(8)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : पं. 5 (8) न.वि.वि./3/99

जयपुर, दिनांक : 26 मई, 2000

परिपत्र

विभिन्न जिला कलेक्टर्स द्वारा नये अधिनियम के तहत भूमि नियमन के मामलों में कुछ कठिनाइयां महसूस की जा रही है तथा इस संबंध में निरंतर राज्य सरकार से कुछ बिन्दुओं पर स्पष्ट दिशा-निर्देश दिये जाने का अनुरोध किया जा रहा है। विचार विमर्श कर इस सम्बन्ध में राज्य सरकार के स्तर से जारी परिपत्र क्रमांक पं. 5 (2) न.वि.वि./3/99 पार्ट दिनांक 27.9.99, क्रमांक पं. 3 (28) न.वि.वि./3/96 दिनांक 22.12.1999, क्रमांक पं. 5 (3) न.वि.वि./3/99 दिनांक 4.12.99, क्रमांक पं. 3 (28) न.वि.वि./3/96 दिनांक 22.2.2000 एवं क्रमांक पं. 5 (3) न.वि.वि./3/99 दिनांक 9.3.2000 में आंशिक संशोधन करते हुए निम्नानुसार बिन्दुवार निर्देश दिये जाते हैं :-

1. इस विभाग द्वारा जारी परिपत्र क्रमांक पं. 3 (28) न.वि.वि./3/96 दिनांक 22.12.99 के बिन्दु संख्या 5 में राजकीय भूमि जिसमें सिवायचक, गैर मुमकिन रास्ते, चारागाह तथा अन्य सभी प्रकार की राजकीय भूमि की दरें उस ज़ोन की नियमन दर का तीन गुणा राशि लेकर नियमन करने का उल्लेख है, को विलोपित किया जाता है। ऐसी राजकीय भूमि का नियमनदर उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 25 प्रतिशत राशि ली जाकर नियमन किया जावे।

2. ऐसे प्रकरण जिनमें संबंधित नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा अवाप्ति की कार्यवाही पूर्ण कर ली गई है तथा जिसमें अवार्ड के अनुसार मुआवजा राशि का चैक स्थानीय निकाय द्वारा जारी किया जाकर संबंधित खातेदार अथवा किसी सक्षम अदालत में जमा करवा दिया गया हो तो ऐसे प्रकरणों में राजकीय भूमि मानकर उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 25 प्रतिशत राशि नियमन शुल्क के रूप में लेकर नियमन किया जा सकेगा।

   यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि जिन प्रकरणों में अवार्ड जारी किया जा चुका है परन्तु मुआवजा भुगतान की राशि का चैक स्थानीय निकाय द्वारा खातेदार या सक्षम न्यायालय को जारी नहीं किया गया है, उन प्रकरणों में सामान्य नियमन दर लागू होगी।*

3. किसी स्थानीय निकाय की अवाप्तधीन योजना में यदि अवार्ड जारी होने के उपरांत संबंधित खातेदार द्वारा अवैधानिक रूप से भूखण्ड काटकर बेच दिये गये हैं तथा जिन पर निर्माण कार्य नहीं हुआ है, ऐसे भूखण्डों के बारे में नियमन के लिये संबंधित नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय निर्णय लेने में सक्षम होगी। सामान्य तौर पर ऐसे प्रकरणों में भूमि का कब्जा प्राप्त कर योजना की क्रियान्विति करनी चाहिये। लेकिन स्थानीय परिस्थितियों को देखते हुए यदि योजना की क्रियान्विति संभव नहीं हो तो ऐसे भूखण्डों का नियमन किया जाना ही उचित रहेगा। जहां तक नियमन दरों का संबंध है, बिन्दु संख्या 2 में इसे स्पष्ट किया जा चुका है।

* क्रमांक 3 (8) न.वि.वि./3/2001 दिनांक 12.7.2001 के द्वारा इस परिपत्र में संशोधन किया गया।

4. स्थानीय निकाय की योजनाएं जिनकी भूमि अवाप्तिशुदा है तथा जिनमें अवाप्ति की कार्यवाही अन्तिम रूप से पूर्ण नहीं हो, उनमें सामान्य नियमन [illegible] नियमन राशि ली जानी है, [illegible] प्रकरणों में नियमन किये जाने का निर्णय लिया जाता है, उनमें भूमि समर्पण संबंधी कार्यवाही की जावे।

5. योजना क्षेत्रों में जहां आंशिक/सघन रूप में नियमन हो चुके हैं, उन निर्माणों के मध्य कहीं-कहीं रिक्त भूखण्ड स्थित है, उनको क्षेत्र की वर्तमान स्थितियों के मध्यनजर आवासीय प्रयोजनार्थ/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन संबंधी कार्यवाही की जा सकेगी।

जो भूखण्ड मौके पर रिक्त है परन्तु योजना में अन्य प्रयोजनार्थ जैसे रोड, सार्वजनिक सुविधाओं के लिये योजना प्लान में अंकित है, उनको संबंधित स्थानीय निकाय/न्यास द्वारा निर्णय लिया जाकर अन्यत्र समीपीय क्षेत्र में नियमित/समायोजित किया जावेगा। नियमित किये जाने वाले भू[illegible] की राशि बिन्दु संख्या 1 के अनुसार ली जावेगी।

6. ऐसे प्रकरणों में राजस्थान विधियां संशोधन अधिनियम, 1999 के तहत खातेदारी अधिकारों के पर्यवसन (Termination) उपरांत भूमि संबंधित खातेदार/गृह निर्माण सहकारी समिति के सदस्य/अन्य व्यक्ति समिति द्वारा जारी दस्तावेजों के आधार पर या खातेदार द्वारा विक्रय इकरार आदि के अन्तर्गत किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित कर दी है तो अन्तिम हस्तांतरित के पक्ष में नियमन किया जा सकेगा।

किसी खातेदार/गृह निर्माण सहकारी समिति के खातेदारी अधिकार समाप्त होने के पश्चात् भूमि के निस्तारण संबंधी नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 10.7.99 के द्वारा राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (ख) के तहत खातेदारी अधिकारों का पर्यवसन संबंधित प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किया जावेगा तत्पश्चात् नगरीय भूमि का निष्पादन संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा किया जावेगा। यहां यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां पर नगर विकास न्यास स्थित है, उन शहरों में नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही यथा ले आउट प्लान स्वीकृत करना, पट्टा जारी करना, लीज राशि वसूल करना, पंजीयन आदि समस्त कार्यवाही नगर विकास न्यास द्वारा संपादित की जावेगी। जहां न्यास स्थित नहीं है, वहां संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा कार्यवाही की जावेगी।

यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि जिन नगरों में नगर विकास न्यास कार्यरत है, उनमें नगर परिषद्/निगम के अधिकार क्षेत्र में स्थित ऐसे भूखण्ड/भवनों का नियमन भी नगर विकास न्यास द्वारा किया जावेगा। ऐसे प्रकरणों में आवंटन/नियमन पत्र जारी करना, ले आउट प्लान स्वीकृत करना, लीज राशि वसूल करना व पंजीयन संबंधी कार्यवाही नगर विकास न्यास द्वारा ही की जावेगी। उसके उपरांत समस्त कार्यवाही जैसे भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति आदि संबंधित नगर परिषद्/निगम द्वारा की जावेगी।

शहरी क्षेत्र (भूखण्डों का उपविभाजन, पुनर्गठन एवं विभाजन) नियम 1975 के नियम [illegible]

E101

127

7. भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही संबंधित स्थानीय निकाय के द्वारा उनके विधिक प्रावधानों के अनुसार की जावेगी। यदि नगर विकास न्यास व नगर परिषद् मौजूद है, वहां पर उनके द्वारा अपने-अपने क्षेत्र के लिये मानचित्र अनुमोदित किये जावेंगे।

8. विभिन्न शहरों की नगरीयकरण योग्य क्षेत्र/नगरपालिका सीमा से बाहर गांवों की केवल आबादी भूमि पर भवन निर्माण की स्वीकृति दिये जाने हेतु संबंधित ग्राम पंचायतें अधिकृत होंगी। ग्राम पंचायत के आबादी क्षेत्रों से बाहर मास्टर प्लान एरिया में अन्य भूमियों हेतु लागू भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार संबंधित नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा स्वीकृति की कार्यवाही की जाएगी।

9. राजस्थान विधियां संशोधन अधिनियम, 1999 के प्रावधानों के क्षेत्राधिकार के संबंध में राजस्व विभाग से परामर्श कर निम्न नये निर्देश जारी किये जा रहे हैं।

जिन नगरों के मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान नोटिफाई किया गया है, उनकी सीमाओं तक नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही राजस्थान विधियां संशोधन अधिनियम, 1999 के तहत की जावेगी।

जिन शहरों में मास्टर प्लान या ड्राफ्ट मास्टर प्लान नोटिफाइड नहीं है, उन शहरों में नगर परिषद्/पालिका सीमा या 1981 के नियमों में दी गई सीमा (पैराफेरी गांवों को सम्मिलित करते हुए) जो भी अधिक हो, तक नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही राजस्थान विधियां संशोधन अधिनियम, 1999 के प्रावधानों के तहत कार्यवाही की जावेगी।

नोट :- उपरोक्त व्यवस्था के लागू होने के साथ-साथ 1981 के नियमों को विलोपित किया जाना विचाराधीन है।*

10. जहां किसी गृह निर्माण सहकारी समिति अथवा खातेदार के मूल आवंटी सदस्य अथवा खातेदार क्रेता के द्वारा भूमि का हस्तांतरण जरिये इकरारनामा एक से अधिक बार किया जा चुका हो तो इस संबंध में पूर्व में जारी आदेशों में यह प्रावधान किया गया था कि किसी भूखण्ड का जितनी बार भी हस्तांतरण होगा, उतनी ही बार प्रति हस्तांतरण पर 10 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से हस्तांतरण राशि वसूल की जावेगी। इस संबंध में अब जनहित में यह निर्देश दिये जाते हैं कि नियमन तिथि से पूर्व कितनी भी बार हस्तांतरण हुआ हो, एक बार ही हस्तान्तरण शुल्क 10 रुपये प्रति वर्ग गज लिया जाकर नियमन की कार्यवाही की जावे।

11. जिन प्रकरणों में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के तहत बने हुए 1981 के रूपान्तरण नियमों के तहत कार्यवाही विचाराधीन है, उन प्रकरणों में निम्नानुसार कार्यवाही की जानी है :-

अ. जिन मामलों में 1981 के रूपान्तरण नियमों के तहत रूपान्तरण शुल्क तथा विकास शुल्क पूर्णतः जमा करा दिया है, उन मामलों में अब प्रार्थीयों से कोई राशि वसूल नही की जानी है।

ब. जिन मामलों में 1981 के रूपान्तरण नियमों के तहत रूपान्तरण [illegible] जमा कराया गया है तथा विकास शुल्क जमा नहीं कराया गया है, ऐसे मामलों में वर्तमान नियमन दर की अन्तर राशि जमा करवाई जाकर नियमन किया जावे।

स. 1981 के भूमि रूपान्तरण नियमों के तहत जो प्रकरण प्राधिकृत अधिकारियों के पास विचाराधीन है, उन सभी का स्थानान्तरण सम्बन्धित नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय को तत्काल प्रभाव से कर दिया जावे ताकि उनमें यथोचित कार्यवाही की जा सके।

12. ऐसी अवाप्तिधीन भूमि जिसके सम्बन्ध में न्यायालय में वाद दायर किये हुए हैं, उन प्रकरणों में संबंधित पक्षकार द्वारा वाद वापस लिये जाने पर यदि संबंधित न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा नियमन करने का निर्णय लिया जाता है तो उसमें नियमन की दर बिन्दु संख्या 2 के आधार पर तय की जावेगी। जिन प्रकरणों में सामान्य दर देय होती है, उस जोन की सामान्य [illegible] दर की 25 प्रतिशत अतिरिक्त राशि ली जाकर नियमन किया जावे।

13. दिनांक 17.6.99 के बाद क्रय किये गये भूखण्ड/निर्माण भी नियमन हेतु पात्र माने जावेंगे।

14. ले-आउट प्लान स्वीकृत करने बावत्।

धारा 90-ख के अन्तर्गत पुनंग्रहित भूमियों में राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम व उसके अधीन बने नियमों के तहत ऐसे प्रकरणों के शीघ्र निस्तारण हेतु ले-आउट प्लान स्वीकृत किये जाने हेतु निम्नानुसार समितियों का गठन किया जावे ताकि आवंटन पत्र/लीज डीड जारी किया जाना सुगम हो सके तथा इस कार्य में गति लाई जा सके :-

1.	सचिव/संबंधित नगर सुधार न्यास	अध्यक्ष
2.	संबंधित वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक/सहायक नगर नियोजक	सदस्य
3.	संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी अभियंता/ सहायक अभियंता	सदस्य
4.	संबंधित उप खण्ड अधिकारी/तहसीलदार	सदस्य

इसी प्रकार की समितियां विभिन्न स्थानीय निकायों द्वारा भी गठित की जा सकती है।

(जी.एस. संधु)
शासन सचिव

[illegible]

(4093)

(29)