राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग
राजस्थान, जयपुर

प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021

(अभियान की अवधि 31 मार्च 2023 तक)

मार्ग–निर्देशिका 5

(धारा 69–ए के पट्टों से सम्बन्धित नियम/परिपत्र/आदेश)

अभियान ई–मेल आईडी : psksabhiyan21@gmail.com

अभियान वेबसाईट : shahar2021.rajasthan.gov.in

अभियान हैल्प डेस्क नम्बर : 1800-180-6127

प्रस्तावना

प्रदेश के शहरी क्षेत्रों में रहने वाले नागरिकों के नगरीय निकायों से जुड़े कार्य (भूखण्ड/मकान के पट्टे, भवन निर्माण अनुज्ञा, नामान्तरण, भूखण्डों के उपविभाजन/पुनर्गठन आदि) एवं विविध समस्याओं के निस्तारण के लिए दिनांक 02 अक्टूबर, 2021 से प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 संचालित है। राज्य सरकार द्वारा उक्त अभियान की अवधि आगामी दिनांक 31 मार्च, 2023 तक बढ़ा दी गई है। अभियान के द्वितीय चरण के कैम्प दिनांक 01 मई, 2022 से आरम्भ हो रहे है।

अभियान में नगर पालिका अधिनियम की धारा 69–ए एवम इसके अन्तर्गत बनाये गये नियम 2015 के पट्टे जारी करने का सबसे महत्वपूर्ण कार्य है। उक्त धारा 69–ए के प्रावधान जयपुर विकास प्राधिकरण की धारा 54–ई, जोधपुर व अजमेर विकास प्राधिकरण की धारा 50–बी, एवं नगर सुधार अधिनियम की धारा 60–सी में जोड़े जाकर नियम 2015 व अन्य आदेश/परिपत्र प्राधिकरण/न्यास में भी लागु किये गये हैं। उक्त पट्टे अधिकतम जारी करने की सरकार की मंशा है। इसे दृष्टिगत रखते हुए नगरीय निकायों के जनप्रतिनिधियों तथा अधिकारियों/कर्मचारियों की सुविधा के लिए धारा 69–ए पट्टों से सम्बन्धित जारी नियम/परिपत्र/आदेशों को इस पुस्तिका में संकलित किया गया है।

सुलभ संदर्भ हेतु धारा 69–ए के तहत की जाने वाली कार्यवाही व प्रक्रिया से सम्बन्धित अधिनियम, नियम व समस्त आदेशों/परिपत्रों/स्पष्टीकरण को संकलित कर इस पुस्तिका में शामिल किया गया है।

अनुक्रमाणिका

क्र.सं.	विषय	पृष्ठ संख्या
1.	आदेश दिनांक 21.04.2022	1
2.	स्पष्टीकरण दिनांक 21.04.2022	2—5
3.	आदेश दिनांक 31.12.2021	6
4.	संशोधित परिपत्र दिनांक 06.12.2021	7
5.	संशोधित परिपत्र दिनांक 12.11.2021	8—9
6.	आदेश दिनांक 29.10.2021	10
7.	आदेश दिनांक 04.10.2021	11
8.	आदेश दिनांक 28.09.2021 का बिन्दु—3	12—13
9.	परिपत्र दिनांक 27.09.2021	14—19
10.	नियम 2015	20—23
11.	अधिनियम प्रावधान	24—26

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकः प.17(1)नविवि / अभियान / 2021 / जयपुर, दिनांक :— 21.04.2022

आदेश
(69—ए बाबत्)

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 बिन्दू 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
स्वायत शासन विभाग

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांकः प.17(1)नविवि / अभियान / 2021 जयपुर, दिनांक :– 21.04.2022

स्पष्टीकरण
(69–ए बाबत्)

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 भूखण्ड़ 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 भूखण्ड़ों 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। तद्नुसार 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 हैं–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

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प3(50)नविवि/3/2012 **जयपुर, दिनांक** 3 1 DEC 2021

<u>आदेश</u>

विषयः—69—ए के प्रकरणों में गूगल मैप के संबंध में : —

नगर पालिका अधिनियम की धारा 69 ए. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 54—ई. अजमेर व जोधपर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 50—बी व नगर सुधार अधिनियम की धारा 60—सी के अन्तर्गत अकृषि भूमि के स्वामित्व/अधिकार को समर्पण कर पट्टा दिया जाने का प्रावधान है। कई प्रार्थीयों को गूगल मैप पर प्रोपर्टी चिन्हित करने में समस्या आ रही है, जिससे पट्टे देने में कठिनाई आती है। अतः स्पष्ट किया जाता है कि 69—ए के प्रकरणों में मौका रिपोर्ट के साथ संबंधित कर्मचारी द्वारा गूगल लोकेशन अंकित कर पार्ट प्रति पत्रावली में संलग्न की जावें। पट्टों को गति देने के उद्देश्य से कम से कम औपचारिकताये रखी जावें।

(भवानी सिंह देथा)
शासन सचिव

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।

कमांकः प.8(ग)( )(PSKS)अभियान–2021नियम/डीएलबी/21/73822 दिनांकः 06.12.2021

संशोधित परिपत्र

राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम, 1959 की धारा 60–सी, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54–ई, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा 50–बी, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 50–बी एवं राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 69–ए तथा इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के अन्तर्गत जारी विभागीय परिपत्र प.8(ग)( )(PSKS) अभियान–2021नियम/डीएलबी/21/68191 दिनांक 27.09.2021 के बिन्दु संख्या 6 (iii) में संशोधित करते हुए आदेश जारी किये जाते हैं कि दिनांक 31.12.18 तक की सम्पतियों के पूर्व में नगरीय निकाय द्वारा जारी स्टेट ग्रान्ट के पट्टे/निर्माण स्वीकृतियां, पंचायत द्वारा जारी पट्टे तथा कृषि भूमि रूपान्तरण नियन,2 1971,1981,1992 एवं 2007 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेश की सम्पतियों के मूल सम्पतिधारक अथवा उनके उत्तराधिकारी अथवा उनसे जरिये रजिस्ट्रर्ड विक्रय पत्र से सम्पति क्रय करने वाले व्यक्तियों द्वारा, अपनी ऐसी सम्पतियों के दस्तावेज समर्पण कर फ्री–होल्ड पट्टे के लिए आवेदन करने पर समाचार पत्र में आपत्ति सूचना जारी नही की जावें तथा सीधे पत्रावली में अग्रिम कार्यवाही की जावे।

उपरोक्त व्यक्तियों के अतिरिक्त अन्य श्रेणी के लोगो के आवेदन पर सात दिवस की आपत्ति सूचना एक स्थानीय समाचार पत्र के संस्करण में आवेदक के खर्चे पर प्रकाशित करायी जावे । यह संशोधन अभियान अवधि के लिए प्रभावी रहेगा।

यह आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

कमांकः प.8(ग)( ) (PSKS) अभियान–2021नियम / डीएलबी / 21 / 73007 दिनांक 12.11.2021

संशोधित परिपत्र

विभागीय परिपत्र प.8(ग)( )(PSKS)अभियान–2021नियम / डीएलबी / 21 / 68191 दिनांक 27.09.2021 एवं राजस्थान नगर पालिका सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 35) की धारा 60–सी, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 54–ई, अजमेर विकास प्राधिकरण, 2013 (2013 का अधिनियम संख्या 39) की धारा 50–बी, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्या 02) की धारा 50–बी एवं राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम अधिनियम संख्या 18) की धारा 69–ए एवं इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalites (Surrender of Non-Agricultural land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के क्रम में आंशिक संशोधन करते हुए यह स्पष्ट किया जाता है कि परिपत्र दिनांक 27.09. 2021 में दिनांक 01.01.1992 से पूर्व की विद्यमान सम्पतियों के संबंध में निष्पादित बेचाननामा / पारिवारिक बंटवारानामा / वसीयत जिसके आधार पर आवेदक को अधिकार प्राप्त है तथा वर्तमान में उसका संबंधित सम्पति पर अधिकार / रहवास है, तो परिपत्र के बिन्दु संख्या 2 में उल्लेखित मूल दस्तावेज नही होने पर रहवास का साक्ष्य उक्त परिपत्र के बिन्दु संख्या 2 के (झ) में उल्लेखित (i) से (vii) में से कोई दो दस्तावेज देने पर फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया जावें।

मौके पर पूर्व में यदि संपत्तिधारियों द्वारा आपसी सहमति से उपविभाजन कर रखा है तो उसे मान्यता प्रदान करते हुए मौके की स्थिति अनुसार पट्टा जारी किया जावें । उक्त प्रकार के प्रकरणों में उप–विभाजन / पुर्नगठन नियम व देय शुल्क लागू नही होगें।

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारा 69–ए के अन्तर्गत बनाये गये Rajasthan Municipalities (surrender of Non- Agricultural land and Grant of Freehold leses) rules, 2015 जिसे नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 04.10.21 द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर विकास न्यासो के लिए भी लागू किया गया है, के नियम–3 (vii) के अनुसार भूमि नगर पालिका एवं विकास प्राधिकरण / न्यास में निहित (vests) हो चुकी है, उसमें स्वामित्व के दस्तावेज होने पर पट्टा दिया जा सकता है।

साथ ही विभागीय परिपत्र दिनांक 27.09.2021 के कतिपय बिन्दुओं को निम्नानुसार स्पष्ट किया जाता है

बिन्दु संख्या 2 के (च)

(च) विद्यमान सम्पति जिसका निष्पादित बेचाननामा / पारिवारिक बंटवारानामा / वसीयत जिसके आधार पर आवेदक को अधिकार प्राप्त है तथा वर्तमान में उसका संबंधित सम्पति पर अधिकार / कब्जा है

बिन्दु संख्या 2 के (ज)

(ज) नगर निकाय द्वारा पूर्व जारी की गई निर्माण स्वीकृतियां

बिन्दु संख्या 2 के (झ)–[1]

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।

बिन्दु संख्या 3 (क) (ii)
आम रास्ते / सुविधा क्षेत्र पर किये गये अतिक्रमण का पट्टा नही दिया जायेगा। स्वामित्व संबंधी कोई विवाद नही होने पर प्रत्येक प्रकरण में सिटी सर्वे रिकॉर्ड से रिपोर्ट की आवश्यकता नही होगी तथापि रास्ते अथवा अन्य सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण का संशय अथवा आपत्ति प्राप्त होने पर सिटी सर्वे रिकॉर्ड संबंधित रिपोर्ट / दस्तावेज प्राप्त किये जावेगें।

बिन्दु संख्या 3 (क) (ix) नया बिन्दु जोड़ा गया
आवेदक के मूल दस्तावेजों में जो भू–उपयोग दर्ज है। उसी के अनुरूप पट्टा जारी किया जावेगा । यदि आवेदक द्वारा भिन्न उपयोग का पट्टा चाहा गया हो जो मास्टर / जोनल प्लान के अनुरूप है, तो उससे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर मापदण्ड अनुसार नया फ्री–होल्ड पट्टा दिया जा सकेगा। .

बिन्दु संख्या 3 (ग) (i) (चारदीवारी / परकोटा क्षेत्र के बाहर आबादी / अकृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के संबंध में) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है
ऐसे क्षेत्र, जिनके यदि पूर्व में स्वीकृत ले–आउट प्लान उपलब्ध है, तो उसके आधार पर कार्यवाही की जा सकेगी।। ले–आउट प्लान उपलब्ध नही होने पर विद्यमान मौके की स्थिति के अनुसार क्षेत्र / योजना का प्लॉट लेवल सर्वे कर प्लान तैयार किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा इसी प्लान के अनुरूप सड़कों एवं विद्यमान सुविधा क्षेत्र की भूमि को यथावत रखते हुये अन्य भूखण्डों के पट्टे दिये जायेगें।
नोट–यदि मूल दस्तावेजों की कड़ी में कोई दस्तावेज उपलब्ध नही है तो भी इस संबंध में शपथ पत्र लेकर पट्टा दिया जावेगा।

इस विभाग के समसंख्यक परिपत्र क्रमांक 68191 दिनांक 27.09.2021 में जहां कही भी दिनांक 01.01.1992 का उल्लेख हुआ है, उसे दिनांक 31.12.2018 पढा जावें।
यह आदेश प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 की अवधि के दौरान प्रभावशील रहेगा।
उपरोक्त संशोधन राज्य सरकार से अनुमोदित है।

(भवानी सिंह देथा)
शासन सचिव

(कुन्जी लाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव

1. विभागीय आदेश दिनांक : 21.04.2022 द्वारा प्रतिस्थापित

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

कमांकः प.8(ग)( )(PSKS) अभियान–2021नियम/डीएलबी/21/22969 दिनांक 29.10.2021

आदेश

इस विभाग द्वारा जारी समसंख्यक आदेश कमांक 70110 दिनांक 29.09.2021 को अतिक्रमित करते हुए एवं राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्या 35) की धारा 60–सी, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्या 25) की धारा 54–ई, अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्या 39) की धारा 50–बी, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2008 का अधिनियम संख्या 02) की धारा 50–बी एवं राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्या 18) की धारा 69–ए एवं इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के नियम 8 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियां का प्रयोग करते हुये दिनांक 31.12.2018 तक की सम्पत्तियों के फ्री होल्ड पट्टे हेतु राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार मापदण्ड/शुल्क निर्धारित किये जाते है

1. शहर की चार दीवारी, पुरानी आबादी, निजी अकृषि भूमि/आबादी भूमि, राजा–महाराजाओं/उनके परिवार/ पूर्व जागीरदारों द्वारा विक्रय की गयी आबादी, ग्राम पंचायत, कस्टोडियन आदि के पट्टे व ग्रामीण/नगरीय क्षेत्र भूमि रूपान्तरण नियम, 1971, 1981, 1992 एवं 2007 के अन्तर्गत जारी किये गये आवासीय पट्टे या संपरिवर्तन आदेश की सम्पत्तियां।

   मौके पर उपलबध भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल प्रस्तुत स्वामित्व के दस्तावेजों के आधार पर 501/– रूपये में पट्टा जारी किया जायेगा तथा प्रस्तुत स्वामित्व के दस्तावेजों से आवेदित भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल अधिक होने पर राजकीय भूमि होने की स्थिति में आवासीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत अथवा डीएलसी दर जो भी कम हो, राशि लेकर सम्पूर्ण भूखण्ड का फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया जायेगा।

   यदि अतिरिक्त भूमि किसी संरक्षित स्थल/प्रतिबंधित भूमियां/सड़क/फुटपाथ का हिस्सा है तो उसका आवंटन नहीं किया जायेगा।

(i) वर्ष 01.01.1992 से पूर्व की सम्पत्तियों के दस्तावेज दिनांक 27.09.2021 के आदेश अनुसार लिये जायेगें। दिनांक 01.01.1992 के पश्चात् की सम्पत्तियों के स्वामित्व दस्तावेज के साथ बिजली, पानी के बिल आदि सपोर्टिंग दस्तावेज के रूप में लिये जायेगें।

(ii) यदि सम्पत्ति धारी द्वारा आवासीय से भिन्न उपयोग किया जा रहा है तो आवासीय पट्टा प्राप्त कर इसे नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा करवाया जाकर फ्री–होल्ड पट्टा दिया जायेगा। लेकिन कोई भी सम्पत्ति का गैर आवासीय दस्तावेज है तो उसे मान्यता दी जाकर तदानुसार नवीन पट्टा जारी किया जावेगा, उपरोक्त श्रेणियों के आवासीय/मिश्रित पट्टे जारी किये जावेगें।

(iii) बिन्दु संख्या 1 में जो सम्पत्तियां परम्परागत रूप से पूर्व में अस्तित्व में है। (जैसे ऊपर मकान–नीचे दुकान) वह आवासीय भू–उपयोग में अनुज्ञेय मानी जावेगी तथा उन पर पृथक से कोई अन्य शुल्क देय नहीं होगा।

(iv) मिश्रित से तात्पर्य नीचे दुकाने–ऊपर मकान।

(v) फ्री–होल्ड पट्टे पर कोई लीज राशि वसूलनीय नहीं होगी। यदि 99 वर्षीय लीज डीड/पट्टा/रूपान्तरण आदेश सरेण्डर कर नया फ्री–होल्ड पट्टा प्राप्त किया जाता है तो बकाया लीज राशि एवं 10 वर्षीय एक मुश्त लीज राशि देय होगी। यदि पूर्व में एक मुश्त 8 गुणा राशि जमा है तो उसे समायोजित किया जायेगा।

(vi) राजकीय कार्यालय हेतु कोई शुल्क देय नहीं होगा।

(vii) नजूल सम्पत्तियों की दरें पृथक से तय की जावेगी।

नोट– पूर्व में निर्णित प्रकरणों को नहीं खोला जावेगा।

यह आदेश प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 की अवधि के दौरान प्रभावशील रहेगा। यह आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.17(1)नविवि / नियम / 2021 जयपुर, दिनांक 04.10.2021

आदेश

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 69–ए के प्रावधान जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, की धारा 54 ई, जोधपुर व अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 50बी, नगर सुधार अधिनियम की धारा 60 (सी) अधिसूचना द्वारा दिनांक 23.09.2021 को जोड़े गए हैं।

राजस्थान नगर पालिका (अकृषि भूमि का अभ्यार्पण एंव फ्री होल्ड पट्टा) नियम, 2015 (2021 से यथा संशोधित) दिनांक 20.09.2021 को अधिसूचित की गई है एवं अधिसूचना दिनांक 29.09.2021 द्वारा दरों का निर्धारण भी किया गया।

प्राधिकरण व न्यास क्षेत्र में उक्त संबंध में नियम बनाये जाना प्रस्तावित है, तब तक राजस्थान नगर पालिका (अकृषि भूमि का अभ्यार्पण एवं फ्री होल्ड पट्टा) नियम, 2015 निम्न संशोधन के साथ प्राधिकरण व न्यास क्षेत्र में लागू किये जाते है। (स्वायत्त शासन विभाग द्वारा इन नियमों के अंतर्गत जारी की गई दरें व समस्त आदेश व परिपत्र लागू होगें)।

(i) नियम, 2015 के नियम 2 (1)(क) :– ''अधिनियम'' से तात्पर्य जयपुर के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर के लिए जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009, अजमेर के लिए अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 एवं नगर विकास न्यासों के लिए नगर सुधार अधिनियम, 1959 अभिप्रेत है।

(ii) नियम, 2015 के नियम 2(1)(ख) "प्राधिकृत अधिकारी'' :– राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के अंतर्गत अनुज्ञा प्रदान करने के लिये प्राधिकृत अधिकारी ही नियम, 2015 में प्राधिकृत अधिकारी होंगे।.

(iii) नियम, 2015 के नियम 6(4) :– प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुज्ञा जारी करने से पूर्व प्राधिकरण में आयुक्त व न्यास में सचिव (सचिव प्राधिकृत अधिकारी नहीं होने की स्थिति में) से अनुमोदन प्राप्त करेगा।

(iv) नियम, 2015 के नियम 7,9 व 11 :– प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुज्ञा पारित करने के पश्चात आगे फ्री होल्ड पट्टा देने की समस्त कार्यवाही कृषि भूमि के पट्टे देने के समान ही स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्पादित की जायेगी।

राज्यपाल के आदेश से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव, प्रथम

विभागीय दिनांक : 28.09.2021 का बिन्दु संख्या–3

3. नगरीय क्षेत्रों में स्थित गैर कृषि/आबादी भुमि में स्वामित्व अधिकार अभ्यर्पण कराकर नवीन पट्टे दिया जाना:–

3.1 नगरीय क्षेत्रों में परम्परागत रूप से बसी पुरानी आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्र/गैर मुमकिन आबादी क्षेत्र में स्थित भूखण्डों एवं निर्मित भवनों को फ्री होल्ड पट्टे दिये जाऐंगे।

3.2 राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 की धारी 69–ए, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 54–ई, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 50–बी व नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 60–सी के तहत नगरीय क्षेत्र में स्थित गैर कृषि/आबादी भुमि में पट्टे दिये जाने बाबत विधिक प्रावधान किये गये है।

(i) नगरीय क्षेत्रों में नगर पालिका सीमा में स्थित चारदीवारी/पुरानी आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्रों की बसावट परम्परागत रूप से हुई है, जिनमें सडकों की चौडाई, भवन रेखा, आच्छादान, भवनों की ऊंचाई पूर्व से ही निर्धारित है। ऐसे परम्परागत रूप से विकसित हो चुके आबादी क्षेत्रों में भवनों में आंशिक रूप से नीचे दुकान–ऊपर मकान मिश्रित उपयोग की प्रथा रही है तथा विभिन्न प्रकार के व्यवसाय जैसे किराना, डेयरी, स्टेशनरी, कपड़ा, चाय आदि के साथ–साथ परम्परागत व्यवसाय/कौशल से संबंधित दुकानों यथा मूर्ति कला, हस्तकला, संगीत उत्पाद, खाद्य पदार्थ तथा शैक्षणिक / चिकित्सा/सामुदायिक सुविधाएं भी स्थित है।

भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुसार ऐसे परम्परागत रूप से बसे पुराने आबादी क्षेत्र/सघन आबादी क्षेत्रों हेतु सुविधाजनक दुकानों को अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान उपलब्ध है तथा साथ ही इन क्षेत्रों में विद्यमान भवन रेखा को यथावत रखते हुए भवनों के मानदंड निर्धारित किए गए है।

(ii) अतः ऐसे पुरानी/सघन आबादी क्षेत्रों में परम्परागत बसावट को यथावत रखते हुए आवासीय, व्यवसायिक तथा मिश्रित उपयोग हेतु पट्टे दिये जावेंगे। इनके ऐतिहासिक महत्व/धरोहर को भी पूर्ण रूप से संरक्षित रखने हेतु तैयार हैरिटेज बायलॉज का भी ध्यान रखा जावेगा। इन आबादी क्षेत्रों में भुमि एवं भवनों का स्वामित्व संयुक्त या आपसी विभाजन/बंटवारे के अनुसार होने पर मौके की स्थिति अनुसार संयुक्त या अलग–अलग पट्टा दिया जावेगा। इस प्रक्रिया में उप विभाजन/पुनगर्ठन नियम लागु नहीं होंगे। (आदेश दिनांक 21.10.2020)

(iii) पुरानी परम्परागत आबादी के अलावा कई पूर्व राजा–महाराजाओं/जागीरदारों द्वारा स्वंय के स्वामित्व की भूमि का उपविभाजन कर भूखंडों के रूप में विक्रय किया गया है, उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत बसी हुई कॉलोनियों को यथावत बसावट के अनुरूप पट्टे दिये जाऐंगे।

(iv) गैर कृषि खातेदारी भूमि, गैर मुमकिन आबादी भूमि, ग्राम पंचायत की आबादी भूमि, ग्रामीण क्षेत्र भूमि रूपांतरण नियम 1971, 1992 एवं 2007 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेशों से सम्बन्धित भूमि जो नगरीय सीमा में सम्मिलित हो चुकी है एवं नगरीय क्षेत्र भूमि रूपांतरण नियम, 1981 के तहत् जारी गैर–कृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आदेश/पट्टे, स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत पूर्व में जारी पट्टे/पूर्व में किसी भी विधि अनुसार निकायों को छोडकर जारी किये गये पट्टे सम्बन्धित नगरीय निकाय में समर्पित किये जाकर नये पट्टे प्राप्त किए जा सकेंगे।

3.3 परमपरागत रूप से बसी पुरानी आबादी/सघन आबादी क्षेत्रों में भूमि एवं भवनों का नियोजन अनियमित रूप से होने के कारण उनका सही माप संभव नहीं हो पाता है। अतः ऐसे क्षेत्रों में भूमि एवं भवनों का माप एवं देय राशि का भवन स्वामी द्वारा स्व–माप / स्व–निर्धारण (Self Measurement/Self Assessment) कर नगरीय निकाय को दिया जावेगा। इस कार्य में 'नगर मित्र' की सहायता ली जा सकती है।

3.4 पुरानी आबादी पर दिये जाने वाले फ्री–होल्ड पट्टों पर कोई लीज राशि वसूलनीय नहीं होगी। यदि कोई आवेदक पूर्व में जारी लीज डीड / पट्टा रूपांतरण आदेश सरेण्डर कर फ्री–होल्ड पट्टा प्राप्त करता है तो भूखण्ड के पेटे बकाया लीज राशि एवं 10 वर्षीय एकमुश्त लीज राशि वसूल की जाकर ही फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया जाएगा। बकाया ब्याज में शत प्रतिशत व लीज राशि पर 60 प्रतिशत की छूट देय है।

3.5 ऐसी भूमियों की नियमन प्रक्रिया एवं नियमों में जटिलता को दूर करने हेतु विभाग द्वारा समीक्षा की जाकर नगर पालिका अधिनियम 2009 व नियम 2015 के नियमों में संशोधन किया गया है तथा इस संबंध में विस्तृत परिपत्र, जिसमें प्रक्रिया व दरें दर्शायी गई है, जारी किया गया है। (अधिसूचना दिनांक 20.09.2021, परिपत्र दिनांक 27.09.2021)

राजस्थान सरकार

स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर

कमांक.प.8(ग)( )(PSKS) अभियान–2021 / नियम / डीएलबी / 21 / 68191 दिनांक 27.09.2021

<u>परिपत्र</u>

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं.18) की धारा 69– ए संशोधित (2021) एवं इसके अन्तर्गत विरचित नियम Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 (read with Amended 2021) के सन्दर्भ में नगर निकायों द्वारा समय–समय पर चाहे गये मार्गदर्शन एवं शंकाओं के संबंध में प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 को मध्यनजर रखते हुए ऐसे प्रकरणों का निस्तारण त्वरित गति से किये जाने हेतु निम्न प्रकार दिशा–निर्देश एवं शिथिलता प्रदान की जाती है:

1. **Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 ,एवं संशोधित नियम 2021के नियम 4(1) (iv) के सन्दर्भ में समर्पित की जाने वाली भूमियों का दायरा (Scope) Area निम्न प्रकार होगा –**

   (I) शहर का चार–दीवारी आबादी क्षेत्र / सिटी–सर्वे क्षेत्र, नगरीय क्षेत्र के राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज गैर–मुमकिन आबादी भूमि।

   (ii) रियासतकालीन समय से राजा–महाराजाओं / ठिकानेदारों द्वारा अपने स्वामित्व की गैर–कृषि भूमि पर बसाई हुई कॉलोनियां।

   (iii) ग्रामीण क्षेत्र कृषि भूमि रूपान्तरण नियम 1971, 1992, 2007 एवं नगरीय क्षेत्र कृषि भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के तहत जारी संपरिवर्तन आदेशों से संबंधित भूमि।

   (iv) राजस्व रिकॉर्ड में खातेदारी में अंकित गैर–कृषिक भूमियां जिस पर निर्माण हो चुका है।

2. **उपरोक्त श्रेणियों की भूमियों का प्रूफ ऑफ राईट का निर्धारण निम्नानुसार किया जावेगा :–**

   (क) रियासतकालीन समय से राजा / जागीरदार / ठिकानेदार द्वारा जारी किये गये पट्टे / रजिस्ट्रीयाँ / दानपत्र / बक्शीसनामा / बही पत्र / तत्समय के अन्य कोई दस्तावेज एवं राज्य अभिलेखागार / जिला कलक्टर के रिकॉर्ड से प्राप्त पट्टे व अन्य दस्तावेज।

   अथवा

   (ख) कस्टोडियन के पट्टे / आवंटन पत्र ।

   अथवा

   (ग) परकोटा क्षेत्र के सिटी सर्वे में दर्ज निजी स्वामित्व की भूमि / भवन के दस्तावेज।

   अथवा

   (घ) पूर्व में नगर निकाय द्वारा जारी स्टेट ग्राण्ट के पट्टे / आवंटन पत्र / कब्जा नियमन / विक्रय पत्र / आवंटन पत्र।

   अथवा

   (ड़) पंचायत जो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित हो गई है, द्वारा जारी पट्टा / आवंटन पत्र / अधिकार पत्र इत्यादि।

अथवा

च)[1] विद्यमान सम्पति जिसका निष्पादित बेचाननामा/पारिवारिक बंटवारानामा/वसीयत जिसके आधार पर आवेदक को अधिकार प्राप्त है तथा वर्तमान में उसका संबंधित सम्पति पर अधिकार/कब्जा है।

अथवा

(छ) किसी सक्षम न्यायालय द्वारा आवेदक के पक्ष में स्वामित्व के संबंध में पारित आदेश एवं डिक्री।

अथवा

(ज)[2] नगर निकाय द्वारा पूर्व जारी की गई निर्माण स्वीकृतियां।

अथवा

(झ)[1B] 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।

3. पुरानी आबादी क्षेत्र की विशेष परिस्थितियों अनुसार सम्पतियों पर निम्नांकित मापदण्ड लागू होगें

(क) सामान्य बिन्दु जो सभी पर लागू होगें

(i) धारा 69–ए के अन्तर्गत जारी किये गये पट्टे भूखण्ड/भवन के स्वामित्व का प्रमाण होगा। यह पट्टा भूखण्ड पर निर्मित भवन का नियमन/ स्वीकृति नही होगी। ऐसे भूखण्डों पर उपविधि के विपरीत किये गये निर्माण पर कार्यवाही करने हेतु नगरीय निकाय स्वतंत्र होगा।

(ii)[4] आम रास्ते/सुविधा क्षेत्र पर किये गये अतिक्रमण का पट्टा नही दिया जावेगा। स्वामित्व सम्बंधी कोई विवाद नहीं होने पर प्रत्येक प्रकरण में सिटी सर्वे रिकॉर्ड से रिपोर्ट की आवश्यकता नहीं होगी तथापि रास्ते अथवा अन्य सार्वजनिक भूमि पर अतिक्रमण का संशय अथवा आपत्ति होने पर सिटी सर्वे रिकॉर्ड सम्बन्धित रिपोर्ट/दस्तावेज प्राप्त किये जावेगे।

(iii) शहर के परकोटे क्षेत्र में स्थित बाजारो में इकढालिया/ बरामदे के क्षेत्र एवं बरामदे की छत पर किये गये निर्माण व कब्जे का पट्टा नहीं दिया जायेगा।

(iv) परकोटे क्षेत्र में जहां परम्परागत रूप से व्यावसायिक गतिविधियां (नीचे दुकाने–ऊपर मकान) चल रही है, वहां मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा। शेष में आवासीय/ संस्थानिक/ व्यावसायिक/होटल का पट्टा दिया जावेगा। पट्टा देते समय हैरिटेज के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित कराने हेतु शपथ पत्र लिया जायेगा।

---

1. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा प्रतिस्थापित।
1B. विभागीय आदेश दिनांक : 21.04.2022 द्वारा प्रतिस्थापित।
2. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा प्रतिस्थापित।
3. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा जोड़ा गया।

(v) चारदीवारी / परकोटे क्षेत्र में स्थित भूखण्डों में पुर्नगठन / उपविभाजन नियम व संबंधित शुल्क लागू नही होगें (नविवि के आदेश कमांक प 10 (65) नविवि / 3 / 4 दिनांक 21.10.20)

(vi) ऐसे प्रकरण जिनमें किसी न्यायालय का स्थगन प्रभावी है या भवन सील है, पट्टे देने की कार्यवाही नही की जायेगी। इनकी अलग से सूची बनाकर अभियान के द्वितीय फैज में परीक्षण किया जावेगा।

(vii) यदि किसी व्यक्ति द्वारा अपनी सम्पति के हैरिटेज स्वरूप में अमूल चूल परिवर्तन कर हेरिटेज नियमों का घोर उल्लघंन किया है, तो ऐसे प्रकरणों की अलग से सूची बनाकर अभियान के द्वितीय फेज में परीक्षण कर निर्णय लिया जावेगा।

(viii) जयपुर व कई अन्य शहरों में पुराने नोहरों में भी लोगों द्वारा आवास किया जा रहा है। ऐसी सम्पतियां यदि नजूल. सम्पति की श्रेणी में आती है, तो उनको आवंटन करने तथा इसकी दरें अलग से राज्य सरकार द्वारा तय की जावेगी।

(ix)[5] आवेदक के मूल दस्तावेजों में जो भू–उपयोग दर्ज है। उसी के अनुरूप पट्टा जारी किया जावेगा। यदि आवेदक द्वारा भिन्न उपयोग का पट्टा चाहा गया हो जो मास्टर / जोनल प्लान के अनुरूप है, तो उससे भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर मापदण्ड अनुसार नया फ्री–होल्ड पट्टा दिया जा सकेगा।

(ख) जयपुर चारदीवारी (परकोटा) क्षेत्र के लिए

(i) परकोटे की दीवार के दोनो तरफ 5–5 मी. की दूरी के क्षेत्र का पट्टा नही दिया जावेगा। (डी.बी. सिविल रिट पिटीशन संख्या 5158 / 2010 एवं 1220 / 2010)

(ii) ऐसे भवनों जिनमें JAIPUR NAGAR NIGAM HERITAGE (WALLED CITY) HERITAGE CONSERVATION AND PROTECTION BYELAWS - 2020 या हैरिटेज गाईडलाइन का उल्लंघन किया गया है, उनके भवन मालिकों से पट्टा देने से पूर्व भवन विनियमों की पालना सुनिश्चित करने के संबंध में शपथ–पत्र लिये जावेगें।

(iii) अन्य दस्तावेजों के अलावा वर्ष 1928 व 1942 में किये गये सिटी सर्वे को आधार बनाया जा सकता है।

(ग) चारदीवारी / परकोटा क्षेत्र के बाहर आबादी / अकृषि भूमि पर बसी कॉलोनियां–

(i)[6] ऐसे क्षेत्र जिनके यदि पूर्व में स्वीकृत ले–आउट प्लान उपलब्ध है, तो उसके आधार पर कार्यवाही की जा सकेगी। ले–आउट प्लान उपलब्ध नहीं होने पर विद्यमान मौके की स्थिति अनुसार क्षेत्र / योजना का प्लॉट लेवल सर्वे कर प्लान तैयार किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा इसी प्लान के अनुरूप सड़कों एवं विद्यमान सुविधा क्षेत्र की भूमि को यथावत रखते हुये अन्य भूखण्डों के पट्टे दिय जायेगें।

(ii) उक्त क्षेत्र में भूखण्डों का पट्टा जारी होने के बाद उपविभाजन एवं पुर्नगठन नियम लागू होगें तथा नियमानुसार शुल्क लिया जावेगा। सेटबेक का निर्धारण विद्यमान निर्माण की स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये तय किया जावेगा।

(iii) उक्त क्षेत्रों में पट्टे मास्टर प्लान / जोनल प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोग को ध्यान में रखते हुये जारी किये जावेगें।

4. उक्त धारा 69–ए के अन्तर्गत निम्नलिखित भूमियों / भवनों के फ्री–होल्ड पट्टे नही दिये जा सकेगें :–

(i) Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015 के नियम 3 में वर्णित प्रतिबन्धित क्षेत्र ।

---

4. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा प्रतिस्थापित।
5. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा जोड़ा गया।

(ii) भूमि अर्जन से संबंधित विद्यमान विधि के उपबंधो के अधीन अर्जन के अधीन भूमि

(iii)` रेलवे सीमा, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या इस निमित बने केन्द्र या राज्य सरकार के किसी अधिनियम, नियमो में विनिर्दिष्ट किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संधारित किसी सड़क की सीमाओं के भीतर आने वाली भूमि।

(iv) नगरीय निकाय की किसी योजना की भूमि

(v) धारा 90–ए एवं 90–बी के तहत नगर निकाय में निहित भूमियां।

(vi) सर्वेक्षित / नोटिफाईड कच्ची बस्तियों की भूमियां।

(vii) अन्य किसी राजकीय विभाग की भूमि पर या किसी विभाग / उपक्रम की अवाप्त भूमि पर बसी हुई आबादी।

(viii) नगरपालिका / न्यास / विकास अधिकरण द्वारा किराये / लघु अवधि लीज / लाईसेन्स पर दी गई भूमियां।

(ix) पूर्व राजा / महाराजा / राजघरानो की ऐसी भूमि / भवन / सम्पत्तियां जो कोविनेन्ट के तहत या अन्य प्रकार से राज्य सरकार के अधीन है या उपयोग में आ रही है अथवा किराये पर है।

(x) किसी निजी भूमि / सम्पति पर किरायेदार काबिज हैं तो उस किरायेदार को पट्टा जारी नहीं किया जायेगा।

(xi) Land falling within limits prescribed for any archaeological site/ monument by any order of the Court, Archaeological survey of India and Archaeological Department, Rajasthan-

(xii) Land belongs to or vests in the Central Government or State Government or statuary or non statutory bodies] authorities or companies established by or under control of the Central Government or State Government, as the case may be,except land vests in the Municipality-

(xiii) Land belong to deity and waqf.

Note:

(a) In respect of land falling in the restricted belt or belonging to any oil storage depot, gas godown, petrol pump or any other explosive storage depot, patta will be issued for the existing site/structure but no permission for any new construction shall be given on such land.

(b) In respect of land falling under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act,1976, permission will be given with approval of the State Government.

5. नगर निकाय सीमा में स्थित गैर मुमकिन आबादी भूमि जो विकास प्राधिकरण / नगर विकास न्यास के नाम दर्ज है तथा नगर निगम / परिषद / पालिका के क्षेत्र में स्थित है, ऐसी भूमि पर स्थित सम्पति का संबंधित नगर निगम / परिषद / पालिका द्वारा पट्टा जारी करने की कार्यवाही की जावेगी।

6. प्रक्रियाः– धारा 69–ए तथा उसके तहत बनाये गये नियमों के अन्तर्गत फ्री–होल्ड पट्टा प्राप्त करने के लिए निम्नानुसार प्रक्रिया निर्धारित की गई है।

(i) आवेदक नगर निगम / परिषद / पालिका क्षेत्र में अवस्थित अधिनियम की धारा 69–ए में वर्णित भूमि संबंधित निकाय के पक्ष में अधिकारीयों के अभ्यर्पण (Surrender of Rights) के लिए निर्धारित प्रपत्र–1 में निम्न दस्तावेज संलग्न कर ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत करेगा एवं हार्ड प्रति प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत की जावेगी।

---

6. संशोधित परिपत्र क्रमांक 73007 दिनांक 12.11.2021 द्वारा प्रतिस्थापित।

- प्रपत्र–2 में शपथ पत्र।
- प्रपत्र–3 में क्षतिपूर्ती बन्ध पत्र।
- आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व दस्तावेज (प्रूफ ऑफ राईट)।
- साईट प्लान (प्रत्येक तल की स्थिति दर्शाते हुये) उत्तर दिशा एवं अड़ोस–पड़ोस का नाम तथा भूखण्ड में निर्माण की स्थिति उल्लेखित करते हुए चार प्रतियों में।
- आवेदक का पहचान पत्र।
- आवेदित भूखण्ड / भवन की फोटो आवेदक द्वारा स्व–प्रमाणित । नियम 8 में राज्य सरकार द्वारा निर्धारित किये गये शुल्क के अनुसार निर्धारित प्रारूप में स्व–निर्धारण प्रपत्र आवेदक द्वारा स्व–प्रमाणित (शुल्क के लिए अलग से आदेश जारी किये गये है।)

(ii) ऑनलाईन आवेदन प्राप्त होने पर प्राप्त दस्तावेजों के परीक्षण पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी दस्तावेजों में कमी अथवा अन्य दस्तावेज जो आवश्यक समझता है उसकी कमी–पूर्ती हेतु आवेदक को सूचित करेगा।

(iii) प्राप्त आवेदन पर (07) सात दिवस की लोक–सूचना एक राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र के स्थानीय संस्करण में प्रकाशित करवाई जायेगी। प्रकाशन की लागत आवेदक द्वारा वहन की जायेगी।

(iv) निर्धारित समयावधि में प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण एवं कोई आपत्ति प्राप्त नहीं होने पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अभ्यर्पण स्वीकार करने का आदेश पारित किया जायेगा। ऐसी गै.मु. आबादी भूमि जो निजी खातेदारी है, में आदेश पारित होने के पश्चात् संबंधित निकाय के नाम दर्ज कराने हेतु संबंधित तहसीलदार को भेजी जायें, किन्तु पट्टे देने की कार्यवाही रोकी नही जावें।

(v) भूखण्डधारी द्वारा दिये गये स्व–माप एवं राशि के स्व–निर्धारण की जांच नगरीय निकाय द्वारा तकनीकी अधिकारी के द्वारा या उनके स्थान पर सहायक राजस्व निरीक्षक /राजस्व – निरीक्षक / सफाई निरीक्षक / कनिष्ठ लिपिक / वरिष्ठ लिपिक / लेखाकार / नगर मित्र में से किसी से भी करवायी जा सकती है।

नोटः–

1. यदि आवेदित प्रकरण में भवन पुश्तेनी है, तो आवेदक स्वः प्रमाणित पारिवारिक सजरा / वंशावली प्रस्तुत करेगा एवं उस सजरे के अनुसार सम्पति में जो भी हक रखते है, उनका आवेदक के पक्ष में नियमानुसार हक त्याग पत्र प्रस्तुत करना होगा, जिसके अनुसार पट्टे की कार्यवाही की जावेगी।
2. आवेदक द्वारा संबंधित भवन / सम्पति के संबंध में लिंक दस्तावेज (Chain of documents) दिये जावेगें। लेकिन यदि कोई दस्तावेज उपलब्ध नहीं है तो उसका कारण दिया जावेगा जिसके उपरांत पट्टा जारी किया जा सकेगा।

7. प्रशासन शहरों के संग अभियान–2021 के दौरान प्राधिकृत अधिकारी प्रारूप 6 में भूमि का अर्घ्यपण स्वीकार करते हुये अनुज्ञा का निर्णय होने के पश्चात् पट्टा देने के लिए सक्षम स्तर निम्नानुसार होगा :–

(i)	प्राधिकृत अधिकारी के स्तर पर	500 व मी. तक।
(ii)	स्थानीय एम्पावर्ड समिति के अनुमोदन पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी द्वारा	500 व.मी. से अधिक व 5000 व. मी. तक।
(iii)	राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी द्वारा	5000 व.मी. से अधिक।

नोट :–

(i) उपरोक्त क्षेत्राधिकार समस्त प्रकार के भू–उपयोग हेतु होगा।

(ii) राजकीय कार्यालय के लिए निःशुल्क पट्टा जारी करने हेतु प्राधिकृत अधिकारी सक्षम होगा।

8. नगर निकायों के पुरानी आबादी क्षेत्रों में कुछ राजकीय कार्यालय वर्षों से चल रहे है अतः उन कार्यालय अध्यक्षों द्वारा भी धारा 69–ए के अन्तर्गत आवेदन प्रस्तुत किया जा सकेगा।

9. आवेदित भूखण्ड पर एक या एक से अधिक तल निर्मित होने पर भिन्न–भिन्न तलों पर विभिन्न व्यक्तियों का या एक ही तल पर भिन्न–भिन्न व्यक्तियों का स्वामित्व होने की स्थिति में समस्त हितबद्ध व्यक्तियों की आपसी सहमति से आवेदन करने पर हितबद्ध व्यक्तियों के संयुक्त नाम से पट्टा जारी किया जा सकेगा, जिसमें कॉमन क्षेत्र उल्लेखित होगा। उक्त पट्टे/पूरक पट्टे की मूल प्रति समस्त हिस्सेदारो को पृथक–पृथक दी जावेगी।

10. आवेदित प्रकरण में मौके पर उपलब्ध भूखण्ड/भवन का क्षेत्रफल आवेदक द्वारा प्रस्तुत स्वामित्व दस्तावेजों (प्रूफ ऑफ राइटस) के क्षेत्रफल से अधिक होने की स्थिति में स्वामित्व दस्तावेजों से अधिक क्षेत्रफल की पृथक से तय की गई दरों के अनुसार अधिक क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया जावेगा। ।

11. स्थानीय निकाय क्षेत्र मे कोई विशिष्ट एरिया हो जिस पर विशिष्ट नियम/उपनियम/विधि लागू होते हो तो प्रचलित नियमों के पालना की शर्ते जारी किये जाने वाले पट्टे में अंकित की जावेगी।

12. धारा 69–ए के अन्तर्गत पट्टा मास्टर प्लान/जोनल प्लान में दर्शित उपयोग के अनुसार ही जारी किया जायेगा। लेकिन पुराने बाजार क्षेत्र जहां परम्परागत रूप से व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हैं, वहां मास्टर प्लान में आवासीय क्षेत्र में उपयोग नीचे दुकान, ऊपर मकान होने की स्थिति में मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा।

13. यदि पूर्व में जारी किसी सम्पति के स्वामित्व के संबंध में स्थिति स्पष्ट नही हो तो निदेशालय, राज्य अभिलेखागार के कार्यालय से इस बाबत् सही स्थिति की जानकारी व सत्यापित प्रतिलिपि प्राप्त की जा सकती है। निकाय द्वारा या आवेदक द्वारा कार्यवाही की जा सकती है। कई शहरों जैसे जयपुर में सिटी सर्वे भी किये गये थे, जिनको Refer किया जाकर स्थिति स्पष्ट की जा सकती है।

नोटः– निदेशक, अभिलेखागार, बीकानेर (मुख्यालय) व उसके अधीन उप निदेशक कार्यालय,जयपुर/जोधपुर/उदयपुर/अजमेर/ भरतपुर/अलवर/कोटा।

14. जयपुर आदि कुछ शहरों के पुराने पट्टे/ दस्तावेज उर्दू भाषा/पुरानी लिपि में उपलब्ध है। संबंधित निकाय द्वारा ऐसे पट्टो की लिखित की सही जानकारी प्राप्त करने हेतु उर्दू/पुरानी लिपि ज्ञाता को अभियान अवधि में संविदा पर रखा जाकर देवनागरी लिपि में Transcript तैयार करवाया जावें तथा उसको भूखण्डधारी से स्व–प्रमाणित करवाकर पत्रावली में रखा जावें । उपरोक्तानुसार आवेदक द्वारा भी Transcript प्राप्त कर प्रति नगर निकाय को सौंपी जा सकती है। टोंक में स्थित अरबी, फारसी शोध संस्थान एवं राज्य अभिलेखागार कार्यालय के उर्दू/पुरानी लिपि भाषा के ज्ञाता को भी सम्मिलित किया जा सकता है।

उपरोक्त परिपत्र सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

RAJASTHAN MUNICIPALITIES (SURRENDER OF NON-AGRICULTURAL LAND - AND GRANT OF FREEHOLD LEASE) RULES, 2015

(As Amended upto 20.09.2021)

CHAPTER-I,

1. Short title, extent and commencements.- (1) These rules may be called the Rajasthan Municipalities (Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Freehold Lease) Rules, 2015, With amendment dated 20.09.2021

(2) They shall extend to all municipal areas in the State of Rajasthan.

(3) They shall come into force on the date of their publication in the Official Gazette.

2. Definition. - (1) In these rules, unless there is anything repugnant to the subject or context,

(a) "Act" means the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009);

(b) "Authorized Officer" means the Chief Municipal Officer;

(c) "Form" means a form appended to these rules:

(d) "Government" means Government of Rajasthan;

(e) "State" means State of Rajasthan; and

(f)[1] Lease' means a free-hold lease-deed executed by the Municipality for grant of the free hold rights in perpetuity.

(2) Words and expressions used but not defined in these rules shall have the same meanings as assigned to them in the Rajasthan Municipalities Act, 2009.

CHAPTER-II

Surrender of Non-Agricultural Land and Grant of Permission.

3. Restrictions.- ([2]) No permission shall be granted under Section 69-A of the Act, if,-

(i) land is under acquisition under the provisions of prevailing law relating to acquisition of land;

(ii) land falling within the limits of railway boundary. National Highway. State Highways or any other road maintained by the Central or State Government or any Local Authority specified in any Act or rules of the Central or State Government made in this behalf or within the limit specified in the guidelines of the Indian Road Congress, whichever is longer;

(iii)[3] Land falling within limits prescribed for any archaeological site/ monument by any order of the Court, Archaeological survey of India and Archaeological Department, Rajasthan;

(iv) land falling within the restricted distance on either side of the center line of the underground pipeline of oil companies;

(v)[4] Deleted

(vi)[5] Deleted

(vii) Land belongs to or vests in the Central Government or State Government or statuary or non statutory bodies, authorities or companies established by or under

1. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
2. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
3. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
4. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
5 AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21

control of the Central Government or State Government, as the case may be, except land vests in the Municipality.

(Viii) land belongs to deity or waqf.

Note[6]:(a) In respect of land falling in the restricted belt or belonging to any oil storage depot,gas godown, petrol pump or any other explosive storage depot, patta will be issued for the existing site/structure but no permission for any new construction shall be given on such land.

(b) In respect of land falling under the Urban Land (Ceiling and Regulation) Act, 1976, permission will be given with approval of the State Government."

4. Application for surrender of rights.- (1)[7] Application for surrender of rights in favour of Municipality in respect of land specified in section 69-A of the Act, situated in Municipal area, shall be submitted by the person who holds such land to the Authorized Officers in Form-1 along with,

(i) an affidavit in Form-2, and an Indemnity Bond in Form-3;

(ii) receipt of the payment of application fee as may be determined by the Government, from time to time; and

(iii) duly attested document of proof of rights, as may be determined by the Government, in respects of land surrendered along with site plan of surrendered land showing constructed area of building (kachcha/pucca) with number of floors and photograph of the building and neighbourhood."

(2) All the plans and statements submitted along with the application shall be duly signed and authenticated by the applicant.

(3) The applicant shall furnish such other relevant information as may be required by the Authorized Officer and as directed by the State Government, from time to time.

(4) Application under this rule, if the applicant desires, may be submitted On-line in cases of such Municipality wherever the Authorized Officer concerned have appropriate arrangements for this purpose and hardcopy of the same shall be submitted to the Authorized officer.

5. Register of application.- All applications received by the Authorized Officer under Rule 4 shall be entered in a register maintained in Form-4.

6. Scrutiny, enquiry and disposal of applications. - (1) Within seven days of receipt of an application under Rule 4, the Authorized Officer shall scrutinize it and verify or caused to be verified the contents and facts envisaged in the application and supporting documents, such as,

(a) holders rights in respect of surrendered land and present use thereof as per record;

(b) report of enquiry, if any, as to whether the land is under acquisition or not,

(c) report on legal issues, if any, on the subject matter;

(d) verification of the indemnity bond, and affidavit, and

(e) any other legal documents, which are found necessary and essential for the disposal of application by the authorized officer.

---

6. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
7. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21

(2) After the scrutiny of application under sub-rule (1), the Authorized Officer, shall issue public notice of **seven days**[8] in Form-5 calling upon objections of any interested person. The notice shall be exhibited by the Authorized Officer on the notice board of his office, conspicuous place of surrendered land and shall also be published in a State Level newspaper circulating in the areas. Cost of the publication shall be bear by the applicant.

(3) If after scrutiny of application, documents and other details under sub-rule (1), the Authorized officer is of the opinion that any additional information on the subject matter required to be sought, he may require the applicant, within a period of ten days from the receipt of the application, to submit the same and the applicant shall be bound to submit such additional information within ten days, failing which the application may be disposed off ex-party within the next ten days and the Authorized officer shall pass order for accepting or rejecting the application.

(4)[9] The authorised officer shall before accepting the surrender of land and granting the permission in Form-6 shall obtain approval of the Chairperson of the Municipality or any other authority or officer authorised by the State Government.

(5) In case the Authorized Officer fails to pass an order within the period specified in subrule (3), after recording reasons for delay, he shall submit the case within three days to the officer appointed by the State Government for the purpose, who shall pass the appropriate order which shall be binding upon the Municipality. If the officer, so appointed by the Government, orders for acceptance of the application then the permission shall be granted in form-6 by the Authorized Officer within 7days[10] of receipt of such order.

7. Approval of site plan.-[11] After grant of permission under rule 6, the site plan shall be prepared and issued to the applicant along with the free hold lease deed. The site plan so prepared, shall be signed by the Chief Municipal Officer of the Municipality or any other Officer authorised by the State Government.

8. Charges.-(1)[12] The applicant shall pay such amount of charges as may be determine the State Government, from time to time. The applicant shall along with his applications he proof of deposit of amount of charges self assessed by him.

(2) In case of any short fall, in the amount deposited by the applicant on the basis of. assessment, he shall deposit the balance amount of charges within 30 days of the demand raised by the Municipality or within such period as may be determined by the State Government.

CHAPTER-III

Miscellaneous.

9. Free hold lease deed.-[13] *After grant of permission under rule 6 and deposition of charges under rule 8, free hold lease deed shall be executed by the Chief Municipal Officer and Chairperson or any other officer authorised by the State Government in favour of person to whom permission is granted under rule 6 or in favour of his successors, assignees or transferees, as the case may be.*

8. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
9. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
10. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
11. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
12. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
13. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21

10. Tenure and terms and conditions of lease.- The lease granted under these rules shall be on the freehold basis in perpetuity with right of inheritance and alienation subject to such other terms and conditions as may be determined by the State Government, from time to time.

11. Documentary evidence.-[14] *For every freehold lease granted under these rules a document evidencing the same shall be in such form as may be specified by the State Government, from time to time, which shall be signed by the Chairperson and Chief Municipal Officer of the Municipality, or any other officer authorised by the State Government, from time to time and shall be duly stamped and registered at the expense of the lessee.*

12. Power to impose more conditions. - The lease so granted shall further be subject to levy of such betterment charges and development charges or other charges as may be imposed by the State Government and shall further be subject to such terms and conditions and restrictions as the State Government may impose or order under any law or enactment for time being in force in this regard.

13. Application of provisions of other rules, bye-laws etc. - Except as otherwise provided in these rules, the provisions of other rules and bye-laws made under the Act shall apply on the land for which leasehold rights granted under these rules.

14. Revocation of allotment. - If after grant of permission or execution of lease deed,

(i) it is discovered that the grant of permission or the lease deed have been obtained by suppression of any fact or misrepresentation or fraud or on the basis of fraudulent document, personification, with collusion or in contravention of any law; or

(ii) if any terms and conditions of permission granted or lease deed violated, the Lessor may revoke the permission or cancel the lease deed, after providing reasonable opportunity of being heard to the applicant or lessee, as the case may be and the Lessee shall not be entitled for any compensation and refund of any amount paid by him and status of such land shall be that of which was existed before such surrender. If in any case it is found that such land is belong to or vests in the Central or State Government or statutory or non statutory body or authority or company established by or under control of Central or State Government then such land shall deemed to be placed and vest in the such. Government or body or authority or company free from all encumbrances.

15. Power to call records and revise orders. - The State Government may in appropriate cases, exercise the powers conferred under Section 327 of the Act.

16. Removal of doubts. - If any doubt arises, relating to interpretation, scope or application of these rules, decision of the State Government thereon shall be final.

17. Power to relax rules. - In exceptional cases where the State Government is satisfied that operation of these rules causes hardship in any particular *case or class of cases, regarding to the procedure or proof of rights or terms of the free hold lease*[15] *deed* it may relax the provisions of these rules in respect of the fee or other charges, to such extent and subject to such condition as it nay consider necessary for dealing with the case or class of cases in a just and equitable manner.

14. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21
15. AMENDED BY NOTIFICATION F.8 (GA) () RULES/DLB/21/DATED/20.09.21

"69-A. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Municipality otherwise than under a lease or licence issued by the Municipality may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Municipality for the purpose of obtaining free hold rights from the Municipality, the Municipality may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Municipality for the purpose of obtaining free hold rights from the Municipality, the Municipality may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Municipality under-sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Municipality and the Municipality shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Municipality of the rights under sub-sections (1) and (2).".

RAJASTHAN URBAN IMPROVEMENT ACT, 1959

"60-C. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the trust other wise than under a lease or licence issued by the trust may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the trust for the purpose of obtaining free hold rights from the trust, the trust may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the trust for the purpose of obtaining free hold rights from the trust, the trust may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the trust under-sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the trust and the trust shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the trust of the rights under sub-sections (1) and (2).".

JAIPUR DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 1982

"54-E. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Authority other wise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under-sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".

JODHPUR DEVELOPMENT AUTHORITY ACT, 2009

"50-B. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Authority other wise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under-sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".

"50-B. Acceptance of surrender of rights in certain lands and issue of free hold patta.- (1) Any person who holds non-agricultural land within the jurisdiction of the Authority other wise than under a lease or licence issued by the Authority may, in the prescribed manner, surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta.

(2) Any person who holds any order or patta issued under any other law may also surrender his rights in such land in favour of the Authority for the purpose of obtaining free hold rights from the Authority, the Authority may accept such rights and may issue free hold patta. In case such land is on lease hold basis the free hold patta shall be issued on depositing one time lease money as may be prescribed.

(3) On acceptance of rights by the Authority under-sub-sections (1) and (2), all the rights of the holder in the said land shall vest in the Authority and the Authority shall, subject to the other provisions of this Act and the rules made thereunder and on payment by the holder such fee or charges as may be determined by the State Government, issue free hold patta to the holder of the said land.

(4) The free hold patta issued under sub-section (3) shall be subject to all the covenants and encumbrances which were attached to the land and existed immediately before acceptance by the Authority of the rights under sub-sections (1) and (2).".