(65)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक: प.3 (90)नविवि/3/2012

जयपुर, दिनांक : 08 JAN 2016

परिपत्र

विषय :– राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क एवं तदधीन बनाये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत कार्यवाही/प्रक्रिया बाबत्।

राज्य सरकार ने दिनांक 02.05.2012 को अधिसूचना जारी कर राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2012 द्वारा राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–बी को विलोपित करते हुये धारा 90–ए में संशोधन कर नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजन के उपयोग की अनुज्ञा एव आवंटन हेतु उपयुक्त प्रावधान किये थे। इसके साथ ही राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 60 (4), राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 71 (1) व जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54 (ख) (1), जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 49 (1) में भी तदनुरूप संशोधन किया गया था।

उक्त धारा 90–ए के संशोधित प्रावधानों के अधीन राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि पर गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 बनाये जाकर इन्हें दिनांक 31.05.2012 को अधिसूचित किया गया था, जो परिशिष्ट–1 पर संलग्न है।

दिनांक 02.05.2012 की अधिसूचना से किये गये संशोधन तथा दिनांक 31.05.2012 की अधिसूचना से जारी किये गये नये नियमों के मुख्य–मुख्य प्रावधान और इनके तहत की जाने वाली कार्यवाही के प्रमुख बिन्दु इस विभाग के पत्र क्रमांक प.3(90)नविवि/2012 दिनांक 21.6.2012 के द्वारा जारी किये गये थे, जिसके उपरान्त इसी क्रम में समय समय पर कुछ और परिपत्र/मार्गदर्शन/स्पष्टीकरण पत्र विभाग द्वारा जारी किये गये है जिनका सन्दर्भ इस परिपत्र में आगे दिया जा रहा है। सुविधा की दृष्टि से इन सभी परिपत्रों/निर्देशों/स्पष्टीकरण–पत्रो की विषय–वस्तु का समाहित करते हुये उक्त धारा 90–ए के संशोधित प्रावधानों तथा इसके अधीन बने उक्त नियमों के अन्तर्गत की जाने वाली कार्यवाही के प्रमुख बिन्दु निम्न प्रकार वर्णित किये जा रहें है :–

(अ) दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरण

विधिक स्थितिः–

1. नगरीय क्षेत्रों में दिनांक 17.06.1999 के बाद कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु अनुमति तथा भूमि आवंटन के प्रकरणों के संबंध में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (6) व (7) के प्रावधान विशेषतः लागू होगें, साथ ही उप–धारा (1) से (4) तथा उप–धारा (9) के प्रावधान भी इन मामलों में लागू रहेंगे। राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर –कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अध्याय–2 के प्रावधान केवल 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों में ही लागू है।
2. नगरीय क्षेत्रों में स्थित कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति आवेदक को प्रदान करते हुये भूमि के आवंटन हेतु नगर निकाय के व्ययाधीन रखने के आदेश/आज्ञा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दी जायेगी, लेकिन ऐसी भूमि का आवंटन स्थानीय प्राधिकारी (Local Authority) यानि नगर निकाय द्वारा ही किया जायेगा।
3. कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमति संबंधित व्यक्ति को उसी स्थिति में दी जायेगी यदि भूमि ऐसी अनुमति के लिए प्रतिबंधित श्रेणी की नहीं हो तथा चाहा गया गैर–कृषिक प्रयोजन उस क्षेत्र मे लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय हो और उस क्षेत्र में लागू मास्टर प्लान या अन्य डवलपमेन्ट प्लान या स्कीम के अनुरूप हो।
4. उक्त अनुमति के लिए जो भूमियां प्रतिबंधित श्रेणी में मानी गयी है उन्हें उपर वर्णित नियमों के नियम 3 में स्पष्ट रूप से वर्णित किया हुआ है।
5. कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुमति प्रदान करने के साथ ही कृषि भूमि पर खातेदारी अधिकारी समाप्त हो जायेगें और भूमि संबंधित नगर निकाय अर्थात् जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगरनिगम, नगरपरिषद, या यथास्थिति, नगरपालिका के निस्तारण पर रखी हुयी (व्ययाधीन) समझी जायेगी।
6. नगर निकाय के निस्तारण पर रखी (व्ययाधीन) समझी गयी भूमि नगर निकाय द्वारा ऐसे व्यक्ति, जिसको कि अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति दी गयी है या ऐसे व्यक्ति के उत्तराधिकारियों, समनुदेशितियों या अन्तरितियो (Successors, Assignees or Transferees) को आवंटन के लिए उपलब्ध रहेगी।
7. धारा 90–ए के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारियों की नियुक्ति सर्वप्रथम दिनांक 21.06.2012 को अधिसूचना से की गयी थी, जिसके अनुसार जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरणों में सम्बन्धित क्षेत्र के उपायुक्तो, नगर सुधार न्यास, अजमेर/उदयपुर/कोटा/अलवर/

भीलवाड़ा/भिवाड़ी के उपसचिवों और विशेषाधिकारियों, नगर सुधार न्यास गंगानगर/बीकानेर/भरतपुर/जैसलमेर/आबू के सचिवो, सभी नगर परिषदो (उदयपुर, अलवर, भीलवाड़ा, भरतपुर, श्री गंगानगर और जैसलमेर को छोड़कर) के आयुक्तो तथा सभी नगर पालिका मण्डलों (भिवाड़ी, आबूरोड, आबूपवत, चौमू व बगरु को छोड़कर) के अधिशाषी अधिकारियों को प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया था (परिशिष्ट–2)। उक्त अधिसूचना के उपरान्त निम्नांकित अधिसूचनायें जारी की जाकर कुछ और अधिकारियों को प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है :–

(i) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 03.09.2012 के द्वारा नगर विकास न्यास उदयपुर, जैसलमेर एवं अलवर के भूमि अवाप्ति अधिकारियो को भी प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया (परिशिष्ट–3)।

(ii) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 08.02.2013 के द्वारा नगरीय क्षेत्रों में स्थित ऐसी आवासीय कॉलोनियों जिन्हें विकास प्राधिकरणों एवं नगर सुधार न्यासों से नगर निगम/परिषद/नगर पालिका मण्डल को हस्तान्तरित किया जा चुका है, के क्षेत्र के लिए पूर्व में नियुक्त विकास प्राधिकरणो/नगर सुधार न्यासों के स्थान पर सम्बन्धित नगर निगमो/नगर परिषदों/नगर पालिका मण्डलों के अधिकारियों को प्राधिकत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है (परिशिष्ट–4)।

(iii) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 13.09.2013 के द्वारा नगर विकास न्यास पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तोड़गढ़ एवं सवाईमाधोपुर के सचिवों को उनके क्षेत्र में प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है (परिशिष्ट–5)।

धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा के लिए आवेदन:–

8. कृषि के अकृषि प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग की अनुमति और उसके उपरान्त नगर निकाय द्वारा भूमि आवंटन के लिए आवेदक को आवेदन पत्र अलग–अलग नहीं देना है केवल एक बार में ही देना है। इस आवेदन पत्र की चार प्रतियां (एक मूल सैट तथा तीन सेट स्वयं आवेदक द्वारा अनुप्रमाणित प्रतियां के रुप में) प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत की जावेगी।

9. मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेन्ट प्लान/स्कीम में भूमि के अनुज्ञेय उपयोग के अनुरूप ही कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा दी जा सकती है। अतः केवल अनुज्ञेय उपयोग की अनुमति हेतु ही प्रार्थना पत्र स्वीकार्य होगें।

जैसा कि विभागीय परिपत्र क्रमांक प.3(73)नविवि/3/2013 दिनांक 02.04.2014 के द्वारा स्पष्ट किया गया है, जहाँ मास्टर प्लान प्रभावशील है तथा प्रारूप मास्टर प्लान आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के लिए जारी किया जा चुका है वहां प्रचलित मास्टर प्लान जो प्रभावशील है के प्रावधानुसार प्रकरणों का निस्तारण किया जावें न कि प्रारूप मास्टर प्लान के अनुसार जो अभी प्रभावी नहीं हुआ है।

10. यदि कोई व्यक्ति मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग से भिन्न उपयोग के लिए अनुज्ञा चाहता है तो सर्वप्रथम भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही संबंधित कानूनी प्रावधानों के अन्तर्गत अपेक्षित होगी। वांछित प्रयोजन हेतु मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन होने के उपरान्त ही अनुज्ञा हेतु आवेदन किया जा सकेगा।

11. आवेदन पत्र प्रारूप–1 में होगा जिसके साथ प्रारूप–2 में शपथ पत्र, प्रारूप–3 में इनडेमिनेटी बॉन्ड, प्रारूप–4 में क्षेत्रफल गणना मय विवरण, ले–आउट/साइट–प्लान, की–मैप एवं सर्वे–मैप भी संलग्न करने होगें। इसके अतिरिक्त भूमि के स्वत्व प्रमाण सम्बन्धी दस्तावेज यथा जमाबन्दी, खसरा मैप आदि की प्रमाणित प्रति भी सलंग्न करने होगें। निर्धारित आवेदन प्रपत्रों में वर्णित बिन्दुओं पर आवेदित भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा पूर्ण जानकारी अंकित की जायेगी।

12. आवेदक को आवेदित भूमि के लिए जिस प्रयोजन के लिए अनुमति चाही गयी है उस श्रेणी के लिए निर्धारित प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि के समान राशि जमा कराने की रसीद भी आवेदन पत्र के साथ सलंग्न किया जाना आवश्यक है। यह राशि भूमि आवंटन की स्थिति में जमा होने वाली प्रीमियम राशि में समायोजित मानी जायेगी और आवेदन खारिज होने की स्थिति में रिफण्ड की जा सकेगी।

13. यदि आवेदन खातेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाता है तो पंजीकृत एवं मुद्रांकित मुख्त्यारनामे की प्रमाणित प्रति भी आवेदन के साथ सलंग्न करनी होगी। इसके अतिरिक्त राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक) के बिन्दु संख्या 5.01–बी(ii) में रजिस्टर्ड पावर ऑफ अटोर्नी/रजिस्टर्ड डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट लेने के प्रावधान है, अतः ऐसे मामलों में अपंजीकृत दस्तावेज स्वीकार नही किये जावेगे। (क्रमांक प. 2(24)नविवि/कोटा/2014 दिनांक 07.10.2014)

14. प्राप्त सभी आवेदन पत्रों को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एक निर्धारित रजिस्टर (प्रारूप–5) में दर्ज करना होगा।

15. आवेदन पत्र On-line भी प्रस्तुत करने के प्रावधान है। अतः जिन नगर निकायों में अभी तक भी इसकी व्यवस्था नही की गयी है उनके द्वारा आवश्यक संसाधन हेतु कार्यवाही की जावे।

प्रीमियम दरो का निर्धारण:–

16. प्रीमियम दरों के निर्धारण से सम्बन्धित दो पृथक–पृथक अधिसूचनायें दिनांक 31.07.2012 एवं दिनांक 21.09.2012 को जारी की गई है। दिनांक 31.07.2012 को जारी की गई अधिसूचना में दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरणों के नियमन के सम्बन्ध में प्रीमियम दरों का निर्धारण किया गया है (परिशिष्ट–6), जबकि दिनांक 21.09.2012 को जारी की गई अधिसूचना में दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों से सम्बन्धित प्रीमियम दरों का निर्धारण किया गया है (परिशिष्ट–7)।

17. प्रीमियम दरों में राज्य सरकार द्वारा निम्नांकित अधिसूचनाओं/आदेशों से कुछ मामलों में छूट भी प्रदान की गयी है :–

(i) क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 28.06.2012 एवं क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 21.09.2012 (अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलीसी 2009 के अन्तर्गत निजी खातेदारी भूमि पर ॲफोर्डेबिल हाउसिंग के लिए प्रीमियम पर शत प्रतिशत छूट)

(ii) क्रमांक प.3(140)नविवि/3/2012 दिनांक 03.10.2012 (सौर उर्जा नीति–2011 के तहत सौर उर्जा संयत्रों/प्लान्ट स्थापित करने के सम्बन्ध मे औधोगिक प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रीमियम दरो की 10 प्रतिशत राशि वसूली बाबत)

(iii) क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 18.10.2012 (पर्यटन इकाई नीति–2007 के तहत पर्यटन इकाईयों को दिनांक 31.03.2013 तक प्रीमियम दरो एवं विकास शुल्क में छूट)

(iv) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 04.01.2013 (राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना 2010 के तहत पात्र उद्यमों की स्थापना के लिए प्रीमियम शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट)

(v) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 23.05.2013 (कृषि प्रसंस्करण एवं कृषि व्यवसाय प्रोत्साहन नीति–2010 के अधीन स्थापित होने वाले उद्यमों, जिनकी परियोजना की स्वीकृति 31.03.2014 से पूर्व प्राप्त होगी, को प्रीमियम शुल्क मे छूट)

(vi) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 25.11.2014 (राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना–2014 की अधीन विधिमान्य पात्रता प्रमाण पत्र धारित उधमों की स्थापना के लिए प्रीमियम शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट)।

बाह्य विकास शुल्क एवं BSUP चार्जेज:–

18. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 में पहुँच सड़क, नाले का निर्माण, रोड़ लाईटिंग वृक्षारोपण आदि कार्य कराने के लिए बाह्य विकास शुल्क (ई.डी.सी) विकासकर्ता से लिये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार जनसंख्या के आधार पर निम्न दरें निर्धारित है:–

(i) ~~2001 की जनगणना के आधार पर 1 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए रूपयें 100/– प्रति व.मी.~~

(ii) 2001 की 1 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए -रूपयें 150/– प्रति व.मी.

(iii) 2001 की 10 लाख से अधिक की आबादी के शहरों के लिए –रूपयें 200/– प्रति व.मी.

नोट– उपरोक्त दरें विशिष्ट क्षेत्रों, यथा पृथ्वीराज नगर, के लिए लागू नहीं है। विशिष्ट क्षेत्रों के लिए पृथक से दरें निर्धारित है।

19. बाह्य विकास शुल्क सम्पूर्ण योजना क्षेत्र पर लागू होगा। विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77) नविवि/3/2010 दिनांक 11.05.2011 के अनुसार बाह्य विकास शुल्क की राशि चार किश्तों में Post dated Cheques के माध्यम से प्राप्त की जा सकती है जो निम्न प्रकार देय होगी:–

किश्त	राशि	अवधि
प्रथम किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन के समय
द्वितीय किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 6 माह की अवधि में।
तृतीय किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 9 माह की अवधि में।
चौथी किश्त	25 प्रतिशत	अनुमोदन से 12 माह की अवधि में।

ले-आउट प्लान/साईट प्लान/ग्रुप हाउसिंग प्लान जारी किये जाने से पूर्व विकासकर्ता द्वारा उपरोक्तानुसार किश्तों के 4 Post dated Cheques स्थानीय निकाय में जमा कराने होंगे। प्रथम किश्त की राशि स्थानीय निकाय के खाते में जमा होने पर ले-आउट जारी किया जा सकेगा। विकासकर्ता द्वारा किसी भी किश्त की राशि जमा कराने में विलम्ब होने पर विलम्बित अवधि के लिए 12 प्रतिशत की दर से ब्याज लिया जायेगा। बाह्य विकास

शुल्क की राशि एक मुश्त के रूप में अनुमोदन के समय जमा करायी जाती है तो 20 प्रतिशत की छुट दी जायेगी। यदि योजना में प्रत्येक भू-खण्ड की अलग अलग समय पर बाह्य विकास शुल्क की राशि जमा करायी जाती है तो कोई छूट देय नहीं होगी। पूर्व में जमा करायी गई बाह्य विकास शुल्क लौटायी नही जायेगी।

20. अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलिसी के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी. योजनाओं में सहयोग हेतु BSUP (Shelter) Fund प्रारम्भ किया गया है जिसमें अलग अलग गतिविधियो के समय अलग अलग दरों के आधार पर BSUP शुल्क निर्धारित किया गया है। भवन मानचित्र अनुमोदन से पूर्व आवासीय भवनों (15 मीटर से अधिक उँचाई वाले) के लिए 10 रू प्रति वर्गमीटर तथा व्यवसायिक भवनों (15 मीटर से अधिक उँचाई वाले) के लिए 25 रू प्रति वर्गमीटर की दर से राशि वसूल किये जाने के निर्देश विभागीय परिपत्र क्रमांक प.2(18) यू. डी.एच./5/09 दिनांक 19.05.2010 के द्वारा जारी किये गये है जिनके अनुसार राशि वसूल की जावे।

आवेदन पत्रों की जांच एवं उनका निपटारा:—

21. आवेदन पत्रों की जाँच एवं निस्तारण के लिये नियमों में समयबद्ध प्रक्रिया निर्धारित की गयी है जिसकी पालना आवश्यक है।

22. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 5 दिवस की अवधि में 4 सैट प्रतियों मे से 1 सैट नगर निकाय को और 1 सैट नगर निकाय में कार्यरत तहसीलदार अथवा उसके न होने पर उस क्षेत्र के तहसीलदार को प्रेषित किया जायेगा ताकि नगर निकाय एवं तहसीलदार अपने स्तर पर कार्यवाही प्रारम्भ कर सके।

23. अनुछेद 22 के अनुसार प्राप्त आवेदन पत्र की प्रति एवं नवीनतम जमाबंदी के आधार पर तहसीलदार मुख्यतः यह जांच करेगा कि भूमि का हक आवेदक का है, भूमि किसी प्रतिबंधित श्रेणी में तो नहीं है और किसी न्यायालय का स्थगन आदेश तो नही है, आदि। तहसीलदार नियमों में निर्धारित प्रारूप 5 में अपनी सहमति अथवा आक्षेप की स्पष्ट रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी को निर्धारित 15 दिवस की अवधि में प्रेषित करेगा। तहसीलदार की रिपोर्ट 15 दिवस में नही आने पर यह मान लिया जावेगा कि तहसीलदार को कोई आपत्ति नहीं है।

24. प्राधिकृत अधिकारी से प्राप्त आवेदन पत्र की प्रति एवं उसके संलग्न ले-आउट/साईट प्लान/की-मैप तथा अन्य दस्तावेजों के आधार पर नगर निकाय के अधिकारियों द्वारा 5 दिवस के भीतर आवेदित भूमि का मौका देखा जाकर समीक्षा व कार्यवाही की रिपोर्ट

नियमों में निर्धारित प्ररूप–7 में संबंधित अधिकारियों द्वारा की जायेगी और जो उनके द्वारा हस्ताक्षरित भी होगी; प्रार्थना पत्र के साथ संलग्न ले–आउट प्लान की संवीक्षा राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उपविभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975, स्थानीय प्राधिकारी के संबंधित भवन विनियमनों/उपविधियों तथा टाउनशिप पॉलिसी में विनिर्दिष्ट मानकों/शर्तों तथा राज्य सरकार के निर्देशों के दृष्टिगत की जायेगी और मास्टर प्लान में दर्शित भू–उपयोग देखा जायेगा। तद्नुसार निर्धारित प्ररूप–8 में 15 दिवस के भीतर नगर निकाय की ओर से प्राधिकृत अधिकारी को यह स्पष्ट रिपोर्ट प्रेषित की जायेगी कि आया आवेदित भूमि पर चाहे गये अकृषिक उपयोग की अनुमति दी जा सकती है अथवा नहीं।

25. नगर निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को सहमति/आक्षेप दर्शाते हुये 15 दिवस के भीतर प्ररूप–8 में अपनी रिपोर्ट भेजने के लिये ले–आउट प्लान के अंतिम अनुमोदन की प्रतीक्षा नहीं करनी है बल्कि ले–आउट के अन्तिम अनुमोदन के बिना ही प्ररूप–8 में रिपोर्ट भेजी जायेगी।

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा लोकसूचना का प्रकाशन:–

26. प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र की एक प्रति तहसीलदार तथा एक प्रति नगर निकाय को भेजने के साथ–साथ अपने स्तर से भी समानान्तर कार्यवाही प्रारम्भ करते हुये प्रार्थना पत्र पर नियमों में निर्धारित प्ररूप–10 में लोक सूचना के जरिये आपत्तियां आमंत्रित करेगा। यह लोक सूचना 7 दिवस के लिए प्राधिकृत अधिकारी अपने कार्यालय में नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करेगा साथ ही यह लोक सूचना आवेदक के खर्चे पर राज्यस्तरीय एक समाचार पत्र में भी प्रकाशित की जायेगी। लोक सूचना जारी करने, आपत्तियों के निस्तारण की इस कार्यवाही के लिए प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार अथवा नगर निकाय की रिपोर्ट का इन्तजार नही करेगा। प्राधिकृत अधिकारी प्रत्येक आवेदन पत्र के संबंध में की गयी संवीक्षा की कार्यवाही को नियमों में निर्धारित प्ररूप–9 में वर्णित करेगा।

27. राज्यस्तरीय समाचार पत्र में आवेदक के खर्चे पर लोकसूचना स्वयं आवेदक के माध्यम से भी प्रकाशित करायी जा सकती है।

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन पत्र का निस्तारण:–

28. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा तहसीलदार की रिपोर्ट (प्ररूप–8), नगर निकाय की रिपोर्ट(प्ररूप–8), प्राप्त आपत्तियों एवं उनके निस्तारण, अपने स्तर पर की गयी जांच, अन्य संबंधित सभी तथ्यों के दृष्टिगत कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति के

प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जायेगा। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रार्थना पत्र का निस्तारण प्रार्थना पत्र प्राप्ति के 45 दिवस की समयावधि में किया जाना अनिवार्य होगा।

29. कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि के उपयोग की अनुमति जिन भूमियों के संबंध में निषिद्ध की हुयी है उनका विवरण राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 3 में स्पष्ट रूप से दिया गया है। नियम-3 के प्रावधान परिशिष्ट-1 पर संलग्न है। प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र का निस्तारण करने से पूर्व नियम 3 के प्रावधानों को स्वयं भी अच्छी तरह से अध्ययन कर लेवें।

30. शाहजहापुर, नीमराणा, भिवाड़ी (SNB) में नगरीय कॉम्पलेक्स मास्टर प्लान क्षेत्र मे 42 गांवो, जिन्हें दिल्ली-मुम्बई इण्डिस्ट्रीयल कोरीडोर के द्वारा विकसित किया जा रहा है, में धारा 90-ए के अंतर्गत अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा निषिद्ध की गई है।

31. कृषि भूमि के गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा दिये जाने की स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी प्ररूप-11 में आदेश जारी करेगा। उक्त आदेश की पालना में तहसीलदार द्वारा 7 दिवस के भीतर राजस्व रिकोर्ड में नगर निकाय के नाम भूमि का इन्द्राज कराया जायेगा, जिसकी रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी व नगर निकाय को भी दी जायगी। प्रत्येक माह की 5 तारीख को प्राधिकृत अधिकारी सभी ऐसे ओदशों की एक सूची जिला कलेक्टर को भेजेगें ताकि वे भी अपने स्तर पर संबंधित तहसीलदार से राजस्व रिकोर्ड में इन्द्राज संबंधी पालना किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करा सकें।

32. यदि तहसीलदार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के आदेश की पालना मे नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं की जाती है तब भी भूमि आवंटन/ले-आउट प्लान अनुमोदन आदि की कार्यवाही जो नगर निकाय द्वारा की जानी है वह प्रभावित नहीं होगी, और नियमों के दृष्टिगत सम्पन्न की जायेगी।

33. प्राधिकृत अधिकारी अपने आदेश की प्रति नगर निकाय को भी भेजेगा ताकि नगर निकाय अनुज्ञेय गैर-कृषि उपयोग के अनुसार ले-आउट प्लान के अनुमोदन व भूमि आवंटन की कार्यवाही कर सकें।

34. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश की एक प्रति संबधित खातेदार, जिसके अधिकार समाप्त किये गये है, को भी रजिस्टर्ड डाक द्वारा भेजी जावेगी, व्यक्तिशः अथवा अन्य किसी माध्यम से नहीं दी जायेगी।

35. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन निरस्त किये जाने की स्थिति में कारण अभिलिखित करने अनिवार्य होंगें।

निर्धारित समयावधि में निस्तारण नहीं होने पर अपनायी जाने वाली प्रक्रिया:-

36. यदि 45 दिवस की अवधि में भीतर प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र का निस्तारण नहीं कर पाता है तो उसे नियम 7 (4) के तहत उच्चतर अधिकारी को पत्रावली 3 दिवस के भीतर कारण बताते हुये प्रस्तुत करनी होगी जिस पर उच्चतर अधिकारी 15 दिवस तक का समय बढ़ा सकता है और फिर भी प्राधिकृत अधिकारी निर्णय नहीं कर पाये तो पत्रावली पुनः उच्चतर अधिकारी को प्रस्तुत की जायेगी तब उच्चतर अधिकारी कालावधि विस्तार या मामले के निपटारे के लिये यथोचित आदेश पारित करेगा। यह उच्चतर अधिकारी ऐसे मामलों की सूचना राज्य सरकार को प्रतिमाह भेजेगा। नियम 7(4) के तहत निकायो के लिए उच्चतर अधिकारियों को नियुक्त करने के संबंध में अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 को जारी की जा चुकी है, जिसके अनुसार जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरणों में उनके सचिवो, नगर सुधार न्यास अजमेर/ कोटा/उदयपुर/अलवर/ भीलवाड़ी/भिवाड़ी में उनके सचिवो, नगर सुधार न्यास गंगानगर/बीकानेर/ भरतपुर/ जैसलमेर/आबू में उनके अध्यक्षो, नगर परिषदो एवं नगर पालिका मण्डलों के मामलों में स्थानीय निकाय विभाग के सम्बन्धित क्षेत्रीय उपनिदेशकों को उच्चतर अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है, जिसकी अधिसूचना परिशिष्ट-8 पर संलग्न है।

ले-आउट/एकल पट्टा साइट प्लान अनुमोदन की प्रक्रिया:-

37. प्राधिकृत अधिकारी को रिपोर्ट भेजने के पश्चात् नगर निकाय द्वारा ले-आउट प्लान स्वीकृत करने संबंधी कार्यवाही भी की जावेगी। ले-आउट प्लान स्वीकृत के लिए आवेदक का वही प्रार्थना पत्र माना जायेगा जिसकी प्रति प्राधिकृत अधिकारी के माध्यम से नगर निकाय को उपरोक्तानुसार प्रक्रिया में प्राप्त हुयी है।

38. ले-आउट प्लान अनुमोदन हेतु निम्नानुसार समितियों का गठन किया गया है, समिति की बैठक प्रत्येक सप्ताह में कम से कम एक बार आवश्यक रूप से आयोजित की जायेगी :-

1. जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण के लिए :-
   वर्तमान में गठित प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति
2. नगर विकास न्यासो के लिए :-

सचिव, नगर विकास न्यास	- अध्यक्ष
न्यास में पदस्थापित वरिष्ठ/उप/ सहायक नगर नियोजक	- सदस्य सचिव
संबंधित क्षेत्र का का अधिशाषी/सहायक अभियन्ता	- सदस्य

3 नगरपालिका/परिषदों के लिए:-

सभापति, नगर परिषद/अध्यक्ष, नगरपालिका — अध्यक्ष

जोनल वरिष्ठ/उप नगर नियोजक/जिला नगर नियोजक — सदस्य

संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी/सहायक/

कनिष्ठ अभियन्ता — सदस्य

आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी — सदस्य सचिव

39. नगर निकाय द्वारा ले-आउट प्लान स्वीकृति की कार्यवाही नगर निकाय के लिए लागू विधिक प्रावधानों/नियमों/उप-नियमों/टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अन्त... की जायेगी।

40. नगर निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को मौका जांच के आधार पर जो रिपोर्ट भेजी जायेगी उसके आगे बढ़ते हुये ले-आउट प्लान स्वीकृति हेतु गठित कमेटी के लिए एजेण्डा नोट तैयार करने, कमेटी की बैठक की मिनट्स जारी करने एवं ले-आउट स्वीकृति जारी करने की कार्यवाही भी की जायेगी। इस समस्त कार्यवाही की अधिकतम समयावधि एक माह रहेगी अर्थात जिस दिन प्राधिकृत अधिकारी के माध्यम से आवेदन पत्र की प्रति नगर निकाय को प्राप्त हुयी है उस दिन से 30 दिवस के भीतर ले-आउट प्लान कमेटी द्वारा किये गये निर्णय की मिनट्स जारी हो जानी चाहिए।

41. ले-आउट प्लान का अनुमोदन होते ही नगर निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को राशि जमा कराने का मांग पत्र भेजा जायेगा। सम्पूर्ण देय राशि जमा कराने के बाद आवेदक को अथवा उसके नामित (Nominee), अथवा उत्तराधिकारियों अथवा समनुदेशितियों अथवा अन्तरितियों (Successors, Assignees or Transferees), जैसी भी स्थिति हो, को भूमि आंवटन की कार्यवाही नगर निकाय के द्वारा की जायेगी।

42. यदि निम्नांकित सभी शर्तों की पूर्ति हो जाती है तो नगर निकाय आवेदित भूमि को आंवटित करने के लिए 15 दिवस के भीतर आदेश पारित करेगा और लीज डीड या यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करने से पूर्व निम्नानुसार सुनिश्चित करेगा:-

1. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 7 (1) में अकृषि उपयोग की अनुज्ञा जारी कर दी गयी हो,
2. प्रीमियम राशि तथा लीज रेन्ट (Urban assessment) जमा करा दिया गया हो।
3. ले-आउट प्लान अनुमोदित कर दिया गया हो और ले-आउट प्लान कमेटी द्वारा ले-आउट प्लान का अनुमोदन यदि सशर्त किया गया है तो आवेदक द्वारा उन शर्तों

की पूर्ति कर ली गयी हो और राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा-निर्धारित शुल्क/राशि जमा करा दिये गये हो।

4. बाह्य विकास शुल्क और आंतरिक विकास शुल्क तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार या नगर निकाय द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गये है, जमा कर दिये गये हो।

43. जहां सशर्त ले-आउट प्लान अनुमोदित किया गया है वहां अनुच्छेद [illegible] दिवस की समयावधि उस दिन से प्रारम्भ होगी जिस दिन शर्तो की पूर्णतः पालना हो गयी है और देय सभी शुल्क जमा हो गये है।

44. नियम-3 (2) के प्रावधानों के अनुसार राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना माउन्ट आबू, पुष्कर, नाथद्वारा तथा जैसलमेर के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा प्रदान नही की जायेगी।

45. इसी प्रकार शाहजहापुर, नीमराणा, भिवाड़ी (SNB) में नगरीय कॉम्पलेक्स मास्टर प्लान क्षेत्र मे 42 गांवो, जिन्हें दिल्ली-मुम्बई इण्डिस्ट्रीयल कोरीडोर के द्वारा विकसित किया जा रहा है, को छोड़कर अन्य गांवा में धारा 90-ए के अंतर्गत अनुज्ञा जारी करने से पूर्व राज्य सरकार की अनुमति लिया जाना आवश्यक है।

46. इस परिपत्र के भाग-स के अनुच्छेद-15 में वर्णित जिन प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति पट्टा जारी करने से पूर्व लिया जाना आवश्यक है, उन प्रकरणो में नियम-7 (1) के अंतर्गत अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा जारी किये जाने, ले-आउट प्लान अनुमोदित हो जाने तथा प्रीमियम, लीजरेन्ट, बाह्य विकास शुल्क एवं अन्य देय शुल्कों के सम्बंध में आवेदक को मांगपत्र जारी होने के तुरन्त पश्चात् ही राज्य सरकार की स्वीकृति के लिए प्रकरण प्रेषित कर दिया जावे, ताकि प्रकरणो के निस्तारण में विलम्ब नही हो।

47. आवेदक यदि निर्धारित प्रीमियम राशि एवं लीज रेन्ट तथा अन्य निर्धारित शुल्क मांग-पत्र जारी करने के 90 दिवस के भीतर जमा नही कराता है तो 15 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज वसूल किया जायेगा और मांग पत्र प्राप्ति के छः माह के भीतर उक्त राशि जमा नही कराने पर इन नियमों में दी गयी अनुमति स्वतः निरस्त मान ली जायेगी।

48. प्रीमियम की देय राशि में आवेदन के साथ नियम 4(1) (iii) के तहत आवेदन शुल्क के रुप में जमा करायी गयी राशि (प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि) को समायोजित भी किया जायेगा।

(ब) दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरण

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपनायी जानी वाली प्रक्रियाः—

1. दिनांक 17.06.1999 के पूर्व कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग से संबंधित प्रकरणों के नियमन संबंधी प्रावधान धारा 90—ए की उप धारा (8) के अन्तर्गत किये गये है तथा जिसकी विस्तृत प्रक्रिया राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर—कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोगी की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अध्याय—3 में बतायी गयी है।
2. कृषि भूमि पर संबंधित व्यक्ति के अधिकार और हित समाप्त किये जाने के आदेश प्राधिकृत अधिकारी जारी करेगा। प्राधिकृत अधिकारी उपरोक्त भाग (अ) के अनुच्छेद 7 में वर्णित दिनांक 31.05.2012, दिनांक 03.09.2012, दिनांक 08.02.2013 एवं दिनांक 13.09.2013 की अधिसूचनाओ से नियुक्त किये जा चुके है।
3. दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरणों में कृषि भूमि पर संबंधित व्यक्ति के अधिकार एवं हित समाप्त किये जाने के आदेश जारी करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी स्व—प्ररणा से या नगर निकाय द्वारा संदर्भित किये जाने पर प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुये भूमि के संबंध में आपत्तियां आमंत्रित करेगा, जिसके लिए वह—
   - (क) संबंधित भूमि के खातेदार काश्तकार को नियमों में निर्धारित प्रारूप—12 में 7 दिवस का नोटिस जारी करेगा,
   - (ख) प्रारूप—13 में लोक सूचना 7 दिवस के लिए अपने कार्यालय के नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करेगा,
   - (ग) प्रारूप—13 में ही लोक सूचना राज्यस्तरीय कम से कम एक समाचार पत्र में तत्काल प्रकाशित करायेगा, और
   - (घ) प्रारूप—13 में ही जारी लोक सूचना की एक प्रति नगर निकाय में कार्यरत तहसीलदार और जिन नगर निकायो के अधीन तहसीलदार कार्यरत नहीं है वहां क्षेत्र के तहसीलदार को भी प्रेषित करेगा।
4. अनुच्छेद 3 की कार्यवाही के बाद प्राधिकृत अधिकारी अपने स्तर पर भी जांच करेगा जिसके लिए वह किसी नगर निकाय या सरकारी विभाग से रिपोर्ट/सूचना प्राप्त कर सकता है, किन्हीं हितबद्ध व्यक्तियों या सरकारी/नगर निकाय के अधीन अधिकारियों या अन्य व्यक्तियों के बयान ले सकता है या उनका परीक्षण कर सकता है, मौका निरीक्षण कर सकता है या नगर निकाय को, अनिवार्य होने पर, भूमि का सर्वे करने का निर्देश भी दे सकता है।
5. प्राधिकृत अधिकारी प्राप्त अभ्यावेदनों/आक्षेपों एवं उनके निस्तारण, प्राप्त अभिलेखों के परीक्षण और उसके समक्ष रखे गये सभी सुसंगत तथ्यों/साक्ष्यों पर विचार करते हुये भूमि में से ऐसे

भूमि के अधिकार और हितों को समाप्त करने के लिए और उक्त भूमि के राज्य सरकार में निहित होकर नगर निकाय के व्ययाधीन रखी गयी समझी जाने के आदेश पारित करेगा।

6. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उपरोक्त कार्यवाही संक्षेपतः (Summarily) की जायेगी जो लोक सूचना जारी करने की तिथि से 15 दिवस के भीतर समाप्त कर ली जायेगी।

7. प्राधिकृत अधिकारी के उक्त आदेशों की पालना के लिये तहसीलदार द्वारा 7 दिवस के भीतर राजस्व रिकोर्ड में नगर निकाय के नाम इन्द्राज कराया जायेगा। पालना की रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी को भी तहसीलदार द्वारा दी जायेगी। प्रत्येक माह की 5 तारीख को प्राधिकृत अधिकारी सभी ऐसे आदेशों की सूची जिला कलेक्टर को भेजेगे ताकि वे भी अपने स्तर पर संबंधित तहसीलदार से राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज संबंधी पालना किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करा सके।

8. यदि तहसीलदार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के उक्त आदेश की पालना में नामान्तरकरण की कार्यवाही नही की जाती है तब भी भूमि नियमन/ले–आउट प्लान अनुमोदन आदि की कार्यवाही जो नगर निकाय द्वारा की जानी है वह प्रभावित नही होगी।

9. प्राधिकृत अधिकारी उक्त आदेश की प्रति नगर निकाय को भी भेजेगा ताकि नगर निकाय अनुज्ञेय गैर–कृषि उपयोग के अनुसार ले–आउट प्लान के अनुमोदन व भूमि नियमन की कार्यवाही कर सके।

10. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त आदेश की एक प्रति संबंधित खातेदार, जिसके अधिकार समाप्त किये गये है, को भी रजिस्टर्ड डाक द्वारा भेजी जायेगी, व्यक्तिशः अथवा अन्य किसी माध्यम से नही दी जायेगी।

11. उक्त नियमों के नियम 3 में वर्णित निर्बन्धन दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के भूमि नियमन के मामलो में भी, अपवाद स्वरूप कुछ श्रेणी के प्रकरणों को छोड़कर, लागू रहेंगे।

12. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित आदेशों के उपरान्त भूमि नगर निकाय के द्वारा निष्पादन किये जाने के लिए उपलब्ध (व्ययाधीन) मानी जायेगी। नगर निकाय ऐसी भूमि का नियमितिकरण अनुज्ञेय गैर कृषि प्रयोजन के लिए ही कर सकेगा।

ले–आउट प्लान / एकल पट्टा साइट प्लान अनुमोदन की प्रक्रिया:–

13. उक्त प्रकार से उपलब्ध हुयी भूमि का नियमितिकरण करने से पूर्व नगर निकाय में लागू नियमों / उपविधियों / विनियमों के अधीन ले–आउट प्लान का अनुमोदन किया जावेगा।

14. यदि ले–आउट प्लान किसी व्यक्ति या सोसायटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है तो नगर निकाय अपने स्तर पर व्यवस्था कर संबंधित भूमि का सर्वे करायेगा और ले–आउट प्लान तैयार करेगा।

15. ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु निम्नानुसार समितियों का गठन किया गया है, समिति की बैठक प्रत्येक सप्ताह में कम से कम एक बार आवश्यक रूप से आयोजित की जावेगी व ले–आउट प्लान उपरोक्त अनुच्छेद–14 के अनुरूप प्राप्त होने के पश्चात् अधिकतम 15 दिवस में निस्तारण आवश्यक होगा:–

1. जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण के लिए:–
   वर्तमान में गठित प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति
2. नगर विकास न्यासो के लिए
   सचिव, नगर विकास न्यास –अध्यक्ष
   न्यास में पदस्थापित वरिष्ठ / उप / सहायक नगर नियोजक – सदस्य सचिव
   संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी / सहायक अभियन्ता –सदस्य
3. नगरपालिका / परिषदों के लिए:–
   सभापति, नगर परिषद / अध्यक्ष, नगरपालिका – अध्यक्ष
   जोनल वरिष्ठ / उप नगर नियोजक / जिला नगर नियोजक – सदस्य
   संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी / सहायक / कनिष्ठ अभियन्ता – सदस्य
   आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी –सदस्य सचिव

ले–आउट प्लान हेतु मापदण्ड:–

16. दिनांक 17.06.1999 से पूर्व बसी कॉलोनियों के ले–आउट अनुमोदन बाबत् राज्य सरकार के निर्धारित किये हुये मापदण्ड निम्नानुसार लागू रहेगें :–

(i) 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आई आवासीय योजनाओं / कॉलोनियों में सामान्यतः आवासीय क्षेत्रफल 60 प्रतिशत एवं सुविधा क्षेत्र व सड़क का क्षेत्रफल 40 प्रतिशत होगा। आवासीय क्षेत्रफल में से अधिकतम 10 प्रतिशत (60 प्रतिशत का 10 प्रतिशत) व्यावसायिक प्रयोजनार्थ अनुज्ञेय होगा। योजनाओं मे 10 प्रतिशत से अधिक भूखण्डो का

निर्माण होने की स्थिति मे आवासीय क्षेत्रफल में अधिकतम 70 प्रतिशत तक शिथिलता संबंधित निकाय स्तर पर दी जा सकेगी।

(ii) 70 प्रतिशत व उससे कम भूखण्डों पर निर्माण होने की स्थिति में आवासीय क्षेत्रफल मे शिथिलता दिये जाने हेतु राज्य सरकार की पूर्वानुमति आवश्यक होगी। राज्य सरकार की पूर्वानुमति प्राप्त करने के पश्चात् नगरीय/स्थानीय निकाय के स्तर पर नियमन की कार्यवाही की जायेगी।

(iii) निर्मित आवासीय योजनाओं/कॉलोनियो के मामले में जो भी सड़क की चौड़ाई मौके पर उपलब्ध हो उसे मान्यता प्रदान करते हुए कॉलोनियो का नियमन नगरीय/स्थानीय निकायों के स्तर पर किया जायेगा।

भूमि के नियमन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त करना एवं आवंटन/लीज डीड की कार्यवाही करना :—

17. ले—आउट अनुमोदन के पश्चात् नगर निकाय द्वारा 7 दिवस के भीतर दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर हकदार व्यक्तियों से भूमि नियमन के लिए आवेदन पत्र आमंत्रित किये जायेंगें।

18. नगर निकाय द्वारा भूमि का नियमन भूमि पर कब्जा रखने वाले व्यक्तियों को किसी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा किये गये आवंटन या दिये गये पट्टे के आधार पर या तो उनको या उस व्यक्ति द्वारा जिसके अधिकार और हित समाप्त किये जाने के आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिये जा चुके है या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा विक्रय या मुख्तारनामा या वसीयत या भूमि अन्तरण के लिए किसी अन्य दस्तावेज के आधार पर किया जा सकेगा।

19. भूमि नियमन के लिए प्रार्थना पत्र आवेदक द्वारा निर्धारित प्ररूप (प्रारूप–14) में तीन प्रतियों (एक मूल एवं दो स्वयं आवेदक द्वारा हस्ताक्षरित अनुप्रमाणित प्रतियों) में देना होगा जिसके साथ प्रारूप — 15 व 16 भी सलंग्न होगे। यह प्रार्थना पत्र नगर निकाय में ही प्रस्तुत किया जायगा। प्रारूप— 14 को मुद्रित कराते समय योजना का नाम, भूखण्ड संख्या,नाप, क्षेत्रफल, मौका स्थिति एवं पूर्व में जमा शुल्क इत्यादि के अंकन के लिए आवश्यकतानुसार स्थान रखा जावे।

20. भूमि आवेदक की है और आवेदक के कब्जे में है यह समाधान होने के लिए उस भूमि के स्वत्व संबंधी सबूत, विक्रय विलेख, विक्रय करने के करार, मुख्तारनामा, मूल वसीयत या पट्टा और ऐसे दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां भी आवेदक को सलंग्न करनी होगी।

21. नगर निकाय द्वारा ले आउट अनुमोदन के पश्चात समाचार पत्रों मे जारी लोक सूचना की विज्ञप्ति के 30 दिवस के भीतर आवेदकों द्वारा उपरोक्तानुसार आवेदन पत्र भूमि निगमन हेतु प्रस्तुत करने होगें।

22. भूमि निगमन के किये जाने वाले आवेदन पत्र के साथ आवेदित भूमि के लिए देय प्रीमियम की समस्त राशि जमा कराने के सबूत के रूप में चालान जमा कराने की एक प्रति भी सलंग्न करनी होगी।

23. यदि उक्त 30 दिवस की अवधि के भीतर आवेदन पत्र प्रस्तुत नही किया जाता है और प्रीमियम की राशि तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार द्वारा समय समय पर निर्धारित किये हुये है जमा नही कराता है तो 30 दि... की अवधि के अवसान की तारीख से 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज वसूल किया जायेगा।

24. दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरणों के सम्बन्ध में प्रीमियम की दरों का निर्धारण राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 31.07.2012 के द्वारा किया जा चुका है (परिशिष्ट–6)।

25. नगर निकाय भूमि निगमन संबंधी प्राप्त आवेदन पत्रों का इन्द्राज एक निर्धारित रजिस्टर (प्रारूप–17) में रखेंगें।

26. नगर निकाय द्वारा आवेदन पत्रों एवं उनके संलग्न दस्तावेजों की जाँच की जायेगी और यदि आवश्यक हो तो 15 दिवस के भीतर आवेदक से अतिरिक्त सुसंगत सूचना भी प्राप्त की जा सकेगी। यदि आवेदक अतिरिक्त सुसंगत सूचना प्रस्तुत नही करता है तो एकतरफा निर्णय किया जा सकेगा।

27. यदि निम्नांकित सभी शर्तो की पूर्ति हो जाती है तो नगर निकाय आवेदित भूमि को आवंटित करने के लिए 15 दिवस के भीतर ओदश पारित करेगा और लीज डीड, या यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करेगा:–

(i) प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 13 (5) में भूमि पर काश्तकारी अधिकार समाप्त करने के आदेश जारी कर दिये गये हो,

(ii) प्रीमियम राशि तथा लीज रेन्ट (Urban Assessment) जमा करा दिया गया हो।

(iii) ले–आउट प्लान अनुमोदित कर दिया गया हो और ले–आउट प्लान के अनुमोदित के संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर यथा-निर्धारित शुल्क/राशि जमा करा दी हो।

(iv) बाह्य विकास शुल्क और आतंरिक विकास शुल्क (यदि लागू हो तो तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार या नगर निकाय द्वारा समय–समय पर निर्धारित किये गये है, जमा करा दिये गये हो।

28. यदि आवेदन निरस्त किया जाता है तो उसके कारण अभिलिखित करने होंगे।

29. इस परिपत्र के भाग–स के अनुच्छेद–15 में वर्णित जिन प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति पट्टा जारी करने से पूर्व लिया जाना आवश्यक है, उन प्रकरणों में नियम 13 (5) के अंतर्गत काश्तकारी समाप्त करने के आदेश जारी किये जाने, ले–आउट प्लान अनुमोदित हो जाने तथा प्रीमियम, लीजरेन्ट, बाह्य विकास शुल्क एवं अन्य देय शुल्कों के सम्बंध में आवेदक को मांगपत्र जारी होने के तुरन्त पश्चात् ही राज्य सरकार की स्वीकृति के लिए प्रकरण प्रेषित कर दिया जावे, ताकि प्रकरणों के निस्तारण में विलम्ब नही हो।

(स) सामान्य बिन्दु

1. जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर विकास प्राधिकरण तथा 15 शहरों में जहाँ नगर सुधार न्यास कार्यरत है उनके नगरीय क्षेत्रों (विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास से नगर निगम/परिषद/पालिका को हस्तान्तरित आवासीय कॉलोनियों को छोड़कर) में धारा 90 ए के तहत नगर निकाय के व्ययाधीन समझी गयी भूमि के नियमन/आवंटन संबंधी समस्त कार्यवाही संबंधित कार्यवाही संबंधित प्राधिकरण/न्यास द्वारा ही की जायेगी। विकास प्राधिकरणों/नगर विकास न्यासों वाले शहरों में स्थित ऐसी आवासीय कॉलोनियाँ, जो कि प्राधिकरण/न्यास से सम्बन्धित नगर पालिका/ नगर परिषद/नगर निगम को हस्तान्तरित हो चुकी है, में भूमि आवंटन/नियमन की कार्यवाही नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम के द्वारा सम्पादित की जायेगी। अन्य सभी शहरों में धारा 90ए के तहत नगर निकाय के व्ययाधीन समझी गयी भूमि की आवंटन/नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही संबंधित नगर परिषद/नगर पालिका द्वारा की जायेगी। इस परिपत्र में वर्णित नगर निकाय का तात्पर्य भी इसी अनुरूप समझा जावें।

2. सभी नगर निकायों के लिए प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करने की अधिसूचना दिनांक 31.05.2012, दिनांक 03.09.2012, 08.02.2013 एवं 13.09.2013 को जारी की जा चुकी है जो कि पूर्व में वर्णित की जा चुकी है।

3. आवेदन पत्रों (प्रारूप–1,2,3, व 4 अथवा प्रारूप–14,15 व 16) के प्रारूप समुचित मात्रा में नगर निकायों में उपलब्ध रहनी चाहिए। इन प्ररूपों के मुद्रण के समय ध्यान रखा जावे कि उनके कॉलम्स और पैराओं में चाही गयी सूचनाओं तथा अतिरिक्त सूचनाओं को वर्णित करने हेतु समुचित स्थान उपलब्ध रहे।

4. कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन हेतु उपयोग के लिए अनुमति एवं ऐसी अनुमति पर नगर निकाय के निस्तारण पर (व्ययाधीन) मानी गयी भूमि के आवंटन तक की प्रक्रिया के विभिन्न

चरणों के लिए समय सीमायें निर्धारित की गयी है। भूमि नियमन के प्रकरणों में भी विभिन्न चरणों के लिए समय सीमाओं का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त ले-आउट प्लान अनुमोदन से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण के विभिन्न चरणों के लिए भी समय सीमा इस परिपत्र में निर्धारित कर दी गयी है जिसकी पालना किया जाना आवश्यक हैं। यह इसलिए भी महतवपूर्ण है कि निर्धारित समय सीमा के भीतर अपेक्षित कार्यवाही को राजस्थान लोक सेवाओं को प्रदाय करने की गारन्टी अधिनियम, 2011 के प्रावधानों के अन्तर्गत भी शामिल किया गया है।

पूर्ववर्ती धारा 90-बी के तहत लम्बित प्रकरण:-

5. धारा 90-ए के नये प्रावधानों एवं इसके अधीन बने उक्त नियमों के प्रभाव में आने के बाद पूर्ववर्ती धारा 90-बी के तहत लम्बित प्रकरणों के संबंध में समय-समय पर विभाग द्वारा स्पष्टीकरण जारी किये गये है, जो निम्न प्रकार है :-

(i) पूर्ववर्ती धारा 90-बी(3) के तहत लम्बित प्रकरणों के सम्बन्ध में नवीन नियमों के तहत निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र एवं शुल्क प्राप्त किये जावे। पूर्व में लम्बित पत्रावली में सलंग्न दस्तावेज यथावत उपयोग में लिये जा सकते है लेकिन जो दस्तावेज नवीन नियमों में वांछित है और पूर्व लम्बित पत्रावली में नही है वे भी प्राप्त किया जावे। (क्रमांक प.3(90)नविवि/3/2012 दिनांक 21.06.2012)

(ii) ऐसे प्रकरण जिनमें धारा 90-बी की कार्यवाही हेतु नोटिस जारी हो चुके थे, लेकिन अन्तिम आदेश जारी नही हुए है, ऐसे प्रकरणों को अब धारा 90-ए के नये प्रावधानों के तहत अंगीकार (Adopt) करते हुये नोटिस जारी होने के आगे की शेष कार्यवाही सम्पादित की जावे। (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(iii) ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90-बी की कार्यवाही के बाद अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके है, लेकिन मास्टर प्लान में भू-उपयोग भिन्न होने के कारण पट्टा जारी होने की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पाई है, ऐसे प्रकरणों में अब केवल भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार होनी है, लेकिन धारा 90-ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है। (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(iv) ऐसे प्रकरण जिसमें तत्समय लागू मास्टर प्लान अथवा स्वीकृत भू-उपयोग के अनुसार 90-बी के आदेश प्रसारित किये जा चुके थे, लेकिन पट्टा जारी नहीं हुआ है उनमें तत्समय के भू-उपयोग अनुसार पट्टा जारी किया जा सकेगा। (क्रमांक प. 3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(v) ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी के अन्तर्गत अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके थे। लेकिन पट्टे जारी नहीं हुए है, उन प्रकरणों में धारा 90–ए की कार्यवाही की अब आवश्यकता नहीं है। ऐसे प्रकरणों में धारा 90–बी के प्रकरणों के लिये निर्धारित पूर्व नियमन/रूपान्तरण शुल्क की दरें ही प्रभावी रहेगी। धारा 90–ए के अन्तर्गत बने नियमों के 9(1) तथा नियम 16(4) के तहत अधिसूचित प्रीमियम दरें केवल धारा 90–ए के तहत निर्णीत मामलो पर ही लागू मानी जायेगी (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012 एवं क्रमांक प.3(60)नविवि/03/ 2012 दिनांक 21.09.2012)।

(vi) पूर्ववर्ती धारा 90–बी की उप–धारा (7) के तहत संभागीय आयुक्त अपील अधिकारी के रूप में नियुक्त थे। उक्त धारा 90–बी विलोपित हो चुकी है लेकिन पूर्ववर्ती धारा 90–बी की उप धारा (7) के तहत जो अपीले संभागीय आयुक्त न्यायालय के समक्ष विचाराधीन हैं उनको संभागीय आयुक्त न्यायालय द्वारा सुना और निस्तारित किया जायेगा (क्रमांक प 3(67)नविवि/03/2012 दिनांक 06.08.2012)।

(vii) पूर्ववर्ती धारा 90–बी के अन्तर्गत नियमन के लिये नियमन दर अथवा रूपान्तरण शुल्क के रूप में जो राशि वसूल की जाती थी अब उसके स्थान पर धारा 90–ए के प्रकरणों में दिनांक 31.07.2012/21.09.2012 को जारी अधिसूचनाओं (क्रमशः परिशिष्ट–6 एवं परिशिष्ट–7) के द्वारा निर्धारित प्रीमियम दरें वसूल की जायेगी। (क्रमांक प. 3(60)नविवि/03/2012 दिनांक 24.08.2012)।

8. धारा 90–बी की उप–धारा (1) के साथ पठित उप–धारा (2), (4), (5) एवं (7) के प्रावधानों के अनुसार केवल दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के मामलो में ही अपील का विशेष प्रावधान था लेकिन अब धारा 90–ए के नये प्रावधानों के अन्तर्गत दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के और इसके बाद के प्रकरणों में पारित किसी भी आदेश के विरूद्ध व्यथित व्यक्ति के द्वारा अपील जिले के कलेक्टर को प्रस्तुत की जा सकेगी। जिला कलेक्टरो को अपील अधिकारी के रूप में नियुक्त किये जाने की अधिसूचना दिनांक 31.08.2012 को जारी की जा चुकी है। अब इसके बाद राज्य सरकार ने समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 07.10.2014 के द्वारा उक्त आदेश में संशोधन किया है जिसके अनुसार ऐसे नगर सुधार न्यास/प्राधिकरण में जहाँ जिला कलेक्टर को अध्यक्ष नियुक्त किया गया है वहाँ न्यास/प्राधिकरण में धारा 90–क के अन्तर्गत किसी अधिकारी अथवा प्राधिकारी के द्वारा पारित आदेश से व्यथित व्यक्ति द्वारा उप–धारा(9) के अन्तर्गत प्रस्तुत अपील के निस्तारण हेतु जिला कलेक्टर के स्थान पर संभागीय आयुक्त को अधिकृत किया गया है।

7. लीज रेन्ट/अरबन असेसमेन्ट के निर्धारण एवं जमा कराने के संबंध में नियम-20 में प्रावधान किये गये है।

8. पूर्व में इस विभाग के आदेश क्रमांक प.5(8)नविवि/3/99 दिनांक 29.12.2004 एवं दिनांक 27.01.2009 के द्वारा दी गयी व्यवस्था के अनुसार आवेदक द्वारा प्रीमियम शुल्क की राशि दो भागों में निम्नानुसार जमा करायी जावे :-

(i) नगर निकाय विभाग के अंश की राशि (60 प्रतिशत) नगर निकाय द्वारा निर्धारित चालान/नकद प्राप्ति रसीद (जैसी भी व्यवस्था हो) के द्वारा जमा की जायेगी।

(ii) राज्य सरकार के हिस्से की राशि (40 प्रतिशत) सीधे चालान के जरिये राज्य कोष में लेखा शीर्ष *"0029-भू-राजस्व [illegible] अन्य प्राप्तियां (07) कृषि भूमि को आबादी भूमि में बदलने की फीस (01) नगरीय विकास विभाग के माध्यम से"* में जमा कराई जायेगी।

9. राज्य कोष में राशि जमा कराने के लिये संबंधित नगर निकाय द्वारा उपरोक्त लेखा शीर्ष अंकित कर चालान फार्म अपने स्तर पर मुद्रित कराया जायेगा, जिससे राशि के वर्गीकरण में त्रुटि की कोई संभावना नहीं रहे एवं चालान को बिना कोष कार्यालय से पारित करवाये सीधे राशि अधिकृत बैंक शाखा में जमा कराई जा सके।

10. नियम 22 के प्रावधानो के अनुसार विभाग द्वारा पट्टा विलेख का प्रारूप आदेश क्रमांक प. 3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 03.09.2012 (समसंख्यक आदेश दिनांक 01.10.2012 से यथा संशोधित) के द्वारा विनिर्दिष्ट किया गया है (परिशिष्ट-9 पर प्रारूप संलग्न है)।

11. सबधित व्यक्ति (आंवटी/क्रेता) को पट्टा-विलेख प्रदाय करने से पूर्व इसे मुद्रांकित एवं पंजीकृत होना आवश्यक है जिसका व्यय आंवटी/क्रेता द्वारा वहन किया जायेगा। नियम 32 में वर्णित आंवटन/नियमितिकरण के साक्ष्य के रूप में दिये जाने वाले दस्तावेज का आशय पट्टा विलेख को माना जावे।

12. पूर्ववर्ती धारा 90-बी में कृषि भूमि के गैर कृषिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होने के बाद उसके प्रतिवर्तन के लिये कोई प्रावधान नही था जबकि धारा 90-ए के अन्तर्गत बने नियमों के नियम 24 में पट्टा विलेख के निष्पादन के पूर्व किसी भी समय भूमि को मूल उपयोग के लिये प्रतिवर्तित करने के लिये प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष आवेदन किया जा सकता है लेकिन भूमि संपरिवर्तन हेतु जमा करायी गयी किसी रकम का रिफंड नही किया जायेगा। (क्रमांक प.3(67)नविवि/3/2012 दिनांक 25.02.2013)

13. नियम 26 के अनुसार निश्चित अवधि तक सन्निर्माण नही करने पर शास्ति के प्रावधान किये गये है। पूर्ववर्ती धारा 90-बी के लिये सन्निर्माण नही करने पर शास्ति के पृथक से कोई प्रावधान नही थे लेकिन राज्य सरकार द्वारा राजस्थान सुधार न्यास (शहरी भूमि निस्तारण)

नियम, 1974 के तत्समय के नियम 15–क के दृष्टिगत आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 दिनांक 13.09.2011 से व्यवस्था की थी जिसके अनुसार धारा 90–बी के अन्तर्गत पट्टा विलेख जारी करने के बाद निश्चित समयावधि के भीतर भवन निर्माण नही करने की स्थिति में भूखण्ड का आवंटन स्वतः निरस्त माने जाने और शास्ति वसूल कर नियमन किये जाने की व्यवस्था की गई थी। अतः धारा 90–ए के मामलों में उक्त नियम 26 के प्रावधानों के अनुसार और धारा 90–बी के मामलों में उक्त आदेश दिनांक 13.09.2011 में की गयी व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही की जावें। (क्रमांक प. 3(212)नविवि/03/2011 दिनांक 01.02.2013)

14. धारा 90–ए की अनुज्ञा जारी होने के उपरान्त खातेदार/आवेदक को अथवा उसके नामित (Nominee), अथवा उत्तराधिकारियों अथवा समनुदेशितियों अथवा अन्तरितियों (Successors, assignees or transferees), जैसी भी स्थिति हो, को नगर निकाय के द्वारा पट्टा जारी किया जा सकता है। (क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 13.10.2014 एवं एफ.3(178)नविवि/3/2012 दिनांक 09.04.2013)

15. नियम 11(2) एवं नियम 19 (2) में यह प्रावधान है कि नगर निकाय राज्य सरकार के निर्देशों के अध्यधीन रहते हुए पट्टा विलेख जारी करेगा। राज्य सरकार कतिपय प्रकार के मामलों में निर्देश जारी कर सकेगी जहाँ पट्टा विलेख राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निष्पादित किया जायेगा। उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत विभाग द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 21.06.2012 एवं दिनांक 21.09.2012 के अनुसार नगर निकायों के द्वारा निम्नांकित तालिका में दर्शायी गयी सीमा से अधिक क्षेत्रफल के लिये पट्टा विलेख राज्य सरकार की स्वीकृति के पश्चात् जारी किये जायेगें:–

नगर निकाय	आवासीय	गैर आवासीय	औद्योगिक
जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण	10,000 व.मी	4,000 व.मी	10,000 व.मी
अन्य समस्त नगर निकाय	5,000 व.मी	2500 व.मी	10,000 व.मी

16. राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के तहत प्रकाशित/अधिसूचित क्षेत्रों में एवं पैराफेरी बेल्ट में स्थित कृषि भूमि के अकृषिक प्रयोजनार्थ के उपयोग की अनुमति देने हेतु नगरीय विकास विभाग के पूर्व परिपत्र क्रमांक प.3 (119)नविवि/3/09 दिनांक 24.11.2010 एवं 18.02.2011 के क्रम में तथा राजस्व विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ. 6(6)राज–6/92 पार्ट/4 जयपुर दिनांक 01.04.2011 के अतिक्रमण में राजस्व विभाग एवं नगरीय विकास विभाग के द्वारा संयुक्त रूप से परिपत्र क्रमांक प.3(119)नविवि/3/2009

पाट दिनांक 12.06.2012 जारी किया गया है जिसके अनुसार निम्नांकित व्यवस्था की गयी है :--

(i) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के तहत प्रकाशित किसी भी नगरीय निकाय के ड्राफ्ट मास्टर प्लान में सम्मिलित नवीन गांव/ग्रामीण क्षेत्र एवं पैरीफेरी बैल्ट में स्थित कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति देने हेतु धारा 90-ए के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी और इस बाबत् देय सम्पूर्ण राशि में से राज्य की संचित निधि व सम्बन्धित नगरीय निकाय के कोष में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर निर्धारित अनुपात में राशि जमा करवायी जावे।

(ii) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 3(1) में अधिसूचित क्षेत्र में भी धारा 90-ए के तहत कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति देने हेतु की गयी कार्यवाही के पेटे प्राप्त राशि में से राज्य की संचित निधि व सम्बन्धित नगरीय निकाय के कोष में राज्य सरकार द्वारा निर्धारित अनुपात में राशि जमा करवायी जावे।

(iii) धारा 90-ए (8) के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार जिन शहरों में मास्टर प्लान या प्रारूप मास्टर प्लान नहीं बने है वहाँ राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित पैराफेरी क्षेत्र शहरी क्षेत्र (अरबन ऐरिया) की श्रेणी में आयेगा। अतः इस पैराफेरी क्षेत्र में भी कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु अनुमति धारा 90-ए के तहत प्रदान की जायेगी। अनुमति प्रदान करने के समय टाउनशिप पॉलिसी 01.01.2000 अथवा नयी टाउनशिप नीति 2010, जो भी लागू हो, के अन्तर्गत निर्धारित व समय-समय पर संशोधित बाह्य विकास की राशि सम्बन्धित नगरीय/स्थानीय निकाय में जमा करायी जावेगी।

17. प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत जारी दी गयी छूटें/शिथिलताएं अब प्रभावशील नहीं है। अभियान के अन्तर्गत प्राप्त एवं निस्तारण से शेष रहे लम्बित आवेदनों के निस्तारण के सम्बन्ध में फिलहाल सामान्य प्रचलित नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही की जावे। जिन पत्रावलियों में अभियान अवधि में राशि जमा हो चुकी है/सम्पूर्ण कार्यवाही हो चुकी है केवल पट्टे पर हस्ताक्षर होने शेष है उन प्रकरणों में पट्टे जारी किये जा सकते है। (क्रमांक प. 3(54)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 9.07.2014)

18. ऐसे क्षेत्रों के प्रकरण जो प्राधिकरण/न्यास के गठन की अधिसूचना से पूर्व ग्रामीण क्षेत्र थे तथा सम्बन्धित प्राधिकृत अधिकारी (जिला कलेक्टर) के समक्ष भूमि रूपान्तरण हेतु प्रस्तुत किये जा चुके थे परन्तु अंतिम आदेश जारी नही हुये ओर उक्त अधिसूचना जारी होने के कारण जिला कलेक्टर द्वारा अग्रिम कार्यवाही के लिए लम्बित प्रकरणों को सम्बन्धित न्यास/प्राधिकरण को प्रेषित कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में यह प्रश्न उठाया गया है कि

ऐसे प्रकरणों की शेष कार्यवाही जिला कलेक्टर के स्तर पर पूर्ण की जाये अथवा प्राधिकरण/न्यास के स्तर पर ? इस बिन्दु पर विभाग के परिपत्र क्रमांक प.3(1357)नविवि/3/2013 दिनांक 07.10.2014 के द्वारा निम्नांकित निर्देश जारी किये गये है:-

(i) जिन मामलों में जिला कलेक्टर द्वारा भू-रुपान्तरण का निर्णय लेने के उपरान्त राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी गई है और नगरीय निकाय द्वारा मास्टर प्लान प्रभावी नहीं किया गया है, उन सभी मामालें में समस्त अग्रिम कार्यवाही जिला कलेक्टर द्वारा की जायेगी।

(ii) जिन मामलों में जिला कलेक्टर अथवा उप खण्ड अधिकारी/तहसीलदार द्वारा भू-रुपान्तरण आदेश जारी होने के उपरान्त आदेशों की अनुपालना में आंशिक अथवा पूर्ण राशि जमा हो चुकी है उनमें भी अग्रिम कार्यवाही सम्बन्धित भू-रुपान्तरण अधिकारी/प्राधिकृत अधिकारी द्वारा की जायेगी।

(iii) जिन मामलों में जिला कलेक्टर के यहाँ आवेदन प्रस्तुत किया गया है और भू-रूपान्तरण की राजकीय स्वीकृति प्राप्त नही हुई है एवं न ही कोई राशि जमा हुई है और सम्बन्धित क्षेत्र प्रक्रिया के दौरान नगरीय निकाय में अधिसूचित कर दिया गया है, तो समस्त अग्रिम कार्यवाही सम्बन्धित नगरीय निकाय द्वारा की जायेगी।

19. उक्त नियमों के अध्याय-4 में नामान्तरण, भूमि का अन्तरण, आदि के प्रावधान भी रखे गये है।

20. कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति, आवंटन अथवा नियमन से संबंधित समस्त कार्यवाही चरणबद्ध रूप से प्रत्येक नगर निकाय को नियमों में निर्धारित प्रारूप में रजिस्ट्रर में दर्ज करनी आवश्यक है। आवंटन (17.06.1999 के बाद के प्रकरण) के मामलों मे प्ररूप 18 तथा नियमन (17.06.1999 से पूर्व के प्रकरण) के मामलों में प्ररूप 19 संधारित करना आवश्यक है। इन रजिस्टरों को नगर निकाय द्वारा अध्यतन रखा जायेगा और नियम 31 के अन्तर्गत इसकी पाक्षिक सूचना On-line राज्य सरकार को नियमित रूप से प्रेषित करने का प्रावधान है जिसकी पालना नगर निकायों के द्वारा अभी तक नही की जा रही है। पालना अब सुनिश्चित की जावे।

21. अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

(167)

7/11/16

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

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

1. सचिव (प्रथम), माननीय मुख्यमंत्री महोदया, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास, आवासन मण्डल विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. संभागीय आयुक्त (समस्त) राजस्थान।
6. जिला कलेक्टर (समस्त) राजस्थान।
7. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
8. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को उक्त अधिसूचना विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण।
12. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
13. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त)।
14. रक्षित पत्रावली।

7/11/16

संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय