अध्याय 1

डी डी ए में भूमि प्रबन्धन का विहंगावलोकन

डी डी ए में भूमि प्रबंधन का विहंगावलोकन

1 अध्याय

1.1 ifjp;

दिल्ली को, 1483 वर्ग कि.मी. क्षेत्रफल और 1.67 करोड़ की जनसंख्या (2011 की जनगणना के अनुसार) के साथ, एक नगर–राज्य और साथ ही देश की राजधानी भी होने के कारण, एक विश्वस्तरीय नगर बनाने के लिये योजनाबद्ध विकास की बड़ी आवश्यकता है। इसके अतिरिक्त, जनसंख्या की विस्फोटक वृद्धि के साथ, यथेष्ट समय में और प्रभावी तरीके से आवश्यक आधारभूत संरचना उपलब्ध करवाने के महत्व को कम नहीं आंका जा सकता।

दिल्ली के योजनाबद्ध विकास की व्यवस्था करने के लिए संसद द्वारा दिल्ली विकास अधिनियम, 1957 (डी डी अधिनियम) अधिनियमित किया गया था। अधिनियम के अनुसार, दिल्ली के लिए डी डी ए द्वारा तैयार और भारत सरकार द्वारा अनुमोदित मास्टर प्लान के अनुसार दिल्ली के विकास को बढ़ावा देना एवं उसे सुनिश्चित करना दिल्ली विकास प्राधिकरण (डी डी ए) का लक्ष्य है। भूमि को दिल्ली सरकार (भूमि एवं भवन विभाग) द्वारा अधिग्रहित किया जाता है तथा विभिन्न विकास योजनाओं के अंतर्गत यथा अनुमोदित विकास के लिए डी डी ए के निस्तारण हेतु रखा जाता है।

1.2 Mh Mh , d s {ks=kf/kdkj d s vrxr Hkkfe dh idfr

भूमि प्रबंधन पर डी डी ए द्वारा (जनवरी 1992) निर्धारित दिशानिर्देश भूमि को निम्नानुसार वर्गीकृत करते हैं :

1.2.1 u t y-I Hkfe

¼d½ fnYyh bEi oeV VLV d s mÙkjkf/kdkjh d s :i e s Mh Mh , dk gLrkarfjr dh xbZ ijkuh u t y Hkfe

परिषद में भारत के तत्कालीन राज्य सचिव तथा दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के बीच मार्च 1937 को हस्ताक्षरित किये गए "नजूल समझौते" के द्वारा भारत सरकार ने 1 अप्रैल 1937 से 24 नजूल संपदाओं[1] को पूर्व के दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट के निस्तारण के लिए रखा। डी डी ए के गठन के बाद, अधिकथित 24 नजूल संपदाओं को दिल्ली इम्प्रूवमेंट ट्रस्ट से डी डी ए को हस्तांतरित कर दिया गया।

[1] (1) नाईवाला, (2) बस्ती रैगर, (3) करोल बाग, (4) बाग रावजी, (5) शीदीपुरा, (6) झंडेवालान, (7) कदम शरीफ, (8) पहाड़गंज, (9) बर्न बैशन रोड, (10) जेस्टीन बैशन रोड, (11) दरिया गंज दक्षिण, (12) चिराग उत्तर, (13) चिराग दक्षिण, (14) झिलमिल ताहिरपुर, (15) इंदरपत, (16) अरकपुर बाग मोची, (17) अलीगंज, (18) दक्षिण रिज, (19) सदर बाजार उत्तर, (20) सदर बाजार दक्षिण, (21) इन्साईड सिटी वॉल, (22) दरिया गंज उत्तर, (23) बेला एवं (24) जंगपुरा।

¼[k½ Mh Mh vf/kfu;e dh /kkjk 22(1)[2] d vrxr Mh Mh , dk gLrkarfjr Hkfe

इस वर्ग में 4021.33 एकड़[3] के लगभग भूमि शामिल थी जिसे भारत सरकार (जी ओ आई) द्वारा अधिनियम की धारा 22(1) के अंतर्गत जुलाई 1974, अगस्त 1974, अगस्त 1975 तथा जुलाई 1991 में डी डी ए को हस्तातंरित किया गया था। उपरोक्त भूमि का हस्तांतरण इस शर्त के अधीन था कि डी डी ए कथित भूमि पर न तो कोई निर्माण करेगा, न किसी निर्माण की अनुमति देगा तथा जब भी अपेक्षित हो कथित भूमि को केन्द्र सरकार के निस्तारण हेतु लौटा देगा।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक भाग, जिसे "नजूल लेखा-I", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.2.2 utly-II Hkfe

इन भूमियों को 1961 में भारत सरकार द्वारा तैयार किये गये दिल्ली में वृहत अधिग्रहण, विकास एवं भूमि निस्तारण योजना के अंतर्गत भूमि अधिग्रहण अधिनियम (एल ए अधिनियम)[4], 1894 के प्रावधान के अनुसार दिल्ली सरकार द्वारा अधिग्रहित किया गया तथा विकास एवं निस्तारण हेतु डी डी ए के निस्तारण के लिए रखा गया। इन भूमियों का प्रबंधन डी डी अधिनियम, 1957 एवं दिल्ली विकास प्राधिकरण (विकसित नजूल भूमि का निस्तारण) नियम, 1981 (नजूल नियम) के प्रावधान के अनुसार किया जाता है।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक भाग, जिसे "नजूल लेखा -II", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.2.3 lk/kkj.k fodkl Hkfe

इन भूमियों को डी डी ए द्वारा अपनी संपत्ति के रूप में साधारण विकास लेखा निधि में से अधिग्रहित किया जाता है। इन भूमियों में दिल्ली की शहरी सीमाओं के भीतर अप्रयुक्त भूमियाँ भी शामिल है जिन्हें डी डी ए द्वारा 1982 में भारत सरकार के पूर्व के आपूर्ति एवं पुनर्वास मंत्रालय से जहाँ है जैसा है के आधार पर खरीदा गया था।

इन भूमियों के कारण हुई प्राप्तियों एवं व्यय को डी डी ए के खातों में एक पृथक भाग, जिसे "साधारण विकास लेखा", कहा गया है के अंतर्गत दर्ज किया जाता है।

1.3 Mh Mh , ea Hkfe icU/ku dh izfØ;k

डी डी अधिनियम, 1957 की धारा 6 (अध्याय II) के अनुसार, डी डी ए के पास दिल्ली के योजनाबद्ध विकास के लिए भूमि के अधिग्रहण, विकास एवं निस्तारण का अधिकार है। भूमि प्रबंधन की प्रक्रिया में सम्मिलित विभिन्न चरणों को आगे दर्शाया गया है:

---

[2] डी डी अधिनियम, 1957 की धारा 22 (1) के अनुसार, केन्द्र सरकार आधिकारिक राजपत्र में अधिसूचना द्वारा तथा उस सरकार एवं डी डी ए के बीच सहमत किये गए ऐसे नियम एवं शर्तों पर विकास के उद्देश्य के लिए संघ में निहित दिल्ली की सभी या किसी विकसित व अविकसित भूमि को प्राधिकरण के निस्तारण के लिए रख सकती है।

[3] जो कि लेखापरीक्षा द्वारा डी डी ए द्वारा उपलब्ध करवाए गए रिकार्ड के आधार पर निकाला गया।

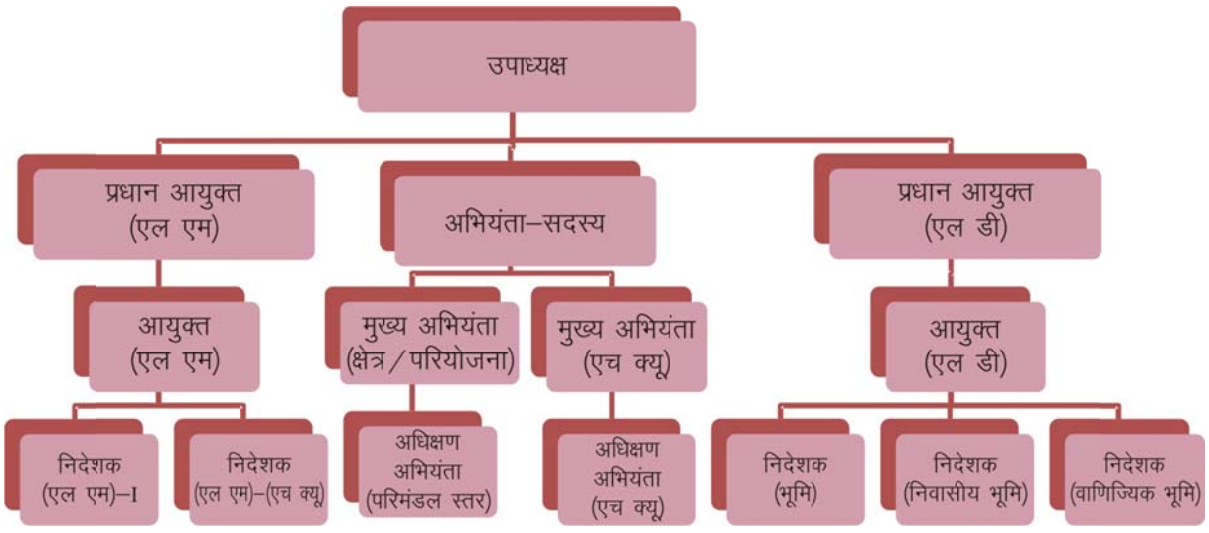
[4] एल ए अधिनियम, 1894 को 'भूमि अधिग्रहण, पुनर्वास तथा पुनर्स्थापना में उचित मुआवजा एवं पारदर्शिता का अधिकार अधिनियम, 2013' (नया भूमि अधिग्रहण अधिनियम, 2013) द्वारा प्रतिस्थापित कर दिया गया है जो 01.01.2014 से लागू है।

pkV 1: Mh Mh , e Hkfe ic/ku dh ifØ;k

1.4 Hkfe ic/ku d fy, Mh Mh , e lxBukRed <kpk

भूमि प्रबंधन में भूमि अधिग्रहण, विकास, सुरक्षा और निस्तारण की गतिविधियाँ सम्मिलित हैं। भूमि अधिग्रहण के मामलों को प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन) द्वारा संभाला जाता है जिसमें उन्हें आयुक्त (भूमि प्रबंधन) एवं दो निदेशकों द्वारा सहयोग दिया जाता है। योजनाओं का निष्पादन मुख्य अभियंताओं द्वारा किया जाता है जो अभियंता सदस्य के प्रशासकीय नियंत्रण के अंतर्गत कार्य करता है। भूमि निस्तारण के मामले प्रधान आयुक्त (भूमि निस्तारण) द्वारा संभाले जाते हैं जिसमें उन्हें आयुक्त (भूमि निस्तारण) तथा तीन निदेशकों द्वारा सहयोग दिया जाता है। प्रधान आयुक्त (भूमि प्रबंधन), अभियंता–सदस्य और प्रधान आयुक्त (भूमि निस्तारण) डी डी ए के उपाध्यक्ष के समग्र निरीक्षण के अंतर्गत कार्य करते हैं, जैसाकि चार्ट 2 में दिया गया है:

pkV 2: Mh Mh , e Hkfe ic/ku d fy, lxBukRed pkV



1.5 ctV] ikfIr ,oa 0;;

2010–11 से 2014–15 की अवधि के दौरान भूमि के अधिग्रहण एवं विकास पर बजट आवंटन एवं वास्तविक व्यय और इसके निस्तारण से प्राप्तियाँ निम्नानुसार थे :

rkfydk&1 o"kZ-okj ctV ,oa okLrfod 0;;@izkfIr

¼₹ djksM+ esa½

o"kZ	Hkwfe vf/kxzg.k		Hkwfe fodkl		Hkwfe fuLrkj.k	
	ctV fofgr 0;;	okLrfod 0;;	ctV fofgr 0;;	okLrfod 0;;	ctV fofgr izkfIr	okLrfod izkfIr
2010-11	246.00	175.75	1,272.59	854.94	1,046.92	1,343.23
2011-12	400.00	447.71	1,376.29	1,026.62	1,133.79	955.75
2012-13	459.00	124.75	2,156.37	1,493.47	715.06	895.83
2013-14	297.00	163.50	1,801.48	1,343.40	858.09	1,082.58
2014-15	234.30	300.57	2,039.77	1,303.14	707.97	1,151.71

उपरोक्त तालिका से, यह पाया गया कि बजट विहित व्यय से वास्तविक व्यय में बहुत अधिक अन्तर था जो कि बजट तैयार करने में अपर्याप्तताओं की ओर संकेत करता है। डी डी ए ने (जून/अक्तूबर 2016) में कहा कि मुआवजे और परिवर्धित मुआवजे के भुगतान के लिए बजट अनुमान पूर्णतया दिल्ली सरकार के भूमि अधिग्रहण कलैक्टर (एल ए सी)/भूमि एवं भवन विभाग द्वारा की जा रही माँग पर निर्भर करता है और अनुमानित मांग, डी डी ए के पास उपलब्ध वास्तविक आंकड़ों के आधार पर तैयार की जाती है। प्राप्ति के संबंध में, डी डी ए ने कहा कि वास्तविक प्राप्ति प्रचलित बाजार रूझानों पर निर्भर करती है जो कि पिछले वर्षों के दौरान कम थे जिसके परिणामस्वरूप अन्तर आया। तथापि, लेखापरीक्षा अवलोकन को भविष्य में अनुपालन हेतु दर्ज कर लिया गया है।

भूमि विकास से संबंधित आँकड़ों में अंतर के लिए डी डी ए द्वारा (अक्तूबर 2016) में कोई विशिष्ट कारण उपलब्ध नहीं करवाए गए।