

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021/

जयपुर दिनांक: 16 JUN 2023

आदेश

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021 दिनांक 06.05.2020 के द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 18.04.2023 को लिये गये निर्णय की पालना में निम्न आदेश जारी किये जाते हैं :-

1. भूखण्ड के अनुमत भू-उपयोग से परिवर्तित भू-उपयोग में लीज राशि के संबंध में:-

जिन प्रकरणों में अनुमत उपयोग की लीज राशि 2.5 प्रतिशत एवं परिवर्तित भू-उपयोग, की लीज राशि 5 प्रतिशत है तो लीज राशि तत्समय की आवंटन/आवासिक दर के आधार पर 5 प्रतिशत देय होगी। यदि अनुमत उपयोग की 8 वर्ष की एक मुश्त लीज राशि जमा है तो अन्तर लीज राशि 5 प्रतिशत - 2.5 प्रतिशत = 2.5 प्रतिशत देय होगी अर्थात् एक मुश्त जमा राशि के समान ही लीज राशि और देय होगी। यदि परिवर्तित उपयोग के अनुसार फ्री-होल्ड पट्टा लेना है तो तत्समय की लीज के आधार पर 5 प्रतिशत से 2 वर्ष की एक मुश्त लीज देय होगी।

यदि पूर्व में 10 वर्ष की लीज राशि जमा है तो, फ्री-होल्ड पट्टा लेने हेतु अतिरिक्त लीज राशि जमा कराने की आवश्यकता नहीं होगी।

2. नियम, 1974 के नियम 7(1) के तहत जारी अधिसूचना दिनांक 18.01.2023 के अनुसार लीज राशि के संबंध में:-

नगरीय भूमि निष्पादन नियम, 1974 के नियम 7(1) में दिनांक 18.01.2023 को अधिसूचना जारी कर लीज राशि "आरक्षित दर" के स्थान पर आवंटन दर या आरक्षित दर का 110 प्रतिशत जो भी कम हो के आधार पर लेने का संशोधन किया जा चुका है। अतः उक्त नियमों के अन्तर्गत आवंटन/नियमन, अवाप्त/अर्जन भूमि के बदले भूखण्डों का आवंटन, भू-आवंटन नीति-2015 के अन्तर्गत भूमि आवंटन, अवाप्त/अर्जन भूमि के बदले भूखण्डों का आवंटन, राजकीय भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियों के भूखण्डों का आवंटन/नियमन आदि सभी प्रकरणों में लीज राशि दिनांक 18.01.2023 की अधिसूचना अनुसार ही ली जावें। जिन प्रकरणों में भूखण्ड/भूमि का आवंटन दिनांक 18.01.2023 से पूर्व का है, परन्तु लीज राशि जमा नहीं है, ऐसे प्रकरणों में भी लीज राशि की गणना दिनांक 18.01.2023 के संशोधन के अनुसार कर, मांग पत्र जारी किया जाकर लीज राशि वसूल की जावे।

3. अकृषि भूमि (आबादी भूमि) पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होने के संबंध में:-

- टाउनशिप पॉलिसी 2010 दिनांक 28.06.10 को लागू की गई है टाउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक/10 हैक्टेयर तक) के बिन्दु संख्या 2.0(2) के अनुसार पॉलिसी लागू होने की दिनांक के बाद के प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी 2010 लागू होने का प्रावधान है।

- प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत जारी किये गये परिपत्र दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 जो अकृषि भूमि हेतु भी है एवं आदेश दिनांक 28.07.22 के बिन्दु संख्या 2 में अकृषि भूमि के धारा 69-ए के अन्तर्गत पट्टे देने से पूर्व व पश्चात अकृषि भूमि पर भूखण्डों का सृजन कर, ले-आउट प्लान प्रस्तुत किया जाता है तो, उनमें टाउनशिप पॉलिसी के अनुसार ले-आउट प्लान स्वीकृत करने के आदेश दिये गये हैं।

अतः स्पष्ट किया जाता है कि टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार कृषि व अकृषि भूमि एवं एकल पट्टे की भूमि, जिस पर ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जाते हैं, उन पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 एवं इसके अन्तर्गत जारी अधिसूचना, आदेश, परिपत्र, स्पष्टीकरण, मार्गदर्शन आदि द्वारा लागू किये गये प्रावधान एवं छूट/शिथिलता, आदि देय होगी।

4. टाउनशिप पॉलिसी में व्यावसायिक भूखण्ड के SCO/SCR बाबत प्रावधान:-

New Provision 6.08(A) (above 10 Ha) / Provision 4.04(A) (up to 10 Ha) in Township Policy 2010 amendment dated 10.08.2020 shall be added as follows: For Commercial Building Project/Shop cum office/Shop cum Residence (SCO/SCR) on Commercial Plots project parameters shall be as:

S. No.	Use	Parameters
1.	SCO/SCR scheme on Commercial plot of approved layout plan or on single commercial patta plot. (minimum Area 5000 sq. mt.)	<ul style="list-style-type: none"> • Maximum saleable area - 40% - Maximum 30% of area can be used for SCO/SCR plots - Minimum 10% of area to be used for plots of small shops. • Individual SCO/SCR plots: <ul style="list-style-type: none"> - Max. height permissible: 15M (G+3) - Permissible ground coverage: 100% - Minimum plot size 40 sq. mts. - Maximum plot size 120 sq. mts. • On smaller plots of shops (less than 40 sq. mtr.) <ul style="list-style-type: none"> - Max. height permissible: 12M (G+2) - Permissible ground coverage: 100% - Plot size below 40 sq.mts. • Developer will be allowed to sell vacant plots or constructed SCO/SCR/Shops.
2.	Facilities/ Parking/Roads (non-saleable part)	<ul style="list-style-type: none"> • Minimum common parking area -30 % • Minimum area for public facility: <ul style="list-style-type: none"> - 2% (Only, in case of single patta plots).

		<ul style="list-style-type: none"> - In case of plots of approved layout since, facilities are already provided in the layout hence, additional public facility area is not required. • In case SCO/SCR plots/shops are proposed with composite platform with no vehicular movement then minimum 6 m pathway (paved footpath) between two rows of plots/shops shall be mandatory. • If vehicular movement is provided, then minimum internal road width shall be 18 mt.
3.	Other parameters: All other parameters on the plot shall be as per Model Building Bye Laws 2020.	

(संचिता बिश्नोई)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम
नगरीय विकास विभाग

राज्यपाल की आज्ञा से
(हृदेश शर्मा)
निदेशक एवं विशिष्ट सचिव
स्वायत्त शासन सचिव

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. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

16/6/23