(449)

(96)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक एफ.3(54)नविवि/3/2011 पार्ट

जयपुर, दिनांक 29 DEC 2012

आदेश

मंत्रीमण्डल सचिवालय की आज्ञा क्रमांक प.5(1) मंम/2009 दिनांक 26.04.11 द्वारा गठित एवं आदेश दिनांक 23.12.2011 से पुर्नगठित एवं आदेश दिनांक 01.11.2012 से *"प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012"* से सम्बन्धित बिन्दुओं पर निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत मंत्रीमण्डल एम्पावर्ड समिति की षष्ठम बैठक में लिए गए निर्णयों के अनुसरण में निम्नांकित आदेश प्रसारित किए जाते हैं :–

1. **नगरीय क्षेत्रों के विस्तार के कारण कृषि भूमि पर कुओं के पास बने आवासों के नियमन के संबंध में :–**

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012 की समीक्षा के दौरान यह अवगत कराया गया है कि जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यासों एवं नगर पालिका संस्थाओं के क्षेत्र विस्तार के कारण परिधीय क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि भी नगरीय क्षेत्र में शामिल हो गई है और ऐसी कृषि भूमि में स्थित कुओं पर खेती करने वाले व्यक्ति सपरिवार एक लम्बे अर्से से अपनी खातेदारी की जमीन पर आवास बनाकर रह रहे है। उक्त कुओं के पास बने आवासों का पट्टा संबंधित व्यक्तियों द्वारा चाहा जा रहा है।

इस संबंध में मंत्रिमंण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त निम्नांनुसार निर्णय लिया गया :–

1. प्रति कुआ निर्मित क्षेत्रफल पर अधिकतम एक एकड़ तक (4000 वर्गमीटर) नियमन किया जावें।
2. एक एकड़ से अधिक क्षेत्रफल होने पर राज्य सरकार की पुर्वानुमति आवश्यक होगी।
3. ऐसी भूमि के नियमन कराये जाने पर निर्धारित प्रीमियम शुल्क देय होगा। भविष्य में जब कभी विकास कार्य कराया जावेगा तो बाहय विकास शुल्क जमा कराया जायेगा, इस आशय की आवेदक को अण्डरटंकिंग देनी होगी और यदि नियमित भूमि का बेचान किया जाता है तो बाहय विकास शुल्क जमा कराया जावेगा। ऐसी शर्त का इन्द्राज पटटें में किया जावेगा।

2. **नगरीय क्षेत्रों में गैर खातेदारी भूमि पर आवासीय भूखण्डों का नियमन के संबंध में।**

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012 की समीक्षा के दौरान यह अवगत कराया गया है कि नगरीय क्षेत्रों में गैर खातेदारी की भूमि पर भी कॉलोनियां विकसित हो चुकी है। नियमों के अनुसार गैर खातेदारी की कृषि भूमि पर गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा नहीं दी जा सकती हैं। गैर खातेदारी भूमियों पर धारा 90–ए के नियमों के अन्तर्गत नियमन संभव नहीं होने से इन पर स्थित आवासीय भूखण्डों का नियमन सामान्य प्रीमियन दर के आधार पर संभव नहीं है।

अतः इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त निर्णय किया गया है कि गैर खातेदारी भूमियो पर बने आवासों का नियमन सरकारी भूमि मानते हुए और दिनांक 21.09.12 के विभागीय आदेशों के द्वारा निर्धारित राजकीय भूमि के नियमन की दरों पर राशि वसूल कर किया जा सकेगा लेकिन यह नियमन प्रतिबन्धित श्रेणी की भूमियों को छोड़कर शेष भूखण्डों का ही किया जा सकेगा।

3. <u>दिनांक 17.06.99 के पश्चात बनी कॉलानियों में भू-उपयोग परिवर्तन की राज्य सरकार की शक्तियों का प्रत्यायोजन किये जाने के संबंध में।</u>

मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की पांचवी बठक के निर्णयानुसार दिनांक 17.06.99 के पश्चात की कॉलोनियों में दिनांक 02.05.12 के पूर्व आवेदित प्रकरणों में प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की शक्तियां निकाय स्तर पर गठित एम्पावर्ड समिति को दी जा चुकी है। अभियान के दौरान नगरीय निकायों द्वारा यह मांग की जा रही है कि 17.06.99 के पश्चात की विकसित आवासीय कॉलोनियों के मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन की राज्य सरकार की शक्तियां भी निकाय स्तर पर गठित एम्पावर्ड समिति को दी जावे।

इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त लिये गये निर्णयानुसार ऐसी कॉलोनियों, जहां 50 प्रतिशत निर्माण हो चुका है, के केवल निर्मित भूखण्डों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन की राज्य सरकार की शक्तियां निकाय स्तर पर गठित एम्पावर्ड समिति को दी गई है और इनसे भिन्न शेष प्रकरण राज्य सरकार को भेजें जायेंगें।

अतः इस विषय में पूर्व में जारी विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 06.12.2012 के बिन्दु संख्या-5 पर प्रसारित निर्देशों को तदनुसार संशोधित माना जावें।

4. <u>वाणिज्यिक भूखण्डों के नियमन के संबंधों में</u>

प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान कृषि भूमि पर वाणिज्यिक/व्यवसायिक भूखण्डों के नियमन की प्रगति नहीं हो रही है। कई मामलों में आवासीय भूखण्डों के भूखण्डधारियों द्वारा विभाजन कर वाणिज्यिक भूखण्ड/दुकाने बना ली गयी है तथा निर्मित दुकानों में सैट-बैक छोड़े बिना निर्माण पाया जाता है।

इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त लिये गये निर्णयानुसार मास्टर प्लान में जहां वाणिज्यिक उपयोग या मिश्रित उपयोग बताया गया है तथा 80 फीट व इससे अधिक चौडी सड़क है वहां कृषि भूमि पर निर्मित दुकानों का नियमन यदि छोटे-छोटे वाणिज्यिक भूखण्ड हो (दुकानों आदि के लिए) जो बडे भूखण्ड का भाग है को उस बडें भूखण्ड को उपविभाजित करते हुए नियमन किया जावें।

समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि छोटे वाणिज्यिक भूखण्डों के नियमन हेतु पृथक से विशेष विनियम तैयार किये जाने हेतु सलाहकार नगरीय विकास विभाग, मुख्य नगर नियोजक, निदेशक नगर आयोजना जयपुर विकास प्राधिकरण तथा वरिष्ठ नगर नियोजक नगरीय विकास विभाग की समिति गठित की जावे। उक्त समिति एक सप्ताह में उक्त विनियम तैयार कर राज्य सरकार को प्रस्तुत करेंगी। समिति की रिपोर्ट पर अंतिम निर्णय माननीय मंत्री नगरीय विकास विभाग द्वारा लिया जावेगा।

5. पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान में संशोधन।

प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान अवगत कराया गया है कि पूर्व में ले–आउट प्लान अनुमोदित किये गये थे उनमें अब मौके की स्थिति के अनुसार अंतर आ गया है। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्देशों के अनुसार सुविधा क्षेत्रों के लिए आरक्षित की गई भूमि का अन्य कार्य में नियमन/आवंटन नहीं किया जा सकता। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्देशों की पालना करते हुए आवासीय भूखण्डों के नियमन के लिए पूर्व अनुमोदित ले–आउट प्लान में संशोधन में आवश्यकता होने पर नगर निकाय स्तर पर भी कार्यवाही संपन्न हो तो कार्य में गति आयेगी।

इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त निर्णय किया गया है कि अनुमोदित योजनाऐं, जिनमें न्यूनतम 50 प्रतिशत निर्माण हो चुका है, में सुविधा क्षेत्र एवं सड़कों को यथावत् रखते हुए ले–आउट प्लान नगर निकाय स्तर पर संशोधित किये जा सकेंगे।

नगर निगम, जयपुर बनाम लेखराज सोनी के प्रकरण में माननीय सर्वोच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्देशों के क्रम में जयपुर रीजन के प्रकरणों में सैक्टर प्लान की ऐसी सड़के जिनका 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों के भूखण्डो पर भवन निर्माण हो जाने के कारण मौके पर बनाया जाना संभव नहीं है, उन सैक्टर सड़कों को व्यवहारिक दृष्टिकोण अपनाते हुए ले–आउट प्लान में संशोधन करने हेतु मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण को अधिकृत किया गया।

6. अजमेर शहर के राजस्व ग्राम थोक तेलियान, थोक मालियान प्रथम, द्वितीय, तृतीय की जमाबन्दी/राजस्व रिकार्ड के अभाव में भूखण्डों के नियमन की समस्या का समाधान

तहसील अजमेर के राजस्व ग्राम थोक तेलियान, थोक मालियान प्रथम, द्वितीय, तृतीय की अन्तिम जमाबन्दी क्रमशः सम्वत 2022–2025 व 2020–2023 के बाद रोटेशन जमाबन्दी नही बनी है जमाबन्दियों फटकर जीर्ण–शीर्ण हो गई है तथा खाते की नकले नही मिल रही है। जिससे आवेदकों को भूखण्डो के नियमन की कार्यवाही करने में कठिनाई आ रही है।

इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा विचार विमर्श के उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिये गये :–

1. अजमेर शहर के राजस्व ग्राम थोक तेलियान और थोक मालियान प्रथम, द्वितीय एवं तृतीय में ऐसी सिवायचक भूमि जिन पर गलत तरीके से खातेदारी प्रदान करना बताया गया है की सूची संभागीय आयुक्त अजमेर के कार्यालय से प्राप्त कर सिवायचक भूमि मानते हुए निर्धारित की गयी दरों पर नियमन की कार्यवाही नगर विकास न्यास, अजमेर द्वारा की जावें।
2. प्रतिबन्धित भूमि यथा नदी, नाला, तालाब, मांफी मंदिर, जल प्रवाह क्षेत्र आदि की भूमियों का नियमन नहीं किया जावें।
3. यदि कोई भूखण्डधारी अभिलेख के आधार पर यह प्रमाणित करता है कि भूमि निजी खातेदारी की है तो उसका नियमन सामान्य दर पर किया जायेगा।
4. उपरोक्त भूमियों के सम्बन्ध में 90–ए की कार्यवाही करने हेतु एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र में भूमियों का विस्तृत वितरण देकर स्वामित्व बाबत् आपत्तियां आमंत्रित की जावे।

98

7. पूर्व में किसी समय बाढ़ग्रस्त रहे हुए किन्तु जल–प्रवाह अथवा जल–भराव के बाहर के क्षेत्र में कृषि भूमि पर भूखण्डों के नियमन बाबत्।

प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान यह अवगत हुआ है कि पहले कभी 20–30 वर्ष पूर्व किसी क्षेत्र में बाढ़ आई थी, किन्तु ऐसे क्षेत्र में सामान्य तौर पर ना तो वर्षा जल का प्रवाह है और ना ही जल भराव वहां पर होता है। ऐसी भूमि के क्षेत्र में आवासीय कॉलोनियां काफी अर्से से बसी हुई है। पहले कभी बाढ़ आने के कारण ऐसे क्षेत्र में आवासीय कॉलोनी का नियमन करने में संबंधित अधिकारी संशय की स्थिति में है क्योंकि जल प्रवाह एवं जल भराव क्षेत्र पर भूखण्डों का नियमन माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशों के दृष्टिगत नहीं किया जा सकता।

इस संबंध में मंत्रिमण्डल एम्पावर्ड समिति द्वारा प्रकरण पर विस्तृत चर्चा उपरान्त निर्णय लिया गया है कि स्थानीय निकाय द्वारा स्वयं के स्तर पर यह सुनिश्चित कर लिया जावें कि कच्ची बस्ती जिस भूमि पर बसी हुयी है वह यदि जल–प्रवाह क्षेत्र एवं जल–भराव क्षेत्र में नहीं है और जहां 20–25 साल पहले असामान्य परिस्थितियों में बाढ़ आई थी लेकिन उसकी पुनर्रावृत्ति नहीं हुई है, तो ऐसी भूमि पर कच्ची बस्ती का नियमन किया जा सकता है।

अतः सभी संबंधित को निर्देशित किया जाता है कि उपरोक्त वर्णित निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान सरकार जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग/उद्योग/ऊर्जा, राज. जयपुर।
3. विशिष्ट सहायक, माननीय राज्य मंत्री, गृह एवं यातायात, राजस्थान सरकार।
4. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान सरकार जयपुर।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग/ राजस्व विभाग।
6. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
7. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
8. समस्त संभागीय आयुक्त, राजस्थान।
9. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
10. आयुक्त/सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
11. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उपरोक्त आदेश संबंधित स्थानीय निकायों को प्रेषित किए जाने एवं विभागीय वेबसाईट पर भी प्रदर्शित किए जाने हेतु।
12. मुख्य नगर नियोजक, निदेशालय नगर नियोजन, राजस्थान, जयपुर।
13. समस्त महापौर, नगर निगम/समस्त सभापति, नगर परिषद/समस्त अध्यक्ष, नगरपालिका राजस्थान।
14. समस्त अध्यक्ष, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
15. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
16. समस्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम/समस्त आयुक्त, नगर परिषद/समस्त अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका राजस्थान।
17. रक्षित पत्रावली।

(आर.के.पारीक)
शासन उप सचिव–द्वितीय

(376)