 प्रतिशत के समतुल्य कम्पनी के शेयर का विकल्प भू-स्वामियों को उपलब्ध होगा। ये शेयर, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के विज्ञप्ति प्रकाशन की तिथि अथवा करार की तिथि, जो भी बाद में हो, को शेयर के बाजार मूल्य के आधार पर कम्पनी द्वारा देय होगी। यदि कम्पनी द्वारा भूमि अधिग्रहण के पश्चात् इनीशियल पब्लिक ऑफर लाया जाता है, तो कम्पनी द्वारा फेस वैल्यू पर एकमुश्त पुनर्वास अनुदान के 25 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि का शेयर का आवंटन विकल्प देने वाले भू-स्वामियों को किया जायेगा।



(ii) परियोजना के क्रियान्वयन से पूर्णतः भूमिहीन हो रहे प्रत्येक परिवार को 40 वर्गमीटर का एक विकसित आवासीय भू-खण्ड निःशुल्क दिया जायेगा।

(iii) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जिसकी पूरी भूमि अर्जित की गयी हो, तो उसको आजीविका की क्षतिपूर्ति के लिए 05 वर्षों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि वित्तीय सहायता के रूप में दी जायेगी।

(iv) प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि रखने वाले ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार जिसकी पूरी भूमि अर्जित नहीं की गयी है और भूमि अर्जन के परिणामस्वरूप वे सीमान्त कृषक बन गये हैं, को 500 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(v) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जो भूमि अर्जन के परिणामस्वरूप छोटे कृषक बन गये हो, को 375 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vi) कृषि श्रमिक या गैर-कृषि श्रमिक की श्रेणी से संबंधित प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार को 625 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vii) परियोजना प्रभावित प्रत्येक विस्थापित परिवार को 250 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि आजीविका के क्षतिपूर्ति हेतु अतिरिक्त रूप में भुगतान किया जायेगा।

(viii) औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में पुश्तैनी भू-स्वामियों को प्रचलित प्रक्रिया अनुसार अतिरिक्त सुविधायें यथावत् दी जाती रहेगी।

3- जहां लागू महायोजना क्षेत्र के बाहर सुनियोजित औद्योगिक/नगरीय विकास हेतु सार्वजनिक उपयोग के लिए आवासीय, व्यावसायिक, मध्यम अथवा भारी उद्योग, सेवा तथा अवस्थापना आदि के लिए निजी क्षेत्र में परियोजना हेतु भूमि उपलब्ध कराने अथवा निजी क्षेत्र को बल्क भूमि आवंटन का प्रस्ताव



है, वहां के लिए भूमि अधिग्रहण के लिए निम्नवत प्रक्रिया निर्धारित की जाती है:—

- (i) परियोजना के परीक्षणोपरान्त शासन द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 4 के अन्तर्गत अधिसूचना परियोजना की सम्पूर्ण भूमि पर निर्गत की जायेगी।
- (ii) विकासकर्ता द्वारा भू-स्वामियों के साथ गांव में बैठकर आपसी समझौते से पैकेज तैयार किया जायेगा जिसमें संबंधित जिलाधिकारी फ़ैसिलिटेटर की भूमिका निभायेंगे तथा भू अर्जन के बजाय भूमि का हस्तान्तरण भू-स्वामियों से सीधे परियोजना विकासकर्ता को होगा।
- (iii) यह पैकेज कम से कम 80 प्रतिशत भू-स्वामियों की सहमति से तय किया जायेगा और इसके अंतर्गत 02 विकल्प उपलब्ध होंगे :-

अ— अंतरित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत भूमि विकसित करके निःशुल्क दी जायेगी। यह भूमि हस्तान्तरणीय होगी। दी जाने वाली विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है ) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत की नीति का निर्धारण संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र स्वीकृत नियमानुसार कराया जाना अनिवार्य होगा।

अथवा

ब— अंतरित की गयी भूमि के कुल क्षेत्रफल का 16 प्रतिशत विकसित करके दी जाने वाली भूमि में से प्रभावित भू-स्वामी अपनी स्वेच्छानुसार पारस्परिक समझौते के आधार पर कुछ प्रतिशत विकसित भूमि प्राप्त कर सकेगा तथा उसको अनुमन्य कुल विकसित भूमि में से अवशेष भूमि के विरुद्ध नकद प्रतिकर प्राप्त कर सकेगा। नकद प्रतिकर की दरें संबंधित विकासकर्ता द्वारा योजना के प्रारम्भ में ही घोषित की जायेगी। जहाँ कोई प्राधिकरण नहीं है,

वहाँ अवस्थापना परियोजनाओं के प्रकरणों में नकद प्रतिकर की दरें जिलाधिकारी द्वारा घोषित की जायेगी। दी जाने वाली हस्तान्तरणीय विकसित भूमि का 50 प्रतिशत क्षेत्रफल आवासीय भू-उपयोग का तथा 50 प्रतिशत क्षेत्रफल गैर आवासीय भू-उपयोगों (यथा औद्योगिक, संस्थागत, व्यावसायिक अथवा मिश्रित भू उपयोग यदि अनुमन्य है ) के लिए होगा। विभिन्न गैर आवासीय भू-उपयोगों में अनुमन्य किये जाने वाले पारस्परिक प्रतिशत का निर्धारण की नीति संबंधित निकाय/उपक्रम/प्राधिकरण द्वारा स्वयं किया जायेगा। भू-स्वामी द्वारा उपरोक्तानुसार प्राप्त भूमि के नियोजन/पर निर्माण कार्य हेतु मानचित्र नियमानुसार स्वीकृत कराया जाना अनिवार्य होगा।

संबंधित भू-स्वामी को दी जाने वाली भूमि पर विकासकर्ता को देय विकास शुल्क अथवा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से छूट होगी।

सहमति के आधार पर तय किये गये उपरोक्त पैकेज के साथ-साथ निम्नलिखित लाभ भी भू-स्वामियों के लिए अनुमन्य होंगे :-

#### (i) वार्षिकी

(क) प्रत्येक भू-स्वामी, जिसकी भूमि अंतरित की जा रही है, को 33 साल के लिए रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की दर से वार्षिकी दी जायेगी, जो भूमि प्रतिकर के अतिरिक्त होगी।

(ख) रू0 23,000.00 प्रति एकड़ प्रति वर्ष की वार्षिकी पर प्रति एकड़ प्रति वर्ष रू0 800.00 की निश्चित दर से वृद्धि की जायेगी, जो प्रत्येक वर्ष जुलाई माह में देय होगी।

(ग) यदि कोई भू-स्वामी वार्षिकी नहीं लेना चाहता है तो उसे एकमुश्त रू0 2,76,000.00 प्रति एकड़ की दर से पुनर्वास अनुदान दिया जायेगा।

(घ) कम्पनी प्रयोज्य हेतु भूमि अधिग्रहण की स्थिति में पुनर्वास अनुदान की एकमुश्त धनराशि में से 25 प्रतिशत के समतुल्य कम्पनी के शेयर का विकल्प भू-स्वामियों को उपलब्ध होगा। ये शेयर, भूमि अधिग्रहण अधिनियम की धारा 6 के विज्ञप्ति प्रकाशन की तिथि अथवा करार की तिथि, जो भी बाद में हो, को शेयर के बाजार मूल्य के आधार पर कम्पनी द्वारा देय होगी। यदि कम्पनी द्वारा भूमि अधिग्रहण के पश्चात् इनीशियल पब्लिक ऑफर लाया जाता है, तो



कम्पनी द्वारा फेस वैल्यू पर एकमुश्त पुनर्वास अनुदान के 25 प्रतिशत के समतुल्य धनराशि का शेयर का आवंटन विकल्प देने वाले भू-स्वामियों को किया जायेगा।

(ii) विकासकर्ता हेतु भूमि अंतरण से पूर्णतः भूमिहीन हो रहे परिवारों के एक सदस्य को उसकी योग्यता के अनुरूप विकासकर्ता कम्पनी में सेवायोजित कराया जायेगा।

(iii) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जिसकी पूरी भूमि अंतरित की गयी हो, तो उसको आजीविका की क्षतिपूर्ति के लिए 05 वर्षों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि वित्तीय सहायता के रूप में दी जायेगी।

(iv) प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि रखने वाले ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार जिसकी पूरी भूमि अंतरित नहीं की गयी है और भूमि अंतरण के परिणामस्वरूप वे सीमान्त कृषक बन गये हैं, को 500 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(v) ऐसे प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार, जिसकी प्रभावित क्षेत्र में कृषि भूमि हो तथा जो भूमि अंतरण के परिणामस्वरूप छोटे कृषक बन गये हो, को 375 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vi) कृषि श्रमिक या गैर-कृषि श्रमिक की श्रेणी से संबंधित प्रत्येक परियोजना प्रभावित परिवार को 625 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एक बार दी जाने वाली सहायता के रूप में वित्तीय सहायता दी जायेगी।

(vii) परियोजना प्रभावित प्रत्येक विस्थापित परिवार को 250 दिनों की न्यूनतम कृषि मजदूरी के बराबर एकमुश्त धनराशि आजीविका के क्षतिपूर्ति हेतु अतिरिक्त रूप में भुगतान किया जायेगा।



(viii) औद्योगिक विकास प्राधिकरणों में पुश्तैनी भू-स्वामियों को प्रचलित प्रक्रिया अनुसार अतिरिक्त सुविधायें यथावत् दी जाती रहेगी।

(4) - अवशेष कृषक जो उपरोक्त पैकेज लेने के लिए सहमत नहीं होते हैं उनकी भूमि, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की प्रक्रिया के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए अर्जित की जायेगी।

(5)- यदि किसी परियोजना से प्रभावित भू-स्वामियों में से 80 प्रतिशत से कम भू-स्वामी सहमति देते हैं तो परियोजना पर पुनर्विचार किया जायेगा।

4-(I) परियोजना के विकासकर्ता संस्था द्वारा भूमि अधिग्रहण से प्रभावित प्रत्येक ग्राम में एक किसान भवन का निर्माण अपने खर्चे पर कराया जायेगा जिससे भू-स्वामियों को अपनी सामुदायिक आवश्यकताओं के लिए भवन उपलब्ध हो सकेगा।

(II) भूमि अधिग्रहण से प्रभावित ऐसे भू-स्वामियों/भूमिहीन मजदूरों जो गरीबी रेखा के नीचे हो, के बच्चों को शिक्षा के अवसर प्रदान करने के लिए परियोजना क्षेत्र में कम से कम एक माडल स्कूल (कक्षा आठ तक) खेल के मैदान सहित की योजना चालू की जायेगी जिसके भवन का निर्माण अपने खर्चे पर परियोजना विकासकर्ता द्वारा किया जायेगा।

5-(I)-मुआवजे के रूप में भू-स्वामियों को दी जाने वाली विकसित भूमि के रजिस्ट्रेशन पर देय स्टैम्प ड्यूटी तथा रजिस्ट्रेशन शुल्क से उन्हें छूट प्रदान की जायेगी।

(II)-प्रभावित भू-स्वामी यदि प्रतिकर प्राप्त होने की तिथि से एक वर्ष के अन्दर प्रदेश में नकद प्रतिकर की धनराशि की सीमा तक कृषि भूमि क्रय करते हैं तो भूमि क्रय करने पर उन्हें देय स्टैम्प ड्यूटी व रजिस्ट्रेशन शुल्क से उन्हें छूट प्रदान की जायेगी।

6- पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति विषयक शासनादेश सं०-1307/1-13-10-20(29)2004 दिनांक 03 सितम्बर,2010 के अन्तर्गत अनुमन्य वार्षिकी (Annuity) की धनराशि रूपये 20,000/- प्रति एकड़ प्रतिवर्ष के स्थान पर रूपये 23,000/- प्रति एकड़ प्रति वर्ष देय होगी और



इसमें प्रतिवर्ष रूपये 600/- की वृद्धि के स्थान पर प्रतिवर्ष रूपये 800/- की दर से वृद्धि भी अनुमन्य होगी एवं एकमुश्त धनराशि रू0 2,40,000/- के स्थान पर रू0 2,76,000/- होगी।

7- इस संबंध में मुझे यह भी कहने का निदेश हुआ है कि भूमि अधिग्रहण तथा पुनर्वास एवं पुनर्स्थापना नीति विषयक पूर्व में निर्गत शासनादेशों के प्राविधान इस सीमा तक संशोधित समझे जायेंगे।

8- ये आदेश तत्काल प्रभाव से लागू होंगे।

भवदीय,

( कै०के०सिन्हा )  
प्रमुख सचिव।

सं०-632 (1)/एक-13-2011 तददिनांक ।

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित:-

- 1- आयुक्त एवं सचिव, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 2- निदेशक, भूमि अध्याप्ति निदेशालय, राजस्व परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 3- निदेशक, सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, उत्तर प्रदेश, लखनऊ ।
- 4- अनुभागीय आदेश पुस्तिका ।

आज्ञा से,

( विष्णु प्रताप सिंह )  
विशेष सचिव।