

भूमि नीति

(दि.मु.यो.-2021 का अध्याय-19)

और

भूमि नीति के प्रचालन हेतु विनियम

प्रायः पूछे जाने वाले प्रश्न

(एफ.ए.क्यू.)



दिल्ली विकास प्राधिकरण

प्रायः पूछे जाने वाले प्रश्न- भूमि नीति (दि.मु.यो.-2021 का अध्याय-19) और भूमि नीति के प्रचालन हेतु विनियम

प्रश्न 1. दिल्ली की लैंड पूलिंग पॉलिसी क्या है ?

उत्तर 1. लैंड पूलिंग पॉलिसी दिल्ली शहरी विकास हेतु एक नया प्रतिमान है, जिसमें निजी क्षेत्र भूमि संग्रहण और भौतिक तथा सामाजिक आधारिक संरचना के विकास में सक्रिय भूमिका अदा करेगा। इस अवधारणा के अंतर्गत, भूस्वामी अथवा भूस्वामियों का समूह, निर्धारित मानदंडों और दिशानिर्देशों के अनुसार विकास हेतु भूखण्डों को एकत्र करेंगे, जिससे वे स्वयं को विकास प्रक्रिया में भागीदार बनाएंगे।

प्रश्न 2. दिल्ली में लैंड पूलिंग पॉलिसी की आवश्यकता क्यों है ?

उत्तर 2. दिल्ली में सन् 1961 में अनुमोदित बड़े पैमाने पर भूमि के अधिग्रहण, विकास और निपटान की नीति अभी तक प्रचालन में है। तथापि, भूमि अधिग्रहण और नियोजित विकास शहरीकरण की बढ़ती हुई मांग को पूरा नहीं कर रहा है। अधिग्रहण की प्रक्रिया का भूमि स्वामियों द्वारा बाजार मूल्य की तुलना में कम मुआवजा होने के कारण लगातार विरोध किया जा रहा है। इसलिए निजी क्षेत्र को शामिल करके भूमि को एकत्र करने /आधारिक संरचना का विकास करने के लिए लैंड पूलिंग पॉलिसी एक विकल्प है।

प्रश्न 3. लैंड पूलिंग पॉलिसी में कंसोर्टियम से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 3. 'कंसोर्टियम' एक ऐसी विधिवत् पंजीकृत एसोसिएशन है, जिसके पास कानून के अनुसार अधिकार, कर्तव्य और दायित्व होंगे और जिसमें बहुत से ऐसे भू स्वामी /विकासकर्ता संस्थाएं शामिल होंगी, जो निर्धारित मानदंडों और दिशा-निर्देशों के अनुसार भूमि-नीति के अंतर्गत सेक्टरों के विकास के लिए भूमि की एकीकृत योजना, सेवा तथा उप-विभाजन /भाग अथवा अन्य किसी परिभाषित कार्रवाई हेतु भूमि को एकत्र करने के लिए एक समूह बन गए हों।

प्रश्न 4. लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत कौन से क्षेत्र आएंगे ?

उत्तर 4. यह नीति शहरी विस्तार के प्रस्तावित शहरीकरण योग्य क्षेत्र में लागू है, जिसके लिए क्षेत्रीय योजनाएँ अनुमोदित की गई हैं। निकटस्थ शहरी विस्तार जोन जे, के-1, एल, एन और पी (I एवं II) के अन्तर्गत हैं।

प्रश्न 5. लैंड पूलिंग पॉलिसी में कौन भाग ले सकते हैं?

उत्तर 5. यह नीति उन सभी भू-स्वामियों के लिए है, जिनकी भूमि इस नीति के अंतर्गत दि.वि.प्रा. /सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों में आती है। विनियमों में विनिर्दिष्ट आवेदन प्रक्रिया के अनुसार किसी भी आकार/क्षेत्रफल की भूमि के स्वामी इसमें भाग ले सकते हैं।

प्रश्न 6. लैंड पूलिंग में भाग लेने के लिए भूमि का न्यूनतम आकार क्या है ?

उत्तर 6: किसी भी आकार/क्षेत्रफल का भूखण्ड पूलिंग के अंतर्गत आ सकता है, बशर्ते यह भूखण्ड भूमि नीति के अंतर्गत दि.वि.प्रा. /सरकार द्वारा अधिसूचित क्षेत्रों में आता हो।

प्रश्न 7. क्या ऐसा भूस्वामी, जिसके पास 2 हेक्टेयर से कम भूमि है, स्वतंत्र रूप से विकास हेतु पृथक भूखण्ड का पात्र है ?

उत्तर 7. नहीं, ऐसा भूस्वामी, जिसके पास 2 हेक्टेयर से कम भूमि है और जो किसी विकासकर्ता संस्था का भाग नहीं है, वह निर्मित क्षेत्र हेतु पात्र होगा। ऐसे भूस्वामियों को कार्यान्वयन योजना को अंतिम रूप देने के समय लिए गए निर्णय के अनुसार निर्मित क्षेत्र वापस किया जाएगा।

प्रश्न 8. लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत किसानों को क्या लाभ होगा ?

उत्तर 8. लैंड पूलिंग पॉलिसी के कार्यान्वयन के शीघ्र बाद भूमि की कीमत में वृद्धि होगी। भूमि के अच्छे मूल्य के साथ विकसित भूमि /निर्मित क्षेत्र की वापसी भूस्वामियों को विकास प्रक्रिया में भागीदार बनाएगी। आधारिक संरचना और सार्वजनिक सुविधाओं की व्यवस्था के माध्यम से नियोजित विकास द्वारा उनकी भूमि की कीमतों में वृद्धि भी होगी। इससे ऐसे परिणाम की आशा है, जिसमें विश्व स्तरीय स्मार्ट और धारणीय समीपवर्ती क्षेत्र, सेक्टर और जोन होंगे, जो जल, विद्युत और अन्य आधारिक संरचनाओं की उपलब्धता के अनुसार नियोजित और निष्पादित किए जाएंगे।

प्रश्न 9. विकास योग्य क्षेत्र (डवलपएवल ऐरिया) क्या है ?

उत्तर 9. विकास योग्य क्षेत्र एक ऐसा क्षेत्र है, जो दि.वि.प्रा. /सरकार द्वारा समय-समय पर यथा अधिसूचित लैंड पूलिंग क्षेत्रों के अंतर्गत आता है। इसमें ऐसी भूमि /गांव, जो सघनता वाले आवासीय क्षेत्र (एल.डी.आर.ए.) के अंतर्गत अधिसूचित हैं, हरित पट्टी, अनधिकृत कालोनियों (जिनको अभी नियमित किया जाना है) के अंतर्गत आने वाली भूमि, निर्मित लाल डोरा क्षेत्र (आबादी) गाँवों का अधिसूचित विस्तारित लाल डोरा, प्राकृतिक नालों की भूमि, प्राकृतिक जलाशयों, विरासत स्थलों, बाढ़ एवं सिंचाई विभाग, रेलवे और एयरपोर्ट आदि तथा विनियमों के खण्ड-3 (III) के अनुसार विकास हेतु उपलब्ध क्षेत्र शामिल नहीं हैं।

प्रश्न 10. सेक्टर से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 10. सेक्टर क्षेत्रीय विकास योजना (जोनल डवलपमेन्ट प्लान) के ऐसे सीमांकित क्षेत्र हैं, जो अनुमोदित क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार मौजूदा या प्रस्तावित सड़कों अथवा भौतिक विशेषताओं जैसे हाइड्रेशन, रेलवे लाइनों, नालों आदि से परिसीमित हों ।

प्रश्न 11. व्यवसाय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात (ट्रेडवल एफ.ए.आर.) से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 11. व्यवसाय योग्य तल क्षेत्रफल अनुपात ऐसा एफ.ए.आर. है, जिसका उपयोग विनियमों के खण्ड 5 (IV) में यथा विनिर्दिष्ट विभिन्न शर्तों के कारण नहीं हुआ है और जिसे पॉलिसी के अनुसार खरीदा/बेचा अथवा कहीं अन्य उपयोग किया जा सकता है।

प्रश्न 12. व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. कहाँ /कैसे प्राप्त हो सकता है?

उत्तर 12. कुछ ऐसे मामले जहाँ व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. प्राप्त हो सकता है, निम्नलिखित हैं:

- i. स्थल की स्थितियों के कारण किसी सेक्टर में प्लॉट के आकार /भूमि में कमी /कटौती ।
- ii. विरासत स्थलों, पर्यावरण की दृष्टि से संवेदनशील स्थलों, हाई टेंशन लाइनों आदि के निकट अनिवार्य बफर जोन ।
- iii. भारतीय विमान पत्तन प्राधिकरण द्वारा निर्धारित ऊँचाई संबंधी प्रतिबंध ।

प्रश्न 13. व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर.(ट्रेडवल एफ.ए.आर.) का उपयोग कहाँ किया जाएगा?

उत्तर 13. व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. का उपयोग केवल प्राधिकरण द्वारा प्रदान किए गए अनन्तिम विकास लाइसेंस प्रोविजनल डवलपमेंट लाइसेंस (पी.डी.एल.) के बाद समय-समय पर प्राधिकरण द्वारा चिन्हित किए गए रिसीविंग स्थलों पर किया जाएगा ।

प्रश्न 14. क्या व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के माध्यम से विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम को क्षतिपूर्ति करने का कोई प्रावधान है?

उत्तर 14. यदि 60 प्रतिशत भूमि के अंदर अनुमेय संपूर्ण एफ.ए.आर. का उपयोग किया जाना संभव न हो, तो विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम को व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के रूप में क्षतिपूर्ति की जाएगी । व्यवसाय योग्य एफ.ए.आर. के लिए निर्धारित स्थल जल, परिवहन आधारीक संरचना की निकटता आदि जैसे महत्वपूर्ण संसाधनों की उपलब्धता पर आधारित होंगे।

प्रश्न 15. सिंगल विंडो सिस्टम से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 15. 'सिंगल विंडो सिस्टम' भूमि नीति लागू करने के प्रबंधन हेतु दि.वि.प्रा. द्वारा और विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम /भूस्वामी के बीच इंटरफेस की व्यवस्था करने हेतु दि.वि.प्रा. द्वारा विकसित एक ऑनलाइन सुविधा है ।

प्रश्न 16. एप्लिकेशन विंडो से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 16. इस पॉलिसी की सम्पूर्ण प्रक्रिया का प्रचालन, विशेष रूप से इस उद्देश्य के लिए, दि.वि.प्रा. स्थापित एक ऑनलाइन सिंगल विंडो सिस्टम द्वारा किया जाएगा । दि.वि.प्रा. समय-समय पर "एप्लिकेशन विंडो" की घोषणा के माध्यम से एप्लिकेशन प्रक्रिया को चरणबद्ध करेगा । ऐसी एप्लिकेशन विंडो एक निर्धारित समय अवधि के लिए एप्लिकेशन आमंत्रित करने हेतु अपनाई जाने वाली प्रक्रिया की विस्तृत जानकारी देते हुए खोली जाएगी।

प्रश्न 17. कार्यान्वयन योजना (इम्प्लीमेंटेशन प्लान) से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 17. "कार्यान्वयन योजना" कंसोर्टियम द्वारा प्रस्तुत योजना से है, जिसमें भूस्वामियों के बीच विकसित भूमि /निर्मित स्थल के पुनर्वितरण अथवा कानून के अनुसार मान्य संविदा करार (कान्ट्रैक्ट एग्रीमेंट) के माध्यम से किसी भी अन्य प्रकार से तय किया गया निष्पक्ष विनिमय का विवरण सम्मिलित है .

प्रश्न 18. कार्यान्वयन योजना कौन तैयार करेगा?

उत्तर 18. कंसोर्टियम सभी भूस्वामियों/विकासकर्ता संस्थाओं की सहमति से कार्यान्वयन योजना तैयार करेगा, जिसमें संघटक भूस्वामियों/कंसोर्टियम की विकासकर्ता संस्थाओं के बीच संविदा करार सहित विनियमों के खण्ड 2 (XIII) में यथा परिभाषित विवरण सम्मिलित होंगे ।

प्रश्न 19. अंतिम विकास लाइसेंस [प्रोविजनल डवलमेंट लाइसेंस (पी.डी.एल.)] से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 19. अंतिम विकास लाइसेंस (पी.डी.एल.) से अभिप्राय भूमि नीति के प्रचालन हेतु विनियमों के खण्ड 7 के अनुसार जारी किए गए लाइसेंस से है । यह अंतिम विकास लाइसेंस प्राप्त करने की प्रक्रिया का एक महत्वपूर्ण चरण है, जब दि.वि.प्रा. द्वारा ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जाएगा और कंसोर्टियम के साथ एक करार किया जाएगा जब दि.वि.प्रा. द्वारा अंतिम हकदारी प्रमाण-पत्र (फाइनल एनटाइटलमेंट सर्टिफिकेट) जारी कर दिया

जाता है, तो कंसोर्टियम द्वारा समीपवर्ती सभी सुविधाओं की अवस्थिति, भूमि /निर्मित स्थानों (संघटक भूस्वामियों के बीच) के आकार/क्षेत्रफल को दर्शाते हुए दि.वि.प्रा. से अनुमोदन हेतु एक ले-आउट प्लान तैयार किया जाएगा। ले-आउट प्लान के अनुमोदन के पश्चात् दि.वि.प्रा. कंसोर्टियम के साथ एक करार करेगा और अनंतिम विकास लाइसेंस जारी करेगा।

प्रश्न 20. क्षेत्रीय विकास योजना में सीमांकित सेक्टरों के सेक्टर प्लान किसके द्वारा तैयार किया जाएगा ?

उत्तर 20. दि.वि.प्रा. सेक्टर स्तर पर एक योजना तैयार करेगा, जिसमें नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, सड़के, उद्योग, मनोरंजनात्मक और सार्वजनिक/अर्ध-सार्वजनिक सुविधाओं के विकास के लिए अपेक्षित 40% भूमि की अवस्थिति तथा कंसोर्टियम द्वारा करने के लिए उपलब्ध 60% भूमि की अवस्थिति को विकास विनिर्दिष्ट किया जाएगा।

प्रश्न 21. विकास करार (डवलपमेंट एग्रीमेंट) से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 21. “विकास करार” दि.वि.प्रा./सेवा प्रदाता एजेंसी और कंसोर्टियम के मध्य एक वैध तथा कानूनी रूप से प्रवर्तित करार है, जो भूमि नीति तथा विनियमों के प्रावधानों के अनुसार पूल की गयी भूमि की योजना एवं विकास, संयुक्त रूप से करने के लिए है।

प्रश्न 22. दि.वि.प्रा. द्वारा अंतिम विकास लाइसेंस (एफ.डी.एल.) कब जारी किया जाएगा ?

उत्तर 22. निर्धारित प्रोफार्मे में अंतिम विकास लाइसेंस के लिए आवेदन करने तथा भूमि नीति के विनियमों के खंड 8 (iii) के संतोषजनक अनुपालन पश्चात् दि.वि.प्रा. विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम को ई.डी.सी. के 20 % के बराबर राशि की प्रथम किस्त तथा नीति के कार्यान्वित होने से पूर्व निर्धारित किए गए अन्य प्रभारों का भुगतान करने पर अंतिम विकास लाइसेंस जारी करेगा। ई.डी.सी. कुल पूल की गयी भूमि पर देय होगा।

प्रश्न 23. बाह्य विकास प्रभार (ई.डी.सी.) के भुगतान की अवधि/समय-सीमा क्या है ?

उत्तर 23. बाह्य विकास प्रभार विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा (प्रथम किस्त को छोड़कर) या तो एफ.डी.एल. के जारी किए जाने की तिथि से 90 दिन के भीतर एक मुश्त रूप में या 48 महीने के भीतर आठ छः माही किस्तों में ब्याजसहित के साथ देय होगा, जो सरकार/दि.वि.प्रा. द्वारा समय-समय पर यथा अधिसूचित किया जाएगा तथापि, ई.डी.सी. के रूप में वसूल की जाने वाली राशि विकास कार्यों की समापन लागत पर आधारित होगी।

- प्रश्न 24. विकासकर्ता संस्था /भू-स्वामी द्वारा ई.डी.सी. के प्रति कितना शुल्क देय होगा ?
- उत्तर 24. पूल की गई संपूर्ण भूमि के लिए विकासकर्ता संस्था /भू-स्वामी को ई.डी.सी. के आनुपातिक हिस्से को वहन करना होगा, जिसका प्रस्ताव लैंड पूलिंग में दिया गया है । यह ई.डी.सी. वास्तविक लागत या नगर स्तर की आधारीक संरचना पर आधारित होगा । ई.डी.सी. की दर सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित की जाएगी ।
- प्रश्न 25. सकल (ग्रॉस) आवासीय क्षेत्र (भूमि उपयोग) क्या है ?
- उत्तर 25. यह विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा विकास हेतु रखा जाने वाला एक घटक (53%) है, जिसमें निवल(नेट) आवासीय क्षेत्र एवं स्थानीय सड़कें, समीपवर्ती पार्क, स्थानीय सुविधा बाजार, स्कूल, डिस्पेंसरी, धार्मिक भवन जैसी समीपवर्ती सुविधाएँ और ढलाव, 11 किलोवाट विद्युत सब स्टेशन, अपशिष्ट जल शोधन संयंत्र आदि जैसी समीपवर्ती उपयोगिताएँ तथा दि.मु.यो.-2021 (जहाँ लागू हो) के अनुसार निवल आवासीय के रूप में 55% एवं अन्य सुविधाओं व उपयोगिताओं के रूप में 45% के अनुपात में अन्य समीपवर्ती स्तर की सुविधाएँ एवं उपयोगिताएँ शामिल हैं ।
- प्रश्न 26. क्षेत्रीय विकास योजना (जोनल डवलपमेंट प्लान) से क्या अभिप्राय है ?
- उत्तर 26. क्षेत्रीय विकास योजना राष्ट्रीय राजधानी क्षेत्र दिल्ली के जोनों में से एक जोन की योजना से है, जिसमें सामाजिक आधारीक संरचना, पार्क एवं खुले स्थलों, परिचालन प्रणाली इत्यादि के प्रावधान संबंधी विस्तृत जानकारी होती है ।
- प्रश्न 27. विकासकर्ता संस्था (डी.ई.) से क्या अभिप्राय है ?
- उत्तर 27. विकासकर्ता संस्था (डी.ई.) से अभिप्राय निम्नलिखित से है:-
- ऐसे पृथक भू-स्वामी, जिन्होंने सेक्टर में भूमि के एक अथवा अधिक भूखंडों को पूल किया हो और न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक भूमि को जोड़ा हो।
 - भू-स्वामियों का ऐसा समूह, जिन्होंने सामूहिक रूप से भूमि के एक अथवा अधिक भूखंडों को पूल किया हो और न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक भूमि को जोड़ा हो और जो विकास के लिए एक वैध कानूनी रूप से प्रवर्तनीय करार के माध्यम से स्वैच्छिक रूप से विकास कार्य के लिए एक-दूसरे के साथ एकत्रित हुए हों ।
 - एक संस्था (विकासकर्ता /बिजनेस/कॉरपोरेट संस्था) जो भू-स्वामियों के ऐसे समूह का प्रतिनिधित्व करती हो, जिसने कानूनी रूप से बाध्यकारी करार के माध्यम से एक या अधिक भूखंडों को पूल किया हो और न्यूनतम 2 हेक्टेयर तक भूमि को जोड़ा हो ।

प्रश्न 28. नीति के अंतर्गत विकास हेतु सेक्टर की पात्रता होने के क्या मापदंड हैं ?

उत्तर 28. एक सेक्टर को विकास हेतु पात्र माना जाएगा, जब:-

- i. विकास योग्य क्षेत्र का न्यूनतम 70% क्षेत्र पूल कर लिया गया हो ।
- ii. पूल किए गए भूखण्ड सटे हुए हों ।
- iii. पूल की गई समस्त भूमि क्षेत्रीय विकास योजना के अनुसार कम से कम एक ओर से न्यूनतम 30 मी. मार्गाधिकार/आर.ओ.डब्ल्यू. (मौजूदा या प्रस्तावित) सड़क से घिरी हुई हो ।

प्रश्न 29. विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत उनके द्वारा विकास करने के लिए और शहरी स्तर की आधारिक संरचना के लिए भूमि का कितना प्रतिशत रखा जाएगा ?

उत्तर 29. प्रत्येक सेक्टर में अधिकतम 60 प्रतिशत पूल की गई भूमि विकास करने के लिए विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम के लिए उपलब्ध होगी और शेष 40 प्रतिशत भूमि नगर स्तरीय भौतिक आधारिक संरचना, मनोरंजनात्मक एवं सार्वजनिक /अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं (पी.एस.पी.) के विकास के लिए निर्धारित है जो आवश्यकता पड़ने पर दि.वि.प्रा. और सेवा प्रदाता एजेंसी को सौंपी जाएगी ।

प्रश्न 30. विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा रखी गई भूमि के संबंध में भूमि उपयोग वितरण /उपयोग से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 30. भू-स्वामी /विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा रखी गई भूमि पूल की गई भूमि का 60 प्रतिशत होगी । इस भूमि का उपयोग मुख्य योजना, अधिसूचित क्षेत्रीय विकास योजनाओं और सेक्टर योजनाओं के प्रावधान के अनुसार सकल आवासीय (53%) (समीपवर्ती स्तर की सुविधाओं सहित), नगर स्तरीय व्यावसायिक (5%) और नगर स्तरीय सार्वजनिक /अर्ध सार्वजनिक सुविधाओं (2%) के विकास के लिए किया जाएगा ।

प्रश्न 31. निवल (नेट) आवासीय भूमि से क्या अभिप्राय है ?

उत्तर 31. निवल आवासीय भूमि सकल आवासीय भूमि के अधिकतम 55% तक का क्षेत्र है, जिस पर 200 आवासीय एफ.ए.आर. लागू है ।

प्रश्न 32. पूल की गई कुल भूमि का एफ.ए.आर. कितना होगा ?

उत्तर 32. पूल की गई कुल भूमि का 60% घटक विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा आवासीय, व्यावसायिक, सार्वजनिक एवं अर्ध सार्वजनिक और अन्य उपयोगों के लिए उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, जिसके लिए एफ.ए.आर. विद्यमान मुख्य योजना के अनुसार होगा। समूह आवास के लिए आवासीय एफ.ए.आर. निवल आवासीय भूमि पर लागू होगा। शेष 40% भूमि घटक का उपयोग दि.वि.प्रा. /सेवा प्रदाता एजेंसी द्वारा विभिन्न नगर स्तरीय सुविधाओं के लिए मुख्य योजना /क्षेत्रीय विकास योजनाओं /सेक्टर योजना के प्रावधान के अनुसार किया जाएगा।

प्रश्न 33. आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों की आवासीय इकाइयों का आकार कितना होता है ?

उत्तर 33. आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों की आवासीय इकाइयों का आकार 30-40 वर्ग मीटर के बीच की श्रेणी का होगा।

प्रश्न 34. लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत विकास हेतु पार्किंग के लिए क्या प्रावधान अपनाये जाएँगे ?

उत्तर 34. विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा दिल्ली मुख्य योजना के अनुसार पर्याप्त पार्किंग की व्यवस्था की जाएगी। आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के आवासीय घटकों के मामले में 0.5 ई.सी.एस. /100 वर्ग मीटर बी.यू.ए. (बिल्ट अप एरिया) के मानदंड का पालन किया जाएगा।

प्रश्न 35. भूस्वामियों /विकासकर्ता संस्थाओं /सेवा प्रदाता एजेंसियों के बीच की शिकायतों को कैसे हल किया /निपटाया जाएगा।

उत्तर 35. भूस्वामियों /विकासकर्ता संस्थाओं /सेवा प्रदाता एजेंसियों के बीच की शिकायतों का निपटान /निवारण विनियमों के खण्ड 12 (ii) के अंतर्गत निम्नानुसार किया जाएगा:-

क. कंसोर्टियम और विकासकर्ता संस्था के बीच किए गए /किए जाने वाले करार तथा सेवा प्रदाता एजेंसियों के साथ कंसोर्टियम /विकासकर्ता संस्थाओं के बीच करार में अन्तर्निहित प्रावधान होना चाहिए।

ख. यदि पक्षकारों के बीच विवादों का निपटान सुलह प्रक्रिया द्वारा नहीं होता है तो वे मध्यस्थता का सहारा ले सकते हैं।

ग. यदि विवादों को निपटाने में मध्यस्थता प्रक्रिया असफल होती है, तो पक्षकारों को माध्यस्थता का आश्रय लेना चाहिए। मध्यस्थों का चयन, कार्य और कर्तव्य 'माध्यस्थता और सुलह अधिनियम, 1996' के अनुसार होना चाहिए।

घ. इसके अतिरिक्त, यदि सुलह, मध्यस्थता और माध्यस्थता की सभी प्रक्रियाएँ पक्षकारों के बीच विवादों के निपटारे में असफल रहती हैं, तो उस मामले में असंतुष्ट पक्ष

न्यायालय का आश्रय ले सकता है और इस उद्देश्य के लिए न्यायालय का क्षेत्राधिकार दिल्ली /नई दिल्ली होगा ।

प्रश्न 36. लैंड पूलिंग प्रक्रिया में विवाद के निपटान हेतु दि.वि.प्रा. द्वारा गठित शिकायत निवारण प्रणाली क्या है ?

उत्तर 36. लैंड पूलिंग प्रक्रिया के विवादों /शिकायतों के निवारण हेतु दि.वि.प्रा. द्वारा एक द्वि-स्तरीय शिकायत निवारण प्रणाली गठित की जाएगी ।

क. प्रथम स्तर की शिकायत निवारण समिति की अध्यक्षता प्रधान आयुक्त (लैंड पूलिंग) द्वारा की जाएगी, जिसमें मुख्य अभियंता (मुख्यालय), अपर मुख्य विधि सलाहकार, निदेशक (भूमि लागत निर्धारण), निदेशक (भवन), निदेशक (योजना) लैंड पूलिंग, निदेशक (लैंड पूलिंग) निदेशक (एन.आई.यू.ए.) अथवा उनके नामिती और संबंधित सेवा प्रदाता एजेंसियों के प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे । समिति शिकायत प्राप्त होने के 30 दिन के भीतर शिकायत का निपटान करेगी ।

ख. यदि कोई भू-स्वामी /विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम प्रथम स्तर की शिकायत निवारण समिति के निर्णय से असंतुष्ट होता है, तो वह 30 दिन के भीतर दूसरी शिकायत निवारण समिति के समक्ष अभ्यावेदन प्रस्तुत कर सकता है । इस समिति की अध्यक्षता उपाध्यक्ष (दि.वि.प्रा.) द्वारा की जाएगी तथा जिसमें वित्त सदस्य, अभियंता सदस्य, आयुक्त (योजना), मुख्य विधि सलाहकार और संबंधित सेवा प्रदाता एजेंसियों के प्रतिनिधि सम्मिलित होंगे । यदि शिकायत के समाधान के लिए आवश्यक होगा, तो समिति अन्य सदस्यों को भी सहयोजित कर सकता है । समिति शिकायत प्राप्त होने के 45 दिन के भीतर शिकायत का निपटान करेगी ।

प्रश्न 37. विकास कार्यों के पूरा करने में हुई देरी के संबंध में सेवा प्रदाता एजेंसी /दि.वि.प्रा. पर क्या दंड लगाया जाएगा ?

उत्तर 37. सेवा प्रदाता एजेंसियाँ और दि.वि.प्रा. भूमि की उपलब्धता, पूलिंग प्रक्रिया में जमा किए गए बाह्य विकास प्रभारों का उपयोग करने की शर्त पर विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम को अंतिम विकास लाइसेंस जारी करने के पाँच वर्षों के भीतर बाह्य विकास कार्य पूरा करना सुनिश्चित करने का प्रयास करेंगे । सेवा प्रदाता एजेंसियों /दि.वि.प्रा. द्वारा विकास कार्यों को पूरा करने में की गई देरी की स्थिति में संबंधित एजेंसी विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा निर्माण कार्य पूरा करने की तिथि के पश्चात् हुई देरी हेतु प्रभावित विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम को बाह्य विकास कार्य पूरा किए जाने तक पहले दो वर्ष के लिए ई.डी.सी. के 2% प्रतिवर्ष का और उसके बाद ई.डी.सी. के 3% प्रतिवर्ष का अथवा पाँच वर्ष के लिए, जो भी बाद में हो, आनुपातिक दंड का भुगतान करेगी बशर्ते कि

विकासकर्ता संस्था /कंसोर्टियम द्वारा अनुबंधित समय अवधि के अन्दर सभी बाह्य विकास प्रभारों का भुगतान कर दिया गया हो ।

प्रश्न- 38 इस नीति में पूल न किए हुए भूखण्डों की बाद के स्तर पर भागीदारी हेतु क्या प्रावधान हैं ?

उत्तर 38. पूल न की गई कोई भी भूमि सार्वजनिक आधारिक संरचना पर एक लागत अधिरोपित करती है क्योंकि सेक्टरों के सभी भूखण्डों को सेवाएं उपलब्ध करानी होती हैं। किसी सेक्टर में बची हुई पूल न की गई भूमि के लिए निम्नलिखित शर्त के अधीन योजनागत प्रक्रिया/ले आउट प्लान के लिए अनुमति प्रदान की जा सकती है:-

क. अभिगम्यता तथा एकीकृत/सम्मिलित योजना के लिए अपेक्षित अन्य कारकों के संबंध में समग्र योजना की व्यवहार्यता।

ख. नगर स्तर पर आधारिक संरचना/सुविधाओं के लिए कम से कम 45% भूमि या अधिक उपलब्ध करवाना जैसा कि प्राधिकरण द्वारा समय-समय पर निर्धारित किया गया हो।

ग. आधारिक संरचना तथा सेवाओं के लिए लागू अद्यतन (अपडेटेड) बाह्य विकास प्रभारों का भुगतान।

प्रश्न 39. जनता को एप्लीकेशन विंडो के खुले होने की सूचना कैसे प्राप्त होगी ?

उत्तर 39. दि.वि.प्रा. अपनी वेबसाइट, समाचार-पत्रों के माध्यम से एप्लीकेशन विंडो के खुलने की समुचित घोषणा करेगा।

प्रश्न 40. क्या लैंडप्लानिंग योजना के अंतर्गत जमा किए जाने वाले दस्तावेजों के प्रमाणन की आवश्यकता होगी ?

उत्तर 40. दस्तावेज भूस्वामियों द्वारा स्व अनुप्रमाणित किए जाएंगे, जो किसी भी असत्य सूचना, अन्यथा प्रस्तुति तथा किसी भी प्रकार की गलती के लिए सदैव उत्तरदायी होंगे। उनके खिलाफ कानून के अनुसार कार्रवाई के अतिरिक्त, उनके आवेदनों को प्रारंभ से ही शून्य समझा जाएगा तथा स्वतः ही निरस्त समझा जाएगा। ऐसे आवेदनों के अनुसरण में की गयी कार्रवाई को स्वतः रद्द माना जाएगा तथा पंजीकरण की धनराशि जब्त कर ली जाएगी।

प्रश्न 41. क्या भूस्वामी/भूस्वामिनी अपनी भूमि के रिकॉर्ड को राजस्व विभाग से स्वयं सत्यापित करवाएंगे ?

उत्तर 41. नहीं, दि.वि.प्रा. पूल की गई भूमि के संबंध में राजस्व विभाग, रा.रा.क्षे. दिल्ली सरकार से सत्यापन के लिए सिंगल विंडो सिस्टम के माध्यम से सुगम बनाएगा।

प्रश्न 42. भूस्वामियों को कंसोर्टियम के गठन की सूचना किस प्रकार दी जाएगी? अथवा दि.वि.प्रा. भूस्वामियों को कंसोर्टियम के गठन की सूचना किस प्रकार देगा ?

उत्तर 42. जब किसी सेक्टर में 70 % तक एक साथ सटी हुई भूमि प्राप्त कर ली जाती है तथा पूल की गयी भूमि के स्वामित्व के सत्यापन की पुष्टि राजस्व विभाग द्वारा कर दी जाती है, तब ऐसे सेक्टर को विकास के लिए पात्र माना जाएगा और दि.वि.प्रा. संघटित भूस्वामियों को एकल संस्था, जिसे कंसोर्टियम कहा गया है, गठित करने के लिए, भूमि नीति के खंड 19.1(iii) में यथा निर्दिष्ट नोटिस ("कंसोर्टियम के गठन हेतु नोटिस") जारी करेगा।

प्रश्न 43. यदि कोई संघटक भू-स्वामी प्रक्रिया के दौरान पूल से अलग हो जाता है, तो क्या होगा ?

उत्तर 43. विनियमों के खण्ड 6(x) के अनुसार, यदि कोई संघटक भूस्वामी प्रक्रिया के दौरान पूल से अलग हो जाता है, तब भी सेक्टर की प्रक्रिया आगे जारी रहेगी, बशर्ते विनियम के खंड 4 में वर्णित सभी शर्तें पूरी की जाएं। जब इस प्रकार अलग होना पात्रता की शर्तों को प्रभावित करता है, तब ऐसे सेक्टरों की प्रक्रिया को या तो उसी एप्लीकेशन विंडो पर या अनुवर्ती एप्लीकेशंस विंडो पर पात्रता शर्तों के पूरा करने पर पुनः आरंभ किया जा सकता है। हालांकि जब एक बार दि.वि.प्रा. द्वारा आवेदन स्वीकार कर लिया जाता है तो उस स्थिति में संघटकों का कंसोर्टियम के साथ अनंतिम विकास लाइसेंस जारी होने तक बना रहना अनिवार्य होता है।

प्रश्न 44. लैंड पूलिंग पॉलिसी में आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए पर्याप्त आवास की व्यवस्था किस प्रकार सुनिश्चित की जाती है ?

उत्तर 44. इस पॉलिसी के अंतर्गत अधिकतम अनुमेय आवासीय तथा क्षेत्रफल अनुपात के अतिरिक्त 15% का उपयोग आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के आवास के लिए किया जाएगा। आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के लिए आवासीय स्टॉक का 50% विकासकर्ता संस्था द्वारा सुरक्षित रखा जाएगा तथा केवल अपार्टमेंट स्वामियों को आवास समुदाय सेवा कार्मिकों के लिए बाजार मूल्य पर बेचा जाएगा। बाकी बचे हुए 50% आर्थिक रूप से पिछड़े वर्गों के लिए आवासीय स्टॉक को दि.वि.प्रा. को सी.पी.डब्ल्यू.डी. के नवीनतम सूचकांक (ई. डब्ल्यू.एस. पार्किंग की लागत सहित) द्वारा निर्धारित आधार मूल्य पर या वास्तविक लागत पर इनमें से वास्तविक रूप में सुपुर्द करने के समय जो भी कम हो, पर बेचा जाएगा। विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम ऐसे 50% आवासीय स्टॉक को एक पृथक ब्लॉक के रूप में

विकसित करेगा तथा इस पृथक आवासीय पॉकेट के लिए सभी आवश्यक पार्किंग व्यावसायिक तथा पी.एस.पी. सुविधाएँ उपलब्ध कराएगा।

प्रश्न 45. नगर स्तरीय व्यावसायिक केंद्र से क्या अभिप्राय है तथा इस क्षेत्र में क्या विकसित किया जा सकता है ?

उत्तर 45. ये ऐसे क्षेत्र हैं, जहां दिल्ली मुख्य योजना-2021 के अनुसार सामुदायिक केंद्र (व्यावसायिक) एवं जिला केंद्र में यथा अनुमत उपयोगों/कार्यकलापों की अनुमति दी जाती है।

प्रश्न 46. नगर स्तरीय सार्वजनिक अर्ध-सार्वजनिक (पी.एस.पी.) सुविधाएं कानै-सी हैं ?

उत्तर 46. दिल्ली मुख्य योजना-2021 (अध्याय-13) के अनुसार सामाजिक आधारिक संरचनात्मक सुविधाएं स्वास्थ्य, शिक्षा, खेल सुविधाएं, सामाजिक-सांस्कृतिक कार्यकलाप, सुरक्षा, संचार और अन्य सामुदायिक सुविधाओं से संबंधित हैं।

प्रश्न 47. मेरे पास लैंड पूलिंग क्षेत्र में 5 हेक्टेयर भूमि है और एक फार्म हाउस है, जो स्वीकृत है और उस पर निर्माण किया हुआ है। यदि मैं लैंड पूलिंग में भाग नहीं लेता हूँ तो क्या मैं अपनी भूमि का उपयोग कर सकता हूँ ?

उत्तर 47. लैंड पूलिंग क्षेत्र में पहले से स्वीकृत और निर्मित फार्म हाउसों को फार्म हाउसों की नियमन नीति के अनुसार उसी अवस्था में मौजूद रखा जा सकता है। तथापि, यदि प्रभावी नीति अथवा आधारिक संरचना के लिए भूमि की आवश्यकता पड़ती है, तो इस मामले पर लैंड पूलिंग नीति के अनुसार विचार किया जाएगा। ऐसी भूमि पर किसी अतिरिक्त विकास की अनुमति लैंड पूलिंग क्षेत्रों में लैंड भूमि नीति के माध्यम के अलावा नहीं है।

प्रश्न 48. आवेदक द्वारा भुगतान किए जाने वाले शुल्क और प्रभार कौन से हैं ?

उत्तर 48. नगर स्तरीय आधारिक संरचना के लिए व्यय किए गए बाह्य विकास प्रभार, प्रक्रिया शुल्क और किसी अन्य विकास प्रभारों का भुगतान वास्तविक लागत आधार पर विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा किया जाएगा।

प्रश्न 49. क्या लैंड पूलिंग पॉलिसी में भाग लेने के लिए प्रक्रिया और अपेक्षित दस्तावेज दि.वि.प्रा. की वेबसाइट पर उपलब्ध है ?

उत्तर 49. हाँ, संपूर्ण प्रक्रिया, नीति संबंधी दस्तावेज और अन्य जानकारी दि.वि.प्रा. की वेबसाइट पर उपलब्ध होगी।

- प्रश्न 50. क्या लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत विकास-कार्य में पर्याप्त हरित क्षेत्र होंगे ?
- उत्तर 50. पॉलिसी के अनुसार नगर स्तरीय मनोरंजनात्मक/हरित क्षेत्रों के लिए 16% भूमि रखी जाएगी। इसके अतिरिक्त, रिहायशी क्षेत्रों में समीपवर्ती पार्को, टॉट-लॉट्स के रूप में पर्याप्त हरित क्षेत्र भी होंगे, जिन्हें विकासकर्ता संस्था/कंसोर्टियम द्वारा विकसित किया जाएगा।
- प्रश्न 51. क्या लैंड पूलिंग पॉलिसी चरणों(फेज) में लागू होगी ?
- उत्तर 51. लैंड पूलिंग को लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत अधिसूचित सभी गाँवों में एक साथ लागू किया जाएगा।
- प्रश्न 52. क्या लैंड पूलिंग क्षेत्रों में विभिन्न परियोजनाओं के विकास के लिए ऋण-सुविधा उपलब्ध होगी ?
- उत्तर 52. इस नीति के प्रचालन में आने के बाद बैंकों/वित्तीय संस्थाओं/आवास वित्त कंपनियों द्वारा यह सुविधा उपलब्ध कराई जाएगी। इस कार्य में दि.वि.प्रा. की कोई भूमिका नहीं रहेगी।
- प्रश्न 53. “स्मार्ट सिटी” की संकल्पना से क्या अभिप्राय है और क्या इस पॉलिसी के माध्यम से स्मार्ट सिटी संकल्पना पर विचार किया गया है?
- उत्तर 53. ऐसे शहर, जो प्रमुख आधारीक संरचना उपलब्ध करते हैं और अपने नागरिकों को बेहतर जीवन स्तर, एक स्वच्छ एवं धारणीय वातावरण तथा ‘स्मार्ट’ सोल्यूशन प्रदान करते हैं तथा जिनमें धारणीय और अंतर्वेशी विकास पर ध्यान दिया गया हो, उपलब्ध कराते हैं। स्मार्ट सिटी में प्रमुख आधारीक संरचना घटकों में पर्याप्त जलापूर्ति, सुनिश्चित विद्युत आपूर्ति, स्वच्छता जिसमें ठोस अपशिष्ट प्रबंधन शामिल है, कुशल शहरी गतिशीलता एवं सार्वजनिक परिवहन, वहन करने योग्य आवास, विशेष रूप से गरीब व्यक्तियों के लिए, सुशासन, विशेष रूप से ई-गवर्नेंस और नागरिक भागीदारी, धारणीय वातावरण, नागरिकों की रक्षा एवं सुरक्षा, स्वास्थ्य और शिक्षा घटक शामिल होंगे।

लैंड पूलिंग पॉलिसी के अंतर्गत विश्व स्तरीय ‘स्मार्ट’ और धारणीय समीपवर्ती क्षेत्रों, सेक्टरों एवं जोनों का विकास किया जाना प्रस्तावित है। निर्माण के भावी परिणामों, सामान्य पहुँच सिद्धांतों पर निर्मित सुरक्षित समीपवर्ती क्षेत्रों को सुनिश्चित करने और गतिशील सार्वजनिक क्षेत्र का रख-रखाव सुनिश्चित करने के उद्देश्य से भूमि नीति के

अंतर्गत सभी विकास कार्यों को करने में उन अतिरिक्त विकास नियंत्रणों का पालन भी किया जाएगा, जो नए विकास कार्यों के भवन स्तरीय और स्थल स्तरीय दोनों पहलुओं को नियंत्रित करेंगे। नियंत्रण पहलुओं को कवर करेंगे।

प्रश्न 54. उस भूमि का क्या होगा, जो लैंड पूलिंग पॉलिसी में शामिल नहीं की जा रही है ?

उत्तर 54. लैंड पूलिंग एक स्वैच्छिक सहभागिता स्कीम है। तथापि, ऐसी कोई भी भूमि, जिसका भूमि नीति के अंतर्गत प्रस्ताव नहीं किया गया है तथा जो ऐसे जोनों और सेक्टरों, जहाँ भूमि नीति लागू है, में आधारिक संरचना का नियोजित विकास सुनिश्चित करने के सार्वजनिक उद्देश्य के लिए आवश्यक है, का अधिगृहण किया जा सकता है।

क्षेत्रीय विकास योजना वास्तविक एवं प्रस्तावित उपयोग जोनों को निर्दिष्ट करती है जो मुख्य योजना में वर्णित 9 'भूमि उपयोग' श्रेणियों में निर्दिष्ट हैं, जिसके अनुसार जोन के क्षेत्र का अंतिम रूप से विकास किया जाता है। क्षेत्रीय विकास योजना में निर्दिष्ट उपयोग स्वामियों को उनकी संपत्ति/भूमि का निर्दिष्ट उपयोग के लिए स्वतंत्र ही उपयोग करने का अधिकार नहीं देगा। बाद के स्तर पर यदि भूस्वामी लैंड पूलिंग में भाग लेना चाहता है, तो उन्हें आधारिक संरचना के उद्देश्यों के लिए और अधिक भूमि सुपुर्द करनी होगी ।

उपर्युक्त हिंदी अनुवाद में किसी भी व्याख्या के संदर्भ में अंग्रेजी संस्करण मान्य होगा।