

छत्तीसगढ़ शासन
राजस्व एवं आपदाप्रबंधन विभाग
मंत्रालय

24 FEB 2022

क्रमांक एफ 4-07/सात-1/2019

महानदीभवन, नवारायपुर अटलनगर, रायपुर

नवारायपुर, अटलनगर, दि. /02/2022

समस्त संभागीय आयुक्त,
समस्त कलेक्टर,
छत्तीसगढ़।

विषय :- नगरीय क्षेत्रों में शासकीय भूमि के आबंटन, अतिक्रमित भूमि के व्यवस्थापन एवं भूमिस्वामी हक प्रदान करना

-----000-----

नगरीय क्षेत्रों में शासकीय भूमि के आबंटन, अतिक्रमित शासकीय भूमि के व्यवस्थापन एवं भूमिस्वामी हक प्रदान करने के संबंध में पूर्व में जारी विभागीय ज्ञापन क्रमांक एफ 4-07/सात-1/2019 दिनांक 11/09/2019, दिनांक 26/10/2019, दिनांक 20.5.2020 द्वारा दिशा-निर्देश जारी किए गये हैं। राज्य शासन, एतद्वारा, उक्त निर्देशों को अधिक्रमित करते हुए नगरीय क्षेत्रों में शासकीय भूमि आबंटन, अतिक्रमित भूमि का व्यवस्थापन तथा भूमिस्वामी हक प्रदान करने के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिया गया है:-

1- भूमि आबंटन एवं अतिक्रमित भूमि का व्यवस्थापन की प्रक्रिया निम्नानुसार होगी:-

(1.1) जिला स्तर पर शासकीय भूमि आबंटन/अतिक्रमित भूमि के व्यवस्थापन के आवेदनों का परीक्षण कर जिला कलेक्टर के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु निम्नानुसार समिति गठित की जावे:-

अध्यक्ष- अपर कलेक्टर/ अनुविभागीय अधिकारी (रा)/संयुक्त कलेक्टर
सदस्य- संयुक्त/उप/सहायक संचालक, नगर एवं ग्राम निवेश कार्यालय
सदस्य- आयुक्त, नगरपालिक निगम/मुख्य नगरपालिका अधिकारी
सदस्य- जिला पंजीयक

(1.2) कलेक्टर द्वारा नगरीय क्षेत्र के रिक्त शासकीय भूमि की जानकारी एकत्रित कर जिला एन.आई.सी. के माध्यम से भुईया सॉफ्टवेयर में अपलोड कराकर समस्त शासकीय विभागों से उक्त शासकीय भूमि की भविष्य में आवश्यकता के संबंध में 01 (एक) माह के अंदर प्रस्ताव प्राप्त किया जावे तथा जिले की वेब-साइट पर अपलोड किया जावे।

(1.3) आबंटन/व्यवस्थापन हेतु आवेदन प्राप्त होने के 02 (दो) माह के अंदर आवेदन का निराकरण अनिवार्य रूप से किया जावे।

(1.4) (क) कलेक्टर द्वारा ऐसी शासकीय भूमि जिसकी लोकबाधा, स्वास्थ्य, सुरक्षा, सुविधा, लोक प्रयोजन, पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से सुरक्षित रखने की

आवश्यकता न हो, 7500 वर्गफुट तक भूमि आबंटन तथा ऐसी अतिक्रमित शासकीय भूमि का व्यवस्थापन किया जा सकेगा।

(ख) 7500 वर्गफुट से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों के नीलामी कलेक्टर द्वारा की जाकर, राज्य शासन के अनुमोदन उपरांत, आबंटन/व्यवस्थापन आदेश संबंधित कलेक्टर द्वारा जारी किया जाएगा।

(ग) आधा एकड़ तक के भूखण्डों हेतु प्रब्याजि का निर्धारण वर्गफुट के आधार पर तथा आधा एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु प्रब्याजि का निर्धारण हेक्टेयर के आधार पर किया जाए।

- (1.5) कलेक्टर द्वारा, ऐसे भू-खण्डों को विकास योजनांतर्गत निर्धारित भू-प्रयोजन के अनुसार आबंटन तथा व्यवस्थापन की कार्यवाही किया जाए। निवेश क्षेत्र से बाहर स्थित भूखण्डों के नोइयत में परिवर्तन की आवश्यकता हो तो छत्तीसगढ़ भू-राजस्व संहिता, 1959 की धारा-237 के प्रावधान अनुसार नोइयत में परिवर्तन उपरांत ही आबंटन तथा व्यवस्थापन किया जाएगा।
- (1.6) शासकीय भूमि का आबंटन/व्यवस्थापन के समय वार्षिक भू-भाटक का निर्धारण प्रचलित गाइड लाइन दर को आधार मानकर नियमानुसार किया जावे।
- (1.7) आबंटिती द्वारा निर्धारित वार्षिक भू-भाटक की राशि का 15 (पन्द्रह) वर्ष का एकमुश्त भुगतान करने पर उसे आगामी 15 वर्ष (16वें वर्ष से 30 वेवर्ष तक) के लिए वार्षिक भू-भाटक भुगतान से छूट दी जावे।

2- नगरीय क्षेत्रों में स्थित शासकीय भूमि का आबंटन :-

- (2.1) केन्द्र/राज्य सरकार के विभागों को भूमि हस्तांतरण का अधिकार जिला कलेक्टर को होगा,
- (2.2) शासकीय विभागों को भूमि तभी आबंटित की जावे, जब संबंधित विभाग के पास उक्त भूमि पर बाउंड्रीवाल निर्माण हेतु पर्याप्त आबंटन उपलब्ध हो, जिससे कि संबंधित विभाग उन्हें आबंटित भूमि को अतिक्रमण होने से बचा सके।
- (2.3) राज्य सरकार के निगम/मण्डल/आयोग को राज्य सरकार की परियोजना के लिए शासकीय भूमि आबंटन करने का अधिकार जिला कलेक्टर को होगा।
- (2.4) नगरीय निकाय को व्यावसायिक प्रयोजन के लिए भू-खण्ड के आबंटन हेतु प्रब्याजी का निर्धारण आबंटन वर्ष को प्रचलित गाईडलाइन की 25 प्रतिशत के बराबर किया जाये।
- (2.5) नगरीय क्षेत्र में शासकीय भूमि के 30 वर्षीय पट्टे पर आबंटन का अधिकार जिला कलेक्टर को होगा।
- (2.6) ऐसी शासकीय भूमि, जिनके संबंध में किसी विभाग से आबंटन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त न हो, के संबंध में किसी व्यक्ति/संस्था से आवेदन पत्र प्राप्त होने पर लोकबाधा, स्वास्थ्य, सुरक्षा, सुविधा, लोकप्रयोजन, पर्यावरण संरक्षण की दृष्टि से सुरक्षित रखने की आवश्यकता न होने की स्थिति में नीलामी के माध्यम से आबंटन किया जाए।

(2.7) नीलामी के माध्यम से भूमि बंटन-भूखण्ड/भूमिको खुली नीलामी के माध्यम से व्ययन किया जावे। भूमि के निर्धारित प्रयोजन एवं अन्य शर्त ईशतहार में उल्लेखित किये जाएंगे। आवेदकों से बंद लिफाफा में प्रचलित गाईड लाइन दर (बाजार मूल्य) अर्थात् ऑफसेट मूल्य से अधिक का ऑफर प्राप्त किया जाए। नीलामी में भाग लेने के लिए आवेदकों के अतिरिक्त अन्य व्यक्ति भी जो निर्धारित अंतिम तिथि तक अमानत राशि का भुगतान करे, नीलामी प्रक्रिया में भाग ले सकते हैं। निर्धारित तिथि तक भूमि के मूल्य का 10 प्रतिशत अमानत राशि डिमाण्ड ड्राफ्ट से जमा करवाने के उपरांत आवेदकों को बोली लगाने की अनुमति दी जावे। सर्वाधिक ऑफर के ऊपर खुली बोली लगाने की प्रक्रिया अपनाई जाए। बिक्री सक्षम प्राधिकारी के पुष्टि उपरांत पूर्ण मानी जायेगी और आबंटिती को पुष्टि की सूचना के तीन माह के भीतर शेष रकम का भुगतान करना होगा। भुगतान न होने पर पुनः नीलामी की कार्यवाही की जाएगी और यदि पुनः नीलाम से प्राप्त रकम पूर्व की बोली से कम हो तो अंतर की राशि दोषी खरीददार से भू-राजस्व के बकाया के रूप में वसूल की जाएगी। नीलामी में कम निर्धारण का संदेह होने पर पुनः नीलामी हेतु कलेक्टर निदेश दे सकेगा।

(2.8) राज्य शासन की योजनाओं को छोड़कर शेष सभी संस्थाओं को रियायती दर पर शासकीय भूमि का आबंटन, अतिक्रमित भूमि का व्यवस्थापन करने का अधिकार राज्य शासन को होगा।

3- नगरीय क्षेत्रों में स्थित अतिक्रमित भूमि का व्यवस्थापन-

(3.1) अतिक्रमित शासकीय भूमि के व्यवस्थापन का अधिकार जिला कलेक्टर को होगा।

(3.2) जिला कलेक्टर द्वारा दिनांक 20 अगस्त 2017 के पूर्व के अतिक्रमित शासकीय भूमि का ही व्यवस्थापन किया जा सकेगा।

(3.3) अतिक्रमित शासकीय भूमि के व्यवस्थापन के समय प्रब्याजि का निर्धारण प्रचलित गाईड लाइन दर के 150 प्रतिशत के बराबर किया जाये। भूमिस्वामी हक प्राप्त करने हेतु आवेदक को निर्धारित प्रब्याजी के 2 प्रतिशत की अतिरिक्त राशि जमा कराई जायें।

4- नगरीय क्षेत्र में प्रदत्त पट्टों को भूमिस्वामी हक प्रदान करना-

(4.1) गैर रियायती स्थायी पट्टेदार- यदि गैर रियायती स्थायी पट्टों का पट्टेदार अपनी पट्टे पर प्राप्त भूमि के संबंध में भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त करना चाहता है तो उसे वर्तमान गाईड लाइन दर के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के 2 प्रतिशत के बराबर राशि जमा करनी होगी।

(4.2) रियायती स्थायी पट्टेदार- यदि रियायती स्थायी पट्टों के पट्टेदार उन्हें प्रदत्त पट्टे की भूमि के संबंध में भूमिस्वामी अधिकार प्राप्त करना चाहता है तो उसे वर्तमान गाईड लाइन दर के आधार पर, पूर्व में प्राप्त रियायत के प्रतिशत के बराबर राशि रियायती पट्टे को गैर रियायती पट्टे में परिवर्तित करने हेतु तथा भूमि के बाजार मूल्य के दो प्रतिशत के बराबर राशि पट्टे की भूमि को भूमिस्वामी हक में परिवर्तित कराने के लिए

जमा करना होगा। उदाहरणार्थ— यदि किसी व्यक्ति /संस्था को भूमि के 40 प्रतिशत प्रीमियम पर भू-खण्ड का आबंटन किया गया है, तो वर्तमान गाइड लाइन दर के आधार पर शेष 60 प्रतिशत प्रीमियम और 02 प्रतिशत अर्थात् कुल 62 प्रतिशत के भुगतान पर भूमिस्वामीहक में परिवर्तित किया जा सकेगा।

(4.3) भूमि आबंटन— यदि कोई व्यक्ति नगरीय क्षेत्र में स्थित शासकीय भूमि को भूमिस्वामीहक में प्राप्त करना चाहता है तो, प्रब्याजी एवं भू-भाटक के अतिरिक्त, प्रचलित गाइड लाइन दर के आधार पर बाजार मूल्य का 2 प्रतिशत के समतुल्य राशि भी देय होगी।

(4.4) गृह निर्माण सहकारी संस्थाओं को बाजार मूल्य के 60 प्रतिशत की प्रब्याजी पर आवासीय प्रयोजन हेतु आबंटित होने वाली भूमि को गैर रियायती पट्टा मानते हुए हितग्राहियों को वर्तमान गाइड लाइन दर का 2 प्रतिशत भुगतान पर प्रश्नाधीन भूमि का भूमिस्वामीहक दिया जा सकेगा।

(4.5) पश्चिम पाकिस्तान के विस्थापितों को प्रदत्त पट्टों को अन्य गैर रियायती पट्टों की तरह मानते हुए प्रचलित गाइड लाइन दर का 2 प्रतिशत भुगतान पर प्रश्नाधीन भूमि का भूमिस्वामी हक दिया जा सकेगा।

(4.6) भूमिस्वामीहक में परिवर्तित करने के लिए आवेदक के आवेदन पर दावा-आपत्ति आमंत्रित करते हुए ईशतहार का प्रकाशन कराया जाए।

(क) ईशतहार प्रकाशन अवधि के दौरान ही राजस्व निरीक्षक/तहसीलदार के द्वारा स्थल निरीक्षण किए जाने के उपरांत यह सुनिश्चित किया जाए कि भूमि का वर्तमान में किया जा रहा भू-उपयोग विकास योजना के अनुरूप नहीं पाये जाने पर भूमिस्वामीहक में अंतरण की कार्यवाही नहीं की जाए।

(ख) नजूल पट्टा के अंतरण के मामलों में यह सुनिश्चित कर लिया जाए कि अंतरण उपरांत आवेदक का नाम संधारण खसरे में दर्ज है।

(ग) अंतरण के मामलों में यह देखा जाए कि मूल पट्टा किस प्रयोजन के लिए जारी किया गया था।

(घ) यदि पट्टे की अवधि समाप्त हो चुकी हो तो ऐसे मामलों में राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग के ज्ञापन क्रमांक एफ 4-43/सात-1/2013 दिनांक 12 फरवरी, 2015के निर्देशानुसार यह सुनिश्चित किया जाये कि नवीनीकरण की तिथि से देय समस्त भू-राजस्व, अर्थदण्ड एवं ब्याज की राशि का भुगतान आवेदक के द्वारा कर दिया गया हो। यह आवश्यक नहीं होगा कि पट्टे की अवधि के अवसान के उपरांत नवीनीकरण के पश्चात् ही भूमिस्वामीहक में परिवर्तन की कार्यवाही की जाए।

(ड.) भूमिस्वामीहक में परिवर्तित किए जाने के उपरांत नजूल संधारण खसरे में ही भूमिस्वामी शब्द लिखकर यह सुनिश्चित किया जाए कि भूमि का भूमिस्वामीहक में परिवर्तन किया जा चुका है।

5— समस्त नगरपालिक निगम, नगरपालिका परिषद् एवं नगर पंचायतों में दिनांक 19.11.2018को निवासरत झुग्गीवासियों को आवासीय योजना के अंतर्गत "राजीव गांधी आश्रय योजना/मुख्यमंत्री आबादी पट्टा" योजना के तहत प्रदत्त पट्टे के भूमि का वर्तमान कब्जे

के आधार पर राज्य शासन से भूमिस्वामी हक प्राप्त करना चाहता है, तो वर्तमान गाईड लाईन दर पर निर्धारित बाजार मूल्य की 20+2 प्रतिशत राशि देय होगी। यदि पट्टेदार ने अन्य को भूमि अंतरित कर दिया है, तो उक्त कब्जेदार को वर्तमान गाईड लाईन दर पर निर्धारित बाजार मूल्य के 40+2 प्रतिशत की राशि जमा करना होगा

6- नगरीय क्षेत्रों में स्थित प्रचलित आबादी भूमि, जो वर्तमान अभिलेखों में भी आबादी मद में दर्ज है, का व्यवस्थापन-

(6.1) प्रचलित आबादी भूमि के व्यवस्थापन का अधिकार जिला कलेक्टर को होगा।

(6.2) जिला कलेक्टर द्वारा वर्तमान कब्जे के आधार पर आबादी भूमि का व्यवस्थापन किया जा सकेगा।

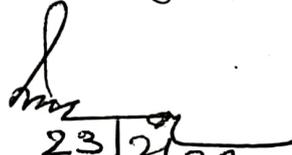
(6.3) कब्जाधारी प्रचलित गाईड लाईन दर पर निर्धारित बाजार मूल्य के दो प्रतिशत की अतिरिक्त राशि जमा कर भूमिस्वामी हक प्राप्त कर सकेगा।

7- शासकीय भूमि का आबंटन, अतिक्रमित भूमि का व्यवस्थापन संबंधी जारी आदेश की तिथि से तीन माह के अंदर निर्धारित प्रब्याजि एवं वार्षिक भू-भाटक की संपूर्ण राशि जमा करायी जाये। आबंटिती द्वारा उक्त निर्धारित समयावधि में प्रब्याजि एवं भू-भाटक की संपूर्ण राशि जमा नहीं किए जाने की दशा में, आबंटन आदेश की तिथि से प्रब्याजि एवं वार्षिक भू-भाटक पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज लिया जाकर, संपूर्ण प्रब्याजि एवं भू-भाटक राशि जमा करायी जाये। यह अवधि 02 वर्ष से अधिक नहीं होगी। आबंटिती द्वारा उपरोक्त 02 वर्ष की समयावधि में राशि जमा नहीं करने पर आबंटन आदेश स्वमेव निरस्त माना जायेगा।

8- भूमिस्वामी हक में प्रदाय किये जाने वाले व्यवस्थापन/बंटन विलेखों का नियमानुसार पंजीयन कार्यालय से पंजीयन कराया जायेगा।

9- यह प्रावधान राजस्व पुस्तक परिपत्र खण्ड चार क्रमांक-1 के तहत प्रतिस्थापित किया जाता है।

छत्तीसगढ़ के राज्यपाल के नाम से
तथा आदेशानुसार,


23/2/23
(नीलम नामदेव एवका)
सचिव

छत्तीसगढ़ शासन

राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग

24 FEB 2022

//6//

पृ0कमांक एफ 4-07/सात-1/2019 नवारायपुर, अटलनगर, दिनांक फरवरी, 2022
प्रतिलिपि:-

- 1/ अपर मुख्य सचिव, माननीय मुख्यमंत्री सचिवालय, छत्तीसगढ़ शासन, मंत्रालय महानदी भवन, नवारायपुर अटलनगर।
- 2/ विशेष सहायक माननीय मंत्री जी, छत्तीसगढ़ शासन, राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग, मंत्रालय महानदी भवन, नवारायपुर अटलनगर।
- 3/ उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय छत्तीसगढ़ शासन, सामान्य प्रशासन विभाग, मंत्रालय महानदी भवन, नवारायपुर अटलनगर की ओर मंत्रिपरिषद आदेश (आयटम क्रमांक 43.14) दिनांक 18 फरवरी, 2022 के संदर्भ में सूचनार्थ प्रेषित।
- 4/ संचालक, भू-अभिलेख, इन्द्रावती भवन, नवारायपुर अटलनगर, छत्तीसगढ़।
- 5/ गार्ड फाइल हेतु।



सचिव

छत्तीसगढ़ शासन

राजस्व एवं आपदा प्रबंधन विभाग