आवास एवं विकास परिषद् तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा 'पायलट प्रोजेक्ट्स' के रूप में 'लैण्ड पूलिंग स्कीम्स' के क्रियान्वयन हेतु प्रक्रिया का निर्धारण।

प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में आवास एवं अवस्थापना विकास हेतु 'लैण्ड पूलिंग स्कीम्स' को लागू करने के उद्देश्य से प्रमुख सचिव, आवास एवं शहरी नियोजन विभाग, उत्तर प्रदेश शासन की अध्यक्षता में दिनांक 23.8.2017 को आवास एवं विकास परिषद के मुख्यालय पर एक वर्कशाप आयोजित किया गया। उक्त वर्कशाप में लिए गए निर्णयों के अनुपालन में लैण्ड पूलिंग स्कीम्स के सम्बन्ध में प्रक्रिया के निर्धारण हेतु आवास एवं विकास परिषद् तथा 05 विकास प्राधिकरणों (मेरठ, इलाहाबाद, मुरादाबाद, गोरखपुर एवं वाराणसी) के नोडल अधिकारियों के साथ दिनांक 29.8.2017 को आवास बन्धु में बैठक आयोजित की गई। उक्त बैठक में गुजरात टाउन प्लानिंग एण्ड अर्बन डेवल्पमेन्ट एक्ट, 1976, दिल्ली विकास प्राधिकरण टाउन प्लानिंग स्कीम्स तथा राज्य शहरी आवास एवं पर्यावास नीति, 2014 के अन्तर्गत लैण्ड पूलिंग स्कीम्स को लागू करने हेतु प्राविधानित रणनीति पर चर्चा हुई। इसके अतिरिक्त राजस्व अनुभाग–13, उत्तर प्रदेश शासन के शासनादेश संख्या–632/एक–13–11–20 (29) 2004, दिनांक 02.6.2011 के अधीन जारी ''उत्तर प्रदेश में भूमि अधिग्रहण की नई नीति'' पर भी बैठक में चर्चा हुई और यह स्पष्ट हुआ कि उक्त नीति भूमि अधिग्रहण से सम्बन्धित मामलों में ही लागू होती है, लैण्ड पूलिंग स्कीम्स के लिए इसकी उपयोगिता नहीं है।

उपरोक्त के दृष्टिगत आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों के नोडल अधिकारियों के साथ दिनांक 29.8.2017 को सम्पन्न बैठक में हुए विचार–विमर्श के क्रम में प्रदेश के नगरीय क्षेत्रों में पायलट प्रोजेक्ट्स के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम्स के क्रियान्वयन हेतु निम्न प्रक्रिया प्रस्तावित है:–

1. लैण्ड पूलिंग स्कीम्स बनाने हेतु आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरणों द्वारा स्थानीय भू–स्वामियों/किसानों के साथ सक्रिय संवाद स्थापित करते हुए उन्हें इस योजना की जानकारी एवं उससे होने वाले लाभों से अवगत कराया जाएगा तथा इन योजनाओं में स्वेच्छा से सहयोग करने हेतु राजी किया जाएगा।
2. लैण्ड पूलिंग स्कीम्स प्रधानतः महायोजना/जोनल डेवल्पमेन्ट प्लान में प्रस्तावित 'आवासीय' भू–उपयोग के अन्तर्गत क्रियान्वित की जाएंगी। आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत उपयुक्त मात्रा एवं लोकेशन में भूमि उपलब्ध न होने की दशा में 'कृषि' भू–उपयोग में भी लैण्ड पूलिंग स्कीम्स बनाई जा सकेंगी, जिस हेतु नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन कराना आवश्यक होगा।
3. पायलट प्रोजेक्ट के रूप में लैण्ड पूलिंग स्कीम न्यूनतम 25 एकड़ भूमि पर बनाई जाएगी, जिसे न्यूनतम 30 मीटर चौड़े मार्ग से पहुंच की सुविधा उपलब्ध होनी

चाहिए। लैण्ड पूलिंग स्कीम्स हेतु नेशनल/स्टेट हाईवे/एक्सप्रेसवे के साथ 'पोटेन्शियल लोकेशन्स' में स्थित भूमि चयन को वरीयता दी जाएगी। चिन्हित भूमि यथासम्भव 'काम्पेक्ट' आकार में होनी चाहिए, ताकि अवस्थापना सुविधाओं का इन्टीग्रेटेड रूप से प्राविधान किया जाना सम्भव हो सके।

4. लैण्ड पूलिंग स्कीम बनाने हेतु योजनान्तर्गत विभिन्न किसानों/स्वामियों की भूमि का स्वामित्व विवरण 02 चरणों में तैयार किया जाएगा; प्रथम चरण में ले–आउट प्लान बनाने से पूर्व और दूसरे चरण में ले–आउट प्लान के अनुमोदन के उपरान्त। अनुमोदित ले–आउट प्लान के अनुसार भू–स्वामियों के लिए विकसित भूमि का अंश तथा आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण के भूमि अंश का विवरण तैयार किया जाएगा, जिसके अनुसार राजस्व अभिलेखों में परिवर्तन हेतु राजस्व विभाग को प्रेषित किया जाएगा।

5. योजना का ले–आउट प्लान आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण द्वारा प्रचलित भवन निर्माण एवं विकास उपविधि में निर्धारित मानकों के अनुसार तैयार किया जाएगा और उसे सजरा मानचित्र पर 'सुपरइम्पोज़' किया जाएगा। ले–आउट प्लान के अन्तर्गत सार्वजनिक उपयोगों यथा–सड़कें, पार्क एवं खुले क्षेत्र, सामुदायिक सुविधाओं तथा अवस्थापना सुविधाओं (यथा–जलापूर्ति, ड्रेनेज, सीवरेज, विद्युत–आपूर्ति, कूड़ा–निस्तारण, आदि) का मानकों के अनुसार प्राविधान किया जाएगा। आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण द्वारा योजना के विकास कार्य स्वयं कराए जाएंगे, जो ले–आउट प्लान के अनुमोदन की तिथि से 02 वर्ष की अवधि में पूर्ण करने होंगे।

6. लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत समेकित प्रत्येक भूमि के टुकड़े के अनुपातिक भाग में से 'कास्ट इक्विवेलेण्ट लैण्ड' को योजना की सड़कों, सार्वजनिक उपयोगों एवं अवस्थापना सुविधाओं के प्राविधान में होने वाले व्यय के लिए वित्त पोषण के रूप में उपयोग किया जाएगा। भूमि पर विकास कार्य हो जाने के उपरान्त प्रत्येक भू–स्वामी को विकसित भूमि में से उसके स्वामित्व की भूमि के अनुपातिक भाग को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में आवन्टित/हस्तान्तरित किया जाएगा।

7. योजना की 'फाइनेन्शियल वायबिलिटी' निर्धारित प्रपत्र (एनेक्ज़र–1) पर आगणित की जाएगी, जिसके अन्तर्गत प्रत्येक भू–स्वामी की लैण्ड होल्डिंग का क्षेत्रफल एवं उसकी भूमि मूल्य का आकलन, सार्वजनिक उपयोगों एवं अवस्थापना सुविधाओं के अन्तर्गत नियोजित क्षेत्रफल, आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण का अंश, भू–स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में प्राप्त होने वाली (न्यूनतम 25 प्रतिशत) विकसित भूमि एवं उसका मूल्य, विकास कार्यों की लागत, भूमि की इन्क्रीमेन्टल वैल्यू, भू–स्वामियों द्वारा वहन किया जाने वाला विकास व्यय तथा अवस्थापना विकास कार्यों की लागत के समतुल्य भूमि क्षेत्रफल, आदि का विवरण शामिल होगा।

8. भू–स्वामियों तथा आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण के अंश का निर्धारण नगर की स्थिति, योजना स्थल की स्थिति, महायोजना/जोनल डेवल्पमेन्ट प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोग, अनुमन्य एफ.ए.आर., विकास कार्यों के स्तर तथा योजना की 'इकोनॉमिक वायबिलिटी' को दृष्टिगत रखते हुए स्थानीय स्तर पर आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा किया जाएगा। परन्तु भू–स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में निःशुल्क दी जाने वाली (आन्तरिक एवं वाह्य रूप से विकसित) भूमि किसी भी दशा में 25 प्रतिशत से कम नहीं होगी। इसके अतिरिक्त भू–स्वामियों को यह भी विकल्प उपलब्ध होगा कि वह वाह्य रूप से विकसित भूमि निःशुल्क प्राप्त करें, जिसका प्रतिशत आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा निर्धारित किया जाएगा।

9. भू–स्वामियों को पुनर्गठित भूखण्डों के रूप में निःशुल्क आवन्टित/हस्तान्तरित की जाने वाली आन्तरिक एवं वाह्य रूप से विकसित अथवा केवल वाह्य रूप से विकसित भूमि के सापेक्ष भू–स्वामी द्वारा कोई विकास शुल्क देय नहीं होगा, न ही आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण के पक्ष में निःशुल्क हस्तान्तरित भूमि के एवज़ में भू–स्वामियों को कोई प्रतिकर देय होगा।

10. भू–स्वामियों को विकसित भूमि/भूखण्डों का आवन्टन यथासम्भव मूल स्वामित्व की भूमि अथवा उसके निकटतम स्थल पर किया जाएगा।

11. आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण 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 संशोधन करते हुए अंतिम रूप दिया जाएगा।

12. योजनान्तर्गत सड़कें, पार्क एवं खुले स्थल, अवस्थापना सुविधाएं तथा सामुदायिक सुविधाओं के लिए आरक्षित भूमि तथा आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण का अंश उनके पक्ष में निःशुल्क हस्तान्तरित किया जाएगा। आवास एवं विकास परिषद/प्राधिकरण के अंश की भूमि उनके पक्ष में हस्तान्तरण तथा भूमि विकास के उपरान्त पुनर्गठित भूखण्डों का भू–स्वामियों के पक्ष में आवन्टन/हस्तान्तरण हेतु स्टाम्प ड्यूटी में छूट प्रदान करना अथवा नॉमिनल स्टाम्प ड्यूटी निर्धारित किया जाना आवश्यक है। इस सम्बन्ध में विधिक व्यवस्था होने तक स्टाम्प ड्यूटी में मा. मन्त्रिपरिषद के अनुमोदन से छूट प्रदान की जानी होगी।

13. लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत राज्य सरकार की प्रचलित नीति के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस. एवं एल.आई.जी. श्रेणी के परिवारों को न्यूनतम 10–10 प्रतिशत (कुल 20 प्रतिशत) भवनों का निर्माण/नियमानुसार शेल्टर फीस का भुगतान करना होगा।

14. योजना के अन्तर्गत यदि सीमान्त किसान की भूमि शामिल हो और उसकी लैण्डहोल्डिंग इतनी कम हो कि उसके सापेक्ष न्यूनतम 40 वर्ग मीटर का पुनर्गठित भूखण्ड उपलब्ध कराया जाना व्यवहारिक न हो, तो आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा ऐसे किसानों के अंश में आने वाली भूमि को सेक्टर दर पर क्रय किया जा सकता है अथवा आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा प्रथम आवंटन हेतु निर्धारित विक्रय दर पर अतिरिक्त भूमि (ताकि भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 40 वर्ग मीटर हो जाए) आवन्टित की जा सकती है। इसके अतिरिक्त सीमान्त किसान को आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा सम्पूर्ण परियोजना अवधि के लिए एक श्रमिक की न्यूनतम मजदूरी के समतुल्य धनराशि भी देय होगी।

15. योजनान्तर्गत कोई भू-स्वामी अपने अंश के भूखण्ड/भूखण्डों को स्वेच्छानुसार विक्रय करने हेतु स्वतंत्र होगा। आवास एवं विकास परिषद्/प्राधिकरण द्वारा इच्छुक भू-स्वामियों से योजना की सेक्टर दर (-) 10 प्रतिशत की दर पर भूमि/भूखण्ड क्रय किये जा सकेंगे।

16. लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत आने वाली ग्राम सभाओं की भूमि को नियमानुसार आवास एवं विकास परिषद/विकास प्राधिकरण के पक्ष में तत्समय प्रचलित सर्किल रेट पर पुर्नग्रहीत कराया जाएगा। यथासम्भव विद्यमान चक रोड को योजना के सर्कुलेशन प्लान में समायोजित करने तथा ड्रेन, आदि को ड्रेनेज सिस्टम के उपयोग में लाने हेतु प्रयास किया जाएगा।

17. लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत पुनर्गठित भूखण्डों पर प्रचलित महायोजना जोनिंग रेगुलेशन्स के अनुसार उपयोग की अनुमति तथा भवन निर्माण एवं विकास उपविधि के अनुसार भवन निर्माण अनुमन्य होगा।

18. लैण्ड पूलिंग स्कीम का उत्तर प्रदेश रियल इस्टेट रेगुलेटरी अथार्टी में पंजीकरण कराना होगा तथा रियल इस्टेट (रेगुलेशन एण्ड डेवल्पमेन्ट) एक्ट, 2016 एवं उसके अधीन जारी नियमों/विनियमों का अनुपालन किया जाना होगा।

19. विकसित योजना की सेवाओं का स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने तक उनके रख-रखाव हेतु लैण्ड पूलिंग स्कीम के अन्तर्गत प्राविधान सुनिश्चित किया जाएगा।

संलग्नकः उपरोक्तानुसार।

Annexure-1

Financial Calculations

Sl. No.	Name of revenue village & khasra NOs.	Area of khasra NOs. (sqm)	Name of owner	Total area of each owner	Land under infrastructure & public amenities (sqm)	Authority land share (sqm)	Total area (6+7) (sqm)	Land owner share as final plot (sqm) (minimum 25% of 5)	Original land value as per Sale Deed (Rs. /sqm)	Cost of owner share (25%) of undeveloped land (Rs.)	Final land value (Rs. /sqm)	Factor of increase in land value (As per location)	Total final plot value (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.