(361)

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(...)नविवि/3/2002 जयपुर, दिनांक: 14.02.05

: परिपत्र :

विषय:-- सार्वजनिक व चैरीटेबल संस्थाओं को रियायती दर पर भूमि आवंटन के संबंध में नीति।

राजस्थान नगर सुधार (शहरी भूमि निस्तारण) नियम, 1974 और राजस्थान नगरपालिका (शहरी भूमि निस्तारण) नियम 1974 के अन्तर्गत जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास और नगरपालिकाओं द्वारा सार्वजनिक और चेरीटेबल संस्थाओं (Public and Charitable Institutions) को रियायती दर पर भूमि आवंटन में एकरूपता बनाये रखने और आवंटित भूमि का सही समय पर सही उद्देश्यों के लिये उपयोग सुनिश्चित करने के लिये इस विभाग के परिपत्र क्रमांक प.3(196)नविवि/83 दिनांक 17.6.95 द्वारा विभिन्न प्रकार की सार्वजनिक और परोपकारी संस्थाओं को विभिन्न उद्देश्यों के लिये भूमि का आवंटन की शर्तो और किन रियायती दरों के सम्बन्ध में दिशा निर्देश जारी किए गए थे, परन्तु यह देखने में आया है कि ऐसी प्रायः सभी संस्थाऐं जिन्हें जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगरपालिकाओं द्वारा उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत रियायती दरों पर भूमि का आवंटन किया जाता है राज्य सरकार के समक्ष आवेदन प्रस्तुत कर आवंटन दर में अधिक से अधिक रियायत देने का आग्रह करती हैं। राज्य सरकार द्वारा जब उन्हें आवंटित भूमि की दरों में कमी कर दी जाती है तो वे और अधिक क्षेत्रफल के आवंटन का आग्रह करती है। इसके बाद में नियमानुसार देय लीज राशि में भी रियायत देने का आग्रह करती हैं और यह सभी हो जाने के बाद संसाधनों की व्यवस्था न होने के कारण या अन्य कारणों से आवंटित भूमि का वर्षो तक कोई उपयोग नहीं करती है जिसके कारण एक ओर तो राज्य सरकार की मंशा के अनुरूप समाज को समय पर अपेक्षित लाभ नहीं मिल पाता है वहीं दूसरी ओर भूमि आवंटन करने वाले स्थानीय निकायों की आय के स्त्रोत भी बाधित हो जाते हैं। यह स्थिति मुख्यतः इसलिये उत्पन्न होती है क्योंकि अधिकांश संस्थाएं अपनी परियोजना की भावी रूपरेखा बनाये बिना एवं अपने संसाधनों का आकलन किये बिना येनकेन प्रकारेण कम से कम कीमत पर और अधिक से अधिक भूमि आवंटित कराने का प्रयास करती है और भूमि आवंटन से पहले अपनी योजना बनाकर उसके अनुरूप संसाधनों को एकत्रित नहीं करती है।

राज्य सरकार जहां एक ओर सार्वजनिक और चेरीटेबल संस्थाओं को प्रदेश [illegible] में भागीदार बनाना चाहती है वहीं दूसरी ओर यह भी [illegible] कि वे भूमि आवंटन से पहले अपनी परियोजना की विस्तृत रूपरेखा तैयार करें और उसके लिये संसाधन एकत्रित करें तथा भूमि आवंटन के तुरन्त

(118)

(...)

पश्चात् अपनी परियोजना का निर्माण प्रारम्भ कर तेज गति से उसे पूरा करे। जहां उल्लेखनीय कार्य करने वाली संस्थाओं को विशेष रियायत दिया जाना आवश्यक है वहीं दूसरी ओर विभिन्न संस्थाओं द्वारा आवंटन दर कम कराने की आपसी होड में आवंटन दरों को असामान्य रूप से कम करके संबंधित निकायों की आर्थिक स्थिति को कमजोर करना जनहित में उचित नहीं है. जो संस्थाऐं आवंटित भूमि की कीमत चुकाने में समर्थ है उनसे उनकी सामर्थता के अनुसार भूमि की कीमत वसूल की जानी चाहिये परन्तु जो संस्थाए समाज की आर्थिक दृष्टि से कमजोर वर्गों द्वारा चलाई जा रही हैं उन्हें कुछ अधिक रियायत मिलनी चाहिये। अतः रियायती दर पर भूमि आवंटन के मामलों में एकरूपता और पारदर्शिता कायम करने के लिये सार्वजनिक व चेरीटेबल संस्थाओं को भूमि आवंटन करने बाबत पूर्व में इस संबंध में जारी परिपत्रों/आदेशों के अतिक्रमित करते हुए निम्न दिशा निर्देश जारी किए जाते हैं :-

1. आवेदक संस्था पब्लिक एवं चेरीटेबल संस्था होनी चाहिए तथा सोसायटी रजिस्ट्रेशन एक्ट के अन्तर्गत रजिस्टर्ड संस्था होनी चाहिये और कम से कम तीन वर्ष से अस्तित्व में रही होनी चाहिये। स्थानीय निकाय को भूमि आवंटन के लिये और राज्य सरकार को विशेष रियायत के लिये आग्रह करते समय संस्था का रजिस्ट्रेशन/विधान और पिछले तीन वर्षों का आय-व्यय का ब्योरा प्रस्तुत करना आवश्यक होगा।

2. स्थानीय निकाय को भूमि आवंटन के लिये आवेदन करते समय और राज्य सरकार को विशेष रियायत के लिये आग्रह करते समय आवेदक संस्था को अपनी परियोजना रिपोर्ट प्रस्तुत करनी होगी जिसमें यह स्पष्ट किया गया हो कि उसे परियोजना के लिये न्यूनतम कितनी भूमि की आवश्यकता है, उस पर कितनी लागत से क्या निर्माण करवाया जाएगा और उसका किन उद्देश्यों के लिये उपयोग किया जाएगा, कितनी अवधि में निर्माण कार्य शुरू किया जा सकेगा और कितने समय में पूरा किया जा सकेगा तथा उसके लिये आर्थिक संसाधनों की क्या व्यवस्था की गई है। परियोजना रिपोर्ट में यह भी स्पष्ट होना चाहिये कि परियोजना का लाभ समाज के किन वर्गों को मिलेगा और उससे राष्ट्र निर्माण और समाज कल्याण के किन उद्देश्यों की पूर्ति होगी।

3. संस्था द्वारा प्रस्तुत परियोजना रिपोर्ट के आधार पर संबंधित स्थानीय निकाय यह तय करेगी कि उस संस्था को कितनी भूमि आवंटित की जाए और आवंटित किये जा रहे क्षेत्रफल का पूरा औचित्य अपने आवंटन निर्णय में अंकित करेगी। किसी भी मामले में अधिकतम उतना क्षेत्रफल आवंटित किया जा सकेगा जिससे कि आवंटित किए जाने वाले क्षेत्रफल का (आवंटित दर से) मूल्य परियोजना रिपोर्ट में प्रस्तावित भवन निर्माण लागत से अधिक नहीं हो शैक्षणिक संस्थाओं के मामले में निम्न अधिकतम सीमा भी लागू होगी।

शैक्षणिक संस्था का स्तर	स्थानीय मुख्यालयों पर	स्थानीय मुख्यालयों के अतिरिक्त अन्य स्थानों पर
प्राथमिक / उच्च प्राथमिक विद्यालय	3000 वर्ग गज तक	4000 वर्ग गज तक

माध्यमिक / उच्च माध्यमिक / सी. उच्च माध्यमिक विद्यालय	2 एकड़ तक	3 एकड़ तक
महाविद्यालय	4 एकड़ तक	4 एकड़ तक

4 भूमि आवंटन के लिए आवेदनकर्ता संस्था को वाणिज्यिक नहीं होना चाहिए तथा आवंटित भूमि तथा उस पर निर्मित भवन से वाणिज्यिक लाभ प्राप्त करने का आशय नहीं होना चाहिए।

5 जिस प्रयोजन के लिए भूमि आवंटित की गई है उससे भिन्न प्रयोजन के लिए भूमि का उपयोग नहीं किया जा सकेगा तथा आवंटित भूमि को विक्रय या अन्यथा हस्तान्तरित नहीं किया जा सकेगा तथा आवंटित भूमि आवंटन प्राधिकारी की अनुज्ञा के बिना भवन के निर्माण से पूर्व एवं पश्चात् किसी भी प्रतिबन्ध के दायित्वाधीन नहीं होगी।

6. जिस संस्था को भूमि आवंटन किया जाना प्रस्तावित है उसको पूर्व में उसी शहर में भूमि आवंटन नहीं होना चाहिये।

7. राज्य सरकार या आवंटन प्राधिकारी को किसी विकास या सुधार के लिये आवंटित भूमि के किसी भाग की बाद में किसी चरण में यदि आवश्यकता हो तो उसे आवंटन अधिकारी द्वारा पूर्व में जिस दर पर आवंटन किया गया था उस दर पर वापस लिया जा सकेगा तथा उक्त भूमि के भाग पर किये गये निर्माण एवं विकास का मुआवजा आवंटन प्राधिकारी द्वारा पृथक से भुगतान किया जावेगा।

8. भूमि प्रारम्भिक तौर पर दो वर्ष के भवन निर्माण की अनुज्ञा के साथ आवंटित की जावेगी। इस अवधि में जिस प्रयोजन के लिये भूमि आवंटित की है भवन का निर्माण पूर्ण कराना होगा भवन का निर्माण अनुमोदित मानचित्र के अनुसार आवंटन की तिथि से एक वर्ष में प्रारम्भ करना होगा।

9. अनुमोदित भवन मानचित्र के अनुसार आवंटन की तिथि से दो वर्ष में पूर्ण कर उपयोग में लेना होगा। इसके उल्लंघन अथवा किसी शर्त के अल्लंघन पर आवंटन स्वतः ही निरस्त हो जायेगा एवं भूमि भवन के साथ वापस आवंटन प्राधिकारी को भार रहित वापस प्राप्त हो जायेगी इसके लिये कोई मुआवजा नहीं दिया जावेगा। आवंटन प्राधिकारी उचित समझता है तो भवन निर्माण की तथा पूर्ण होने एवं उपयोग में लाने की अनुज्ञा की समयावधि आगे दो वर्ष के लिये बढ़ा सकेगा। आवंटन की दिनांक से दो वर्ष अवधि में यदि आवंटी आवंटन प्राधिकारी को भूमि वापस समर्पित करना चाहता है तो आवंटन प्राधिकारी भूमि का कब्जा प्राप्त कर आवंटन राशि वापस लौटा देगा।

10. प्रत्येक वर्ष के माह अप्रैल में आवंटन प्राधिकारी यथा जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा एवं नगर पालिकाओं द्वारा जिन संस्थाओं को पूर्व में भूमि आवंटित की गई है उनका सर्वे करवाया जावेगा। यदि भूमि रिक्त पाई जावे अथवा संस्था द्वारा आवंटन की शर्तों का उल्लंघन पाया जाने पर आवंटन को निरस्त करने की कार्यवाही की जावेगी।

11 किसी राष्ट्रीय कार्य या किसी आपातकाल में राज्य सरकार या स्थानीय निकाय या जिला मजिस्ट्रेट, भवन या परिसर को अस्थाई रूप से उपयोग में ले सकेगा। इसके लिये किसी भी प्रकार का कोई मुआवजा नहीं दिया जावेगा।

12 जिन प्रकरणों में भूमि का निःशुल्क आवंटन किया जाता है उनमें भूमि का स्वामित्व संस्था को हस्तान्तरित नहीं कर सम्बन्धित स्थानीय निकाय में निहित रहेगा।

13 संस्थाओं को रियायती दर पर आवंटित भूमि का उपयोग यदि पब्लिक एवं चैरीटेबल उद्देश्य के लिये नहीं होना पाया जाता है तो उक्त भूमि एवं उस पर निर्मित भवन सहित राज्य सरकार में निहीत हो जायेंगे तथा उनका कोई मुआवजा देय नहीं होगा।

14. नगरीय विकास एवं स्थानीय निकाय विभाग द्वारा निम्नलिखित दर से कम दर पर किसी भी चेरीटेबल संस्था को भूमि आवंटन नहीं किया जाएगा :-

क्र सं	रियायती दरों की न्यूनतम सीमा	आवंटन का प्रयोजन
1.	(क) 1000 वर्गगज तक का भूखण्ड का निःशुल्क आवंटन	1. चिकित्सा संस्थाओं द्वारा नशा मुक्ति केन्द्र की स्थापना 2. वृद्धाश्रम की स्थापना 3. पेन्शनरों के लिए विश्राम घर का निर्माण 4. रैन–बसेरे का निर्माण 5. निःशक्तजन, मूक एवं बधिरों के लिए प्रशिक्षण केन्द्र की स्थापना 6. सार्वजनिक प्याऊ, शौचालय एवं मूत्रालय निर्माण व रख–रखाव
	(ख) 1000 वर्ग गज तक का भूखण्ड निःशुल्क एवं 1000 वर्ग गज से अधिक भूखण्ड होने पर 1000 वर्ग गज से अधिक भूमि का आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत	7. वाल्मीकि भवन 8. कुष्ठाश्रम 9. प्रेस क्लब, सार्वजनिक पुस्तकालय/ वाचनालय का निर्माण
2.	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत	(क) बालिका शिक्षण संस्थाओं के लिए (ख) अनुसूचित जाति/अनुसूचित जन जाति की चेरीटेबल संस्थाओं द्वारा निर्मित किये जाने वाले महाविद्यालय, विद्यालय, छात्रावास, धर्मशाला, सामुदायिक केन्द्र, [illegible] भवन के निर्माण के लिए
3.	आवासीय आरक्षित दर का [illegible] प्रतिशत	(ग) अन्य चेरीटेबल सामाजिक संस्थाओं द्वारा महाविद्यालय, विद्यालय, छात्रावास,

(118)

धर्मशाला, सामुदायिक केन्द्र,समाजोपयोगी भवन के निर्माण के लिए

15 राजकीय विद्यालय एवं राजकीय महाविद्यालय को निर्धारित सीमा तक निःशुल्क भूमि का आवंटन किया जायेगा।

16 किसी भी संस्था के लिये आवंटन की विशेष रियायती दर राज्य सरकार द्वारा आदेशित हो जाने के बाद उसके द्वारा अपनी परियोजना के लिये अतिरिक्त भूमि की मांग नहीं की जायेगी और यदि उसे अतिरिक्त भूमि आवंटित की जाती है तो उस पर कोई छूट देय नहीं होगी।

यह आदेश तुरन्त प्रभाव से लागू होगा और वर्तमान में नगरीय विकास विभाग तथा स्वायत्त शासन विभाग में विचाराधीन मामलों पर भी लागू होगा परन्तु पूर्व निर्णित मामलों पर लागू नहीं होगा।

शासन सचिव
15/2

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

1 सचिव, माननीया मुख्य मंत्री, राजस्थान सरकार जयपुर।
2 निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राज0 जयपुर।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय शासन विभाग।
5. निजी सचिव, शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
6. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
7. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
9 निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, राज0 जयपुर।
10. अध्यक्ष/सचिव, नगर सुधार न्यास .... (समस्त)
11. रक्षित पत्रावली।

14/02/05
शासन उप सचिव