राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प. 3(43) नविवि/3/00

दिनांकः 25 फरवरी 2009

::परिपत्र::

विषयः— राजस्थान के नगरीय क्षेत्रों में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 30–बी की क्रियान्वति के संबंध में।

राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि विगत कुछ वर्षों में विभिन्न शहरों के मास्टर प्लान में व्यापक रूप से भू–उपयोग परिवर्तन किया गया है तथा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी के अर्न्तगत कृषि भूमि को अकृषि उपयोग सम्परिवर्तन हेतु आदेश जारी किये गये हैं। राज्य सरकार के यह भी ध्यान में आया है कि इस तरह के आदेशों के कियान्वयन में कई तरह की अनियमितताऐं बरती गई है। इन सब पहलुओं को देखते हुऐ राज्य सरकार मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन की नीति व प्रक्रिया में संशोधन करने पर विचार कर रही है एवं प्रक्रिया में स्पष्टता व पारदर्शिता सुनिश्चित करने के उद्देश्य से राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90–बी में भी संशोधन विचाराधीन है। जयपुर व अन्य नगरीय क्षेत्रों में भूमि की आकस्मिक आवश्यकताओं एवं इसमें प्रचुर निवेश की सम्भावनाओं को ध्यान में रखते हुऐ नये मास्टर प्लान बनाये जाने भी प्रस्तावित है। इन सब संशोधनों व परिवर्तनों को तैयार व लागू करने में कुछ समय लगना अवश्यम्भावी है।

अतः जब तक विभिन्न कानूनों, नियमों व अधिसूचनाओं में आवश्यक संशोधन नहीं किये जाते हैं तब तक समस्त नगरीय क्षेत्रों में 90–बी (3) से सम्बन्धित मामलों में पारदर्शिता लाने तथा वर्तमान प्रक्रिया को सुसंगत रूप से स्पष्ट बनाने व निर्धारित समयावधि में कार्यवाही सुनिश्चित करने के उद्देश्य से राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–बी (3) के अन्तर्गत कार्यवाही करने के सम्बन्ध में निम्नानुसार दिशा–निर्देश प्रसारित किये जाते है:–

प्रार्थना पत्र किसके द्वारा एवम् किस प्रकार प्रस्तुत किया जा सकता है:–

1. प्राधिकृत अधिकारी को प्रार्थना पत्र केवल भूमि के खातेदार द्वारा स्वयं या उसके द्वारा विधिवत् रूप से प्राधिकृत व्यक्ति (जरिये रजिस्टर्ड मुख्तारनामा) द्वारा ही प्रस्तुत किया जा सकेगा।

2. निकाय के नागरिक सेवा केन्द्र अथवा निकाय के स्तर पर निर्धारित अन्य केन्द्रीयकृत प्रक्रिया के अन्तर्गत आवेदक द्वारा 90–बी/भू–उपान्तरण/मानचित्र अनुमोदन हेतु पृथक-पृथक प्रार्थना पत्र पत्रावलियों के माध्यम से एक साथ प्रस्तुत किया जाना अनिवार्य होगा। आवेदक द्वारा 90–बी प्रकरण में आवेदन प्रपत्र अ. भू–उपान्तरण हेतु प्रपत्र ब एवम् मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रपत्र स के तहत आवेदन पत्र देय होगा. जहां से आवेदक द्वारा स्वयं के प्रकरण प्रगति की जानकारी समय–समय पर ली जा सकेगी। पूर्व में जिन प्रकरणों में 90–बी/भू उपांतरण/मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है को नये सिरे से आवेदन नहीं करना होगा तथा जिस स्तर तक का निस्तारण हो चुका है, उससे आगे का निस्तारण परिपत्र के अन्तर्गत जारी दिशा निर्देशों के अंतर्गत किया जावेगा।

3. निकाय के नागरिक सेवा केन्द्र अथवा निकाय के अन्तर्गत निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार आवेदक के आवेदन पत्र पर कोड/रजिस्ट्रेशन नम्बर दिया जाकर प्रार्थना पत्र जमा करवाने की दिनांक को ही प्राधिकृत अधिकारी को प्रेषित किया जायेगा। आवेदक को उससे सम्बन्धित प्रकरण की प्रगति आवंटित कोड के अन्तर्गत निकाय के नागरिक सेवा केन्द्र एवम् वेबसाईट पर उपलब्ध करवाया जाना अनिवार्य होगा।

4. व्यक्ति/फर्म/सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था की खातेदारी भूमि के संबंध में प्रार्थना-पत्र उक्त आवेदक के सम्यक रूप से प्राधिकृत व्यक्ति द्वारा ही प्रस्तुत किया जायेगा तथा 90–बी (3) के तहत कार्यवाही भी व्यक्ति/फर्म/सोसायटी/कम्पनी/विधिक संस्था के नाम से ही की जायेगी, न कि उस फर्म के भागीदार या सोसायटी के अध्यक्ष या कम्पनी या विधिक संस्था के निदेशक के नाम से।

5. राजस्थान भू–राजस्व (कृषि कार्यों के लिये भू–आवंटन) नियम, 1970 या अन्य नियमों के अन्तर्गत आवंटित कृषि प्रयोजनार्थ भूमि के गैर खातेदार, आवंटी द्वारा खातेदारी अधिकार प्राप्त करने के उपरान्त ही 90–बी (3) हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया जा सकेगा।

90–बी (3) के अन्तर्गत कार्यवाही की प्रक्रिया

6. राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं/टाउनशिप विकसित करने के उद्देश्य से निजी निवेश को बढ़ावा देने के सम्बन्ध में जारी की गयी अधिसूचना क्रमांक प.10(1) नविवि/3/2002 दिनांक 01.01.2002 में निजी कृषि भूमियों पर आवासीय परियोजना विकसित करने के लिए निजी विकासकर्ता को अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त करने के लिए निकाय में आवेदन करने का प्रावधान है। इस सम्बन्ध में यह पाया गया है कि विकासकर्ता द्वारा भू-उपान्तरण व 90–बी की कार्यवाही या

योजना के मानचित्र अनुमोदन के पूर्व ही निकाय द्वारा प्रदत्त अनापत्ति के आधार पर भूखण्डों की बुकिंग कर ली जाती है, जबकि योजना का पूर्ण अनुमोदन नहीं किया गया होता है। ऐसी परिस्थितियों में आम जन द्वारा भ्रमित होकर ऐसी योजनाओं में निवेश करने की संभावना बनी रहती है। अतः 90—बी (3) के ऐसे प्रकरणों में अधिसूचना क. प.10(1) नविवि/3/2002 दिनांक 01.01.2002 के निर्देश संख्या– B(2) के अन्तर्गत वर्तमान में प्रचलित अनापत्ति पत्र की अनिवार्यता को समाप्त किया जाता है। प्रस्तावित परियोजना के संबंध में धारा 90—बी (3) के अन्तर्गत भूमि संबंधित निकाय में निहित होने, मास्टर प्लान में भू–उपान्तरण तथा मानचित्र अनुमोदन के उपरांत ही स्वीकृत योजना के भूखण्डों की बुकिंग की जा सकेगी तथा विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत सूची के अनुसार निकाय द्वारा पट्टा विलेख की कार्यवाही की जा सकेगी।

यदि किसी आवेदक द्वारा किसी शहर/नगर/कस्बे के मास्टर प्लान सीमा क्षेत्र में प्रस्तावित योजना शुरू करने से पूर्व निकाय से प्रस्तावित योजना के सम्बन्ध में तकनीकी जानकारी चाही जाती है तो संस्था द्वारा आवेदक को प्रस्तावित योजना के संबंध में किये गये आवेदन पर बिना स्वामित्व परीक्षण के वर्तमान परिपेक्ष्य में निम्न तकनीकी जानकारी आवेदन की दिनांक से 15 दिवस की अवधि में आवेदक द्वारा निकाय को 5,000/– रुपये प्रति एकड़ व अधिकतम दो लाख रुपये की राशि आवेदन शुल्क के रूप में जरिये चालान/रसीद निकाय में जमा होने के पश्चात दी जावेगी:–

1. प्रश्नगत भूमि की अवाप्ति के सम्बन्ध में।
2. प्रश्नगत भूमि निकाय की किसी औपचारिक तौर पर घोषित/प्रस्तावित योजना में नहीं है।
3. उक्त योजना किसी मास्टर प्लान/सैक्टर प्लान रोड अथवा अन्य प्रस्तावित (Planned Road) सड़क अथवा सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक प्रयोजनार्थ आरक्षित क्षेत्र से प्रभावित तो नहीं है।

समस्त निकायों द्वारा कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ भू–उपान्तरण/90—बी/योजना के मानचित्र अनुमोदन/आवंटन हेतु आवेदकों से बिन्दु संख्या दो में दर्शाये अनुसार अलग–अलग प्रार्थना पत्र प्राप्त किये जाकर 90 बी (3), भू–उपान्तरण एवम् योजना के मानचित्र अनुमोदन की प्रक्रिया समानान्तर रूप से निम्न क्रम में पूर्ण की जा सकेगी:

(अ) सर्वप्रथम भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को पूर्ण कर भू–उपान्तरण आदेश जारी किया जा सकेगा।

(ब) भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् ही 90-बी, जिसकी प्रक्रियात्मक कार्यवाही पूर्व में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रारम्भ की जा चुकी होगी, उसकी निरन्तरता में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा धारा 90-बी के निर्णय/आदेश जारी किये जा सकेंगे।

(स) उपरोक्त प्रक्रिया में आवेदक को मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रपत्र 'स' के साथ योजना का मानचित्र (ले-आउट प्लान) भी लगाना होगा जो जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित पैरामीटर्स के अनुरूप होगा। योजना मानचित्र का परिक्षण व अनुमोदन की कार्यवाही समानान्तर रूप से 90-बी की कार्यवाही के साथ-साथ प्रारम्भ की जा सकेगी एवम् निकाय द्वारा योजना का मानचित्र सक्षम स्तर द्वारा अनुमोदित किया जाकर पत्रावली में रखा जावेगा। जिसको निकाय द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन एवम् 90-बी के अन्तिम निर्णय/आदेश जारी किये जाने के उपरान्त आवेदक द्वारा देय राशि जमा कराने के पश्चात् 15 दिवस की अवधि में आवेदक को अनुमोदित मानचित्र उपलब्ध करवा दिया जावेगा।

9. ऐसे प्रकरण जिनमें आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू-उपयोग के अनुरूप है उन प्रकरणों में 90-बी (3) एवम् मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही सामान्यतः आवेदन पत्र प्राप्त होने के 60 दिवस के अन्दर पूर्ण की जावेगी तथा ऐसे प्रकरण जिनमें भू उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही भी अपेक्षित है, का निस्तारण सामान्यतः 120 दिवस के अंदर किया जावेगा।

10. निकाय द्वारा उपरोक्तानुसार निर्धारित समयावधि में आवेदक को आवंटन पत्र जारी नहीं किया जाता है तो निकाय के शीर्षस्थ प्रशासनिक अधिकारी द्वारा निर्धारित समय सीमा को बढ़ाया जा सकता है जिसकी सूचना निकाय द्वारा आवेदक को कारणों सहित अवगत करवाने के साथ संस्था की वेबसाइट पर उपलब्ध करवाई जावेगी।

11. निजी टाउनशिप परियोजनाओं को विकसित करने में निजी निवेश को बढ़ावा देने के सम्बन्ध में आदेश क्रमांक प. 10(1) नविवि/2002 दिनांक 1.1.2002 के अनुसार ही कार्यवाही की जा सकेगी। योजना का मानचित्र अनुमोदन करने (ग्रुप हाउसिंग एवम् फ्लेट्स भूखण्डों के अतिरिक्त) में योजना के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत आवासीय एवम् 40 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में रखा जाना आवश्यक है।

12. ऐसे क्षेत्र जहाँ आवेदक द्वारा 90–बी (3) हेतु आवेदन किया गया है व भू क्षेत्र जहां निकाय के द्वारा मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान के अन्तर्गत सड़कों का निर्धारण नहीं किया गया है तो ऐसे प्रकरणों में निकाय द्वारा आवेदक की प्रस्तावित योजना के भू–क्षेत्र हेतु सम्पर्क सड़क का निर्धारण पूर्व में किया जाना आवश्यक होगा। अगर आवेदित भू–क्षेत्र गाँव की सम्पर्क सड़क पर लगता हुआ है तो ऐसे प्रकरणों में 90–बी (3) की कार्यवाही उन परिस्थितियों में की जा सकेगी जब सम्पर्क सड़क की चौडाई निम्नानुसार उपलब्ध हो:

(i) 5 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 40 फीट चौडी सडक.

(ii) 5 से 10 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 60 फीट,

(iii) 10 से 50 एकड तक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 80 फीट.

(iv) 50 एकड से अधिक क्षेत्रफल की भूमि हेतु 100 फीट चौडाई की सम्पर्क सड़क रखना अनिवार्य होगा।

ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें आवेदक के भू–क्षेत्र में किसी प्रकार की सम्पर्क सड़क नहीं है अथवा मौके पर उपलब्ध सड़क उपरोक्त चौडाई से कम है तो उनकी 90–बी (3) की कार्यवाही आवेदक द्वारा आवेदित भू–क्षेत्र को नजदीकी सम्पर्क सड़क से जोड़ने हेतु उपयोग में आने वाली भूमि जिसकी चौडाई उपरोक्तानुसार होगी का निःशुल्क समर्पण सहमति पत्र (100 रुपये के नान ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर पर) सम्बन्धित भू–स्वामियों से निकाय के हित में उपलब्ध करवाने के पश्चात् ही किया जावेगा। ऐसे प्रकरणों में 90–बी (3) का अंतिम आदेश भू–क्षेत्र तक प्रस्तावित डामर सम्पर्क सड़क का निर्माण आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर करवाये जाने के पश्चात् ही किया जा सकेगा।

13. धारा 90बी (3) के प्रकरणों में सम्बन्धित भूमि का साईट प्लान अनुमोदित मास्टर प्लान/सेक्टर प्लान की सड़कों को समायोजित करते हुये जारी किया जाये।

14. राज्य सरकार को प्राप्त भू–उपान्तरण प्रकरणों पर (जयपुर विकास प्राधिकरण के अतिरिक्त) राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा प्रतिमाह बैठक आयोजित कर बैठक का कार्यवाही विवरण सभी प्रकरणों के संबंध में जारी किया जायेगा।

भू–उपान्तरण प्रक्रिया

15. 1500 वर्ग मीटर से अधिक क्षेत्र के भू–उपान्तरण प्रकरणों को राज्य स्तरीय समिति की पूर्व अनुमति हेतु भेजा जायेगा। इस प्रकार के प्रकरण राज्य सरकार को भेजने से पूर्व वर्तमान में प्रचलित नियमों के अनुसार ही कार्यवाही की जायेगी।

16. समस्त निकाय (जयपुर विकास प्राधिकरण के अतिरिक्त) से सम्बन्धित ऐसे समस्त प्रकरण जिनका भू–उपयोग परिवर्तन क्षेत्र 1,500 वर्ग मीटर से 25,000 वर्ग मीटर तक है के भू–उपान्तरण की स्वीकृति राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा जारी की जा सकेगी एवम् 25,000 वर्ग मीटर से ऊपर के समस्त प्रकरणों का निस्तारण माननीय मंत्री नगरीय विकास विभाग एवम आवासन विभाग की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेंगे।

17. जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में ऐसे समस्त प्रकरण जिनका भू–उपयोग परिवर्तन क्षेत्र 15[illegible] वर्ग मीटर से अधिक है से सम्बन्धित समस्त भू–उपयोग परिवर्तन का अनुमोदन इस इस विभाग के आदेश क्रमांक प. 10( ) नविवि/111/0 दिनांक 27.8.2008 की निरन्तरता में राज्य सरकार द्वारा जारी किया जा सकेगा।

भू–उपयोग परिवर्तन पर निकाय स्तर पर रोक

18. मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन को दृष्टिगत रखते हुये मास्टर प्लान प्रारूप जारी होने तक वर्तमान मास्टर प्लान के नगरीयकरण सीमा में निम्न उपयोगों की भूमि के उपान्तरण हेतु 90–बी (3) की कार्यवाही, पर निकाय स्तर पर तुरन्त प्रभाव से रोक लगायी जाती है:–

(क) सार्वजनिक एवं अर्द्ध–सार्वजनिक उपयोग

1. खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशनल (मनोरंजन), Orchards नर्सरी,सुविधा क्षेत्र
2. संस्थानिक क्षेत्र
3. अन्य सामुदायिक सुविधाऐं जैसे:– हॉस्पीटल, श्मशान, कब्रिस्तान, आदि।

(ख) विशिष्ट उपयोग जैसे:– बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मिनल, सरकारी एवं अर्द्ध सरकारी कार्यालय, होलसेल बिजनेस, वेयर हाउसिंग एवं गोदाम, स्पेशियलाइजड मार्केट इत्यादि।

(ग) मास्टर प्लान सीमा के इकोलोजिकल जोन क्षेत्र (ऐसे उपयोग जो मास्टर प्लान में वर्णित किये गये "permissible uses" के अन्तर्गत आती है उनको निकायों द्वारा निर्धारित नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही कर निस्तारित किया जा सकेगा)।

उपरोक्त दिशा-निर्देशों के क्रम में यह स्पष्ट किया जाता है कि 90-बी. (3) के सम्बन्ध में पैतृक विभाग नगरीय विकास विभाग होने के कारण 90-बी (3) के प्रकरणों के निस्तारण से सम्बन्धित समस्त कार्यवाही केवल इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी किये गये परिपत्रों/आदेशों के अन्तर्गत अमल में लाई जावेगी।

गृह निर्माण सहकारी समितियों/कोलोनाइजर्स/निजी खातेदार द्वारा गैर कानूनी रूप से काटी गई योजनाओं के सम्बन्ध में

23. ऐसा पाया गया है कि विभिन्न कतिपय विकासकर्ताओं द्वारा निकाय में 90-बी, भू-उपान्तरण/रूपान्तरण/मानचित्र अनुमोदन के बिना ही प्रस्तावित योजना का समाचार पत्रों के माध्यम से भ्रामक प्रचार-प्रसार के आधार पर, निवेश आमंत्रित करना प्रारम्भ कर दिया जाना है जिससे कि आम जन द्वारा भ्रमित होकर ऐसी गैर अनुमोदित परियोजनाओं में निवेश कर दिया जाता है। इस प्रकार की समस्त गतिविधियां गैर कानूनी है और एक आपराधिक कृत्य की श्रेणी में आती है। अतः निर्देश दिये जाते है कि इस श्रेणी में आने वाले मामलों की तत्काल आवश्यक जांच कर दोषी व्यक्ति/विकासकर्ता के विरुद्ध प्रभावी कार्यवाही की जावे।

24. धारा 90-बी के प्रकरणों में यह देखने में आया है कि कुछ गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा योजना के सदस्यों की सूचि प्रस्तुत करने पर कई ऐसे सदस्यों द्वारा निकाय में सम्पर्क किया जाता है जिनके पास समिति द्वारा जारी किया गया विधिवत आवंटन पत्र एवम् अन्य दस्तावेज होते है, परन्तु उनका नाम समिति द्वारा प्रस्तुत की गई सूचि में नहीं होता है, ऐसे प्रकरणों में निकाय के व समिति के दस्तावेजों की विधिक जांच कर अगर यह स्पष्ट हो जाता है कि समिति द्वारा भूखण्ड के सम्बन्ध में एक से अधिक आवंटन पत्र विभिन्न व्यक्तियों को जारी किये गये है तो समिति के सम्बन्धित दोषी पदाधिकारी के खिलाफ कानूनी कार्यवाही कर प्रकरणों का निस्तारण किया जावेगा।

25. धारा 90-बी के ऐसे प्रकरण जहां विकासकर्ता द्वारा भूखण्ड आवंटन पत्र जारी करने के पश्चात् भी अगर आवंटी को भूखण्ड का वास्तविक कब्जा सुपुर्द करने में विकासकर्ता/कोलोनाइजर्स द्वारा अनावश्यक विलम्ब किया जाता है तो आवंटी द्वारा शपथ पत्र (10/- रुपये के नान ज्यूडिशियल स्टाम्प पेपर) के अन्तर्गत दी गई सूचना के आधार पर संस्था द्वारा जांच कर दोषी व्यक्ति/समिति के विरुद्ध तदानुसार कानूनी कार्यवाही की जावेगी।

26. धारा 90—बी के प्रकरणों में यह भी देखने में आया है कि कुछ विकासकर्ताओं द्वारा विकसित की जाने वाली आवासीय योजनाओं के निकाय स्तर से अनुमोदन हेतु विभिन्न मदों में जमा करवाई जाने वाली राशि यथा भू उपान्तरण, परिधीय विकास शुल्क, आन्तारिक विकास शुल्क, लीज रैंट, स्टाम्प ड्यूटी इत्यादि के बारे में सदस्यों को स्पष्ट रूप से अवगत नहीं करवाया जाता है। विकासकर्ताओं द्वारा उपरोक्तानुसार विभिन्न मदों में निकाय में जमा करवाई जाने वाली राशि से अधिक राशि की सदस्यों से माँग की जाने पर सदस्यों द्वारा विकासकर्ता को माँग की गई राशि जमा नहीं करवाई जाती है जिसकी एवज में विकासकर्ता द्वारा उक्त सदस्य/सदस्यों का नाम निकाय में प्रस्तुत की जाने वाली सदस्यता सूचि में नहीं दिया जाता जिसके कारण ऐसे सदस्यों के हित में निकाय द्वारा पट्टा आवंटन की कार्यवाही नहीं की जा रही है।

उपरोक्त के सम्बन्ध में भविष्य में समस्त प्राधिकृत अधिकारी समिति द्वारा प्रस्तुत आवंटित/गैर आवंटित भूखण्डों की सूचि का मिलान अनुमोदित ले-अ[illegible] करने के पश्चात् समिति से समस्त सदस्यों की सूचि शपथ पत्र (10/— रुपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प) पर प्राप्त करना सुनिश्चित करेंगे। अगर विकासकर्ता द्वारा निकाय के बार-बार मांगने पर भी अनुमोदित ले आउट प्लान के अनुसार पूर्ण आवंटित/गैर आवंटित सदस्यता सूचि प्रस्तुत नहीं की जाती है तो विकासकर्ता/दोषी व्यक्ति के विरूद्ध कानूनी कार्यवाही अमल में लाई जावेगी।

27. विकासकर्ताओं द्वारा सम्बन्धित निकाय से ले आउट अनुमोदन होने एवम् विकासकर्ता द्वारा निकाय में नियमानुसार राशि जमा करवाये जाने के पश्चात् सदस्यों को कब्जा पत्र/प्रोविजनल आवंटन पत्र प्रपत्र—'द' पर संलग्न फोरमेट के अनुसार जारी किया जावेगा। इसकी सूचना समस्त निकायों द्वारा राज्य स्तरीय समाचार पत्रों के माध्यम से आम-जन को उपलब्ध करवायी जानी आवश्यक होगी।

28. प्रायः यह देखने में आया है कि निवेशकर्ताओं द्वारा निवेश करते समय योजना की वास्तविक जानकारी के अभाव में उनका पैसा गैर-अनुमोदित योजनाओं में अटक जाता है। भविष्य में समस्त निकाय अनुमोदित योजनाओं का विस्तृत विवरण निकाय के नागरिक सेवा केन्द्र एवम् वेब साईट पर उपलब्ध करवाने की कार्यवाही को सुनिश्चित करेंगे।

90—बी (1) से सम्बन्धित प्रकरण

29. दिनांक 17.6.99 से पूर्व के प्रकरणों जिनमें 90—बी (1) की कार्यवाही की जानी है उनमें से शेष प्रकरणों का निस्तारण पूर्ववत किया जावेगा। ऐसे प्रकरण जिनका इस प्रक्रिया के तहत नियमन

सम्भव नहीं हो, उनके बारे में विस्तृत जानकारी मय सुझाव राज्य सरकार को 60 दिवस में अग्रिम निर्देश हेतु भिजवायी जावेगी।

30. उपरोक्त दिशा निर्देशों के अन्तर्गत निकायों के स्तर पर की जाने वाली समस्त कार्यवाही समय–समय पर विभिन्न न्यायालयों द्वारा जारी किये गये अंतरिम/अंतिम निर्णयों/आदेशों की पालना सुनिश्चित करते हुए की जावेगी।

राज्य सरकार की यह मंशा है कि आम जनता को राहत पहुँचाने के लिए उपरोक्त निर्देशों के अनुरूप शीघ्र व प्रभावी कार्यवाही की जावे। साथ में यह भी सुनिश्चित किया जावे कि इसमें कोई अधिकारी/कर्मचारी जानबूझकर लंबित प्रकरणों के निस्तारण में विलंब नहीं करें तथा निर्धारित समयावधि में प्रकरणों का निस्तारण करें। यदि कोई अधिकारी या कर्मचारी उपरोक्त वर्णित प्रकरणों के निस्तारण में उदासीनता बरतता है या विलंब करता है, तो सम्बन्धित अधिकारी/कर्मचारी के विरूद्ध नियमानुसार अनुशासनात्मक कार्यवाही की जा सकेगी।

उपरोक्त निर्देशों में शब्द से तात्पर्य सभी नगर विकास न्यास, नगर पालिका मण्डल, परिषद, निगम, जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण से है व आवेदक से तात्पर्य खातेदार/सम्यक रूप से प्राधिकृत व्यक्ति/कम्पनी/सोसायटी/ विधिक संस्था/फर्म अथवा उनके प्राधिकृत प्रतिनिधि से है।

उपरोक्त बिन्दुओं के सम्बन्ध में विभाग द्वारा पूर्व में जारी किये गये परिपत्र जो उपरोक्त दिशा–निर्देशों से असंगत हो को एतद् द्वारा उस सीमा तक निरस्त/संशोधित समझा जाये एवम् कृषि भूमि के उपान्तरण/रूपान्तरण/आवंटन की कार्यवाही उपरोक्त निर्देशित बिन्दुओं के परिपेक्ष्य में पूर्व में जारी अन्य सुसंगत परिपत्रों/आदेशों/दिशा–निर्देशों को ध्यान में रखते हुए अमल में लाई जावे।

(गुरदयाल सिंह संधू)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, मा. मुख्य मंत्री महोदय, प्रथम/द्वितीय, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, मुख्य सचिव महोदय, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व, विभाग, राज. जयपुर।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान,

जयपुर।

6. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।

7. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

8. आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।

9. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, राजस्थान, जयपुर।

10. आयुक्त, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।

11. समस्त संभागीय आयुक्त, राजस्थान, जयपुर।

12. शासन उप सचिव, प्रथम/द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।

13. समस्त जिला कलक्टर।

14. मुख्य नगर नियोजक,/मुख्य नगर नियोजक (रा.रा.क्षेत्र) राजस्थान, जयपुर।

15. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त

16. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।

17. निदेशक, जन सम्पर्क विभाग, राजस्थान, जयपुर।

18. रक्षित पत्रावली।

(एस.ए. फारुकी)

शासन उप सचिव

प्रपत्र 'अ'

आवेदन पत्र

(भू-उपयोग उपान्तरण हेतु)

सेवा में,
उपायुक्त / आयुक्त / संस्था स्तर पर अधिकृत अन्य अधिकारी

निवेदन है कि आवेदक द्वारा आवेदित भूमि के 90-बी (3) हेतु पृथक से नियमानुसार आवेदन कर दिया गया है।

भू-उपयोग उपान्तरण हेतु निर्धारित प्रपत्र में आवेदन,

1.	(अ) आवेदक का नाम व पता		
	(ब) यदि आवेदक मुख्यतयारआम है तो नोटेराइज्ड मुख्तयारआम की प्रमाणित प्रति		
	(स) यदि आवेदक कम्पनी है तो कम्पनी का पंजिबद्ध प्रमाण पत्र, कम्पनी का मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल ऑफ ऐसोसिऐशन की प्रमाणित प्रति एवम् कम्पनी बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा अधिकृत निदेशक के हित में जारी किया गया रेजोल्यूशन की प्रमाणित प्रति		
	(द) यदि आवेदन फर्म / संस्था है तो पंजिबद्ध दस्तावेज की प्रमाणित प्रति		
2.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल (प्राधिकृत अधिकारी कार्यालय के राजस्व अधिकारी स्तर पर आवेदक द्वारा दी गई राजस्व जमाबन्दी को ही कार्यालय में उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर सत्यापित कर अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।)		
3.	आवेदित भूमि के स्वामित्व के संबंध में संलग्न दस्तावेज		
	(अ) नवीनतम जमाबन्दी की प्रमाणित प्रतिलिपि (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90-बी आवेदन पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)		
	(ब) खसरा प्लान की सत्यापित प्रतिलिपि (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90-बी आवेदन पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)		
	(स) नक्शा ट्रेस की सत्यापित प्रतिलिपि (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90-बी आवेदन पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)		
4.	आवेदित भूमि की अवाप्ति के संबंध में रिपोर्ट (अगर आवेदक की जानकारी में है तो)		
5.	आवेदित भूमि का मौका स्थिति रिपोर्ट:		
	i निर्माण / निर्मित भवन		
	ii वृक्षारोपण के संबंध में रिपोर्ट,		
	iii निर्मित भवन का वर्तमान उपयोग		
6.	~~भूमि का पी.टी. सर्वे मय की प्लान~~		
7.	आवेदित स्थल का मुख्य सड़क से सम्पर्क बाबत रिपोर्ट:		
	i	विद्यमान सडक की चौडाई	
	ii	सड़क का विवरण- W.B.M./B.T. Road आदि	
	iii	प्रस्तावित उपयोग हेतु नियमानुसार आवश्यक पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौडाई।	

	iv	यदि आवेदक की प्रस्तावित योजना हेतु स्थल पर किसी प्रकार की सम्पर्क सड़क उपलब्ध नहीं है तो आवेदक को स्थल के समीप उपलब्ध किसी भी प्रकार की सम्पर्क सड़क से प्रस्तावित योजना को जोड़ने के लिये यदि मध्य में किसी अन्य खातेदार/भूखण्डधारी की भूमि आ रही है तो आवेदक को इस संबंध में मध्य में आ रही अन्य की भूमि को निकाय को निशुल्क समपर्ण सहमति पत्र आदि का विवरण (मय दस्तावेज)	
8.	संस्था के मास्टर प्लान में आवेदित भूमि का भू–उपयोग		
9.	आवेदित भूमि के उपान्तरण हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग		
10.	कुल दस्तावेजों की संख्या		
11.	कुल पृष्ठों की संख्या		
12.	आवेदन की दिनांक		

भू–उपान्तरण हेतु संस्था द्वारा वांछित शपथ पत्र/अन्य वांछित पत्र आवेदन के साथ संलग्न कर अनुरोध है कि कृपया भू–उपान्तरण की कार्यवाही शीघ्र करने का श्रम करें।

आवेदक के हस्ताक्षर

नोट :– सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक प्रपत्र में बिन्दु संख्या एक से पांच तक का सत्यापन राजस्व अधिकारी/आयोजना शाखा/भूमि अवाप्ति शाखा/विधि शाखा से आवेदन पत्र प्राप्त होने की दिनांक से अधिकतम सात दिवस की अवधि में आवेदन पत्र के अनुसार सत्यापित कर "आवेदन पत्र को ही कार्यालय नोट शीट माना जाकर" प्रकरण पर अग्रिम कार्यवाही हेतु प्राधिकृत अधिकारी को प्रेषित किया जावेगा।

(242)

(3)

प्रपत्र 'क'

आवेदन पत्र

(90–बी से सम्बन्धित प्रकरणों में मानचित्र अनुमोदन हेतु)

सेवा में,

उपायुक्त / आयुक्त / संस्था स्तर पर अधिकृत अन्य अधिकारी

....

....

निवेदन है कि आवेदक द्वारा आवेदित भूमि के 90–बी (3) परियोजना के मानचित्र अनुमोदन हेतु निर्धारित प्रपत्र में आवेदनः

1.	(अ) आवेदक का नाम व पता (ब) यदि आवेदक मुख्यतयारआम है तो पंजिबद्ध मुख्तयारआम की प्रमाणित प्रति (स) यदि आवेदक कम्पनी है तो कम्पनी का पंजिबद्ध प्रमाण पत्र, कम्पनी का मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल ऑफ ऐसोसियेशन की प्रमाणित प्रति एवम् कम्पनी बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा अधिकृत निदेशक के हित में जारी किया गया रेजोल्यूशन की प्रमाणित प्रति (द) यदि आवेदन फर्म / संस्था है तो पंजिबद्ध दस्तावेज की प्रमाणित प्रति	
2.	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल (अधिकृत अधिकारी कार्यालय के राजस्व अधिकारी स्तर पर आवेदक द्वारा दी गई राजस्व जमाबन्दी को ही कार्यालय में उपलब्ध रिकार्ड के आधार पर सत्यापित कर अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।)	
3.	आवेदित भूमि के स्वामित्व के संबंध में संलग्न दस्तावेज	
	(अ) नवीनतम जमाबन्दी की प्रमाणित प्रतिलिपि. (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90–बी आवेदन–पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)	
	(ब) खसरा प्लान की सत्यापित प्रतिलिपि (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90–बी आवेदन पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)	
	(स) नक्शा ट्रेस की सत्यापित प्रतिलिपि (अगर प्रमाणित प्रतिलिपि 90–बी आवेदन पत्र में दी जा चुकी है तो नोटेराइजड प्रतिलिपि)	
4.	आवेदित भूमि की अवाप्ति के संबंध में रिपोर्ट (अगर आवेदक की जानकारी में है तो)	
5.	क्या आवेदित भूमि सम्पूर्ण रूप से आवेदक के नाम राजस्व रिकार्ड / अन्य दस्तावेजों में दर्ज है।	
6.	आवेदित भूमि का मौका स्थिति रिपोर्टः i निर्माण / निर्मित भवन ii वृक्षारोपण के संबंध में रिपोर्ट, iii निर्मित भवन का वर्तमान उपयोग	
7.	आवेदित स्थल के आस–पास का पी.टी. सर्वे प्लान	

8.	आवेदित स्थल का मुख्य सड़क से सम्पर्क बाबत रिपोर्ट:		
	i	विद्यमान सड़क की चौडाई	
	ii	सड़क का विवरण– W.B.M./B.T. Road आदि	
	iii	प्रस्तावित उपयोग हेतु नियमानुसार आवश्यक पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौडाई	
	iv	मुख्य सडक एवं प्रस्तावित स्थल के मध्य अन्य की भूमि आ रही है, तो संबंधित अन्य खातेदारों से भूमि क्रय किए जाने संबंधी दस्तावेज अथवा सड़क हेतु भूमि उपलब्ध कराए जाने के संबंध में समर्पण सहमति पत्र आदि का विवरण	
9.	आवेदित भूमि के उपान्तरण हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग		
10.	यदि प्रस्तावित स्थल से एच.टी. लाईन/एल.टी. लाईन गुजर रही है, तो नियमानुसार आवश्यक सुरक्षित दूरी से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल का विवरण (साईट प्लान पर अंकित करें)		
11.	मानचित्र अनुमोदन हेतु जमा कराये गये आवेदन शुल्क (अगर संस्था के स्तर पर नियमों में किये गये प्रावधान के अनुसार) की चालान/रसीद की प्रतिलिपि		
12.	आवेदक द्वारा संस्था को प्रस्तुत किये गये योजना मानचित्र के सम्बन्ध में निम्न जानकारी एवं आर्किटेक्ट का विवरण, जिसके द्वारा मानचित्र तैयार किया गया है:		
	i	आर्किटेक्ट/ड्राफ्टमैन/सिविल इन्जिनियर का नाम व पता	
	ii	फर्म यदि कोई है तो उसका नाम व पता	
	iii	यदि आर्किटेक्ट है तो उसकी रजिस्ट्रेशन संख्या	
	iv	आर्किटेक्ट/ ड्राफ्टमैन/सिविल इन्जिनियर द्वारा 10/– रूपये के नॉन ज्यूडिशियल स्टाम्प पर दिया गया शपथ पत्र, जिसमें सत्यापित किया जावेगा कि तैयार किया गया ले–आउट प्लान नियमों के अनुरूप है।	
13.	कुल दस्तावेजों की संख्या		
14.	कुल पृष्ठों की संख्या		
15.	आवेदन की दिनांक		

कृपया उक्त विवरण के सम्बन्ध में आवेदित भूमि को आवेदक द्वारा प्रस्तावित परियोजना विकसित करने हेतु मानचित्र अनुमोदन करने का श्रम करें।

आवेदक के हस्ताक्षर

(15)

प्रपत्र–द

प्रोविजनल भू–आवंटन पत्र / कब्जा पत्र

समिति / कम्पनी / फर्म / निजी खातेदार / विधिक संस्था का नाम (सोसायटी / कम्पनी / विधिक संस्था का रजिस्ट्रेशन नम्बर)

(राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (बी) के अधीन)

आवंटी का पासपोर्ट साईज का फोटो

क्रमांक : .... दिनांक: ....

भूखण्ड आवंटी : ....

पति / पिता का नाम : ....

पता : ....

भूखण्ड संख्या एवम् भू–उपयोग : .... क्षेत्रफल (वर्गमीटर / वर्ग गज)..........

योजना का नाम व लोकेशन ....

राजस्व ग्राम एवं खसरा नं. : ....

निजी खातेदार / विकासकर्ता : ....

का नाम व पता : ....

जोन संख्या : ....

यह प्रोविजनल आवंटन / कब्जा पत्र राजस्थान सरकार, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक: 10 (1) नविवि / 3 / 2002 दिनांक 1.1.2002 के तहत घोषित राजस्थान में आवासीय परियोजनाओं / टाउनशिप विकसित करने में निजी निवेश की नीति व राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 (बी) व जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54 ब / राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 60 / राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 1959 की धारा 80 की अनुपालना में उपरोक्त भूखण्ड प्रोविजनल आवंटी / कब्जा आवंटी के हित में आवासीय / व्यवसायिक उपयोग हेतु निम्न शर्तो पर जारी किया जाता है:–

1. विकासकर्ता द्वारा उक्त आवासीय योजना का सम्बन्धित निकाय से नगरीय विकास विभाग के टाउनशिप नियमों के अन्तर्गत 90–बी / भू–उपान्तरण एवम् ले आउट प्लान अनुमोदन होने पर भू–उपान्तरण शुल्क एवम् बाह्य परिधीय शुल्क की राशि जमा करवाने के पश्चात् अनुमोदित ले आउट प्लान की सत्यापित प्रतिलिपि सम्बन्धित निकाय से प्राप्त कर ली गई है जो कि विकासकर्ता के द्वारा स्वयं के कार्यालय में नोटिस बोर्ड पर चस्पा की गई है।

2. विकासकर्ता द्वारा मूल आवंटी से प्रोविजनल आवंटन पत्र / कब्जा पत्र जारी करते समय नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा निर्धारित नियमों के अन्तर्गत निम्न मदों की राशि प्राप्त कर ली गई है:–

क्र. सं.	मद	राशि	रसीद संख्या	दिनांक
1.	मूल भूखण्ड राशि (भूखण्ड क्षेत्रफल ...... वर्ग गज ...... रु. प्रति वर्ग गज)			
2.	बाह्य परिधीय शुल्क			
3.	भू–उपान्तरण शुल्क			
4.	आन्तरिक विकास शुल्क			
5.	विविध शुल्क			

अगर आवंटी द्वारा विकासकर्ता को आंतरिक विकास शुल्क जमा नहीं करवाया जाता है, तो निकाय द्वारा आवंटी के हित में पट्टा विलेख जारी करते समय आवंटी द्वारा आंतरिक विकास शुल्क के साथ नियमानुसार लीज रेंट व स्टॉम्प शुल्क जमा करवाया जाना होगा।

3. आवंटी द्वारा राज्य सरकार / प्राधिकरण के संबंधित नियमों, उपनियमों एवं समय–समय पर जारी निर्देशों, निर्णयों की अनुपालना की जायेगी।

4. आवंटी को आवंटित भूखण्ड का विवरण निम्नानुसार है (जैसे संलग्न साइट प्लान मे अधिक विस्तार से बताया गया है) भूखण्ड की लम्बाई X चौडाई (मीटर X मीटर)
अग्र सैट बैक (मीटर)
पार्श्व सैट बैक (मीटर)
साइड (मीटर)

5. आवंटी को निकाय के जिस क्षेत्र में भूखण्ड आवंटित किया गया है वह क्षेत्र निकाय के .... जोन के अन्तर्गत आता है। आवंटी द्वारा आवासीय योजना से सम्बन्धित किसी भी प्रकार की तकनीकी जानकारी निकाय के सम्बन्धित जोन से प्राप्त की जा सकती है।

6. यह आवंटन पत्र प्रोविजनल आवंटन पत्र / कब्जा पत्र है. आवंटी द्वारा राज्य सरकार के निकायों द्वारा समय–समय पर जारी किये गये अथवा किये जाने वाले नियमों / आदेशों / परिपत्रों के तहत विकासकर्ता / निकाय को विभिन्न मदों के अन्तर्गत निर्धारित शुल्क जमा करवाने के पश्चात्, प्रोविजनल आवंटन पत्र निकाय द्वारा जमा किया जाकर आवंटी को पट्टा विलेख (लीज डीड) निकाय द्वारा जारी किया जावेगा।

7. उपरोक्त प्रोविजनल आवंटन पत्र विकासकर्ता द्वारा नगरीय विकास विभाग के समस्त नियमों का पालन करते हुऐ आवंटी को जारी किया जाता है। विकासकर्ता द्वारा समस्त आवंटियों की सूचना निकाय को उपलब्ध करवा दी जावेगी। अगर भविष्य में आवंटी को किसी भी प्रकार के दोहरे आवंटन अथवा साईट पर कब्जा प्राप्त करने में परेशानी होती है तो उसका समस्त हर्जा–खर्चा एवं अन्य नुकसान की भरपाई विकासकर्ता / निजी खातेदार के द्वारा स्वयं के खर्चे पर की जाकर आवंटी को उक्त आवासीय योजना में अन्य समान क्षेत्रफल का भूखण्ड आवंटित किया जावेगा।

निजी खातेदार / विकासकर्ता द्वारा अधिकृत व्यक्ति के हस्ताक्षर मय सील (पद, नाम व पता)

मैं .... (आवंटी का नाम) पुत्र श्री .... यह सत्यापित करता हूं कि इस प्रोविजनल आवंटन पत्र / कब्जा पत्र में वर्णित की गई समस्त शर्तों को मेरे द्वारा भली–भांति पढ़, सुन व समझ लेने के पश्चात् यह आवंटन पत्र / कब्जा पत्र प्राप्त किया गया है।

गवाह 1. हस्ताक्षर :
नाम:
पिता का नाम:
पता:

(आवंटी का हस्ताक्षर व नाम)
पता:

गवाह 2. हस्ताक्षर :
नाम:
पिता का नाम:
पता:

(246)