

प्रशासन शहरों के संग अभियान, 2012  
विभिन्न बिन्दुओं पर स्पष्टीकरण

अनुक्रमणिका

भाग सं.	विषय वस्तु	पृष्ठ संख्या
<b>I</b>	दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन।	1-7
<b>II</b>	दिनांक 17.06.1999 के बाद की कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन।	8-11
<b>III</b>	भू-उपयोग परिवर्तन से संबंधित बिन्दु	12-13
<b>IV</b>	बाह्य विकास शुल्क एवं बी.एस.यू.पी. शेल्टर फंड आदि के संबंध में	14-15
<b>V</b>	राजस्थान आवासन मण्डल, सार्वजनिक निर्माण विभाग एवं अन्य विभागों (रीको के अलावा) द्वारा अवाप्त शुदा भूमि पर कॉलोनियों का नियमितिकरण।	16-18
<b>VI</b>	अनुमोदित आवासीय योजनाओं के भूखण्डों के पट्टे जारी करना	19-20
<b>VII</b>	स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना	21-22
<b>VIII</b>	खांचा भूमि का आवंटन	23

<b>IX</b>	कच्ची बस्ती के नियमन हेतु कार्यवाही	<b>24</b>
<b>X</b>	भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण	<b>25</b>
<b>XI</b>	ले आउट प्लान एवं मानचित्र स्वीकृति	<b>26–27</b>
<b>XII</b>	भूखण्डों का पुनर्गठन व उप-विभाजन	<b>28</b>
<b>XIII</b>	कन्सलटेन्ट्स एवं स्टॉफ से संबंधित बिन्दु	<b>29–31</b>
<b>XIV</b>	विविध बिन्दु	<b>32–36</b>

राजस्थान सरकार  
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक: 3(54)नविवि/3/2012

जयपुर, दिनांक 01.11.2012

परिपत्र

राज्य सरकार में दिनांक 21 नवम्बर, 2012 से प्रारम्भ हो रहे प्रशासन शहरों के संग अभियान 2012 के शिविरों की तैयारी हेतु राज्य के समस्त नगरीय निकायों के महापौर/सभापति/अध्यक्षगण एवं प्रशासनिक अधिकारियों को इन्दिरा गांधी पंचायती राज एवं ग्रामीण विकास संस्थान में कार्यशाला दिनांक 19.10.12 एवं 20.10.12 को आयोजित की गई जिसमें सहभागियों द्वारा प्रस्तुत विभिन्न ज्ञापनों/अभ्यावेदनों/सुझावों पर निम्नानुसार निर्देश/स्पष्टीकरण जारी किये जाते हैं:-

I- दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन।

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	वर्ष 17.06.99 से पूर्व विभिन्न आवासीय कॉलोनियों में 70:30 रेशो के कम के प्लान अनुमोदन हेतु सुपुर्द किये गए नक्शे	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे।
2.	खातेदार द्वारा बिना अनुमोदित स्कीम काट कर जरिये रजिस्ट्री व इकरारनामों के बेचान कर दिये और मौके पर मकानात बने हुए हैं तथा खाली भूमि पडी है। रजिस्ट्री से क्रय करने वालों के नाम से म्युटेशन भरा नहीं गया क्योंकि म्युटेशन पर प्रतिबंध है। अतः ऐसे प्रकरणों का नियमन व सुविधाएं उपलब्ध कराने के संबंध में मार्गदर्शन	दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी इस प्रकार की अनाधिकृत बस्तियों हेतु शिथिलता प्रदान की जा चुकी है। नियमन हेतु नगरीय निकाय अपने स्तर पर सुओमोटो कार्यवाही कर ले-आउट प्लान तैयार कर पट्टे जारी करे एवं 17.06.99 से पूर्व के प्रकरणों में तदनुसार दर ली जावे।

3.	दिनांक 17.06.99 से पूर्व के प्रकरणों में खसरे के विभाजन के संबंध में मार्गदर्शन	दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी इस प्रकार की अनाधिकृत बस्तियों हेतु शिथिलता प्रदान की जा चुकी है।
4.	दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों में बसे लोगो ने मास्टर प्लान की सडकों पर मकानात बना लिये जिनके नियमन नहीं करने का प्रावधान है क्या ऐसे प्रकरणों का नियमन नहीं किया जावेगा।	सडक आदि के सामान्य पैरामिटर्स को माना जाना हैं, लेकिन मौके पर मकान बने हुये हैं वहाँ पर सामान्य पैरामीटर्स में शिथिलता देते हुये स्थानीय स्तर पर निर्णय लिया जाकर नियमन किया जा सकता है। जहाँ तक संभव हो एक सडक पर प्रोपर्टी लाइन एक समान रखी जावे । मौके पर भूमि खाली हैं तो मापदण्ड यथासम्भव लागू किये जावें। जो क्षेत्र नियमन के लिये निषेध किये हुये हैं उनमें नियमन नहीं किया जावें जैसे कि, रेल्वे बाउन्ड्री, नदी नाला, तालाब आदि जल प्रवाह क्षेत्र, अन्य निषेध क्षेत्र। ऐसी सडक जो कॉलोनी को अन्य कॉलोनियों से जोडती हो उसकी चौडाई न्यूनतम 40 फीट रखे जाने का प्रयास किया जावे।
5.	दिनांक 17.06.99 से पूर्व बसी कॉलोनियों के 70:30 से अधिक होने पर भी स्थानीय स्तर पर नियमन के अधिकार दिये जाने व नियमन राशि कम किये जाने के संबंध में।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि / 3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु निर्धारित मापदण्डों में शिथिलन स्थानीय स्तर पर दिये जाने की छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे। दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों के नियमन के संबंध में धारा 90-ए के अन्तर्गत प्रीमियम की दरें दिनांक 31.07.2012 की अधिसूचना से निर्धारित की जा चुकी हैं। जिन प्रकरणों में धारा 90-बी के अन्तर्गत आदेश पारित हो चुके थे उनमें पट्टे जारी नहीं हुआ हैं तो 90-बी की दरे ही लागू मानी जायेगी।
6.	बिना तरमीम शुदा राजस्व नक्शों में खातेदार द्वारा कुल भूमि से अधिक का बेचान किया गया है। इसे सुनिश्चित किया जाना असंभव है।	प्राधिकृत अधिकारी को राजस्व नक्शों में सह-खातेदार के पक्ष में आपसी सहमति पर तरमीम/ तकासमा किये जाने के अधिकार प्रदत्त किये गए है। खातेदार के स्वामित्व से अधिक भूमि को सरकारी भूमि मानते हुए कार्यवाही की जावे।
7.	क्या सादे पेपर पर बेचान को मान्यता दी जा सकती	दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन

	है?	के प्रकरणों में इस बाबत छूट प्रदान की गई है अन्य प्रकरणों हेतु स्टाम्प एक्ट के तहत कार्यवाही की जावे।
8.	बने हुए ले-आउट प्लान 30 नवम्बर, 2012 तक स्वीकृत हों।	नगरीय निकाय अपने स्तर पर ले-आउट प्लान अनुमोदन की कार्यवाही करावे।
9.	17.06.99 से पूर्व अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति से सामान्य वर्ग के व्यक्तियों को किये गए हस्तान्तरण वेलिड माने जावें।	धारा 90-बी(1) एवं धारा 90-ए(8) के प्रावधानों के अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के प्रावधानों के होते हुए भी मौके पर कृषि भूमि के गैर कृषि प्रयोजन में उपयोग आने पर प्राधिकृत अधिकारी स्व-प्रेरणा से भी आदेश पारित करेगा और ऐसे आदेशों के परिणामस्वरूप वह भूमि स्वतः ही राज्य सरकार में निहित हो कर नगरनिकाय के व्याधीन (ऑन डिस्पोजल) मानी जायेगी। इसलिये ऐसी भूमियां भी स्वतः ही नगर निकाय की होने के कारण काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 के प्रावधानों से अप्रभावित मानी जाएगी एवं ऐसे प्रकरणों में नियमन/आवंटन की कार्यवाही हस्तान्तरिती के पक्ष में की जा सकेगी।
10.	जोहड, पायतान किस्म की भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन किया जा सकता है ?	जोहड, पायतान किस्म की भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन किया जाना उचित नहीं है।
11.	17.06.99 से पहले की कॉलोनियां में कितने प्रतिशत पर निर्माण आवश्यक होगा।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे।
12.	17.06.99 में जैसा है जहां है के आधार पर नियमन योग्य है तो क्या राष्ट्रीय/राज्य सडक मार्ग की सीमा में आने वालों का भी नियमन होगा।	राष्ट्रीय/ राज्य उच्च मार्ग के मार्गाधिकार, नदी-नाले एवं पूर्व स्वीकृत ले-आउट प्लान में दर्शाये गए पार्क/ सुविधा क्षेत्रों पर स्थित निर्माणों का नियमन नहीं किया जावे। जहाँ तक संभव हो प्रोपर्टी लाइन एक समान रखते हुए मौके पर सडक की चौड़ाई निर्धारित की जावे।
13.	बड़े भूखण्ड के बीच बीच में पट्टे जारी हो चुके हैं और शेष बची भूमि में अब पट्टे दिये जाना संभव नहीं है।	ले-आउट प्लान यदि पूर्व में अनुमोदित हुआ है तो उसे रिवाइज कर खाली भूमि को मापदण्ड के अनुसार उपयोग निर्धारित किया जावे।

14.	निजी विकास कर्ता की भूमि के मध्य आयी राजकीय भूमि पर बसे भूखण्डों के लिये दर का निर्धारण कैसे होगा	सम्पूर्ण कॉलोनी में निजी खातेदारी भूमि के नियमन हेतु निर्धारित औसत प्रीमियम दर (200 वर्गगज से कम व 200 वर्गगज क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु निर्धारित प्रीमियम दर का औसत) के आधार पर सम्पूर्ण निजी खातेदारी भूमि की कुल राशि एवं इसी प्रकार राजकीय निर्धारित दर पर राजकीय भूमि की राशि को जोड़कर कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के प्रतिशत से गुणा किया जाकर विक्रय योग्य क्षेत्रफल से भाग देने के उपरान्त गणना की गई प्रति वर्गगज की राशि समस्त भूखण्डधारियों से एकरूपता के आधार पर निर्धारित कर ली जावे।
15.	दिनांक 17.06.99 से पहले की कॉलोनियों में गृह निर्माण सहकारी समिति/खातेदार द्वारा भूखण्डधारियों की सूचना नहीं दी गई तो ऐसे प्रकरणों में क्या करे।	ऐसे प्रकरणों में व्यक्तिगत आवंटियों या पंजीकृत विकास समिति की सूचना के आधार अथवा डेडीकैटेड कन्सलटेंट के माध्यम से योजना का मानचित्र एवं भूखण्ड धारियों की सूचीयां तैयार कर नियमन की कार्यवाही की जावे।
16.	दिनांक 17.06.99 से पहले की कॉलोनियों के मामलों में कब्जे के संबंध में क्या -क्या प्रमाण होने चाहिये	10 प्रतिशत बिल्टअप क्षेत्रफल से ऊपर समस्त योजनाओं में दिनांक 02.11.2007 के परिपत्र में बताए गए प्रमाण माने जावे।
17.	दिनांक 17.06.99 से पहले की कॉलोनियों में खातेदार/गृहनिर्माण सहकारी समिति /अन्य व्यक्ति द्वारा भूखण्ड का बेचान इकरारनामे या अपंजीकृत दस्तावेज से कर दिया है तो	पंजीकृत/अथवा अपंजीकृत दस्तावेज जो दिनांक 30.09.2012 से पूर्व का है उसके आधार पर अंतिम क्रेता के नाम पर नियमन किया जा सकता है जैसा कि दिनांक 17.10.2012 के निर्देशों में भी वर्णित है।
18.	अहाता, कुंआ और गैर मुमकिन आबादी भूमि का नियमन	ऐसी खातेदारी की भूमि, जिसमें किसी खसरा नम्बर का क्षेत्रफल अहाता कुंआ, गैर मुमकिन आबादी, अहाता बाग, गैर मुमकिन रास्ता दर्ज है और मौके पर 17.06.99 से पूर्व आवासीय कॉलोनी है तो ऐसे मामलों में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन करने के लिये प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90क(8) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी।
19.	सहखातेदारी भूमि पर 90 क(8) के प्रकरणों में नियमन	आपसी रजामंदी पर सहखातेदारों के मध्य तकासमा करने के अधिकार अभियान अवधि के दौरान प्राधिकृत अधिकारियों को दिये गये है। इसलिये तकासमा के उपरान्त नियमन किया जावे। साथ ही राजस्व नक्शों में

		इनकी तरमीम भी करवायी जावे।
20.	परिपत्र के बिन्दु सं. 1(2) में नियमन के संबंध में सडक की चौडाई की बाध्यता नहीं होना अंकित है। 20-30 फीट से अधिक चौडाई की सडकों के संबंध में उक्त प्रावधान लागू नहीं किये जावे। उक्त चौडाई से अधिक चौडाई वाली सडकों के संबंध में प्रस्तावित मास्टर प्लान के अनुरूप ही रखी जावे। यदि 17.06.99 से पूर्व क्रयशुदा कृषि भूमि पर भवन निर्मित है तथा भवन प्रस्तावित मास्टर प्लान के अनुरूप सडकों की चौडाई में आ रहे हैं तो ऐसे भवनों को उसी योजना या समीपीय योजना में अन्यत्र नियमन/ समायोजन हेतु प्रावधान विहित किये जा कर नगरीय निकाय को अधिकृत किया जावे।	स्थानीय निकाय स्तर पर यथा सम्भव समुचित कार्यवाही की जा सकती है।
21.	कृषि भूमि पर बसी कालोनियों पर कई भूखण्डों पर निर्मित भवनों के उपयोग, स्कूल, अस्पताल, दुकान, बैंक आदि के लिये हो रहा है तो इन भूखण्डों का नियमन मौके पर हो रहे उपयोग के अनुसार किया जावे अथवा आवासीय उपयोग हेतु ही किया जावे।	मौके पर किये जा रहे भू-उपयोग अनुसार नियमन की कार्यवाही की जावे और तदनुसार पट्टा जारी किया जावे।
22.	आबू रोड हेतु प्राप्त सुझाव:- गांधी नगर योजना क्षेत्र में काबिज व्यक्तियों को पट्टे जारी करने बाबत। उक्त योजना में पालिका ने वर्ष 1981 के पूर्व के नियमन के तहत 281 प्रकरणों में पट्टे जारी करने की कार्यवाही की जिसमें 144 प्रकरण गांधी नगर क्षेत्र में थे। तत्कालीन उपखण्ड अधिकारी आबूपर्वत द्वारा म्युनिसिपल निगरानी प्रार्थना सं. 19/92 के निर्णय दिनांक 21.10.1992 से खारिज	वर्ष 1981 से पूर्व में सक्षम अधिकारी द्वारा विधिवत जारी पट्टों को मान्यता दी जावे किन्तु तत्समय देय विकास शुल्क की राशि जमा नहीं होने की दशा में तत्समय देय विकास शुल्क पर आदिनांक मय ब्याज जमा कराने पर अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है। पूर्व में जारी/स्वीकृत ले-आउट प्लान को वैध माना जावे। पुराना पट्टा मूल जमा कराने पर नियमानुसार नया पट्टा जारी किया जा सकता है। पूर्व में जारी पट्टों के भूखण्डधारियों के स्थान पर अन्य व्यक्ति काबिज होने की दशा में काबिज व्यक्ति के नाम पट्टा जारी करने से पूर्व

	<p>किये गए किन्तु कब्जा लगातार चल रहा है। तहसील कार्यालय से पालिका को प्राप्त आबादी रजिस्टर में उक्त भूखण्डधारियों के पट्टा नम्बर अंकित है। पालिका को पट्टों से संबंधित कोई रिकार्ड प्राप्त नहीं हुआ है। मूल आवंटियों का कोई पता नहीं है तथा ना ही इस बारे में कोई शिकायत प्राप्त हुई है, ऐसे पट्टों को जारी करने के संबंध में मार्ग दर्शन।</p>	<p>समाचार पत्र में व्यापक जन-सूचना/आपत्ति प्रकाशन पश्चात वर्तमान भूखण्डधारी से इस आशय का क्षतिपूर्ति बंध पत्र लिया जावे कि यदि भूखण्ड के संबंध में कोई विवाद अथवा वैधानिक व्यवधान उत्पन्न होगा तो उसकी समस्त जिम्मेदारी भूखण्डधारी की ही होगी एवं स्थानीय निकाय को उक्त जारी पट्टा निरस्त करने का अधिकार होगा।</p>
<p>23.</p>	<p>पालिका क्षेत्र में 200 बीघा भूमि पर 90-बी की कार्यवाही लगभग 8 साल पहले हो चुकी है मगर उन पर आबादी नहीं है, लेकिन आबादी के बीचों बीच स्थित है और नेशनल हाईवे से लगती हुई है।</p>	<p>जिन प्रकरणों में पूर्व में 90-बी की कार्यवाही हो चुकी है किन्तु मौके पर निर्माण नहीं हुआ है तो ऐसे प्रकरणों हेतु अभियान अवधि में ले-आउट प्लान अनुमोदन करा कर, सम्पूर्ण देय राशि एकमुश्त जमा किये जाने एवं योजना में आगामी 5 वर्ष में विकास पूर्ण किये जाने की शर्त पर स्वीकृति दी जावे। राष्ट्रीय राजमार्ग/ राज्य उच्च मार्ग के मार्गाधिकार को सुनिश्चित किया जावे।</p>
<p>24.</p>	<p>कृषि भूमि नियमन के प्रकरणों में यह भी जाहिर हुआ है कि खातेदारों द्वारा 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि को भूखण्ड काट कर विक्रय कर दिये थे तथा क्रैतागण उन पर संरचना निर्मित कर काबिज है। ऐसे भूखण्ड प्रस्तावित मास्टर प्लान के अनुरूप सडकों का निर्माण करने पर सडकों के मार्गाधिकार में आ रहे है या पूर्व में रिक्त भूखण्ड के रूप में मार्गाधिकार में आ चुके हैं। ऐसे प्रभावित व्यक्तियों के पुनर्वास तथा भूखण्डों का समायोजन किया जाना उचित है।</p> <p>इस संबंध में समुचित जांच करने के पश्चात यदि यह विनिश्चित हो जाता है कि 17.06.99 से पूर्व के विक्रय इकरार के आधार पर क्रय भूखण्ड व उस पर किया गया निर्माण किसी सडक अथवा सामुदायिक सुविधा में आ रहा है तो उसकी एवज में उसी</p>	<p>न्यास स्तर पर इस संबंध में सुझावानुसार कार्यवाही की जा सकती है।</p>



	योजना/समीपीय योजना में भूखण्ड का नियमन न्यास स्तर पर किये जाने हेतु विशिष्ट प्रावधान किये जाना उचित है।	
25.	<p>भीलवाडा शहर के भविष्य को दृष्टिगत रखते हुए बढ़ते यातायात, जनसुविधाओं को सुनिश्चित करने के लिये प्रस्तावित मास्टर प्लान के अनुरूप सडकों का मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जाना है। ऐसे मार्गाधिकार में आने वाले भू-भाग/संरचनाओं के भू-स्वामी तत्समय प्रचलित प्रावधानों के अनुसार पट्टा विलेख के आधार पर काबिज है अथवा 17.06.99 से पूर्व कृषि भूखण्ड क्रय कर काबिज है। ऐसे व्यक्तियों को सहमति एवं समझौते से हटाया जाना है तथा उनके पुनर्वास की व्यवस्था भी आवश्यक है अतः मास्टर प्लान के अनुरूप सडकों के मार्गाधिकार में आने वाले भू-भाग तथा संरचनाओं से संबंधित प्रभावित व्यक्तियों को ऐसे भू-भाग/संरचनाओं की एवज में समुचित मुआवजा, सहमति एवं समझौते से उसी योजना/समीपीय योजना में दिये जाने हेतु नगर विकास न्यास को अधिकृत किया जाना उचित है।</p>	न्यास स्तर पर इस संबंध में सुझावानुसार कार्यवाही की जा सकती है।
26.	17.06.99 से पूर्व के गैर आवासीय निर्माण का नियमन किया जाएगा?	17.06.99 से पूर्व के गैर आवासीय निर्माण का नियमन किया जा सकता है।

II- दिनांक 17.06.1999 के बाद की कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन।

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	17.06.99 से बाद की कॉलोनी एवं 2010 की टाउनशिप पॉलिसी के बीच में जिन कॉलोनियों की 90-बी हो चुकी है या 90-बी नहीं हुई है उनमें 90-ए करने के बाद ले-आउट-प्लान, 2002 की टाउनशिप कॉलोनी से पास होंगे या 2010 की पॉलिसी से ?	राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशिप पॉलिसी 2002 के तहत दिनांक 28.06.2010 से पूर्व जिन प्रकरणों में इस तिथि से पूर्व 90-बी की कार्यवाही हो चुकी है उन प्रकरणों में पूर्व टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के प्रावधानानुसार एवं दिनांक 28.06.2010 के पश्चात प्राप्त प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे। धारा 90-बी को विलोपित की जा चुकी है अतः वर्तमान में लागू 90-ए के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।
2.	दिनांक 17.06.99 के बाद के भूखण्डों के नियमन बाबत।	दिनांक 17.06.99 के बाद के प्रकरणों में भी सुओमोटा कार्यवाही कर ले-आउट प्लान बनाने की कार्यवाही की जावे तथापि ले-आउट प्लान में आवासीय व सड़क/सुविधा क्षेत्रों का अनुपात 60:40 रखा जावे एवं सड़कों की चौड़ाई नियमानुसार कम से कम 30 फीट रखी जावे।
3.	वर्ष 1999 के पश्चात कॉलोनी का ले-आउट प्लान स्वीकृत है कॉलोनी में भूखण्डों में से कुछ भूखण्डों की 90-बी उपखण्ड अधिकारी द्वारा की जा चुकी है शेष रहे भूखण्डों की 90-ए किस प्रकार होगी।	इस प्रकार के प्रकरणों में शेष रहे भू-खण्डों में 90-ए की कार्यवाही खातेदार के नाम से की जावे। यदि भूखण्डधारी ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अथवा अन्य वैध दस्तावेज के आधार पर अपने हक में नामान्तरण करवा लिया है तो भू-खण्डधारी के नाम से ही 90-ए की कार्यवाही अमल में लायी जा सकती है।
4.	नाथद्वारा नगर की 90-ए की पत्रावलियां अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को भेजनी होती है। यदि समस्त पालिकाओं के समान नाथद्वारा नगरपालिका को भी यह अधिकार होता तो जन सामान्य को राहत दी जा सकती थी अन्यथा शिविरों में समस्या आयेगी	नाथद्वारा, पुष्कर एवं जैसलमेर विशेष प्रकृति के नगर होने के कारण छूट दिये जाने बाबत पृथक से निर्णय लिया जा रहा है।

5.	भीलवाडा शहर में कतिपय प्रकरण ऐसे हैं जिनमें खातेदारों द्वारा कृषि भूखण्ड का प्लान बना कर प्लान अनुसार भूखण्डों का विक्रय 17.06.99 के पश्चात रजिस्टर्ड विलेखों से कर दिया गया है। ऐसे प्रकरणों में नियमन हेतु उचित प्रावधान विहित नहीं है अतः ऐसे प्रकरणों को भी नवीन नियमों के तहत धारा 90-ए भू-राजस्व अधिनियम 1956 के अनुसार सुओमोटो की परिधि में लाया जावे तथा उनमें सम्पूर्ण विकास स्थानीय निकाय द्वारा किया जाने हेतु समुचित राशि वसूल किरने का प्रावधान किया जाना उचित है।	दिनांक 17.06.99 के पश्चात बसी कृषि भूमि पर अनाधिकृत बस्तियों के नियमन हेतु ले-आउट प्लान की कार्यवाही सुओमोटो आधार पर की जा सकती है एवं विकास शुल्क भूखण्डधारियों से नियमानुसार वसूल किया जा सकता है।
6.	किसी खसरा नम्बर के आंशिक भाग पर मकानात बने हैं तो कैसे नियमन करे और शेष क्षेत्र खाली पडा है	खसरा भूमि के आंशिक भाग का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग होने पर सम्पूर्ण खसरा भूमि की 90-ए की कार्यवाही की जा सकती है।
7.	किसी खसरा नम्बर में आंशिक भाग पर धारा 90 'ए' / 90 'बी' के आदेश हो चुके हैं लेकिन नक्शे में तरमीम नहीं होती है।	धारा 90-ए के अंतर्गत आदेश पारित करते समय ध्यान रखा जावे कि खसरा नम्बर के आंशिक भाग का ही आदेश होना है तो उसकी दिशाये आदि स्पष्ट अंकित की जावे साथ ही तहसीलदार को भी स्पष्ट अलग से लिखा जावे कि राजस्व नक्शों में तरमीम भी करायी जावे।
8.	नियमन राशि-एक साथ वसूल की जावे या अलग-अलग भूखण्ड की अलग-अलग ली जावे	अलग-अलग भूखण्डधारी के आवेदक द्वारा निर्धारित प्रीमियम दर, एकमुश्त लीज राशि, पत्रावली तैयार किये जाने हेतु निर्धारित दर इत्यादि जो कि सलाहकार फर्म द्वारा अनुमोदित ले आउट प्लान के आधार पर क्षेत्रफल की गणना कर अवगत करवायी जावेगी को आवेदन पत्र के साथ नियमानुसार एकमुश्त जमा करवाया जाना आवश्यक होगा।
9.	ले आउट प्लान 2002 में अनुमोदित हो चुका है लेकिन 90-बी नहीं हुई तो क्या 90-ए की कार्यवाही के लिये पुनः अनुमोदन कराना आवश्यक है।	नियमों के अनुसार 90-ए की कार्यवाही के लिये नगरीय निकाय की सहमति भी आवश्यक है जो अनुमोदित ले-आउट प्लान के आधार पर दी जा सकती है।
10	दिनांक 17.06.99 के बाद की कालोनियों में आवासीय क्षेत्र व सडक व सुविधा क्षेत्र का अनुपात 60:40 नहीं	दिनांक 17.06.99 के बाद कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों में यदि 80 प्रतिशत से अधिक भूखण्डों पर निर्माण हो चुका है तो ऐसी योजनाओं

	होने पर क्या कार्यवाही की जावे क्योंकि मौके पर कॉलोनी बस चुकी है भवन बन चुके है।	में आवासीय क्षेत्र व सडक/सुविधा क्षेत्र का अनुपात 70:30 तक स्वीकृत किया जा सकता है बशर्ते आंतरिक सडकों की चौड़ाई न्यूनतम 30 फुट एवं सुविधा क्षेत्र न्यूनतम योजना क्षेत्र का 5 प्रतिशत तक उपलब्ध हो। किन्तु ऐसे प्रकरणों में गुणावगुण के आधार पर ही कार्यवाही की जावे। यदि मौके पर 30 फीट से कम चौड़ी सडक उपलब्ध है तो भी ले-आउट प्लान/साइट प्लान में कम से कम 30 फीट चौड़ी सडक दिखाई जाकर भूखण्ड का आकार कम किया जा सकता है।
11	कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन हेतु सर्वे पर यह तथ्य ज्ञात हुआ कि कई खसरों के आंशिक भाग पर 17.06.99 से पूर्व कॉलोनियां विकसित हो गई है एवं आंशिक भाग पर 17.06.99 के बाद हुई है। इसी प्रकार किन्ही दो खसरों के मध्य अन्य खसरे/खसरों पर 17.06.99 के बाद कॉलोनी बसी है किन्तु समीपवर्ती खसरों पर 17.06.99 से पूर्व ही बस चुकी थी एवं ऐसे मामलों के भूखण्डों के ले-आउट/सडक नेटवर्क आपस में जुड़े हुए है इस कारण यह चिन्हित करना संभव नहीं हो रहा है कि कौन से भूखण्ड 17.06.99 से पूर्व के है और कौन से भूखण्ड इसके बाद के। अतः मार्गदर्शन अपेक्षित है।	इस प्रकार के प्रकरणों में सम्पूर्ण क्षेत्र का इन्टीग्रेटेड ले-आउट प्लान तैयार कर 17.06.99 से पूर्व की कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन के संबंध में जारी आदेश अनुसार कार्यवाही की जावे परन्तु 17.06.99 के पश्चात् वाले भूखण्डधारियों से 17.06.99 के बाद हेतु निर्धारित प्रीमियम दर ली जाकर नियमन किया जावे अथवा संपूर्ण क्षेत्रफल के लिए एक कॉमन दर रखी जा सकती है एवं मौके की स्थिति देखते हुए तकनीकी मानदण्ड तय किये जा सकते हैं।
12	खातेदार द्वारा स्वयं के पक्ष में एक से अधिक भूखण्डों का नियमन	वर्तमान प्रावधानों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने पर खातेदार स्वयं के पक्ष में एक से अधिक भूखण्डों का नियमन करवा सकता है।
13	नगर सुधार न्यासों, प्राधिकरणों एवं नगर पालिका संस्थाओं के मध्य धारा 90-ए के प्रकरणों में नियमन की कार्यवाही एवं ले-आउट प्लान स्वीकृत करने की	जिन नगरों में नगर विकास न्यास/प्राधिकरण कार्यरत है, उनमें सम्पूर्ण नगरीय योग्य सीमा में नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही संबंधित नगर सुधार न्यास/प्राधिकरण द्वारा की जावेगी तथा नगर परिषद/निगम के

	कार्यवाही	अधिकार क्षेत्र में स्थित ऐसे भूखण्ड/भवनों का नियमन भी नगर विकास न्यास/प्राधिकरण द्वारा किया जावेगा। ऐसे प्रकरणों में आवंटन/नियमन पत्र जारी करना, ले-आउट प्लान स्वीकृत करना, लीज राशि वसूल करना व पंजीयन संबंधी कार्यवाही नगर विकास न्यास/प्राधिकरण द्वारा ही की जावेगी। उसके उपरांत समस्त कार्यवाही जैसे भवन निर्माण मानचित्र स्वीकृति आदि संबंधित नगर परिषद/निगम द्वारा की जावेगी।
14	दिनांक 17.06.99 के बाद की कॉलोनियों का सर्वे कन्सलटेंट से कराये अथवा नहीं ?	<p>दिनांक 17.06.99 के बाद कृषि भूमि पर बसी हुई कॉलोनियों का ले-आउट प्लान खातेदार /विकास कर्ता द्वारा प्रस्तुत नहीं किये जाने की दशा में निकाय स्तर पर कन्सलटेंट से सर्वे करा लिया जावे।</p> <p>दिनांक 28.06.2010 से पूर्व जिन प्रकरणों में 90-बी की कार्यवाही हो चुकी है उनमें पूर्व टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के प्रावधानानुसार एवं दिनांक 28.06.2010 के पश्चात प्राप्त प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जावे।</p>

### III- भू-उपयोग परिवर्तन से संबंधित बिन्दु

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	पूर्व में भू-उपयोग परिवर्तन किया जा चुका है लेकिन धारा 90-बी कार्यवाही नहीं हुई क्या नए मास्टर प्लान के अनुसार पुनः भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक है।	जिन प्रकरणों में पूर्व में मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही पूर्ण हो चुकी है ऐसे प्रकरणों में पुनः भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।
2.	नगरपालिका शाहपुरा में 2003 से मास्टर प्लान लागू है। गैर आवासीय क्षेत्रों में आबादी बस चुकी है जिनका नियमन करने के संबंध में मार्ग दर्शन दिये जाने बाबत।	जिन नगरीय क्षेत्रों में मास्टर प्लान/प्रारूप मास्टर प्लान लागू है उन क्षेत्रों में दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के राज्य सरकार के अधिकार अभियान अवधि हेतु नगरीय निकाय को प्रदत्त किये जा चुके हैं। दिनांक 17.06.99 के पश्चात बसी अन्य बस्तियों हेतु भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार कार्यवाही की जावे। जिन भू-उपयोगों यथा वाणिज्यिक उपयोग में आवासीय उपयोग अनुज्ञेय है उनमें भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपेक्षित नहीं होगी।
3.	मकानों के सामने दुकाने बनी हुई है लेकिन भू-उपयोग आवासीय होने से व्यवसायिक पट्टे नहीं दिये जा सकते।	मौके पर किये जा रहे उपयोग अनुसार नियमन की कार्यवाही हेतु भू-उपयोग परिवर्तन बाबत नियमानुसार अपेक्षित कार्यवाही की जावे।
4.	17.06.99 से पूर्व की कॉलोनी में भू-उपयोग परिवर्तन के अधिकार	दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्पूर्ण अधिकार अभियान अवधि के दौरान स्थानीय निकाय स्तर पर ही रहेंगे भले ही मास्टर प्लान को दो वर्ष पूरे नहीं हुए हों। मास्टर प्लान जारी होने से दो वर्ष पूर्व भी अभियान के दौरान निकाय स्तर पर भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।
5.	पैराफेरी क्षेत्र में भू-उपयोग परिवर्तन।	छः सम्भागीय शहरों में माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के परिप्रेक्ष्य में

		इन शहरों को छोड़ कर शेष नगरीय क्षेत्र हेतु भू-उपयोग परिवर्तन के नियमों के अंतर्गत कार्यवाही की जा सकती है।
6.	जिन शहरों में मास्टर प्लान बने हुए 2 वर्ष नहीं हुए हैं क्या उनमें भू-उपयोग परिवर्तन की अधिकारिता स्थानीय स्तर पर रहेगी ?	दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों एवं कच्ची बस्तियों के प्रकरणों में मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की सम्पूर्ण अधिकारिता स्थानीय स्तर पर दिये जाने बाबत राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे।
7.	चारदीवारी क्षेत्र के भीतर मुख्य बाजारों से जाने वाले रास्तों को मास्टर प्लान में मिश्रित भू-उपयोग दर्शाया जाना उचित होगा।	चारदीवारी क्षेत्र में मुख्य बाजारों से जाने वाले रास्तों को मास्टर प्लान में मिश्रित भू-उपयोग किये जाने की कार्यवाही हेतु पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जावेगा।
8.	पालिका के आवासीय भवनों में वाणिज्यिक गतिविधियां चल रही हैं उनका भू-उपयोग परिवर्तन के लिये सड़क की चौड़ाई में शिथिलता का प्रावधान	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रकरणों में सड़क की चौड़ाई एवं अन्य मापदण्डों में शिथिलता प्रदान किये जाने हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 22.07.2010 द्वारा समिति का गठन किया गया है, अतः तदनुसार कार्यवाही करें।

#### IV- बाह्य विकास शुल्क एवं बी.एस.यू.पी. शैल्टर फंड आदि के संबंध में

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	17.06.99 से पूर्व की कॉलोनी में क्या बाह्य विकास शुल्क देय है? बी.एस.यू.पी.शुल्क देय है ?	17.06.99 से पूर्व की कॉलोनी में बाह्य विकास शुल्क देय नहीं है।
2.	बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड कब से लागू होगा।	बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड बाबत जारी आदेश दिनांक 19.05.2010 के पश्चात प्राप्त होने वाले प्रकरणों में लागू होगा। दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन के प्रकरणों में बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड वसूल योग्य नहीं है।
3.	प्रत्येक भूखण्डधारी द्वारा बाह्य विकास शुल्क जमा कराये जाने की स्वीकृति	बाह्य विकास शुल्क बाबत राज्य सरकार जारी आदेश दिनांक 20.05.2011 द्वारा स्पष्ट प्रावधान निर्धारित है। प्रत्येक भूखण्डधारी पृथक-पृथक भी बाह्य विकास शुल्क जमा करवा सकता है।
4.	बी.एस.यू.पी. एवं ई.डी.सी. की दरों के बारे में नये निर्देशों में उल्लेख नहीं है।	बी.एस.यू.पी. एवं ई.डी.सी. की दरे निर्धारित की हुई जो यथावत है। धारा 90-ए के तहत जारी अधिसूचना और दिनांक 21.09.2012 के आदेश से इनमें कोई परिवर्तन नहीं किया गया है।
5.	बाह्य विकास शुल्क सम्पूर्ण आवेदित भूमि पर लगेगा या प्लाट एरिया पर	बाह्य विकास शुल्क सम्पूर्ण भूमि पर लगेगा और इस आधार पर गणना कर भूखण्डवार वसूल की जावेगी।
6.	नगरीय निकायों को रूपान्तरण शुल्क एवं विकास शुल्क की शत प्रतिशत राशि दी जानी चाहिये न कि राजकोष में जमा हो	विकास शुल्क शतप्रतिशत नगरीय निकाय में ही जमा होता है लेकिन रूपान्तरण शुल्क / प्रीमियम की राशि में से 60 प्रतिशत नगरीय निकाय को एवं 40 प्रतिशत राशि राजकोष में जमा कराने के आदेश है।
7.	1981 के नियमों के अंतर्गत रूपान्तरण के मामलों में अवशेष शुल्क बाबत।	वर्ष 1981 के रूपान्तरण नियमों के अंतर्गत रूपान्तरण शुल्क आंशिक जमा करवाया हुआ है किन्तु पट्टा जारी नहीं हुआ है ऐसे मामलों में पूर्व जमा शुल्क का समायोजन करते हुये विद्यमान प्रीमियम शुल्क एवं विकास शुल्क की राशि वसूल की जायेगी। जिन प्रकरणों में पूर्ण रूपान्तरण शुल्क पूर्व में



		<p>जमा है मगर विकास शुल्क जमा नहीं कराया गया है, वहाँ निम्नानुसार प्रक्रिया होगी :-</p> <p>I. 17.06.99 से पूर्व की योजनाओं में 90बी के तहत घोषित रूपान्तरण शुल्क में पूर्व में जमा कराई गई राशि समायोजित कर शेष राशि वसूल की जावे।</p> <p>II. 17.06.99 के पश्चात् के प्रकरणों में 90 बी के तहत निर्धारित रूपान्तरण शुल्क की शेष राशि तथा 50 रूपये प्रति वर्गगज की दर से बाह्य विकास शुल्क जमा कराया जावे।</p> <p>III. 17.06.99 के पश्चात् के ऐसे प्रकरण जिनमें 90 ए की कार्यवाही की जानी है उनमें निर्धारित प्रीमियम शुल्क, विकास शुल्क तथा बाह्य विकास शुल्क लिया जावेगा।</p>
--	--	--

V- राजस्थान आवासन मण्डल, सार्वजनिक निर्माण विभाग एवं अन्य विभागों (रीको के अलावा) द्वारा अवाप्त शुदा भूमि पर बसी आवासीय कॉलोनियों का नियमितिकरण।

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	सिवाय चक भूमि पर आवासीय बस्ती बसी हुई है जिसका हस्तान्तरण किया जा चुका है तथा रेल्वे लाईन से 200 मीटर के पास बसी हुई है क्या उसका नियमन संभव है।	सिवाय चक भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन हेतु ऐसी भूमि स्थानीय निकाय को हस्तान्तरण होने एवं कट ऑफ डेट 15.08.2009 तक के कब्जों रेल्वे सीमा छोड़ने के पश्चात नियमन की कार्यवाही की जावे।
2.	न्यास योजना क्षेत्र में अवाप्तशुदा भूमियां जिनके मुआवजे का भुगतान नहीं हुआ है तथा जिन पर योजना बनने या उससे पूर्व से ही कृषि भूखण्डधारियों द्वारा स्थाई/अस्थायी संरचनाये निर्मित करली गई एवं मौके पर काबिज है। ऐसी भूमियां बहुमूल्य हो कर योजना की क्रियान्विति से न्यास को कई गुणा आय हो सकती है परन्तु मौके पर काबिज व्यक्तियों के पुनर्वास की व्यवस्था आवश्यक है अतः ऐसी भूमियों को रिक्त करने के लिये कुल रकबे के 60 प्रतिशत तक भू-भाग के भूखण्ड प्रभावित व्यक्तियों को पुनर्वास के लिये दिये जाने हेतु प्रावधान विहित किये जा कर कार्यवाही न्यास स्तर पर ही सम्पादित करने हेतु न्यास को अधिकृत किया जाना आवश्यक है।	न्यास स्तर पर इस संबंध में सुझावानुसार कार्यवाही की जा सकती है। राज्य सरकार द्वारा पूर्व में इस संबंध में आदेश दिनांक 26.05.2000 में स्पष्ट दिशा निर्देश जारी किये गए हैं।
3.	न्यास की योजना में अवाप्तशुदा भूमियां जिनके संबंध में न्यायालयों में प्रकरण लंबित है तथा मौके पर योजना की क्रियान्विति संभव नहीं हो पा रही है। ऐसी भूमियां बहुमूल्य है और योजना की क्रियान्विती से न्यास को काफी आय हो सकती है अतः न्यास योजना में स्थित	न्यास स्तर पर इस संबंध में सुझावानुसार कार्यवाही की जा सकती है किन्तु इस बाबत न्यास/मण्डल की बैठक में निर्णय लिया जा कर विशेष प्रकृति (Exceptional Cases) के प्रकरणों में ही सुझाव अनुसार कार्यवाही की जावे।

	ऐसी भूमियों के प्रभावित व्यक्तियों से न्यायालय प्रकरणों में न्यास हित में समझौते कर योजना की क्रियान्विती किये जाने हेतु न्यास को अधिकृत किया जाना उचित है।	
4.	योजना क्षेत्र में अवाप्तशुदा भूमियों के नियमन के संबंध में वर्तमान में 50 प्रतिशत क्षेत्र निर्मित होने पर न्यास द्वारा निर्णय लिया जा कर नियमन के प्रावधान विहित हैं। सम्पूर्ण योजना क्षेत्र के आधार पर 50 प्रतिशत निर्माण की गणना किये जाने पर उक्त प्रावधानों का लाभ आमजन को नहीं मिल रहा है। ऐसे अनेक प्रकरण लंबित है जिसमें दिनांक 17.06.99 के पूर्व के विक्रय इकरार के आधार पर क्रेतागण द्वारा संरचनाएं निर्मित की हुई हैं परन्तु उक्त प्रावधानों के अनुसार नियमन संभव नहीं हो पा रहा है अतः मौका स्थिति अनुसार नियमन हेतु प्रावधान विहित किये जाने पर आम जनता को काफी लाभ हो सकता है।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु अवाप्ताधीन भूमि पर 50 प्रतिशत क्षेत्र में निर्माण होने की स्थिति में योजनाओं के नियमन बाबत छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे।
5.	रीको की भूमि पर आबादी बस चुकी है और गरीब तबके के लोग आबाद है, उनके नियमन के संबंध में मार्गदर्शन	प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।
6.	परिपत्र के बिन्दु सं. 15 में राजस्थान आवासन मंडल की अवाप्तशुदा भूमि, सार्वजनिक निर्माण विभाग, सिंचाई विभाग व अन्य विभागों की भूमियों पर बसी आवासीय योजनाओं के नियमितिकरण हेतु अंकन किया गया है। उक्त पैरा में स्थानीय निकाय की भूमियों के नियमन बाबत प्रावधान विहित नहीं किये गये हैं।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.10.2012 के बिन्दु सं. 1(5) में अवाप्तशुदा भूमियों में स्थानीय निकाय की भूमि भी सम्मिलित है अतः ऐसे प्रकरणों में नियमन बाबत तदनुसार कार्यवाही की जावे
7.	आवासन मंडल, सार्वजनिक निर्माण, सिंचाई व अन्य राजकीय विभागों की अवाप्तशुदा भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन के प्रावधान मंत्री मण्डल निर्णय	मंत्री मंडल द्वारा प्रावधानों में शिथिलन किया गया है इसलिये आवासन मंडल आदि की अवाप्तशुदा भूमि के बारे में अलग से उल्लेख किया गया है जबकि नगरीय निकाय की अवाप्तशुदा भूमि पर नियमन के संबंध में

	के अनुसार किये गए हैं लेकिन नगरीय निकाय की अवाप्तशुदा भूमि के बारे में कोई उल्लेख नहीं है।	निर्देश नगरीय विकास विभाग के परिपत्र दिनांक 26.05.2000 एवं दिनांक 02.01.2007 के अनुसार पूर्व से प्रदत्त किये हुए हैं इसलिये पृथक से निर्देश जारी करने की आवश्यकता नहीं है।
8.	विभागों की अवाप्तशुदा भूमियों में 50 प्रतिशत बसावट है शेष 50 प्रतिशत भूमिअलग-अलग टुकड़ों में खाली है	शेष रिक्त भूमि की प्लानिंग नगरीय निकाय के स्तर पर की जा सकती है।
9.	अवाप्तशुदा/राजकीय भूमि का नगरीय निकाय स्तर पर नियमन- कितना निर्माण होना चाहिये	जविप्रा/जोविप्रा को 10 बीघा भूमि तक, न्यास को 5 बीघा भूमि तक(अभियान के दौरान 10 बीघा तक) एवं अन्य स्थानीय निकाय को 2 बीघा भूमि तक नियमन हेतु अधिकृत किया हुआ है। यदि संबंधित क्षेत्र में निर्माण 50 प्रतिशत से अधिक भूमि पर निर्माण हो चुका है तो इससे कम निर्माण होने की स्थिति में मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड कमेटी द्वारा निर्णय किया जायेगा। प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित कर मंत्रीगण की उप समिति के स्तर पर निर्णय लिया जाएगा।
10.	राजकीय भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1500/750/300 रु. प्रति वर्गगज (शहरों की श्रेणी के अनुसार) जो भी अधिक हो पर करने के प्रावधान है, लेकिन लीज रेन्ट का आधार आरक्षित दर को बनाया हुआ है। इससे लीज रेन्ट की राशि बहुत अधिक हो जाती है। अतः ऐसे मामलों में जिस दर पर नियमन किया गया है उसी दर को आधार मान कर लीज रेन्ट की गणना की जानी चाहिये जैसा कि संस्थाओं को रियायती दरों पर भूआवंटन के मामलो में लीजरेन्ट की गणना कीजाती है।।	संस्थाओं के लिये रियायती दर पर आवंटन में लीज रेन्ट पर छूट के प्रावधान नियमों में दिये हुए हैं लेकिन राजकीय भूमियों पर बसी कॉलोनियों के नियमन के मामलों में लीज रेन्ट की गणना आरक्षित दर पर ही करने के प्रावधान है। फिर भी प्रकरण का परीक्षण कर यथोचित निर्देश दे दिये जायेंगे।

## VI- अनुमोदित आवासीय योजनाओं के भूखण्डों के पट्टे जारी करना

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	पूर्व में कमजोर वर्गों को भूखण्ड आवंटित कर राशि जमा की गई व उसका नाम रजिस्टर में दर्ज हो गया लेकिन लीजडीड जारी नहीं की गई एवं ऐसे व्यक्तियों द्वारा उस भूखण्ड को इकरारनामे पर बेचान कर दिया गया अब अंतिम क्रेता के पक्ष में नियमन व पट्टा जारी करने बाबत।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे। ऐसे प्रकरणों में नाम हस्तान्तरण शुल्क एवं स्टॉम्प ड्यूटी बाबत वित्त विभाग द्वारा दी गई छूट एवं परिपत्र के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित कर अंतिम क्रेता के पक्ष में नियमन एवं पट्टा जारी किया जावे।
2.	पूर्व में कई भूखण्डों की नीलामियों आवंटन या नियमन की राशि जमा हो चुकी है एवं उसे केवल रसीद या प्रमाण पत्र दे रखा है उसने पंजीयन नहीं करवाया और उस भूखण्ड को बेचा दिया एवं क्रेता अब उसका पंजीयन करवाना चाहता है तो क्या ऐसा हो सकता है ?	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54) नविवि /3/2011 दिनांक 17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे। ऐसे प्रकरणों में नाम हस्तान्तरण शुल्क एवं स्टॉम्प ड्यूटी बाबत वित्त विभाग द्वारा दी गई छूट एवं परिपत्र के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित कर अंतिम क्रेता के पक्ष में नियमन एवं पट्टा जारी किया जावे।
3.	न्यास योजनाओं में भूखण्डों के आवंटन पश्चात राशि जमा करा दी लेकिन लीजडीड का निष्पादन नहीं करवाया गया है। लीजडीड का निष्पादन कराये बगैर ही पंजीकृत / अपंजीकृत विक्रय पत्रों से भूखण्ड का विक्रय कर दिया। ऐसे मामलों में क्रेता के पास उचित हक विलेख नहीं होने से उसे काफी कठिनाई होती है अतः अंतिम क्रेता के पक्ष में न्यास द्वारा लीज डीड जारी किये जाने के प्रावधान किये जाने उचित है।	वित्त विभाग द्वारा जारी परिपत्र एवं दी गई छूट के अनुसार अंतिम क्रेता के पक्ष में लीजडीड जारी की जा सकती है।

4.	नगरीय निकाय द्वारा जारी अपंजीकृत पट्टा खो गया	डुप्लीकेट पट्टा शपथ-पत्र, सार्वजनिक सूचना की प्रक्रिया अपनाते हुए जारी किया जावे जिसे रिवेलीडेट कर पंजीकृत करवाया जावे।
5.	अवाप्तशुदा भूमि के नियमन पर लीज राशि की गणना नियमन राशि पर	लीज राशि की गणना नियमन राशि की दर पर किये जाने का प्रस्ताव निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जा रहा है निर्णयोपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।
6.	1981 के नियमों के तहत अनुमोदित योजनाओं के अपंजीकृत पट्टों के संबंध में	<p>1981 के नियमों के तहत अनुमोदित योजनाएँ जिनका पट्टा जारी नहीं किया गया उन्हें पट्टा जारी होगा। जिनका पट्टा अपंजीकृत है उसे समर्पित किया जाकर नया पट्टा जारी किया जा सकेगा। इस पट्टे का नियमानुसार पंजीकरण कराना होगा।</p> <p>जिन योजनाओं के अनुमोदन पश्चात् ले-आउट प्लान अनुमोदित नहीं किये गये थे उनके ले-आउट प्लान अनुमोदित कर 17.06.99 से पूर्व की योजना मानते हुए पट्टे जारी किये जा सकते हैं।</p>

## VII- स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	जयपुर चारदीवारी क्षेत्र में कूचा उपाड भूमि को स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अंतर्गत नियमन निम्नांकित शर्तों पर किया जाना उचित रहेगा:- A. 1947 के सिटी सर्वे को आधार माना जावे। B. पक्के मकानात हो। C. 300 वर्गमीटर तक 1 रूपये का पट्टा व 300 वर्ग मीटर से अधिक होने पर 1.00 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से पट्टा दिये जाने की अनुमति दी जाना उचित होगा।	जयपुर नगर निगम क्षेत्र में कूचा उपाड भूमि को स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत नियमन हेतु पृथक से निर्णय जारी किया जा रहा है। ऐसे प्रकरणों में पुराने निर्माण का समुचित प्रमाण उपलब्ध होना आवश्यक है।
2.	स्टेट ग्रान्ट के तहत 1000 वर्ग से 1500 वर्गगज तक के भूखण्डों के नियमन में छूट दिये जाने बाबत।	स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत अधिकतम 300 वर्गगज तक का ही पट्टा दिया जा सकता है।
3.	परिपत्र के बिन्दु सं. 6(1) में स्टेटग्रान्ट एक्ट के तहत पट्टे जारी किये जाने हेतु अंकित किया गया है। न्यास क्षेत्र/योजना क्षेत्र के समीप स्टेटग्रान्ट एक्ट के तहत न्यास द्वारा पट्टे जारी किये जाने के संबंध में स्पष्ट प्रावधान अंकित किया जावे।	स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत पट्टे जारी किये जाने हेतु पूर्व में जारी आदेश दिनांक 20.09.02 के बिन्दु सं. 3 में नगर सुधार न्यास क्षेत्र में न्यास द्वारा नियमानुसार पट्टा जारी किये जाने के निर्देश दिये गए हैं। उक्त आदेश को नगरीय विकास विभाग द्वारा भी जारी किया जा रहा है।
4.	कच्ची बस्ती/स्टेट ग्रान्ट एक्ट दोनो में कवर होने वाले को किसमें पट्टा दिया जायेगा।	कच्ची बस्ती व स्टेट ग्रान्ट के प्रावधान पृथक-पृथक है अतः जिस प्रावधान के अंतर्गत प्रकरण आता है तदनुसार ही कार्यवाही की जावे।
5.	प्राधिकरण/ नगर सुधार न्यास क्षेत्रों में स्टेटग्रान्ट एक्ट	स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी परिपत्र प्राधिकरण/नगर सुधार न्यासों

	में पट्टे जारी करने के लिये स्वायत्त शासन विभाग का परिपत्र है लेकिन नगरीय विकास विभाग का परिपत्र नहीं है।	पर प्रभावशील है। फिर भी नगरीय विकास विभाग द्वारा पृथक से परिपत्र जारी कर दिया जावेग।
6.	स्टेट ग्रान्ट एक्ट में सामान्य वर्ग के लिये भी कट ऑफ डेट 01.01.85 होनी चाहिये	कट ऑफ डेट का निर्णय मंत्रिमण्डल से हो चुका है तदनुसार ही वर्तमान प्रावधानों के अनुसार कट ऑफ डेट रखी गई है।
7.	स्टेट ग्रान्ट एक्ट में क्या ऐसे उत्तराधिकारियों को अलग-अलग 300-300 वर्गमीटर के भूमि के पट्टे दिये जा सकते हैं जिनके पिता/पितामह की मृत्यु हो चुकी है?	वर्तमान उत्तराधिकारियों को संयुक्त रूप से कुल 300 वर्गमीटर तक का पट्टा दिया जा सकता है।
8.	स्टेट ग्रान्ट एक्ट में यदि कोई प्रमाण नहीं हो तो पट्टा कैसे जारी होगा ?	बिना प्रमाण के कोई पट्टा जारी नहीं करें।
9.	स्टेट ग्रान्ट एक्ट में पट्टे की फीस 1/- रू0 के साथ विकास शुल्क वसूल होना चाहिये	विकास शुल्क वसूल करने का प्रावधान नहीं है।
10.	स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत भूखण्ड का पट्टा ट्रांसफरी को दिया जा सकता है अथवा नहीं ?	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 15.09.1983 के तहत मूल कब्जाधारी द्वारा भूखण्ड यदि किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरित किया जा चुका है तो वर्तमान में काबिज ट्रांसफरी को पट्टा दिया जा सकता है ।



## VIII- खांचा भूमि का आवंटन

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	खाँचा भूमि के संबंध में 100 वर्गगज से अधिक क्षेत्र की स्वीकृति दिये जाने बाबत।	राज्य सरकार के आदेश दिनांक 17.10.2012 द्वारा खांचा भूमि में 100 वर्ग गज के स्थान पर 150 वर्गगज तक की खांचा भूमि के आवंटन बाबत शिथिलता प्रदान की जा चुकी है।
2.	मार्गाधिकार में खांचा भूमि आवंटन हेतु शिथिलता दिये जाने के क्रम में।	मार्गाधिकार की भूमि को खांचा भूमि के रूप में आवंटन किया जाना नियमानुसार अनुज्ञेय नहीं है।
3.	खाँचा भू-पट्टी में निर्मित क्षेत्र में नियमन पर अतिरिक्त राशि वसूल की जावे।	वर्तमान में इस संबंध में कोई प्रावधान नहीं है तथापि स्थानीय निकाय अपने स्तर पर उचित कार्यवाही कर सकते हैं।
4.	खांचा भूमि आवंटन के नियमों में आवासीय आरक्षित दर की दुगुनी राशि वसूल किये जाने के प्रावधान है जबकि आवासीय आरक्षित दर बहुत कम है इसे कम से कम डी.एल.सी. दर या निलामी दर तीनों में से जो भी अधिक हो, होनी चाहिये।	येजनाओं में वर्तमान बाजार मूल्य को दृष्टिगत रखते हुए आरक्षित दर जहाँ कम है, वहाँ नगरीय निकाय को तुरन्त बढ़ाने की कार्यवाही निकाय स्तर पर की जावे।

## IX- कच्ची बस्ती के नियमन हेतु कार्यवाही

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	कच्ची बस्तियों के नियमन में 15 फिट सड़क छोड़ने व अधिकतम 110 वर्ग गज के नियमन में शिथिलता दिये जाने बाबत	इस बाबत कोई शिथिलता दिया जाना संभव नहीं है ।
2.	मण्डी क्षेत्रों में आवासीय/व्यवसायिक योजना में बसी हुई कुल 9 कच्ची बस्तियों की डी-प्लानिंग की स्वीकृति	मण्डी समिति से नगरीय निकाय को हस्तान्तरित क्षेत्र में बसी कच्ची बस्तियों के नियमन हेतु पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जा रहा है।
3.	कच्ची बस्ती में जो लोग रह रहे हैं उस स्थान का पट्टा दूसरे के नाम है। कच्ची बस्ती सर्वे की लिस्ट में काबिज व्यक्ति का नाम है तो क्या उस व्यक्ति को दूसरा पट्टा दे सकते हैं या नहीं?	कच्ची बस्तियों में पट्टे धारियों के स्थान पर अन्य व्यक्ति काबिज होने की स्थिति में ऐसी कच्ची बस्तियों का राजीव आवास योजना के तहत कट ऑफ डेट दिनांक 15.08.2009 के आधार पर पुनः सर्वे कराया जावे एवं पात्र व्यक्ति को नवीन सर्वे के आधार पर पूर्व में जारी पट्टे को निरस्त कर, नवीन पट्टा कब्जेधारी के पक्ष में जारी किया जावे।
4.	कच्ची बस्तियों में मकान बने हुए हैं उन्हें धारा 91 भूरा. अ. के तहत नोटिस दिये हुए है मकान भी अच्छी कण्डीशन में है	मकान अच्छी स्थिति में है तो यह पुनः देखा जावे कि बस्ती, कच्ची बस्ती के मापदण्ड पूर्ण करती है या नहीं, यदि कच्ची बस्ती के मापदण्ड पूर्ण नहीं करती है तो उसे डी-नोटिफाई कराया जावे और आवासों का नियमन राजकीय भूमि निर्मित मकान मानते हुए निर्धारित मापदण्डों के अनुसार किया जावे।
5.	योजना क्षेत्र में कच्ची बस्ती बसी हुई है, उसका नियमन कैसे हो	योजना क्षेत्र में बसी कच्ची बस्तियों को यथा सम्भव अन्यत्र स्थानान्तरित किया जावे किन्तु यदि स्थानान्तरित किया जाना संभव नहीं हो तो ऐसी बस्तियों के नियमन हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी पूर्व परिपत्र दिनांक 06.07.2002 के तहत कार्यवाही की जावे।
6.	मण्डी क्षेत्रों में निर्मित भूखण्डों का नियमन किस प्रकार किया जावे?	मण्डी क्षेत्र की योजना जो स्थानीय निकाय को औपचारिक अथवा अनौपचारिक रूप से हस्तान्तरित हो चुकी है। इनके संबंध में अलग से निर्णय किया जायेगा।

## X- भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	नगरीय निकाय का पट्टा यदि अपंजीकृत है और उसका हस्तान्तरण कर दिया गया है तो हस्तान्तरिती का नाम कैसे आयेगा	मूल पट्टे को नगरीय निकाय द्वारा रिवेलीडेट कर पंजीकृत कराया जावे तत्पश्चात नामान्तरण किया जावे।
2.	निलामी में भूखण्ड की राशि जमा हो चुकी है, लाईसेंस जारी हो चुका है लेकिन लीज जारी नहीं हुयी और हस्तान्तरण हो गया तो क्या हस्तान्तरिति को लीज दिया जा सकता है।	हस्तान्तरण शुल्क ले कर दिया जा सकता है।

## XI- ले आउट प्लान एवं मानचित्र स्वीकृति

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	नगर सुधार न्यासों, प्राधिकरणों एवं नगर पालिका संस्थाओं के मध्य धारा 90-ए के प्रकरणों में मनचित्र अनुमोदन संबंधित कार्य विभाजन।	भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही संबंधित नगरीय निकायों के द्वारा उनके विधिक प्रावधानों के अनुसार की जावेगी। यदि प्राधिकरण/नगर विकास न्यास व नगर निगम/परिषद पालिका मौजूद है वहां पर उनके द्वारा अपने-अपने क्षेत्र के लिये मानचित्र अनुमोदित किये जावेंगे।
2.	दिनांक 17.06.1999 से पूर्व बसी कॉलोनियों में अनुमोदित योजना ले-आउट प्लान में दर्शाये भूखण्ड क्षेत्रफल एवं मौका स्थिति के अनुसार भूखण्ड क्षेत्रफल में भिन्नता।	अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार किसी भूखण्ड के साईज एवं सोसायटी/खातेदार द्वारा जारी आवंटन पत्र अथवा साईट प्लान में अंकित भूखण्ड साईज में अंतर है उन मामलों में नगरीय निकाय द्वारा अनुमोदित भूखण्ड साईज एवं सोसायटी/खातेदार द्वारा आवंटन पत्र अथवा साईट प्लान में से जो भी कम हो, उसके साईज के अनुसार भूखण्ड का नियमन किया जा कर आवंटन पत्र जारी किया जाता है। इसमें कुछ मामलों में साईट प्लान में आवंटन पत्र से क्षेत्रफल अधिक है परन्तु मौके पर इतना ही कब्जा है। उक्त क्षेत्रफल भी अनुमोदित मानचित्र के क्षेत्रफल से कम होने पर भूखण्ड के साईट प्लान के क्षेत्रफल के अनुसार नियमन कर पट्टा जारी किया जावे। जिन मामलों में साईट प्लान/आवंटन पत्र में क्षेत्रफल अनुमोदित मानचित्र के साईज से अधिक है और भूखण्डधारी का कब्जा भी साईट प्लान/आवंटन पत्र के अनुरूप है तो उन मामलों में मौका स्थिति अनुसार भूखण्डधारी को पट्टा आवंटित किया जावे एवं तदनुसार मानचित्र दूरस्त किया जावे।
3.	बिन्दु सं. 9 में वर्णित 1000 वर्गमीटर के आवासीय एवं	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(54)नविवि/3/2011 दिनांक

	500 वर्गमीटर तक गैर-आवासीय स्वीकृति के अधिकार मुख्य नगरपालिक अधिकारी को व इससे अधिक भूमि होने पर स्वीकृति अधिकार एम्पावर्ड कमेटी को दिये जाने बाबत।	17.10.2012 के तहत अभियान अवधि हेतु छूट प्रदान की जा चुकी है तदनुसार कार्यवाही की जावे।
4.	योजना / गैर योजना क्षेत्रों में निर्धारित सैटबैक में निर्माण के नियमितिकरण के लिये मार्गदर्शन।	राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.10.2012 द्वारा 90 वर्गमीटर क्षेत्रफल के भूखण्डों के सैटबैक में निर्माण को नियमितिकरण हेतु अभियान अवधि में छूट प्रदान की गई है। शेष अन्य भूखण्डों हेतु स्थानीय निकाय के स्तर पर कम्पाउण्डिंग के नियम बना कर अग्रिम कार्यवाही की जावे।
5.	नगर सुधार न्यास की ले-आउट प्लान कमेटी में अध्यक्ष को शामिल नहीं किया गया है। कम से कम निर्णय के उपरान्त अध्यक्ष को अवलोकन कराने का आदेश तो होना ही चाहिये।	इस आशय के निर्देश प्रसारित कर दिये जायेंगे।

## XII- भूखण्डों का पुनर्गठन व उप-विभाजन

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	नगरपालिका की योजना में आवंटित भूखण्डों का दो-तीन टुकड़ों में जरिये पंजीकृत व्ययनामा कर दिया अब उसके अलग नाम इंतकाल करवाने आते हैं लेकिन वह उपविभाजन नियमों की पालना नहीं करते हैं तो इनके नियमन के संबंध में मार्गदर्शन।	प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।
2.	कच्ची बस्तियों में उप-विभाजन एवं पुनर्गठन के प्रकरणों के निष्पादन हेतु मार्गदर्शन	कच्ची बस्तियों में भूखण्डों के उप-विभाजन/ पुनर्गठन का कोई प्रावधान नहीं है अतः ऐसे प्रकरणों में कोई कार्यवाही नहीं की जावे।
3.	वर्तमान में प्रचलित प्रावधानों के अनुसार 100 वर्गगज से कम का उप विभाजन स्वीकृत नहीं किया जा सकता है जबकि कई व्यक्तियों द्वारा इससे कम भू-भाग के सब-डिवीजन हेतु आवेदन किया जाता है अतः 50 वर्गगज तक भूखण्ड के उपविभाजन का प्रावधान किया जाना उचित है।	प्रकरण के संबंध में उपविभाजन नियमों में शिथिलता हेतु पृथक से विचार किया जा रहा है। राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 19.02.2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

### XIII- कन्सलटेन्ट्स एवं स्टॉफ से संबंधित बिन्दु

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	पूर्व की तैयार की गई फाइलें कन्सलटेन्ट को किस दर पर दी जावे।	90क(8) अधिनियम के नियमों के अन्तर्गत पूर्व के वर्षों में तैयार/उपलब्ध ऐसी समस्त पत्रावलियां जिनमें किसी कारणवश पट्टा जारी नहीं किया गया है को नये नियमों के तहत पूर्ण कर पट्टा जारी किया जावेगा। अतः ऐसे प्रकरणों में आदेश दिनांक 30.09.2011 अथवा 26.06.2012 एवं 08.08.2012 जिसके तहत कार्यादेश जारी किया गया है के अन्तर्गत देय दर दी जावे।
2.	कन्सलटेन्ट द्वारा किये जा रहे कार्यों को गति दिये जाने हेतु भुगतान प्रक्रिया का भी सरलीकरण हो।	कन्सलटेन्ट द्वारा किये जा रहे कार्यों को गति दिये जाने हेतु भुगतान प्रक्रिया का भी सरलीकरण कर दिया गया है।
3.	डेडीकेटेड कन्सलटेन्ट से संबंधित कार्यों को नगरीय निकाय के अध्यक्ष/सभापति को भी नियमित रूप से अवगत कराया जावे और उनसे भी सम्पर्क रखा जावे।	डेडीकेटेड कन्सलटेन्ट से संबंधित कार्यों को नगरीय निकाय के अध्यक्ष/सभापति को भी नियमित रूप से अवगत कराया जावे और उनसे भी सम्पर्क रखन हेतु निर्देशित कर दिया गया है।
4.	कन्सलटेन्ट के तकनीकी कर्मी अभियान के शिविरों में उपस्थित रहे ताकि किसी सर्वे/मौका स्थिति के संबंध में कोई भ्रान्ति हो तो शिविर में उसे स्पष्ट किया जा सके।	कन्सलटेन्ट के तकनीकी कर्मी अभियान के शिविरों में उपस्थित रहने बाबत निर्देशित किया जा चुका है। कन्सलटेन्ट द्वारा नगर नियोजक/वास्तुविद्/ अभियंता की सेवाएं (तीनों में से किसी एक) उपलब्ध कराने एवं स्थानीय निकाय द्वारा प्रमाणीकरण पश्चात अभियान अवधि हेतु अधिकतम 20 हजार रुपये प्रतिमाह (31.01.2013 तक की अवधि हेतु) का भुगतान अतिरिक्त रूप से किया जा सकता है। यह भुगतान नगरीय निकाय द्वारा वहन किया जायेगा। अभियान के दौरान सलाहकार फर्म के स्टॉफ को बैठने की व्यवस्था नगरीय निकायों द्वारा सुनिश्चित किये जाने के साथ ही आवश्यकतानुसार कम्प्यूटर व प्रिन्टर नगरीय निकायों द्वारा उपलब्ध करवाया जावे। इसकी पालना दिनांक 05.11.2012 से पूर्व सुनिश्चित की जावे।

5.	अभियान के दौरान पत्रावली तैयार करने हेतु फाईल कवर, आवेदन व अन्य प्रपत्र व तीन प्रतियों में कोटेड पेपर पर लीज डीड तैयार करने के संबंध में देय फीस का निर्धारण।	अभियान के दौरान प्रति पत्रावली उक्त कार्य हेतु सलाहकार फर्म को रु 10/- प्रति पत्रावली फाईल कवर, रु. 8/- कोटेड पेपर पर लीज डीड तैयार करने (अगर लीज डीड सादा पेपर पर तैयार करवाई जाती है तो रु. 2/-) का शुल्क आवेदक द्वारा कन्सलटेन्ट को सीधा ही देय होगा। फाईल कवर पर संबंधित स्थानीय निकाय का नाम ही अंकित होगा ना कि कन्सलटेन्ट फर्म का। समस्त फर्मों को दिनांक 01.11.2012 तक अवगत करवाया जावे।
6.	अभियान के दौरान सलाहकार फर्मों द्वारा तैयार की गई समस्त पत्रावलियां के भुगतान के सम्बन्ध में।	अभियान के दौरान सलाहकार फर्मों द्वारा ऐसी समस्त पत्रावलियां जिनका मौकास्थिति के अनुसार सर्वेक्षण किया जा चुका है एवं मौकास्थिति के अनुसार ऐसी पत्रावलियां जो खाली भूखण्डों एवं निर्मित क्षेत्रफल से सम्बन्धित है, दोनों प्रकार के प्रकरणों की फाईले तैयार की जावेगी। जिन पत्रावलियों में दिनांक 31.03.2013 तक पूर्ण पट्टे जारी हो जावे उनके भुगतान की कार्यवाही नियमानुसार समानान्तर रूप से की जा सकेगी एवं ऐसी पत्रावलियां जिनमें आवेदक के द्वारा पूर्तियां नहीं किये जाने के कारण पट्टा जारी नहीं किया जा सका उन प्रकरणों में दिनांक 31.03.2013 के पश्चात् सलाहकार फर्म को 10 प्रतिशत राशि काटी जाकर शेष राशि का भुगतान किया जावे।
7.	अभियान अवधि के दौरान तैयार किये जाने वाली पत्रावलियों के लिए 20रु. प्रति वर्ग मीटर अथवा 17रु. प्रति वर्गगज की राशि अतिरिक्त लिये जाने के सम्बन्ध में।	समस्त प्रकार के पट्टों के प्रकरणों में आवेदक से प्रीमियम राशि के अतिरिक्त 20 रूपये प्रति वर्गमीटर अथवा 17 रु. प्रति वर्गगज की दर से शुल्क लिया जावेगा। इसके लिए विभागीय परिपत्र 30.09.2012 को जारी किया जा चुका है।
8.	सहायक नगर नियोजक को उप नगर नियोजक के अधिकार दिये जाने बाबत	पृथक से आदेश जारी किये जा रहे हैं।
9.	सेवा निवृत्त उप नगर नियोजक की सेवाओं को अभियान संबंधी कार्यों हेतु लिये जाने की छूट दी जावे	कार्मिक विभाग के निर्देशों के अनुसार रखे जा सकते हैं जैसा कि दिनांक 17.10.2012 के परिपत्र में भी स्पष्ट है।
10.	सहायक नगर नियोजक/उप नगर नियोजक की नगर परिषदों में बैठने की व्यवस्था की जावें।	आदेश जारी किये जा चुके हैं।



11.	जिला नगर नियोजकों के कार्यालयों को जिला कलक्टर कार्यालय के स्थान पर जिला मुख्यालय की नगर परिषद/ निगम कार्यालय में हस्तान्तरित किया जावे।	इसके आदेश प्रसारित कर दिये जायेंगे।
-----	--	-------------------------------------

## XIV-विविध बिन्दु

क्र.सं	सुझाव एवं वांछित मार्गदर्शन का सार	निर्देश / स्पष्टीकरण
1.	<p>जयपुर नगर निगम क्षेत्र हेतु प्राप्त सुझाव:-</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>90 वर्गमीटर के क्षेत्रफल पर बने आवासों के सैटबेक नियमन तथा नगरीय निकाय में निहित भूमि पर दिनांक 15.08.09 तक 300 वर्गगज तक अनाधिकृत निर्मित आवास के संबंध में विशेष अनुमति याचिका में प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर मा0 उच्चतम न्यायालय से अनुमति प्राप्त करना उचित होगा।</li> <li>चारदीवारी के भीतर भवन निर्माण उप विधियां 1970 में तहखाने की इजाजत देने पर कोई रोक नहीं है। इसलिये दर निर्धारित कर, तहखाने के मापदण्ड तय कर, तहखाने की इजाजत दिया जाना उपयुक्त होगा।</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>जयपुर नगरीय क्षेत्र हेतु माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा लेखराज सोनी बनाम राज्य सरकार याचिका के तहत गठित एम्पावर्ड कमेटी से अनुमति प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही की जावे।</li> <li>चार दीवारी क्षेत्र के भीतर भवनों में तहखाने की इजाजत दिये जाने हेतु नगर निगम के स्तर पर विस्तृत परीक्षण पश्चात राज्य सरकार को पृथक से प्रस्ताव भिजवाया जावे।</li> </ol>
2.	<p>राजा-महाराजाओं के समय के पट्टे जाँच के बाद नामान्तरण करना हो, तो दर क्या होगी ?</p>	<p>राजा-महाराजाओं के द्वारा जारी पट्टों की वैधता एवं वर्तमान स्वामित्व की जांच पश्चात नियमानुसार नाम हस्तान्तरण की कार्यवाही की जावे। स्वामित्व की जांच हेतु भू-प्रबंध विभाग से प्राप्त रिकार्ड अथवा अन्य वैध रिकार्ड के अनुसार कार्यवाही की जावे। नाम हस्तान्तरण से पूर्व समाचार पत्र के माध्यम से जन सूचना का प्रकाशन सुनिश्चित किया जावे।</p>
3.	<p>नगरपालिका द्वारा खुली निलामी से विक्रय किये गये भूखण्डों की निलामी राशि जमा कराने की 10 माह की समय सीमा में छूट दिये जाने बाबत।</p>	<p>नगरपालिका द्वारा खुली निलामी से विक्रय किये गए निलामी राशि जमा कराने की राज्य सरकार की शक्तियां अभियान अवधि में नगरीय निकायों को 10 माह की समय सीमा में छेड़ दी जा कर अधिकतम 5 वर्ष की सीमा तक के प्रकरण नियमन की शक्तियां प्रदान की जाती है।</p>
4.	<p>उदयपुर में झीलो के किनारे बसी हुई बस्तियों को</p>	<p>माननीय उच्च न्यायालय के निर्णयानुसार कार्यवाही की जावे एवं इस संबंध</p>

	निर्माण निषेध क्षेत्र से बाहर रखने बाबत।	में मण्डल/न्यास स्तर से समग्र प्रस्ताव तैयार कर राज्य सरकार/माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जावे।
5.	<ol style="list-style-type: none"> <li>पुरानी धानमण्डी/गोल बाजार के बरामदों का नियमन करने की स्वीकृति।</li> <li>नामान्तरण के प्रकरणों में चयन कडी के अभाव में नामान्तरण किये जाने की स्वीकृति।</li> <li>7 वर्षीय लीज पर आवंटित भूखण्डों की लीज अवधि बढ़ाए जाने बाबत।</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।</li> <li>स्थानीय निकाय स्तर पर नामान्तरण हेतु स्वामित्व की वैधता की जांच कर अंतिम क्रेता के पक्ष में नाम हस्तान्तरण की अग्रिम कार्यवाही की जावे।</li> <li>प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।</li> </ol>
6.	मण्डी समिती द्वारा दिये गए पट्टेधारियों के भूखण्डों पर गरीब तबके के लोगों द्वारा बनाये गए मकानों के नियमन के मार्गदर्शन के संबंध में।	मण्डी समिति से नगरीय निकाय को हस्तान्तरित क्षेत्र में बसी कच्ची बस्तियों के नियमन हेतु पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जा रहा है।
7.	सिंचाई विभाग द्वारा राणा प्रताप सागर बांध की अधिग्रहित भूमि की अवशेष भूमि नगरपालिका को दिये जाने का निर्णय किया गया था। कुल 226.44 हैक्टेयर में से 22 हैक्टेयर भूमि सिंचाई विभाग द्वारा अपने स्वामित्व में रखली थी जिसमें से 60 प्रतिशत भूमि का उनके द्वारा बेचान किया जा चुका है शेष 40 प्रतिशत भूमि निःशुल्क दिलायी जावे जिससे उस पर बसे परिवारों के भूखण्डों का नियमन किया जा सके।	प्रकरण के संबंध में सिंचाई विभाग से राय पश्चात अन्तर्विभागीय मामलों हेतु गठित समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावेगा।
8.	<ol style="list-style-type: none"> <li>मण्डी क्षेत्रों में पालिका के जो वार्ड प्लानिंग ऐरिया में है और उनमें आबादी बस चुकी है तो उनका नियमन करने बाबत मार्गदर्शन</li> <li>नगरपालिका को 2002 में कुछ भूमि मण्डी की स्थानान्तरित हुई उसमें भूमि का अनुमोदन है किन्तु पट्टा पंचायतों का है उनका क्या किया जावे?</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>मण्डी समिति से नगरीय निकाय को हस्तान्तरित क्षेत्र में बसी कच्ची बस्तियों के नियमन हेतु पृथक से नीतिगत निर्णय लिया जा रहा है।</li> <li>पचायत द्वारा जारी पट्टे की वैधता की जांच पश्चात अग्रिम कार्यवाही की जावें। ऐसे प्रकरणों में पट्टे के पंजीयन हेतु अभियान अवधि में वित्त विभाग द्वारा छूट प्रदान की गई है अतः तदनुसार कार्यवाही की जावे।</li> </ol>

	3. माननीय उच्च न्यायालय के निर्देशानुसार अतिक्रमण हटाने की सूची में नाम अंकित है किन्तु रोड पार्ट का हिस्सा नहीं है। खांचा भूमि की पात्रता रखता है उनका क्या किया जावे ?	3. माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय की पालना की जावे।
9.	1. क्या जमीन के बदले जमीन दी जा सकती है ?  2. क्या सार्वजनिक रोड के बीच बने निर्माण को हटाया जा सकेगा?	1. स्थानीय निकाय की आवश्यकता पर ऐसे भूखण्ड जिनके पट्टे सक्षम स्तर द्वारा जारी किये जा चुके हैं उनकी सडक अथवा अन्य जन सुविधा हेतु अवाप्ति किये जाने पर भूखण्डधारी को समान आकार एवं मूल्य का भूखण्ड दिया जा सकता है। 2. सार्वजनिक रोड के बीच बने अवैध निर्माण हटाया जावे।
10.	आर्थिक दृष्टि से कमजोर व अल्प आयवर्ग के निर्मित आवासों की मासिक किशतों का भुगतान समय पर नहीं किये जाने पर ब्याज व शास्ती में छूट की अवधि बढ़ायी जावे।	आर्थिक दृष्टि से कमजोर व अल्प आयवर्ग के निर्मित आवासों की मासिक किशतों का भुगतान समय पर नहीं किये जाने पर ब्याज व शास्ती में छूट अभियान अवधि हेतु पृथक से निर्णय लिया जा रहा है।
11.	परिपत्र दिनांक 17.10.2012 के बिन्दु सं. 4 में नगरसुधार न्यास हेतु एम्पावर्ड कमेटी का गठन किया गया है परन्तु पैरा में यू.आई.टी. एक्ट के तहत किन शक्तियों का प्रयोग उक्त एम्पावर्ड कमेटी द्वारा किया जाना है, अंकित नहीं है केवल नगरपालिका अधिनियम का ही हवाला दिया हुआ है।	नगर सुधार न्यास हेतु गठित एम्पावर्ड कमेटी को ले-आउट प्लान अनुमोदन, भू-उपयोग परिवर्तन, भवन मानचित्र अनुमोदन, भूखण्डों के उप-विभाजन एवं पुनर्गठन तथा निर्माणों के नियमन हेतु समस्त शक्तियां प्रदान की गई है।
12.	लीज/नगरीय कर ऑन लाइन करें	नगरीय निकाय स्वयं के स्तर पर कार्यवाही प्रारम्भ कर सकती है।
13.	कमाण्ड क्षेत्र श्रीगंगानगर, अंता आदि में सिवायचक भूमि 40 प्रतिशत डी.एल.सी. के आधार पर हस्तान्तरित हो रही है जबकि अन्य जगह लगान की 40 गुणा पर	कमाण्ड क्षेत्र में सिवाय चक भूमि के नगरीय निकाय को हस्तान्तरण बाबत उचित निर्णय पृथक से निर्णय लिया जा रहा है।
14.	रियायती दर पर आवंटित भूखण्ड का हस्तान्तरण होने पर नियमन पेनल्टी ले कर किया जावे।	वर्तमान में कोई प्रावधान नहीं है।

15.	जिन कॉलोनियों का नामकरण नहीं है एवं भूखण्डों के नम्बर उपलब्ध नहीं है तो उनका नामकरण/नम्बरिंग निकाय स्तर पर किया जाना चाहिये।	स्थानीय निकाय अपने स्तर पर समुचित कार्यवाही करे।
16.	नगरीय निकायों हेतु गठित एम्पावर्ड कमेटी में अध्यक्ष की उपस्थिति आवश्यक हो	अध्यक्ष कमेटी में रखे गए हैं। उनके उपस्थित नहीं होने की स्थिति में ही सदस्य सचिव अध्यक्षता करेंगे।
17.	जो भवन/भूखण्ड अल्पकालीन लीज पर दिये हुए हैं जिनकी अवधि पूर्ण हो चुकी है किन्तु कब्जा यथावत है तो उनका क्या किया जावे	इस संबंध में पृथक से नीति निर्धारण किया जा करनिर्देश जारी किये जावेगे।
18.	अभियान के तैयारी के प्रथम चरण में वार्ड सभाएं आयोजित कर जन सामान्य को अभियान के मुख्य मुख्य बिन्दु समझाए जाने चाहिये।	निकाय स्तर पर निर्णय कर वार्ड सभाएं आयोजित की जा सकती हैं लेकिन यह 21 नवम्बर तक सम्पन्न हो जाएं।
19.	स्वीकृत किये गए ले-आउट प्लान को वेब-साइट पर डाला जावे।	जिन निकाय की अपनी वेब-साइट है वह अपनी वेब साइट पर स्वीकृत ले-आउट प्लान को आवश्यक रूप से प्रदर्शित करे।
20.	अध्यक्ष/सभापति/पार्षदगण को भी अभियान में सक्रिय रूप से शामिल किया जावे।	नगरीय निकायों के अधिशाषी अधिकारियों/ आयुक्त को अध्यक्ष/सभापति/पार्षदगण को भी अभियान में सक्रिय रूप से शामिल किये जाने बाबत निर्देशित किया गया है।
21.	माउण्ट आबू, जैसलमेर, पुष्कर एवं नाथद्वारा में नियमन/आवंटन	माउंट आबू एवं जैसलमेर के मामले चाहे उनके भूखण्ड का क्षेत्रफल कितना भी हो, राज्य सरकार के अनुमोदन के बाद नियमित किये जायेंगे। संबंधित नगर सुधार न्यास के सचिव ऐसे मामले एक साथ तैयार कर अनुमोदन के लिए नगरीय विकास विभाग को प्रेषित करेंगे। धार्मिक महत्व के साथ-साथ पर्यटन के लिये विकसित पुष्कर एवं नाथद्वारा की शहरी सीमाओं एवं परिधीय क्षेत्र के भीतर के मामले एक साथ तैयार कर इन पालिकाओं के अधिशाषी अधिकारी, स्वायत्त शासन विभाग को प्रस्तुत करेंगे।
22.	मास्टर प्लान में परिधी नियंत्रण क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी से लगते हुए कृषि भूमि का अकृषि	मास्टर प्लान में दर्शाये गए परिधि नियंत्रण क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी से 500 मीटर की परिधि में राजस्व ग्राम की आबादी विस्तार की

	प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की स्वीकृति एवं 90-ए की कार्यवाही बाबत	अवश्यकता को देखते हुए आवासीय, सामुदायिक सुविधा यथा चिकित्सा, शैक्षणिक एवं अन्य सामुदायिक सुविधाओं के प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण की स्वीकृति एवं 90-ए की कार्यवाही करने की स्वीकृति दी जा सकती है। इस संबंध में मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही अपेक्षित नहीं हैं।
23.	धानमण्डी पिंड प्रकरण में सड़क छोड़ कर शेष भूमि का आवंटन कब्जेधारियों को किये जाने की स्वीकृति बाबत	प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।
24.	पाक शरणार्थियों को दिये गए भूखण्डों पर दूसरे लोग बसे हुए हैं	उन्हें राजकीय भूमि मानते हुए नियमन किया जा सकता है।
25.	राजकीय भूमि में प्लानिंग क्षेत्र का डी-प्लानिंग करना।	प्रकरण के संबंध में पत्रावली पर पृथक से विचार किया जावेगा।

—ह0/  
(तारा चन्द मीणा)  
उप शासन सचिव  
स्वायत्त शासन विभाग

—ह0/  
(आर.के.पारीक)  
उप शासन सचिव  
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
4. समस्त सम्भागीय आयुक्त, राजस्थान।
5. अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
6. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण।
7. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. शासन उप सचिव प्रथम / द्वितीय / तृतीय / अन्य अधिकारीगण, नविवि।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
11. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
12. अध्यक्ष, नगर सुधार न्यास, राजस्थान .....(समस्त)।
13. महापौर / सभापति / अध्यक्ष, नगर निगम / नगर परिषद / नगरपालिका मण्डल.....(समस्त)
14. क्षेत्रीय उप निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग.....(समस्त)।
15. सचिव, नगर विकास न्यास..... (समस्त)।
16. मुख्य कार्यकारी अधिकारी / आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम / नगर परिषद / नगरपालिका मण्डल.....(समस्त)
17. रक्षित पत्रावली।

-ह0 /  
(तारा चन्द मीणा)  
उप शासन सचिव  
स्वायत्त शासन विभाग