राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.3(77)नविवि/3/2010पार्ट–IV   जयपुर, दिनांक– 5 NOV 2015

परिपत्र

विषय :– **राजस्थान के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि को गैर कृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुज्ञा एवं भूमि के आवंटन नियम, 2012 व टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधानों की अनुपालना सुनिश्चित किये जाने के संबंध में।**

राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि राज्य के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि पर गैर कृषि उपयोग बिना सक्षम स्तर से अनुमोदन के किया जा रहा है। भू–माफियाओं द्वारा सतत चलाये जा रहे अवैध एवं अनियमित गतिविधियों के चलते कृषि भूमि पर काटे गये आवासीय भूखण्डों को विक्रय किये जाने से धोखेबाजी/जालसाजी के अनावश्यक विवाद होते है व राज्य सरकार को स्टाम्प एवं निकाय/न्यास को शुल्कों की सीधे तौर पर राजस्व हानि होती है तथा अनियोजित विकास होता है। इस सन्दर्भ में सभी प्राधिकरणों/न्यासों व स्थानीय निकायों को निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है :–

1. राज्य के लगभग सभी शहरों में मास्टर प्लान/प्रारूप मास्टर प्लान तैयार किये जाकर लागू किये जा चुके है। मास्टर प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के अनुरूप ही धारा 90ए की कार्यवाही की जावें। केवल अति–आवश्यक होने पर ही भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही नियमानुसार की जावें।
2. मास्टर प्लान क्षेत्र में अवैध रूप से अर्थात 90ए की कार्यवाही तथा ले–आउट प्लान अनुमोदन के बिना यदि प्लॉट बनाकर बेचे जाते है या उनका विज्ञापन किया जाता है तो ऐसी गतिविधियों को तत्काल रोका जावे। जनता को जागरूक बनाने के लिए ऐसी अनाधिकृत योजनाओं के बारे में समाचार–पत्रों व अन्य संचार माध्यमों से सूचनाऐं दी जावें तथा जनता को आगाह करवाया जावे।
3. जिन योजनाओं की 90ए की कार्यवाही हो चुकी है व ले–आउट प्लान अनुमोदन किये जा चुके है, उनकी सूचना भी समाचार माध्यमों/नोटिस बोर्ड व संबंधित प्राधिकरण/न्यास/स्थानीय निकाय की वेबसाईट आदि के माध्यम से आमजन तक पहुंचायी जावे, ताकि आमजन को अनुमोदित योजनाओं की पूर्ण जानकारी हो सके।
4. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के बिन्दु सं. 5 में आन्तरिक विकास कार्य यथा सड़क निर्माण, स्ट्रीट लाईट, जलापूर्ति, सीवरेज व ड्रेनेज, वृक्षारोपण के कार्यो हेतु मानदण्ड निर्धारित किये गये है, जिन कार्यो के मानदण्ड पॉलिसी में निर्धारित नहीं है उनका निर्धारण ले–आउट प्लान अनुमोदन के समय संबंधित निकाय द्वारा किया जा सकता है। इन निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप ही विकासकर्ता द्वारा कार्य किया जाना अपेक्षित है।

   आन्तरिक विकास कार्य निर्धारित समयावधि में सुनिश्चित किये जाने हेतु विक्रय योग्य भूखण्डों में से 12.5 प्रतिशत भूखण्ड संबंधित निकाय द्वारा रहन रखे जाने का प्रावधान है। इस प्रावधान के तहत 12.5 प्रतिशत भूखंण्डों को रहन रखने की दृष्टि से Mortgage Deed सम्पादित किया जाना आवश्यक है। नियमानुसार आन्तरिक विकास कार्य पूर्ण होने पर इन्हें रहन मुक्त किये जाने का प्रावधान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं. 11.00 (iv) में किया गया है। उपरोक्त कार्य

किये जाने हेतु 2 हैक्टयर तक की योजनाओं के लिए 18 माह व 2 से 10 हैक्टयर तक की योजनाओं के लिए 36 माह की समयावधि निर्धारित है।

इस संबंध में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक) के बिन्दु संख्या 7.03 के नीचे द्वितीय नोट निम्न प्रकार प्रावधानित है :–

(i) Development works should be started within a period of six months from the date of release of layout plan by the ULB.

(ii) The time period may be extended up to two years with 10% penalty of total prevailing conversion charges by the ULB with prior approval of the State Govt.

(iii) Benefit of concessional stamp duty not to be available in the extended time period. In that case stamp duty shall be charged on the reserve price of that area of ULB.

(iv) Developer to maintain Township/Mini Township Schemes for at least 3 years after completion of development in all respects. Maintenance charges may be recovered by the developer from the allottees.

(v) If the developer does not start the development work within a period of one year from the date of release of the layout plan, then the ULB shall be authorized to cancel the approval of the scheme.

(vi) If any developer starts the development of any scheme/township without getting approval from the ULB, the ULB shall take action against the developer in accordance with the directions issued by Government and provisions of applicable laws.

प्राधिकरण/न्यास व स्थानीय निकायों द्वारा उक्त प्रावधान की सख्ती से अनुपालना सुनिश्चित की जावे। इस कार्य हेतु संबंधित नगरीय निकाय के स्तर पर अभियांत्रिकी शाखा के वरिष्ठतम अधिकारी की अध्यक्षता में एक समिति गठित की जावें, जिसमें निकाय में स्थापित राजस्व अधिकारी तथा नगरीय नियोजक भी सदस्य हो। उक्त समिति द्वारा टाउनशिप पॉलिसी में निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप आन्तरिक विकास कार्यों की स्थिति की जांच कर रिपोर्ट निकाय के सचिव/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी को प्रस्तुत की जावेगी, किये गये विकास कार्यो के संतोषजनक होने की स्थिति में रहन रखे गये भूखण्डों को मुक्त किये जाने की अनुशंषा प्रस्तुत की जायेगी। उक्त समिति की रिपोर्ट के पश्चात् ही रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्ड मुक्त किये जा सकेंगे।

5. प्राधिकरणों/न्यासों व स्थानीय निकायों की विभिन्न योजनाओं तथा सड़क निर्माण के लिए अवाप्त/अधिग्रहित की गयी भूमि जिनका अभी तक न्यास द्वारा मुआवजा राशि का भुगतान अथवा भूमि के बदले 25 प्रतिशत विकसित भूमि का आवंटन नहीं किया गया है, के संबंध में विभागीय आदेश पूर्व में जारी किये जा चुके है। अतः पुनः निर्देशित किया जाता है कि विभागीय आदेश क्र. प.7(11)नविवि/2014 दिनांक 22.12.2014 एवं प.6(29)नविवि/3/2004पार्ट दिनांक 03.02.2015 की अनुपालना सुनिश्चित की जावें।

3/11/15

(सी. एस. मूथा)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. रक्षित पत्रावली।

3/11/15

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम