

आदेश

राजस्थान में नगरीय निकायों व राजस्थान आवासन मण्डल की अवाप्तशुदा भूमि, निकायों की भूमि, सिवायचक भूमि, सीलिंग भूमि तथा नजूल भूमि आदि राजकीय भूमियों पर कॉलोनियां सृजित/विकसित हो चुकी हैं।

राज्य सरकार द्वारा पूर्व में उक्त संबंध में गठित मंत्रीमण्डलीय उप समिति की माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग की अध्यक्षता में दिनांक 15.02.2011 को सम्पन्न हुई बैठक में नीतिगत निर्णय लिये गये थे।

राज्य सरकार की मंशा जहां एक तरफ ऐसी कॉलोनियों के सृजन पर अंकुश लगाकर हतोत्साहित करने की रही है, वहीं दूसरी तरफ राजकीय भूमियों पर पूर्व से बस चुके हजारों की संख्या में लोगों के प्रति मानवीय दृष्टिकोण अपनाते हुए उन्हें आवश्यक जन-सुविधाएँ उपलब्ध कराने की भी रही है। इसी दृष्टि से राजकीय भूमियों पर दिनांक 31.12.2013 तक आंशिक/पूर्ण सृजित/विकसित हो चुके निर्माणों में रहवास कर रहे लोगों को पट्टे दिये जाने के लिए पूर्व में जारी किए गए आदेशों परिपत्रों को अतिक्रमित करते हुए निम्न आदेश जारी किए जाते हैं—

1. राजकीय भूमियों की श्रेणियां जिन पर आवासीय भूखण्डों का सृजन हो चुका :-

- (i) सिवाय चक भूमि :- ऐसी सिवायचक भूमि जो राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम नहीं है परन्तु वहां निर्माण होकर आबादी बस चुकी है।
- (ii) निकाय की भूमि :- ऐसी सिवायचक भूमि जो संबंधित निकाय को हस्तांतरित हो कर राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम दर्ज हो चुकी है।
- (iii) नगरीय निकाय/राजस्थान आवासन मण्डल की अवाप्तशुदा/अवाप्तधीन/योजना क्षेत्र की भूमि :- अधिग्रहण की कार्यवाही से राजस्व रिकॉर्ड में निकायों/राजस्थान आवासन मण्डल के नाम दर्ज भूमि, ऐसी अधिग्रहित भूमि जिसका कब्जा लिया जा चुका है, मुआवजा राशि का भुगतान किया जा चुका है या मुआवजा राशि न्यायालय में जमा है एवं निकाय द्वारा आपसी समझौते से अर्जन की गयी भूमि जिसका मुआवजा भू-स्वामी को दिया गया है।
- (iv) सीलिंग कानून के अंतर्गत अधिग्रहित भूमि जो निकाय में निहित हो गई है।
- (v) निकाय में निहित नजूल भूमियाँ

2. राजकीय भूमि पर हुये निर्माण/बसी आबादी में आवंटन/नियमन की सामान्य शर्तें:-

- (i) पट्टे केवल वही दिये जायेंगे जहां ऐसी कॉलोनियां जो दिनांक 31.12.2013 तक सृजित (पूर्ण/आंशिक) हो चुकी हो या भूखण्डधारियों/आवास धारकों का रिकॉर्ड व ले-आउट प्लान संबंधित निकाय के पास पूर्व से ही उपलब्ध हो।
- (ii) ऐसी राजकीय भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियां मुख्य रूप से पुरानी/घनी आबादी का भाग है, उनको छोड़कर शेष कॉलोनियां में सुविधा क्षेत्र यथासंभव 40 प्रतिशत तक रखा जायेगा एवं आन्तरिक सड़को की चौड़ाई लगभग 30 फीट रखी जायेगी। यदि मौके पर सड़को की चौड़ाई 30 फीट

कम है तो सड़क की चौड़ाई 30 फीट रखते हुए शेष भूमि का आवंटन किया जायेगा।

- (iii) योजना में सुविधा क्षेत्र एवं सार्वजनिक सड़कों पर किये गये निर्माण का किसी भी स्थिति में आवंटन/नियमन नहीं किया जा सकेगा।
- (iv) मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान की सड़कों का समायोजन निर्धारित चौड़ाई रखते हुए किया जाएगा।
- (v) मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में ऐसी कॉलोनियों का भिन्न भू-उपयोग होने पर निर्धारित प्रक्रिया अपनाकर जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन करवाकर आवंटन किया जा सकेगा।
- (vi) सीलिंग कानून के अन्तर्गत आने वाली ऐसी भूमियां जिनका विवाद न्यायालय में निर्णित हो चुका है और कहीं किसी उच्चतर न्यायालय में अपील लम्बित नहीं है, तो ऐसी भूमियां भले ही पूर्व जागीरदार/राजा-महाराजाओं की खातेदारी हो अथवा सिवायचक खाते में हो तो उनके आवंटन/नियमन की कार्यवाही की जा सकती है। यदि सिवायचक खाते में ऐसी भूमि जो सीलिंग में अर्जित है और उस पर निर्माण होकर आबादी विकसित हो चुकी है तो इस आदेश के तहत उसका आवंटन/नियमन किया जायेगा। यदि पूर्व जागीरदार/राजा-महाराजा के हक में फैसला होने के कारण वह पूर्व जागीरदार/राजा-महाराजा की खातेदारी में दर्ज है, तो धारा 90-ए (8) के तहत कार्यवाही करते हुये भूखण्डों का आवंटन/नियमन किया जायेगा।
- (vii) सीलिंग कानून से प्रभावित ऐसी भूमियां जिन पर माननीय उच्च न्यायालय में या राजस्व न्यायालय में प्रकरण, राज्य सरकार द्वारा रिट याचिका या अपील प्रस्तुत करने के कारण लम्बित है लेकिन वहां पर आवासीय कॉलोनी विकसित हो चुकी है के संबंध में—
सीलिंग कानून से प्रभावित भूमि के किसी भाग में जहां पर कॉलोनी विकसित हो चुकी है तो उस भाग का सर्वे करवा कर उसे गूगल मानचित्र सहित प्रकरण का विवरण नगरीय विकास विभाग में प्रस्तुत किया जावे ताकि इस आधार पर राज्य सरकार द्वारा प्रस्तुत रिट याचिका अथवा अपील की संशोधित कर उस कॉलोनी के क्षेत्र विशेष के संबंध में विद्वा करने की कार्यवाही राजस्व विभाग से करवाई जा सके।
ऐसी कार्यवाही विद्वा होने के पश्चात् संबंधित भूमि पूर्व राजा-महाराजा/जागीरदार के पक्ष में खातेदारी में निहित हो जायेगी जिसके पश्चात् भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-ए(8) के अन्तर्गत कार्यवाही स्वतः ही की जा सकेगी। अतः ऐसे प्रकरणों को प्राथमिकता के आधार पर विभाग में प्रस्तुत किया जावें।
- (viii) भूखण्डधारी/आवास धारक को आवंटन/नियमन उनके द्वारा धारित भूखण्ड/आवास के संबंध में प्रस्तुत दस्तावेज यथा— (i) पंजीकृत/अपंजीकृत दस्तावेज, (ii) नगरीय निकायों/सरकारी विभाग का उस पत्ते पर नोटिस। (iii) उस पत्ते पर पुराना डाक पत्र/बिजली/पानी के बिल एवं अन्य दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने पर सुसंगत कब्जों/निर्माण के आधार पर भूखण्ड का आवंटन/नियमन किया जा सकेगा।
- (ix) कृषि भूमि पर विकसित हो चुकी कॉलोनियों में राजकीय भूमि सम्मिलित होने पर राजकीय भूमि पर स्थित भूखण्डों की राशि राजकीय भूमि की दर से देय होगी अथवा राजकीय भूमि चिन्हित नहीं होने पर राजकीय भूमि की राशि सभी भूखण्डधारियों से समान अनुपात में अतिरिक्त वसूल की जायेगी।

- (x) राजकीय भूमि पर बसी कॉलोनीयों एवं ऐसी कॉलोनीयों जिनमें राजकीय भूमि सम्मिलित है आवंटन/नियमन हेतु ले-आउट प्लान/पी.टी.सर्वे पूर्व में ही स्वीकृत कर पट्टे दिए गए हैं उनमें शेष भूखण्डों के पट्टे पूर्व के स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार ही दिए जाएंगे।

3. राजकीय भूमि के आवंटन/नियमन हेतु निर्णय का स्तर :-

- (i) ऐसी कॉलोनीयों में अधिकतम 300 वर्गमीटर तक के भूखण्डों का आवंटन/नियमन स्थानीय स्तर पर एवं अपवाद स्वरूप 300 वर्ग.मी से अधिक का आवंटन/नियमन आवश्यक हो तो राज्य सरकार की स्वीकृति उपरान्त किया जा सकेगा।
- (ii) बसी हुयी कॉलोनीयों में 50 प्रतिशत से अधिक भूखण्डों का निर्माण होने पर ही स्थानीय स्तर पर आवंटन/नियमन किया जा सकेगा। 50 प्रतिशत से कम निर्माण होने पर राज्य सरकार स्वीकृति उपरान्त आवंटन/नियमन किया जा सकेगा।
- (iii) अवाप्तशुदा भूमि का आवंटन/नियमन उसी निकाय द्वारा किया जायेगा जिसके द्वारा भूमि अवाप्त/अर्जन की गई है। आवासन मण्डल की अवाप्तशुदा भूमि का आवंटन/नियमन जिस शहर में प्राधिकरण/न्यास कार्यरत है, उनके द्वारा किया जायेगा। जहां प्राधिकरण/न्यास कार्यरत नहीं है, वहां स्थानीय निकाय द्वारा किया जायेगा। अधिनियमों/नियमों में संशोधन के पश्चात् आवासन मण्डल स्वयं के द्वारा आवंटन/नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी।
- (iv) निजी कृषि भूमि की योजना के कुल क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत से अधिक राजकीय भूमि होने पर राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त करके ही योजना में राजकीय भूमि सम्मिलित की जा सकेगी।
- (v) माउन्ट आबू, पुष्कर, नाथद्वारा, जैसलमेर एवं अन्य कोई क्षेत्र जो राज्य सरकार द्वारा निषेध क्षेत्र घोषित किया जाता है तो ऐसे किसी क्षेत्र के आवंटन/नियमन के सभी मामले राज्य सरकार से पूर्वानुमति लेकर निस्तारित किये जायेंगे।
- (vi) किसी प्रकरण में निर्धारित मापदण्डों का शिथिलन, यदि नगरीय निकाय की राय में आवश्यक है तो तत्संबंधी प्रस्ताव के साथ पूर्ण औचित्य सहित अवगत कराते हुए राज्य सरकार की अनुमति हेतु प्रेषित किया जा सकता है। राज्य सरकार स्वप्रेरणा से भी किसी बिन्दु पर शिथिलन संबंधी निर्देश दे सकेगी।

4. राजकीय भूमि आवंटन की दरें :-

- (i) आवासीय हेतु :-

क्र.सं.	क्षेत्रफल	दर
1.	300 वर्गमीटर तक के भूखण्ड एवं कॉलोनी में राजकीय भूमि होने पर	आरक्षित दर/डी.एल.सी. दर (आवासीय) में से जो भी कम हो उसका 10 प्रतिशत।

5. लीज राशि :-

लीज राशि आवासीय आरक्षित दर की 2.5 प्रतिशत गैर व्यावसायिक में एवं 5 प्रतिशत व्यावसायिक में देय होगी।

6. पट्टा विलेख :-

ऐसी कॉलोणियों के भूखण्डों का आवंटन/नियमन नगरीय भूमि निष्पादन नियम, 1974 के अन्तर्गत किया जाएगा एवं 10 वर्ष की एक मुश्त लीज लेकर फ्री-होल्ड पट्टे दिये जा सकेंगे।


7. निम्नांकित श्रेणी की भूमियों का आवंटन/नियमन इन आदेशों के तहत नहीं किया जा सकेगा :-

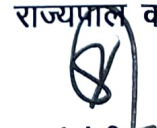
- (i) ऐसी भूमि जो मंदिर माफी, देवस्थान विभाग या सार्वजनिक ट्रस्ट या किसी धार्मिक एवं चैरिटेबल संस्थान अथवा वक्फ की है।
- (ii) रेलवे बाउण्ड्री की सीमा के अन्तर्गत भूमि
- (iii) नदी, नाले, बहाव क्षेत्र, बहाव क्षेत्र, डूब क्षेत्र अथवा जलीय निकाय (Water Body) में आने वाली भूमि।
- (iv) राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग की निर्धारित सीमा के अन्तर्गत भूमि, परन्तु नगरीय क्षेत्र में स्थित राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्गों के बाईपास निर्मित होने पर ऐसे उच्च मार्गों का अरबन रोड की श्रेणी में मानते हुये विद्यमान निर्माणों के दृष्टिगत रखते हुये निकायों द्वारा मार्गाधिकार का पुनर्निर्धारण, यदि पूर्व में नहीं किया गया है, किया जाकर ऐसे निर्माणों के ले-आउट प्लान के मानदण्डों से पृथक करते हुये आवंटन/नियमन कर पट्टे दिये जावेंगे। आवंटन/नियमन की दर निजी भूमि होने पर, निजी भूमि हेतु निर्धारित दर एवं राजकीय भूमि होने पर बिन्दु सं. 4 पर निर्धारित दर पर ली जावेगी।
- (v) जो भूमि केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के किसी कानून के अन्तर्गत आवासीय/व्यवसायिक आदि गतिविधियों के लिये प्रतिबंधित की हुई हो।
- (vi) जो भूमि वन विभाग या केन्द्र सरकार के किसी विभाग/उपक्रम के खाते में दर्ज हो।
- (vii) ऐसी भूमि जो माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा अब्दुल रहमान प्रकरण में पारित आदेश तथा माननीय उच्च/उच्चतम न्यायालय द्वारा अन्य समान प्रवृत्ति के प्रकरणों में जारी निर्देशों के अन्तर्गत निषिद्ध की हुई है।

8. निम्नांकित श्रेणी की भूमियों का आवंटन/नियमन इस आदेश के तहत नहीं किया जाकर अन्य नीति के अन्तर्गत किया जा सकेगा :-

- (i) नजूल भूमियों पर बसी आबादी, जो निकाय को नहीं मिली है।
- (ii) गैर मुमकीन आबादी (अकृषि) भूमि जो संबंधित निकाय के नाम दर्ज है जिसके वैधानिक दस्तावेज भूखण्डधारी के पास उपलब्ध है। (69-ए की श्रेणी वाली भूमियां)
- (iii) राजकीय भूमि पर बसी हुई चिन्हित/सर्वेक्षित (अधिसूचित) कच्ची बस्तियां।


9. यह आदेश केवल नगर विकास, आवासन एवं स्थानीय निकाय विभाग के अधीन निकायों जैसे पालिकाएँ/परिषद/निगम, प्राधिकरण, न्यास व राजस्थान आवासन मण्डल की भूमियों पर लागू होगा।


(डॉ. जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

राज्यपाल की आज्ञा से,

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. उप सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान।
3. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, स्वायत्त शासन एवं आवासन विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
6. समस्त संभागीय आयुक्त, राजस्थान।
7. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
9. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/ विकास प्राधिकरण।
10. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
11. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
12. आयुक्त/अधिशाली अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
13. सचिव, नगरीय विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
14. प्रेक्षक, समस्त संभाग।
15. सुरक्षित पत्रावली।


(मनीष चौधरी)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम