



राजस्थान सरकार

नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021

जयपुर दिनांक:

21 APR 2022

स्पष्टीकरण

अभियान 'शहर-2021 के अन्तर्गत परीक्षण उपरान्त लीज होल्ड से फ्री-होल्ड करने एवं अन्य प्रकरणों के संबंध में निम्नानुसार स्पष्टीकरण जारी किये जाते हैं -

1. लीज होल्ड से फ्री-होल्ड के पट्टे देने के संबंध में (90-बी/90-ए /निकाय की योजना):-

(i) फ्री-होल्ड पट्टे हेतु मौका निरीक्षण नहीं करने एवं रिक्त भूखण्ड पर पुर्नग्रहण राशि के संबंध में :- लीज होल्ड को फ्री होल्ड पट्टे हेतु आदेश दिनांक 08.12.2021 के अनुसार मौका निरीक्षण नहीं किया जावे। आवेदन में ही भूखण्ड निर्मित है अथवा नहीं की जानकारी ली जावे, निर्माण के फोटो ग्राफ या गूगल प्लान या स्वप्रमाणित शपथ-पत्र लिया जा सकता है। जिन भूखण्डों में वर्तमान में निर्माण नहीं है (भूखण्ड रिक्त है) उनमें निर्माण नहीं करने की शास्ति (पुर्नग्रहण शुल्क) की गणना दिनांक 31.12.2019 तक कर उसमें 75 प्रतिशत की छूट देते हुए पुर्नग्रहण शुल्क लेकर एवं बकाया तथा 10 वर्ष /2 वर्ष की एक मुश्त लीज राशि लेकर फ्री होल्ड पट्टे दिए जावें।

(ii) फ्री-होल्ड पट्टे हेतु मूल पट्टा निकायों में जमा कराने के संबंध में :- लीज होल्ड पट्टे को फ्री-होल्ड कराने हेतु 100/- रुपये के स्टाम्प पर समर्पण कर पंजीयन की आवश्यकता नहीं है। आदेश दिनांक 08.12.2021 के अनुसार मूल पट्टा निकाय में जमा करवाकर फ्री-होल्ड पट्टा दिया जावे।

2. नाम हस्तानान्तरण के अनुसार फ्री-होल्ड पट्टा देने के संबंध में :- नाम हस्तानान्तरण के ऑनलाईन प्रकरणों में नाम हस्तानान्तरण होने के पश्चात् फ्री-होल्ड पट्टा जारी होने तक ऑनलाईन प्रक्रिया का ऑप्शन खुला रखा जावें। नामत्रण के पश्चात् बकाया व 10 वर्ष/2 वर्ष की लीज राशि लेकर आदेश दिनांक 28.09.2021 के बिन्दु 6.3 के अनुसार फ्री होल्ड पट्टे दिये जावे। निकायों द्वारा कौन्सिल चैक लेने की आवश्यकता नहीं है। ऑनलाईन में कौन्सिल चैक का ऑप्शन है, तो उसे समाप्त किया जावें।

3. उप-विभाजित भूखण्डों के फ्री-होल्ड पट्टे देने के संबंध में :- मूल भूखण्डधारी द्वारा छोटे भूखण्ड सृजित कर बेचे गये हैं जिनका निकाय द्वारा उपविभाजन स्वीकृत है, अथवा नहीं है तो किया जावें, उपविभाजित भूखण्डों में मूल भूखण्डधारी का भूखण्ड है अथवा नहीं है, ऐसे उपविभाजित भूखण्डों का फ्री-होल्ड पट्टा का आवेदन किया जाता है किन्तु उसको मूल भूखण्डधारी द्वारा मूल पट्टा नहीं दिया जाता है तो निकाय द्वारा मूल भूखण्डधारी को पट्टा समर्पित करने हेतु अथवा मूल पट्टा समर्पण कर स्वयं के भूखण्ड का फ्रीहोल्ड पट्टा लेने हेतु नोटिस जारी किया जावेगा एवं 7 दिवस की सार्वजनिक सूचना जारी की जायेगी। यदि मूल भूखण्डधारी द्वारा 7 दिवस में निकाय में पट्टा जमा नहीं कराया जाता है, तो उसे निरस्त किया जाकर उपविभाजित भूखण्डों के आदेश दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु 6.3 के अनुसार

*dh*



फ्री-होल्ड दिये जावें। मूल भूखण्डधारी द्वारा यदि पट्टा समर्पित कर अपने हिस्से के भूखण्ड का फ्री-होल्ड पट्टा मांगा जाता है, तो उसे दिया जायेगा।

4. (i) आवासीय पट्टों से संस्थानिक उपयोग के फ्री-होल्ड पट्टे देने के संबंध में—  
मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में 60'-00" एवं अधिक चौड़ाई की सड़कों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू-उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। ऐसी सड़कों पर पूर्व के आवासीय पट्टों का संस्थानिक (हॉस्पिटल, चिकित्सा सुविधाओं हेतु) भू-उपयोग परिवर्तन करवाया जाता है तो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क आदेश दिनांक 02.06.2021 के अनुसार देय नहीं है। लीज राशि भी आवासीय व संस्थानिक उपयोग में समान होने से देय नहीं है। बकाया व 10 वर्ष /02 वर्ष की 2.5 प्रतिशत से एक मुश्त लीज राशि तत्समय की आरक्षित/आवासिक दर के आधार पर लेकर परिवर्तित भू-उपयोग के अनुसार फ्री-होल्ड के पट्टे दिये जा सकते हैं।

- (ii) आवासीय पट्टों से व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग के फ्री-होल्ड पट्टे देने के संबंध में:— आवासीय पट्टों से मिश्रित या व्यवसायिक भू-उपयोग परिवर्तन कराया जाता है तो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क वर्तमान आवासीय आरक्षित दर से देय होगा, तथा लीज राशि तत्समय की आवासीय आरक्षित दर/आवासिक दर के आधार पर 5 प्रतिशत से देय होगी यदि पूर्व में 08 वर्ष की एक मुश्त लीज जमा है तो 8 वर्ष की लीज के बराबर अन्तर लीज राशि 2.5 प्रतिशत से एवं 02 वर्ष की लीज राशि 05 प्रतिशत से तत्समय की आवासीय आरक्षित दर/आवासिक दर के आधार पर लेकर फ्री-होल्ड पट्टे दिये जावें।

5. आवासन मण्डल द्वारा हस्तारित योजनाओं का रिकॉर्ड/पत्रावली निकायों को देने के संबंध में:— राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा निकायों को हस्तान्तरित की गई योजनाओं के भूखण्डों की पत्रावलियां एवं समस्त रिकॉर्ड निकायों को एक माह में दिया जाये। इस संबंध में राजस्थान आवासन मण्डल एवं स्थानीय निकाय संयुक्त रूप से आवश्यक कार्यवाही करें। ऐसी सभी कॉलोनियों में अवैध निर्माण को रोकने तथा भवन मानचित्र स्वीकृत की कार्यवाही निकाय द्वारा की जावे।
6. नीलामी से विक्रय एवं निर्धारित दर से आवंटीत भूखण्डों की राशि विलम्ब से जमा कराने पर ब्याज व पैनल्टी एवं बहाल करने के संबंध में :- निकायों द्वारा भूमि निस्तारण नियम-1974 के नियम 14 में नीलामी से भूखण्डों का विक्रय एवं नियम 17 में निर्धारित दर पर भूखण्ड आवंटन किये गये हैं ऐसे भूखण्डों में दिनांक 15.09.2021 से पूर्व ही मूल राशि जमा करा दी गई है किन्तु ब्याज व शास्ती जमा नहीं कराई हैं तो आदेश दिनांक 20.09.2021 व दिनांक 28.09.2021 के अनुसार ब्याज व पैनल्टी में शत-प्रतिशत छूट देय है। स्थानीय स्तर पर भूखण्डों का बहाल कर पट्टे दिये जावे।

इसी प्रकार EWS/LIG/MIG-A श्रेणी के आवास व भूखण्डों की बकाया मूल राशि व किस्ते एकमुश्त जमा कराने तथा आवासन मण्डल की EWS/LIG/MIG-A/MIG-B/MIG के श्रेणी के आवासों में मूल राशि व किस्ते एकमुश्त जमा कराने पर ब्याज व पैनल्टी में शत प्रतिशत छूट प्रदान की हुयी है। अतः आदेश दिनांक 28.09.2021 के अनुसार स्थानीय स्तर पर ही आवास/भूखण्ड बहाल कर पट्टे दिये जावे।

dh



7. अभियान अवधि में घोषित दरों के अनुसार राशि लेने के संबंध में – सभी प्रकार के प्रकरणों में (यथा कृषि भूमि के पट्टे, लीज होल्ड से फ्री-होल्ड के पट्टे, नामांतरण, उपविभाजन/पुर्नगठन, भू-उपयोग परिवर्तन, बढी हुयी भूमि/खांचा भूमि का आवंटन, ई.डब्ल्यू.एस, एल.आई.जी, एम.आई.जी-ए के आवासों की किस्ते एवं बकाया राशि, पुर्नग्रहण शुल्क, लौटरी के भूखण्डों का 10 वर्ष से पूर्व बेचान की राशि, बी. एस.यू.पी शुल्क, लीज राशि, नीलामी व लॉटरी से आवंटन भूखण्डों में ब्याज व शास्ति राशि, एवं प्रथम कैम्प से ब्याज राशि आदि) अभियान से पूर्व अथवा दरें लागू करने की अधिसूचना/आदेश से पूर्व मांग पत्र जारी किये गये हैं किन्तु राशि जमा नहीं हुई हे अथवा उस मद में आंशिक जमा हुई है तो अभियान हेतु घोषित दरों में दी गई छूट के अनुसार ही पुन मांग पत्र दिया जाकर राशि लेकर/समायोजित कर की जावे।


यदि पूर्व में निर्धारित दरों पर नियमानुसार मांग पत्र जारी किया गया है एवं मांग पत्र अनुसार राशि जमा हो चुकी है तो राशि लौटाई नहीं जायेगी तथा ऐसे प्रकरणों को राशि हेतु पुनः नहीं खोला जायेगा।

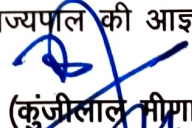
8. राजकीय भूमियों का निकायों को हस्तांतरण एवं निकायों द्वारा भूमि का आवंटन करने के संबंध में :-

जयपुर प्राधिकरण अधिनियम, की धारा-54, जोधपुर व अजमेर प्राधिकरण अधिनियम, की धारा-48, नगर सुधार अधिनियम, की धारा-43 व नगर पालिका अधिनियम, की धारा-68-ए के अनुसार मास्टर प्लान (जहां मास्टर प्लान नहीं है वहां नगर पालिका सीमा) क्षेत्र की समस्त राजकीय भूमि निकायों में निहित हो गई है। इन धाराओं के लागू होने से भू राजस्व अधिनियम की धारा-103 में परिभाषित भूमिया जैसे गोचर, नजूल भूमि, आबादी भूमि, सेट-अपार्ट की गई भूमि आदि भी निकायों में निहित हो गई हैं।

राजस्व विभाग द्वारा दिनांक 08.12.2010 के अनुसार लगान कि 40 गुना राशि जमा कराकर भूमि राजस्व रिकार्ड में संबंधित निकायों के नाम करने के आदेश है। अतः निकायों द्वारा मास्टर प्लान क्षेत्र में सम्मिलित समस्त राजकीय भूमियों को राजस्व रिकार्ड में निकायों के नाम दर्ज करवाया जावे एवं कई जिलों में नगरीय क्षेत्र में स्थित कस्टोडियन भूमि पर आबादी विकसित हो चुकी है ऐसी कस्टोडियन भूमियों को तत्काल निकायों/न्यासों/प्राधिकरणों को स्थानान्तरित की जावें, जो राजकीय भूमि पूर्व में ही निकायों के नाम दर्ज हो चुकी है अथवा अब दर्ज होनी है उन सभी में भूमि की किस्म (वाटर बॉडी व प्रतिबंधित श्रेणी को छोडकर) गैर-मुमकिन आबादी दर्ज करवाई जाये।

राजस्व विभाग के पत्र दिनांक 17.12.2019 के अनुसार जो भूमि निकायों को हस्तांतरित होकर राजस्व रिकॉर्ड में निकायों के नाम दर्ज हो चुकी है उनमें किस्म प्रासंगिक नहीं है। अतः निकायों द्वारा भूमि निष्पादन नियम, 1974 के अन्तर्गत ऐसी भूमि का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान में दर्शाये गये भू उपयोग के अनुसार भूमि का आवंटन एवं योजना बनाकर भूखण्डों का आवंटन/विक्रय किया जावें।

  
(डॉ. जीगाराम)  
शासन सचिव  
स्वायत्त शासन विभाग

राज्यपाल की आज्ञा से,  
  
(कुंजीलाल मीणा)  
प्रमुख शासन सचिव  
नगरीय विकास विभाग



21 APR 2022

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021

जयपुर दिनांक: 21.04.2022

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. संभागीय आयुक्त, समस्त राजस्थान।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
8. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
9. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
10. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
11. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद्/पालिका समस्त राजस्थान।
12. आयुक्त/अधिशोषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद्/पालिका समस्त राजस्थान।
13. सचिव, नगरीय विकास विभाग, समस्त राजस्थान।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
15. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम