

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक:- प.17(1) नविवि/अभियान/2021

दिनांक:- 20 SEP 2021

आदेश

प्रशासन शहरो के संग अभियान-2021 के अन्तर्गत दिनांक 15.09.2021 से तैयारी कैम्प लगाये जाने है, जिन में निकाय द्वारा स्वीकृत योजना, स्वीकृत मास्टर प्लान, जोनल डवलपमेंट प्लान, सैक्टर प्लान, ले-ऑउट प्लान, आवेदन-पत्र, दर आदि की जानकारी आमजन को दी जानी है। इन कैम्पो में पट्टे देने की तैयारी की जानी है। कैम्पो में ऑनलाईन आवेदन प्राप्त कर, मांग पत्र जारी कर तथा राशि जमा करवाकर पट्टे तैयार किये जावे। पट्टों के प्रारूप www.shahar2021.rajasthan.gov.in वेबसाईट पर उपलब्ध है। ताकि 02 अक्टूबर को मुख्य अभियान प्रारम्भ के प्रथम दिवस को ही अधिक से अधिक पट्टे जारी किये जा सके।

1. ऐसी कृषि भूमि जिनका पूर्व में ले-आउट प्लान स्वीकृत है के संबन्ध में :-

- (i) वर्ष-2011 की जन गणना अनुसार 1 लाख से अधिक आबादी के शहरों में अस्वीकृत कॉलोनीयों के पट्टे जोनल प्लान स्वीकृत होने के पश्चात ही दिये जाने है परन्तु जिन योजनाओं के ले-ऑउट प्लान पूर्व में ही स्वीकृत है। उन्हें कमिन्टमेन्ट मानते हुये जोनल प्लान में समायोजित किया जाना है। अतः पूर्व स्वीकृत योजनाओं में पट्टे आदेश दिनांक 15.01.2021 के अनुसार दिये जा सकते है।
- (ii) कृषि भूमि पर बसी हुई 17.06.1999 से पूर्व/पश्चात की स्वीकृत योजनाएँ जिन में 90-बी की अनुज्ञा है उनमें 90-बी की निर्धारित दरों, 17.06.1999 से पूर्व की योजनाएँ जिन में 90-ए की अनुज्ञा हो गई है उनमें अधिसूचना 31.07.2012 की निर्धारित दरों, दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की योजनाएँ जिनमें 90-ए की अनुज्ञा हो गई है उनमें अधिसूचना दिनांक 13.02.2020 की निर्धारित दरों से राशि ली जावे। दिनांक 15.09.2021 से अभियान अवधि में प्रथम कैम्प से 15 प्रतिशत ब्याज देय नही होगा, यदि पूर्व में मांग-पत्र जारी किया हुआ है किन्तु राशि जमा नहीं हुई है तो वर्तमान दर से (बिना ब्याज के) पुनः मांग-पत्र जारी किया जावे।
- (iii) दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की स्वीकृत योजनाओं में भूखण्डों का अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर जितनी भी बार विक्रय हुआ है अन्तिम क्रेता से प्रीमियम दर की 15 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेकर अन्तिम क्रेता को आदेश दिनांक 11.02.2020 के अनुसार पट्टे दिये जावे।
- (iv) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की स्वीकृत योजनाओं में भूखण्डों का पंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर विक्रय होने पर प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि अतिरिक्त



लेकर तथा अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर कितनी ही बार विक्रय हुआ हो प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत राशि अतिरिक्त लेकर अन्तिम क्रेता को आदेश दिनांक 11.02.2020 के अनुसार पट्टे दिये जावे।

- (v) स्वीकृत योजनाएँ जिन में खसरा सुपरइम्पोज किया हुआ है। उनमें आवेदक के स्वामित्व भूखण्ड के खसरा नम्बर व सुपर इम्पोज के खसरा नम्बर में भिन्नता होने पर दोनों खसरो की 90-बी/90-ए हो जाने से सुपर इम्पोज त्रुटि मानते हुये पट्टे दिये जावे।
- (vi) स्वीकृत योजनाओं में आवेदक के स्वामित्व से ले-ऑउट प्लॉन के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल वृद्धि होने पर अधिक भूमि की राशि राजकीय भूमि की दर अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 के अनुसार ली जावे।
- (vii) स्वीकृत योजनाओं में 90-बी/90-ए की अनुज्ञा के बाद पट्टे दिये जा चुके ऐसे भूखण्डों के क्षेत्रफल में वृद्धि होने पर निजी विकासकर्ता की योजना में आरक्षित दर का 50 प्रतिशत एव अन्य बसी हुई कॉलोनियों/गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं में आरक्षित दर का 25 प्रतिशत से राशि लेकर अधिक भूमि का आवंटन कर पूरक लीजडीड अथवा पुराना पट्टा समर्पण कराकर नया पट्टा दिया जा सकेगा।
- (viii) स्वीकृत योजनाओं में अनुमोदित ले-ऑउट के अनुसार मौके पर भूखण्डों का सृजन/निर्माण नहीं होने पर सुविधा क्षेत्र का अनुपात स्वीकृत ले-ऑउट प्लान के अनुसार रखते हुए संशोधित ले-ऑउट प्लान स्वीकृत कर पट्टे दिये जा सकते हैं।
- (ix) स्वीकृत योजनाओं में सुविधा क्षेत्र के बराबर भूमि उसी योजना अथवा भूमि उपलब्ध नहीं होने पर समीपवर्ती क्षेत्र में चिन्हिकरण की जा सकती है। सुविधा क्षेत्र में कमी की पूर्ति हेतु भूखण्डधारियों से आनुपातिक फेसिलिटी सेस आरक्षित दर अथवा डी.एल.सी. दर की 25 प्रतिशत जो भी कम हो लिया जावेगा।
- (x) स्वीकृत ले-ऑउट प्लान के भूखण्ड व आवेदक द्वारा पट्टे हेतु प्रस्तुत किये गये भूखण्ड के अनुसार यदि उप-विभाजन/पुर्नगठन है तो 10/- रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से राशि लेकर पट्टा दिया जावे। साथ ही इस प्रकार के ले-ऑउट प्लान के उप-विभाजन/पुर्नगठन का अंकन भी प्लान में कर लिया जावे।

2. ऐसी कृषि भूमियों पर बसी कॉलोनियों जिनके सैक्टर ले-ऑउट प्लान स्वीकृत किये जाने हैं।

- (i) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात गृह निर्माण सरकारी समितियों द्वारा जारी पट्टे/आवंटन पत्र कानूनन मान्य नहीं है। निकाय में प्रस्तुत हुये ले-ऑउट प्लान अथवा स्वप्रेरणा से करवाये गये सर्वे की योजनाओं में आदेश दिनांक 06.01.2016 के बिन्दु 25 (3) (XI) के अनुसार यह सुनिश्चित किया जावे की योजना दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की है अथवा पश्चात की है। दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की योजना में

70:30 का अनुपात रखते हुए धारा 90-ए (8) के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए एवं दिनांक 17.06.1999 पश्चात् की योजना में 60:40 का अनुपात रखते हुए धारा 90-ए (5) व 91 के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुए 1 लाख से अधिक आबादी के शहरों में जोनल प्लान के अनुसार व 1 लाख तक आबादी के शहर में मास्टर प्लान के अनुसार स्थानीय एम्पावर्ड समिति द्वारा ले-ऑउट प्लान स्वीकृत किये जाकर पट्टे दिये जा सकेंगे।

- (ii) कॉलोनियों में 25 प्रतिशत से कम भूखण्डों पर निर्माण (एक ईकाई व चार-दिवारी) होने, सुविधा क्षेत्र 30/40 प्रतिशत से कम होने पर प्रस्तुत प्लान व सर्वे में सृजित भूखण्डों का क्षेत्रफल कम किया जाकर सुविधा क्षेत्र बढ़ाया जा सकता है। यदि निर्मित भूखण्डों जिनका क्षेत्रफल कम नहीं हो सकता आरक्षित दर या डी.एल.सी. दर की 25 प्रतिशत जो भी कम हो की दर से 'फेसेलिटी सेस' राशि ली जाकर पट्टे दिये जा सकेंगे। इस राशि को उसी कॉलोनी में सुविधाएँ विकसित करने के लिये खर्च किया जावेगा।
- (iii) कॉलोनियों में 25 प्रतिशत से अधिक भूखण्डों पर निर्माण होने पर सुविधा क्षेत्र दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनी में 30 प्रतिशत तथा पश्चात् की कॉलोनियों में 40 प्रतिशत से कम होने पर कम सुविधा क्षेत्रफल का 'फेसेलिटी सेस' सभी भूखण्डों से लेकर पट्टे दिये जावे।
- (iv) एक व एक से अधिक कॉलोनियों को सम्मिलित करते हुये सैक्टर ले-ऑउट प्लान तैयार किया जा सकता है। यदि बाहरी सीमाओं का मिलान हो जाता है तो खसरा सुपर इम्पोज करने की आवश्यकता नहीं होगी। स्वीकृत किये जाने वाले क्षेत्र की चारों ओर की सीमाएँ निर्धारित किया जाना आवश्यक होगा।
- (v) ले-ऑउट प्लान में सरकारी भूमि सम्मिलित होने पर उसका चिन्हीकरण कर राजकीय भूमि में स्थित भूखण्डों की राशि राजकीय भूमि की दर से लेकर पट्टे दिये जावे चिन्हीकरण नहीं होने पर सभी भूखण्डधारियों से राजकीय भूमि की अतिरिक्त राशि लेकर पट्टे दिये जावे।
- (vi) अनुपातिक तौर पर ले-ऑउट प्लान की चारों ओर की सीमाओं में स्थित खसरों का जमाबन्दी के अनुसार कुल क्षेत्रफल से खसरा ट्रेस या मौके पर अधिक भूमि होने की स्थिति में अधिक भूमि की राशि राजकीय भूमि की दर से लेकर ले-ऑउट स्वीकृत कर पट्टे दिये जावे।

3. प्रोविजनल पट्टे/प्रपत्र (द) के आधार पर पट्टे देना :-

टॉउनशिप पॉलीसी-2010 के अन्तर्गत 90-ए की अनुज्ञा व ले-ऑउट प्लान स्वीकृत होने के पश्चात् खोतेदार/विकासकर्ता द्वारा स्वीकृत ले-ऑउट प्लान के अनुसार भूखण्डों के विक्रय हेतु जारी किये गये प्रोविजन आवंटन पत्र या प्रपत्र (द) या

नॉमिनी-पत्र या असाईनी पत्र को पंजीकृत कराने के पश्चात निकाय द्वारा फ्री-होल्ड अथवा 99 वर्षीय लीज होल्ड का पट्टा एक मुश्त 10 वर्ष/08 वर्ष की लीज राशि लेकर दिया जावे। ऐसे प्रकरणों में पंजीयन में शिथिलता की दरे अलग से जारी की जा रही है।

4. कतिपय निजी विकासकर्ताओं द्वारा कॉलोनियों का रिकॉर्ड जमा नही कराने बाबत-

कई निजी विकासकर्ताओं द्वारा वर्षों से भूखण्ड आवंटन करने के पश्चात् भी रिकॉर्ड/सूची जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा नही करवाये गये है। ऐसे भूखण्डधारियों/प्लॉट धारको द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण व राज्य सरकार के पास बार-बार आवेदन किया जाता रहा है। अतः इस संबंध में निर्णय लिया गया है कि यदि ऐसे प्रकरणों में दिनांक 30.10.2021 तक निजी विकासकर्ता द्वारा नगरीय निकाय में योजना व भूखण्डधारियों का रिकॉर्ड जमा नहीं करवाया जाता है तो इस दिनांक के पश्चात् संबंधित भूखण्डधारियों द्वारा सीधे तौर पर या विकास समिति का गठन कर (रजिस्ट्रेशन की आवश्यकता नही होगी) भूमि का विस्तृत ब्यौरा मय उपलब्ध दस्तावेज जयपुर विकास प्राधिकरण में जमा करा दिये जायें, जिसके अनुरूप जयपुर विकास प्राधिकरण सर्वे कर ले-आउट प्लान तैयार करेगा तथा ऐसे भूखण्डधारियों को अभियान अवधि में (दिनांक 31.03.2022 तक) पट्टे जारी किया जावेंगे। इस प्रकार की कार्यवाही जयपुर की पृथ्वीराज नगर योजना में भी की जावेगी।

5. निकायो की योजनाओं में भूखण्ड को पट्टा देना :-

- (i) निकायों द्वारा नीलामी व निश्चित दर पर लॉटरी से आवंटन किये गये भूखण्डों में मांग-पत्र आवंटन-पत्र के अनुसार निर्धारित समय में राशि जमा नहीं कराकर विलम्ब से मूल राशि जमा करवाई गई हैं किन्तु ब्याज व शास्ती की राशि जमा नहीं करवाई गई है। अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) ऐसे प्रकरण जिनमें मूल राशि जमा है परन्तु ब्याज व शास्ती जमा नहीं है उनमें ब्याज व शास्ति में शत-प्रतिशत छूट प्रदान करते हुए स्थानीय स्तर पर ही लीजडीड/पट्टा देकर कब्जा दिया जावे।
- (ii) निकायों द्वारा आवंटन किये गये भूखण्डों/आवासों का निकाय द्वारा लीज-डीड जारी करने से पूर्व ही अपंजीकृत दस्तावेजों के द्वारा कितनी ही बार विक्रय किया गया है अंतिम क्रेता के पक्ष में लीजडीड/पट्टा दिया जावे पंजीयन में शिथिलता की दरें अलग से जारी की जा रही है।

6. अल्प आय वर्ग, निम्न आय वर्ग, उच्च आय वर्ग (EWS/LIG/MIG-A/MIG-B/HIG) के आवासों में ब्याज पैनल्टी की छूट।

नगरीय निकाय व राजस्थान आवासन मण्डल द्वारा EWS/LIG/MIG-A आय ग्रुप के आवास/भूखण्ड आवंटित किये गये है। जिन में मूल राशि व किस्ते निर्धारित समय पर जमा नहीं कराने से ब्याज व पैनल्टी का काफी भार बढ़ चुका है। विभागीय आदेश दिनांक 12.05.2021 द्वारा छूट प्रदान की गई थी अब अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) में निकायों व आवासन मण्डल के उक्त आवास/भूखण्ड एवं आवासन मण्डल के MIG-B व HIG के आवासों में बकाया राशि व बकाया किस्तों की राशि एक मुश्त जमा करने पर ब्याज पैनल्टी में शत प्रतिशत छूट प्रदान करते हुये स्थानीय स्तर पर ही आवंटन/लीजडीड/पट्टा दिया जावे।

7. निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं करने पर पुर्नग्रहण शुल्क में छूट।

निकायो द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टो की शर्त अनुसार निर्धारित अवधि में निर्माण करना आवश्यक है भूमि निष्पादन नियम-1974 व कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा व आवंटन नियम-2012 दोनों प्रकार के प्रकरणों में अभियान अवधि (दिनांक 15.09.2021 से 31.03.2022 तक) में लीजडीड/पट्टो में अंकित निर्माण अवधि में निर्माण नहीं करने पर निर्धारित दरों पर आदेश दिनांक 01.09.2021 के अनुसार बकाया राशि पर 60 प्रतिशत की छूट देकर गणना करते हुए शुल्क लेकर निर्माण अवधि में विस्तार किया जावे।

8. लीज होल्ड से फ्री-होल्ड, नाम हस्तानान्तरण, उप-विभाजन/पुर्नगठन व भू-उपयोग परिवर्तन के नये पट्टे देने बाबत।

- (i) निकायों द्वारा जारी की गई 99 वर्षीय लीजडीड को 10 वर्ष की एक मुश्त लीज जमा कराकर अथवा 8 वर्ष की एक मुश्त लीज जमा कराकर लीज मुक्ती प्रमाण-पत्र प्राप्त किये गये प्रकरणों में 2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त जमा कराकर फ्री-होल्ड पट्टा दिया जावे। पुरानी लीजडीड को निकाय में समर्पण किये जाने पश्चात् पुरानी लीजडीड के पंजीयन का उल्लेख करते हुए नया फ्री-होल्ड पट्टा जारी किया जावे।
- (ii) निकायों द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टे पश्चात पंजीकृत विक्रय/वसीयत/गिफ्ट आदि के आधार पर अधिसूचना दिनांक 04.01.2021 के अनुसार निर्धारित राशि लेकर, 10 वर्ष/2 वर्ष की लीज राशि एक मुश्त लेकर पुराना पट्टा/लीज-डीड समर्पण कराकर फ्री-होल्ड का नया पट्टा दिया जावे। पंजीकृत विक्रय पत्रों व वसीयत के प्रकरणों में समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी।
- (iii) निकाय द्वारा जारी की गई लीजडीड/पट्टे के पश्चात भूखण्डों का उप-विभाजन/पुर्नगठन कर निर्णय लिया जाता है व उन प्रकरणों में भी पुरानी

लीजडीड/पट्टा समर्पण कराकर 10 वर्ष/2 वर्ष की लीज राशि लेकर नया फ्री-होल्ड का पट्टा दिया जावे।

(iv) भू-उपयोग परिवर्तन के निर्णय पश्चात पुराना पट्टा/लीज डीड समर्पण कराकर 10 वर्ष /2वर्ष की लीज राशि लेकर नया फ्री-होल्ड का पट्टा दिया जावे।

नोट- बिन्दु संख्या-8 के प्रकरणों में पंजीयन की दरों में शिथिलता अलग से जारी की जा रही है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वयत्त शासन विभाग, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
10. उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
11. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम