राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक एफ.3(54)नविवि/3/2011 पार्ट जयपुर, दिनांक 19 FEB 2013

आदेश

मंत्रीमण्डल सचिवालय की आज्ञा क्रमांक प.5(1) मंमं/2009 दिनांक 26.04.11 द्वारा गठित एवं आदेश दिनांक 23.12.2011 से पुर्नगठित एवं आदेश दिनांक 01.11.2012 से "प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012" से सम्बन्धित बिन्दुओं पर निर्णय लिये जाने हेतु अधिकृत मंत्रीमण्डल एम्पावर्ड समिति की सप्तम् बैठक दिनांक 12.02.2013 में लिए गए निर्णयों के अनुसरण में निम्न आदेश प्रसारित किए जाते हैं:–

1. **दिनांक 17.06.99 के पश्चात् की आवासीय कॉलोनियों के सम्बन्ध भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियों के सम्बन्ध में :–**

मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 03.12.2012 के अनुसरण में जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 6.12.2012 के अनुसार दिनांक 17.06.99 के पश्चात् की कॉलोनियों के ऐसे प्रकरण जो दिनांक 02.05.2012 से पूर्व आवेदित हो चुके है एवं निकाय स्तर पर लम्बित है उनमें *"प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012"* के दौरान भू–उपयोग परिवर्तन करने की राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की शक्तियॉ निकाय स्तर पर गठित एम्पावर्ड कमेटी को प्रदान की गयी थी। तदुपरान्त इसी विषय में समिति की बैठक दिनांक 25.12.2012 में लिए गए निर्णय के अनुसरण में समसंख्यक आदेश दिनांक 29.12.2012 के अनुसार यह निर्देश दिये गये थे कि अनुमोदित योजनाएं, जिनमें न्यूनतम 50 प्रतिशत निर्माण हो चुका है, में सुविधा क्षेत्र एवं सड़कों को यथावत् रखते हुए ले–आउट प्लान नगर निकाय स्तर पर संशोधित किये जा सकेंगे।

उपरोक्त आदेश दिनांक 6.12.2012 एवं दिनांक 29.12.2012 में आंशिक संशोधन करते हुए अब दिनांक 12.02.2013 को मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक में लिए गए निर्णय के अनुसरण में दिनांक 17.06.99 के पश्चात् की स्थानीय निकाय की सीमा में स्थित आवासीय कॉलोनियों, जिनमें योजना के कुल भूखण्डों की संख्या के 10 प्रतिशत भूखण्डों पर निर्माण हो चुका हो, उनमें भू–उपयोग परिवर्तन की राज्य सरकार की शक्तियां स्थानीय स्तर गठित एम्पावर्ड समिति को अभियान अवधि के दौरान प्रदान की जाती हैं।

2. **दिनांक 17.06.1999 के बाद की बसी आवासीय कॉलोनियों में सड़क व सुविधा क्षेत्र के अनुपात के संबंध में :–**

मंत्रीमण्डल एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 03.12.2012 के अनुसरण में जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 6.12.2012 को जारी विभागीय आदेश के अनुसार दिनांक 17.6.1999 के पश्चात् लेकिन दिनांक 02.05.2012 के पूर्व कृषि भूमि पर अनाधिकृत रूप से विकसित हुई आवासीय कॉलोनियों में *"प्रशासन शहरों के संग अभियान–2012"* के दौरान नगर निकायों को निम्न शर्तों के साथ आवासीय क्षेत्र व सड़क/सुविधा क्षेत्र का अनुपात 70:30 में ले–आउट प्लान स्वीकृत किये जाने की अनुमति दी गई थी :–

1. नियमन हेतु दिनांक 02.05.2012 से पूर्व सम्बन्धित नगरीय निकाय में आवेदन किया गया हो,
2. यदि 5.2.2012 से पूर्व कॉलोनियों में आंशिक रूप से न्यूनतम 50 प्रतिशत निर्माण हो चुका हो या कॉलोनियों में सड़कों, नालियों, बिजली आदि के विकास कार्य हो चुके हों,
3. आन्तरिक सड़कों की न्यूनतम चौडाई 30 फीट एवं सुविधा क्षेत्र न्यूनतम योजना क्षेत्र का 5 प्रतिशत उपलब्ध हो, और
4. यदि मौके पर 30 फीट से कम चौडी सड़क उपलब्ध है तो भी ले–आउट प्लान/साईट प्लान में सड़क की चौडाई 30 फीट अंकित करते हुए शेष भूमि का नियमन किया जावेगा और सड़क सीमा में आये हुए निर्माण यदि कोई हो तो उसे स्वयं हटाने एवं भविष्य में सड़क की भूमि पर निर्माण नही करने के लिए आवेदक भूखण्डधारी से परिवचन (Undertaking) ली जावे।

विभाग के लिए गठित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 12.02.2013 के निर्णयों के अनुसरण में इस विषय में प्रसारित उपरोक्त समसंख्यक आदेश दिनांक 6.12.2012 में आंशिक संशोधन करते निम्नांकित आदेश प्रसारित किये जाते हैं :–

"दिनांक 17.06.99 के पश्चात् लेकिन दिनांक 02.05.2012 के पूर्व कृषि भूमि पर विकसित हुयी आवासीय कॉलोनियों में आवासीय क्षेत्र 70 प्रतिशत तथा सड़क व सुविधाओं का क्षेत्र 30 प्रतिशत रखते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदित किया जा सकेगा। जिन प्रकरणों में सड़कों का क्षेत्रफल 30 प्रतिशत है उनमें सुविधाओं हेतु अलग से 5 प्रतिशत भूमि छोड़ने की अनिवार्यता नहीं होगी। सड़कों का क्षेत्रफल 30 प्रतिशत से कम होने पर समानुपात में सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि समर्पित करनी होगी। उदाहरणार्थ, यदि योजना क्षेत्र का 25 प्रतिशत भाग सड़क में है तो सुविधा क्षेत्र में 5 प्रतिशत होना आवश्यक है और यदि सड़क में कुल योजना क्षेत्र का 28 प्रतिशत भाग आता है तो सुविधा क्षेत्र 2 प्रतिशत होना आवश्यक होगा। ले–आउट अनुमोदन की शेष शर्तें दिनांक 03.12.2012 को आयोजित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक में लिये गये निर्णय और समसंख्यक आदेश दिनांक 6.12.2012 के अनुरूप होगी।"

3. <u>दिनांक 17.06.99 के पश्चात् की आवासीय कॉलोनियों के सम्बन्ध में स्व–प्रेरणा (सुओमोटो) से नियमन की कार्यवाही– अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर हस्तान्तरण किये हुए भूखण्डों के संबंध में विहीत की गयी शास्ति के संबंध में :–</u>

मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 03.12.2012 तथा दिनांक 25.12.2012 में लिए गए निर्णय के अनुसरण में जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 29.12.2012 के अनुसार दिनांक 17.06.99 के पश्चात् की कॉलोनियों के ऐसे प्रकरणों जिनमें खातेदार या उसके transferee द्वारा कृषि भूमि रूपान्तरण के लिये आवेदन नहीं किया जाता है उनके भूखण्डों के नियमन के संबंध में निम्नानुसार शास्ति विहित की गयी थी :–

"(अ) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण मूल खातेदार से पंजीकृत विक्रयनामा के जरिये हुआ है तो शास्ति की राशि प्रीमियम राशि के 20 प्रतिशत राशि के समान होगी।

(ब) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् किन्तु दिनांक 30.09.2012 से पूर्व अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर हुआ है तो अन्तिम केता से वर्तमान डी.एल.सी दर पर देय स्टाम्प ड्यूटी तथा इस देय राशि का 20 प्रतिशत अतिरिक्त राशि शास्ति के रूप में वसूलनीय होगी।"

विभाग के लिए गठित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 12.02.2013 के निर्णय के अनुसरण में इस विषय में समसंख्यक आदेश दिनांक 29.12.2012 में विहित की गई शास्ति में संशोधन किया जाकर शास्ति की राशि अब निम्नानुसार विहित की जाती है :–

"(अ) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण मूल खातेदार से पंजीकृत विक्रयनामा के जरिये हुआ है तो शास्ति की राशि प्रीमियम राशि के 10 प्रतिशत राशि के समान होगी।

(ब) यदि भूखण्ड का हस्तान्तरण दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् किन्तु दिनांक 30.09.2012 से पूर्व अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर हुआ है तो अन्तिम केता से वर्तमान डी.एल.सी दर पर देय स्टाम्प ड्यूटी के समान राशि शास्ति के रूप में वसूलनीय होगी।"

इस विषय में शेष शर्तें विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 29.12.2012 के अनुसार यथावत रहेंगी।

4. <u>सिवायचक, अवाप्तशुदा एवं अन्य राजकीय भूमि पर नियमन किये जाने पर लीज राशि के संबंध में :–</u>

इस विभाग के आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 21.09.2012 के द्वारा राजकीय भूमि (सिवाय चक, अवाप्तशुदा भूमि एवं अन्य राजकीय भूमि) के नियमन के लिये (जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग, के दोनों ओर की 200 फीट चौडी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना को छोडकर) देय दरें निर्धारित की गयी थीं जिन्हें प्रशासन शहरों के संग अभियान के दौरान कुछ मामलों में संशोधित भी किया गया है।

राजकीय भूमि (अवाप्तशुदा, सिवायचक एवं अन्य राजकीय भूमि) के नियमन किये जाने पर भूखण्डों के लिए लीज राशि राजस्थान सुधार न्यास (शहरी भूमि का निष्पादन) नियम–1974 के नियम 7 के अनुसार आरक्षित दर के आधार पर वसूल की जाती है। जबकि आरक्षित दर उक्त नियमन दर से बहुत ज्यादा होने से भूखण्डधारियों को आर्थिक भार उठाना पडता है और इससे नियमन किये जाने में कठिनाईयां आ रही है।

विभाग के लिए गठित मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की बैठक दिनांक 12.02.2013 में इस विषय में लिए गए निर्णयानुसार यह आदेश दिए जाते हैं कि राजकीय भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन के मामलों में लीज राशि आरक्षित दर के बजाय वास्तविक नियमन/आवंटन की दर के आधार पर ली जावेगी।

यह निर्णय स्थानीय निकायों पर भी लागू होगा।

5. **दिनांक 17.06.99 से पूर्व विकसित हुयी आवासीय कॉलोनियों जिनके ले–आउट प्लान अब अनुमोदित हो रहे है में सैक्टर रोड़ में संशोधन बाबत्**

दिनांक 17.06.99 से पूर्व विकसित हुयी आवासीय कॉलोनियों के ले–आउट प्लान अब तैयार किये गये है, उनमें मौके पर मास्टर प्लान एवं सैक्टर प्लान के अनुसार सैक्टर रोड़ निर्धारित मापदण्ड के अनुसार विकसित किया जाना संभव नहीं है, क्योंकि मौके पर आवासीय निर्माण हो चुके है। मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति द्वारा दिनांक 25.12.2012 में लिए गए निर्णयानुसार दिनांक 17.06.99 से पूर्व की आवासीय कॉलोनियों के अनुमोदित ले–आउट प्लान में सैक्टर रोड में संशोधन करने बाबत् अनुमति प्रदान की जा चुकी है। वर्तमान में जिन कॉलोनियों के ले–आउट प्लान तैयार किये गये है और मास्टर प्लान एवं सैक्टर प्लान के अनुसार सैक्टर रोड़ मौके पर निर्धारित मापदण्ड के अनुसार विकसित नहीं की जा सकती है। मौके के अनुसार सड़क की जो चौडाई उपलब्ध है उसी के अनुरूप सड़क की चौडाई निर्धारित करते हुए दिनांक 17.06.99 से पूर्व अस्तित्व में आयी गैर अनुमोदित योजना, जिनके ले–आउट प्लान अब तैयार किये जा रहे या किये गये है तथा अनुमोदन की प्रक्रिया मे है, उनमे भी मास्टर प्लान एवं सैक्टर प्लान की सड़कों की बाध्यता लागू नहीं की जानी चाहिए। ऐसे प्रकरणों में भी सैक्टर रोड़ के संशोधन हेतु अनुमति प्रदान करने हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण से प्राप्त प्रस्ताव मंत्रिमण्डलीय एम्पावर्ड समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।

इस विषय में समिति की बैठक दिनांक 12.02.2013 को लिए गए निर्णय के अनुसरण में यह आदेश दिये जाते हैं कि मौके के अनुसार सड़क की जो चौडाई उपलब्ध है उसी के अनुरूप सड़क की चौडाई निर्धारित करते हुए दिनांक 17.06.99 से पूर्व अस्तित्व में आयी गैर अनुमोदित योजना, जिनके ले–आउट प्लान अब तैयार किये जा रहे है या किये गये है तथा अनुमोदन की प्रक्रिया मे है, उनमे भी सैक्टर प्लान की सड़कों की बाध्यता लागू नहीं की जावे। इस प्रकार के ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु अभियान अवधि में जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण की जेड.एल.सी. एवं अन्य न्यासों एवं स्थानीय निकायों के लिए एम्पावर्ड कमेटी अधिकृत रहेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

क्रमांक एफ.3(54)नविवि/3/2011 पार्ट जयपुर, दिनांक 19 FEB 2013

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

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान सरकार जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग/उद्योग/ऊर्जा/ग्रामीण विकास एवं पंचायती राज विभाग, राज. जयपुर।
3. विशिष्ठ सहायक, माननीय राज्य मंत्री, गृह एवं यातायात, राजस्थान सरकार।
4. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान सरकार जयपुर।
5. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग।
6. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
7. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
8. समस्त संभागीय आयुक्त, राजस्थान।
9. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
10. आयुक्त/सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
11. समस्त अधिकारी गण, नगरीय विकास विभाग।
12. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उपरोक्त आदेश संबंधित स्थानीय निकायों को प्रेषित किए जाने एवं विभागीय बेबसाईट पर भी प्रदर्शित किए जाने हेतु।
13. मुख्य नगर नियोजक, निदेशालय नगर नियोजन, राजस्थान, जयपुर।
14. समस्त, महापौर, नगर निगम/समस्त, सभापति, नगर परिषद/समस्त अध्यक्ष, नगरपालिका राजस्थान।
15. समस्त अध्यक्ष, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
16. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
17. समस्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम/समस्त आयुक्त, नगर परिषद/समस्त अधिशाषी अधिकारी, नगरपालिका राजस्थान।
18. रक्षित पत्रावली।

(आर.के.पारीक)
संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय