

सं. 24(372)/2000-सीडीएन/60

भारत सरकार

शहरी विकास एवं गरीबी उपशमन मंत्रालय

भूमि और विकास कार्यालय

निर्माण भवन, नई दिल्ली

दिनांक: 05.08.2003

**कार्यालय आदेश सं. 6/03**

**विषय: लीजहोल्ड लैंड टेन्यूर के फ्रीहोल्ड में अंतरण के लिए स्कीम का आशोधन।**

मंत्रिमंडल ने दिल्ली में लीजहोल्ड लैंड टेन्यूर को औद्योगिक, वाणिज्यिक और मिश्रित भू-उपयोग परिसरों को भी फ्रीहोल्ड में अंतरण करने के लिए स्कीम बढ़ाने के इस मंत्रालय के प्रस्ताव का अनुमोदन किया है। यह भी निर्णय लिया गया है कि मौजूदा स्कीम को आशोधित की जाए। आशोधित अंतरण स्कीम की प्रमुख विशेषताएं नीचे दी गई हैं:-

**(i) स्कीम की कवरेज**

फ्रीहोल्ड अंतरण की मौजूदा स्कीम सभी निर्मित औद्योगिक, वाणिज्यिक और मिश्रित भू-उपयोग परिसरों को भी दी गई है।

**(ii) अंतरण शुल्क की परिगणना**

आवेदन पत्र जमा कराने की तारीख को प्रचलित अधिसूचित भूमि दरें, अंतरण शुल्क की गणना के लिए भी लागू होंगी। विभिन्न आकार के निर्मित रिहायशी भूखण्डों के लिए अंतरण शुल्क की गणना के लिए सूत्र अनुलग्नक 'क' में दिया गया है। जहां तक 'क' टाईप के टेनेमेंट्स का संबंध है, प्रथम तल के टेनेमेंट्स के संबंध में दरें दिल्ली विकास प्राधिकरण के एलआईजी फ्लैटों की दरों के समान होंगी और भूतल टेनेमेंट्स के संबंध में, दिल्ली विकास प्राधिकरण के एमआईजी फ्लैटों की दरों को अपनाया जाएगा। वर्तमान भूमि दरों के आधार पर अनुमोदित की गई 'क' टाईप टेनेमेंट्स के अंतरण शुल्क की दरें अनुलग्नक 'ख' में दी गई हैं। निर्मित औद्योगिक, वाणिज्यिक और मिश्रित भू-उपयोग संपत्तियों के लिए अंतरण शुल्क की गणना के लिए सूत्र अनुलग्नक 'ग' पर दिया गया है। 50 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के भू-खण्डों और 'ग' टाईप टेनेमेंट्स पर कोई अंतरण शुल्क प्रभार्य नहीं है।

(iii) **अंतरण प्रभारों की माफ़ी**

यदि सभी श्रेणियों के संबंध में रिकॉर्ड में दर्ज पट्टेदारों के मामले में अंतरण शुल्क में माफ़ी को तर्कसंगत बनाने के लिए यह निर्णय लिया गया है और अब यह 40% अंतरण शुल्क पर होगा। जीपीए के मामलों के संबंध में अंतरण शुल्क पर 33-1/3% की मौजूदा दर से उप-प्रभार जारी रहेगा।

(iv) **भूमि किराए का परिशोधन**

ऐसे मामलों में, यदि भूमि किराया देय हो गया है किंतु अंतरण हेतु आवेदन-पत्र प्राप्त होने से पूर्व भूमि किराया परिशोधित नहीं किया गया है, भूमि किराया उस तारीख से मूल भूमि किराया के पांच गुना पर परिशोधित किया जाएगा, जिस तारीख को परिशोधन देय हो गया हो और अंतरण के मामलों का अनुमोदन किए जाने से पूर्व परिशोधित भूमि किराए के कारण देय बकाया की वसूली की जाएगी।

(v) **दुरुपयोग और अनधिकृत निर्माण**

जैसा पहले निर्णय लिया जा चुका है, अनधिकृत निर्माण और बिल्डिंग के दुरुपयोग की देखरेख एनडीएमसी/एमसीडी/दिल्ली विकास प्राधिकरण द्वारा उनके उप-कानूनों/विनियमों के तहत की जाती रहेगी। दिल्ली विकास प्राधिकरण और स्थानीय संगठनों को उल्लंघनों और अनधिकृत निर्माण में कमी लाने के लिए समन्वित कार्रवाई करनी चाहिए। तदनुसार, लीज प्रदान करनेवाले प्राधिकरण दुरुपयोग/हर्जाना प्रभारों की वसूली के अध्यक्षीन, जैसा लीज प्रदान करनेवाले प्राधिकरणों के दिशा-निर्देशों के तहत लागू है, किसी निर्माण संबंधी उल्लंघन अथवा उपयोग में उल्लंघन, जो विद्यमान हो, को नजरअंदाज करते हुए लीज की सभी संपत्तियों के अंतरण की अनुमति दे सकते हैं, चाहे पहले इनकी मांग की गई हो अथवा नहीं।

(vi) **सरकारी भूमि/निजी भूमि का अतिक्रमण**

ऐसी संपत्ति के संबंध में फ्रीहोल्ड में अंतरण की अनुमति ऐसी संपत्ति के संबंध में नहीं दी जाएगी जिसमें सरकारी भूमि/निजी भूमि का अतिक्रमण शामिल हो। पट्टेदार को अंतरण आवेदन के विचार से पूर्व अतिक्रमण की गई भूमि खाली करनी होगी और उसे सामान्य नियमों के अनुसार पिछली अवधियों के लिए दखल प्रभारों का भुगतान भी देना होगा।

(vii) **आशोधित स्कीम की प्रयोज्यता**

इस कार्यालय आदेश में निहित आशोधित स्कीम/दिशा-निर्देश 06.08.03 से प्रभावी होंगे और इस तारीख से पूर्व जमा किए गए आवेदन-पत्रों पर पूर्व अनुदेशों/दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रक्रम और अंतिम फैसला किया जाएगा।

(viii) **आवेदन-पत्रों के आंकड़ों का रख-रखाव**

परिशोधित स्कीम के तहत प्राप्त अंतरण आवेदन-पत्रों का रिकॉर्ड रखने के लिए अंतरण के मामलों से संबंधित प्रत्येक अनुभाग में पृथक रजिस्टर रखा जाए। डायरिस्ट, जो रजिस्टर का संरक्षक होगा, संपत्ति, आवेदक के नाम और आवेदन की तारीख का विवरण प्रविष्ट करेगा। संबंधित व्यक्ति अंतिम निर्णय अर्थात् कॉल लेटर/अस्वीकृति पत्र जारी करने और जारी करने की तारीख का उल्लेख करेगा।

2. सभी अधिकारी और अनुभाग, उपरोक्त अनुदेशों के अनुसार, विनिर्दिष्ट समय-सीमा के भीतर अर्थात् पूर्ण आवेदन-पत्र प्राप्त होने की तारीख से तीन माह के भीतर अंतरण आवेदन-पत्रों को प्रक्रम करने के लिए आवश्यक उपयुक्त कार्रवाई करे।

3. इसे वित्त प्रभाग की दिनांक 11.07.2003 की डायरी सं. 1618/एफ की सहमति से जारी किया गया है।



(हजारी लाल)

भूमि और विकास अधिकारी

05.08.03

सेवा में,

सभी अधिकारी/अनुभाग।

प्रतिलिपि:-

1. निजी सचिव, संयुक्त सचिव (डीएल), शहरी विकास और गरीबी उपशमन मंत्रालय।
2. वित्त प्रभाग, शहरी विकास और गरीबी उपशमन मंत्रालय।
3. कंप्यूटर प्रकोष्ठ, भूमि और विकास कार्यालय।
4. गार्ड फाईल।



जनसंपर्क अधिकारी

## अनुबंध - क

*पुनर्वास विभाग या भूमि एवं विकास कार्यालय द्वारा आवंटित आवासीय भूखंडों के विभिन्न आकार के लिए एकमुश्त रूपांतरण शुल्क दर्शाने वाला विवरण*

वर्गमीटर में भूखंड क्षेत्र	गणना शुल्क का परिकलन निम्नलिखित आधार पर किया जाना है	रूपांतरण लागत के परिकलन के लिए सूत्र
50 वर्गमीटर तक	शून्य	शून्य
50 से अधिक और 150 तक	50 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित वाणिज्यिक/आवासीय भूमि दर का 7.5 प्रतिशत	$0.075 \times R \times (P-50)$
150 से अधिक और 250 तक	150 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 150 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 10 प्रतिशत	$(7.5 \times R) + [0.1 \times R (P-150)]$
250 से अधिक और 350 वर्गमीटर तक	250 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 250 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 15 प्रतिशत	$(17.5 \times R) + [0.15 \times R (P-250)]$
350 से अधिक और 500 वर्गमीटर तक	350 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 350 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 20 प्रतिशत	$(32.5 \times R) + [0.2 \times R (P-350)]$
500 से अधिक और 750 वर्गमीटर तक	500 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 25 प्रतिशत	$(62.5 \times R) + \{0.25 \times R (P-500)\}$
750 से अधिक और 1000 वर्गमीटर तक	750 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 750 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 30 प्रतिशत	$(125 \times R) + \{0.30 \times R \times (P-750)\}$
1000 से अधिक और 2000 वर्गमीटर तक	1000 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 1000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 40 प्रतिशत	$(200 \times \text{आर}) + \{0.40 \times R \times (P-1000)\}$
2000 वर्गमीटर से अधिक	1000 वर्गमीटर के लिए लागू रूपांतरण प्रभार + 2000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्र के लिए प्रति वर्गमीटर अधिसूचित भूमि दर का 50 प्रतिशत	$(600 \times R) + \{0.50 \times R \times (P-2000)\}$

पी = भूखंड क्षेत्रफल वर्गमीटर में

आर = रूपांतरण का आवेदन देने की तारीख को शहरी विकास मंत्रालय द्वारा यथा अधिसूचित आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए रुपए प्रति वर्गमीटर भूमि दर (रिहायशी परिसरों

के लिए, अधिसूचित रिहायशी दरें लागू हैं जबकि वाणिज्यिक परिसर के लिए, अधिसूचित वाणिज्यिक दरें लागू हैं।)

### अनुबंध - ख

भूमि और विकास कार्यालय/पुनर्वास विभाग द्वारा पट्टे पर दिए गए आवासीय टेनेमेन्ट्स (वास-गृहों) के लिए 31-5-2003 की स्थिति के अनुसार देय रूपांतरण शुल्क।

वास-गृहों की श्रेणी	पूर्वी-क्षेत्र	उत्तरी-पश्चिमी क्षेत्र	दक्षिणी क्षेत्र	मध्य क्षेत्र
1. सी टाइप टेनेमेन्ट्स (वासगृह)	शून्य	शून्य	शून्य	शून्य
2. ए टाइप टेनेमेन्ट्स (वासगृह)				
(i) प्रथम तल	7,900/-	20,800/-	27,800/-	34,700/-
(ii) भू-तल	9,900/-	29,500/-	39,300/-	49,100/-

भूमि की दरों में संशोधन होने पर इन दरों में परिवर्तन किया जा सकता है।

### अनुबंध-ग

विभिन्न औद्योगिक, वाणिज्यिक और मिश्रित भूमि उपयोग संपत्तियों के लिए एकमुश्त रूपांतरण शुल्क की गणना के लिए सूत्र।

$$\text{क्षेत्रफल} \times \text{अधिसूचित भूमि दर} \times \frac{10}{100} \\ \text{आवेदन की तारीख को} \\ \text{(वाणिज्यिक/औद्योगिक)}$$