

प्रमुख साधन
उत्तर प्रदेश शासन।

संख्या नं.

- | | |
|--|--|
| 1. आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास
परिषद्, लखनऊ। | 2. उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश। |
| 3. अध्यक्ष,
समस्त विशेष विकास क्षेत्र,
उत्तर प्रदेश। | 4. नियंत्रक प्राधिकार,
समस्त विनियमित क्षेत्र,
उ०प्र०। |

आवास एवं शहरी नियोजन अनुभाग-1 लखनऊ दिनांक : 12 विसम्बर, 2014

विषय : पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास हेतु प्रक्रिया का निर्धारण।

महोदय,

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के अन्तर्गत पुनर्विकास एवं सघनीकरण को प्रोत्साहन हेतु प्राविधानित रणनीति के अनुसार शहरों के निर्मित/ विकसित क्षेत्रों में स्थित पट्टागत (लीजहोल्ड) भूमि, पट्टागत नजूल भूमि, इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की पट्टागत भूमि, राजस्व की भूमि, औद्योगिक भूमि, शासकीय अभिकरणों द्वारा पट्टे पर आवंटित भूमि तथा अन्य राजकीय विभागों को पट्टागत भूमि, जो रिक्त अथवा 'अण्डरयूटिलाइज्ड' पड़ी है, पर पुनर्विकास योजनाएं बनाने की व्यवस्था है। पुनर्विकास योजना बनाने हेतु पट्टागत भूमि को सर्वप्रथम फ्रीहोल्ड कराना अनिवार्य है, जिसके लिए प्रक्रिया निर्धारित किया जाना आवश्यक है।

2- आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के अधीन विकास प्राधिकरणों तथा आवास एवं विकास परिषद् की योजनाओं में लीज पर आवंटित भूखण्डों/भवनों तथा इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि के प्रबन्धन, फ्री-होल्ड एवं निस्तारण किये जाने के लिए प्रक्रिया निर्धारण के सम्बन्ध में समय-समय पर निम्न शासनादेशों के माध्यम से दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं:-

क्र.सं.	शासनादेश संख्या एवं दिनांक
1.	शासनादेश सं.-1639/9-आ-1-95-80 मिस/86, दिनांक 10.05.1995
2.	शासनादेश सं.-1778/9-आ-1-93-213 डी०ए०/94, दिनांक 24.05.1995
3.	शासनादेश सं.-3585/9-आ-1-95-80 मिस/86, दिनांक 21.09.1995
4.	शासनादेश सं.-553/9-आ-1-1999, दिनांक 04.02.1999
5.	शासनादेश सं.-2979/9-आ-1-99/213डी०/94, दिनांक 10.09.1999
6.	शासनादेश सं.-1661/आठ-1-07-71 एल.डी.ए./06, दिनांक 25.04.2007
7.	शासनादेश सं.-2289/आठ-1-07, दिनांक 29.05.2007

3- इसके अतिरिक्त रूग्ण औद्योगिक इकाईयों को पुनर्वासन की सुविधा उपलब्ध कराने हेतु कतिपय शर्तों के अधीन भू-उपयोग परिवर्तन की सुविधा प्रदान करने के उद्देश्य से शासन द्वारा शासनादेश सं.-4501/9-आ-3-2001एल.यू.सी./2001, दिनांक 24.10.2001 व शासनादेश सं.-4701/9-आ-3-03-74एल.यू.सी./2001, दिनांक 16.10.2003 निर्गत किये गये हैं, परन्तु इनमें रूग्ण औद्योगिक इकाईयों की पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड के उपरान्त पुनर्विकास योजनाएं बनाने हेतु नीतिगत व्यवस्था नहीं है।

4- वर्तमान में प्रभावी उक्त शासनादेशों के अन्तर्गत विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमियों के पुनर्विकास की व्यवस्था न होने के कारण प्रदेश के कई शहरों में पोटेंशियल लोकेशन में भारी मात्रा में पट्टागत भूमि रिक्त/अप्रयोज्य पड़ी है और वर्तमान रेगुलेटरी फ्रेमवर्क के अधीन उसका

समुचित उपयोग सम्भव नहीं हो पा रहा है। उक्त प्रकृति की पट्टागत भूमियों के फ्री-होल्ड एवं पुनर्विकास की प्रक्रिया निर्धारित किये जाने से विद्यमान अवस्थापना सुविधाओं में वृद्धि होने के साथ-साथ नगरीय भूमि का समुचित उपयोग सुनिश्चित होगा तथा नये हाउसिंग स्टॉक का भूदान व रोजगार के नये अवसर भी सृजित होंगे।

5- अतएव, सम्यक् विचारोपरान्त राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 में प्राविधानित व्यवस्थानुसार विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमियों को फ्री-होल्ड किये जाने के सम्बन्ध में प्रस्तर-2 में उल्लिखित समस्त शासनादेशों को अवक्रमित करते हुए आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के नियंत्रणाधीन विभिन्न प्रकार की पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड तथा पुनर्विकास योजना बनाने हेतु निम्नवत प्रक्रियाओं का निर्धारण किये जाने का निर्णय लिया गया है :-

5.1 पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु प्रक्रिया का निर्धारण

5.1.1 पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु सक्षम प्राधिकारी

- (I) उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 के अधीन अधिसूचित विकास क्षेत्रों के अन्तर्गत विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद् के स्वामित्व की पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड किये जाने हेतु सक्षम प्राधिकारी सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद होंगे।
- (II) विकास प्राधिकरणों के गठन के पश्चात् इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की समस्त भूमियों/सम्पत्तियों का विलय चूकि विकास प्राधिकरणों में हो गया है, अतः इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमियों/सम्पत्तियों का स्वामित्व तथा उनके प्रबन्धन एवं निस्तारण का दायित्व विकास प्राधिकरणों के पास है। अतः उत्तर प्रदेश नगर नियोजन और विकास अधिनियम, 1973 की धारा-59 की उपधारा (2) तथा उपधारा (6) (ग) एवं (घ) में इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की भूमि/सम्पत्तियों के सम्बन्ध में प्राविधानित व्यवस्था के अनुपालन में इस नीति के अधीन इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट की पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड में परिवर्तन के लिए सक्षम प्राधिकारी सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष होंगे।
- (III) उत्तर प्रदेश विशेष क्षेत्र विकास अधिनियम, 1986 के अधीन अधिसूचित विशेष विकास क्षेत्र में पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड के लिए सक्षम प्राधिकारी अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण तथा उ.प्र. निर्माण कार्य विनियमन अधिनियम, 1958 के अधीन अधिसूचित विनियमित क्षेत्रों में नियन्त्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र होंगे।

5.1.2 फ्रीहोल्ड में परिवर्तन के लिए दरों का निर्धारण

विदित है कि भूमि के बाजार मूल्य में पिछले 10 वर्षों में सामान्य रूप से जगती वृद्धि हुई है और जिलाधिकारियों द्वारा समय-समय पर सर्किल रेट का पुनरीक्षण भी लगभग प्रति वर्ष किया जाता है। सामान्यतः विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद द्वारा जो सम्पत्ति (भूखण्ड/ भवन) विक्रय किये जा रहे हैं, वे लगभग बाजार दर पर ही किये जाते हैं, जिसके दृष्टिगत बाजार दर पर विक्रय की जा रही सम्पत्तियों के लिए फ्रीहोल्ड की अधिक धनराशि लिया जाना उचित नहीं है। अतः विकास प्राधिकरणों और आवास एवं विकास परिषद द्वारा विक्रय किये जा रहे भूखण्डों/भवनों के फ्रीहोल्ड हेतु शासनादेश संख्या:1839/9-आ-1-95- 80/मिस/86, दिनांक 10.5.1995 में निर्धारित दरों में वृद्धि किया जाना उचित नहीं होगा। परन्तु अन्य प्रकार की यथा-इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट/रियायती दरों पर आवन्तित पट्टागत भूमियों के फ्रीहोल्ड हेतु दरों का युक्तिसंगत निर्धारण किया जाना आवश्यक है।

(1) विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में भूखण्डों/भवनों का फ्रीहोल्ड

(1) शासनादेश दिनांक 10.5.1995 के जारी होने के पूर्व विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद की योजनाओं में लीज पर आवंटित

1 Single Housing Policy, G.O

भूखण्डों/भवनों को भूमि के रजिस्ट्रेशन मूल्य की 2 प्रतिशत धनराशि लेकर फ्रीहोल्ड किया जायेगा। यह सुविधा उन्हीं आवंटियों को अनुमन्य होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीज रेन्ट जमा कर दिया है।

- (II) शासनादेश दिनांक 10.5.1995 के जारी होने के बाद एवं इस नीति के जारी होने तक की अवधि में आच्छादित प्रकरणों में भूमि के वर्तमान मूल्य की 02 प्रतिशत धनराशि लेकर फ्रीहोल्ड किया जाएगा। यह सुविधा उन्हीं आवंटियों को अनुमन्य होगी, जिन्होंने सम्पूर्ण लीजरेन्ट जमा कर दिया है।
- (III) इस नीति के जारी होने के उपरान्त विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद् द्वारा संचालित योजनाओं में आवंटियों को भूखण्ड/भवन अनिवार्य रूप से सीधे फ्रीहोल्ड के रूप में उपलब्ध कराए जाएंगे, जिस हेतु भूमि के वर्तमान मूल्य की 12 प्रतिशत धनराशि ली जाएगी, जो भूखण्ड के मूल्यांकन में सन्निहित रहेगी।
- (2) अन्य पट्टागत भूमियों का फ्रीहोल्ड (नजूल भूमि को छोड़कर)
- (I) अन्य पट्टागत भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर से कम है, का फ्रीहोल्ड तात्कालिक प्रभाव से चालू पट्टागत भूमि के पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट की 15 प्रतिशत की दर पर किया जाएगा। परन्तु 1.0 हैक्टेयर से कम भूमि पर इस नीति की व्यवस्थानुसार पुनर्विकास योजना बनाना अनुमन्य नहीं होगा।
- (II) 1.0 हैक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की पट्टागत भूमि, जो वर्तमान में अपने मूल उद्देश्य की पूर्ति नहीं कर रही हैं और मौके पर सामान्य रूप से अप्रयोज्य स्थिति में हैं, का पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड शासन के पूर्वानुमोदन से निम्न शर्तों के अधीन किया जाएगा:-
- (क) आवेदक द्वारा इस नीति की व्यवस्थानुसार पुनर्विकास योजना तैयार कर सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदनार्थ प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा, जिसके अन्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र के लिए आरक्षित भूमि, शासकीय अभिकरण का अंश तथा भू-स्वामी का अंश स्पष्ट रूप से चिन्हित हो।
- (ख) पुनर्विकास योजना में चिन्हित भू-स्वामी के अंश का फ्रीहोल्ड तात्कालिक प्रभाव से चालू पट्टागत भूमि के पट्टेदार के विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के पक्ष में आवेदन करने की तिथि को प्रभावी सर्किल रेट की 10 प्रतिशत की दर पर किया जाएगा। आवेदक द्वारा पुनर्विकास योजना के अनुसार सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा शासकीय अभिकरण को निःशुल्क हस्तान्तरित की जाने वाली भूमि के सापेक्ष फ्रीहोल्ड धनराशि देय नहीं होगी।
- (ग) फ्री-होल्ड की कार्यवाही पुनर्विकास योजना के लिए निर्धारित सामान्य शर्तों एवं प्रतिबन्धों के अधीन की जायेगी।
- (III) 1.0 हैक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की औद्योगिक प्रयोजन हेतु पट्टे पर आवंटित ऐसी भूमि जिस पर वर्तमान में औद्योगिक इकाई कार्यरत है, परन्तु उक्त औद्योगिक इकाई के लिए सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी प्रमाण-पत्र के अनुसार मानक से अधिक भूमि उपलब्ध है, तो ऐसी सरप्लस भूमि का इस नीति के अधीन पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड उपरोक्त प्रस्तर (II) (क) (ख) एवं (ग) में निर्धारित शर्तों के अधीन किया जाएगा।

स्पष्टीकरण :

- (1) पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड का सम्बन्ध केवल भूमि के स्वामित्व परिवर्तन से है, भू-उपयोग परिवर्तन से नहीं, अर्थात् फ्रीहोल्ड के उपरान्त पट्टागत भूमि आवेदक के स्वामित्व में निहित हो जाएगी।
- (2) लीज़ डीड के अनुसार भूमि का उपयोग यदि महायोजना/जोगल डेवलपमेंट प्लान/ले-आउट प्लान में अंकित भू-उपयोग से भिन्न है, तो पुनर्विकास योजना के प्रयोजनार्थ भूमि के फ्रीहोल्ड के उपरान्त नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा।
- (3) यदि किसी पट्टाधारक द्वारा भूमि का भू-उपयोग लीज़ की शर्तों के विरुद्ध किया जा रहा है, तो फ्रीहोल्ड उसी दशा में किया जाएगा जब भू-स्वामी द्वारा भूमि का उपयोग लीज़ की शर्तों के अनुरूप पुनर्स्थापित कर लिया जाए।
- (4) पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड में परिवर्तन से प्राप्त धनराशि यथास्थिति विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा अलग खाते में जमा करायी जाएगी।
- (5) यह भी स्पष्ट किया जाता है कि इस नीति के लागू होने के पूर्व फ्रीहोल्ड के सम्बन्ध में प्राप्त आवेदन-पत्र विधिमान्य नहीं होंगे और स्वतः निरस्त समझे जाएंगे। अतः इस नीति के अधीन पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड कराने के लिए आवेदक को इस नीति की व्यवस्था के अनुसार नया आवेदन-पत्र देना अनिवार्य होगा। पूर्व आवेदन-पत्रों के साथ यदि कोई धनराशि जमा की गयी हो, तो उस पर 5 प्रतिशत वार्षिक साधारण ब्याज की गणना करते हुए आवेदक को धनराशि वापस कर दी जाएगी।

5.1.3 फ्रीहोल्ड हेतु अन्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- (I) जिन प्रकरणों में पूर्व में जारी (प्रस्तर-2 में उल्लिखित) नीतियों/शासनादेशों के अधीन फ्रीहोल्ड परिवर्तन की कार्यवाही हो चुकी है, वह विधिमान्य होगी। ऐसे प्रकरणों में यह नीति लागू नहीं होगी।
- (II) विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद द्वारा संचालित योजनाओं में रियायती दरों पर आवण्टित सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं से सम्बन्धित पट्टागत भूखण्डों पर इस नीति के प्राविधान लागू नहीं होंगे।
- (III) फ्रीहोल्ड की सुविधा लीज़ डीड में अंकित समस्त प्रकृति के उपयोगों के लिए अनुमत्य होगी, परन्तु जहां महायोजना लागू है, वहां फ्रीहोल्ड के उपरान्त महायोजना में अंकित भू-उपयोग के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन कराना होगा।
- (IV) अवैध कब्जेदार के पक्ष में किसी भी प्रकार की पट्टागत भूमि का फ्रीहोल्ड अनुमत्य नहीं होगा।
- (V) भू-स्वामित्व को लेकर किसी प्रकार का विधिक विवाद होने पर फ्रीहोल्ड तब तक अनुमत्य नहीं होगा, जब तक कि विवाद का समाधान न हो जाए। इसी प्रकार मूल पट्टाधारक तथा विधिक उत्तराधिकारी अथवा विधिक क्रेता के मध्य कोई विवाद होने की दशा में आवेदन-पत्र तभी स्वीकार्य होगा, जब विवाद का समाधान हो जाए।
- (VI) जिन प्रकरणों में मूल पट्टाधारक भूमि के कब्जे से विरत हो गया हो, ऐसे प्रकरणों में भूमि का फ्रीहोल्ड जिस व्यक्ति के पक्ष में आवेदित है, उसके पास भूमि का कब्जा होने का प्रमाण-पत्र होना चाहिए।

- (VII) पट्टागत भूमि के पक्ष में लीजरेन्ट अथवा अन्य कोई बकाया हाने की स्थिति में लीज डीड की शर्तों में निर्धारित ब्याज दर पर बकाये का मुग्तान आवेदक द्वारा करना होगा और उसके पश्चात् ही फ्रीहोल्ड पर विचार किया जाएगा।
- (VIII) पट्टागत भूमि यदि बन्धक रखी गयी हो, तो ऐसे प्रकरणों में फ्रीहोल्ड तभी अनुमन्य होगा, जब जिस व्यक्ति/संस्था के पक्ष में भूमि बन्धक रखी गयी हो, से अनाघत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त कर प्रस्तुत किया जाए।
- (IX) पुनः प्रवेश (री-इन्ट्री) के प्रकरणों में फ्रीहोल्ड तभी अनुमन्य होगा यदि 'री-इन्ट्री' नोटिस वापस ले लिया गया हो और लीज/आवंटन बहाल कर दिया गया हो।
- (X) औद्योगिक परियोजना हेतु लीज पर आवंटित भूमि का फ्रीहोल्ड में परिवर्तन उसी दशा में अनुमन्य होगा, जब ऐसी भूमि पर स्थापित औद्योगिक इकाई रूग्ण घोषित हो/बन्द पड़ी हो अथवा ऐसे प्रदूषणकारी/खतरनाक औद्योगिक इकाइयां, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं, जिन्हें जनहित में अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने की बाध्यता हो। परन्तु रूग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाइयों के सम्बन्ध में शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति अथवा बी.आई.एफ.आर. के निर्णय की प्रति तथा प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से बन्द किये जाने/शहर के बाहर स्थानान्तरित किये जाने के सम्बन्ध में उ.प्र. प्रदूषण नियन्त्रण बोर्ड/पर्यावरण विभाग का प्रमाण-पत्र प्रस्तुत करना होगा। बी.आई.एफ.आर./मा. न्यायालयों/मा. उच्च न्यायालय/मा. उच्चतम न्यायालय द्वारा जो आदेश रूग्ण औद्योगिक इकाइयों के सम्बन्ध में पारित किये गये हैं और वे अन्तिम हो गये हों, उस दशा में उसका अनुपालन करते हुए फ्रीहोल्ड की कार्यवाही की जाएगी।

5.1.4 अन्य पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु आवेदन की प्रक्रिया

- (I) पट्टागत भूमि विकास क्षेत्र में स्थित होने की दशा में आवेदक द्वारा भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु निर्धारित प्रपत्र (संलग्नक-अ) पर आवेदन-पत्र सम्बन्धित विकास प्राधिकरण के उपाध्यक्ष/आवास आयुक्त, आवास एवं विकास परिषद् को, विशेष विकास क्षेत्र में स्थित होने की दशा में अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण को तथा विनियमित क्षेत्र में स्थित होने की दशा में नियन्त्रक प्राधिकारी को प्रस्तुत किया जाएगा।
- (II) आवेदन-पत्र के साथ नॉन-रिफण्डेबल प्रोसेसिंग फीस के रूप में प्रत्येक 1.0 हैक्टेयर अथवा उसके अंश पर रु. 2500/- की दर से धनराशि जमा की जायेगी।
- (III) आवेदन-पत्र के साथ प्रोसेसिंग फीस एवं फ्रीहोल्ड हेतु देय धनराशि का 25 प्रतिशत नियमानुसार स्वमूल्यांकन के आधार पर बैंक ड्राफ्ट (जो यथास्थिति प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी के पक्ष में देय होगा) के माध्यम से जमा की जायेगी तथा आवेदन-पत्र जिस तिथि को जमा किया जायेगा, वही तिथि आवेदन की तिथि मानी जायेगी।
- स्वमूल्यांकन के आधार पर जमा की जाने वाली धनराशि-सम्बन्धित भूखण्ड का सर्किल रेट X भूखण्ड का क्षेत्रफल X फ्रीहोल्ड के लिये निर्धारित दर X 25 प्रतिशत।

- (IV) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा डिमाण्ड नोटिस जारी करने के उपरान्त फ्रीहोल्ड के लिए आगणित अवशेष धनराशि आवेदक द्वारा बैंक ड्राफ्ट के माध्यम से 90 दिन के अन्दर एकमुश्त जमा करनी होगी। यदि आवेदक उक्त अवधि में सम्पूर्ण धनराशि जमा करने में असमर्थ हो, तो देय धनराशि को अधिकतम 01 वर्ष में 14 प्रतिशत साधारण ब्याज सहित बसूल करने हेतु शासकीय अभिकरण द्वारा आवेदक की सुविधानुसार किस्तों का निर्धारण किया जा सकता है।
- (V) विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी द्वारा 1.0 हेक्टेयर एवं अधिक क्षेत्रफल की पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड/फ्रीहोल्ड एवं पुनर्विकास के लिए प्राप्त आवेदन-पत्र परीक्षणोपरांत पूर्ण पाए जाने की दशा में शासन के अनुमोदनार्थ प्रेषित किए जाएंगे और शासन के पूर्वानुमोदन से ही फ्रीहोल्ड के सम्बन्ध में आदेश निर्गत किया जाएगा।
- (VI) पट्टागत भूमि के फ्रीहोल्ड हेतु विक्रय-विलेख के पंजीकरण के समय लीज डीड तत्समय निरस्त कर दी जाएगी और उसकी मूल प्रति पर तदनुसार अंकन करते हुए विक्रय-विलेख के साथ आवेदक को वापस कर दी जाएगी।
- (VII) आवेदन-पत्र के साथ आवेदक द्वारा निम्न दस्तावेज जमा किये जाएंगे:-
- (क) पट्टागत भूमि के लीज डीड की मूल प्रति।
 - (ख) जिस व्यक्ति के पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है, उसके पक्ष में विधिक उत्तराधिकार अथवा अन्य विधिक अधिकार प्राप्त होने का प्रमाण-पत्र।
 - (ग) भूमि का भौतिक कब्जा उस व्यक्ति के पक्ष में होने का प्रमाण-पत्र, जिसके पक्ष में फ्रीहोल्ड होना है।
 - (घ) इस आशय का प्रमाण-पत्र कि फ्रीहोल्ड हेतु प्रस्तावित भूमि के पक्ष में समस्त बकाया धनराशि का भुगतान किया जा चुका है।
 - (ङ) रुग्ण/बंद औद्योगिक इकाईयों के सम्बन्ध में शासन द्वारा गठित उच्च स्तरीय समिति अथवा बी.आई.एफ.आर. के निर्णय की प्रति।
 - (च) मा. न्यायालयों/मा. उच्च न्यायालय/मा. उच्चतम न्यायालय तथा बी.आई.एफ.आर. का निर्णय, जो अन्तिम हो गया हो, की प्रति।
 - (छ) प्रदूषणकारी एवं खतरनाक उद्योगों के सम्बन्ध में उ.प्र. प्रदूषण नियन्त्रण-बोर्ड/पर्यावरण विभाग द्वारा ऐसी इकाई को बन्द करने अथवा शहर के बाहर स्थानान्तरित करने से सम्बन्धित जारी प्रमाण-पत्र।

5.2 पुनर्विकास योजना बनाने हेतु प्रक्रिया का निर्धारण

5.2.1 पुनर्विकास का तात्पर्य

पुनर्विकास का तात्पर्य सामान्यतः ऐसे क्षेत्र के विकास/सुधार से है, जो कभी पूर्व में विकसित किया गया था, परन्तु जीर्ण-शीर्ण संरचनात्मक दशा अथवा भूमि का सब-ऑप्टिमल उपयोग अथवा पर्यावरणीय ह्रास के कारण वर्तमान सामाजिक एवं आर्थिक परिस्थितियों के प्रसंग में अप्रयुक्त अथवा अप्रयोज्य हो गया हो।

5.2.2 पुनर्विकास योजना हेतु भूमि की पात्रता

राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति-2014 के अनुसार शहरों के निर्मित/विकसित क्षेत्रों में 'नॉन-कन्फॉर्मिंग' भू-उपयोगों की भूमि, रिक्त तथा 'अण्डरयूटिलाइज़्ड' भूमि जिसका क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर एवं अधिक हो, ऐसी भूमियों के अन्तर्गत निर्मित-योग्य तल क्षेत्रफल के सम्यक्, पावक एवं खुले क्षेत्र, पार्किंग एवं अन्य जनसुविधाओं के प्राविधान हेतु विकासकर्ताओं को 'इन्सेन्टिव' (यथा-उच्च/मिश्रित भू-उपयोग, उच्च घनत्व एवं एफ.ए. आर., भूखण्ड आमेलन, इत्यादि) के लिए प्राविधान कर पुनर्विकास योजनाएं क्रियान्वित किए जाने की व्यवस्था है। पुनर्विकास योजनाएं पूर्व से उपलब्ध फ्रीहोल्ड भूमि तथा इस नीति के अधीन फ्रीहोल्ड की गई भूमि पर बनाई जा सकेंगी। पुनर्विकास में निम्न प्रकृति के क्षेत्र शामिल हो सकते हैं:-

- (I) रुग्ण/बन्द पड़ी औद्योगिक इकाईयां तथा ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जिन्हें पुनर्वासित करने का निर्णय शासन अथवा सी.एफ.आई.आर. द्वारा लिया जाता है, से अध्यासित भूमि।
- (II) उत्तर प्रदेश राज्य औद्योगिक विकास निगम, सिंचाई विभाग तथा अन्य विभागों की रिक्त/अप्रयुक्त भूमियां।
- (III) ऐसी औद्योगिक इकाईयां, जो प्रदूषण अथवा पर्यावरणीय कारणों से 'नॉन-कन्फॉर्मिंग' हों अथवा विस्तार हेतु भूमि की अधिक आवश्यकता होने अथवा शहर के अन्दर कार्यशील रखने में व्यवहारिक कठिनाइयां होने के कारण अन्यत्र/वाह्य क्षेत्रों में पुनर्स्थापन की इच्छुक हों।
- (IV) ऐसे क्षेत्र जिनकी संरचनात्मक दशा निम्न स्तरीय/दयनीय हो, भूमि का 'सब-ऑप्टिमल' उपयोग हो, भीड़युक्त तथा पर्याप्त अवस्थापना सुविधाओं एवं सेवाओं से वंचित हों।
- (V) अन्य 'नॉन-कन्फॉर्मिंग' उपयोग यथा-कारागार, बस टर्मिनल/डिपो (बस स्टाप को छोड़कर), आदि जो कि शहरों के घने बसे/भीड़ वाले क्षेत्रों में स्थित हैं।

5.2.3 पुनर्विकास योजना हेतु सामान्य शर्तें एवं प्रतिबन्ध

- (I) पुनर्विकास योजना हेतु भूमि का न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्टेयर होगा।
- (II) पुनर्विकास योजनाएं शासकीय अभिकरणों, निजी विकासकर्ताओं, भू-स्वामियों एवं सहकारी आवास समितियों द्वारा अपने स्वामित्व की भूमि पर बनाई जा सकेंगी।
- (III) पुनर्विकास योजना के क्रियान्वयन हेतु पुराने/जीर्ण गवनों के ध्वस्तीकरण की अनुमति समम स्तर (स्थानीय निकाय/विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद्/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी) से देय होगी।
- (IV) पट्टागत लीजहोल्ड भूमि, पट्टागत नजूल भूमि, 'इम्पूवमेन्ट ट्रस्ट' की पट्टागत भूमि, राजस्व की भूमि, औद्योगिक भूमि, शासकीय अभिकरणों द्वारा पट्टे पर आवंटित भूमि तथा अन्य विभागों की पट्टागत भूमि पर भी पुनर्विकास योजना अनुमत्य होगी, परन्तु अवैध कब्जों से अन्तर्गत किसी प्रकार की भूमि पर पुनर्विकास अनुमत्य नहीं होगा।
- (V) पुनर्विकास योजना बनाने हेतु पट्टागत भूमि को सर्वप्रथम इस नीति की व्यवस्थानुसार फ्रीहोल्ड कराना अनिवार्य होगा। फ्रीहोल्ड कराने और पुनर्विकास योजना बनाने हेतु समकालिक रूप से कार्यवाही की जा सकेगी।
- (VI) पुनर्विकास हेतु पात्र विभिन्न प्रकृति की भूमियों का उप-विभाजन करने पर पुनर्विकास की अनुमति नहीं होगी।

5.2.4 पुनर्विकास योजना के लिए मानक

(I) पुनर्विकास योजना के अन्तर्गत निजी स्वामित्व की भूमियों हेतु निम्नवत् भू-उपयोग अनुमत्य होगा:-

भूमि का क्षेत्रफल (हेक्टेयर)	सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र	भू-उपयोग/अंश (प्रतिशत)	
		शासकीय अभिकरण का अंश	भूस्वामी का अंश
1-5	30	25	45
5 से अधिक	30	20	50

(II) शहरों के अन्दर स्थित ऐसे प्रदूषणकारी/खतरनाक औद्योगिक इकाइयां, जो प्रदूषण के दृष्टिकोण से मानवीय स्वास्थ्य तथा सुरक्षा के लिए हानिकारक हैं, को जनहित में शहरों के बाहर स्थानान्तरित करने का प्रयास किया जायेगा, जिसके लिए पुनर्विकास योजनान्तर्गत भू-स्वामी का अंश उक्त तालिका में निर्धारित अंश से 5 प्रतिशत अधिक होगा तथा शासकीय अभिकरण का अंश तदनुसार 5 प्रतिशत कम होगा।

(III) ले-आउट प्लान के अन्तर्गत शासकीय अभिकरण के अंश की गणना 'भूमि के क्षेत्रफल' को दृष्टिगत रखते हुए 'टेलिस्कोपिक' ढंग से की जाएगी।

(IV) उपरोक्त तालिकानुसार भूमि का उपयोग सम्पूर्ण योजना के क्षेत्रफल से कॉमन एप्रोच रोड के क्षेत्रफल को घटाकर किया जाएगा। इसके अतिरिक्त सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा शासकीय अभिकरण का अंश और ले-आउट प्लान प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किए जाएंगे, ताकि उक्त भूमि पहुंच एवं उपयोग की दृष्टि से उपयुक्त लोकेशन में हो।

(V) तालिकानुसार सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र हेतु निर्धारित अंश के अतिरिक्त शासकीय अभिकरण अथवा भू-स्वामी के अंश के अन्तर्गत ले-आउट प्लान बनाते समय प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार वांछित सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र तथा अन्य सामुदायिक सुविधाओं एवं सेवाओं के प्राविधान किए जाएंगे।

(VI) पुनर्विकास योजनान्तर्गत 'सेल्फ-कन्टेन्ड' विकास के लिए विभिन्न उपयोगों का मानकों के अनुसार संतुलित रूप से प्राविधान किया जाएगा।

(VII) पुनर्विकास योजनान्तर्गत रेनवाटर हार्वेस्टिंग, सोलर वाटर हीटिंग सिस्टम, लैण्डस्केप प्लान और शारीरिक रूप से अशक्त व्यक्तियों की सुरक्षा, संरक्षा एवं प्रयोज्यता के लिए सुविधाओं का प्राविधान प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार सुनिश्चित किया जाएगा।

(VIII) पुनर्विकास योजनान्तर्गत नॉन-मोटराइज्ड वाहनों, यथा-साइकिल, रिक्शा, आदि को बढ़ावा दिया जाएगा। इसके अतिरिक्त पैदल यात्रियों तथा साइकिल चालकों के सुरक्षित आवागमन हेतु फुटपाथ, साइकिल ट्रेक्स के प्राविधान को प्रोत्साहित किया जाएगा और मुख्य मार्गों से समुचित 'कनैक्टिविटी' प्रदान की जाएगी।

(IX) पुनर्विकास योजना बनाने हेतु अन्य अपेक्षाएं प्रचलित जोनिंग रेगुलेशन्स तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार होंगी।

5.2.5 पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं को अनुमन्य 'इन्सेन्टिव'

- (I) भूमि के उच्च उपयोग/मिश्रित उपयोग की अनुमति के लिए शासन द्वारा निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन किया जाएगा।
- (II) पुनर्विकास योजना के अन्तर्गत चिन्हित भू-स्वामी/विकासकर्ता की सम्पूर्ण भूमि पर एफ.ए.आर अनुमन्य होगा।
- (III) योजना के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर मिश्रित उपयोग अनुमन्य होगा, जिस हेतु विकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 3.0 एफ.ए.आर. तथा नए/अविकसित क्षेत्र में क्रय-योग्य सहित अधिकतम 4.0 एफ.ए.आर. इस प्रतिबन्ध के साथ अनुमन्य होगा कि भौतिक एवं सामाजिक अवस्थापना सुविधाओं (यथा-ड्रेनेज, सीवरेंज, जलापूर्ति, विद्युत-आपूर्ति, सालिडवेस्ट मैनेजमेन्ट, पार्क एवं खुले क्षेत्र, शैक्षिक, चिकित्सा एवं सामुदायिक सुविधाओं) का मानकों के अनुसार प्राविधान अनुमन्य एफ.ए.आर. के सापेक्ष प्राप्त होने वाली डेन्सिटी/जनसंख्या के आधार पर किया जाएगा।
- (IV) विकासकर्ता/भूस्वामी को बेसिक एफ.ए.आर. का 25 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा, जो प्रस्तर (III) में क्रय-योग्य एफ.ए.आर. सहित अनुमन्य एफ.ए.आर. की सीमान्तर्गत होगा और उसके सापेक्ष समानुपातिक आधार पर घनत्व में वृद्धि अनुमन्य होगी।
- (V) 'ग्रीन बिल्डिंग' बनाए जाने की दशा में 5 प्रतिशत अतिरिक्त एफ.ए.आर. निःशुल्क अनुमन्य होगा और उसके सापेक्ष समानुपातिक आधार पर घनत्व में वृद्धि अनुमन्य होगी।
- (VI) पुनर्विकास योजना का ले-आउट प्लान बनाने के प्रयोजनार्थ भूमि/सम्पत्तियों के 'अमलगमेशन' की अनुमति होगी।

5.2.8 पुनर्विकास योजनान्तर्गत विकासकर्ताओं के दायित्व

- (I) निःशुल्क भू-उपयोग परिवर्तन एवं निःशुल्क एफ.ए.आर. के एवज में विकासकर्ता द्वारा पार्क एवं खुले क्षेत्रों के अन्तर्गत आने वाली भूमि तथा शासकीय अभिकरण के अंश की भूमि निःशुल्क एवं निर्विवाद रूप से शासकीय अभिकरण को हस्तान्तरित की जाएगी।
- (II) पुनर्विकास योजना हेतु घयनित ऐसी भूमि जिस पर निवास कर रहे अध्यासियों का विधिक स्वामित्व हो, को विकासकर्ता द्वारा न्यूनतम 25 वर्गमीटर निर्मित तल क्षेत्रफल की निःशुल्क वैकल्पिक आवास की व्यवस्था की जाएगी।
- (III) आवासीय अथवा मिश्रित उपयोग की पुनर्विकास योजनान्तर्गत शासनादेश संख्या-3188/आठ-1-13-80विधिविध/2010, दिनांक 05.12.13 की व्यवस्थानुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. परिवारों के लिए क्रमशः 10-10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) भवनों का निर्माण करना अनिवार्य होगा।
- (IV) विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकास योजना के सम्बन्ध में (जहां आवश्यक हो) पर्यावरणीय स्वीकृति, एअरपोर्ट फनेल जोन, सुरक्षा जोन, हेरिटेज जोन एवं अन्य विधिक अनापत्तियों के सम्बन्ध में स्वयं अनापत्ति प्रमाण-पत्र प्राप्त किये जाएंगे।

5.2.7 पुनर्विकास योजना के अनुमोदन की प्रक्रिया

(I) विकासकर्ता द्वारा पुनर्विकास योजना की स्वीकृति हेतु आवेदन-पत्र प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित व्यवस्थानुसार सक्षम प्राधिकारी (विकास प्राधिकरण/आवास एवं विकास परिषद/विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण/नियन्त्रक प्राधिकारी) को प्रस्तुत किया जाएगा।

(II) पुनर्विकास योजना के ले-आउट प्लान अनुमोदन के समय विकासकर्ता द्वारा शासकीय अभिकरण को भू-स्वामी की भूमि के अंश के सापेक्ष प्रचलित नियमों के अनुसार विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क देय होंगे।

5.2.8 एक हेक्टेयर से कम भूमि के पुनर्विकास हेतु व्यवस्था

एक हेक्टेयर से कम भूमि जिस पर रूग्ण उद्योग, बस टर्मिनल/डिपो, इत्यादि विद्यमान हैं, ऐसी भूमियों की स्थिति एवं मार्केट 'पोटेन्शियल' को दृष्टिगत रखते हुए महायोजना भू-उपयोग के अनुसार अथवा परिवर्तन अनुमत्य करते हुए उसके इष्टतम उपयोग हेतु पुनर्विकास/पुनर्निर्माण की अनुमति दी जाएगी। ऐसी भूमि के पुनर्विकास हेतु विकासकर्ताओं को इस नीति की व्यवस्थानुसार किसी प्रकार के इन्सेन्टिव अनुमत्य नहीं होंगे।

6- इस सम्बन्ध में मुझे यह भी कहने का निर्देश हुआ है कि पट्टागत नजूल भूमि के फ्री-होल्ड के लिए शासनादेश संख्या-01/416/8-4-14-137एन/2013, दिनांक 4.3.2014 द्वारा प्रक्रिया निर्धारित की जा चुकी है तथा अन्य राजकीय विभागों द्वारा अपनी पट्टागत भूमियों के फ्री-होल्ड, प्रबन्धन एवं निस्तारण हेतु अपनी विभागीय नीतियों/नियमों के अधीन कार्यवाही की जायेगी।

कृपया उक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन किया जाना सुनिश्चित करने का कष्ट करें।

संलग्नक : यथोक्त।

भवदीय,

hurl 12/12/14
(सदा कान्त)
प्रमुख सचिव

(71)

संख्या- (1)/आठ-1-2014, तददिनांक।

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

1. प्रमुख स्टाफ आफिसर, मुख्य सचिव, उ०प्र० शासन।
2. समस्त प्रमुख सचिव/सचिव, उ०प्र० शासन।
3. समस्त मण्डलायुक्त, उ०प्र०।
4. समस्त जिलाधिकारी, उ०प्र०।
5. मुख्य नगर एवं ग्राम नियोजक, नगर एवं ग्राम नियोजन विभाग, उ०प्र०, लखनऊ।
6. निदेशक, आवास बन्धु, उ०प्र०, लखनऊ को इस निर्देश के साथ प्रेषित कि प्रश्नगत नीति को समस्त सम्बन्धितों को अपने स्तर से उपलब्ध कराते हुए इसे आवास एवं शहरी नियोजन विभाग की वेबसाइट पर तत्काल अपलोड कराना सुनिश्चित करें।
7. आवास एवं शहरी नियोजन विभाग के समस्त अनुभाग।
8. गार्ड बुक।

आज्ञा से

(शिवजनम चौधरी)
संयुक्त सचिव

सेवा में,

1. आवास आयुक्त, उ.प्र. आवास एवं विकास परिषद्, लखनऊ।	2. उपाध्यक्ष,विकास प्राधिकरण।
3. अध्यक्ष, विशेष क्षेत्र विकास प्राधिकरण।	4. अध्यक्ष, नियंत्रक प्राधिकारी, विनियमित क्षेत्र

विषय: अन्य पट्टागत भूमि (विकास प्राधिकरणों/आवास एवं विकास परिषद् की योजनाओं में आवंटित लीजहोल्ड भूखण्ड/भवन तथा नजूल भूमि को छोड़कर) के फ्रीहोल्ड/पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड के लिए आवेदन-पत्र।

महोदय,

शासन द्वारा पट्टागत भूमि को फ्रीहोल्ड/पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड करने के लिए घोषित नीति के अधीन मैं अपने भूखण्ड संख्या, योजना संख्या/मोहल्ला.....को फ्रीहोल्ड/पुनर्विकास के लिए फ्रीहोल्ड कराना चाहता/चाहती हूँ। मैं निर्धारित प्रपत्र पर आवेदन पत्र के साथ स्वमूल्यांकन के आधार पर फ्रीहोल्ड के लिए आवेदित क्षेत्रफल के मूल्यांकन की 25 प्रतिशत धनराशि (रु.....) तथा प्रोसेसिंग शुल्क (रु.....) कुल रु..... का बैंक ड्राफ्ट संख्या:.....दिनांक.....संलग्न कर रहा/रही हूँ।

कृपया उक्त भूखण्ड मेरे पक्ष में फ्रीहोल्ड/पुनर्विकास हेतु फ्रीहोल्ड करने का कष्ट करें।

संलग्नक: आवेदन पत्र एवं.....(बैंक का नाम) द्वारा जारी बैंक ड्राफ्ट संख्या..... दिनांक.....

दिनांक.....

भवदीय/भवदीया,

(आवेदक का नाम)

आवेदक का नाम एवं पत्र-व्यवहार का पता:-

.....
.....
.....

प्रेषक,

श्री अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

सेवा में,

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

आवास अनुभाग-1

लखनऊ: दिनांक 06 फरवरी, 1997

महोदय,

विकास प्राधिकरणों द्वारा आवंटित भूखण्डों/भवनो के आवंटियों द्वारा हस्तांतरण के समय विकास प्राधिकरण से अनापत्ति प्राप्त करने की परम्परा कुछ विकास प्राधिकरणों में है। इसका उद्देश्य कदाचित यह है कि लीज की धनराशि यदि कोई बाकी है तो उसकी अद्यावधिक वसूली हो जाये तथा नये क्रेता को कोई असुविधा न हो। इस प्रक्रिया को सरल करने के लिये निर्णय लिया गया है कि भविष्य में एकल भूखण्ड या भवन के आवंटियों को हस्तांतरण करने के लिये विकास प्राधिकरण की पूर्व अनुमति की आवश्यकता नहीं होगी। जब हस्तान्तरण और रजिस्ट्रेशन के बाद म्यूटेशन के लिये विकास प्राधिकरण के पास प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जायेगा तो वह, यदि कोई बकाया आदि है तो उसके पूर्व भुगतान की शर्त लगा सकते हैं। विकास प्राधिकरण चाहें तो म्यूटेशन हेतु एक फीस भी निर्धारित कर सकते हैं जो परिसम्पत्ति के मूल्य का एक प्रतिशत हो सकता है।

कृपया उपरोक्त निर्देशों का अनुपालन तात्कालिक प्रभाव से सुनिश्चित करें।

भवदीय,

अखण्ड प्रताप सिंह
प्रमुख सचिव