

भारत सरकार  
शहरी विकास मंत्रालय  
भूमि एवं विकास कार्यालय  
निर्माण भवन, नई दिल्ली

सं. 23(108)/90-भाग

दिनांक: 04.01.1991

कार्यालय आदेश सं. 1/91

**विषय: विभिन्न प्रकार की बकाया राशियों पर ब्याज की वसूली**

यह प्रश्न कुछ समय से विचाराधीन था कि ब्याज पर ब्याज प्रभारित किया जाए अथवा नहीं। अब विधि मंत्रालय और वित्त प्रभाग के परामर्श से यह निर्णय लिया गया है कि ब्याज पर ब्याज प्रभारित नहीं किया जाएगा।

2. बहुमंजिला इमारतों के मामलों में, शास्ति ब्याज दर किसी तारीख विशेष को देय वास्तविक बकाया राशि के साथ ही विलंब की वास्तविक अवधि के लिए होगी।
3. भावी आवंटन और इसके पट्टे के निष्पादन के मामलों में, समय-समय पर निर्धारित ब्याज की सरकारी उधारी दर पर भू-राजस्व के प्रलंबित भुगतान पर ब्याज प्रभारित करने के लिए प्रावधान किया जाएगा।

(कृष्णा गोपाल)  
जन संपर्क अधिकारी

सभी अधिकारी/अनुभाग

प्रस्तुति:

1. एम.एस. रेड्डी, सचिव
2. वी. पिल्लै, ए.एस. (पी)
3. आर. धर्मराजन, संयुक्त सचिव(शहरी विकास)
4. पंकज अग्रवाल, निदेशक(भूमि)
5. जी.वी. कृष्णा राव, भूमि एवं विकास कार्यालय
6. एल.डी. गैनोत्रा, कार्यकारी अधिकारी (भूमि एवं विकास कार्यालय)
7. बी.आर. धीमन, अवर सचिव (भूमि)
8. पी.सी. जैन, निदेशक(एपीबी), डीडीए
9. पी.के. खन्ना, एसई(एमसीडी)
10. एच.एस. बिंद्रा, उप मुख्य वास्तुकार एनडीएमसी

परिचालित पृष्ठभूमि नोट के द्रष्टिगत, सचिव ने समूह हाऊसिंग और निर्माण उप-कानूनों में संबंधित प्रावधान की परिभाषा के बारे में पूछा।

2. यह पता चला कि मास्टर प्लान के साथ ही एमपीडी-2001 में निहित प्रावधानों के अनुसार, समूह हाऊसिंग विकास (बहुमंजिला इमारतों) में अपार्टमेंटों का निर्माण और निम्न लागत वाली हाऊसिंग स्कीमें शामिल हैं जिन्हें आम गलियों और भू-खण्डों में उप-विभाजित नहीं किया जा सकता और ये साझा खुला क्षेत्र और सामुदायिक सुविधाएं सुनिश्चित करने के लिए अच्छे डिजाइन मानक द्वारा शासित की जाती हैं। इन भू-खण्डों का निवल घनत्व, प्लान में विहित से उच्चतर करने का इरादा है बशर्ते विकसित किए जा रहे क्षेत्र की औसत सकल रिहाईश, जिसका समूह आवास हिस्सा है, प्लान की घनत्व की जरूरत के अनुसार हो। इसके अलावा, स्मारकों, हवाई अड्डों आदि के समीपस्थ क्षेत्रों से इतर क्षेत्रों में तलों की संख्या पर कोई प्रतिबंध निर्दिष्ट नहीं किया गया है। इस प्रकार के विकास के लिए भू-खण्ड का न्यूनतम आकार 4000 वर्गमीटर है। समूह हाऊसिंग प्रयोजना के लिए जोनल प्लान/लेआउट प्लान में इस प्रकार के विकास का विशेष उल्लेख किया जाता है। स्थानीय संगठन ने ऐसे भू-खण्डों पर निर्माण के संबंध में निर्माण योजनाओं की स्वीकृति देते समय यह भी उल्लेख किया कि इसे समूह हाऊसिंग स्कीम के रूप में अनुमोदित किया गया है।

3. यह भी पता चला कि एकल भू-खण्डों पर निर्माण स्थानीय निर्माण उप-कानूनों द्वारा शासित होते हैं जिनमें भू-खण्ड विकास पर उपलब्ध भूमि के कवरेज और एफएआर के लिए विशेष प्रावधान है, जिस प्रक्रिया में, जोनल प्लान के साथ-साथ निर्माण उप-कानूनों में अनुमत इकाईयों की संख्या तक विनिर्दिष्ट की गई हैं। अतः, ऐसे मामले हो सकते हैं, जहां स्थानीय संगठन द्वारा अनुमत भूमि कवरेज और एफएआर के मद्देनजर 3000 वर्ग मीटर की माप वाले भू-खण्ड पर 9 से 13 तक रिहाईश इकाईयों का अनुमोदन दिया जाए और इस प्रकार के निर्माण को समूह हाऊसिंग नहीं कहा जा सकता।
4. जहां तक शहरी भूमि सीलिंग अधिनियम के प्रावधानों का संबंध है, जिसमें खाली अधिशेष भूमि के दायरे का निर्धारण करने के प्रयोजन के लिए समूह हाऊसिंग की अवधारणा परिभाषित की गई है, यदि इसे यूडीसी अधिनियम के अनुप्रयोग के लिए समूह हाऊसिंग कहा गया हो, निर्माण में पट्टा प्रदान करने वाले प्राधिकरण द्वारा कोई परिवर्तन नहीं किया जाना चाहिए जब तक निर्माण को समूह हाऊसिंग के रूप में परिभाषित किया गया है, जैसा ऊपर उल्लेख किया गया है।
5. यह अवधारणा कि मास्टर प्लान में कुछ संशोधनों की वजह से, भूखण्ड में अतिरिक्त इकाईयों की अधिवृद्धि से गहन उपयोग को समूह हाऊसिंग कहा जाना चाहिए, यह अनुभव किया गया कि क्योंकि मास्टर प्लान एक सांविधिक दस्तावेज है, पट्टा प्रदान करनेवाले प्राधिकरणों द्वारा जारी किसी अन्य अनुदेश से मामले की पुष्टि हो जाएगी और इसीलिए समूह हाऊसिंग के प्रयोजनों के लिए, ऐसे मामलों में उपयोग अंतरण प्रभार प्रभारित किए जाएंगे जहां संपत्ति का विकास मास्टर प्लान के अनुरूप है और विचाराधीन भू-खण्ड ऐसे विकास के लिए चिह्नित किया गया है अथवा सक्षम प्राधिकरण द्वारा संबंधित कानूनों के प्रावधानों के तहत समूह हाऊसिंग की अनुमति दी गई है। उन मामलों में, जहां पट्टे की शर्तों में एकल इकाई के निर्माण का प्रावधान है और एफएआर में बढ़ोत्तरी के कारण बाद में अतिरिक्त निर्माण की अनुमति दी जाती है और संपत्ति का पुनर्विकास किया जाता है, जिसे पट्टे में परिशोधन अथवा पूरक पट्टा तैयार कर इसमें शामिल किया जा सकता है तो ऐसी स्थिति से अतिरिक्त भूमि किराया या कोई अन्य प्रभार, प्रभारित कर निपटा जा सकता है। ऐसी संपत्तियों के

पट्टाधारक को ऐसी संपत्तियों/इकाईयों की गैर अर्जित वृद्धि और परिशोधित भूमि या बिक्री का भुगतान करना होगा।

6. अध्यक्ष को धन्यवाद ज्ञापन के साथ ही बैठक समाप्त हुई।

भारत सरकार  
शहरी विकास मंत्रालय  
(भूमि प्रभाग)  
निर्माण भवन, नई दिल्ली-110 011

सं. जे-20011/5/77-एल।।। दिनांकित 22 जून, 1993  
को  
सभी उपस्थित

ह/-  
(बी.आर. धीमान)  
अवर सचिव, भारत सरकार