राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021/ जयपुर दिनांक: 21 APR 2022

आदेश

(69–ए बाबत)

अभियान 'शहर–2021 के अन्तर्गत धारा 69–ए के तहत् फ्री–होल्ड पट्टा देने की प्रक्रिया के सरलीकरण हेतु निम्नानुसार आदेश जारी किये जाते है :–

1. **वैकल्पिक दस्तावेज मान्य होने के संबंध में :–** परिपत्र दिनांक 27.09.2021 व 12.11.2021 के बिन्दु संख्या 2 झ को अतिक्रमित करते हुए अकृषि आबादी भूमि पर विकसित हो चुकी कॉलोनियों/मोहल्लों में निर्मित भवनों के लिये दिनांक 31.12.2018 से पूर्व के निम्न वैकल्पिक दस्तावेज माने जायेंगे। किरायेदार होने पर वैकल्पिक दस्तावेज मान्य नही होंगे।
   - (i) स्वयं के/परिवार के रहवास के दिनांक 31.12.2018 से पूर्व के बिजली/पानी के बिल।
   - (ii) दिनांक 31.12.2018 से पूर्व की वोटर लिस्ट में आवेदक का नाम एवं मोहल्ला/कॉलोनी।
   - (iii) दिनांक 31.12.2018 से पूर्व का निकाय के रिकॉर्ड में दर्ज कोई प्रविष्टि जैसे गृह कर/यूडी टैक्स आदि की रसीद।
   - (iv) आवेदित भूखण्ड के आस–पडौस/मोहल्ला/कॉलोनी के दो व्यस्क व्यक्तियों के शपथ पत्र मय उनकी फोटो जिसमें 31.12.2018 से पूर्व आवेदक के रहवास का उल्लेख हो।

   उक्त दस्तावेजों में से कोई दो दस्तावेज प्रस्तुत करने पर फ्री–होल्ड पट्टा दिया जावें।

राज्यपाल की आज्ञा से

(डॉ. जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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. संभागीय आयुक्त, समस्त राजस्थान।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
8. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
9. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
10. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
11. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
12. आयुक्त/अधिशाषी 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

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021 **जयपुर दिनांक:** 21 APR 2022

स्पष्टीकरण

(69–ए बाबत)

अभियान शहर–2021 के अन्तर्गत परीक्षण उपरान्त धारा 69–ए के अन्तर्गत फ्री–होल्ड पट्टा देने के संबंध में निम्नानुसार स्पष्टीकरण जारी किये जाते है –

1. **भूमि रूपांतरण 1981 के तहत जारी पट्टों की लीज राशि के संबंध में :–**नगरीय कृषि भूमि रूपान्तरण नियम–1981 के तहत् 99 वर्षीय लीज–होल्ड पर ही पट्टे जारी किये जाने का प्रावधान था। अतः ऐसे पट्टों के प्रकरणों में तत्समय के रूपान्तरण शुल्क की चार गुणा राशि को आवासीय/आरक्षित दर मानते हुये बकाया व 10 वर्ष की एक मुश्त लीज राशि लेकर आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या (v) के नोट (iii) व आदेश दिनांक 29.10.2021 के बिन्दु संख्या (v) के अनुसार फ्री–होल्ड पट्टे दिए जावें।

2. **ग्रामीण कृषि भूमि के पट्टों पर लीज देय नही होने के संबंध में :–** ग्रामीण कृषि भूमि रूपान्तरण नियम–1971, 1992 व 2007 के तहत संपरिवर्तन आदेशों अथवा कस्टोडियन के पट्टे, ग्राम पंचायत/मण्डी समिति के पट्टो/आवंटन पत्र पर लीज राशि देय नही थी। अतः ऐसे पटटो के आधार पर आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या (v) के नोट (iii) व 29.10.2021 के बिन्दु संख्या (v) के अनुसार फ्री–होल्ड के पटटे दिये जावें जिनमे लीज राशि देय नहीं है।

3. **मण्डी समिति की भूमियों के पट्टे देने के संबंध में :–** मण्डी समितियों द्वारा विकसित आबादी क्षेत्र जो कि वर्तमान में नगरीय निकाय के क्षेत्राधिकार में है तो ऐसे आबादी क्षेत्र में मण्डी समिति द्वारा दिये गये पट्टे/आवंटन पत्र के आधार पर धारा 69–ए के अन्तर्गत फ्री–होल्ड के पट्टे दिए जायेंगें।

4. **हक त्याग के संबंध में :–**सजरा/वंशावली में हक रखने वालों द्वारा भूमि का हक–त्याग अपंजीकृत दस्तावेजों (नोटेरी) द्वारा किया गया है तो सात दिवस की आपत्तियां आमंत्रित कर एवं 500 रूपये स्टाम्प शुल्क लेकर परिपत्र दिनांक 27.09.2021 के बिन्दु 6 नोट 1 के अनुसार फ्री–होल्ड पट्टे दिए जावें।

5. **अपंजीकृत वसीयत के संबंध में :–** यदि किसी व्यक्ति के पास अपंजीकृत वसीयत है, तो ऐसे प्रकरणों में 7 दिवस की आपत्तियां आमंत्रित कर तदनुसार पट्टे जारी किया जा सकेंगें।

6. **अंतिम क्रेता को लिंक दस्तावेज के अभाव में पट्टा देने के संबंध में :–** मूल संपत्ति से अन्तिम क्रेता के मध्य स्वामित्व हस्तान्तरित किये जाने संबंधी लिंक दस्तावेजों के अभाव में अन्तिम क्रेता आवेदक से शपथ पत्र लिया जाकर एवं सात दिवस में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित कर परिपत्र दिनांक 12.11.2021 के नोट के अनुसार फ्री–होल्ड पट्टा दिया जा सकेंगा।

7. **आबादी क्षेत्र में भू–उपयोग आवासीय मानकर पट्टे देने के संबंध में:–** आदेश दिनांक 27.09.2019 के अनुसार नगर पालिका अधिनियम 2009 लागू होने से पूर्व नगर निगम/परिषद/पालिका सीमा में स्थित भूमि जो राजस्व रिकॉर्ड में गैर मुमकिन आबादी में दर्ज थी, उस भूमि का भूउपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान में भिन्न होने के उपरांत भी आबादी अर्थात आवासीय माना जावेगा। आवासीय उपयोग में परम्परागत उपयोग जैसे नीचे दुकान ऊपर मकान/आगे दुकान पीछे मकान अनुमत होगा। आवासीय फ्री–होल्ड के पट्टे दिये जावे। पट्टे के साथ संलग्न स्थल मानचित्र (साईट प्लान) में दुकान व मकान दर्शित किया जावेगा।

8. **अकृषि भूमि के मूल भूखण्ड के विखंडन के अनुसार पट्टे देने के संबंध में :–** नगरीय/ग्रामीण भूमि रूपान्तरण नियमों के पट्टे/संपरिवर्तन आदेश एवं पूर्व राजा/ महाराजा/जागीरदार एवं उनके प्रतिनिधियों द्वारा दिये गये पट्टे/रजिस्ट्रीयां/ गिफ्ट डीड आदि द्वारा अकृषि भूमि का कई भूखण्डों के रूप में विखण्डन/उप विभाजन कर विक्रय किया जाकर मौके पर कॉलोनी विकसित हो चुकी है तो पूर्व के प्लान/मानचित्र के अनुसार भूखण्ड संख्या अंकित करते हुये बसावट के अनुसार आदेश दिनांक 28.09.2021 के बिन्दु 3(iii) एवं आदेश दिनांक 21.10.2020 के अनुसार फ्री–होल्ड पट्टे दिए जावेंगें। कई ऐसी भूमियों के पूर्व में बापी पट्टे दिये गये थे (पूर्व राजघरानों व निकायों द्वारा) ऐसे पट्टो के बदले भी उपरोक्त धाराओं के तहत् नये पट्टे दये जा सकेगें।

9. **आबादी क्षेत्र में भूमि सिवायचक होने पर पट्टे देने के संबंध में :–** आबादी क्षेत्र के सम्पत्ति धारको के पास सम्पत्ति के वैधनिक दस्तावेज हैं, मगर राजस्व रिकॉर्ड में उस भूमि को सिवायचक किस्म गैर मुमकिन आबादी दर्ज कर दिया गया है तो सम्पत्ति धारकों को उनके स्वामित्व के आधार पर नगर पालिका, प्राधिकरण एवं न्यास अधिनियमों की धारा 69–ए/54–ई/50–बी/60–सी के अन्तर्गत फ्री–होल्ड के पट्टे दिये जावें।

साथ ही पट्टा देकर उक्त अधिनियमों की धारा 68–ए/54/48/43 के अन्तर्गत भूमि निकायों के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज करवाने की कार्यवाही पृथक से की जावें।

10. **सम्पत्ति का सृजन 31.12.18 से पूर्व होने पर 31.12.18 के बाद के अन्तिम क्रेता को पट्टे देने के संबंध में :–** धारा 69–ए व इसके अन्तर्गत बने नियम, 2015 में कोई कट ऑफ डेट नहीं है। परिपत्रों में कट–ऑफ डेट दिनांक 31.12.2018, सम्पत्ति के सृजित हेतु नियत की गई है। ऐसी सम्पत्ति का विक्रय यदि दिनांक 31.12.2018 के पश्चात भी किया गया है तो दिनांक 31.12.2018 के पश्चात्वर्ती अन्तिम क्रेता को फ्री–होल्ड के पट्टे दिए जावें।

11. **निकायों के नाम दर्ज भूमि की किस्म आबादी नही होने पर पट्टे देने के संबंध में :–** ऐसा आबादी क्षेत्र जिसकी किस्म राजस्व रिकॉर्ड में आबादी नही है तो राजस्व विभाग के पत्र दिनांक 17.12.2019 के अनुसार किस्म प्रासंगिक नहीं है। यदि किस्म प्रतिबंधित श्रेणी व वाटरबॉडी नही है तो फ्री–होल्ड के पट्टे दिये जा सकेंगे।

साथ ही निकाय द्वारा पट्टा देकर भूमि की राजस्व रिकॉर्ड में किस्म आबादी दर्ज कराने की अलग से कार्यवाही की जावें।

12. **अकृषि भूमि के वैधानिक दस्तावेज व निर्माण के संबंध में :-**

(i) धारा 69-ए व इसके अन्तर्गत बनाये गये नियम, 2015 में निर्माण अपेक्षित नहीं है। अकृषि भूमि पर ग्रामों की आबादी, अन्य विभागों द्वारा किसी भी विधि से जारी पट्टे/संपरिवर्तन आदेश अथवा पूर्व राजा/महाराजा/जागीरदार एवं उनके प्रतिनिधि द्वारा दिये गये पट्टे/रजिस्ट्री/दान-पत्र आदि वैधानिक दस्तावेजों के स्वामित्व के अनुसार **निर्मित या रिक्त सम्पत्ति** के फ्री-होल्ड पट्टे दिए जावें।

(ii) अकृषि भूमि जिसके स्वामित्व के दस्तावेज उपलब्ध नही है परन्तु मौके पर दिनांक 31.12.2018 से पूर्व का निर्माण व रहवास है तथा किरायेदार नही है तो आदेश दिनांक 21.04.2022 में उल्लेखित मान्य दस्तावेजों में से दो वैकल्पिक दस्तावेज प्रस्तुत करने पर निर्मित क्षेत्र सहित अधिकतम 300 वर्गमीटर तक का फ्री-होल्ड पट्टा दिया जा सकेगा।

नोटः- खाली भूमि जिस पर स्वामित्व के वैध दस्तावेज नहीं है, उनके पट्टे नहीं दिये जाने हैं।

13. **निकाय के नाम आबादी भूमि पर स्वामित्व के संबंध में :-** नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित ग्रामों की ऐसी आबादी भूमि जो राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम दर्ज है या सिवायचक दर्ज है किन्तु उसके स्वामित्व के वैधानिक दस्तावेज यथा पूर्व राजा, महाराजा, जागीरदार एवं उनके प्रतिनिधियों द्वारा दिये गये पट्टे/रजिस्ट्रीयां, गिफ्ट डीड आदि एवं अन्य विभागो द्वारा जारी किये गये पट्टे/आवंटन पत्र/सपरिवर्तन आदेश आदि है तो ऐसी भूमि को राजकीय भूमि की श्रेणी में नही माना जाकर नियम 2015 के नियम 3(vii) व परिपत्र दिनांक 12.11.2021 के अनुसार फ्री-होल्ड पट्टे दिये जावें।

14. **निकाय द्वारा प्राधिकरण/न्यास के नाम दर्ज भूमि के पट्टे देने के संबंध में :-** नगर निगम/परिषद/पालिका के अधिसूचित क्षेत्र में स्थित ऐसी अकृषि भूमि जिस पर आबादी बस चुकी है किन्तु भूमि प्राधिकरण/न्यास के नाम दर्ज हैं अथवा प्राधिकरण/न्यास द्वारा पट्टे दिये जा रहे है, किन्तु भूमि नगर निगम/परिषद/पालिका के नाम है, तो संबंधित जिला कलक्टर दोनों निकायों के अधिकारियों से विचार-विमर्श कर पट्टे प्राधिकरण/न्यास द्वारा दिये जायेगें अथवा नगर निगम/परिषद/पालिका द्वारा दिये जाने की सुनिश्चतता की जावेगी। तदनुसार निकाय द्वारा प्राधिकरण/न्यास को सूचित करते हुये अथवा प्राधिकरण/न्यास द्वारा निकायों को सूचित करते हुये जैसी भी स्थिति हो उसकी डीम्ड एन.ओ.सी. मानते हुये परिपत्र दिनांक 27.09.2021 के बिन्दु 5 के अनुसार फ्री होल्ड के पट्टे दिये जा सकेंगें।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि अन्य विभाग द्वारा जारी पट्टे/संपरिवर्तन आदेश/आवंटन पत्र की प्रति प्रस्तुत कर आवेदन किये जाने पर निकाय में मूल रिकॉर्ड उपलब्ध नहीं होने पर भी प्रस्तुत पट्टे एवं मौके पर काबिज होने के आधार पर फ्री-होल्ड पट्टे दिए जावें।

15. **धारा 69 ए के अन्तर्गत अकृषि भूमि के अधिकार समर्पण के संबंध में :-** धारा 69-ए व इसके अन्तर्गत बने नियम, 2015 के अनुसार अकृषि भूमि के अधिकार समपर्ण किये जायेंगे ना कि स्वामित्व के दस्तावेज। यदि पट्टा है तो जमा किया

जावे। यदि विक्रय पत्र, गिफ्ट डीड, आदि है, तो आवेदक के मूल विक्रय पत्र/गिफ्ट डीड की फोटो प्रति लेकर फ्री–होल्ड का पट्टा दिया जा सकेगा।

16. **निकाय योजना की भूमि के संबंध में :–** निकाय की किसी योजना की भूमि से तात्पर्य है–निकाय की अधिग्रहित/राजकीय भूमि के स्वीकृत ले आउट प्लान में आवंटित/विक्रय किये गये भूखण्ड/रिक्त भूखण्ड एवं अधिग्रहित भूमि जिसका कब्जा निकाय द्वारा प्राप्त किया गया है या मुआवजा राशि का भुगतान खातेदार को कर दिया गया है या मुआवजा न्यायालय में जमा है या अधिग्रहण से भूमि संबंधित निकाय के नाम है से माना जाएगा। ऐसी योजना की भूमि को छोड़कर अकृषि भूमि जिस पर आबादी बस चुकी है तो फ्री–होल्ड पट्टे दिए जावें।

17. **खातेदारी अकृषि आबादी भूमि के पट्टे देने के संबंध में :–** खातेदार के नाम दर्ज आबादी भूमि अथवा उसके भूखण्ड के अधिकार समर्पण पश्चात ऐसी भूमि का परिपत्र दिनांक 27.09.2021 के बिन्दु 6 (iv) के अनुसार फ्री–होल्ड पट्टा दिया जा सकेंगा। साथ ही भूमि–राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम दर्ज करने हेतु स्वामित्व के अधिकार स्वीकार करने के आदेश में आबादी भूमि पर काश्तकारी अधिकार प्रभावी नही होने से खातेदारी अधिकार समाप्त करने हेतु 7 दिवस की सार्वजनिक सूचना देकर एवं खातेदार को नोटिस देकर आदेश पारित किये जावेगें तथा इसकी प्रति संबंधित तहसीलदार को अलग से प्रेषित की जावेगी।

18. **5000 वर्गमीटर से अधिक के पट्टे की स्वीकृति के संबंध में :–** परिपत्र दिनांक 27.09.2021 के बिन्दु 7 के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि 5000 वर्गमीटर से अधिक के पट्टे जिनके लिये राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक है, को निकाय के आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी द्वारा बाद परीक्षण सीधे ही निदेशक स्थानीय निकाय (प्राधिकरण/न्यासों के लिए संबंधित सचिव) को भिजवाया जावेगा। निदेशक द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त कर भिजवाई जावेगी। ऐसे प्रकरणों में एम्पावर्ड कमेटी का अनुमोदन आवश्यक नही होगा।

19. **निकायों द्वारा पूर्व में जारी किये गये फ्री–होल्ड/बापी पट्टो के संबंध में :–** भूमि निस्तारण नियम 1974 लागू होने से पूर्व कुछ निकायों द्वारा फ्री–होल्ड पट्टे दिये गये थे। मेवाड क्षेत्र (चितोडगढ़, उदयपुर, भिलवाडा आदि) में ऐसे फ्री–होल्ड पट्टो को बापी पट्टा लीखा गया है। अतः ऐसे पट्टो के आधार पर नामान्तरण, उप–विभाजन/पुर्नगठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि की कार्यवाही करने के पश्चात नये फ्री–होल्ड पट्टे दिये जा सकते है, ऐसे प्रकरणों में लीज राशि देय नही होगी।

20. **अकृषि भूमि में मन्दिर होने पर पट्टा देने के संबंध में :–** अकृषि भूमि पर यदि निजी मन्दिर बना हुआ है भले ही उसमें रहवास हो अथवा नहीं हो और सेवा पूजा की जाती है तथा मन्दिर सार्वजनिक ट्रस्ट या देवस्थान मन्दिर के रूप में पंजीकृत नहीं है तो उनमे स्वामित्व के दस्तावेजों या दो वैकल्पिक दस्तावेजो के आधार पर शपथ पत्र लेकर फ्री–होल्ड पट्टा दिया जा सकेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(डॉ जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

21 APR 2022

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021 **जयपुर दिनांक:21.04.2022**

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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. संभागीय आयुक्त, समस्त राजस्थान।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
8. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
9. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
10. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
11. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद्/पालिका समस्त राजस्थान।
12. आयुक्त/अधिशाषी 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