अध्याय I
प्रस्तावना

भूमि तथा विकास कार्यालय (एलएंडडीओ) का उदगम दिल्ली के मुख्य आयुक्त कार्यालय से हुआ है, जो 1911 में दिल्ली की नई राजधानी के लिए भूमि अधिग्रहण का जिम्मेदार था। भूमि तथा विकास कार्य तब लोक निर्माण विभाग (पीडब्ल्यूडी) के एक कार्यकारी अभियंता द्वारा किया जाता था जिसे मुख्य अभियंता कार्यालय में, पीडब्ल्यूडी के मुख्य आयुक्त के सचिव के नियंत्रण में भूमि तथा विकास अधिकारी के रुप में जाना जाता था। भूमि तथा विकास अधिकारी को सरकार की ओर से रायसीना संपदा के भूमि रिकॉर्ड कार्य और प्रशासन का औपचारिक रुप से प्रभार दिया गया था। मुख्य आयुक्त, दिल्ली के प्रत्यक्ष प्रशासनिक नियंत्रण के अंतर्गत कार्य हस्तांतरण होने पर भूमि तथा विकास अधिकारी का कार्यालय एक पृथक संगठन के रुप में 1 मार्च 1928 से अस्तित्व में आया। 1958 में, मुख्य आयुक्त ने अधिसूचित क्षेत्र समिति, नागरिक अनुभाग, दिल्ली के प्रबंधन के अंतर्गत नज़ूल[1] भूमि का पुनर्ग्रहण किया तथा इन्हें एलएंडडीओ के प्रशासनिक नियंत्रण में रखा। एलएंडडीओ को 1 अक्तूबर 1959 से तत्कालीन शहरी विकास मंत्रालय, वर्तमान में आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय के नियंत्रण में लाया गया था और तब से यह इस मंत्रालय के अधीनस्थ कार्यालय के रुप में कार्य कर रहा था जब तक कि इसका उन्नयन दिनांक 04 अप्रैल 2000 की राजपत्र अधिसूचना के अंतर्गत मंत्रालय के एक संलग्न कार्यालय के रुप में नहीं किया गया।

एलएंडडीओ के मुख्य कार्य हैं:

i) केंद्रीय सरकार की भूमि की पट्टे पर दी गई संपत्तियों का प्रशासन करना,

ii) विभिन्न सरकारी/ अर्ध-सरकारी विभागों और विभिन्न राजनीतिक, सामाजिक, धर्मार्थ, शैक्षणिक और धार्मिक संस्थाओं को भूमि का आबंटन करना,

iii) पट्टे पर दी गई आवासीय, वाणिज्यिक, औद्योगिक और मिश्रित उपयोग वाली संपत्तियों का पूर्ण स्वामित्व में तथा संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन, नामांतरण आदि करना तथा हस्तांतरण विलेख का निष्पादन करना तथा,

---

[1] ***'नज़ूल भूमि' शब्द का अर्थ अन्य बातों के साथ साथ गावों या शहरों में या उनके निकट उन भूमि तथा इमारतों से है जो सरकार के पास राजगमित हैं; राज्य को राजगमित या व्यपगत परिसंपत्तियाँ हैं। 'नज़ूल भूमि' शब्द का उपयोग सामान्यतः सरकार से संबंधित किसी भूमि या आवासीय संपत्ति से है चाहे वह राजगमन से हो या पूर्व सरकार से संबंधित हो।***

iv) सरकार द्वारा समय-समय पर जारी आदेशों/निर्देशों तथा पट्टा विलेखों की शर्तों के अनुसार सरकारी राजस्व की प्राप्ति करना।

एलएंडडीओ द्वारा प्रशासित संपत्तियाँ दो व्यापक श्रेणियों में विभाजित हैः

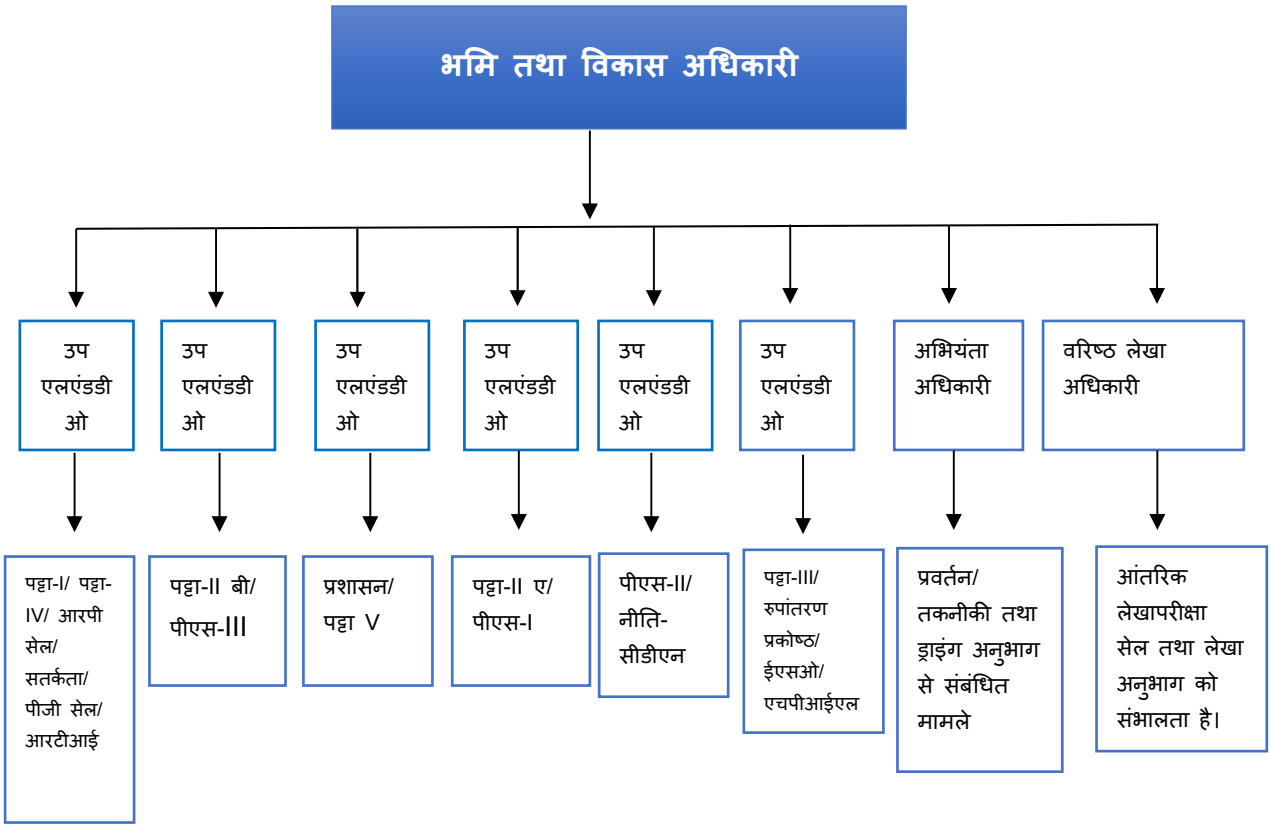
- नज़ूल भूमियाँ, जिन्हें वर्ष 1911 में दिल्ली में भारत की राजधानी के गठन के लिए अधिग्रहित किया गया था; तथा
- पुनर्वास[2] भूमियाँ, जिन्हें भारत सरकार द्वारा पाकिस्तान से विस्थापित व्यक्तियों के शीघ्र पुनर्वास के लिए अधिग्रहित किया गया था।

इन संपत्तियों को आवासीय, व्यावसायिक तथा सांस्थानिक उद्देश्यों के लिए पट्टे पर दिया गया था। आवासन और शहरी कार्य मंत्रालय की वर्ष 2020-21 की वार्षिक रिपोर्ट के अनुसार एलएंडडीओ दिल्ली में केंद्र सरकार भूमि के करीब 60,526 पट्टों के प्रशासन के लिए जम्मेदार है। इनमें 57,389 आवासीय, 1,597 वाणिज्यिक, 1,430 सांस्थानिक तथा 110 औद्योगिक संपत्तियाँ शामिल हैं, जिनमें से 34,905 संपत्तियों को पूर्ण स्वामित्व में परिवर्तित कर दिया गया है।

1.1 संगठनात्मक ढांचा

एलएंडडीओ की अध्यक्षता भूमि तथा विकास अधिकारी द्वारा की जाती है; जिनकी सहायता के लिए छः उप भूमि और विकास अधिकारी, एक अभियंता अधिकारी जोकि तकनीकी शाखा का प्रमुख होता है और एक वरिष्ठ लेखा अधिकारी होता है जो एलएंडडीओ के आंतरिक लेखापरीक्षा अधिकारी के रुप में भी कार्य करता है। पट्टे पर दी गई संपत्तियों का प्रशासन छः पट्टा अनुभागों, तीन संपत्ति अनुभागों (पीएस) और एक अवशिष्ट संपत्ति सेल (आरपी सेल) के माध्यम से किया जाता है।

[2] ***पुनर्वास पट्टे, जो कि पूर्व में पुनर्वास विभाग द्वारा प्रशासित थे, को एलएंडडीओ को 1983 में हस्तांतरित कर दिया गया था।***



(पीजी: लोक शिकायत; सीडीएन: समन्वय; ईएसओ: संपदा अधिकारी; एचपीआईएल: हेमीस्फीयर प्रोपर्टीज इंडिया लिमिटेड)

197 संस्वीकृत कार्मिक संख्या के संदर्भ में एलएंडडीओ के पास (जनवरी 2021 को) 99 कार्मिक तैनात थे। इसके अतिरिक्त, 41 व्यक्ति अनुबंध के आधार पर भी काम कर रहे थे।

1.2 ऑनलाइन प्रणालियाँ

एलएंडडीओ द्वारा एक ऑनलाइन प्रणाली विकसित की गई है जिसे "ई-धरती" के रुप में जाना जाता है, जिसे भुगतान प्रणाली सहित सार्वजनिक सेवाओं (जैसे संपरिवर्तन, प्रतिस्थापन और संपत्तियों के नामांतरण) के त्वरित निपटान के लिए बनाया गया है। बिक्री अनुमति, गिरवी अनुमति और उपहार अनुमति को डिजीटलाइज करने की क्षमता का विकास किया जा रहा था। एक अन्य एप्लीकेशन, ई-धरती जिओपोर्टल, इसकी संपत्तियों के मानचित्रण के लिए एक भौगोलिक सूचना प्रणाली (जीआईएस) आधारित एप्लीकेशन है। इस एप्लिकेशन के माध्यम से पट्टेदार संपत्ति के मूल विवरण के साथ-साथ उसके स्थान को दर्शाने वाले मानचित्र को भी देख सकेगा। एनआईसी इन एप्लीकेशन तथा आईटी संसाधनों का प्रबंधन करता है।

1.3 बजट तथा व्यय

एलएंडडीओ के 2016-17 से 2020-21 के दौरान बजट आकलन, संशोधित आकलन तथा वास्तविक व्यय निम्नानुसार हैं:-

तालिका 1.1: एलएंडडीओ का बजट आकलन, संशोधित आकलन तथा वास्तविक व्यय

(₹ करोड़ में)

वर्ष	बजट आकलन	संशोधित आकलन	वास्तविक व्यय
2016-17	9.94	10.50	10.42
2017-18	10.76	11.16	11.03
2018-19	12.04	13.11	12.13
2019-20	11.93	13.86	12.66
2020-21	12.97	12.97	उपलब्ध नहीं

(स्रोतः एमओएचयूए की विस्तृत अनुदान के लिए मांग)