

आदेश

कृषि भूमि/गैर कृषि भूमि की कॉलोनियों, निकाय की योजनाओं, कच्ची बस्तियों व अन्य प्रकरणों के पट्टे देने के संबंध में निकायों द्वारा मार्गदर्शन चाहे जाने पर निम्न आदेश जारी किये जाते हैं :-

(अ) कृषि भूमि (90-ए) के संबंध में :-

1. सहखातेदारी कृषि भूमि पर दिनांक 31.12.2021 से पूर्व सृजित/विकसित भूखण्डों के पट्टे देने के संबंध में- जिस सह-खातेदारी कृषि भूमि के भूखण्डों का निर्माण/सृजन होकर अकृषि उपयोग दिनांक 31.12.2021 से पूर्व हो गया है तो धारा 90-ए (8) के अंतर्गत स्वप्रेरणा से सभी सह-खातेदार/हितधारियों को नोटिस देते हुए खातेदारी अधिकार पर्यावसित किए जाएंगे। सुओ-मोटो सर्वे करा कर काबिज भूखण्डधारियों को पट्टे दिए जा सकेंगे।

यदि सह-खातेदारी भूमि के एक भाग/हिस्से का ही अकृषि उपयोग हुआ है एवं शेष हिस्से में कृषि हो रही है तो सिर्फ अकृषि भाग की 90-ए(8) की कार्यवाही की जा सकेगी।

2. जिन कॉलोनियों की पूर्व में 90-बी/90-ए होकर ले-आउट प्लान स्वीकृत है मगर लिंक दस्तावेज का अभाव/खसरा नम्बरों में भिन्नता या विक्रेता की त्रुटी है उनमें पट्टे देने के संबंध में:-

चूंकि ऐसी भूमि संबंधित निकाय के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज हो चुकी है। अतः उनमें निम्न प्रकार कार्यवाही कर पट्टे दिये की जावें -

- (vii) मौके पर काबिज भूखण्डधारी के प्रकरणों में 07 दिवस की आपत्तियां आमंत्रित कर पट्टे दिए जा सकेंगे।
- (viii) जहां ले-आउट प्लान/पी.टी. सर्वे पूर्व में स्वीकृत है एवं भूमि निकाय के नाम दर्ज है। ऐसी भूमियों पर दस्तावेजों के खसरा नं. एवं मौके के खसरों में भिन्नता है, वहां आंतरिक खसरा नम्बर सुपर इम्पोज करना अपेक्षित नहीं है।
- (ix) जिन भूखण्डधारियों के पास स्वामित्व का कोई पंजीकृत/अपंजीकृत दस्तावेज नहीं है या स्वामित्व से अधिक भूमि है उनसे राजकीय भूमि की दर आरक्षित दर/डीएलसी दर में से जो भी कम हो उसका 10 प्रतिशत राशि लेकर पट्टे दिए जा सकेंगे।

3. जिन कोलोनियों की 90-ए(8) होना शेष है और खातेदार ने विक्रय नहीं किया है वहां पट्टे देने के संबंध में :-

कृषि भूमि की ऐसी कोलोनियों जिनका दिनांक 31.12.2021 से पूर्व भूखण्डों का निर्माण/सृजन कर गैर-कृषि उपयोग कर लिया है, तो धारा 90-ए (8) के अंतर्गत सुओ-मोटो कार्यवाही कर खातेदार को नोटिस जारी किया जाएगा एवं सार्वजनिक सूचना प्रकाशित की जाएगी। खातेदारी अधिकार पर्यावसित करने की सुओ-मोटो कार्यवाही करते हुए 90-ए(8) के अंतर्गत आदेश पारित किए जाएंगे। (केवल न्यायालय के स्थगन के प्रकरणों को छोड़कर)। साथ ही सर्वे कराकर सघन आबादी वाली कोलोनियों (60 प्रतिशत भूखण्डों का निर्माण) उनकी आन्तरिक सड़को की न्यूनतम चौड़ाई 20 फीट रखी जा सकेगी। अन्य कालोनियों में आन्तरिक सड़को की चौड़ाई न्यूनतम 30 फीट रखी जाकर सर्वे/बसावट के अनुसार पट्टे दिये जा सकेंगे।

4. गैर खातेदारी भूमि की 90-ए(8) की कार्यवाही कर पट्टे देने के संबंध में :-

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम 2012 में अधिसूचना दिनांक 10.5.2022 द्वारा संशोधन कर नियम 3 में निषेद्ध भूमियों में से क्रम संख्या vii पर अंकित गैर खातेदारी भूमि को विलोपित कर दिया गया है। जिससे अब गैर खातेदारी कृषि भूमि की भी धारा 90-ए की कार्यवाही हो सकेगी।

अधिसूचना दिनांक 29.10.2021 व 10.12.2021 के अनुसार शुल्क एवं गैर खातेदारी कृषि भूमि के सम्पूर्ण क्षेत्रफल पर कृषि भूमि की डीएलसी दर की 30 प्रतिशत राशि अतिरिक्त रूप से सभी भूखण्डधारियों से समानुपात में लेकर पट्टे दिए जा सकेंगे।

5. रूपान्तरण नियम, 1981 के अन्तर्गत पूर्ण/आंशिक राशि जमा होने पर पट्टे देने एवं नामांतरण के संबंध में -

रूपान्तरण नियम, 1981 के अंतर्गत जिन प्रकरणों में राशि पूर्ण/आंशिक रूप से जमा है, उनमें निम्नानुसार कार्यवाही की जावे :-

- ले-आउट प्लान स्वीकृत है एवं तत्समय की दर से सम्पूर्ण रूपान्तरण शुल्क व सम्पूर्ण विकास शुल्क जमा है तो अब प्रीमियम राशि व विकास शुल्क देय नहीं होगा। तत्समय के रूपान्तरण शुल्क की चार गुणा राशि को आरक्षित दर मानते हुये एकमुश्त लीज राशि देय होगी।
- तत्समय की दर से भूखण्ड की आंशिक राशि जमा है तो अब अभियान में प्रभावी दरों से राशि व लीज लेकर पट्टे दिए जावें। पूर्व में जमा करायी गई राशि को समायोजित किया जायेगा।
- उपरोक्त(i) व (ii) के अंतर्गत भूमि संबंधित निकाय के नाम दर्ज नहीं है तो धारा 90-ए(8) की कार्यवाही कर भूमि निकाय के नाम दर्ज करवाई जाएगी।

(ब) कच्ची बस्ती को Denotified करने के संबंध में :-

स्वायत्त शासन विभाग के आदेश क्रमांक प.8(ग)()नियम/डीएलबी/21/67359 दिनांक 04.08.2021 द्वारा सर्वेक्षित/चिन्हित कच्ची बस्ती की सूची से पृथक (अनाधिसूचित/Denotified) करने के लिए स्थानीय एम्पावर्ड कमेटी को अधिकृत किया गया है तथा इन आदेशों की प्रतिलिपि प्राधिकरण/न्यासों को भी प्रेषित की गई है। अतः प्राधिकरणों/न्यासों द्वारा भी उक्त आदेशों के अनुसार कच्ची बस्तियों को सर्वेक्षित/चिन्हित की सूची से पृथक करने (अनाधिसूचित/Denotified) की कार्यवाही स्थानीय एम्पावर्ड समिति के माध्यम से की जा सकेगी।

ऐसी डी-नोटिफाईड कच्ची बस्तियों में भूखण्डों के पट्टे आदेश दिनांक 01.07.2022 के अनुसार राजकीय भूमि की दर से दिये जा सकेंगे।

(स) निकाय योजनाओं में भूखण्डों के पट्टे देने के संबंध में :-

1. भूखण्ड जिन पर आवास निर्मित है-

निकायों द्वारा लॉटरी से आवंटित भूखण्ड जिनमें मूल राशि पूर्ण जमा नहीं है एवं मौके पर भूखण्डों का निर्माण होकर रहवास है, तो अभियान अवधि में शेष राशि वर्तमान आरक्षित दर से ली जावे उदाहरण स्वरूप वर्ष 1990 में 200 वर्ग मीटर भूखण्ड की मूल राशि 1000 प्रति वर्ग मीटर की दर से देय 2 लाख के स्थान पर 1.5 लाख (75 प्रतिशत) जमा कराई है तथा 25 प्रतिशत राशि शेष है और तो वर्तमान आरक्षित दर 5000 प्रति वर्ग मीटर है तो शेष 25 प्रतिशत राशि $200 \times 5000 \approx 10$ लाख का 25 प्रतिशत अर्थात् 2.5 लाख लेकर स्थानीय स्तर पर भूखण्डों को बहाल कर पट्टे दिये जावे।

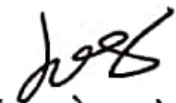
2. अन्य प्रकार के भूखण्ड -

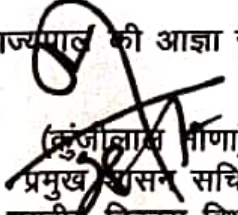
नगरीय भूमि निष्पादन नियमन, 1974 के नियम 17(5) में दिनांक 04.01.2021 को किये गये संशोधन के अनुसार आवंटन पत्र/मांग पत्र की सूचना की दिनांक से 120 दिवस में राशि जमा नहीं होने पर आवंटन स्वतः ही निरस्त होने का प्रावधान है। आवंटन की दिनांक से एक वर्ष तक न्यास अध्यक्ष, दो वर्ष तक न्यास एवं इसके पश्चात् राज्य सरकार को निरस्त आवंटन को 9 प्रतिशत वार्षिक ब्याज व बकाया राशि व उस पर क्रमशः 5, 10 व 15 प्रतिशत पैसेन्टी लेकर बहाल करने का प्रावधान है। अतः ऐसे स्वतः निरस्त हो चुके भूखण्डों में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावे-

- (i) दिनांक 31.12.2019 से पूर्व लॉटरी से आवंटित भूखण्ड (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/एमआईजी-ए आय वर्ग के भूखण्डों को छोड़ते हुये), जिनमें पूर्ण राशि जमा नहीं होने से निरस्त हो चुके हैं ऐसे भूखण्डों का पुनः आवंटन/निलामी से विक्रय किया जावे।
- (ii) दिनांक 31.12.2019 के बाद लॉटरी से आवंटित किये गये भूखण्ड (ईडब्ल्यूएस/एलआईजी/एमआईजी-ए आय वर्ग के भूखण्डों को छोड़ते हुये) जिनकी पूर्ण राशि जमा नहीं है, उनमें नियमानुसार शेष राशि पर ब्याज व पैसेन्टी लेकर स्थानीय स्तर पर भूखण्डों का आवंटन बहाल किया जाये।

(द) अन्य बिन्दु :-

1. मूल पट्टा/दस्तावेज गुम होने पर पट्टा देने के संबंध में :- किसी आवेदक का यदि मूल पट्टा/स्वामित्व के दस्तावेज गुम हो गये हैं, मौके पर आवेदक का रहवास है तो निम्नानुसार कार्यवाही कर पट्टे दिये जा सकेंगे।
 - गुम हुये पट्टे/दस्तावेज की पुलिस थाने में गुमशुदा रिपोर्ट आवेदक द्वारा दर्ज करवाई जावे।
 - गुमशुदा दस्तावेज अथवा उपलब्ध नहीं होने वाले दस्तावेजों के संबंध में आवेदक से समस्त जिम्मेदारी का शपथ-पत्र प्राप्त किया जावे।
 - गुमशुदा दस्तावेज यदि पंजीयन कराये गये हैं तो उप-पंजीयन कार्यालय से सत्य प्रति मंगवाना। यदि स्वामित्व के दस्तावेज पंजीकृत नहीं है तो निष्पादनकर्ता संस्था/व्यक्ति से भी जानकारी प्राप्त कि जावे।
 - आमजन से 7 दिवस की आपत्तियां आमंत्रित कि जावे।
2. भूखण्डों का क्षेत्रफल वर्गमीटर में ही अंकित करने के संबंध में :- अधिकांश भू-राजस्व रिकॉर्ड मैट्रिक (एम.के.एस.) प्रणाली हैक्टेयर/वर्गमीटर में किया जा चुका है। निकायों द्वारा अभी भी भूखण्डों/भूमि के क्षेत्रफल में बीघा, बिसवा, बिस्वान्शि, एकड़, वर्गगज, वर्गफुट, फुट/इन्च, गद्दे में भूखण्ड/भूमि का क्षेत्रफल, माप व दरों का तुलनात्मक विवरण प्रस्तुत किया जाता है। अतः सभी प्रकरणों में भूखण्ड/भूमि का क्षेत्रफल दरें व दरों का विश्लेषण वर्गमीटर/हैक्टेयर में किया जावे। अन्य प्रणाली में क्षेत्रफल को ब्रेकिट में अंकित किया जा सकता है। साथ ही स्थानीय स्तर पर जो शक्तियां वर्गगज में दी गई हैं उन्हें वर्गमीटर में ही माना जावे।


(डा. जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

राज्यपाल की आज्ञा से,

(कुंजीलाल शीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. संभागीय आयुक्त, समस्त राजस्थान।
10. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
11. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
12. आयुक्त/अधिशायी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
13. सचिव, नगरीय विकास विभाग, समस्त राजस्थान।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
15. रक्षित पत्रावली।



संयुक्त शासन सचिव-प्रथम