

HARYANA GOVERNMENT

**Urban Estates Department
Notification
The 10th September,2012.**

No. 10431. - The Department of Urban Estates, Haryana acquires land for development of urban areas in planned manner by Haryana Urban Development Authority. The land for the purpose is acquired under the provisions of the Land Acquisition Act-1894. The Government has also formulated its land acquisition and R & R Policy dated 09.11.2010 in this behalf, whereby, the interests of land owners are duly protected with provisions for (i) minimum floor rates so as to ensure payment of market linked compensation, and (ii) a number of benefits under the Rehabilitation and Resettlement (R&R) Policy, including payment of Annuity for a period of 33 years which has been hailed as a model throughout the country.

2. The Governor of Haryana is pleased to notify a 'Land Pooling Scheme' for development of residential sectors by Haryana Urban Development Authority, in furtherance of the above , whereby the land owners are also given an option to become partners in the development process. The details of the 'Land Pooling Scheme' are given in Annexure 'A' to this notification.

3. This Scheme is applicable with immediate effect.

(S.S.Dhillon)

**Financial Commissioner and Principal
Secretary to Govt. Haryana, Urban Estates
Department.**

Annexure 'A'

**'Land Pooling Scheme' for acquisition and development of
residential sectors**

1. The Urban Estates department Haryana acquires land for planned development undertaken by the Haryana Urban Development Authority as the State's nodal agency for the purpose. Such land is acquired under the provisions of the Land Acquisition Act, 1894. The Government has also notified its 'Land Acquisition and Rehabilitation & Resettlement Policy' dated 09th November, 2010 in this behalf whereby the interests

of landowners are duly protected with provisions for (i) floor rates so as to ensure payment of market linked compensation, and (ii) a number of benefits under the R & R Policy, including payment of Annuity for a period of 33 years, which has been hailed as a model throughout the country.

2. The Government has now decided to introduce a 'Land Pooling Scheme' whereby the landowners are given an option to become partners in the development process. The land owners whose land is acquired for the development of residential sectors will have the option either to accept the compensation in monetary terms as available under the Land Acquisition Act alongwith non statutory benefits under R & R policy or to seek the compensation in the form of developed plots as full and final settlement. The salient features of this Land Pooling Scheme are as follows:

3. **Applicability:**

- (i) The Land Pooling Scheme shall be applicable in respect of acquisition proceedings initiated for the purposes of development of residential sectors pursuant to this Notification and shall take effect from the date of its Notification in the official Gazette.
- (ii) A one-time opportunity of exercise of option under this scheme shall also be available to the landowners in respect of the current acquisition proceedings for aforesaid purposes where Notifications under Section 4 or Section 6 of the Act have been issued and the period available for announcement of the Award is four months or more. The landowners will be required to exercise their option in writing on prescribed application form (Appendix-2) within a period of 60 days of the issue of this Notification.
- (iii) The landowner(s) would be eligible to participate in the Land Pooling Scheme only if a minimum of 1000 sq yards or more of his/ their land is acquired.

4. **Procedure:**

- (i) The option for the Land Pooling Scheme, except in cases covered under 1(ii), will have to be exercised by the landowner(s) in writing in the prescribed form (Appendix-

2) within a period of four(4) months of the publication of Section 4 Notification.

5. Scheme:

- (i) The landowner(s) opting for the Land Pooling Scheme will be provided developed residential site in the form of residential plots measuring 1000 sq. yards and commercial site measuring 100 sq yards against each one acre of land acquired or in the same proportion for the land acquired in lieu of the 'compensation package and all other benefits admissible under the R & R Policy' of the Government, at the time of first floatation of the residential sector for which land of the applicant has been acquired;
 - (ii) The applicant can also claim the amount in lieu thereof for the entitled developed land at the allotment rates applicable at the time of first floatation of the residential sector;
 - (iii) The landowner(s), who opt(s) for the Land Pooling Scheme, will also have the option to request for payment of a part amount upfront at the time of Award as per floor rates as applicable to the area and seek developed plots as per entitlement at 5(i) above. The different sub-set of options under this option will be as under:
 - a) The landowner may request for allotment of developed land as per his entitlement at the time of first floatation on refund of the amount availed earlier at the time of Award, along with interest calculated @ 9% per annum, to the acquiring agency of the Government;
- OR**
- b) The landowner may opt for allotment of developed land against balance amount as per his entitlement i.e. after adjustment of the advance amount paid to him along with interest thereon computed @ 9% per annum. In this case, his entitlement for the developed land shall be worked out on the basis of allotment price determined at the time of first floatation;

OR

- c) The landowner may opt for payment of the balance amount after adjustment of the amount paid in advance along with interest thereon computed @ 9% per annum. His entitlement for the balance amount shall be worked out on the basis of allotment price determined at the time of first floatation.
- 6.** The Landowner shall also have the option to opt for the 'Land Pooling Scheme' in respect of part of his land being acquired and accept 'compensation package along with the R & R Benefits' in respect of the balance land provided:
- (a) The minimum land being acquired is one acre; and
 - (b) The option for the 'Land Pooling Scheme' and the 'Compensation along with R & R Benefits' is split in the ratio of 50:50 of his land being acquired.
- 7.** In case of those owners where the land acquired is less than one acre, the developed sites/plots will be given in proportion to the land acquired.
- 8.** Allotment of plots shall be of standard size as per norms of Haryana Urban Development Authority.
- 9. Other Important Conditions:**
- (i) In case the owners are co-sharers in the acquired land, the plots/sites will be allotted in proportion to the share of each of the co-sharer. However, where such proportion is less than the standard size of the plot/site, the owners will be eligible either to have a plot in their joint name or seek monetary benefits in accordance with their share.
 - (ii) The developed land will be allotted to the eligible landowners as per their entitlements through draw of lots from among the applications received from the landowners opting for the scheme.
 - (iii) Plots will be transferred on freehold basis and will be governed by the rules and regulations of HUDA. There will be no upper limit for the beneficiary landowner under the scheme for utilisation or sale of his developed sites. However, any subsequent purchaser of land shall be governed by the HUDA policies as applicable from time to

time and time limit for construction shall also be applicable for subsequent buyers as per HUDA policy. The land use in respect of such land shall remain 'residential' or 'Commercial' as the case may be and shall not change under any circumstances.

- (iv) The Award in respect of the land pooled under this Scheme shall be announced by the Land Acquisition Collector under Section 11 (2) read with sub-sections (3) and (4) of Section 31 of the Land Acquisition Act, 1894.
- (v) Wherever the entitlement of developed land is in fraction of the standard sizes of residential/commercial plots, the landowner will be compensated in monetary terms for such fraction.
- (vi) The Haryana Urban Development Authority shall execute conveyance deeds in favour of the landowners opting for the Land Pooling Scheme as per their entitlement/allotment of developed land for which no Stamp Duty and Registration Fee shall be payable.

10. Explanations and Illustrations as given in Appendix-1 may be referred for the implementation of the Scheme. For the purposes of any clarification or interpretation of the provisions of the Scheme during its implementation, the matter shall be referred to the Urban Estates department, whose decision shall be final and binding on the parties.

11. The Scheme is notified with the concurrence of the Finance Department Haryana vide its U.O. No. 11/116/2012-5FDIII dated 19-07-2012 and the Revenue & Disaster Management Department vide its Memo. No. 1762-R-5-2012/Spl. Dated 19-07-2012.

(S.S.Dhillon)
Financial Commissioner and Principal
Secretary to Govt. Haryana, Urban Estates
Department.

Explanations and Illustrations

Sr. No.	Para No. of the Scheme	Explanation/ Illustration																																				
1.	8	<p>HUDA follows the Metric System while carving out its residential/commercial plots. Following are the conversion rates from sq. yards to sq. mtrs. and vice versa:</p> <table border="1" data-bbox="641 653 1474 1440"> <thead> <tr> <th>Sq. Yards</th> <th>Sq. Mtrs.</th> <th>Sq. Mtrs.</th> <th>Sq. Yards</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>01 Sq. Yard</td> <td>= 0.8361 sq m</td> <td>01 sq m</td> <td>1.1959 sq yard</td> </tr> <tr> <td>30 sq yd</td> <td>= 25.083 sq m</td> <td>420 sq m</td> <td>502.28 sq yd</td> </tr> <tr> <td>50 sq yd</td> <td>= 41.81 sq m</td> <td>300 sq m</td> <td>358.77 sq yd</td> </tr> <tr> <td>100 sq yd</td> <td>= 83.612 sq m</td> <td>209 sq m</td> <td>250.00 sq yd</td> </tr> <tr> <td>200 sq yd</td> <td>= 167.24 sq m</td> <td>162 sq m</td> <td>193.74 sq yd</td> </tr> <tr> <td>500 sq yd</td> <td>= 418.095 sq m</td> <td>138.6 sq m</td> <td>165.75 sq yd</td> </tr> <tr> <td>1000 sq yd</td> <td>= 836.19 sq m</td> <td>90 sq m</td> <td>107.63 sq yd</td> </tr> <tr> <td>4840 sq yd</td> <td>= 4046.85 sq m (one acre)</td> <td>4046.85 sq m (one acre)</td> <td>4840 sq yd</td> </tr> </tbody> </table> <p>The standard sizes of Residential Plots carved out by the HUDA are as under:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) 1-Kanal = 420 sq. mtrs i.e. 502.28 sq yards (15 m x 28 m) (ii) 14-Marla = 300 sq. mtrs i.e. 358.77 sq yards (12 m x 25 m) (iii) 10 Marla = 209 sq. mtrs i.e. 250 sq yards (9.5 m x 22 m) (iv) 8 Marla = 162 sq. mtrs i.e. 193.74 sq yards (9 m x 18 m) (v) 6- Marla = 138.6 sq. mtrs i.e. 165.75 sq yards (7.7 m x 18 m) (vi) 4- Marla = 90 sq. mtrs i.e. 107.63 sq yards (6 m x 15 m) <p>The standard sizes of Commercial Plots carved out by the HUDA are as under:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Single storey booth(small)=2.75mx 8.25 m= 22.68 sq m i.e. 27.12 sq yds (ii)Single Storey Booth(big) = 5.5m X 13.75m= 75.63 sq. m i.e. 90.45 sq yds 	Sq. Yards	Sq. Mtrs.	Sq. Mtrs.	Sq. Yards	01 Sq. Yard	= 0.8361 sq m	01 sq m	1.1959 sq yard	30 sq yd	= 25.083 sq m	420 sq m	502.28 sq yd	50 sq yd	= 41.81 sq m	300 sq m	358.77 sq yd	100 sq yd	= 83.612 sq m	209 sq m	250.00 sq yd	200 sq yd	= 167.24 sq m	162 sq m	193.74 sq yd	500 sq yd	= 418.095 sq m	138.6 sq m	165.75 sq yd	1000 sq yd	= 836.19 sq m	90 sq m	107.63 sq yd	4840 sq yd	= 4046.85 sq m (one acre)	4046.85 sq m (one acre)	4840 sq yd
Sq. Yards	Sq. Mtrs.	Sq. Mtrs.	Sq. Yards																																			
01 Sq. Yard	= 0.8361 sq m	01 sq m	1.1959 sq yard																																			
30 sq yd	= 25.083 sq m	420 sq m	502.28 sq yd																																			
50 sq yd	= 41.81 sq m	300 sq m	358.77 sq yd																																			
100 sq yd	= 83.612 sq m	209 sq m	250.00 sq yd																																			
200 sq yd	= 167.24 sq m	162 sq m	193.74 sq yd																																			
500 sq yd	= 418.095 sq m	138.6 sq m	165.75 sq yd																																			
1000 sq yd	= 836.19 sq m	90 sq m	107.63 sq yd																																			
4840 sq yd	= 4046.85 sq m (one acre)	4046.85 sq m (one acre)	4840 sq yd																																			

		<p>As far as possible, allotment of plots of standard size shall be in accordance with the option indicated by the land owner in his application (Appendix-2). However, there may be some change in the size/category of plots to be allotted, depending upon availability of number of plots of various sizes/categories as per approved layout plan.</p>
2.	Para 5(i)	<p>If the acquired land of a landowner is 1000 sq yards, he would be entitled to 206.61 sq. yards of 'Developed Residential Plot' and 20.66 sq. yards of Developed Commercial Site. In this case he can opt for an 8 Marla plot (193.74 sq yards) plus payment for the balance 12.87 sq yards at the rate of first floatation of Residential plots in the sector. Similarly, the land owner can seek monetary compensation against the entitlement of 20.66 sq yds commercial site at three times the rate of first floatation of Residential plots in the sector.</p> <p>If the acquired land of a landowner is 2000 sq yards, he would be entitled to 413.22 sq. yards of 'Developed Residential Plot' and 41.32 sq. yards of Developed Commercial Site. In this case he can opt for either 'two plots of 8 Marla size (387.48 sq yards) plus payment for the balance 25.74 sq yards at the rate of first floatation of Residential plots in the sector' OR 'one plot of 8 Marla size (193.74 sq yards) plus two plots of 4 Marla (215.26 sq yards)' totalling 409 sq yards and claim monetary compensation for the remaining 4.22 sq yards. Similarly, the land owner can opt for one booth site of 27.12 sq yards and seek monetary compensation for the balance 14.20 sq yards at three times the rate of first floatation of Residential plots in the sector.</p> <p>If the acquired land of a landowner is 3000 sq</p>

		<p>yards, he would be entitled to 619.83 sq. yards of 'Developed Residential Plot' and 61.98 sq. yards of Developed Commercial Site. In this case he can opt either for 'one plot of 1 Kanal and one plot of 4 Marla' OR '2 plots of 10 Marla plus one plot of 4 Marla' OR '3 plots of 8 Marla'. Depending upon the total size of plots availed, monetary compensation for the remaining area would be given at the rate of first floatation of Residential plots in the sector. Similarly, the land owner can opt for two booth sites of 27.12 sq yards each and seek monetary compensation for the balance 7.74 sq yards at three times the rate of first floatation of Residential plots in the sector.</p> <p>If the acquired land of a landowner is one acre, he would be entitled to 1000 sq. yards of 'Developed Residential Plots' and 100 sq. yards of Developed Commercial Sites. In this case he can opt either for 'one plot of 1 Kanal + one plot of 14 Marla + one plot of 4 Marla' OR 'one plot of 1 Kanal + one plot of 10 Marla + one plot of 8 Marla'. Depending upon the total size of plots availed, monetary compensation for the remaining area would be given at the rate of first floatation of Residential plots in the sector. Similarly, the land owner can opt for one booth site of 90.45 sq yards OR three booths of 27.12 sq yards each and seek monetary compensation for the Residual entitlement of commercial land.</p> <p>In case the acquired land is more than one acre, at least one plot of 1 Kanal size will be given for each acre of acquired land. The owner of 2 acre acquired land will, therefore, get at least two plots of 1 Kanal and can opt for plots in various permutations and combinations out of 1 Kanal, 14 Marla and 10 Marla size categories only, to complete his entitlement of 2000 sq yards residential site. Similarly, in case of 3 acre acquired land, the owner will get at least three plots of 1 Kanal and can opt for plots in various permutations and combinations out of 1 Kanal, 14 Marla and 10 Marla size categories only, to complete his entitlement of 3000 sq yards residential site. On the same analogy, The owner of 5 acre acquired land will get at least five plots of 1 Kanal and can opt for plots in various permutations and combinations out of 1 Kanal, 14 Marla and 10 Marla size categories only, to complete his entitlement of 5000 sq yards residential site.</p> <p>Similarly, for developed commercial site in case of more than one acre acquired land, at least one Single Storey Booth (big) of size 90.45 sq yards will be given for each acre of acquired land. If the acquired land is 2 acres, two such booth sites would be given and if the acquired land is 5 acres, five such booth sites would be given. For the remaining area of entitlement, the owner can seek monetary compensation if the remaining area is less than 27.12 sq yards OR opt for small sized booth(s) in case the remaining area is equal to or more than 27.12 sq yards plus monetary compensation as the case may be.</p>
3.	Para 4(i)	The option for Land Pooling Scheme shall be exercised by the Landowner in writing in the Application Form prescribed in Appendix-2, along with the Undertaking.

4.	Para 5 (iii)	If the land being acquired is situated in an area for which the prescribed Floor Rate is Rs. 20.00 lakh/ acre, the Landowner can opt for upfront payment of part amount up to Rs. 20.00 lakh per acre as an Advance. This amount shall carry a simple interest @ 9% per annum from the date of payment till the date of final settlement under the following sub-options:
5.	Para 5(iii) (a)	In case the land being acquired is one acre and the amount taken in advance is Rs. 20.00 lakh by the landowner, and plots of developed land are floated, say, after three years, the land owner can repay an amount of Rs. 20.00 lakh + Rs. 5.40 lakh (interest) = Rs. 25.40 lakh to HUDA and take developed land of 1000 sq. yards residential site and 100 sq. yards commercial site at the time of first floatation.
6.	Para 5(iii) (b)	In case the land being acquired is one acre and the amount taken in advance is Rs. 20.00 lakh by the landowner, and plots of developed land are floated, say, after three years, the updated amount along with interest at the prescribed rate would be Rs. 25.40 Lakh. In case the rate of first floatation of developed land is determined @ Rs. 8000/- per sq. mtr. (or Rs. 6689/- per sq. yard) at the time of first floatation, the total cost of residential plots as per his entitlement would be Rs. 66,89,000/-. Therefore, after adjusting the updated amount of advance (Rs. 25.40 lakh), the entitlement for balance developed residential plot would be 620.27 sq yards. In this case, he can seek allotment of 100 sq yards commercial site and upto 620.27 sq yards residential land in the form of plots of nearest standard size available and receive payment for the balance land at the first floatation rate.
7.	Para 5(iii) (c)	In case the land being acquired is one acre and the amount taken in advance is Rs. 20.00 lakh by the landowner, and plots of developed land are floated, say, after three years, the updated amount along with interest works out to Rs. 25.40 Lakh. In case the rate of developed land is determined @ Rs. 8000/- per sq. mtr. (or Rs. 6689/- per sq. yard) at the time of first floatation, the equivalent developed residential land for this amount of Rs. 25.40 Lakh works out to 379.73 sq. yards (317.52 sq mtrs). Thus his entitlement for the balance developed residential land would be equal to 620.27 sq. yards (518.66 sq. mtrs.) of which the equivalent amount works out to Rs. 41,49,000/- (620.27 x 6689). Value of his entitled Commercial site would be Rs. 20,67,000/-. Thus, the total balance value would be Rs. 62,16,000/-. The landowner can ask for payment of this balance amount at the time of first floatation of plots.
8.	Para 9(ii)	Separate draw for residential and commercial plots shall be held. In the first phase draw for residential plots shall be held followed by draw for commercial plots, preferably within four months of the draw for residential plots.
9.	Para 6	If the land being acquired of a landowner is one acre, and he wants to exercise his option under this provision, he can opt for the 'Land Pooling Scheme' in respect of 0.5 acres of land and the 'Compensation package amount along with R & R Benefits' in respect of the balance 50%

		of his land being acquired. This ratio cannot be changed.
10.	Para 8	<p>(i) The value addition on account of GP, P and SP status of plots shall be adjusted against the monetary benefit of residential/commercial plots to be allotted.</p> <p>(ii) In case the plot area is found to increase vis-à-vis standard size at the time of demarcation, the extra amount due shall be adjusted against monetary benefit of residential/commercial plots. If in case the area of residential plots is found to decrease in the demarcation, monetary compensation at the first floatation rate shall be given for the deficit area.</p> <p>(iii) For ease of calculations, the decimal points up to 0.49 would be rounded to the lower full number, the decimal point of 0.50 shall be taken as it is and decimal points above 0.50 will be rounded to the next whole number, in cases of land measurement/ conversion and the amount.</p>
11.	Para 9(iii)	<p>It will be the responsibility of the Seller to inform HUDA about the sale of plot before entering into sale agreement and incumbent upon the purchaser to get his/her name entered in the HUDA record by presenting a certified copy of registered sale deed to the concerned Estate Officer of HUDA within 90 days of registration. The purchaser of land shall be bound by the conditions of allotment letter that would be issued by HUDA and shall be governed by the HUDA policies as applicable from time to time. Time limit for construction shall also be applicable for the purchaser as per HUDA policy. The land owner shall get the conditions regarding presenting of sale deed to the Estate Officer by the transferee and applicability of HUDA rules , regulations and policies on the transferee incorporated in the sale agreement.</p>

Application Form

From:

(The Landowner)

Applicant's Photograph

To

1. The Land Acquisition Collector,

2. The Estate Officer,
 Haryana Urban
 Development Authority,

Dated: _____

Subject: Application for becoming partner(s) under the 'Land Pooling Scheme' and allotment of developed land in lieu of the 'Compensation amount and the R & R Benefits'

Sir,

My (individual owner)/ our(co-sharers) land (as per description given below), situated in village _____ ,tehsil _____, district _____ has been notified by the Government vide notification dated _____ issued under Section 4 of the Land Acquisition Act, 1894:-

Sr. No.	Name of Landowner/ Applicant	Rectangle No.	Khasra No.	Share of the Applicant	Area being acquired in the ownership of the applicant(s)	
					Kanal	Marla

A copy of the latest *Jamabandi*/ mutation confirming that the notified land is under my/our ownership, is enclosed for reference/ record.

2. I / we understand that the Award in respect of the land pooled under this Scheme shall be announced by the Land Acquisition Collector under Section 11 (2) read with sub-sections (3) and (4) of Section 31 of the Land Acquisition Act, 1894.

3. This is to submit that I/we have read and understood the provisions of the Land Pooling Scheme. I/We wish to become partner(s) in the development process under the said Land Pooling Scheme and exercise the following option:-

3.1 I/ We are owners of ____ Acre ____ Kanal ____ Marla land which is being acquired by the Government. I/ We would like to opt for the Land Pooling Scheme in respect of our entire land being acquired;

Or

I/ We are owners of ____ Acre ____ Kanal ____ Marla land which is being acquired by the Government. I/ We would like to opt for the Land Pooling Scheme in respect of only ____ Acre ____ Kanal ____ Marla of my/ our land, which is 50% of the total land being acquired, being a minimum of one acre or above, and opt to accept the 'compensation package along with the R & R benefits' in respect of the balance land measuring ____ Acre ____ Kanal ____ Marla as per the Award announced by the Land Acquisition Collector.

3.2 Further, I/ we opt for allotment of developed land as per my/ our entitlement at the time of first floatation of the Estate/ Township and I/ we agree to accept the cash or deposit the cash amount calculated @ the first floatation rate in respect of the land in excess of my/our entitlement as per the Scheme vis-à-vis the standard size of plot of land allotted to me/us;

or

I/we opt for acceptance of the cash amount in lieu of my/ our entitlement of developed land calculated @ first floatation at the time of floatation of the estate/ township;

3.3 Further, I/We opt for the Land Pooling Scheme and allotment of developed land as per my/ our entitlement at the time of first floatation of the Estate/ Township along with part advance amount in cash which shall be _____. Having exercised this option, I/We further confirm the following option under this category:

(i) I/ we would like to take the developed land as per our entitlement at the time of floatation of the estate and refund the advance amount availed earlier at the time of Award, along with interest calculated @ 9% per annum to the acquiring/ development agency of the Government;

or

(ii) I/we opt for allotment of residual land as per my/our entitlement after adjustment of the advance amount paid to me/us along with interest thereon computed @ 9% per annum. I/ we understand that my/our entitlement for the residual land shall be worked out on the basis of allotment price determined at the time of first floatation;

or

(iii) I /we opt for payment of the residual amount after adjustment of the amount paid in advance along with interest thereon computed @ 9% per annum. It is understood that my/our entitlement for the residual amount shall be worked out on the basis of allotment price determined at the time of first floatation.

(Please tick (√) one of the three options given above and strike off the remaining ones.)

4. In accordance with the option (√) tick marked by me/us in Para 3 of the Application, I/We request that I/We may be allotted the following sizes of plots:

FOR RESIDENTIAL PLOTS		
Sr. No.	Size Category of plot	Number of plots
FOR COMMERCIAL PLOTS		
Sr. No.	Type/Size of plot	Number of plots

NOTE: Option of plot sizes once exercised can not be changed by the applicant land owner.

5. I/ we are fully conscious that, having opted to become partners under the Land Pooling Scheme and having exercised my/our option as herein before, I/we would have no right, whatsoever, to claim any cash compensation awarded under Section 11(1) and, further, file a reference under Section 18 of the Act in respect of my/our notified land.

Yours faithfully,

(Landowner/ Name/ Signature)

Undertaking

Verified that I/we have exercised the option to become partners under the 'Land Pooling Scheme' and further options exercised there under after complete understanding of the Scheme and its provisions, without any pressure or persuasion by any other person or authority and these options are irrevocable. The contents of paragraphs 1 to 4 of my above application are true and correct to the best of my/our knowledge and belief and which I/ we believe to be correct. No part of it is false and nothing material has been concealed therein. I/ We undertake to abide by our options exercised in this application in accordance with the provision of the Land Pooling Scheme of the Government.

I/we also undertake that after allotment of developed plots under the Land Pooling Scheme, I/We will inform HUDA about the sale of plot before entering into sale agreement with any purchaser (transferee) and shall incorporate appropriate conditions in the sale agreement making it mandatory for the purchaser to (i) get his/her name entered in the HUDA record by presenting a certified copy of registered sale deed to the concerned Estate Officer of HUDA within 90 days of registration; and (ii) to be bound by the conditions of allotment letter that would be issued by HUDA and the HUDA policies/ time limit for construction as applicable from time to time.

(Landowner/ Name/ Signature)

Witness: _____

Verification:

The details of land of the applicants herein, as mentioned in para 1 and para 3.1 of this application, which is being acquired by the Urban Estates Department, are certified to be correct as per the latest revenue records/ mutations/ sale deeds available in this office.

(Revenue Tehsildar / Naib Tehsildar concerned)

Acknowledgement

This is to acknowledge that S/Sh. _____ have submitted their application for becoming partners under the Land Pooling Scheme in respect of their land measuring _____ Kanal _____ Marla, situated in village _____, forming part of Section 4 Notification dated _____ issued for a public purpose i.e. development of residential sector _____ at _____. This receipt is issued in acknowledgment of the said application.

(Land Acquisition Collector _____)

Dated:

(Estate Officer, HUDA _____)

हरियाणा सरकार
शहरी सम्पदा विभाग
अधिसूचना
10 सितम्बर, 2012

संख्या-10431, दिनांक 10-9-2012 शहरी सम्पदा विभाग, हरियाणा, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा आयोजित ढंग से शहरी क्षेत्रों का विकास करने के लिए भूमि का अधिग्रहण करता है । इस प्रायोजन के लिए भूमि का अधिग्रहण, भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के उपबन्धों के अन्तर्गत किया जाता है । इस सम्बन्ध में सरकार ने भी अपनी भूमि अधिग्रहण और पुर्नवास एवं पुनः स्थापना नीति दिनांक 09-11-2010 बनाई हुई है, जिसके द्वारा भू-स्वामियों के हितों की विधिवत् सुरक्षा की जाती है । इसमें निम्नलिखित प्रावधान हैं :-

- (i) न्यूनतम फलोर दर, ताकि बाजार से सम्बद्ध मुआवजे की अदायगी सुनिश्चित की जा सके ।
 - (ii) पुर्नवास एवं पुनः स्थापना नीति, इसमें 33 वर्षों की अवधि के लिए वार्षिकी की आदायगी शामिल हैं जोकि देशभर में मॉडल के रूप में मानी गई है ।
- 2 उर्पयुक्त के अतिरिक्त हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा रिहायशी सैक्टरों के विकास के लिए हरियाणा के राज्यपाल एतद् द्वारा सहर्ष भूमि व एकत्रीकरण (पूलिंग) स्कीम अधिसूचित करते हैं, इस स्कीम में भू-स्वामियों को भी विकास प्रक्रिया में भागीदार बनने का विकल्प दिया जाता है । 'भूमि पूलिंग स्कीम' का ब्यौरा इस अधिसूचना के अनुबन्ध 'क' में दिया गया है ।
- 3 यह स्कीम तुरन्त प्रभाव से लागू होगी ।

दिल्लों)
सचिव,
सम्पदा विभाग ।

(एस0एस0
वित्तायुक्त एवं प्रधान
हरियाणा सरकार, शहरी

संलग्न: अनुबन्ध 'क'

अनुबन्ध 'क'

भूमि अधिग्रहण और रिहायशी सैक्टरों के विकास के लिए भूमि एकत्रीकरण स्कीम

1. शहरी सम्पदा विभाग, हरियाणा राज्य की नोडल एजेन्सी के रूप में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा किए जाने वाले आयोजित विकास के लिए भूमि अधिग्रहण करता है। ऐसी भूमि का अधिग्रहण भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के उपबन्धों के अन्तर्गत किया जाता है। इस सम्बन्ध में सरकार ने भी अपनी भूमि अधिग्रहण और पुर्नवास एवं पुनः स्थापना नीति 09 नवम्बर, 2010 अधिसूचित की है, जिसके द्वारा भू स्वामियों के हितों की विधिवत सुरक्षा की जाती है। इसमें निम्नलिखित प्रावधान है:—

- (i) फ्लोर दरें, ताकि बाजार से सम्बद्ध मुआवजे की अदायगी सुनिश्चित की जा सके।
- (ii) पुर्नवास तथा पुनः स्थापना नीति के अन्तर्गत अनेक लाभ, इसमें 33 वर्षों की अवधि के लिए वार्षिकी की अदायगी शामिल है, जोकि देशभर में मॉडल के रूप में मानी गई है।

2 सरकार ने अब 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' शुरू करने का निर्णय लिया है जिसके द्वारा भू-स्वामियों को विकास प्रक्रिया में भागीदार बनने का विकल्प दिया गया है। ऐसे भू-स्वामियों जिनकी भूमि रिहायशी सैक्टरों के विकास के लिए अधिग्रहित की जानी है, भूमि अधिग्रहण अधिनियम के अन्तर्गत उपलब्ध नकदी मुआवजा और पुर्नवास एवं पुनः स्थापना नीति के अन्तर्गत सोविधिक लाभ स्वीकार कर सकते हैं अथवा मुआवजा के रूप में पूरी तरह से विकसित प्लॉट मांग सकते हैं। इस भूमि एकत्रीकरण स्कीम की विशेषताएं निम्ननुसार है:—

3 लागू होने की तिथि

- (i) यह भूमि एकत्रीकरण स्कीम इस अधिसूचना के अनुपालना में रिहायशी सैक्टरों के विकास के प्रयोजनार्थ शुरू की गई अधिग्रहण कार्यवाही के सम्बन्ध में लागू होगी और राजपत्र में इस अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि से लागू होगी।
- (ii) उर्पयुक्त प्रायोजनों जहां अधिनियम की धारा-4 या 6 के अन्तर्गत अधिसूचना जारी की गई है और निर्णय की घोषणा के लिए उपलब्ध अवधि चार मास या अधिक है, के लिए वर्तमान में जारी अधिग्रहण कार्यवाही के सम्बन्ध में भू स्वामियों को इस स्कीम के अन्तर्गत विकल्प देने का अवसर एक बार ही मिलेगा। भू स्वामियों के लिए अपेक्षित होगा कि वे इस अधिसूचना के जारी होने के 60 दिन की अवधि के अन्दर-2 निर्धारित आवेदन फार्म (पारिशिष्ट-2) में अपना लिखित विकल्प दें।

- (iii) भूमि एकत्रीकरण स्कीम में केवल वही भू-स्वामी भाग लेने के पात्र होंगे, जिसकी/जिनकी कम से कम 1000 वर्गगज अथवा इसके अधिक भूमि अधिग्रहित की जानी है ।

4

प्रक्रिया:

- (i) 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' के लिए मद 1(ii) के अर्न्तगत आने वाले मामलों को छोड़ कर, भू-स्वामियों द्वारा विकल्प, अधिसूचना की धारा-4 के प्रकाशन के चार(4) मास की अवधि के अन्दर निर्धारित फार्म (परिशिष्ट 2) पर लिखित रूप में देना होगा ।

5

स्कीम:

- (i) भूमि एकत्रीकरण स्कीम एवं सरकार की पुर्नवास या पुनः स्थापना नीति के अर्न्तगत स्वीकार्य सभी लाभों के स्थान पर रिहायशी सैक्टर, जिसके लिए आवेदक की भूमि अधिग्रहित की गई है, की प्रथम घोषणा के समय, रिहायशी प्लॉटों के रूप में 1000 वर्गगज का विकसित रिहायशी स्थल और 100 वर्गगज का वाणिज्यिक स्थल के लिए विकल्प देने वाले भू-स्वामियों को अधिग्रहित एक एकड़ भूमि के बदले मुआवजा पैकेज या अधिग्रहित भूमि के लिए उसी अनुपात में दिया जायेगा ।

- (ii) आवेदक द्वारा रिहायशी सैक्टर की प्रथम घोषणा के समय लागू आंबटन दरों पर अधिकृत विकसित भूमि के स्थान पर राशि का भी दावा किया जा सकता है ।

- (iii) ऐसे/ भू-स्वामी जो 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' के लिए विकल्प देते हैं, के पास क्षेत्र में लागू फ्लोर दरों के अनुसार गणित राशि के किसी हिस्से की अदायगी के लिए अनुरोध करने और उर्पयुक्त 5(प) की हकदारी के अनुसार विकसित प्लॉटों की मांग करने का विकल्प है । इस विकल्प के अर्न्तगत आने वाले विकल्पों की विभिन्न उप श्रेणियां निम्नानुसार हैं:—

- (क) भू-स्वामी, निर्णय के समय पहले प्राप्त राशि को 9 प्रतिशत वार्षिक की दर पर ब्याज सहित वापिस करते हुए प्रथम घोषणा के समय अपनी हकदारी के अनुसार विकसित भूमि को आंबटन के लिए सरकार की अधिग्रहण एजेन्सी से अनुरोध कर सकता है ।

अथवा

- (ख) भू-स्वामी, उसे पेशगी के रूप में दी गई राशि और 9 प्रतिशत वार्षिक दर पर परिगणित ब्याज सहित, राशि के समंजन के पश्चात अपनी बकाया राशि के समकक्ष अपनी हकदारी के अनुसार विकसित भूमि के लिए विकल्प दे सकता है । इस मामले में विकसित भूमि के लिए उसकी हकदारी, प्रथम घोषणा के समय निर्धारित आंबटन मूल्य के आधार पर तय की जायेगी ।

अथवा

(ग) भू-स्वामी उसे अग्रिम अदा की गई राशि और 9 प्रतिशत वार्षिक की दर पर परिगणित ब्याज के समंजन के पश्चात शेष राशि की अदायगी के लिए विकल्प दे सकता है । शेष राशि के लिए उसकी हकदारी, प्रथम घोषणा के समय निर्धारित आंबटन मूल्य के आधार पर तय की जायेगी ।

6 भू-स्वामी के पास अधिग्रहित की जा रही अपनी भूमि के एक भाग के लिए 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' हेतु अपनी स्वीकृति देने का विकल्प है और वह शेष भूमि के सम्बन्ध में 'मुआवजा पैकेज' और पुर्नवास तथा पुनः स्थापना लाभों को स्वीकार कर सकता है, किन्तु:

(क) अधिग्रहित की जा रही भूमि कम से कम एक एकड़ हो: और

(ख) भूमि एकत्रीकरण स्कीम और मुआवजा एवं पुर्नवास तथा पुनः स्थापना लाभों के लिए विकल्प, अधिग्रहित की जा रही उसकी भूमि का 50:50 अनुपात में विभाजित हो ।

7 उन भू-स्वामियों के मामले में, जहां अधिग्रहित भूमि एक एकड़ से कम है, विकसित स्थल/प्लॉट अधिग्रहित भूमि के अनुपात में दिए जायेंगे ।

8 प्लॉटों की आंबटन, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के नार्म के अनुसार मानक आकार के अनुसार होगी ।

9 अन्य महत्वपूर्ण शर्तें:

(i) यदि अधिग्रहित भूमि के एक से अधिक साझीदार हैं तो प्लॉट/स्थल प्रत्येक साझीदार के हिस्से के अनुपात में अलॉट किए जाएंगे । तथापि, जहां ऐसा अनुपात प्लॉट/स्थल के मानक आकार से कम है तो भू-स्वामी या तो संयुक्त नाम पर प्लॉट लेने के पात्र हैं अथवा अपने हिस्से के अनुसार आर्थिक लाभ के लिए आवेदन कर सकते हैं ।

(ii) स्कीम के लिए विकल्प देने वाले भू स्वामियों से प्राप्त आवेदन पत्रों में से लॉटर निकाल कर उनकी हकदारियों के अनुसार पात्र भू-स्वामियों को विकसित भूमि अलॉट की जाएगी ।

(iii) प्लॉट मुक्त आधार पर स्थानान्तरित किए जायेंगे और ये हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के नियमों तथा विनियमों द्वारा नियन्त्रित होंगे । स्कीम के अर्न्तगत लाभ पाने वाले भू-स्वामियों के लिए उनके विकसित स्थलों की उपयोगिता या बिक्री के लिए कोई उपरी सीमा नहीं होगी । तथापि भूमि का पश्चात्वर्ती खरीददार, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर लागू नीतियों द्वारा नियन्त्रित होगा और निर्माण के लिए समय सीमा भी हरियाणा शहरी विकास

प्रधिकरण नीति के अनुसार ही पश्चात्वर्ती खरीददारों पर लागू होगी । ऐसी भूमि के सम्बन्ध में भूमि उपयोग जैसी भी स्थिति हो 'रिहायशी' या 'वाणिज्यिक' रहेगा और किसी भी परिस्थिति में उसे बदला नहीं जायेगा ।

- (iv) इस स्कीम के अर्न्तगत एकत्रित भूमि के सम्बन्ध में निर्णय, भूमि अधिग्रहण समाहर्ता द्वारा भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धाराधारा 11(2) के साथ पठित धारा 31 की उप धारा (3) और (4) के अधीन घोषित किया जायेगा ।
- (v) जहां विकसित भूमि की हकदारी रिहायशी/वाणिज्यिक प्लॉटों के मानक आकार के किसी भाग की हैं तो भू-स्वामी को ऐसे भाग के लिए, के आधार पर मुआवजा दिया जायेगा ।
- (vi) हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा भूमि एकत्रीकरण स्कीम के लिए विकल्प देने वाले भू-स्वामियों के पक्ष में विकसित भूमि में उनकी हकदारी/आबंटन के अनुसार उस भूमि के लिए हस्तांतरण पत्र निष्पादित किया जायेगा, इसके लिए उनसे कोई स्टाम्प ड्यूटी और पंजीकरण शुल्क नहीं लिया जायेगा ।

10 स्कीम की क्रियान्विति के लिए परिशिष्ट-1 में दिए गए स्पष्टीकरण और उदाहरणों का उल्लेख किया जाये । स्कीम की क्रियान्विति के दौरान उसके उपबन्धों के किसी स्पष्टीकरण अथवा अभिव्यक्ति के प्रायोजनार्थ मामला शहरी सम्पदा विभाग को भेजा जायेगा, जिसका निर्णय अन्तिम होगा और पार्टियों पर बाध्य होगा ।

11 यह स्कीम वित्त विभाग, हरियाणा के अशा0 पत्र सं0 11/116/2012-5 एफ0डी-111, दिनांक 19-7-2012 और राजस्व तथा आपदा प्रबन्धन विभाग के यादि क्रमांक 1762-आर-5- 2012/विशेष, दिनांक 19-7-2012 द्वारा दी गई सहमति से अधिसूचित की जाती हैं ।

(एस0एस दिल्ली)
वित्तायुक्त एवं प्रधान

सचिव,
विभाग ।

हरियाणा सरकार, शहरी सम्पदा

स्पष्टीकरण एवं उदाहरण

क्रमांक	स्कीम का पैरा संख्या	स्पष्टीकरण/उदाहरण
1.	8	हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा आवासीय <u>प्लॉटों/वाणिज्यिक</u> प्लॉटों को काटने के लिए मीट्रिक प्रणाली को अपनाया जाता है। वर्गगज से वर्गमीटर बनाने के लिए तथा इस के विपरीत वर्गमीटर से वर्गगज बनाने के लिए निम्नलिखित परिवर्तन मूल्यों को अपनाया जाता है।

वर्गगज	वर्ग मीटर	वर्ग मीटर	
<u>वर्गगज</u>			
01 वर्गगज	0.8362 वर्ग मीटर	01 वर्ग मीटर	त्र 1.
<u>1959 वर्गगज</u>			
30 वर्गगज	25.083 वर्ग मीटर	420 वर्ग मीटर	त्र
503.28 वर्गगज			
50 वर्गगज	41.81 वर्ग मीटर	300 वर्ग मीटर	त्र
358.77 वर्गगज			
100 वर्गगज	83.612 वर्ग मीटर	209 वर्ग मीटर	त्र
250 वर्गगज			
200 वर्गगज	167.24 वर्ग मीटर	162 वर्ग मीटर	त्र
193.74 वर्गगज			
500 वर्गगज	418.095 वर्ग मीटर	138.6 वर्ग मीटर	त्र
165.75 वर्गगज			
1000 वर्गगज	836.19 वर्ग मीटर	90 वर्ग मीटर	त्र
107.63 वर्गगज			
4840 वर्गगज	4046.85 वर्ग मीटर	4046.85 वर्ग मीटर	त्र
4840 वर्गगज			
	(एक एकड़)	(एक एकड़)	

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित मानक आकार के आवासीय प्लॉट काटे जाते हैं:-

- (i) 1 कनाल 420 वर्ग मीटर अर्थात् 502.28 वर्गगज (15 मीटर ग 28 मीटर)
- (ii) 14 मरला 300 वर्ग मीटर अर्थात् 358.77 वर्गगज (12 मीटर ग 25 मीटर)

- (iii) 10 मरला 209 वर्ग मीटर अर्थात 250 वर्गगज (9.5 मीटर ग 22 मीटर)
- (iv) 8 मरला 162 वर्ग मीटर अर्थात 193.74 वर्गगज (9 मीटर ग 18 मीटर)
- (v) 6 मरला 138.6 वर्गमीटर अर्थात 165.95 वर्गगज (7.7 मीटर ग 18 मीटर)
- (vi) 4 मरला 90 वर्ग मीटर अर्थात 107.63 वर्गगज (6 मीटर ग 15 मीटर)

हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा निम्नलिखित मानक आकार के वाणिज्यिक प्लॉट काटे जाते हैं:-

- (i) एक मंजिला बूथ(छोटा) 2.75 मीटर x 8.25 मीटर=22.68 वर्ग मीटर अर्थात 27.12 वर्गगज ।
- (ii) एक मंजिला बूथ(बड़ा) 5.5 मीटर x 13.75 मीटर=75.63 वर्ग मीटर अर्थात 90.45 वर्गगज ।

यथा सम्भव, मानक आकार के प्लॉटों की अलॉटमेंट भू-स्वामी द्वारा अपने आवेदन पत्र (परिशिष्ट-2) में दिए गए संकेतानुसार होगी । तथापि आबंटित किए जाने वाले प्लॉटों के आकार तथा वर्ग में कुछ परिवर्तन हो सकते हैं, ये परिवर्तन अनुमोदित तलपट आयोजना में विभिन्न आकारों तथा वर्गों के उपलब्ध प्लॉटों की संख्या पर निर्भर होते हैं ।

2 पैरा 5(प) यदि भू-स्वामी की अधिग्रहित भूमि 1000 वर्गगज है तो वह 206.61 वर्गगज को विकसित आवासी प्लॉट तथा 20.06 वर्गगज का विकसित वाणिज्यिक प्लॉट प्राप्त करने का हकदार होगा । इस प्रकार के मामले में वह 193.79 वर्गगज के 8 मरला के आवासी प्लॉट तथा बकाया 12.87 वर्गगज के लिए उसी सैक्टर की प्रथम घोषित आवासी प्लॉटों की स्कीम के दर पर नकद अदायगी के लिए विकल्प दे सकता है । इसी प्रकार भू-स्वामी 20.66 वर्गगज के वाणिज्यिक स्थल के लिए उसी सैक्टर की प्रथम घोषित आवासी प्लॉटों की स्कीम के दर से तीन गुणा दर पर नगद अदायगी मुआवजा प्राप्त कर सकता है ।

यदि किसी भू-स्वामी की 2000 वर्गगज भूमि अधिग्रहित की जाती है, तो वह 413.22 वर्गगज का विकसित आवासी प्लॉट प्राप्त करने का तथा 41.32 वर्गगज का विकसित वाणिज्यिक प्लॉट प्राप्त करने का हकदार होगा । इस मामले में वह 8 मरले के 2 आवासी प्लॉट (387.48 वर्गगज) तथा शेष 25.74 वर्गगज के लिए उसी सैक्टर में प्रथम घोषित आवासी प्लॉटों की स्कीम के दर से नगद अदायगी प्राप्त करने का हकदार होगा अथवा वह 8 मरले के आकार का एक आवासी प्लॉट (193.74

वर्गगज) तथा 4 मरले के आकार के 2 प्लॉट (215.26 वर्गगज) जिस के कुल 409 वर्गगज बन जाते हैं तथा शेष 4.22 वर्गगज के लिए नकदी मुआवजा राशि प्राप्त कर सकता है । इसी प्रकार, भू-स्वामी 27.12 वर्गगज के एक वाणिज्यिक प्लाट (बूथ स्थल) का विकल्प दे सकता है तथा शेष 14.20 वर्गगज के वाणिज्यिक प्लॉट के लिए उसी सैक्टर में प्रथम घोषित आवासी प्लॉटों की स्कीम की दर से तीन गुणा दर पर नगद मुआवजा आदयगी प्राप्त करने का हकदार होगा ।

यदि भू-स्वामी की अधिग्रहित भूमि 3000 वर्गगज हैं तो वह 619.83 वर्गगज के 'विकसित आवासीय प्लॉट' तथा 61.98 वर्गगज के विकसित वाणिज्यिक प्लॉट को प्राप्त करने का हकदार होगा । इस मामले में वह एक कनाल का एक प्लॉट तथा 4 मरले का एक प्लॉट प्राप्त कर सकता है अथवा 10-10 मरले के दो प्लॉट और 4 मरले का एक प्लॉट अथवा 8 मरले के 3 प्लॉट प्राप्त कर सकता है । प्राप्त किए गए कुल प्लाटों के आकार पर निर्भर करते हुए शेष क्षेत्र के लिए नगद मुआवजा उसी सैक्टर में सर्वप्रथम घोषित आवासी प्लाटों की स्कीम की दरों के अनुसार दिया जायेगा । इसी प्रकार भू-स्वामी 27.12 वर्गगज के आकार के दो बूथ स्थल तथा शेष 7.74 वर्गगज भूमि के लिए उसी क्षेत्र में प्रथम घोषित आवासीय प्लाटों की दर से तीन गुणा दर पर नगद मुआवजा प्राप्त कर सकता है ।

यदि भू-स्वामी की अधिग्रहित भूमि एक एकड़ हैं, तो वह एक हजार गज का विकसित आवासीय प्लॉट तथा 100 गज का विकसित वाणिज्यिक स्थल प्राप्त करने का हकदार है । इसी मामले में वह या तो एक कनाल के एक आवासीय प्लॉट तथा एक 14 मरले के प्लाट तथा एक 4 मरले के प्लाट अथवा एक कनाल के एक प्लाट और 10 मरले के एक प्लॉट तथा 8 मरले के एक प्लॉट के लिए विकल्प दे सकता है । प्राप्त किए गये प्लॉटों के आधार पर बकाया क्षेत्र के लिए नगद मुआवजा उसी क्षेत्र के प्रथम घोषित आवासी प्लाटों की दरों पर दिया जायेगा । इसी प्रकार भू-स्वामी 90.45 वर्गगज के एक बूथ स्थल अथवा 27.12 वर्गगज के 3 बूथ स्थलों के लिए अपना विकल्प दे सकता है तथा शेष वाणिज्यिक भूमि के लिए नगद मुआवजा राशि प्राप्त कर सकता है ।

ऐसे मामलों में जहां पर अधिग्रहित भूमि एक एकड़ से अधिक है प्रत्येक अधिग्रहित एकड़ भूमि पर कम से कम एक कनाल का एक प्लॉट दिया जाएगा । अतः 2 एकड़ अधिग्रहित भूमि का भू-स्वामी एक एक कनाल के कम से कम दो प्लॉट प्राप्त करेगा तथा एक कनाल, 14 मरले तथा 10 मरले के केवल विभिन्न सम्मिलित आकारों के प्लॉट प्राप्त करके अपने

2000 वर्गगज के आवासीय स्थल के हक को पूरा करेगा । इसी प्रकार 3 एकड़ भूमि अधिग्रहित होने पर भू-स्वामी एक एक कनाल के कम से कम 3 प्लाट प्राप्त करेगा तथा एक कनाल, 14 मरले तथा 10 मरले के आकार के विभिन्न सम्मिलित आकारों के प्लाट प्राप्त करके अपने 3000 वर्गगज के आवासीय स्थल के हक को पूरा कर सकता है । उपरोक्त तर्क के आधार पर 5 एकड़ भूमि अधिग्रहित होने पर भू-स्वामी एक एक कनाल के कम से कम 5 प्लॉट प्राप्त करेगा तथा शेष एक कनाल, 14 मरले तथा 10 मरले के विभिन्न आकारों के प्लॉट प्राप्त करके अपने 5000 वर्गगज के आवासीय स्थल के हक को पूरा कर सकता है ।

इसी प्रकार से एक एकड़ से अधिक भूमि अधिग्रहित होने की स्थिति में तथा भूमि के वाणिज्यिक रूप से विकसित होने पर 90.45 वर्गगज का एक एक मंजिला बूथ (बड़ा) प्रत्येक अधिग्रहित एकड़ के लिए दिया जायेगा । यदि अधिग्रहित भूमि दो एकड़ हैं तो ऐसे दो बूथ दिए जाएंगे और यदि अधिग्रहित भूमि 5 एकड़ तो, ऐसे 5 बूथ स्थल दिए जाएंगे और शेष बकाया क्षेत्र की हकदारी के लिए भूमि का मालिक नगद मुआवजा प्राप्त कर सकता है । यदि उस की हकदारी का बकाया क्षेत्र 27.12 वर्गगज से कम है अथवा शेष क्षेत्र 27.12 वर्गगज के बराबर या इस से अधिक है तो वह छोटे आकार के बूथ के लिए मांग कर सकता है तथा नगद मुआवजा जैसी भी स्थिति हो, प्राप्त कर सकता है ।

पैरा 4 (1) परिशिष्ट-2 में निर्धारित प्रपत्र पर भू-स्वामी द्वारा लिखित रूप में (लैंड पूलिंग स्कीम) भूमि एकत्रीकरण स्कीम को अपनाने के लिए आवेदन पत्र भरा जाएगा और वह एक स्वीकृति पत्र भी देगा ।

4. पैरा 5(पपप) यदि अधिग्रहित की जा रही भूमि ऐसे क्षेत्र में स्थित है, जहां की निर्धारित न्यूनतम दर 20 लाख रुपये एकड़ है तो भू-स्वामी 20 लाख रुपये प्रति एकड़ तक की एकमुश्त राशि अथवा उसके किसी एक भाग को पेशगी राशि के रूप में प्राप्त कर सकता है । इस राशि पर 9 प्रतिशत की दर पर साधारण वार्षिक ब्याज निम्नलिखित उप विकल्पों के अदायगी की तिथि से अन्तिम निशायिक की तिथि तक लगेगा ।

5. पैरा 5(पपप) (क)

ऐसे मामले में जहां पर अधिग्रहित की जा रही भूमि एक एकड़ ही है तथा किसान द्वारा पेशगी के रूप में ली जाने वाली धन राशि 20.00 लाख रुपये है और विकसित भूमि के प्लॉट, मान लीजिए कि तीन वर्ष के पश्चात प्रथम घोषित किए जाते हैं तो भू-स्वामी 20 लाख रुपये की राशि तथा 5.40 लाख(ब्याज) की राशि अर्थात 25.40 लाख रुपये हुडा को

देकर 1000 वर्गगज का आवासीय स्थल तथा 100 वर्गगज का वाणिज्यिक स्थल प्रथम घोषित तिथि को प्राप्त कर सकता है ।

6. पैरा 5(पपप) (ख)

ऐसे मामलों में जहां पर अधिग्रहित की जाने वाली भूमि एक एकड़ है तथा भूमि-स्वामी द्वारा पेशगी के रूप में ली जाने वाली राशि 20 लाख रुपये हैं और विकसित भूमि के प्लॉट घोषित किए जाते हैं तो मान लीजिए तीन वर्षों के पश्चात अद्यतन ब्याज सहित यह राशि 25.40 लाख रुपये बनेगी । यदि विकसित भूमि की प्रथम बिक्री दर 8000 रुपये प्रति वर्ग मीटर या 6689/- ₹0 प्रति वर्गगज निर्धारित की जाती है तो आवासी प्लॉट की कुल कीमत 66,89,000/- रुपये होगी, जिस का वह हकदार है । अतः 25.40 लाख रुपये के अद्यतन ब्याज सहित पेशगी राशि को संमज्जित करने के पश्चात 620.27 वर्गगज के बकाया विकसित प्लॉट की हकदारी रह जाएगी । इस मामले में भू-स्वामी 100 वर्गगज के वाणिज्यिक स्थल की हकदारी तथा 620.27 वर्गगज के आवासी प्लॉट की हकदारी उपलब्ध मानक आकार के प्लॉटों को प्राप्त करके कर सकता है । और बकाया भूमि के लिए प्रथम घोषित दर पर अदायगी प्राप्त कर सकता है ।

7. पैरा 5(पपप)(ग)

ऐसे मामले में जहां अधिग्रहित की जाने वाली भूमि एक एकड़ है और भू-स्वामी द्वारा अग्रिम राशि के रूप में ली जाने वाली राशि 20 लाख रुपये हैं, और, मान लीजिए, विकसित भूमि के प्लॉट 3 वर्षों के पश्चात घोषित किए जाते हैं तो ब्याज सहित यह राशि अद्यतन 25.40 लाख रुपये बनती है । यदि विकसित भूमि की दर 8000/- ₹0 प्रति वर्ग मीटर (6689 प्रति वर्गगज) प्रथमतः घोषित की जाती है तो 25.40 लाख रुपये की इस राशि के लिए 379.73 वर्गगज (317.52 वर्ग मीटर) विकसित रिहायशी भूमि बनती है । अतः 620.27 वर्गगज (518.66 वर्ग मीटर) की विकसित भूमि बकाया पर उसकी हकदारी बनती है जिसका मूल्य 41,49,000/- ₹0 बनता है (620.27*6689) । उसकी वाणिज्यिक विकसित भूमि की हकदारी की कीमत 20,67,000/- ₹0 होगी । इस प्रकार उसकी कुल बकाया राशि 62,16,000/- ₹0 होगी । भू-स्वामी, प्रथम घोषित प्लॉटों की बिक्री के समय 62,16,000/- ₹0 की बकाया राशि की अदायगी के लिए अनुरोध कर सकता है ।

8. पैरा 9(ii)

आवासी तथा वाणिज्यिक प्लॉटों की लॉटरी पृथक-पृथक निकाली जायेगी । प्रथम चरण की में आवासी प्लॉटों की लॉटरी निकाली जाएगी । तत्पश्चात वाणिज्यिक प्लॉटों की लॉटरी निकाली जाएगी । आवासी

प्लाटों की लॉटरी निकालने से चार मास के अन्दर-2 वाणिज्यिक प्लाटों की लॉटरी निकालने को अधिमान्यता दी जाएगी ।

9. पैरा 6

यदि भू-स्वामी की अधिग्रहित की जा रही भूमि एक एकड़ है और वह इस ब्यवस्था के अर्न्तगत अपना विकल्प देना चाहता है तो वह (लैंड पूलिंग) भूमि एकत्रीकरण स्कीम के अर्न्तगत 0.5 एकड़ भूमि के लिए अपना विकल्प दे सकता है तथा अपनी 50 प्रतिशत अधिग्रहित की जा रही भूमि के लिए मुआवजे की राशि तथा पुर्नवास तथा पुनः स्थापना के लाभों को बकाया मुआवजा के रूप में भी प्राप्त कर सकता है । इस अनुपात को बदला नहीं जा सकता ।

10. पैरा 8(i)

जी.पी0, पी. तथा एस.पी0 स्थिति के कारण प्लाटों के मूल्यों के बढ़ जाने से अलॉट किए जाने वाले आवासी/वाणिज्यिक प्लाटों के लिए हुई वृद्धि नगदी लाभ में ही समन्जित की जाएगी ।

(पप) यदि प्लॉट का सीमांकन करने के समय क्षेत्रफल अधिक पाया जाता है तो आवासीय/ वाणिज्यिक प्लाटों के लिए दी जाने वाली अतिरिक्त राशि नगदी लाभों में से समज्जित कर ली जाएगी । यदि आवासी प्लॉट का क्षेत्रफल मौके पर सीमांकन करते समय कम पाया जाता है तो कम क्षेत्रफल के लिए मुआवजा नगद प्रथम घोषित दरों पर दिया जाएगा ।

(पपप) भूमि के परिमाणन/बदलने तथा राशि की स्थिति में गणना को आसान बनाने के लिए 0.49 तक को निम्न पूरे अंक तक मान लिया जाएगा तथा 0.50 को 0.50 से अधिक मानते हुए अगले पूरे अंक तक माना जाएगा ।

11. पैरा 9(iii)

यह विक्रेता का उत्तरदायित्व होगा कि वह हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण को प्लॉट की बिक्री के सम्बन्ध में बिक्री करारनामा करने से पूर्व सूचित करे और केता का उत्तरदायित्व होगा कि वह पुरुष अथवा महिला अपना नाम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के रिकार्ड में दर्ज करवाएं, पंजीकृत बिक्री बयानामें की प्रमाणीकृत प्रति, पंजीकरण से 90 दिनों के अन्दर-2 सम्बद्ध सम्पदा अधिकारी, हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण को प्रस्तुत करें । भूमि का केता हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा जारी किए गये अलॉटमेंट पत्र में उल्लिखित शर्तों के प्रति बाध्य होगा और शहरी विकास प्राधिकरण द्वारा समय समय पर जारी की गई नीतियां उस पर लागू होंगी । प्लॉट पर निर्माण करने की समय सीमा हुडा की नीति के अनुसार केता पर भी लागू होंगी । भू-स्वामी हस्तान्तरी से बिक्री बयानामा, सम्पदा अधिकारी को प्रस्तुत करने सम्बन्धी शर्तों, हुडा

द्वारा जारी की गई नियमावली, विनियमों और हस्तान्तरी पर बिक्री
इकरारनामे में लिखित नीतियों की प्रति प्राप्त करेगा ।

आवेदनपत्र

प्रेषक

(भू-स्वामी)

आवेदक
की
फोटो

सेवा में

1. भूमि अधिग्रहण समाहर्ता,

2. सम्पदा अधिकारी,
हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण,

दिनांक:

विषय: 'भूमि एकत्रीकरण (पूलिंग) स्कीम' के अर्न्तगत भागीदार बनने के लिए आवेदनपत्र और मुआवजा राशि तथा पुर्नवास एवं पुनः स्थापना लाभों के स्थान पर विकसित भूमि का आबंटन ।

महोदय,

मेरी(व्यक्तिगत भू-स्वामी)हमारी(साझेदार भू-स्वामी)

जमीन(जिसका ब्यौरा नीचे दिया गया है) गांव _____ तहसील _____ जिला में है जिसे भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 1894 के अनुच्छेद 4 के अर्न्तगत अधिसूचना क्रमांक _____ दिनांक _____ द्वारा अधिसूचित किया गया है ।

क्रमांक	आवेदक / भू-स्वामी का नाम	मुरबा न0	खसरा न0	आवेदक का हिस्सा	आवेदक के स्वामित्व से अधिग्रहित किया जाने वाला क्षेत्रफल कनाल / मरला

उल्लिखित अधिसूचित की गयी भूमि की अन्तिम जमाबन्दी/इन्तकाल की प्रति आपके संदर्भ तथा कार्यालय के अभिलेख के लिए एतद्द्वारा संलग्न की जाती हैं ।

2 मैं/हम समझता हूँ/समझते हैं कि इस स्कीम के अर्न्तगत एकत्रित भूमि के सम्बन्ध में निर्णय भूमि अधिग्रहण अधिनियम 1894 की धारा 11(2) के साथ पठित धारा 31 की उपधारा (3) और (4) के अधीन भूमि अधिग्रहण समाहर्ता द्वारा घोषित किया जायेगा ।

3 निवेदन किया जाता है कि मैंने/हमने भूमि एकत्रीकरण स्कीम के उपबन्धों को पढ़ा है और उन्हें समझा है । मैं/हम उर्पयुक्त भूमि एकत्रीकरण स्कीम के अर्न्तगत विकास-प्रक्रिया के भागीदार बनना चाहता हूँ/चाहते हैं और निम्नलिखित विकल्प देता हूँ/देते हैं:-

3.1 मैं/हम _____ एकड़ _____ कनाल _____ मरले भूमि जोकि सरकार द्वारा अधिग्रहित की जा रही है, का स्वामी हूँ/हैं, मैं/हम अधिग्रहित की जा रही समूची भूमि के सम्बन्ध में भूमि एकत्रीकरण स्कीम के लिये विकल्प देना चाहता हूँ/चाहते हैं ।

अथवा

मैं/हम _____ एकड़ _____ कनाल _____ मरले भूमि जोकि सरकार द्वारा अधिग्रहित की जा रही है, का स्वामी हूँ/हैं । मैं/हम अपनी _____ एकड़ _____ कनाल _____ मरले भूमि के सम्बन्ध में भूमि एकत्रीकरण स्कीम के लिये विकल्प देना चाहता हूँ/चाहते हैं, यह भूमि अधिग्रहण की जा रही कुल भूमि का एक एकड़ से कम अथवा अधिक होने की स्थिति में 50 प्रतिशत है और भूमि अधिग्रहण समाहर्ता द्वारा घोषित पंचाट के अनुसार _____ एकड़ _____ कनाल _____ मरले शेष भूमि के लिए मुआवजा पैकेज और पुर्नवास तथा पुनः स्थापना लाभों को स्वीकार करने का विकल्प देता हूँ/हैं ।

3.2 इसके अतिरिक्त मैं/हम सम्पदा/टाउनशिप की प्रथम घोषणा के समय मेरी/हमारी हकदारी के अनुसार विकसित भूमि की अलॉटमेंट के लिये विकल्प देता हूँ/देते हैं और मैं/हम स्कीम के अनुसार मुझें/हमें अलॉट की गई भूमि के मानक आकार के प्लॉट से अधिक भूमि के सम्बन्ध में प्रथम घोषित दर पर परिगणित नगद राशि जमा करवाने अथवा प्राप्त करने के लिये सहमत हूँ/हैं ।

अथवा

मैं/हम सम्पदा/टाउनशिप की घोषणा के समय प्रथम घोषित दर पर परिगणित विकसित भूमि की अपनी हकदारी के स्थान पर नगद राशि लेने का विकल्प देता हूँ/देते हैं ।

3.3 इसके अतिरिक्त, मैं/हम भूमि एकत्रीकरण स्कीम और सम्पदा/टाउनशिप की प्रथम घोषणा के समय अपनी हकदारी के अनुसार विकसित भूमि की अलॉटमेंट और नकद अग्रिम राशि जोकि _____

रूपये हैं, के लिए विकल्प देता हूँ/देते हैं । यह विकल्प देते हुए मैं/हम इस वर्ग के अर्न्तगत निम्नलिखित विकल्प की पुष्टि करता हूँ/करते हैं ।

(प) मैं/हम सम्पदा की प्रथम घोषणा के समय हमारी हकदारी के अनुसार विकसित भूमि लेना चाहता हूँ/चाहते हैं और निर्णय के समय पहले प्राप्त अग्रिम राशि और सरकार की अधिग्रहण/विकास एंजेन्सी को 9 प्रतिशत वार्षिक की दर पर परिगणित ब्याज सहित वापिस करना चाहता हूँ/चाहते हैं ।

(पप) मैं/हम मुझे/हमें अदा की गई अग्रिम राशि और 9 प्रतिशत वार्षिक की दर पर परिगणित ब्याज के समंजन के पश्चात अपनी हकदारी के अनुसार शेष भूमि की अलॉटमेंट के लिए विकल्प देता हूँ/देते हैं । मैं/हम समझता हूँ/समझते हैं कि शेष भूमि के लिए मेरी/हमारी हकदारी, प्रथम घोषणा के समय निर्धारित अलॉटमेंट मूल्य के आधार पर निकाली जायेगी ।

अथवा

(पपप) मैं/हम, अग्रिम अदा की गई राशि और 9 प्रतिशत वार्षिक की दर पर परिगणित ब्याज के समंजन के पश्चात शेष राशि की अदायगी के लिए विकल्प देता हूँ/देते हैं । समझा जाता है कि शेष राशि के लिए मेरी/हमारी हकदारी, प्रथम घोषणा के समय निर्धारित अलॉटमेंट मूल्य के आधार पर निकाली जायेगी ।

(कृपया उर्पयुक्त तीन विकल्प में से एक पर (√) का निशान लगायें और शेष विकल्पों को काट दें)

4 आवेदनपत्र के पैरा 3 में मेरे/हमारे द्वारा विकल्प पर लगाये गये (√) के निशान के अनुसार मैं/हम अनुरोध करते हैं कि मुझे/हमें निम्नलिखित आकार के प्लॉट आबंटित कर दिए जायें:

रिहायशी प्लॉटों के लिए

क्रमांक	प्लॉट का आकार तथा श्रेणी	प्लॉटों की संख्या

वाणिज्यिक प्लॉटों के लिए

क्रमांक	प्लॉट की श्रेणी/आकार	प्लॉटों की संख्या

टिप्पणी: प्लॉट के आकार के सम्बन्ध में आवेदक भू-स्वामी द्वारा एक बार दिया गया विकल्प बदला नहीं जायेगा ।

5.1 मैं/हम पूरी तरह से जानते हैं कि भूमि एकत्रीकरण स्कीम के अर्न्तगत भागीदार बनने के लिये विकल्प देने और मेरे/हमारे द्वारा जो विकल्प पहले दिया जा चुका है, उसके अनुसार मुझे/हमें धारा-11(प) के

अर्न्तगत दिये गये नकद मुआवज़े के लिये और इसके अतिरिक्त, अपनी अधिसूचित भूमि के सम्बन्ध में अधिनियम की धारा-18 के अर्न्तगत दावा करने का कोई अधिकार नहीं होगा ।

भवदीय,

(भू-स्वामी / नाम / हस्ताक्षर)

वचनबद्धता—पत्र

सत्यापित किया जाता है कि मैंने/हमने 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' के अर्न्तगत भागीदार बनने के लिये विकल्प दिया है और इसके अतिरिक्त यह विकल्प स्कीम और उसके उपबन्धों को पूरी तरह समझने के पश्चात किसी अन्य व्यक्ति अथवा प्राधिकरण के दबाव डालने या जोर देने के बिना दिया गया है और ये विकल्प अपरिवर्तनीय हैं । मेरे उर्पयुक्त आवेदनपत्र के पैरा 1 से लेकर 4 तक की विषयवस्तु मेरी/हमारी जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य और सही हैं और मुझे/हमें विश्वास है कि यह सही हैं । इसका कोई भी हिस्सा झूठा नहीं है और इसमें कोई भी बात छिपाई नहीं गई है । मैं/हम सरकार की भूमि एकत्रीकरण स्कीम के उपबन्धों के अनुसार इस आवेदनपत्र में दिये गये विकल्प द्वारा वचनबद्ध हूँ/हैं ।

मैं/हम यह भी वचन देता हूँ/देते हैं कि 'भूमि एकत्रीकरण स्कीम' के अर्न्तगत विकसित प्लोटों की अलॉटमेंट के बाद मैं/हम किसी खरीददार(हस्तांतरी) के साथ विक्रय करार करने के पूर्व प्लॉट की बिक्री के बारे में हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण को सूचित करूंगां/करेंगे और विक्रय करार में उपर्युक्त शर्तें रखेंगे, खरीददार के लिये निम्नलिखित मदों को अनिवार्य बनायेगें ।

(प) वह/वे पंजीकरण के 90 दिनों के अन्दर हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण के सम्बद्ध सम्पदा अधिकारी को पंजीकृत विक्रय विलेख की सत्यापित प्रति देकर हुडा के रिकार्ड में अपना नाम दर्ज करवायेगा/करवायेगी/करवायेगें ।

(पप) मैं/हम हुडा द्वारा जारी अलॉटमेंट पत्र की शर्तों के पालन के लिये और हुडा की समय-समय पर लागू नीतियों/निर्माण के लिये रखी गई समय सीमा के लिये वचनबद्ध हूँ/हैं ।

(भू-स्वामी/नाम/हस्ताक्षर)

साक्ष्य:

सत्यापन:

यह सत्यापित किया जाता है कि इस आवेदनपत्र के पैरा 1 और पैरा 3.1 में उल्लिखित अनुसार आवेदकों की भूमि जो शहरी सम्पदा विभाग द्वारा अधिग्रहित की जा रही हैं, का ब्यौरा इस कार्यालय में उपलब्ध नवीनतम राजस्व अभिलेखों/इन्तकालों/विक्रय विलेखों के अनुसार सही है ।

(सम्बद्ध राजस्व तहसीलदार/नायब तहसीलदार)

पावती

भूमि-अधिग्रहण अधिनियम, 1894 की धारा-4 के अर्न्तगत
अधिसूचित सार्वजनिक प्रयोजन अर्थात् _____ रिहायशी सैक्टर.
_____ के विकास हेतु _____ गांव _____
तहसील _____ जिला में स्थित _____ duky _____ मरला भूमि के मालिक
श्री/सर्वश्री _____ द्वारा एक आवेदनपत्र दिया गया है जिस में
उस/उन्हों ने अनुरोध किया है कि वह/वे भूमि एकत्रीकरण स्कीम के
अर्न्तगत भागीदार बनने के लिए स्वेच्छा से तैयार हैं । उक्त आवेदनपत्र की
पावती दी जाती है जिसका प्राप्ति क्रमांक _____ दिनांक _____
हैं ।

दिनांक:
सम्पदा अधिकारी,

भूमि अधिग्रहण समाहर्ता/
हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण ।