

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
भूखण्डों/भवनों की पंजीकरण एवं आवंटन नियमावली



सुन्दर शहर.....हमारा संकल्प

10

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण
(शासनादेश सं039-37-93, दि0 6-1-93) भूखण्डों/भवनों
पंजीकरण एवं आवंटन नियमावली

1. पंजीकरण हेतु विज्ञापन :

(1) आवासीय भूखण्डों/भवनों की प्रत्येक योजना अथवा उस किसी चरण के लिए पंजीकरण हेतु अन्य प्रकार के माध्यम अतिरिक्त प्रादेशिक/राष्ट्रीय स्तर के कम से कम दो समाचार पत्र विज्ञापन अवश्य दिया जायेगा। पंजीकरण व आवंटन की सभी अभिकरण द्वारा आवेदन प्रपत्र के साथ उपलब्ध कराई जाने व विवरण पुस्तिका में परिशिष्ट के रूप में दी जायेगी।

(2) विज्ञापित में आवेदन पत्र प्राधिकरण/बैंक में प्राप्त होने की अति तिथि अवश्य दी जाएगी, एवं यह सूचना भी दी जाएगी की उक्त तिथि के बाद प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचार नहीं किया जाएगा।

2. पंजीकरण के लिए पात्रता :

आवासीय भूखण्डों/भवनों की किसी योजना में पंजीकरण हेतु पात्रता की शर्तें निम्नवत होगी

(1) आवेदक भारत का नागरिक हो,

(2) आवेदन पत्र जमा करने की दिनांक पर आवेदक व्ययस्क हो,

(3) आवेदक की आय नोटरी पब्लिक से सत्यापित शपथ-पत्र द्वारा प्रमाणित हो और उस आय सीमा के अन्तर्गत हो जिस आय सीमा में आवेदन पत्र दिया गया है,

(4) आवेदक या उसके परिवार (परिवार का तात्पर्य आवेदक, उसके पति/पत्नी तथा अवयस्क बच्चों से है) के पास प्रश्नगत अभिकरण के विकास क्षेत्र में विकास प्राधिकरण, आवास विकास परिषद, इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट, किसी स्थानीय निकाय, सहकारी समिति आदि द्वारा विकसित कॉलोनियों में कोई अपना भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए तथा उत्तर प्रदेश के अन्य किसी नगर अथवा शहरी क्षेत्र में उपरोक्त अभिकरणों द्वारा विकसित कॉलोनियों में एक से अधिक भूखण्ड/भवन नहीं होना चाहिए।

(5) आवेदक को पंजीकरण फॉर्म के साथ यह शपथ पत्र देना होगा की संपूर्ण भारत वर्ष में उसके पास आवेदित भूखण्ड/भवन के क्षेत्रफल को मिलकर भूमि सीमारोपण अधिनियम के अन्तर्गत आने वाली भूमि से अधिक भूमि नहीं है। यदि भूमि सीमारोपण अधिनियम में निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक भूमि है तो उसे आवेदन करने का अधिकार नहीं होगा।

3. आय का वर्गीकरण

(1) आवसीय भूखंडों/भवनो की किसी योजना में पंजीकरण प्रयोजन आय का वर्गीकरण हाउसिंग एंड अर्बन डेवलपमेंट कारपोरेशन (हुडको) द्वारा निर्धारित मानदण्डको के अनुसार वर्तमान में निम्नवत तथा भावि में राज्य सरकार अथवा हुडको द्वारा समय समय पर निर्धारित मानदण्डको के अनुसार होंगे :-

(क) आर्थिक दृष्टि से दुर्लभ वर्ग	रु० 12,000 वार्षिक तक
(ख) अल्प आय वर्ग	रु० 12,001 से 24,000 वार्षिक तक
(ग) माध्यम आय वर्ग	रु० 24,000 से 40,000 वार्षिक तक
(घ) उच्च आय वर्ग	रु० 40,000 वार्षिक से अधिक

(2) ऐसे सेवारत व्यक्ति जिनकी सेवानिवृत्ति में 5 वर्ष से कम अवधि शेष हो एवं सेवा निर्वृत्ति के उपरांत आवेदति वर्ग की आय सीमा के अनुसार आय हो सकने की स्थिति विश्वसनीय हो, उनकी आय सीमा तदनुसार निर्धारित मानी जाएगी, तथा इस सम्बन्ध में आवश्यकता अनुसार अभिकरण द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

4. पंजीकरण धनराशि :

(1) आवसीय भूखंडों/भवनो की किसी योजना में पंजीकरण हेतु अपेक्षित धनराशि विज्ञापन की दिनांक को आवसीय भूखंड/भवन के अनुमानित मूल्य की 10% होगी।

(2) राज्य सरकार द्वारा घोषित एवं अभिकरण निर्धारित आरक्षण श्रेणी आने वाले आवेदको के लिए आवसीय भूखंड/भवन के पंजीकरण हेतु विज्ञापन की दिनांक को भूखंड/भवन के अनुमानित मूल्य की 5% पंजीकरण धनराशि होगी।

5. पंजीकरण धनराशि पर देय ब्याज तथा धनराशि जमा करने की प्रक्रिया :

(1) पंजीकरण धनराशि और उसके उपरांत जमा धनराशि पर वार्षिक 5% की दर पर साधारण ब्याज देय होगा परन्तु पंजीकरण से झा होने वाले माह के अनुगामी माह से 1 वर्ष की अवधि तक कोई ब्याज देय नहीं होगा। पंजीकरण धनराशि अथवा उसके उपरान्त जमा धनराशियों के वापस होने की दशा में उक्त धनराशियों के साथ यह ब्याज ब्राउड चेक द्वारा देय होगा, अथवा उससे पंजीकृत आवेदक को आवंटित भूखंड/भवन के मूल्य में समायोजित कर लिया जाएगा।

(2) सम्बन्धी अभिकरण आवंटी से आवंटित भवन/भूखंड के लिए कब्जा हेतु डे समस्त धनराशि प्राप्त कर लेने के बाद आवंटी द्वारा कब्जा प्रदान करने की लिखित मना करने पर यदि न्यायालय के किसी आदेश अथवा अन्य किसी आकरिमकता के अधीन 2 (दो) माह के अंदर निबंधन एट कब्जा देने की कार्यवाही करेगी यदि निर्धारित अवधि के अंदर अभिकरण निबंधन/कब्जे की कार्यवाही पूरी नहीं कर पाते नहीं/नहीं

जमा की गई सम्पूर्ण धनराशी पर इस आदेश की दिनांक से 6 प्रतिशत की दर से ब्याज प्राप्त होगा और उसके भुगतान की जिम्मेदारी सम्बंधित अभिकरण की होगी।

(3) किशतों में आवंटित भवन/भूखंड के आवंटी यदि कुछ किशते जमा करने के बाद यदि एक मुश्त भुगतान करना चाहे तो कर सकेंगे।

6 पंजीकरण धनराशि और आवंटन हेतु आवेदन पत्र जमा करने की प्रक्रिया

(1) आवेदन पत्र अभिकरण अथवा बैंक द्वारा प्राप्त किये जाने हेतु विज्ञापन में नियत अंतिम तिथि को कार्यालय समय समाप्त होने के उपरांत प्राप्त आवेदन पत्रों पर विचार नहीं किया जाएगा।

(2) आवेदन पत्र पूर्णरूप से सही भरा होना चाहिए। अधूरे आवेदन पत्र अथवा ऐसे आवेदन पत्र जिनके साथ पंजीकरण धनराशी अथवा अन्य निर्धारित अभिलेख संगलन नहीं हैं स्वतः निरस्त समझे जायेंगे। इस सम्बन्ध में उपाध्यक्ष द्वारा निर्णय लिया जाएगा।

(3) स्थानीय बैंक से भुगतान प्राप्त कर सकने वाले पंजीकरण धनराशी की रसीद के साथ ही आवेदन पत्र जमा किये जायेंगे। पंजीकरण धनराशी अभिकरण में नकद प्राप्त नहीं की जाएगी।

7 पंजीकरण

(1) आवेदन पत्र प्राप्ति हेतु नियत अंतिम तिथि को अभिकरण अथवा बैंक कार्यालय समाप्त होने तक प्राप्त सभी आवेदन पत्रों पर अगले कार्यालय दिवस में नंबरिंग मशीन से क्रमांक डाला जाएगा, ऐसे सभी आवेदन पत्रों का विवरण एक रजिस्टर में अंकित कर दिया जाएगा, और उसी दिन रजिस्टर के प्रत्येक पृष्ठ पर और अंत में यथा स्थिति आवास आयुक्त / उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर करके रजिस्टर बंद कर दिया जाएगा।

(2) पंजीकरण रजिस्टर के बंद होने के अगले कार्य दिवस से सभी आवेदन पत्रों का परीक्षण आरंभ कर दिया जाएगा, ऐसे सभी आवेदन पत्रों का विवरण एक रजिस्टर में अंकित कर दिया जाएगा, और उसी दिन रजिस्टर के प्रत्येक पृष्ठ पर और अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त / उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामिक व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। पंजीकरण शर्तें न पूरा करने वाले आवेदन पत्र यथास्थिति आवास आयुक्त / उपाध्यक्ष विकास प्राधिकरण अथवा उनके द्वारा नामिक व्यक्ति द्वारा अस्वीकृत करके उसकी सूचना सम्बंधित आवेदक को पंजीकरण समाप्ति के 14 दिन के भीतर भेज दी जाएगी।

(3) अस्वीकृत आवेदन पत्रों के साथ जमा कराई गई पंजीकरण धनराशि पंजीकरण समाप्ति के एक माह के भीतर 'क्रॉसड चेक' द्वारा सम्बंधित आवेदक को वापस कर दी जाएगी।

8 पंजीकरण व्यक्तियों में
लॉटरी द्वारा चयन तैयार
करना

(1) यदि किसी श्रेणी में पंजीकृत आवेदकों की संख्या उक्त श्रेणी विज्ञापित आवासीय भूखंड/भवनो की संख्या के बराबर अथवा कम हो तो पंजीकृत आवेदकों की सूची को ही चयनित सूची माना जाएगा।

(2) यदि किसी श्रेणी में पंजीकृत आवेदकों की संख्या आवा भूखंड/भवनो की विज्ञापित संख्या से अधिक हो तो निम्नलिखित से लाटरी द्वारा चयन सूची तैयार की जाएगी :-

(क) लाटरी की स्थिति, समय व स्थान यथास्थिति आवास आयुक्त उपाध्यक्ष द्वारा निर्धारित किया जाएगा, और उसकी सुचना निर्धारित दिनांक से कम से कम 10 दिन पूर्व प्रादेशिक/राष्ट्रीय स्तर के कम से कम दो समाचार पत्रों में प्रकाशित की जाएगी और प्राधिकरण के सदस्यों को भेजी जाएगी।

(ख) निर्धारित तिथि, समय और स्थान पर यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति तथा उपरोक्त आवेदकों के सामने लाटरी निकली जाएगी। लाटरी निकले जाने का कार्यवाही में यथासंभव किसी स्थानीय सेवानिवृत्त न्यायाधीश/मजिस्ट्रेट को पर्यवेक्षक के रूप में आमंत्रित किया जाएगा।

(ग) सर्वप्रथम श्रेणी वार विज्ञापित भूखंडों/भवनो की संख्या की बराबर संख्या में लाटरी द्वारा सम्भावित श्रेणी के पंजीकरण आवेदकों की सूची से आवेदक चयनित किए जाएंगे, तथा उनकी सूची बनाई जाएगी। इस प्रकार बनाई गई सूची को चयन सूची कहा जाएगा।

(ड) उक्त चयन सूची उसी समय एक रजिस्टर में अंकित की जाएगी तथा रजिस्टर के प्रत्येक पृष्ठ पर व अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा हस्ताक्षर किए जाएंगे।

(च) चयन सूची में सम्मिलित प्रत्येक आवेदक को चयनित होने की दृष्टि में चयन सूची का क्रमांक, भूखंड/भवन उपलब्ध होने की संभावित तिथि तथा आवंटन के लिए वंचित औपचारिकताओं की सुचना रजिस्टर्ड पर द्वारा लाटरी के दिनांक के 15 दिवस के भीतर भेजी जाएगी।

(छ) पंजीकरण समाप्ति की तिथि के 3 माह की भीतर उपरोक्त अनुसूची लाटरी द्वारा चयन सूची बना ली जाएगी।

9. उत्सुकल पंजीकरण
व्यक्तियों की पंजीकरण
धनराशी की वापसी

(1) ऐसे पंजीकृत आवेदक जो लाटरी द्वारा बनाई गई चयन सूची अथ प्रतीक्षा सूची में नहीं आ पाते हैं, उनकी लाटरी खोले जाने के 15 दिन भीतर अभिकरण द्वारा निकट भविष्य में संचालित की जाने वाली किसी आवासीय भूखंड/भवन योजना में पंजीकरण खुले होने की दशा में विकल्प दिया जाएगा की वह या तो अपनी पंजीकरण धनराशि वापस प्रा कर ले, अथवा अपना पंजीकरण उक्त योजना में वांछित औपचारिकत पूर्ण करते हुए हस्तांतरित करा ले।

(2) ऐसे पंजीकृत आवेदक जिन्हें लाटरी द्वारा चयन सूची में नहीं रखा ग है, तथा जो अपनी पंजीकरण धनराशि वापस चाहते हैं अथवा जिन्हें उपरोक्त प्रस्तर (1) में दिए गए विकल्प की सम्बन्ध में पत्र भेजे जाने दिनांक से एक माह की अवधि तक कोई उत्तर नहीं दिया है, उनके पंजीकरण धनराशि देय ब्याज सहित, लाटरी खोले जाने की तिथि अधिकतम दो माह के भीतर 'क्रॉसड चेक' द्वारा वापस कर दी जायेगी।

10. चयन सूची व्यक्तियों
आवंटन प्रक्रिया

(1) आवंटन हेतु लाटरी खोले जाने की दिनांक से पूर्व चयन सूची के किर व्यक्ति का सम्बंधित योजना में पंजीकरण किसी कारणवश निरस्त हो जाने अथवा किसी पंजीकृत व्यक्ति द्वारा अपना पंजीकरण स्वयं निरस्त कराव पंजीकरण धनराशी वापस प्राप्त कर लिये जाने की दशा में उक्तानुस चयन सूची में खाली हुये स्थान को प्रतीक्षा सूची में दिये गये व्यक्तियों में प्रतीक्षा सूची के क्रमानुसार भरा जायेगा।

(2) चयन सूची के व्यक्ति के पंजीकरण निरस्तीकरण की दिनांक के अग कार्यदिवस में यथास्थिति आवास आयुक्त/ उपाध्यक्ष द्वारा प्रतीक्षा सूची उपरोक्तानुसार चयन सूची के रिक्त स्थान को भरा जायेगा व सम्बधि प्रतीक्षागत व्यक्ति को भी रजिस्टर्ड पत्र द्वारा सूचना भेजी जाएगी।

11. आवंटन

(1) योजना के अन्तर्गत विज्ञापित भूखंडों का विकास होने पर तथा भवन को पिलन्थ एरिया तक निर्माण होने पर उनका आवंटन लाटरी द्वारा क दिया जाएगा।

(2) आवंटन के लिए लाटरी निकले जाने की तिथि, समय व स्थान यथास्थिति आवास आयुक्त/ उपाध्यक्ष द्वारा नियत किया जाएगा, व इसक सूचना राष्ट्रीय/ प्रादेशिक स्तर के कम से कम 2 समाचार पत्रों में नियत तिथि से कम से कम 10 दिन पूर्व प्रकाशित की जाएगी तथा अभिकरण व समस्त सदस्यों को भेजी जाएगी।

(3) आवंटन हेतु लाटरी नियत तिथि समय व स्थान पर यथास्थिति आवास आयुक्त/ उपाध्यक्ष अथवा उनके नामित व्यक्ति द्वारा। तथा उपस्थित चयन सूची के आवेदको के सामने निकली जाएगी। लाटरी निकाली जाने के कार्यवाही में यथासंभव किसी स्थानीय सेवा निवृत्त न्यायाधीश अथव मजिस्ट्रेट को पर्यवेक्षक के रूप में आमंत्रित किया जाएगा।

- (4) लॉटरी निकाले जाने के स्थान पर योजना में बनाए गये भूखण्डों/भवनों का विस्तृत मानचित्र जिसमें रामस्त बने गए भूखंड/भवन दर्शाए गए हो, लगाया जाएगा। प्रत्येक भूखंड/भवन का नंबर उक्त मानचित्र पर अंकित होगा। उक्त मानचित्र की समूल्य प्रतियां लॉटरी जाने के स्थान पर विक्री हेतु उपलब्ध होंगी।
- (5) श्रेणीवार चयन सूची से आवेदकों के नाम क्रमानुसार पुकारे जायेंगे एवं सम्बंधित श्रेणी के भूखंड/भवन के नंबर की पर्चियों की लॉटरी निकाली जाएगी। जिस आवेदक के नाम जिस नंबर का भूखंड/भवन निकलता है उसकी सूची लॉटरी निकाली जाने के साथ साथ तैयार की जाएगी। प्रत्येक श्रेणी की सूची के प्रत्येक पृष्ठ पर तथा अंत में यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष अथवा उनके द्वारा नामित व्यक्ति द्वारा उसी समय हस्ताक्षर करके सूची को अंतिम रूप दिया जाएगा तैयार की गई प्रत्येक श्रेणी की सूची की एक प्रति अगले कार्य दिवस पर अभिकरण के नोटिस बोर्ड पर चरम्पा की जाएगी, तथा एक प्रति अभिलेख पर रखने हेतु यथास्थिति आवास आयुक्त/उपाध्यक्ष एवं अध्यक्ष को भेजी जाएगी।
- (6) आवंटन हेतु लॉटरी खोले जाने की दिनांक के एक सप्ताह के भीतर सफल आवंटियों को रजिस्ट्रड पत्र द्वारा आवंटन पत्र निर्मित किया जाएगा जिसमें वह समस्त औपचारिकताओं जो आवंटनी को पूरी करनी है पूरी की जाएगी।
- (7) लॉटरी द्वारा घोषित आवंटन में किसी प्राधिकारी को परिवर्तन का अधिकार नहीं होगा।
- (8) समस्त भूखंडों/भवनों का आवंटन उपरोक्तानुसार लॉटरी द्वारा ही किया जाएगा तथा चयन सूची के किसी व्यक्ति को किसी विशिष्ट भूखंड/भवन की मांग नहीं स्वीकार की जाएगी।
- (9) यदि उपरोक्तानुसार लॉटरी प्रक्रिया द्वारा चयन सूची के समेत आवेदकों को भूखंड/भवन आवंटित किये जाने के उपरान्त भी आवंटनी भूखंड/भवन बचते हैं तो श्रेणीवार आवंटित भवनों के लिए निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार पंजीकरण किया जाएगा लॉटरी द्वारा चयन सूची बनाई जाएगी व आवंटन किया जाएगा अथवा बचे हुए भवनों की सूची बनाई जाएगी और अन्य योजनाओं में सम्मिलित व्यक्तियों से सहमति के आधार पर उनके समक्ष आवंटन किये जाएंगे। निरस्तीकरण से रिक्त भवनों के सन्दर्भ में ऐसी ही प्रक्रिया ग्रहण की जाएगी।

(10) सम्बंधित अभिकरण भवनो का आवंटन तभी कर दें तब से लेवल तक पहुँच गया हो ताकि सम्बंधित आवंटी गुणवत्ता पर दृष्टि सके तथा भवन आवंटन भी शीघ्रता से हो सके।

(11) भवन आवंटन प्रक्रिया का यथासंभव कम्प्यूटरीकरण किया जा

(12) अभिकरण तथा ऐसे सभी निजी निर्माता जो इन अभिकरणों से प्राप्त कर भवन निर्माण करते हैं, के लिए आवश्यक होगा की यह की निर्माण लगत जिसमें भूमि की मूल्य, भवन निर्माण सामग्री इन्सिडेंटल चार्ज एवं ब्याज आदि सम्मिलित होगा, का व्यौरा उन आवंटियों को उपलब्ध करेंगे जो इससे देखना चाहते हैं।

12 आरक्षण

(1) आवासीय भूखंडों/भवनो की प्रत्येक योजना में विशेष वर्गों के आरक्षण राज सरकार द्वारा समय समय पर घोषित प्रतिशत के अनु रहेगा और आरक्षण में परिवर्तन या परिवर्तन का कोई अधिक अभिकरण को नहीं होगा।

(2) आरक्षित वर्गों पर भी आए सीमा के सभी नियम लागू होंगे अथ किसी एक आए सीमा में पडने वाले आरक्षित वर्ग के व्यक्ति को अपनी आए सीमा के आवासीय भवना/भूखंडों के सम्बन्ध में आरक्षण सुविधा अनुमन्य होगी। परन्तु निम्न आय वर्गीय आवेदको को उच्च आय वर्गी श्रेणी में भी आरक्षण की सुविधा अनुमन्य होगी।

(3) आरक्षण कोटे के लिये आवेदको की कमी से शेष रहे आवासीय भूखंड/भवन सामान्य श्रेणी के चयनित आवेदको को निर्धारित प्रक्रिय के अनुसार लॉटरी द्वारा आवंटित किये जाएंगे।

13 पंजीकरण में परिवर्तन

(1) आवासीय भूखंड से आवासीय भवन हेतु पंजीकरण का हस्तांतरण अनुमन्य होगा, किन्तु लॉटरी द्वारा यह हस्तांतरण दोनों योजनाओं के अधिकतम मूल्य का 10% हस्तांतरण शुल्क जमा करने पर ही स्वीकृत किया जाएगा।

(2) आवासीय भवन से आवासीय भूखंड के लिये पंजीकरण का हस्तांतरण किया जा सकेग लेकिन यह सुविध तभी अनुमन्य होगी जब भूखंडों की उपलब्धि होगी। इस हेतु आवंटी को दोनों योजनाओं के अधिकतम मूल्य का 10% हस्तांतरण शुल्क प्राधिकरण-कोष में जमा करना होगा।

(3) दो या अधिक मंजिल के आवासीय भवन/फ्लैट से पंजीकरण का हस्तांतरण एक आवसाय भवन हेतु नहीं किया जाएगा।

संख्या : 1381/सी एम /9 आ-5-18 मिस/

विजय शर्मा
सचिव
उत्तर प्रदेश शासन

संज्ञा :-

1. आवास अनुभाग
आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ
2. सहायक
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
3. अध्यक्ष
समस्त विकास एवं विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश

आवास अनुभाग-5

लखनऊ दिनांक 23 नवम्बर, 1994

विषय :- उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न प्राधिकरण द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्ड के आवंटन में आरक्षण

संबन्धित विषय पर नगर विकास अनुभाग-5 के शासनादेश संख्या 3840/11-5-86-18 मिस/78 दिनांक 4.6.86 के अन्तर्गत आदेशों को निरस्त करते हुए मुझे यह कहने का निर्देश हुआ है कि उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा प्रदेश के समस्त विकास प्राधिकरणों द्वारा विकसित/निर्मित आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्ड के आवंटन में निम्नलिखित आरक्षित वर्गों के लिए उनके सम्मुख अंकित प्रतिशत का आरक्षण प्रदान किया जायेगा।

क्र.सं.	वर्ग	आरक्षण का प्रतिशत
1.	अनुसूचित जाति	21
2.	अनुसूचित जनजाति	2
3.	अन्य पिछड़ा वर्ग	27
4.	विधायक, सासंद व स्वतन्त्रता संग्राम सेनानी	5
5.	सरकारी सेवाओं तथा सुरक्षा सेवाओं के कर्मचारी जो 50 वर्ष की आयु पूर्ण कर चुके हों	5
6.	उ0प्र0 आवास एवं विकास परिषद, विकास प्राधिकरण, जल संस्थान नगर महापालिका, व स्थानीय निकायों के कर्मचारी	2
7.	भूतपूर्व सैनिक व उनके आश्रित	3
8.	समाज के विकलांग व्यक्ति	1

2. उक्त आरक्षित वर्ग के व्यक्तियों को उपलब्ध कराये जाने वाले आवासीय एवं व्यवसायिक भवनों/भूखण्डों को विहित दरों में किसी प्रकार की कोई छूट अनुमन्य नहीं होगी।
3. जहाँ तक अन्य पिछड़े वर्गों का तात्पर्य है, इनकी सूची उत्तर प्रदेश (अनुसूचित जातियों, अनुसूचित जनजातियों और पिछड़े वर्गों के लिए आरक्षण) अधिनियम 1994 (अधिनियम संख्या-4 सन 1994 की अनुसूची एक में विनिर्दिष्ट है। इस अधिनियम की अनुसूची-दो में विनिर्दिष्ट नागरिकों के अन्य पिछड़े वर्गों की श्रेणी में आने वाले व्यक्तियों को इस सुविधा का लाभ अनुमन्य नहीं होगा।
4. इस सम्बन्ध में यह भी स्पष्ट किया जाना है कि यदि आरक्षित वर्ग के पंजीकृत व्यक्तियों की संख्या, उनके लिए आरक्षित भवनों/भूखण्डों की संख्या से कम होती है तो ऐसी आरक्षित सम्पत्तियों को सामान्य श्रेणी के पंजीकृत व्यक्तियों को आवंटित कर दिया जायेगा।
5. उक्त आदेश तत्कालीन प्रभाव से लागू होंगे।

विजय शर्मा
सचिव

प्रेषक,

श्री राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव
उत्तर प्रदेश शासन

संख्या 627/9/अ-1-97

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
2. आवास आयुक्त
आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश, लखनऊ

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक 30 दिसम्बर

विषय : उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न प्राधिकरण द्वारा आवासीय भवनों/भूखण्ड व पंजीकरण एवं आवंटन तथा आवंटन नियमावली को प्रकाशित कर जनसामान्य को उपलब्ध कराने हेतु।

उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवन के पंजीकरण आवंटन के सम्बन्ध में मार्ग-दर्शक सिद्धान्त शासनादेश संख्या-39/37-1-93 दिनांक 6 जनवरी, 1993 द्वारा जारी गये थे। उक्त शासनादेश में भी कहा गया था कि वर्तमान में लागू व्यवस्था में यदि इन मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों के परि-
में किसी संशोधन की आवश्यकता हो तो उसे तदनुसार संशोधित कर दिया जाय। इसके अतिरिक्त यह भी निर्देश दिये
थे कि यदि स्थानीय परिस्थितियों के कारण किसी बिन्दु पर स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप किसी विशेष व्यवस्था
आवश्यकता हो, तो इस प्रकार का बिन्दु अभिकरण के बोर्ड के समक्ष रखकर उस पर निर्णय लिया जाये और लिये
निर्णय अनुसार इनका समावेश मार्ग दर्शक सिद्धान्तों में कर दिया जाय किन्तु ऐसा करने के उपरान्त शासन को भी सू-
कर दिया जाये।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों को अपने अभिकरण में लागू
जाने के सम्बन्ध में सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें तथा यदि कोई संशोधन किया गया है
उसकी प्रति भी कृपया उपलब्ध करायी जाय।

3. इसी क्रम में मुझे यह भी कहना है कि परिषद/प्राधिकरणों द्वारा भूखण्ड/भवन आवंटन के लिये समय-समय
आवेदन पत्र आमंत्रित किये जाते हैं। इन आवेदनों पत्रों के साथ पंजीकरण धनराशि भी जमा कराई जाती है। आवंटन
कार्यवाही के उपरान्त बहुत से अभ्यर्थियों को आवंटन नहीं हो पाता है, परिणाम स्वरूप आवेदन के पत्र के साथ उनके
जमा की गई पुजीकरण धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा पड़ी रहती है। इस धनराशि का वापस करने कि लिये आवे-
कर्ता को इधर-उधर भटकना पड़ता है तथा उसे अनावश्यक कठिनाई होती है उक्त समस्या का निवारण के लिए आदेश
है कि आवेदन कर्ताओं द्वारा आवेदन पत्र के साथ ही उने बैंक खाते की संख्या तथा बैंक का नाम ले लिया जाय जो
आवेदन पत्र में ही एक कालम बना दिया जाए जिसमें आवेदन कर्ता पंजीकरण के समय प्रार्थना पत्र में अपने बैंक खाते
संख्या व बैंक का नाम उल्लिखित कर देंगे।

4. आवंटन प्रक्रिया समाप्त होने के उपरान्त बचे हुए आवेदन कर्ताओं की पंजीकरण धनराशि आवेदक द्वारा उर
आवेदन पत्र में उल्लिखित बैंक खाते में सीधे रिफण्ड कर दिया जाय तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद व
नियमावलियों में आवश्यक संशोधन भी रि लिया जाए।

5. मुझे यह भी कहना है कि प्राधिकरण/परिषद द्वारा बनाई गयी आवंटन नियमावलियों को समय-समय पर किये
संशोधन का समावेश करते हुए अद्यावधिक कर लिया जाय तथा इसको प्रकाशित करवा कर सामान्य जनता को उचित मु-
पर उपलब्ध कराया जाये।

6. कृपया उपयुक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन करते हुए अपेक्षित सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने
कष्ट करें।

भवदीय

राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

प्रेषक,

श्री राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव
उत्तर प्रदेश शासन

संख्या - 6271/9/अ-1-97-9

सेवा में,

1. उपाध्यक्ष
समस्त विकास प्राधिकरण, उत्तर प्रदेश
2. आवास आयुक्त
आवास एवं विकास परिषद, उत्तर प्रदेश लखनऊ

आवास अनुभाग-1

लखनऊ दिनांक 30 दिसम्बर

विषय : उत्तर प्रदेश आवास एवं विकास परिषद तथा विभिन्न प्राधिकरण द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों के पंजीकरण एवं आवंटन तथा आवंटन नियमावली को प्रकाशित कर जनसामान्य को उपलब्ध कराने का निर्णय।

उ0 प्र0 आवास एवं विकास परिषद तथा विकास प्राधिकरणों द्वारा आवासीय भूखण्डों/भवनों के पंजीकरण आवंटन के सम्बन्ध में मार्ग-दर्शक सिद्धान्त शासनादेश संख्या-39/37-1-93 दिनांक 6 जनवरी, 1993 द्वारा जारी गये थे। उक्त शासनादेश में भी कहा गया था कि वर्तमान में लागू व्यवस्था में यदि इन मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों के परि-
में किसी संशोधन की आवश्यकता हो तो उसे तदनुसार संशोधित कर दिया जाय। इसके अतिरिक्त यह भी निर्देश दिये
थे कि यदि स्थानीय परिस्थितियों के कारण किसी बिन्दु पर स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप किसी विशेष व्यवस्था
आवश्यकता हो, तो इस प्रकार का बिन्दु अभिकरण के बोर्ड के समक्ष रखकर उस पर निर्णय लिया जाये और लिये
निर्णय अनुसार इनका समावेश मार्ग दर्शक सिद्धान्तों में कर दिया जाय किन्तु ऐसा करने के उपरान्त शासन को भी सू-
कर दिया जाये।

2. इस सम्बन्ध में मुझे यह कहने का निदेश हुआ है कि उक्त मार्ग-दर्शक सिद्धान्तों को अपने अभिकरण में लागू
जाने के सम्बन्ध में सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने का कष्ट करें तथा यदि कोई संशोधन किया गया है
उसकी प्रति भी कृपया उपलब्ध करायी जाय।
3. इसी क्रम में मुझे यह भी कहना है कि परिषद/प्राधिकरणों द्वारा भूखण्ड/भवन आवंटन के लिये समय-समय
आवेदन पत्र आमंत्रित किये जाते हैं। इन आवेदनों पत्रों के साथ पंजीकरण धनराशि भी जमा कराई जाती है। आवंटन
कार्यवाही के उपरान्त बहुत से अभ्यर्थियों को आवंटन नहीं हो पाता है, परिणाम स्वरूप आवेदन के पत्र के साथ उनके
जमा की गई पुजीकरण धनराशि प्राधिकरण/परिषद में जमा पड़ी रहती है। इस धनराशि को वापस पाने के लिये आवे-
कर्ता को इधर-उधर भटकना पड़ता है तथा उसे अनावश्यक कठिनाई होती है उक्त समस्या के निवारण के लिए आदेश
है कि आवेदन कर्ताओं द्वारा आवेदन पत्र के साथ ही उने बैंक खाते की संख्या तथा बैंक का नाम ले लिया जाये अथ-
आवेदन पत्र में ही एक कालम बना दिया जाए जिसमें आवेदन कर्ता पंजीकरण के समय प्रार्थना पत्र में अपने बैंक खाते
संख्या व बैंक का नाम उल्लिखित कर देंगे।
4. आवंटन प्रक्रिया समाप्त होने के उपरान्त बचे हुए आवेदन कर्ताओं की पंजीकरण धनराशि आवेदक द्वारा उस
आवेदन पत्र में उल्लिखित बैंक खाते में सीधे रिफण्ड कर दिया जाय तथा इस सम्बन्ध में प्राधिकरण/परिषद के
नियमावलियों में आवश्यक संशोधन भी रि लिया जाए।
5. मुझे यह भी कहना है कि प्राधिकरण/परिषद द्वारा बनाई गयी आवंटन नियमालियों को समय-समय पर किये
संशोधन का समावेश करते हुए अद्यावधिक कर लिया जाय तथा इसको प्रकाशित करवा कर सामान्य जनता को उचित मु-
पर उपलब्ध कराया जाये।
6. कृपया उपयुक्त निर्देशों का कड़ाई से अनुपालन करते हुए अपेक्षित सूचना शासन को तत्काल उपलब्ध कराने
का कष्ट करें।

भवदीय

राम वृक्ष प्रसाद
संयुक्त सचिव

अतुल कुमार गुप्ता,
सचिव,
उत्तर प्रदेश शासन।

में

आवास आयुक्त,
उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद,
लखनऊ।

उपाध्यक्ष,
समस्त विकास प्राधिकरण,
उत्तर प्रदेश।

प्रति अनुभाग 1

लखनऊ: दिनांक- 20 नवम्बर, 1999

विषय : विकास प्राधिकरणों एवं आवास विकास परिषद की सम्पत्तियों की कांस्ट्रिंग के लिए आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त (गाइड लाइन्स) के संबंध में।

होदय,

उपर्युक्त विषय के सम्बन्ध में मुझे आपसे यह कहने का निर्देश हुआ है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ०प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में अलग-अलग सिद्धान्त अपनाये जा रहे हैं। इस सम्बन्ध में शासन का ध्यान आकृष्ट किया गया है कि विभिन्न विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद में परिसम्पत्तियों के मूल्यांकन के सम्बन्ध में एकरूपता लाये जाने के उद्देश्य से शासन द्वारा आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त तैयार किये जायें।

इस सम्बन्ध में विचारोपरान्त शासन द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि विकास प्राधिकरणों तथा उ० प्र० आवास एवं विकास परिषद द्वारा सृजित एवं विकसित सम्पत्तियों का मूल्यांकन जलान आदर्श मार्गदर्शक सिद्धान्त के अन्तर्गत प्राधिकरण बोर्ड/परिषद बोर्ड ने दिनांक - 30.11.99 तक रखकर विचार कर लागू किया जाये एवं कृत कार्यवाही से शासन को 15.12.99 तक अवगत कराया जाये।

भवदीय
अतुल कुमार गुप्ता
सचिव

लागत गणना :-

औपचारिक आवंटन की तिथि पर वार्षिक व्यय का अनुमान आंकलित किया जायेगा। यदि मूल्य निर्धारित करने में विलम्ब हो तो इस तिथि को डिस्काल्डेड मूल्य, कोलिंग एजेंसी द्वारा प्राधिकरण द्वारा आवंटन की व्याज की दर पर आंकलित करते हुए इस प्रकार आंकलित आवंटन का मूल्य माना जाना चाहिए और इस मूल्य को मिलाते उस तिथि पर चनाबी जानी चाहिए जिस पर आवंटनी के साथे प्रारम्भिक प्राधिकरण की हुई है। यदि वास्तविक मूल्य आवंटन-पत्र में अंशक मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ता है तो प्र.010-6 को अनुसार आवंटनी के मूल्य उपलब्ध होगा।

मूल्य की दर में वृद्धि से सम्बन्धित :-

ऐसी योजनाये जिसमें विकास कार्य अपूर्ण है वहां भू-अध्यापित भूमि एजेंसी के सम्बन्धित कैटेगरी के फायर हेतु भू-अध्यापित भूमि को आवंटन व्याज दर में 1 प्रतिशत बढ़ाकर प्राप्त दर पर भूमि का मूल्य प्रतिवर्ष बढ़ाया जाये। पूर्णतया विकसित अथवा नगर-निगम को हस्तान्तरित योजनाओं में भूमि की दर सर्किल रेट के बराबर रखी जाये। विशेष परिस्थितियों में (जैसे) भूमि को निर्धारित करने के लिए सक्षम होना चाहिए परन्तु विशेष कारणों को उल्लेख किया जाना चाहिए। कार्पर सम्पत्ति पर 10 प्रतिशत, पार्क प्लॉटिंग पर 5 प्रतिशत तथा 18.00 मीटर एवं उससे अधिक चौड़ी सड़क पर 10 प्रतिशत अतिरिक्त मूल्य लगाया जाना चाहिए। यदि किसी सम्पत्ति में तीनों गुण हैं तो उसका मूल्य सामान्य मूल्य से 20 प्रतिशत अधिक होगा।

भूमि का अध्यापित मूल्य बढ़ने के कारण :-

प्रतिकर के सम्बन्ध में अधिनिर्णय घोषित होने के पश्चात् भूमि का अधिनिर्णय के प्राविधानों के अनुसार किन्ती न्यायालय द्वारा प्रतिकर की दर बढ़ायी जा सकती है। अतः इसकी संभावनाओं को दृष्टिगत रखते हुए उचित प्राविधान पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन-पत्र/लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में दर्ज करना चाहिए।

(भाषा संलग्नक - 1 में दी हुई है।)

सम्पत्तियों के मूल्यांकन की विधि :-

(क) रिक्त सम्पत्तियों का मूल्यांकन

प्रत्येक वित्तीय वर्ष में आवंटन करने की दशा में आवंटनी के लिए मूल्य वित्तीय वर्ष के प्रारम्भ में ही निर्धारित कर दिया जाना चाहिए।

(ख) सम्पत्ति का मूल्य निर्धारण

मूल्य निर्धारण के लिए अभी तक आडिट चाजेज, अनुसंधान चाजेज, व्यय, प्राधिकरण सरप्लस, लॉग प्रोसेसिंग चाजेज, यातायात सुचारु प्रणाली अन्य नाना प्रकार के चाजेज लिये जाते हैं और इसके फायरमें भी शामिल है। प्राधिकरण के कार्य में कुछ अनफोरसोन खर्च भी समय समय पर होता है जो एस्टीमेट बनाते समय नहीं ज्ञात होते हैं। अतः निर्दिष्ट सरप्लस में प्रस्तावित किया जाता है :-

10. येका प्रेरित नालेन लाने जरेपककन माडि सेक माथिवा मुनिवा को भूमि आवासीय भूमि को दर से डेढ़ गुनी दर पर जेवन प्र प्राविधान आन्तरिक विकास शुल्क मे रखा प्राविधान बाहेक
1. पहुँच मार्ग का निर्माण तथा इसके लिए आवश्यक भूमि उपलब्ध करी लागत।
 2. योजना के प्रारम्भ तक पर्याप्त पंचजनन काने के निर्माण व्यवस्था इन्फ्रास्ट्रक्चर की लागत।
 3. योजना का सीवेंज डिस्पोजल करने के लिए यादग रागव की लागत।
 4. योजना के बाहर तक विद्युत उपलब्ध कराने के लिए आवश्यक व्यवस्था।
 5. वाह्य इंनेज परियोजना की लागत।
 6. छोटी कालोनियो मे अथवा निजी कालोनियो के वाह्य विकास शुल्क के मूल्यांकन के लिए सड़क, पानी, विद्युत, सीवेंज व इंनेज के अतिरिक्त स्कूल, अग्निशामन केन्द्र, विद्युत सब-स्टेशन तथा खेल मैदान के लिए प्राधिकरण अथवा अन्य एजेन्सियों द्वारा की गयी अथवा भविष्य मे की जाने वाली व्यवस्था के लिए भूमि की लागत लोड की जानी चाहिए तथा पुलिस चौकी/पुलिस भाना, फुड निस्तारण करने के लिए मुख्य इन्फ्रास्ट्रक्चर (ट्रिचिंग ग्राउण्ड/उपकरण आदि) सार्वजनिक शौचालय, बस स्टैण्ड, ओटो-टैम्पो स्टैण्ड-रिक्शा स्टैण्ड आदि के किये गये अथवा भविष्य मे किये जाने वाले निर्माण की लागत लोड की जानी चाहिए। इन सुविधाओं के लिए मे आवश्यक नहीं होना चाहिए कि इन्हें प्राधिकरण निर्मित करे, किसी भी सरकार/अर्द्धसरकारी एजेन्सी द्वारा इनका निर्माण भूतकाल/वर्तमान/भविष्यकाल मे कराये जाने की स्थिति मे उनकी लागत वाह्य विकास शुल्क मे जोड़ी जानी चाहिए।
 7. नाई, धावो, पान-चोड़ी-सिगरेट, स्कूटर/राइकिल, आठो मिस्कायो सन्गी, फल, मीट, मछली आदि की दुकानों हेतु आवासीय दरों पर तथा बैंक, प्रेस, नर्सिंग होम आदि के लिए जगह-जगह प्राधिकरण एवं सरकारी एजेन्सियों द्वारा आवासीय की डेढ़ गुनी दरों पर भूमि की उपलब्धता कराने की व्यवस्था को देखते हुए निजी कालोनियो से लिये जाने वाले वाह्य विकास शुल्क मे इनकी लागत भी शामिल की जानी चाहिए।

पंजीकरण पस्तिका तथा आवंटन पत्र में मूल्यवृद्धि के सम्बन्ध में प्राविधान :-

सम्पत्ति के आवंटन-पत्र मे अंकित मूल्य यथासम्भव सही मूल्य होना चाहिए और उसमे यह व्यवस्था होनी चाहिए कि वास्तविक मूल्य इससे 10 प्रतिशत से अधिक नहीं बढ़ाया जा सकेगा। दस प्रतिशत का यह प्रतिबन्ध न्यायालय आदेशो अथवा स्थगन आदेशो के कारण होने वाली मूल्य वृद्धियो पर लागू नहीं होगी। यदि संपत्ति का मूल्य 10 प्रतिशत से अधिक बढ़ जाता है तो आवंटन को अधिकार होगा कि वह प्राधिकरण से सम्पत्ति न क्रय करे और एसे रखा

प्र
33

प्रधिकरण उसके द्वारा जमा किए गए पत्र पर 9 प्रतिशत साधारण प्रतिवर्ष की दर से देगा। इस प्रकार यह प्रधिकरण विपरीत अवधि में गणना का कच्चा आवंटनी की नदी दे पाते हैं तब भी आवंटनी का सम्पूर्ण क्रम न करने तथा प्रधिकरण से 9 प्रतिशत प्रतिवर्ष साधारण व्याज लेने का अधिकार होना चाहिए।

तो भी व्याज की दर :-

सम्बन्धित योजना में एक ही श्रेणी की सम्पत्तियों के लिए ऋणदायी गारंटी द्वारा विभिन्न व्याज दरों पर ऋण देने की स्थिति में अधिकतम व्याज दर 1 प्रतिशत जोड़कर प्राप्त दर पर आवंटनी की किराये चनायी जानी चाहिए।

जमा की धनराशि देय तिथि तक जमा न होने पर दण्ड व्याज लिए जाने से संबंधित

1. समय से किराये जमा न करने पर दण्ड व्याज की दर बढ़ी हो तो प्रधिकरण अथवा परिषद ऋणदायी संस्था को देता है तथा इसकी गणना भी वही प्रक्रिया होगी जो ऋणदायी संस्था की होती है।
2. यदि कोई योजना विकास प्रधिकरण/आवास विकास परिषद अपने श्रोता से क्रियान्वित करता है तो हुडको द्वारा इस प्रकार के कार्य हेतु निर्धारित व्याज दर पर 1 प्रतिशत बढ़ाकर व्याज लगाया जायेगा तथा दण्ड व्याज की दर उपरोक्त संस्था द्वारा निर्धारित दण्ड व्याज की दर से ली जायेगी तथा इसे इस प्रकार कम्पाउण्ड किया जायेगा जिस प्रकार उपरोक्त संस्था ऋण के सम्बन्ध में करती है।

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण :-

अलोकप्रिय सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि की वर्तमान लागत में निर्माण की वर्तमान लागत जोड़कर डेप्रेशियेशन घटाकर प्राप्त मूल्यों को आधार मानना चाहिए। इससे कम मूल्य रखने पर मूल्य का निर्धारण से स्वीकृत होना चाहिए तथा सम्पत्ति आफेशन/टेण्डर से बेचना चाहिए।

नयी योजना के क्रियान्वयन पर सम्पत्ति के मूल्यंकन के संबंध में

नयी योजना विकसित करने पर सर्वप्रथम उपलब्ध सम्पत्तियों में से प्रारंभिक रूप से बीच में स्थित 10 प्रतिशत छोटकर ऑफिश ऑक्शन से बेचने का प्रयास किया जाना चाहिए। इस ऑक्शन में प्राप्त बोलियों तथा वास्तविक लागत का विश्लेषण स्टडी कर शेष 80 प्रतिशत सम्पत्तियों का पंजीकरण/आवास के आधार पर बेचने के लिए मूल्य निर्धारित किया जाना चाहिए। पुराने योजनाओं के लिए प्रत्येक वर्ष फरवरी में अवरोप सम्पत्तियों का 10 प्रतिशत भौगोलिक रूप से बीच में छोटकर ऑक्शनकर प्रचलित मूल्यों का अन्वयन लगाया जाना चाहिए और वास्तविक लागत/सर्किल रेट आदि अतिरिक्त सूचनाओं का भी परीक्षण कर प्रत्येक वर्ष मार्च में अगले वर्ष के लिए कीमतें तय की जानी चाहिए।

खण्डवार (सेक्टरियल) कास्टिंग तथा सम्पूर्ण योजना की कास्टिंग से संबंधित :-

अलग-अलग विकास प्रधिकरण तथा आवास परिषद आवश्यकता के अनुसार

14 21 42 45 3

गोली नगर निगम तथा रोडरवाइज प्रोग्राम से विकास करने के पश्चात तथा पश्चात अगले सेक्टर को लो इरादी प्रमाणन/पहले से निर्धारित मान लेना चाहिए। इसी के अनुरूप पंजीकरण एवं आवंटन तथा कब्जे आदि की कार्यवाही एवं नगर निगम को हस्तान्तरण करने की कार्यवाही भी जारी रहेगी।

गोली नगर निगम को हस्तान्तरित करने से पूर्व कालोनी के रख-रखाव हेतु सर्विस चार्ज लेने एवं नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर देय धनराशि/इ.पमेन्ट से संबंधित :-

1. जब तक किसी योजना की सर्विस का हस्तान्तरण नगर निगम को नहीं किया जाता है तब तक उसका रखरखाव विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा किया जायेगा। अतः उपरोक्त परियोजना हेतु विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा निर्धारित सर्विस चार्ज आवंटियों से लिये जायेगा। उसका स्पष्ट उल्लेख पंजीकरण पुस्तिका/आवंटन पत्र तथा लीज डीड/फ्रीहोल्ड डीड में किया जाना चाहिए। इस हेतु कार्टिंग के समय ही सर्विस चार्ज का निर्धारण भी करना चाहिए और आवश्यकता होने पर इस भी पुनः निर्धारण प्रत्येक फरवरी में करना चाहिए।
2. सामान्यतया योजना की सर्विस नगर निगम को हस्तान्तरित करने पर नगर निगम द्वारा अनेकों कमियां इंगित की जाती है। अतः योजना प्रारंभ करने से पूर्व नगर निगम से सर्विस के मानक ज्ञात करके सर्विस का कार्य विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद को करना चाहिए तथा नगर निगम द्वारा हस्तान्तरण के समय जिन इन्फुपमेन्ट की आवश्यकता के सम्बन्ध में बताया जाये उनकी धनराशि का प्राविधान योजना की लागत निकालते समय कर लेना चाहिए।

आवासीय/व्यवसायिक सम्पत्तियों की एकधरत निश्री से सम्बन्धित :-

इसकी मूल्यांकन की प्रक्रिया सम्पत्ति की मांग तथा योजना से अनुसंधान एफ0ए0आर0 पर निर्भर करेगी। अतः विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद उपरोक्त को इष्टिगत रखते हुए मूल्यांकन कर सकता है।

14

आवंटन निरस्त होने के पश्चात पुनर्जीवन करने पर पुनर्जीवन शुल्क लेने से संबंधित

यदि आवंटन की गलती से आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी दशा में पुनर्जीवन के लिए सम्पत्ति को जो मूल्य लगाया जायेगा, यह वर्तमान मार्केट दर का 75 प्रतिशत अथवा योजना का प्रचलित वर्तमान मूल्य, जो भी अधिक है, के बराबर होगा। यदि विकास प्राधिकरण की गलती से कोई आवंटन निरस्त होता है तो ऐसी स्थिति में उसे पुनर्जीवन न माना जायेगा और सम्पत्ति का मूल्य पूर्ववत् रहेगा। रेस्टोरेशन पूर्ण बन की अदायगी बाद ही किया जाये।

नक क्षेत्रफल से वास्तविक क्षेत्रफल बढ़ने पर :-

यदि लीज प्लान प्राप्त होने पर भूमि की मात्रा आवंटित क्षेत्रफल से बढ़ती है, तो बढ़े हुए क्षेत्रफल में आवंटित क्षेत्रफल से 10 प्रतिशत अधिक तक पुनः दर से तथा उसके अतिरिक्त बढ़े हुए क्षेत्रफल की नई दर लगायी जायेगी।

यदि निर्धारित प्रमाण पर आवंटन पत्र निर्गत करने या प्राथमिक भवन निर्माण है परन्तु, यदि बिना निर्धारित प्रपत्र के आवंटन पत्र निर्गत किया जाता है तो उसी मूल्य का कोई उल्लेख नहीं है तो जिस तिथि को निर्धारित प्रमाण पर आवंटन पत्र निर्गत किया जाएगा उस तिथि को अन्तिम मूल्य आंकड़ित व आवंटन पत्र के अनुसार ही धनराशि आवंटनी द्वारा देय होगी।

भू-मूल्य

1. यदि किसी ध्वस्त या भवन/भूगुण्ड जाचरत होता है और प्रमाण पर यदि परिवर्तन किया जाता है तो प्रत्येक परिवर्तन पर नवीन सम्पत्ति के मूल्य का 15 प्रतिशत परिवर्तन शुल्क लिया जाएगा।
2. यदि आवंटनी द्वारा भू-मूल्य में कोई धनराशि जमा की गयी हो तो प्रमाण पर प्रेजेंट वैल्यू निकाली जाएगी। इसका निकालने में भ्रष्टाचार संस्था की जो दर हो, उस दर का उपयोग किया जाएगा। यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद द्वारा अपनी धनराशि विनियोजित की गयी है तो उपरोक्त दर सम्बन्धित श्रेणी के लिए निर्धारित ब्याज दर से उपरोक्त वैल्यू निकाली जाएगी। इस प्रकार प्राप्त वैल्यू को नई सम्पत्ति के मूल्य में एडजस्ट किया जायेगा।
3. यदि विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद, अपनी किसी चूल्ह/विस्तार के कारण आवंटित सम्पत्ति का परिवर्तन करता है तो परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा तथा ऐसे मामलों में परिवर्तन को समायोजन माना जाएगा परन्तु इस प्रकार का समायोजन अधिकतम एक स्तर, ऊपर सम्पत्ति के लिए ही होगा। यह सम्पत्ति के मूल्य की डिस्काउण्टेड वैल्यू निकाली जायेगी जिसमें वर्धाज की दर उपरोक्त क्रम संख्या-2 के अनुसार रहेगी। यह मूल्य आवंटनी से वर्तमान में बिना ब्याज लगाये लिया जाएगा।

8. विकास प्राधिकरण/आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को आवंटित सम्पत्ति के मूल्यांकन के सम्बन्ध में।

किसी भी प्राधिकरण अथवा आवास विकास परिषद के कर्मचारियों/अधिकारियों को जो सम्पत्तियाँ आवंटित की जायेगी उनमें सम्पत्ति के वर्तमान मूल्य में 10 प्रतिशत की एकमुश्त छूट अनुमत्य होगी, यह सुविधा पूरे सेवाकाल में केवल एक बार दी जायेगी। इस छूट का लाभ कर्मचारियों/अधिकारियों को इच्छा के प्राधिकरण/परिषदीय कालांतरों में लिया जा सकता है।

9. एक मंजिले से अधिक भवनों/दुकानों में भूमि की लागत-लगाये जाने से सम्बन्धित दो मंजिले भवनों में :-

1. दो मंजिले भवनों में
इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल तथा प्रथम तल को लागत में 60:40 में किया जायेगा।
2. तीन मंजिले भवनों में
इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल तथा द्वितीय तल को लागत में 45:25:30 में किया जायेगा।
3. चार मंजिले भवनों में
इन भवनों में भूमि के मूल्य का विभाजन भूतल, प्रथम तल, द्वितीय तथा तृतीय तल को लागत में 35:25:20:20 में किया जायेगा।

इसमें भूमि की व्यवसायिक दर लागू होगी। यदि कच्चा मूल्य, प्रथम तीन वर्षों के लिए...

5. ग्रुप हाउसिंग हेतु

इस प्रयोजन हेतु जितनी भूमि प्रयोग में लायी जायेगी उसका प्रीमियम निर्धारण दर से लगाया जायेगा। ग्रुप हाउसिंग के अंतर्गत जितना भूखण्ड प्राप्त होता है उससे उपरोक्त प्रीमियम को विभाजित किया जायेगा। दर प्रत्येक वर्ग मीटर दर निकल जायेगी। प्रत्येक भूखण्ड में जितना पचवाई सूख भूखण्ड को उसमें भूमि का प्रीमियम उपरोक्त दर में लगाया जायेगा।

(क) सम्पत्ति आवंटन हेतु आय श्रेणियों का निर्धारण

सम्पत्तियों के मूल्यों की किराये की दरों पर ऐसी निर्धारित की जायेगी जो इस कॅटेगरी के अंतर्गत रहे।

1. सामान्यतः यह मानना चाहिए कि कोई व्यक्ति अपने परिवार के औसत आय से 5 गुना खर्च कर सम्पत्ति क्रय करता है और उस सम्पत्ति का आय का अधिकतम 40 प्रतिशत वह भूखण्ड के मूल्य के भुगतान के लिए प्रतिवर्ष क्षमता रखता है। इस आधार पर विभिन्न श्रेणियों की सम्पत्तियों को विभिन्न आय स्लेफिट में आवंटन करने की नीति होगी चाहिए। यद्यपि इन मानकों का मानक पुराने होने के कारण कम आय वाले लोगों को उनकी दरों को बाहर के भूखण्ड क्रय करने हेतु बाध्य किया जा रहा है।

(ख) अनिस्तारित सम्पत्तियों के चिन्होत्पन्न का आधार :-

1. अनिस्तारित सम्पत्तियों को चिन्होत्पन्न के लिए निम्नलिखित श्रेणियों में विभाजन करने का मूल परियोजना में निर्धारित पूर्ण होने की अवधि से डेढ़ गुना अधिक अवधि समय तक पूरे नहीं हो पाये है अथवा प्रत्येक वर्ष 25 प्रतिशत तक सम्पत्तियों बिक पा रही है। ऐसी सम्पत्तियों को चिन्होत्पन्न के लिए निम्नलिखित उपलब्ध विकास कार्यों की वास्तविक लागत के आधार पर कारिगम भूखण्ड के प्रयास करने के बाद भी विक्रय दरें औसत 25 प्रतिशत प्रतिवर्ष होने अलोकप्रिय सम्पत्ति को पहचान का आधार होना चाहिए। इस प्रकार सम्पत्तियों चिन्होत्पन्न की दशा में आवंटन-दर एवं सीज डीडे में यह सुधार किया जाना चाहिए कि अपूर्ण विकास कार्य कारण पर उन पर होने की लागत अतिरिक्त मूल्य के रूप में बाद में लिया जायेगा। प्रत्येक विकास कार्य प्रारम्भ होने से पूर्व रिक्त सम्पत्तियों का मूल्य निर्धारण करने से पहले ही प्रत्येक 10 के अनुरूप 10 प्रतिशत सम्पत्तियों को नीलामी को जायेगा। यदि इस प्रकार नीलामी के फलस्वरूप अलोकप्रिय घोषित सम्पत्तियों का विद्यमान अवधि लिए निर्धारित मूल्य से 10 प्रतिशत अधिक दर होता है तो सम्पत्ति अलोकप्रिय नहीं मानी जायेगी। अलोकप्रिय सम्पत्तियों को चिन्होत्पन्न आन्दान रूप से बाजार द्वारा किया जाना चाहिए।

भवदीय
अतुल कुमार गुप्ता
भारत
आवास मंत्रालय



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक - 141 / 2005

दिनांक - 29-7-2005

कार्यालय आदेश

भवनों/भूखण्डों पर आवंटियों/क्रेताओं द्वारा नाम दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में प्रायः शिकायतें प्राप्त होती रहती हैं जिसको ध्यान में रखते हुए प्राधिकरण द्वारा आवंटित भवनों/भूखण्डों पर नाम दर्ज किये जाने की प्रक्रिया निम्न प्रकार निर्धारित की जाती है:-

- 1- नाम दर्ज किये जाने हेतु आवेदन पत्र के साथ क्रेता द्वारा अन्तिम विक्रय विलेख के साथ ही साथ इससे पूर्व जितने भी हस्तान्तरण अथवा विक्रय विलेख निष्पादित हुए हैं की दो-दो छायाप्रतियाँ जो मात्र राजपत्रित अधिकारी से ही प्रमाणित हो, प्रस्तुत की जायेगी।
- 2- अन्तरण/विक्रय विलेख मुख्तारनामा के माध्यम से किये जाने की दशा में मुख्तारनामा निष्पादित करने वाले व्यक्ति से मुख्तारनामा खण्डित न होने एवं बदस्तूर कायम रहने का शपथ पत्र लिया जाना होगा। मुख्तारनामा से भी मुख्तारनामा निष्पादित करने वाले व्यक्ति के शपथ पत्र की प्रमाणिकता के सम्बन्ध में शपथ पत्र प्राप्त कर लिया जाये। साथ ही साथ विक्रय/अन्तरण विलेख के साथ ऐसे मुख्तारनामा की भी दो-दो राजपत्रित अधिकारी से प्रमाणित छायाप्रति दाखिल कराकर उनको भी सत्यापित कराया जाये।
- 3- आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार प्रस्तुत हस्तान्तरण/विक्रय विलेखों की प्रमाणित छायाप्रतियों में से एक सेट सम्बन्धित सब-रजिस्टार को सत्यान हेतु भेजा जायेगा और एक सेट कार्यालय पत्रावली पर सुरक्षित रखा जायेगा। इसी के साथ-साथ नामान्तरण हेतु आवंटित सम्पत्ति के समस्त क्रेताओं को जिनके पक्ष में विभिन्न समय पर हस्तान्तरण/विक्रय विलेख निष्पादित किये गये हैं, को पंजीकृत/कोरियर के माध्यम से क्रेता का नाम दर्ज किये जाने विषयक नोटिस भेजा जायेगा तथा इस आशय की सूचना एक स्थानीय समाचार पत्र और एक राष्ट्रीय स्तर के समाचार पत्र में भी प्रकाशित कराते हुए 45 दिन के भीतर आपत्ति माँगी जायेगी। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है और समस्त हस्तान्तरण/विक्रय विलेख सत्यापित होकर सम्बन्धित सब-रजिस्टार से प्राप्त हो जाती है तो नामान्तरण का आदेश प्राप्त करने हेतु सम्बन्धित सक्षम अधिकारी के पास टिप्पणी प्रस्तुत की जायेगी।
- 4- यदि निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति प्राप्त होती है अथवा विक्रय विलेख एवं हस्तान्तरण विलेख के सत्यापन में कोई त्रुटि एवं अनियमितता इंगित होती है तो सम्बन्धित



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

पत्रांक - 195 / 2005

दिनांक - 28-9-2005

कार्यालय आदेश

शवनों/भूखण्डों पर आवंटियों/केताओं के नाम दर्ज किये जाने के सम्बन्ध में पूर्व में जारी कार्यालय आदेश संख्या- 141/2005 दिनांक 29-7-2005 में संशोधन करते हुए निम्न आदेश पारित किये जाते हैं:-

- 1- नाम दर्ज किये जाने हेतु आवेदन पत्र के साथ केता द्वारा अन्तिम विक्रय विलेख के साथ ही साथ इससे पूर्व जितने भी हस्तान्तरण अथवा विक्रय विलेख निष्पादित हुए हैं की दो-दो प्रमाणित छायाप्रतियाँ प्रस्तुत की जायेगी।
- 2- अन्तरण/विक्रय विलेख मुख्तारआम के माध्यम से किये जाने की दशा में मुख्तारआम एवं प्रस्तावित नामान्तरी से मुख्तारनामा खण्डित न होने एवं बदस्तूर कायम रहने का शपथ पत्र लिया जाना होगा। साथ ही साथ विक्रय/अन्तरण विलेख के साथ ऐसे मुख्तारनामे की भी दो-दो प्रमाणित छायाप्रति दाखिल कराकर उनको भी सत्यापित कराया जाये।
- 3- आवेदक द्वारा उपरोक्तानुसार प्रस्तुत हस्तान्तरण/विक्रय विलेखों की प्रमाणित छायाप्रतियों में से एक सेट सम्बन्धित सब-रजिस्टार को सत्यान हेतु भेजा जायेगा और एक सेट कार्यालय पत्रावली पर सुरक्षित रखा जायेगा। नामान्तरण हेतु नोटिस कार्यालय के नोटिस बोर्ड पर चस्पा की जायेगी तथा इस आशय की सूचना एक स्थानीय समाचार पत्र और एक राष्ट्रीय स्तर के समाचार पत्र में भी प्रकाशित कराते हुए 20 दिन के भीतर आपत्ति माँगी जायेगी। यदि निर्धारित अवधि के अन्दर कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होती है और समस्त हस्तान्तरण/विक्रय विलेख सत्यापित होकर सम्बन्धित सब-रजिस्टार से प्राप्त हो जाती है तो नामान्तरण का आदेश प्राप्त करने हेतु सम्बन्धित सक्षम अधिकारी के पास टिप्पणी प्रस्तुत की जायेगी।
- 4- यदि निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति प्राप्त होती है अथवा विक्रय विलेख एवं हस्तान्तरण विलेख के सत्यापन में कोई त्रुटि एवं अनियमितता इंगित होती है तो सम्बन्धित को तलब कर सुनवायी के उपरान्त ही आवेदन का निस्तारण करते हुए निर्धारित अवधि के उपरान्त नामान्तरण हेतु आदेश प्राप्त किये जायेंगे।
- 5- नामान्तरण प्रार्थना पत्र प्राप्त होने के उपरान्त समस्त कार्यवाही पूर्ण कराते हुए प्रत्येक दशा में 45 दिन के अन्दर नामान्तरण प्रार्थना पत्रों को निस्तारित कर दिया जाय।

6- नामान्तरण हेतु टिप्पणी प्रस्तुत करते समय सम्बन्धित लिपिक एवं मुख्य लिपिक द्वारा इस प्रकार से आवंटन एवं मूल हस्तान्तरण विलेखों एवं आवंटी तथा हस्तान्तरी के पहचान के सम्बन्ध में पूर्ण संतुष्ट होने के बाद ही टिप्पणी प्रस्तुत की जायेगी जिसमें यह स्पष्ट लिखा गया होगा कि उपरोक्तानुसार जाँच और परीक्षण कर लिया गया है, प्रकरण सही पाया गया है नामान्तरण की संस्तुति की जाती है।

7- सक्षम स्तर से नाम दर्ज करने का समुचित आदेश पारित होने के उपरान्त ही निर्धारित नामान्तरण शुल्क (म्यूटेशन फीस) जमा करायी जायेगी और नामान्तरण पत्र हस्ताक्षर हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदक को भेजे जाने वाले नामान्तरण पत्र पर सम्बन्धित लिपिक/मुख्य लिपिक के भी हस्ताक्षर होंगे जिसे सक्षम अधिकारी द्वारा प्रति हस्ताक्षरित कर जारी किया जायेगा तदोपरान्त ही पत्र निर्गत किया जायेगा।

8- आवंटी की मृत्यु की दशा में नामान्तरण हेतु प्रस्तुत किये जाने वाले प्रार्थना पत्र के साथ जिलाधिकारी अथवा सक्षम न्यायालय द्वारा जारी वारिसान/उत्तराधिकार प्रमाण पत्र, जैसी आवश्यकता हो, लेकर के ही नामान्तरण की कार्यवाही कार्यालय आदेश दिनांक 23-1-94 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार सुनिश्चित की जायेगी। तदनुसार आदेश का परिपालन सुनिश्चित किया जाये। नामान्तरण की कार्यवाही में किसी भी प्रकार की शिथिलता के लिए सम्बन्धित लिपिक/मुख्य लिपिक उत्तरदायी होंगे।


(डी०पी० सिंह)
उपाध्यक्ष

पृष्ठोंकन सं०-1952/1/2005
प्रतिलिपि:

दिनांक- 28-9-2005

- 1- सचिव को सूचनार्थ।
- 2- योजना प्रमारी भवन/भूखण्ड/व्यवसायिक को सूचनार्थ।
- 3- समस्त मुख्य लिपिक/लिपिक भवन/भूखण्ड/व्यवसायिक को तदानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने हेतु।


(डी०पी० सिंह)
उपाध्यक्ष



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

पत्रांक संख्या:- 529/2015

विकास पथ, गाजियाबाद

दिनांक 26/16/2015

कार्यालय आदेश

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में पूर्व में भवनों/भूखण्डों के परिवर्तन के पश्चात विभिन्न विसंगतियाँ उत्पन्न होने एवं वर्तमान में आवंटियों के द्वारा भवनों/भूखण्डों के परिवर्तन की अपनी आवश्यकता के दृष्टिगत मांग रखते हुए समय-समय पर जारी कार्यालय आदेश द्वारा दिये गये निर्देशों में भिन्नता के कारण आवंटियों की रजिस्ट्री./नामान्तरण आदि की कार्यवाही लम्बित रहने के तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु निम्नवत् आदेश पारित किये जाते हैं:-

1. जिन प्रकरणों में सचिव/संयुक्त सचिव/विशेष कार्याधिकारी के द्वारा एक ही योजना के अन्तर्गत ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी में भवन से भवन या भूखण्ड से भूखण्ड का परिवर्तन उसी श्रेणी में किया गया है एवं परिवर्तन के पश्चात आवंटी के द्वारा धनराशि परिवर्तन का पत्र जारी होने के एक वर्ष के अन्दर ही जमा कर दी गयी है अथवा जमा धनराशि में समायोजन हो गया है। उन प्रकरणों में सचिव से अनुमोदन प्राप्त करते हुए रजिस्ट्री./नामान्तरण की अग्रिम कार्यवाही की जाय।
2. एल0आई0जी0 श्रेणी के ऊपर एम0आई0जी0 अथवा एच0आई0जी0 श्रेणी के भवनों/भूखण्डों के परिवर्तन यथा भवन से भवन, भूखण्ड से भूखण्ड, भवन से भूखण्ड, भूखण्ड से भवन में सचिव/विशेष कार्याधिकारी/संयुक्त सचिव स्तर से किये गये परिवर्तन जिनमें 01 वर्ष के भीतर धनराशि जमा हो गयी हो उक्त प्रकरणों को सम्पत्ति प्रभारी के द्वारा सचिव के माध्यम से उपाध्यक्ष महोदय की स्वीकृति उपरान्त रजिस्ट्री./नामान्तरण की कार्यवाही की जायेगी।
3. जिन प्रकरणों में सचिव/संयुक्त सचिव/विशेष कार्याधिकारी के द्वारा एक ही योजना के अन्तर्गत ई0डब्लू0एस0 एवं एल0आई0जी0 श्रेणी में भवन से भवन या भूखण्ड से भूखण्ड का परिवर्तन उसी श्रेणी में किया गया है एवं परिवर्तन के पश्चात आवंटी के द्वारा धनराशि परिवर्तन का पत्र जारी होने के एक वर्ष के बाद जमा की गयी है अथवा जमा धनराशि में समायोजन किया गया है, तो उन प्रकरणों में निम्नानुसर गठित समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा:-

1. सम्बन्धित सम्पत्ति प्रभारी अध्यक्ष
2. सम्बन्धित जोन, अधिशासी अभियन्ता सदस्य
3. सम्बन्धित क्षेत्र के लेखाधिकारी सदस्य

तद् अनुसार समिति द्वारा विचारोपरान्त अपनी संस्तुति सचिव के समक्ष प्रस्तुत की जायेगी एवं सचिव से अनुमोदनोपरान्त ही रजिस्ट्री./नामान्तरण की कार्यवाही की जायेगी।

4. ई0डब्लू0एस0 / एल0आई0जी0 के प्रकरणों (परिवर्तन एक योजना से दूसरी योजना हुआ हो तो), एल0आई0जी0 श्रेणी के ऊपर एम0आई0जी0 श्रेणी के परिवर्तनों (यथा भवन से भवन, भूखण्ड से भूखण्ड, भवन से भूखण्ड, भूखण्ड से भवन) के प्रकरण जिनमें एक वर्ष के पश्चात धनराशि जमा की गयी हो में प्रस्तर 3 में गठित समिति के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत किया जायेगा। समिति द्वारा सम्यक विचारोपरान्त अपनी संस्तुति सचिव के माध्यम से उपाध्यक्ष के अनुमोदन हेतु प्रेषित की जायेगी एवं उपाध्यक्ष के अनुमोदनोपरान्त ही रजिस्ट्री / नामान्तरण की कार्यवाही की जाय।
5. उपरोक्त प्रकरणों में यह भी सुनिश्चित कर लिया जाय कि आवंटी प्रश्नगत भवन / भूखण्ड में निवास कर रहा है, उसके पास मूल प्रपत्र एवं निवास के विषय में कब्जे का प्रमाण जैसे विद्युत रसीद, जलकल की रसीद या निवास सम्बन्धी अन्य प्रमाणित अभिलेख उपलब्ध हैं।

समस्त सम्पत्ति प्रभारी अपने क्षेत्र में उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करें।

पृष्ठांकन सं०
प्रतिलिपि:-

529/54

1. सचिव को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
2. सम्बन्धित अधिकारियों को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
3. कार्यालय आदेश पुस्तिका।

(विजय कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

दिनांक
26/6/15

(विजय कुमार यादव)
उपाध्यक्ष



गाजियाबाद विकास प्राधिकरण

विकास पथ, गाजियाबाद।

कार्यालय आदेश

गाजियाबाद विकास प्राधिकरण में वसीयत के आधार पर लम्बित नामान्तरण के प्रकरणों में समय सम पर आवेदकगणों द्वारा प्रार्थना पत्र के माध्यम से या स्वयं उपस्थित होकर यह अनुरोध किया जाता रहा है कि वसीयत रजिस्टर्ड होने के बावजूद भी प्राधिकरण द्वारा नामान्तरण की कार्यवाही नहीं की जा रही है और प्रोबेट की मांग व जा रही है जबकि अन्य प्राधिकरणों में पंजीकृत वसीयत के आधार पर नामान्तरण की कार्यवाही की जा रही है आवेदकों की मांग व अन्य प्राधिकरणों में प्रचलित प्रक्रिया एवं प्रोबेट/डिक्लरेशन कराने की जटिलता व असाधार विलम्ब एवं तत्कम में नामान्तरण की कार्यवाही लम्बित रहने के तथ्य को दृष्टिगत रखते हुए प्राधिकरण में वर्तमान वसीयत के आधार पर नामान्तरण के प्रकरणों में प्रचलित प्रक्रिया में संशोधन किया जाता है :-

पंजीकृत वसीयत हेतु :-

- 1- आवेदक पंजीकृत वसीयत के साथ वसीयतकर्ता का सक्षम अधिकारी द्वारा जारी मृत्यु प्रमाण पत्र प्रस्तुत करेंगे।
- 2- आवेदक को इस आशय की वचनबद्धता सम्बन्धी शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि वसीयत के आधार पर र गयी नामान्तरण की कार्यवाही में यदि कोई आपत्ति प्राप्त होती है तो नामान्तरण निरस्त करने का प अधिकार प्राधिकरण को होगा एवं इसका समस्त उत्तरदायित्व आवेदक का होगा।
- 3- आवेदक से वसीयतकर्ता को सक्षम अधिकारी से निर्गत पारिवारिक सदस्यता प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाये।
- 4- पारिवारिक सदस्यता प्रमाण पत्र में अंकित समस्त सदस्यों से इस आशय का शपथ पत्र प्राप्त किया जाये। उन्हें आवेदनकर्ता का नाम उपरोक्त पंजीकृत वसीयत के आधार पर प्राधिकरण अभिलेखों में दर्ज करने में क आपत्ति नहीं है।
- 5- उपरोक्त के अतिरिक्त नामान्तरण के सम्बन्ध में आवेदक उक्त आशय का विज्ञापन स्वयं के खर्चे राष्ट्रीयकृत अखबार के स्थानीय अंक (जहां का वसीयतकर्ता निवासी है एवं जहां सम्बन्धित सम्पत्ति स्थित में प्रकाशित करायेगा।

अपंजीकृत वसीयत हेतु :-

अपंजीकृत वसीयत के प्रकरणों में पूर्व में प्रचलित प्रक्रिया के अनुसार आवेदक से वसीयत को प्रोबेट डिक्लरेशन प्राप्त होने के उपरान्त ही अन्य औपचारिकतायें पूर्ण कराते हुए नामान्तरण की कार्यवाही की जाये

(विजय कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

पृष्ठांकन संख्या 302 / प्रशा0 अनु0 / 2015
प्रतिलिपि:

दिनांक: 24-6-15

- 1- सम्बन्धित अधिकारीगण को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु।
- 2- कार्यालय आदेश पुस्तिका।

(विजय कुमार यादव)
उपाध्यक्ष

चार मंजिल भवनों का एक कम मंजिले भवनों का एक कम पर परिवर्तन के निर्धारण के सम्बन्ध में।

शासनादेश अंक 1544/8-1-09-32-विविध/09 दिनांक 29 मई 2009 को भवनों / भूखण्डों के परिवर्तन के सम्बन्ध में पूर्व में निर्गत समस्त शासनादेशों का अद्यकर्मित करते हुए निम्न व्यवस्था निर्धारित की गयी है:-

क्र०सं०	सम्पत्ति परिवर्तन का विवरण	परिवर्तन शुल्क की दर
1.	एक ही योजना में बहुमंजिले अपार्टमेंट के फ्लैटों से अन्य फ्लैट में सभी प्रकार के परिवर्तन पर।	फ्लैट की कीमत का 01 प्रतिशत
2.	एक ही योजना के एक सेक्टर में ही समतुल्य क्षेत्रफल के भूखण्ड से	शून्य
3.	एक ही योजना एक ही सेक्टर में छोटे से बड़े भूखण्ड में	कीमत में अन्तर का 5 प्रतिशत
4.	एक ही योजना के अन्य सेक्टर में भूखण्ड में परिवर्तन पर	कीमत में अन्तर का 10 प्रतिशत
5.	एक ही योजना के किसी भी सेक्टर में भूखण्ड से भवन/फ्लैट में परिवर्तन पर	कीमत में अन्तर का 10 प्रतिशत
6.	एक योजना के किसी भी सेक्टर में एकल भवन से फ्लैट में परिवर्तन पर	कीमत में अन्तर का 10 प्रतिशत

उक्त व्यवस्था में विभिन्न प्रकार के भवनों / भूखण्डों के परिवर्तन के सम्बन्ध में परिवर्तन शुल्क का निर्धारण किया गया है। लेकिन इस शासनादेश में चार मंजिले भवनों या इससे कम तल के भवनों के परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई व्यवस्था निर्धारित नहीं की गयी है। गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मधुबन-बापूधाम आवासीय योजना व अन्य योजनाओं में बहुमंजिले भवनों के साथ-साथ चार मंजिले, तीन मंजिले, दो मंजिले, एवं एक मंजिले भवनों का निर्माण कराया गया है। इन भवनों के परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रार्थना पत्र प्राप्त हो रहे हैं। लेकिन शासनादेश में इन भवनों के परिवर्तन के सम्बन्ध में कोई व्यवस्था न होने के कारण परिवर्तन किया जाना सम्भव नहीं हो पा रहा है।

वर्तमान में गाजियाबाद विकास प्राधिकरण द्वारा मधुबन-बापूधाम योजना संचालित की जा रही है एवं इस योजना में लगभग 7000 चार मंजिले भवनों का निर्माण कार्य कराते हुए पात्र व्यक्तियों को आवंटन किया जा चुका है। इन आवंटियों में से कई विकलांग/व्योवृद्ध/वीजरी से ग्रस्त व्यक्तियों को तीसरी चौथी मंजिल पर भवन का आवंटन हो गया है, जिसके कारण उन्हें ऊपर चढ़ने उतरने में काफी असुविधा हो रही है। एवं इनके