राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.17(1)नविवि/नियम/2021 जयपुर, दिनांकः– 08 DEC 2021

–:मार्गदर्शनः–

प्रशासन शहरों के संग अभियान 2021 के तहत विभिन्न निकायों द्वारा चाहे जा रहे मार्गदर्शन के क्रम में विभिन्न प्रकरणों में स्थिति निम्नानुसार स्पष्ट की जाती है :–

1. लीज होल्ड से फ्री होल्ड हेतु प्रक्रिया का सरलीकरण :–

(I) लीज होल्ड पट्टे को फ्री होल्ड करने के प्रकरणों में पूर्व में लीज होल्ड पर जारी पट्टे/लीज डीड जो पंजीकृत है उसकी प्रति संलग्न कर आवेदक द्वारा आवेदन संबंधित निकाय में किया जावेगा।

निकाय द्वारा लीज राशि व बकाया अन्य राशि का मांग पत्र जारी किया जाएगा। आवेदक द्वारा मांगपत्र अनुसार राशि जमा कराने के पश्चात् लीज होल्ड पट्टे के पंजीयन का उल्लेख (पंजीयन दिनांक, क्रमांक, पुस्तक संख्या, जिल्द संख्या आदि) एवं यदि पूर्व में नाम हस्तानान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन भू–उपयोग परिवर्तन, खांचा भूमि/बढी हुई भूमि आदि के आदेश जारी हुए हैं तो उनका भी उल्लेख करते हुये नया फ्री–होल्ड पट्टा तैयार किया जावेगा जिसमें पंजीयन हेतु प्रतिफल राशि/स्टाम्प ड्यूटी वित्त विभाग की अधिसूचना दिनांक 30.09.2021 व विभागीय आदेश दिनांक 21.10.2021 के अनुसार अंकित की जावेगी। तत्पश्चात निकाय द्वारा आवेदक से मूल लीज होल्ड पट्टा प्राप्त कर आवेदक को रसीद दी जायेगी।

फ्री–होल्ड पट्टा पंजीयन हेतु उप पंजीयन कार्यालय को भिजवाया जायेगा। नया फ्री–होल्ड पट्टा पंजीकृत होने के पश्चात् आवेदक द्वारा उसकी एक प्रति स्थानीय निकाय में रिकार्ड की पूर्ति के प्रयोजन से जमा करानी होगी। नगरीय निकाय का दायित्व होगा कि नये फ्री–होल्ड पट्टे का नोट पूर्व में जारी मूल लीज होल्ड पट्टे पर अंकित करते हुए संबंधित पत्रावली मे नत्थी करे।

(II) फ्री–होल्ड हेतु लीज की गणना विभागीय आदेश दिनांक 10.08.2021 के अनुसार निम्न प्रकार की जावे :

a. यदि भूखण्डधारी प्रत्येक वर्ष लीज जमा करा रहा है, तो अग्रिम 10 वर्ष की लीज राशि एकमुश्त ली जावेगी।
b. यदि पूर्व में 8 वर्ष की लीज एकमुश्त जमा करा दी गयी है, तो अग्रिम 2 वर्ष की लीज राशि एकमुश्त (आवंटन के समय की दर पर) ली जावेगी।
c. यदि पूर्व के वर्षों से लीज राशि बकाया है, तो बकाया लीज राशि की गणना कर उसमें 60 प्रतिशत की छूट देते हुये 40 प्रतिशत बकाया लीज राशि एवं 10 वर्ष की अग्रिम लीज राशि एकमुश्त ली जावेगी।
d. ऐसे प्रकरणों में अन्य कोई बकाया राशि है, तो ली जावेगी।
e. मौका रिपोर्ट की आवश्यकता नही है।

(III) लीज–होल्ड पट्टा किसी बैंक अथवा वित्तीय संस्थान में ऋण हेतु जमा हो तो उसके संबंध में अलग से मार्गदर्शन/आदेश जारी किये जा रहे हैं।

2. योजनाओं के भूखण्डों में राजकीय भूमि के फ्री होल्ड पट्टों के संबंध में :–

(i) निजी कृषि भूमि की टाउनशिप योजना– निजी कृषि भूमि की टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अन्तर्गत प्रस्तावित योजना में राजकीय भूमि/निकाय की भूमि सम्मिलित होने पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानों के अनुसार ही राजकीय भूमि की राशि आरक्षित

Scanned with CamScanner

दर अथवा कृषि भूमि की डीएलसी दर में से जो भी अधिक हो, की दर से राशि ली जावे।

चूंकि राजकीय भूमि की राशि योजना के अनुमोदन के समय ही जमा हो जाती है अतः टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत स्वीकृत योजना के भूखण्डों में स्वामित्व से अधिक भूमि होने पर एवं पट्टा देने के बाद खांचा भूमि/बढ़ी हुयी भूमि के प्रकरणों में राशि आरक्षित दर/डीएलसी दर की 10 प्रतिशत जो भी कम हो की दर से ली जाकर आवंटन किया जाकर फ्री–होल्ड पट्टा दिया जावे।

(ii) कृषि भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियां दिनांक 17.06.1999 से पूर्व/पश्चात् कृषि भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियों में राजकीय भूमि सम्मिलित होने अथवा सम्पूर्ण योजना निकाय की आवाप्त शुदा भूमि अथवा राजकीय भूमि पर बसी हुयी है, तो 300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों में आरक्षित दर/डीएलसी दर की 10 प्रतिशत जो भी कम हो, की दर से राशि ली जावे।

300 वर्गमीटर से अधिक के आवासीय भूखण्डों एवं अन्य सभी प्रकार के भूखण्डों में अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 के अनुसार ही राशि देय होगी। 300 वर्गमीटर तक क आवासीय भूखण्डों में स्वामित्व से अधिक भूमि होने पर एवं पट्टा देने के बाद खांचा भूमि/बढ़ी हुयी भूमि की राशि आरक्षित दर/डीएलसी दर 10 प्रतिशत जो भी कम हो की दर से ली जाकर आवंटन किया जावे।

(iii) निकायों की योजनाओं में फ्री–होल्ड पट्टा निकायों की योजनाओं में भूमि निष्पादन नियम 1974 के अन्तर्गत आवंटित भूखण्डों में खांचा भूमि का आवंटन आरक्षित दर पर तथा बढ़ी हुई भूमि आवंटन दर/नीलामी दर पर आवंटित किया जावे।

3. 500 व.मी. तक के आवासीय भूखण्डों में पट्टे के साथ भवन निर्माण स्वीकृतिः–

500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में पट्टे के साथ भवन निर्माण स्वीकृति दिये जाने के आदेश विभाग द्वारा दिनांक 14.06.2021 को जारी किए गये हैं। विभागीय अधिसूचना दिनांक 29.10.2021 के अनुसार 300 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों में जी 1 तक के भवन निर्माण हेतु मात्र 500/– रूपये तथा 300 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक के भूखण्डों में मात्र 1500/– रूपये लिये जावें। इसके अतिरिक्त भवन निर्माण हेतु अन्य कोई राशि नही ली जायें। यदि भूखण्ड रिक्त हो तो भवन निर्माण स्वीकृति एवं निर्मित है तो भवन निर्माण/विस्तार जैसी भी स्थिति हो की स्वीकृति के साथ पट्टा दिया जावे।

नोटः– 500 वर्गमीटर तक के आवासीय भूखण्डों में भू–तल+प्रथम तल तक के निर्माण में लेबर सेस व वर्षा जल संग्रहण हेतु अमानत राशि अधिसूचना दिनांक 29.10.2021 के अनुसार पट्टे के साथ जारी भवन निर्माण स्वीकृति के समय नहीं लिया जावे, भूखण्ड पर निर्माण/निर्माण विस्तार आरम्भ करने पर निर्माण की लागत 10 लाख रू से अधिक हो तो लागत की 1 प्रतिशत राशि लेबर सेस के रूप में लेबर विभाग में जमा करानी होगी एवं 225 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों पर वर्षा जल संग्रहण के प्रावधान करना आवश्यक होगा। भू–तल+प्रथम तल से अधिक निर्माण एवं अन्य प्रयोजन के भूखण्डों पर भवन विनियमों के अनुसार सभी प्रकार का शुल्क देय होगा।

सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(दीपक नन्दी)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

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

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास 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, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त, राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner