

मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना बहुधा पूछे जाने वाले प्रश्न (FAQs)

.....

I – सामान्य

प्रश्न 1- मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना का आशय क्या है ? यह योजना क्यों और कब से लागू की जा रही है ?

उत्तर – शहरी क्षेत्रों में आमजन की आवासीय समस्याओं के निस्तारण में आने वाले व्यवधानों और अवरोधों को दूर करते हुये प्रक्रिया का सरलीकरण कर त्वरित समाधान हेतु “मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना” प्रारम्भ की जा रही है। योजना के दो चरण होंगे प्रथम चरण में दिनांक 01.04.2017 से 30.04.2017 तक आवश्यक प्रारम्भिक तैयारियाँ एवं अधिकारियों/कर्मचारियों के प्रशिक्षण की कार्यवाही पूर्ण की जायेगी। योजना का द्वितीय तथा मुख्य चरण दिनांक 01.05.2017 से प्रारम्भ होगा जिसमें सभी नगरीय निकायों के द्वारा कार्यों का समयबद्ध और नियमित रूप से निस्तारण किया जायेगा।

प्रश्न 2- मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना में क्या-क्या कार्य होंगे ?

उत्तर- योजना में सम्पादित किये जाने वाले मुख्य-मुख्य कार्यों की सूची निम्न प्रकार है :-

- (i) कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों का नियमन,
- (ii) सिवायचक भूमि पर कॉलोनियों/आवासों का नियमन,
- (iii) स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना,
- (iv) कच्ची बस्ती नियमन,
- (v) खांचा भूमि का आवंटन,
- (vi) निकायों के द्वारा नीलाम/आवंटित भूखण्डों के बढ़े हुये क्षेत्रफल का नियमन,
- (vii) भवन मानचित्र अनुमोदन,
- (viii) भूखण्डों का पुनर्गठन/उप विभाजन तथा भवन निर्माण अनुमति,
- (ix) बकाया लीज एवं नगरीय विकास कर की ब्याज राशि में छूट देकर वसूली,
- (x) सिवाय चक भूमि का नगरीय निकायों को हस्तान्तरण,
- (xi) सीलिंग अधिनियम, अल्सर अधिनियम, भू-स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम एवं कस्टोडियन भूमियों से प्रभावित योजनाओं में नियमन,
- (xii) आवासन मण्डल, PWD, जल संसाधन विभाग एवं नगरीय निकायों द्वारा अवाप्त भूमि में आवासीय निर्माणों का नियमन,
- (xiii) प्राधिकरणों/न्यासों के क्षेत्र में आने वाली ग्राम पंचायतों को आबादी हेतु भूमि आवंटन,
- (xiv) EWS/LIG तथा 60 वर्गमीटर से छोटे भूखण्डों/आवासों का नियमन,
- (xv) गाडिया लुहारों, राज्य विमुक्त, घूमन्तु/अर्द्धघूमन्तु जातियों को 50 वर्गगज भूमि का निःशुल्क आवंटन,
- (xvi) भूमि अवाप्ति के प्रकरणों में विकसित भूमि का विकल्प प्रस्तुत करने की अवधि बढ़ाने और ऐसे प्रकरणों का निस्तारण,
- (xvii) एक मुश्त लीज जमा कराने पर लीज मुक्ति प्रमाण पत्र जारी करना,
- (xviii) भूखण्डों के नाम हस्तान्तरण,
- (xix) जन्म-मृत्यु प्रमाण पत्र जारी किया जाना एवं जन्म-मृत्यु पंजीयन,
- (xx) मुख्यमंत्री जल स्वावलम्बन योजना, स्वच्छता अभियान हेतु जनजागरूकता एवं विकास कार्य,

- (xxi) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत आर्थिक रूप से कमजोर वर्ग तथा निम्न आय वर्ग के व्यक्तियों को सस्ते मकान उपलब्ध करवाने हेतु आय प्रमाण-पत्र जारी करना एवं योजनाये तैयार करना और
- (xxii) पार्को एवं अन्य सुविधा क्षेत्रों का सीमांकन करना।

प्रश्न-3. मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना में क्या विशेष रियायतें भी दी जा रही हैं ?

उत्तर- इस योजना में अधिकांश बिन्दुओं पर विद्यमान मापदण्डों को आधार मानकर समयबद्ध कार्य सम्पादित किये जायेंगे। नियमन पश्चात् जारी पट्टों के मुद्रांक शुल्क में छूट, लीज मनी के ब्याज में छूट, EWS/LIG आवासों की बकाया राशि के ब्याज एवं शास्ति पर छूट, धारा 90-ए की अनुज्ञा जारी होने के पश्चात् प्रीमियम राशि जमा कराने की समयावधि में छूट आदि पर वर्तमान मापदण्डों में शिथिलन भी किया जा रहा है।

प्रश्न 4- शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत नगरीय निकायों के द्वारा किये जाने वाले कार्यों एवं कार्य सम्पादन प्रक्रिया के संबंध में जन सामान्य को जानकारी देने के लिये क्या व्यवस्था है ?

उत्तर - प्रत्येक नगरीय निकाय में इस योजना के लिये एक नोडल अधिकारी की नियुक्ति की जायेगी। नोडल अधिकारी इस योजना का पर्याप्त प्रचार-प्रसार जन सामान्य में करायेगें। जनप्रतिनिधियों से भी बैठक कर उनको योजना की जानकारी देंगे और इसके सफल क्रियान्वन हेतु उनका सहयोग भी प्राप्त करेगे।

प्रश्न 5- शहरी जन कल्याण योजना की प्रगति पर राज्य सरकार द्वारा मॉनिटरिंग की क्या व्यवस्था है ?

उत्तर - इस योजना की साप्ताहिक एवं पाक्षिक रिपोर्ट प्रत्येक नगरीय निकाय के नोडल अधिकारी द्वारा स्थानीय निकाय निदेशालय में स्थापित राज्य स्तरीय नियंत्रण कक्ष को प्रेषित की जायेगी। ये सूचानाएँ निदेशक स्थानीय निकाय द्वारा निर्धारित प्रपत्रों में प्रेषित की जायेगी और नियंत्रण कक्ष प्रभारी द्वारा मासिक समीक्षा हेतु संकलित सूचना नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत्त शासन विभाग में प्रस्तुत की जायेगी।

प्रश्न 6- शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत किये जाने वाले कार्यों एवं इनके निष्पादन के संबंध में नगरीय निकाय के स्टाफ को प्रशिक्षित करने के लिए क्या कार्य योजना है ?

उत्तर - नगरीय निकाय के नोडल अधिकारी स्टाफ को योजना के बिन्दुओं एवं कानूनी प्रावधानों/निर्देशों आदि के संबंध में प्रशिक्षित भी करेगे, तथा योजना के क्रियान्वयन की व्यूह रचना करेगें। अधिकारियों एवं कर्मचारियों को विभिन्न कानूनी प्रावधानों, परिपत्रों, आदेशों तथा प्रक्रिया की जानकारी हेतु नगरीय निकाय अपने स्तर पर प्रशिक्षण व्यवस्था करेगे। नगरपालिका/परिषदों के अधिकारियों एवं कर्मचारियों का प्रशिक्षण क्षेत्रीय उपनिदेशक स्थानीय निकाय विभाग द्वारा और उनकी देखरेख में कराया जायेगा।

प्रश्न 7- शहरी जन कल्याण योजना में जिला कलेक्टर एवं सम्भागीय आयुक्त की भूमिका क्या रहेगी ?

उत्तर - योजना का जिला कलेक्टर द्वारा समन्वय किया जायेगा। जिला कलेक्टर एवं जिला प्रशासन के अन्य अधिकारी द्वारा विभिन्न विभागों के मध्य समन्वय किया जायेगा और नियमित रूप से निरीक्षण एवं मॉनिटरिंग की जायेगी। सम्भागीय आयुक्तों, प्रभारी सचिवों तथा प्रभारी मंत्रियों द्वारा भी निरीक्षण एवं मॉनिटरिंग की जायेगी। शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत किये जाने वाले कार्यों के

निष्पादन में उदासीनता बरतने वाले अधिकारियों के विरुद्ध अनुशासनात्मक कार्यवाही की जा सकती है, जिसके लिए राज्य सरकार द्वारा जिला कलेक्टरों को लघु शास्ति आरोपित करने की शक्तियां प्रदान की जा रही है।

प्रश्न 8— शहरी जन कल्याण योजना में किये जाने वाले कार्यों की सूची के अलावा भी कई कार्य नगरीय निकायों के द्वारा करने होते हैं। ऐसे कार्यों के बारे में इस योजना में क्या निर्देश है ?

उत्तर — नगरीय निकायों के द्वारा अन्य नियमित कार्य जो कानूनी प्रावधानों/ योजनाओं/निर्देशों के तहत सम्पादित किया जाना अपेक्षित है उन्हें भी विशेष तत्परता एवं समयबद्ध रूप से सम्पादित किया जायेगा।

II – दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर विकसित आवासीय योजनाओं का नियमन

प्रश्न 9— कृषि भूमि पर दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी हुयी किसी आवासीय कॉलोनी में यदि निर्माण 10 प्रतिशत या इससे कम है तो क्या नगर निकाय कॉलोनी का नियमन कर सकते हैं ?

उत्तर— प्रचलित परिपत्रों के अनुसार 10 से 50 प्रतिशत तक निर्माण की स्थिति में 70 प्रतिशत तक विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली योजनाओं का नियमन नगरीय निकाय स्तर पर किया जा सकता है। 70 प्रतिशत से अधिक विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली योजनाएँ एवं 10 प्रतिशत से कम निर्माण वाली आवासीय योजनाओं का नियमन राज्य सरकार की पूर्वानुमति के पश्चात् किये जाने का प्रावधान है। लेकिन 70 प्रतिशत से अधिक और 75 प्रतिशत तक के विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली योजना का नियमन केवल उसी स्थिति में किया जायेगा यदि अन्य कोई विकल्प शेष नहीं हो और अनियमित रूप से किये गये निर्माण हटाया जाना सम्भव नहीं हो।

प्रश्न 10— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी कॉलोनी के नियमन हेतु मुख्य-मुख्य मापदण्ड क्या हैं ?

उत्तर— केवल उन्हीं योजनाओं का नियमन किया जावेगा, जो मास्टर प्लान में बताये गये भू-उपयोग के अनुरूप है एवं नियमानुसार सड़कों की चौड़ाई भी उपलब्ध है। यदि किन्हीं प्रकरणों में सड़क की न्यूनतम चौड़ाई उपलब्ध नहीं है तो न्यूनतम चौड़ाई सुनिश्चित करते हुये शेष भूमि का पट्टा जारी किया जा सकता है।

दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी योजनाओं के नियमन हेतु भी न्यूनतम 30 फीट की सड़क चौड़ाई आवश्यक है। यदि मौके पर सड़क की चौड़ाई इससे कम पायी जाती है तो भूखण्ड का पट्टा जारी करते समय नक्शे में न्यूनतम 30 फीट सड़क चौड़ाई रखते हुये भूखण्ड के शेष क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया जा सकता है। परन्तु यदि किसी कॉलोनी में पूर्व में सड़क की चौड़ाई निर्धारित कर पट्टे दिये जा चुके हैं व कुछ पट्टे देने शेष है तो सड़क की उपलब्ध चौड़ाई व पूर्व में जारी पट्टों के अनुसार शेष मकानों के पट्टे भी दिये जा सकेंगे।

प्रश्न 11— आवासीय कॉलोनी दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी है, इसके साक्ष्य के लिये कौन-कौन से दस्तावेज मान्य हैं ?

उत्तर— संबंधित योजना दिनांक 17.06.99 के पूर्व अस्तित्व में आयी है अथवा नहीं इसके साक्ष्य के रूप में परिपत्र क्रमांक 3(50)नवि/3/2012/पार्ट दिनांक 06.01.2016 के पैरा सं0 25 के उप-पैरा (3) (xi) में उल्लेखित दस्तावेज एवं राशनकार्ड मान्य होंगे, अर्थात् (a) बिजली/पानी का बिल, (b) पासपोर्ट, (c) ड्राईविंग लाईसेंस, (d) पैनकार्ड, (e) सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक/डाकघर/ किसान पासबुक, (f) सम्पत्ति

दस्तावेज जैसे पट्टा, पंजीकृत विलेख आदि, (g) पेंशन दस्तावेज जैसे—भूतपूर्व सैनिक पेंशन, भूतपूर्व सैनिक विधवा पेंशन, पेंशन अदायगी आदेश, आश्रित प्रमाण पत्र, वृद्धावस्था पेंशन आदेश, विधवा पेंशन आदेश आदि, (h) स्वतंत्रता सेनानी प्रमाण पत्र, (i) मतदाता सूची की प्रविष्टि एवं (j) राशनकार्ड साक्ष्य के रूप में मान्य होंगे।

प्रश्न 12— खातेदार द्वारा अनुमोदन कराये बिना स्कीम काट कर भूखण्डों का बेचान कर दिया और मौके पर कुछ मकानात बने हुए हैं तथा खाली भूमि भी है। क्रेताओं के पक्ष में म्युटेशन भरा नहीं गया। अतः ऐसे प्रकरणों का नियमन कैसे होगा ?

उत्तर — दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी इस प्रकार की कॉलोनियों बाबत भू-उपयोग अनुज्ञेय होने पर धारा 90-ए (8) के तहत प्राधिकृत अधिकारी स्वविवेक से कार्यवाही कर भूमि, जो अकृषिक उपयोग में लायी जा चुकी है, से खातेदारी अधिकार समाप्त करते हुए भूमि को नगरीय निकाय के व्याधीन माने जाने के आदेश पारित करेगा। तत्पश्चात् नगरीय निकाय नियमन हेतु अपने स्तर पर सुओमोटो कार्यवाही कर ले—आऊट प्लान तैयार करायेगी और कॉलोनी में सड़को की चौड़ाई, पहुंच मार्ग आदि के न्यूनतम मापदण्ड पूर्ण होते हैं तो भूखण्डधारियों, जिनका कब्जा है, को धारा 90-ए के अन्तर्गत बने नियमों में बतायी गयी प्रक्रिया पूर्ण करते हुये पट्टे जारी करेगी। 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरणों में प्रीमियम दरें भी दिनांक 31.07.2012 के आदेश से निर्धारित की हुई हैं।

प्रश्न 13— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरणों में क्या खसरे का विभाजन किया जा सकता है ?

उत्तर— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी बस्तियों के नियमन हेतु खसरे का विभाजन किया जा सकता है।

प्रश्न 14— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में मास्टर प्लान की सड़कों पर भी मकानात बना लिये हैं। क्या ऐसे प्रकरण का नियमन नहीं किया जायेगा ?

उत्तर— नियमन के लिए सड़क आदि के सामान्य पैरामीटर्स को माना जाना है। जहाँ तक सम्भव होगा एक सड़क पर प्रापर्टी लाइन एक समान रखी जायेगी। जो क्षेत्र नियमन के लिये निषेध किये हुये हैं उनमें नियमन नहीं होगा, जैसे कि रेल्वे बाउण्ड्री, नदी नाला, तालाब आदि जल प्रवाह क्षेत्र। ऐसी सड़क जो कॉलोनी को अन्य कॉलोनियों से जोड़ती हो उसकी चौड़ाई न्यूनतम 40 फीट रखी जायेगी।

प्रश्न 15— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व बसी कॉलोनियों के 70:30 से अधिक होने पर भी क्या स्थानीय स्तर पर नियमन के अधिकार हैं ?

उत्तर— 70 प्रतिशत से अधिक विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली कॉलोनियों के नियमन का अधिकार स्थानीय स्तर पर नहीं है। इससे अधिक लेकिन 75 प्रतिशत से कम विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली कॉलोनी का नियमन राज्य सरकार के अनुमोदन से ही हो सकेगा जो तभी होगा यदि कोई अन्य विकल्प शेष नहीं हो।

प्रश्न 16— दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों में नियमन किये जाने पर नियमन राशि क्या होगी?

उत्तर— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों के नियमन के लिये धारा 90-ए के अन्तर्गत नियमन दरें, जिन्हें अब प्रीमियम का नाम दिया गया है, की दरें दिनांक 31.07.2012 की अधिसूचना से निर्धारित की हुई हैं।

प्रश्न 17— पूर्व में धारा 90—बी के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश जारी हो चुके हैं लेकिन पट्टे जारी नहीं हुए हैं। तो क्या ऐसे मामलों में धारा 90—बी के समय लागू नियमन दरें मानी जायेगी या धारा 90—ए के अन्तर्गत निर्धारित प्रीमियम दरें मानी जायेगी ?

उत्तर— जिन प्रकरणों में धारा 90—बी के अन्तर्गत आदेश पारित हो चुके थे और उनमें पट्टे जारी नहीं हुये है, तो धारा 90—बी की तत्कालीन नियमन दरें ही लागू मानी जायेगी।

प्रश्न 18— बिना तरमीम शुदा राजस्व नक्शों में खातेदार द्वारा कुल भूमि से अधिक का बेचान किया गया है, तो ऐसे प्रकरण का नियमन कैसे किया जायेगा ?

उत्तर— प्राधिकृत अधिकारी को राजस्व नक्शों में सह—खातेदार के पक्ष में आपसी सहमति पर तकासमा किये जाने के अधिकार प्रदत्त किये जा रहे हैं। खातेदार के स्वामित्व से अधिक भूमि अगर अन्य किसी खातेदार की नहीं है तो उसको सरकारी भूमि मानते हुए नियमन की कार्यवाही की जा सकती है।

प्रश्न 19— दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों में क्या सादा कागज पर बेचान को मान्यता दी जा सकती है ?

उत्तर— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन के प्रकरणों में भूखण्ड का नियमन उस व्यक्ति के पक्ष में किया जा सकता है जो मौके पर काबिज है बशर्ते कि ऐसे भूखण्ड पर कब्जा लेने के साक्ष्य के रूप में कोई भी पंजीकृत या अपंजीकृत दस्तावेज हो और उसकी कड़ी खातेदार द्वारा भूमि को अकृषिक प्रयोजन के लिये किसी प्रतिफल की ऐवज में किये गये हस्तांतरण से जुड़ती हो।

प्रश्न 20— कृषि भूमि पर दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के खातेदार द्वारा सामान्य वर्ग के व्यक्तियों को अकृषिक प्रयोजन के लिये भूखण्डों के रूप में किये गए हस्तांतरण क्या मान्य है ?

उत्तर— पूर्ववर्ती धारा 90—बी(1) एवं विद्यमान धारा 90—ए(8) के प्रावधानों के अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1955 के प्रावधानों के होते हुए भी मौके पर कृषि भूमि के गैर—कृषिक प्रयोजन में उपयोग आने पर प्राधिकृत अधिकारी विहित प्रक्रिया अपनाते हुये स्व—प्ररेणा से भूमि के खातेदारी अधिकार समाप्त करने के आदेश पारित करेगा और ऐसे आदेशों के परिणामस्वरूप वह भूमि स्वतः ही राज्य सरकार में निहित हो कर नगरीय निकाय के व्ययाधीन (on disposal) मानी जायेगी। इसलिये ऐसी भूमियां भी स्वतः ही नगर निकाय की होने के कारण काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 के प्रावधानों से अप्रभावित मानी जाएगी एवं ऐसे प्रकरणों में नियमन/आवंटन की कार्यवाही हस्तांतरिती के पक्ष में की जा सकेगी। लेकिन यदि दिनांक 17.06.99 के बाद अनुसूचित जाति/जनजाति द्वारा गैर—अनुसूचित जाति/जनजाति को कृषि भूमि का हस्तांतरण अकृषिक उपयोग के लिए भी किया गया है तो वह मान्य नहीं होगा।

प्रश्न 21— जोहड़ पायतान किस्म की भूमियों पर बसी कॉलोनियों का क्या नियमन किया जा सकता है ?

उत्तर— जोहड़ पायतान किस्म की भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन नहीं किया जा सकता।

प्रश्न 22— क्या राष्ट्रीय/राज्य सड़क मार्ग की सीमा में आने वाले या पूर्व में पार्क/सुविधा क्षेत्रों के लिए चिन्हित स्थानों पर भूखण्डों का भी नियमन होगा ?

उत्तर— राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग के मार्गाधिकार में और नदी-नाले की भूमियों का नियमन नहीं होगा। पूर्व में स्वीकृत ले-आऊट प्लान में दर्शाये गए पार्क/सुविधा क्षेत्रों में भी निर्माणों का नियमन नहीं किया जा सकेगा।

प्रश्न 23— बड़े भूखण्ड के बीच-बीच में पट्टे जारी हो चुके हैं और शेष बची भूमि में भी मकानात है लेकिन पूर्व में अनुमोदित ले-आऊट के अनुसार अब पट्टे दिये जाना सम्भव नहीं है ?

उत्तर— ले-आऊट प्लान यदि पूर्व में अनुमोदित हुआ है तो उसे मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग एवं सड़कों के मापदण्ड को दृष्टिगत रखते हुये रिवाइज कर रिक्त भूमि को मापदण्ड के अनुसार उपयोग निर्धारित किया जा सकता है।

प्रश्न 24— निजी विकास कर्ता की भूमि के मध्य आयी राजकीय भूमि पर बसे भूखण्डों के लिये दर का निर्धारण कैसे होगा ?

उत्तर— सम्पूर्ण कॉलोनी में निजी खातेदारी भूमि के नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर के आधार पर सम्पूर्ण निजी खातेदारी भूमि की कुल राशि एवं इसी प्रकार राजकीय निर्धारित दर पर राजकीय भूमि की राशि को जोड़कर कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल के प्रतिशत से गुणा किया जाकर विक्रय योग्य क्षेत्रफल से भाग देने के उपरान्त गणना की गई प्रति वर्गगज की राशि का आंकलन किया जायेगा जो समस्त भूखण्डधारियों से एकरूपता के आधार पर निर्धारित कर वसूल की जायेगी।

प्रश्न 25— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में गृह निर्माण सहकारी समिति/खातेदार द्वारा भूखण्डधारियों की सूचना नहीं दी गई तो ऐसे प्रकरणों में क्या किया जायेगा ?

उत्तर— ऐसे प्रकरण में व्यक्तिगत आवंटियों या पंजीकृत विकास समिति की सूचना एवं प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर नगरीय निकाय द्वारा मौके पर अपने स्तर से सर्वे कर योजना का मानचित्र एवं भूखण्डधारियों की सूचियां तैयार कर नियमन की कार्यवाही की जायेगी।

प्रश्न 26— दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की कॉलोनियों में खातेदार/गृहनिर्माण सहकारी समिति/अन्य व्यक्ति द्वारा भूखण्ड का बेचान दिनांक 17.06.1999 के बाद अपंजीकृत दस्तावेज से कर दिया है तो क्या अन्तिम क्रेता के पक्ष में पट्टा जारी हो सकेगा ?

उत्तर— पंजीकृत अथवा अपंजीकृत दस्तावेज जो दिनांक 31.10.2016 से पूर्व का है तथा मध्यवर्ती दस्तावेज यदि कोई हो, के आधार पर अन्तिम क्रेता के नाम पर नियमन किया जा सकता है, लेकिन वित्त विभाग द्वारा निर्धारित मुद्रांक शुल्क की अदायगी करनी होगी और मध्यवर्ती दस्तावेज, यदि अपंजीकृत है तो, वित्त विभाग की अधिसूचना द्वारा निर्धारित प्रक्रिया एवं रियायती मुद्रांक शुल्क के साथ पंजीयन करने की कार्यवाही भी करानी होगी।

प्रश्न 27—सहखातेदारी भूमि पर धारा 90-क (8) के प्रकरणों में क्या नियमन किया जा सकता है ?

उत्तर— आपसी रजामंदी पर सहखातेदारों के मध्य तकासमा करने के अधिकार इस योजना अवधि के दौरान प्राधिकृत अधिकारियों को दिये जा रहे हैं। इसलिये तकासमा के उपरान्त संबंधित भूमि पर धारा 90-ए के अन्तर्गत कार्यवाही सम्पादित करते हुये नियमन किया जा सकता है। लेकिन तकासमे के साथ ही राजस्व नकशों में इनकी तरमीम भी करवायी जानी होगी।

प्रश्न 28—कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियो पर कई भूखण्डों पर निर्मित भवनों का उपयोग स्कूल, अस्पताल, दुकान, बैंक आदि के लिये हो रहा है तो इन भूखण्डों का नियमन मौके पर हो रहे उपयोग के अनुसार किया जायेगा अथवा आवासीय उपयोग हेतु ही किया जा सकेगा ?

उत्तर— मौके पर किये जा रहे भू-उपयोग अनुसार नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी और तदनुसार पट्टा जारी किया जायेगा बशर्ते कि मास्टर प्लान के अनुसार भू-उपयोग अनुज्ञेय हो।

प्रश्न 29— धारा 90—ए के अन्तर्गत यदि भूमि पर खातेदारी अधिकार समाप्त करते हुये भूमि को राज्य में निहित करने के आदेश पारित हो जाते हैं और नामांतरण नगरीय निकाय के पक्ष में नहीं भरा जाता है तो क्या नियमन की कार्यवाही प्रभावित होगी ?

उत्तर— राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90ए एवं इसके अधीन बने राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम 2012 के नियम 7(3) एवं नियम 13(7) के अनुसार खातेदारी अधिकार समाप्त होने एवं भूमि के नगर निकाय के व्याधीन माना जाने के आदेश के साथ ही भूमि का नामांतरण संबंधित तहसीलदार द्वारा नगर निकाय के पक्ष में 7 दिवस के भीतर किये जाने के बाध्यकारी प्रावधान है। इसके बावजूद भी उक्त नियम में यह प्रावधान है कि नामान्तरण नहीं किये जाने की स्थिति में भी नियमन की कार्यवाही नहीं रोकी जायेगी।

प्रश्न 30— 17.06.99 से पूर्व अस्तित्व में आयी योजनाओं के मध्य स्थित राजकीय भूमि या राजकीय भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन के लिये मापदण्ड क्या है ?

उत्तर— राजकीय भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन करने के लिए विभागीय आदेश क्रमांक प.3(50)नवि/3/2012 दिनांक 21.09.2012, के द्वारा दरें निर्धारित की हुई हैं। भूमि का उपयोग एवं सड़कें मास्टर प्लान के अनुरूप होने तथा किया गया निर्माण भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप होने पर ही नियमन होगा।

योजनाओं के मध्य आयी भूमियाँ जो छोटे-छोटे भूखण्ड के रूप में परिवर्तित हो चुकी हैं, ऐसे भूखण्डों का नियमन भी दिनांक 21.09.2012 के आदेश से सरकारी भूमि के लिए निर्धारित दरों के आधार पर किया जायेगा।

प्रश्न 31— दिनांक 17.06.99 से पूर्व के गैर आवासीय निर्माणों का क्या नियमन किया जा सकता है ?

उत्तर— हाँ। दिनांक 17.06.99 से पूर्व के गैर आवासीय निर्माणों का भी नियमन मापदण्डों के सही पाये जाने पर किया जा सकता है।

प्रश्न 32— सरकारी भूमियों पर दिनांक 17.06.99 से पूर्व बसे आवासों/बसी कॉलोनियों का नियमन नगरीय निकाय किस सीमा तक कर सकते हैं ?

उत्तर— कॉलोनी के मध्य आई सरकारी भूमि अथवा राजकीय भूमियों पर बसी कॉलोनियों का नियमन नगरीय निकाय के द्वारा एक सीमा तक किया जा सकता है। प्रति योजना/कॉलोनी में विकास प्राधिकरणों को 2.50 हेक्टर, नगर विकास न्यास को 1.25 हेक्टर एवं अन्य निकायों को 0.50 हेक्टर तक राजकीय भूमि के नियमन का अधिकार है, लेकिन विभागीय परिपत्र दिनांक 06.01.2016 के अनुसार नियमन के अन्य मापदण्डों की पूर्ति होने, मास्टर प्लान के अनुसार भू-उपयोग तथा सड़कें उपलब्ध होने के आधार पर ही नियमन हो सकेगा। नियमन की दरें 21.09.2012 के आदेश अनुसार निर्धारित हैं। नगरीय निकाय ऊपर वर्णित क्षेत्रफल से अधिक क्षेत्रफल की भूमि के नियमन हेतु प्रस्ताव अनुमोदन के लिये राज्य सरकार को प्रेषित कर सकते हैं।

प्रश्न 33— 17.06.99 से पूर्व में अस्तित्व में आयी किसी कॉलोनी के भूखण्ड जिसका हस्तांतरण अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार पर हुआ है तो क्या क्रेता के नाम पट्टा जारी हो सकता है ?

उत्तर— 17.06.1999 के पूर्व अस्तित्व में आयी कॉलोनी के ऐसे भूखण्ड जिनका अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार हस्तान्तरण हो चुका है उनका अंतिम क्रेता के नाम पट्टा जारी किया जा सकेगा। अपंजीकृत दस्तावेजों की वैधता की कट-ऑफ-डेट 31.10.2016 रहेगी। पंजीकृत इकरारनामों के मामले में केवल प्रीमियम राशि वसूल की जायेगी। अपंजीकृत इकरारनामों के मामले में प्रीमियम राशि के साथ इसकी 15 प्रतिशत अतिरिक्त राशि वसूल की जायेगी। अंतिम हस्तान्तरण से पूर्व के मध्यवर्ती दस्तावेज यदि वे अपंजीकृत या अमुद्रांकित हैं तो उन पर वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक 53 दिनांक 14.07.2014 एवं क्रमांक 227 दिनांक 09.03.2015 के अनुसार मुद्रांक शुल्क देय होगा इस कार्यवाही के उपरांत ही पट्टा जारी किया जा सकेगा।

प्रश्न 34— 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों में भूखण्ड का नियमन कराने पर जारी पट्टे पर मुद्रांक शुल्क कितना देय होगा ?

उत्तर— पट्टा यदि स्वयं खातेदार या खातेदार से भिन्न व्यक्ति के पक्ष में पंजीकृत एवं पूर्ण मुद्रांकित दस्तावेज के आधार पर जारी किया जाता है तो मुद्रांक शुल्क बाजार मूल्य के बजाय कम कीमत (अर्थात् प्रीमियम + विकास शुल्क + ब्याज + शास्ति यदि कोई हो + दो वर्ष के औसत किराये की राशि) को कन्वेन्स की दर मानते हुये देय होगा। अपंजीकृत एवं अपर्याप्त मुद्रांकित दस्तावेजों के आधार पर नियमन पश्चात् जारी पट्टों पर मुद्रांक शुल्क वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक 55 दिनांक 14.07.2014 एवं क्रमांक 215 दिनांक 08.03.2016 के अनुसार होगा। मध्यवर्ती अपंजीकृत दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी पर रियायत वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक 53 दिनांक 14.07.2014 एवं क्रमांक 227 दिनांक 09.03.2015 के अनुसार होगी। यह छूट दिनांक 31.12.2017 तक जारी रहेगी।

प्रश्न 35— धारा 90-बी की कार्यवाही के उपरान्त नगरीय निकाय के द्वारा भूखण्ड का पट्टा जारी किया जा चुका था लेकिन उसका पंजीयन नहीं हो पाया। तो क्या ऐसे पट्टों का पंजीयन अब हो सकता है ?

उत्तर— धारा 90-बी की कार्यवाही पर भूखण्डों के पूर्व में पट्टे मय स्टाम्प शुल्क जारी किये जा चुके हैं, किन्तु पंजीयन नहीं हुआ है ऐसे पट्टों के नवीनीकरण की कार्यवाही भी की जायेगी। पूर्व में जारी इन पट्टा-विलेखों को बिना किसी शास्ति के दिनांक 31.12.2017 तक पुनः निष्पादित करते हुए पुनर्वैध (रिवेलिडेटेड) किया जाकर दिनांक 31.12.2017 तक पंजीयन करवाया जा सकेगा।

प्रश्न 36— किसी अनुमोदित योजना में नगरीय निकाय के द्वारा नियमन शिविर आयोजित किये जा चुके हैं लेकिन किसी भूखण्डधारी द्वारा योजना के प्रथम नियमन शिविर में पट्टा नहीं लिया है तो क्या अब वह भूखण्डधारी पट्टा ले सकता है और उसके लिए अतिरिक्त राशि चुकानी होगी ?

उत्तर— योजना के नियमन पश्चात् प्रथम कैम्प में पट्टा नहीं लेने वाले भूखण्डधारियों से प्रथम कैम्प की तिथि से 15 प्रतिशत ब्याज लिये जाने का प्रावधान है। लेकिन अब इस योजना अवधि में उक्त ब्याज राशि के स्थान पर अब प्रीमियम की 25 प्रतिशत राशि के समान शास्ति ली जायेगी।

प्रश्न 37— विकास प्राधिकरणों एवं नगर विकास न्यासों एवं अन्य नगरीय निकायों के परिधि क्षेत्र के गांवों में खातेदारी/सह-खातेदारी भूमि पर बने हुये निवास गृहों का भी क्या नियमन किया जा सकता है और उसके क्या मापदण्ड हैं ?

उत्तर— खातेदार/सह-खातेदार द्वारा प्रत्येक को खातेदारी की कृषि भूमि पर अधिकतम 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल पर निर्मित आवास का नियमितकरण कर पट्टा दिया जा सकेगा। पट्टा निःशुल्क होगा। कोई बाह्य विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क देय नहीं होगा। ले-आउट प्लान अनुमोदन की भी आवश्यकता नहीं होगी। उक्त आवास का समायोजन भविष्य में आस-पास में विकसित होने वाली उस

आवासीय योजना के ले-आउट प्लान में किया जायेगा। अर्थात् उक्त आवास गृह आवासीय योजना का भाग बन जायेगा। शहरी क्षेत्र में भी खातेदारी भूमि पर बने हुये मकानों को वर्तमान प्रचलित नियमों एवं देय राशि के प्रावधानों के तहत पट्टा/नियमन की कार्यवाही की जायेगी। मास्टर प्लान के अनुज्ञेय उपयोग के अनुसार ही नियमन हो सकेगा तथा सड़कों के मापदण्ड की पूर्ति होना भी आवश्यक है।

प्रश्न 38- क्या 17.06.99 से पूर्व के प्रकरणों में नियमतीकरण हेतु भू-स्वामी से आवेदन लिया जाना अनिवार्य है ?

उत्तर- नहीं। दिनांक 17.6.99 से पूर्व के प्रकरणों में 90-क(8) के तहत सुओ-मोटो (स्वप्रेरणा) आधार पर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा कार्यवाही की जाती है।

प्रश्न 39- क्या 17.6.99 के पूर्व के पूर्व प्रकरणों में 90-क(8) के अधीन किये गये निर्णय की प्रति संबंधित खातेदार को भिजवायी जानी है ?

उत्तर- हां, यह खातेदार एवं तहसीलदार को अनिवार्य रूप से रजिस्टर्ड डाक से भिजवायी जानी है।

प्रश्न 40- दिनांक 17.6.99 के पूर्व अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति से सामान्य वर्ग के व्यक्तियों को किये गये हस्तांतरण वैध माने जायेंगे या नहीं ?

उत्तर- पूर्ववर्ती धारा 90-बी(1) एवं विद्यमान धारा 90-क(8) के प्रावधानों के अनुसार राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, 1956 के प्रावधानों के होते हुए भी मौके पर कृषि भूमि के गैर- कृषिक प्रयोजन में उपयोग आने पर प्राधिकृत अधिकारी स्व-प्रेरणा से भी आदेश पारित करेगा और ऐसे आदेशों के परिणामस्वरूप वह भूमि स्वतः ही राज्य सरकार में निहित हो कर नगर निकाय के व्याधीन (ऑन डिस्पोजल) मानी जायेगी। इसलिये ऐसी भूमियां भी स्वतः ही नगर निकाय की होने के कारण काश्तकारी अधिनियम की धारा 42 के प्रावधानों से अप्रभावित मानी जाएगी एवं ऐसे प्रकरणों में नियमन/आवंटन की कार्यवाही हस्तांतरिती के पक्ष में की जा सकेगी।

प्रश्न 41- दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर अनुसूचित जाति के खातेदार ने कॉलोनी काट कर इकरारनामों से बेचान कर दिया तो क्या अब उनकी धारा 90-ए के अन्तर्गत सुओ-मोटो कार्यवाही कर इकरारनामों के आधार पर बेचान किये गये भूखण्डों के पट्टे जारी किये जा सकते हैं ?

उत्तर- 17.06.1999 के पूर्व अस्तित्व में आई कॉलोनी के ऐसे भूखण्ड जिनका अपंजीकृत दस्तावेजों के आधार हस्तांतरण हो चुका है उनका अंतिम क्रेता के नाम पट्टा जारी किया जा सकेगा। अपंजीकृत दस्तावेजों की वैधता की कट-ऑफ-डेट 31.10.2016 रहेगी।

प्रश्न 42- कौन-कौन सी भूमियों पर नियमन नहीं किया जा सकता ?

उत्तर - सुविधा क्षेत्र के भूखण्डों के नियमन तथा नदी, नाले, तालाब, नहर, झील, कैचमेन्ट एरिया आदि में नियमन किया जाना माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के अनुसार निषिद्ध है। राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का अकृषिक उपयोग के लिये अनुज्ञा एवं आवंटन) नियम, 2012 के नियम 3 में वर्णित श्रेणी की भूमियों का भी नियमन निषेध रहेगा।

III ले-आऊट प्लान अनुमोदन बाबत

प्रश्न 43- 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों के नियमन के लिये ले-आऊट प्लान तैयार करने की क्या प्रक्रिया रहेगी ?

उत्तर- निकाय स्तर पर कॉलोनियों का सुओ-मोटो सर्वे कर खसरा मानचित्र से सुपर इंपोज्ड ले-आउट प्लान तैयार किया जायेगा। जमाबंदी एवं खसरा मानचित्र की प्रति यदि निकाय में उपलब्ध नहीं हो तो जिला कलक्टर द्वारा निःशुल्क उपलब्ध कराने की व्यवस्था की जायेगी। खसरा मानचित्र उपलब्ध नहीं होने या प्रमाणित नहीं होने पर वहाँ मौके की स्थिति के अनुसार ले-आउट तैयार किया जायेगा। ले-आउट तैयार करने के बाद कॉलोनी के नियमन हेतु निकाय द्वारा सार्वजनिक नोटिस से आपत्तियाँ/सुझाव प्राप्त कर और उनका निस्तारण कर ले-आउट प्लान अनुमोदित किया जायेगा। ले-आउट प्लान का खर्चा कॉलोनी के उन सभी भूखण्डधारियों, जिनका नियमन होना है, से क्षेत्रफल के अनुसार समानुपातिक रूप से लिया जायेगा।

प्रश्न 44- 17.06.99 से पूर्व के प्रकरणों में से संबंधित ऐसी भूमि जो मौका-स्थल पर भूखण्डों के रूप में काटी जा चुकी है, उसका ले-आऊट प्लान अगर स्वयं खातेदार/सहकारी समिति द्वारा प्रस्तुत नहीं किया जाता है तो क्या कार्यवाही की जावे ?

उत्तर- यदि खातेदार/सहकारी समिति द्वारा विक्रय पत्र/विक्रय इकरारनामा/सदस्यता सूची/ले-आउट प्लान इत्यादि प्रस्तुत नहीं किये गये हैं तो नगरीय निकाय द्वारा स्वप्रेरणा से ही सर्वे करवाया जायेगा। ऐसी योजना के नियमन बाबत स्थानीय समाचार पत्रों में आपत्तियाँ आमंत्रित करते हुये और आपत्तियों का निस्तारण की कार्यवाही की जायेगी। कार्यरत विकास समिति का सहयोग लिया जायेगा तथा विकास समिति अथवा भूखण्डधारियों द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों एवं मौके की वास्तविक स्थिति को दृष्टिगत रखते हुये कार्यवाही की जायेगी। मास्टर प्लान के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये ऐसी योजनाओं का ले-आउट प्लान एवं सदस्यता सूची निर्धारण एवं अनुमोदन कर नियमन किया जा सकेगा। यह अनुमोदन नगरीय निकाय एम्पावर्ड कमेटी से करवाया जायेगा।

प्रश्न 45- 17.06.99 से पूर्व अस्तित्व में आयी कॉलोनियों के ले-आऊट प्लान किसके स्तर पर अनुमोदित किये जायेंगे ?

उत्तर- ऐसे आवासीय योजनाएँ जिनमें 10 प्रतिशत से अधिक निर्माण हो चुके हैं (अवाप्तशुदा भूमि के मामलों में 50 प्रतिशत) से संबंधित ले-आऊट प्लान नगरीय निकायों के लिए गठित एम्पावर्ड कमेटी द्वारा मौकास्थिति के पैरामीटर के अनुसार अनुमोदित किये जा सकेंगे।

प्रश्न 46- क्या ले-आऊट प्लान अनुमोदन के समय अगर राजस्व नक्शा उपलब्ध नहीं है, कटा-फटा है अथवा पठनीय नहीं है, ऐसी स्थिति में क्या कार्यवाही अपेक्षित है ?

उत्तर- अगर किसी योजना का राजस्व नक्शा ही उपलब्ध नहीं है, अथवा प्रमाणित नहीं है तो ऐसे प्रकरणों में सुपरइम्पोजिशन की अनिवार्यता समाप्त मानी जायेगी और ऐसी योजनाओं का नियमन मौका स्थिति, सार्वजनिक नोटिस दिया जाकर, आपत्तियाँ आमंत्रित करते हुए और उनको निस्तारित करते हुए किया जा सकेगा।

प्रश्न 47- क्या विभिन्न विभागों की अवाप्तशुदा भूमि पर विकसित हो चुकी आवासीय योजनाओं के भी ले-आऊट प्लान अनुमोदित किये जा सकेंगे ?

उत्तर— PWD, जल संसाधन विभाग, आवासन मण्डल एवं नगरीय निकायों की अवाप्तशुदा भूमि जिन पर कॉलोनियां बस चुकी है और जिनमें 50 प्रतिशत से अधिक बसावट हो चुकी हैं तथा जहां संबंधित विभाग का कब्जा नहीं है, सड़क/मार्गाधिकार में निर्माण नहीं है, पार्क या अन्य सुविधा क्षेत्र पर निर्माण नहीं हैं, संबंधित विभाग की अनापत्ति है तो उनमें नियमन किये जाने के लिए ले-आऊट प्लान तैयार कर अनुमोदित किये जा सकते हैं।

प्रश्न 48— क्या राजकीय भूमि जिन पर अवासीय योजनाएँ काटी जा चुकी है का ले-आऊट प्लान अनुमोदन किया जा सकेगा ?

उत्तर— हां। दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों जिनमें राजकीय भूमि भी बीच में टुकड़ों के रूप में आयी हुयी है तो नियमन के मापदण्ड पूर्ण होने की स्थिति में उनका पर भी नियमन हो सकता है इसलिये नगरीय निकाय स्तर पर ऐसी योजनाएँ जिनके मध्य राजकीय भूमि पर भी आबादी विकसित हो चुकी है, का ले-आऊट प्लान नगरीय निकायों के स्तर पर किया जा सकता है।

प्रश्न 49— क्या शहरी जन कल्याण योजना अवधि के दौरान दिनांक 21.06.12 को जारी किये गये निर्देशों के तहत गठित ले-आऊट प्लान कमेटी प्रभावी होगी ?

उत्तर— नहीं। शहरी जन कल्याण योजना अवधि के दौरान नगरीय निकायों के स्तर पर गठित एम्पावर्ड कमेटी द्वारा ले-आऊट प्लान अनुमोदन का कार्य किया जायेगा। एम्पावर्ड कमेटी द्वारा भी यदि कार्य निर्धारित अवधि तक निरस्तारित नहीं किया जाता है तो इसके लिये निकाय के लिए गठित एक और लघु समिति ले-आऊट प्लान अनुमोदन का कार्य सम्पादित करेगी।

प्रश्न 50— दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों के भूखण्डधारियों से नियमन हेतु आवेदन पत्र कब आमंत्रित किये जा सकेंगे ?

उत्तर— ले-आऊट प्लान अनुमोदन होने एवं धारा 90-क(8) के तहत प्राधिकृत अधिकारी के द्वारा आदेश जारी होने के तुरन्त बाद दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में 30 दिवस की अवधि में विज्ञप्ति जारी कर हकदार व्यक्तियों से नियमन के आवेदन आमंत्रित किये जायेंगे।

प्रश्न 51— जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण में कॉलोनियों के ले-आऊट प्लान अनुमोदन शक्तियां किसमें निहित रहेगी ?

उत्तर— विकास प्राधिकरणों में जोन स्तरीय समिति अधिकृत रहेगी। जिसमें :- (i) संबंधित जोन उपायुक्त -संयोजक, (ii) उप/सहायक नगर नियोजक-सदस्य सचिव, (iii) जोन तहसीलदार-सदस्य तथा (iv) संबंधित सहायक/अधिशाली अभियंता-सदस्य रहेंगे। अनुमोदित ले-आऊट प्लान पर उपायुक्त एवं DTP/ATP द्वारा संयुक्त हस्ताक्षर किये जायेंगे।

प्रश्न 52— नगर विकास न्यासों में ले-आऊट प्लान समिति में कौन-कौन होंगे और अनुमोदन की प्रक्रिया क्या होगी ?

उत्तर— नगर विकास न्यासों में ले-आऊट प्लान समिति में (i) सचिव/उप सचिव/विशेषाधिकारी-संयोजक, (ii) उप/सहायक नगर नियोजक-सदस्य सचिव, (iii) तहसीलदार-सदस्य तथा (iv) संबंधित सहायक/कनिष्ठ अभियंता (वरिष्ठतम् पदस्थापित)-सदस्य होंगे। अनुमोदित ले-आऊट प्लान पर सचिव/उप सचिव/विशेषाधिकारी एवं DTP/ATP द्वारा संयुक्त हस्ताक्षर किये जायेंगे। नगर नियोजक की उपलब्धता नहीं होने पर संबंधित सहायक/कनिष्ठ अभियंता द्वारा ले-आऊट प्लान पर हस्ताक्षर किये जायेंगे।

प्रश्न 53— नगरपालिका संस्थाओं में ले-आउट प्लान समिति में अनुमोदन की प्रक्रिया क्या होगी ?

उत्तर— नगर पालिका संस्थाओं में कृषि भूमि पर बसी योजनाओं के ले-आउट प्लान नगर नियोजन विभाग के संबंधित क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा तकनीकी अनुमोदन कर दिये जाने पर ले-आउट प्लान अनुमोदन समिति में उप/सहायक नगर नियोजक की उपस्थिति आवश्यक नहीं रहेगी।

IV— दिनांक 17.06.99 के बाद की कृषि भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं का नियमन

प्रश्न 54— दिनांक 17.06.99 के बाद कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों में भूखण्डों के नियमन के लिये कौन-से नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही की जा सकती है ?

उत्तर— अकृषिक उपयोग की अनुमति एवं नियमन की कार्यवाही सामान्यतः विद्यमान नियमों (धारा 90—ए के तहत वर्ष 2012 में बने नियम) तथा विद्यमान मापदण्डों के अनुसार की जायेगी।

प्रश्न 55— धारा 90—ए के अन्तर्गत किसी भूखण्ड के लिये गैर-कृषिक प्रयोजन उपयोग की अनुमति का आदेश जारी हो चुका है और नगरीय निकाय के द्वारा ले-आउट अनुमोदन आदि कार्यवाही सम्पन्न करते हुये मांगपत्र भी जारी किया जा चुका है लेकिन भूखण्डधारी द्वारा एक वर्ष से ज्यादा अवधि व्यतीत हो जाने के बाद भी राशि जमा नहीं करायी गयी है तो क्या राशि जमा कराकर पट्टा प्राप्त किया जा सकता है ?

उत्तर— ऐसे मामलों में मांग पत्र जारी होने के 6 माह के पश्चात्, धारा 90—ए के तहत प्रदत्त अनुमति को धारा 90—ए के तहत वर्ष 2012 में बने नियमों के नियम 9 (2) के अंतर्गत निरस्त मान लिया जाता है। लेकिन इस योजना अवधि में ऐसे मामलों में यह शिथिलता दी गई है कि मांग पत्र में वर्णित राशि तथा उस पर 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज के भुगतान पर भूखण्ड का नियमन कर दिया जावे। यह शिथिलता दिनांक 31.12.2017 तक दी जा सकेगी।

प्रश्न 56— दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् कृषि भूमि पर बसी कॉलोनी के भूखण्डों के मामलों में जहाँ दिनांक 27.05.2011 से पूर्व धारा 90—बी (3) के अन्तर्गत अन्तिम निर्णय होकर आदेश पारित हो चुके हैं तो क्या उनमें विद्यमान धारा 90—ए के अन्तर्गत बने नये नियमों के अनुसार पुनः कार्यवाही की आवश्यकता रहेगी ?

उत्तर— दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् के ऐसे मामलों में जहाँ दिनांक 27.05.2011 से पूर्व धारा 90—बी (3) के अन्तर्गत अन्तिम निर्णय होकर आदेश पारित हो चुके हैं वहा धारा 90—ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं रहेगी।

प्रश्न 57— दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् यदि खातेदार ने कृषि भूमि को भूखण्ड बनाकर पंजीकृत या अपंजीकृत दस्तावेजों के जरिये अकृषिक उपयोग की अनुमति प्राप्त किये बिना बेचान कर दिया है और क्रेतागण भूखण्डों पर काबिज है और कृषि भूमि पर राजस्व रिकॉर्ड में खातेदार ही अंकित है लेकिन खातेदार अब ऐसी भूमि को गैर-कृषिक उपयोग में लाने की अनुमति हेतु किसी कार्यवाही के लिये इच्छुक नहीं है तो ऐसे भूखण्डों का नियमन कैसे होगा ?

उत्तर— ऐसे मामलों में यदि खातेदार ने अकृषिक उपयोग की अनुमति के लिए आवेदन नहीं करता है तो प्राधिकृत अधिकारी, जिसे भू-राजस्व अधिनियम की धारा 91 के अन्तर्गत अतिक्रमियों को बेदखल करने की तहसीलदार की शक्तियां इस योजना अवधि में प्रत्यायोजित की जा रही है, भूखण्डधारियों को एवं खातेदार को धारा 91 सपठित धारा 90-ए के तहत नोटिस जारी करेगा और उन्हें अतिक्रमी घोषित करते हुए अकृषिक उपयोग के लिये किये गये निर्माण को बेदखल करने की बजाय विभागीय परिपत्र दिनांक 02.05.2016 में बताई गई रीति एवं शास्ति के अनुसार नियमन की कार्यवाही कर सकेगा। प्राधिकृत अधिकारी धारा 91 सपठित धारा 90-ए के अन्तर्गत स्व-विवेक से कार्यवाही करेगा। यदि किसी भूखण्डधारी ने भूखण्ड को अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर क्रय किया है तो उसका भी नियमन हो सकता है। अपंजीकृत दस्तावेजों की वैद्यता की कट-ऑफ-डेट 30.06.2016 तथा इन दस्तावेजों के प्रस्तुतीकरण की कट-ऑफ-डेट 30.09.2017 रहेगी। नगरीय निकाय के द्वारा स्व-प्ररेणा से ऐसी कॉलोनियों का ले-आउट प्लान तैयार करवाया जायेगा।

प्रश्न 58— दिनांक 17.06.99 से बाद की कॉलोनी एवं 2010 की टाऊशिप पॉलिसी जारी होने के बीच में जिन कॉलोनियों के धारा 90-बी(3) में आदेश जारी हो चुके थे, उनमें ले-आऊट प्लान, 2002 की टाउनशिप पॉलिसी से पास होंगे या 2010 की टाऊनशिप पॉलिसी के तहत होंगे ?

उत्तर— राज्य सरकार द्वारा जारी टाउनशिप पॉलिसी 2002 के तहत दिनांक 28.06.2010 को जारी नई टाऊनशिप पॉलिसी से पूर्व जिन प्रकरणों में धारा 90-बी(3) के अन्तर्गत आदेश जारी हो चुके थे उन प्रकरणों में पूर्व टाउनशिप पॉलिसी, 2002 के प्रावधानानुसार एवं दिनांक 28.06.2010 के पश्चात् प्राप्त प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी, 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

प्रश्न 59— दिनांक 17.06.99 के बाद सृजित भूखण्डों के नियमन हेतु क्या नगरीय निकाय स्व-विवेक से भी ले-आऊट तैयार कर सकते हैं ?

उत्तर— दिनांक 17.06.99 के बाद कृषि भूमि पर बने आवासों/सृजित कॉलोनी के नियमन हेतु यदि खातेदार आवेदन नहीं करता है तो प्राधिकृत अधिकारी स्व-विवेक से भू-राजस्व अधिनियम की धारा 91 सपठित धारा 90-ए के तहत प्रक्रिया पूर्ण करते हुये नियमन की कार्यवाही कर सकता है जिसके लिये नगरीय निकाय स्तर पर सुओ-मोटो ले-आऊट प्लान बनाने की कार्यवाही की जायेगी। तथापि ले-आऊट प्लान में आवासीय व सड़क/सुविधा क्षेत्रों का अनुपात टाऊशिप पॉलिसी, 2010 के मापदण्डों के अनुसार रहेगा।

प्रश्न 60— वर्ष 1999 के पश्चात् की कॉलोनी का ले-आऊट प्लान स्वीकृत है और कॉलोनी के भूखण्डों में से कुछ भूखण्डों की 90-बी उपखण्ड अधिकारी द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के रूप में की जा चुकी है। शेष रहे भूखण्डों की 90-ए किस प्रकार होगी ?

उत्तर— इस प्रकार के प्रकरणों में शेष रहे भू-खण्डों में 90-ए की कार्यवाही की जा सकती है। यदि भूखण्डधारियों ने रजिस्टर्ड विक्रय पत्र अथवा अन्य वैध दस्तावेज के अधार पर अपने हक में नामान्तरण करवा लिया है तो भूखण्डधारी के नाम से ही धारा 90-ए की कार्यवाही अमल में लायी जा सकती है।

प्रश्न 61— किसी खसरा नंबर में आंशिक भाग पर धारा 90—“ए”/90—“बी” के आदेश हो चुके हैं लेकिन नक्शे में तरमीम नहीं हो पायी है, ऐसे में क्या प्रक्रिया अपनायी जायेगी ?

उत्तर— धारा 90—ए के अन्तर्गत खसरा नंबर के आंशिक भाग का ही आदेश होगा उसकी दिशाये आदि स्पष्ट अंकित करनी होगी साथ ही तहसीलदार संबंधित राजस्व नक्शों में तरमीम भी करायेगा।

प्रश्न 62— ले—आऊट प्लान सन् 2002 में अनुमोदित हो चुका है लेकिन धारा 90—बी के आदेश नहीं हुये हैं तो क्या धारा 90—ए की कार्यवाही के लिये पुनः अनुमोदन कराना आवश्यक है?

उत्तर— नियमों के अनुसार धारा 90—ए में अनुज्ञा की कार्यवाही के लिये नगरीय निकाय की सहमति भी आवश्यक है जो अनुमादित ले—आऊट प्लान के आधार पर दी जा सकती है।

प्रश्न 63— कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन हेतु सर्वे पर यह तथ्य ज्ञात हुआ कि कई खसरों के आंशिक भाग पर 17.06.99 से पूर्व कॉलोनियां विकसित हो गई हैं एवं आंशिक भाग पर 17.06.99 के बाद हुई है। इसी प्रकार किन्ही दो खसरों के मध्य अन्य खसरे/खसरों पर 17.06.99 के बाद कॉलोनी बसी है किन्तु समीपवर्ती खसरों पर 17.06.99 से पूर्व ही बस चुकी थी एवं ऐसे मामलों के भूखण्डों के ले—आऊट/सड़क नेटवर्क आपस में जुड़े हुए हैं इस कारण यह चिन्हित करना सम्भव नहीं हो रहा है कि कौन से भूखण्ड 17.06.99 से पूर्व के हैं और कौन—से भूखण्ड इसके बाद के। ऐसी स्थिति में नियमन दर कैसे ली जायेगी ?

उत्तर— इस प्रकार के प्रकरणों में सम्पूर्ण क्षेत्र का इन्टीग्रेटेड ले—आऊट प्लान तैयार कर लिया जायेगा, परन्तु 17.06.99 से पूर्व के भूखण्डधारियों के संबंध में दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों के नियमन हेतु दिनांक 31.07.2012 के आदेश से जारी दरें एवं दिनांक 17.06.99 के पश्चात् वाले भूखण्डधारियों से 17.06.99 के बाद के प्रकरणों के लिए दिनांक 21.09.2012 के आदेश से निर्धारित दर ली जाकर नियमन किया जायेगा।

प्रश्न 64— खातेदार द्वारा स्वयं के पक्ष में एक से अधिक भूखण्डों का क्या नियमन हो सकता है ?

उत्तर— वर्तमान प्रावधानों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण करवाने पर खातेदार स्वयं के पक्ष में एक से अधिक भूखण्डों का नियमन करवा सकता है।

प्रश्न 65— क्या नगरपालिका का अधिशाषी अधिकारी स्वयं के स्तर पर धारा 90—क की अनुज्ञा जारी कर सकता है ?

उत्तर— हाँ। राज्य सरकार द्वारा नगरपालिकाओं के अधिशाषी अधिकारियों को भी धारा 90—ए के अन्तर्गत अनुज्ञा जारी करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है।

प्रश्न 66— क्या धारा 90—क के अन्तर्गत लोकसूचना जारी करने एवं अनुज्ञा जारी करने हेतु कोई स्टेण्डर्ड फॉर्मेट निर्धारित हैं ?

उत्तर – हॉ। धारा 90-क के नियमों के अन्तर्गत 2012 में बनाये गये नियमों में प्ररूप-10 में लोकसूचना एवं प्ररूप-11 में अनुज्ञा जारी करने के प्ररूप दिनांक 17.6.99 से पश्चात्वर्ती प्रकरणों के लिए निर्धारित है और प्ररूप-13 में लोकसूचना एवं प्ररूप-14 में अनुज्ञा जारी करने के प्ररूप दिनांक 17.6.99 के पूर्ववर्ती प्रकरणों के लिये निर्धारित किये गये हैं।

प्रश्न 67- क्या 17.6.99 से पूर्व के प्रकरणों में जारी की जाने वाली लोक सूचना 17.06.99 के पश्चात जारी की जाने वाली लोक सूचना से भिन्न है ?

उत्तर-हॉ। दिनांक 17.06.99 के बाद के प्रकरणों में खातेदार द्वारा स्वयं आवेदन किये जाने के कारण केवल लोकसूचना का नोटिस प्ररूप 10 में जारी होता है लेकिन दिनांक 17.06.99 के पूर्व के प्रकरणों में चूंकि खातेदार को आवेदन करना आवश्यक नहीं है और मौके पर अकृषिक उपयोग पाये जाने पर प्राधिकृत अधिकारी स्व-विवेक से कार्यवाही करता है इसलिये प्ररूप-12 में संबंधित खातेदार को व्यक्तिगत स्तर पर सूचना प्रेषित किया जाना आवश्यक है साथ ही प्ररूप-13 में लोकसूचना का नोटिस भी जारी करना अनिवार्य है।

प्रश्न 68- क्या प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ही आवंटन की कार्यवाही की जावेगी ?

उत्तर-नहीं। वस्तुतः धारा 90-ए के अन्तर्गत कृषि भूमि पर अकृषिक प्रयोजन के लिये अनुज्ञा जारी करने के लिए खातेदारी अधिकारों को समाप्त होने एवं भूमि के राज्य में निहित होने तथा नगरीय निकाय के व्ययाधीन माने जाने के प्राधिकृत अधिकारी के आदेश के उपरान्त भूमि के आवंटन की कार्यवाही नगरीय निकाय के द्वारा की जाती है। नगरीय निकाय का अधिकारी प्राधिकृत अधिकारी के रूप में भी कार्य कर सकता है और इसके साथ-साथ उसकी भूमि का नगरीय निकाय में भूमि आवंटन के रूप में भी रहेगी। इस प्रकार एक अधिकारी दो अलग-अलग भूमिकाओं में कार्य करेगा।

प्रश्न 69- क्या मास्टर प्लान में दर्शाये भू-उपयोग से भिन्न प्रयोजन के लिए प्रकरणों में धारा 90-क की कार्यवाही की जा सकती है ?

उत्तर-नहीं। दिनांक 17.06.99 से पूर्व एवं पश्चात् दोनों ही प्रकार के प्रकरणों में कृषि भूमि पर अकृषिक उपयोग की अनुमति या नियमन तब तक नहीं होगा जब तक कि उस भूमि का भू-उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप अनुज्ञेय नहीं हो। यदि भूमि का भू-उपयोग चाहे जाने वाले अकृषिक उपयोग से भिन्न है तो सर्वप्रथम निर्धारित प्रक्रिया एवं विधि के अनुसार वांछित भू-उपयोग परिवर्तन कराया जाना आवश्यक होगा। भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् ही धारा 90-क एवं 90-क(8) के अन्तर्गत आवंटन अथवा नियमन की आगे की कार्यवाही की जा सकती है।

प्रश्न 70- क्या धारा 90-क के तहत नगरीय निकाय के हक में निस्तारित/व्ययाधीन भूमि को आवेदक के अतिरिक्त किसी अन्य को भी आवंटित किया जा सकता है ?

उत्तर-हां। दिनांक 17.6.99 के पूर्व के प्रकरणों में भूमि का नियमन भूखण्ड पर अंतिम कब्जेधारी/हस्तांतरिती के नाम किया जा सकेगा, परन्तु समस्त Series of Document की पूर्ति होना आवश्यक है। इसी प्रकार दिनांक 17.06.99 के पश्चातवर्ती प्रकरणों में मूल भू-स्वामी द्वारा

उसके successors, assignees, transferees को भी आवंटन किया जाकर पट्टा दिया जा सकता है।

प्रश्न 71— धारा 90—क के तहत जारी निर्णय की अनुपालना में संबंधित तहसीलदार द्वारा निर्धारित अवधि में नगरीय निकाय के हक में नामान्तरण दर्ज नहीं किया जाता है तो क्या भू-आवंटन/नियमन की कार्यवाही के नामान्तरण होने तक इन्तजार करना होगा ?

उत्तर— संबंधित तहसीलदार द्वारा अगर धारा 90—क के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुज्ञा जारी करने का आदेश/खातेदारी अधिकार समाप्त होने एवं भूमि के नगरीय निकाय के व्याधीन माने जाने के आदेश होने के उपरान्त भी भूमि का नामान्तरण अगर संबंधित तहसीलदार द्वारा नहीं किया जाता है तो भी ले-आऊट प्लान अनुमोदन एवं भूमि आवंटन/नियमन की कार्यवाही में बाधक नहीं माना जावेगा।

प्रश्न 72— क्या 90—क एवं 90—क(8) से संबंधित समस्त प्रकरणों को रजिस्टर में इन्द्राज करना आवश्यक है ?

उत्तर— हां। धारा 90—क(6) एवं 90—क(8) से संबंधित समस्त प्रकरणों अर्थात् दिनांक 17.6.1999 से पूर्व के एवं इसके बाद के, दोनों ही प्रकार के प्रकरणों में प्राधिकृत अधिकारी द्वारा और नगरीय निकाय द्वारा की जाने वाली प्रत्येक स्तर की कार्यवाही की सूचना नियमित रूप से नगरीय निकाय को वेबसाईट पर अपडेट करनी होगी जिसके लिए नियमों में प्ररूप 17, 18 एवं 19 निर्धारित किये हुये हैं। इनकी मॉनिटरिंग राज्य सरकार के द्वारा किये जाने के प्रावधान भी हैं।

प्रश्न 73— जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं नगर विकास न्यासों के शहरों में धारा 90—क की कार्यवाही विकास प्राधिकरणों/न्यासों के द्वारा की जायेगी अथवा नगरपालिका संस्थाओं के द्वारा की जायेगी ?

उत्तर— जहां प्राधिकरण अथवा न्यास नहीं है उन शहरों के सम्पूर्ण क्षेत्र में धारा 90—क की कार्यवाही नरपालिकाओं के अधिकारियों जो प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त है के द्वारा की जायेगी। प्राधिकरण/न्यास जहां है उन शहरों में जो क्षेत्र नगरपालिका संस्था को हस्तांतरित हो चुके हैं उस क्षेत्र के शेष रहे प्रकरणों में धारा 90—क की कार्यवाही संबंधित नगरपालिका संस्था के अधिकारियों, जिसे प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त किया हुआ है, के द्वारा की जायेगी। विकास प्राधिकरणों एवं न्यासों के शेष सम्पूर्ण क्षेत्र में यह कार्यवाही इनमें नियुक्त अधिकारी, जिन्हें प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त किया हुआ है, के द्वारा की जावेगी।

प्रश्न 74— कोई व्यक्ति अपनी स्वयं की खातेदारी भूमि पर धारा 90—ए के तहत आवेदन प्रस्तुत कर गैर-कृषिक प्रयोजन की अनुमति प्राप्त कर लेता है और उसके पक्ष में पट्टा जारी होता है तो उस पर क्या इस योजना के दौरान मुद्रांक शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर लगेगा या इसमें कोई रियायत दी जायेगी ?

उत्तर — यदि कोई खातेदार अपनी भूमि पर धारा 90—ए की प्रक्रिया के बाद नगरीय निकाय से गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए पट्टा प्राप्त कर लेता है तो उसके दो माह की अवधि में पंजीयन करा लेने पर रियायती दर पर मुद्रांक शुल्क देय होगा, जो वित्त विभाग की अधिसूचना

के अनुसार प्रीमियम + विकास शुल्क + ब्याज (यदि कोई हो) + शास्ति (यदि कोई हो) + दो वर्ष के औसत किराये की राशि को कन्वेन्स की दर मानते हुए मुद्रांक शुल्क देय होगा।

प्रश्न 75— कोई व्यक्ति कृषि भूमि को किसी खातेदार से पंजीकृत बयनामे से क्रय करता है लेकिन उसका नामांतरण उसके पक्ष में नहीं हो सका है और भूमि खातेदार के नाम पर ही दर्ज है, ऐसे मामले में क्रेता व्यक्ति यदि उस कृषि भूमि के हिस्से पर धारा 90-ए के तहत आवेदन प्रस्तुत कर गैर-कृषिक प्रयोजन की अनुमति प्राप्त कर लेता है और उसके पक्ष में पट्टा जारी होता है तो उस पर क्या इस योजना के दौरान मुद्रांक शुल्क सम्पत्ति के बाजार मूल्य के आधार पर लगेगा या इसमें कोई रियायत दी जायेगी ?

उत्तर – यदि कोई खातेदार से भिन्न व्यक्ति जिसने भूमि पंजीकृत बयनामे से क्रय की हुई है वह उस खरीदी हुई भूमि पर धारा 90-ए की प्रक्रिया के बाद नगरीय निकाय से गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए पट्टा प्राप्त कर लेता है तो उसके दो माह की अवधि में पंजीयन करा लेने पर रियायती दर पर मुद्रांक शुल्क देय होगा, जो वित्त विभाग की अधिसूचना के अनुसार प्रीमियम + विकास शुल्क + ब्याज (यदि कोई हो) + शास्ति (यदि कोई हो) + दो वर्ष के औसत किराये की राशि को कन्वेन्स की दर मानते हुए मुद्रांक शुल्क देय होगा।

प्रश्न 76— कोई व्यक्ति खातेदार से अपंजीकृत दस्तावेज के आधार पर कृषि भूमि में एक भूखण्ड का क्रय कर लेता है और ऐसे क्रेता व्यक्ति को इस योजना के दौरान दी गई रियायतों के आधार पर पट्टा जारी हो जाता है तो उसको मुद्रांक शुल्क कितना देना होगा ?

उत्तर – अपंजीकृत एवं अपर्याप्त रूप से मुद्रांकित दस्तावेजों के आधार पर नियमन पश्चात् पट्टा जारी करने की स्थिति में वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक 55 दिनांक 14.07.2014 एवं क्रमांक: 215 दिनांक 08.03.2016 के द्वारा प्रदान की छूट के अनुसार स्टाम्प ड्यूटी ली जावेगी। वित्त विभाग की अधिसूचना क्रमांक 53 दिनांक 14.07.2014 एवं क्रमांक 227 दिनांक 09.03.2015 द्वारा मध्यवर्ती दस्तावेजों पर स्टाम्प ड्यूटी की रियायत प्रदान की हुई है। यह छूट दिनांक 31.12.2017 तक जारी रहेगी।

प्रश्न 77— पूर्व में धारा 90-बी की कार्यवाही में नियमन करते हुये भूखण्डों के पट्टे जारी हो चुके हैं लेकिन पंजीयन नहीं हुआ है तो क्या उनका पंजीयन अब हो सकता है ?

उत्तर— धारा 90-बी की कार्यवाही पर भूखण्डों के पूर्व में पट्टे मय स्टाम्प शुल्क जारी किये जा चुके हैं, किन्तु पंजीयन नहीं हुआ है ऐसे पट्टों के नवीनीकरण की कार्यवाही भी की जायेगी। पूर्व में जारी इन पट्टा-विलेखों को बिना किसी शास्ति के दिनांक 31.12.2017 तक पुनः निष्पादित करते हुए पुनर्वैद्य (रिवेलिडेटेड) किया जाकर दिनांक 31.12.2017 तक पंजीयन करवाया जा सकेगा।

प्रश्न 78— भूखण्डधारी ने योजना के नियमन कैम्पों के दौरान पट्टा नहीं लिया। नियमन शिविर के प्रथम कैम्प करीब तीन वर्ष पहले आयोजित हुआ था। अब पट्टा लेने की स्थिति में 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज चाहा जा रहा है। क्या इस योजना के दौरान इसमें कोई रियायत मिलेगी ?

उत्तर— योजना के नियमन पश्चात् प्रथम कैम्प में पट्टा नहीं लेने वाले भूखण्डधारियों से प्रथम कैम्प की तिथि से 15 प्रतिशत ब्याज लिया जाता है जो अत्याधित है। अतः उक्त ब्याज राशि के स्थान पर अब प्रीमियम की 25 प्रतिशत राशि के समान शास्ति ली जायेगी।

V- भू-उपयोग परिवर्तन से संबंधित बिन्दु

प्रश्न 79- दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनी में भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता होने पर क्या नगरीय निकाय के स्तर पर भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है ?

उत्तर- दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनीयों एवं इसके बाद की कॉलोनीयों में भी नियमन के लिये भू-उपयोग परिवर्तन स्थानीय निकाय राज्य सरकार की अनुमति के बिना नहीं कर सकते हैं। जहां ऐसे मामलों में नियोजित विकास के लिए और व्यापक जनहित में आवश्यक हो वहां स्थानीय नगरीय निकाय स्तर की भू-उपयोग परिवर्तन समिति निर्णय कर इस आशय की अनुशंसा राज्य सरकार को कर सकती है। राज्य सरकार के अनुमोदन के पश्चात् ही भू-उपयोग परिवर्तन सम्भव होगा।

प्रश्न 80- ऐसी योजनायें जो सम्पूर्ण रूप से 17.6.99 के पश्चात् कृषि भूमि पर विकसित हुई हैं उनमें कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक होने पर किस प्रपत्र में आवेदन करना होगा ?

उत्तर- दिनांक 16.4.2010 को जारी परिपत्र में निर्धारित प्रपत्र में आवेदन प्रस्तुत करना होगा।

प्रश्न 81- गैर कृषि भूमि से संबंधित भू-उपयोग परिवर्तन हेतु किस प्रपत्र में आवेदन करना होगा ?

उत्तर- गैर कृषि भूमि से संबंधित भू-उपयोग मास्टर प्लान के अनुरूप होने की स्थिति में दिनांक 28.10.2010 को अधिसूचित किये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के अन्तर्गत निर्धारित प्रारूप-1 में आवेदन करना होगा।

VI बाह्य विकास शुल्क, बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड, नियमन शुल्क आदि के संबंध में

प्रश्न 82- दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनी में क्या बाह्य विकास शुल्क देय है ?

उत्तर- दिनांक 17.06.99 से पूर्व अस्तित्व में आयी कॉलोनी में बाह्य शुल्क देय नहीं है।

प्रश्न 83- बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड कब से लागू होगा ?

उत्तर- बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड बाबत आदेश दिनांक 19.05.2010 को जारी हुआ था जिसके पश्चात् प्राप्त होने वाले प्रकरणों पर यह लागू होगा। दिनांक 17.06.1999 से पूर्व कृषि भूमि पर बसी अनाधिकृत बस्तियों के नियमन के प्रकरणों में भी बी.एस.यू.पी. शैल्टर फण्ड वसूल योग्य नहीं है।

प्रश्न 84- भूखण्डधारियों द्वारा क्या पृथक-पृथक बाह्य विकास शुल्क जमा कराया जा सकता है ?

उत्तर- बाह्य विकास शुल्क बाबत जारी आदेश दिनांक 20.05.2011 के अनुसार प्रत्येक भूखण्डधारी पृथक-पृथक भी बाह्य विकास शुल्क जमा करवा सकता है।

प्रश्न 85— बाह्य विकास शुल्क सम्पूर्ण आवेदित भूमि पर लगेगा या प्लाट एरिया पर ?

उत्तर— बाह्य विकास शुल्क सम्पूर्ण भूमि पर लगेगा और इस आधार पर गणना कर भूखण्डवार वसूल की जायेगी।

प्रश्न 86— नगरीय निकायों को रूपान्तरण शुल्क एवं विकास शुल्क की राशि में कितना हिस्सा दिया जाता है ?

उत्तर— विकास शुल्क शत-प्रतिशत नगरीय निकाय में ही जमा होता है लेकिन रूपान्तरण शुल्क/प्रीमियम की राशि में से 60 प्रतिशत नगरीय निकाय को एवं 40 प्रतिशत राशि राजकोष में जमा कराने के आदेश है।

प्रश्न 87— 1981 के रूपान्तरण नियमों के अन्तर्गत किन्हीं मामलों में अवशेष शुल्क की वसूली बाबत क्या व्यवस्था है ?

उत्तर— वर्ष 1981 के रूपान्तरण नियमों के अन्तर्गत रूपान्तरण शुल्क आंशिक जमा करवाया हुआ है किन्तु पट्टा जारी नहीं हुआ है तो ऐसे मामलों में पूर्व जमा शुल्क का समायोजन करते हुये विद्यमान प्रीमियम शुल्क एवं विकास शुल्क की राशि वसूल की जायेगी। जिन प्रकरणों में पूर्ण रूपान्तरण शुल्क पूर्व में जमा है मगर विकास शुल्क जमा नहीं कराया गया है, वहां प्रक्रिया निम्नानुसार होगी :-

- (i) 17.06.99 से पूर्व की योजनाओं में धारा 90बी के तहत घोषित रूपान्तरण शुल्क में पूर्व में जमा कराई गई राशि समायोजित कर शेष राशि वसूल की जायेगी।
- (ii) 17.06.99 से पश्चात् के प्रकरणों में धारा 90बी के तहत निर्धारित रूपान्तरण शुल्क की शेष राशि तथा 50 रुपये प्रति वर्गगज की दर से बाह्य विकास शुल्क जमा करायी जायेगी।
- (iii) 17.06.99 के पश्चात् के ऐसे प्रकरण जिनमें धारा 90ए की कार्यवाही की जानी है उनमें निर्धारित प्रीमियम शुल्क, विकास शुल्क तथा बाह्य विकास शुल्क लिया जावेगा।

प्रश्न 88— नगरीय निकायों की योजनाओं में भूखण्डों के आवंटन पश्चात् राशि जमा करा दी लेकिन लीजडीड का निष्पादन नहीं करवाया गया है। लीजडीड का निष्पादन कराये बगैर ही पंजीकृत/अपंजीकृत विक्रय पत्रों से भूखण्ड का विक्रय कर दिया। ऐसे मामलों में क्रेता के पक्ष में क्या लीज डीड जारी किया जा सकता है ?

उत्तर— हाँ, जारी किया जा सकता है। ऐसे प्रकरणों में नाम हस्तांतरण शुल्क भी लिया जायेगा। स्टॉम्प ड्यूटी बाबत वित्त विभाग द्वारा दी गई छूट एवं विद्यमान आदेशों के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित कर अंतिम क्रेता के पक्ष में नियमन एवं पट्टा जारी किया जायेगा।

प्रश्न 89— दिनांक 17.06.99 से पूर्व के कृषि भूमि पर निर्माणों के नियमन के प्रकरणों में प्रीमियम दरें क्या होगी ?

उत्तर— राज्य सरकार द्वारा दिनांक 31.07.2012 को जारी अधिसूचना से दिनांक 17.06.99 से पूर्व की कॉलोनियों के नियमन हेतु प्रीमियम की दरें निर्धारित की हुई हैं।

प्रश्न 90— दिनांक 17.06.99 से पूर्व के कृषि भूमि पर क्या आवासीय एवं व्यावसायिक उपयोग हेतु नियमन के लिए प्रीमियम की अलग-अलग दरें होंगी ?

उत्तर— हां। दिनांक 31.07.2012 की अधिसूचना के द्वारा आवासीय एवं व्यवसायिक प्रकरणों में नियमन हेतु 200 वर्गगज तक क्षेत्रफल के भूखण्डों एवं इससे बड़े भूखण्डों हेतु अलग-अलग शहरों में अलग-अलग दरें निर्धारित की गई हैं।

प्रश्न 91— दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर अस्तित्व में आयी हुई कॉलोनियों में दुकानों के नियमन हेतु क्या पृथक से दरों का निर्धारण किया गया है ?

उत्तर— हाँ। दिनांक 31.07.2012 की अधिसूचना के द्वारा ऐसे प्रकरणों हेतु प्रति वर्ग फुट क्षेत्रफल के आधार पर पृथक-पृथक दरें निर्धारित की गई हैं।

प्रश्न 92— धारा 90-क के अन्तर्गत कोई व्यक्ति अपनी कृषि भूमि का औद्योगिक या संस्थानिक गतिविधियों के उपयोग के लिए रूपान्तरण कराना चाहता है तो इसके लिए क्या कोई प्रीमियम दरें निर्धारित की हुई हैं ?

उत्तर— हां। दिनांक 21.09.2012 की अधिसूचना के द्वारा सभी प्रकार के प्रयोजनों के लिए अलग-अलग दरें निर्धारित की हुई हैं जो शहरों की श्रेणी और भूखण्डों के आकार के आधार पर अलग-अलग निर्धारित की हुई हैं।

प्रश्न 93— क्या निर्धारित प्रीमियम दरों में बाह्य विकास शुल्क व अन्य शुल्क भी शामिल हैं ?

उत्तर— नहीं।

प्रश्न 94— सरकारी भूमि के नियमन के लिए दरें किस आदेश से निर्धारित की गई हैं ?

उत्तर— दिनांक 21.09.2012 को जारी विभागीय आदेश के द्वारा सरकारी भूमि के नियमन के लिए दरें निर्धारित की हुई हैं जो शहरों की श्रेणी के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ अलग-अलग निर्धारित हैं।

प्रश्न 95— किसी प्रकरण में यदि पूर्ववर्ती धारा 90-बी के प्रावधानों के अन्तर्गत निर्णय पारित होने पर नगरीय निकाय द्वारा कार्यवाही कर ली गई लेकिन पट्टा जारी नहीं हुआ था तो क्या उस प्रकरण में धारा 90-बी के प्रकरणों के लिए तत्कालीन निर्धारित नियमन/रूपान्तरण शुल्क की दरें लागू होंगी या धारा 90-ए के अन्तर्गत जारी अधिसूचना दिनांक 31.07.2012 अथवा दिनांक 21.09.2012 के द्वारा निर्धारित दरें लागू होंगी ?

उत्तर— कृषि भूमि से गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण के जिन प्रकरणों में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की पूर्ववर्ती धारा 90-बी के प्रावधानों के अन्तर्गत निर्णय पारित हो चुका है और पट्टा जारी नहीं हुआ है ऐसे प्रकरणों में धारा 90-बी के प्रकरणों के लिए निर्धारित पूर्व नियमन/रूपान्तरण शुल्क की दरें ही प्रभावी रहेंगी। धारा 90-ए के अन्तर्गत बने नियमों के नियम 9(1) के तहत दिनांक 21.09.2012 को अधिसूचित तथा नियम 16(4) के तहत दिनांक 31.07.2012 को अधिसूचित प्रीमियम दरें केवल धारा 90-ए के तहत निर्णीत मामलों पर ही लागू मानी जायेगी।

VII—स्टेट ग्रान्ट एक्ट के अन्तर्गत पट्टे जारी करना

प्रश्न 96— स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत कितने क्षेत्रफल तक पट्टा जारी किया जा सकता है ?

उत्तर— स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत अधिकतम 300 वर्गमीटर तक का ही पट्टा दिया जा सकता है।

प्रश्न 97— कच्ची बस्ती/स्टेट ग्रान्ट एक्ट दोनों में कवर होने वाले को किसमें पट्टा दिया जायेगा ?

उत्तर— कच्ची बस्ती व स्टेट ग्रान्ट एक्ट के प्रावधान पृथक-पृथक है। अतः जिस प्रावधान के अन्तर्गत प्रकरण आता है तदनुसार ही प्रकरण में कार्यवाही की जा सकती है।

प्रश्न 98— स्टेट ग्रान्ट एक्ट में क्या ऐसे उत्तराधिकारियों को अलग-अलग 300-300 वर्गमीटर के भूमि के पट्टे दिये जा सकते हैं जिनके पिता/पितामह की मृत्यु हो चुकी है ?

उत्तर— वर्तमान उत्तराधिकारियों को संयुक्त रूप से कुल 300 वर्गमीटर तक पट्टा दिया जा सकता है।

प्रश्न 99— स्टेट ग्रान्ट एक्ट में यदि कोई प्रमाण नहीं हो तो पट्टा कैसे जारी होगा ?

उत्तर— बिना प्रमाण के कोई पट्टा जारी नहीं किया जायेगा।

प्रश्न 100— स्टेट ग्रान्ट एक्ट में पट्टे की फीस 1/- रू० के साथ क्या विकास शुल्क भी वसूल किया जायेगा ?

उत्तर— नहीं। स्टेट ग्रान्ट एक्ट के प्रकरण चूँकि पुराने निर्माणों से संबंधित है। अतः इनमें विकास शुल्क वसूल करने का प्रावधान नहीं है।

प्रश्न 101— स्टेट ग्रान्ट एक्ट के तहत भूखण्ड का पट्टा ट्रान्सफरी को दिया जा सकता है अथवा नहीं ?

उत्तर— राज्य सरकार के आदेश दिनांक 15.09.1983 के तहत मूल कब्जाधारी द्वारा भूखण्ड यदि किसी अन्य व्यक्ति को हस्तांतरित किया जा चुका है तो वर्तमान में काबिज ट्रान्सफरी को पट्टा दिया जा सकता है।

VIII— खांचा भूमि (छोटी पट्टी) का आवंटन

प्रश्न 102— खांचा भूमि से क्या तात्पर्य है और इस रूप में कितने क्षेत्रफल तक आवंटन किया जा सकता है ?

उत्तर— नियमों के अनुसार छोटी पट्टी या खांचा भूमि का आशय भूमि के ऐसे टुकड़े से है जो किसी विद्यमान प्लॉट/भूखण्ड से जुड़ा हुआ हो तथा जिसका स्वतंत्र उपयोग सम्भव नहीं हो।

प्रश्न 103— क्या मार्गाधिकार में खांचा भूमि का आवंटन किया जा सकता है ?

उत्तर— मार्गाधिकार की भूमि को खांचा भूमि के रूप में आवंटन किया जाना नियमानुसार अनुज्ञेय नहीं है।

प्रश्न 104— खांचा भूमि किस प्रयोजन के लिए बेची जा सकती है ?

उत्तर— खांचा भूमि उस प्रयोजन के लिए बेची जा सकती है जिस प्रयोजन के लिए उस क्षेत्र में भूमि का विक्रय नियमानुसार किया जा सकता है। खांचा भूमि जिस भूखण्ड से जुड़ती हुई है उस भूखण्ड के भू-उपयोग के अनुरूप भी खांचा भूमि का उपयोग किया जा सकता है। खांचा भूमि की बिल्डिंग लाईन साथ के भूखण्डों की बिल्डिंग लाईन के अनुरूप ही रखी जायेगी।

प्रश्न 105— खांचा भूमि किसको बेची जा सकती है और किस दर पर बेची जा सकती है ?

उत्तर— खांचा भूमि उस भूखण्डधारी को बेची जा सकती है जिसके भूखण्ड से खांचा भूमि जुड़ी हुई हो। खांचा भूमि उस क्षेत्र की आरक्षित दर की दुगुनी दर पर बेची जा सकती है। यदि खांचा भूमि दो या अधिक भूखण्डधारियों के भूखण्डों से जुड़ती हुई है और दो या अधिक भूखण्डधारी उस खांचा भूमि को लेने के लिए इच्छुक है तो सार्वजनिक नोटिस जारी करते हुए उस खांचा भूमि की नीलामी कार्यवाही की जायेगी और उन भूखण्डधारियों में से किसी एक को विक्रीत की जायेगी।

प्रश्न 106— खांचा भूमि का बेचान फ्री-हॉल्ड आधार पर किया जायेगा अथवा लीज हॉल्ड आधार पर ?

उत्तर— यदि जुड़ती हुई सम्पत्ति (भूखण्ड) फ्री-हॉल्ड है तो खांचा भूमि भी फ्री-हॉल्ड आधार पर विक्रीत होगी और यदि जुड़ती सम्पत्ति (भूखण्ड) लीज हॉल्ड पर है तो खांचा भूमि भी लीज पर विक्रीत की जायेगी।

IX भूखण्डों का पुनर्गठन व उप-विभाजन

प्रश्न 107— कच्ची बस्तियों में क्या किसी भूखण्ड का उप-विभाजन या पुनर्गठन किया जा सकता है ?

उत्तर— नहीं। कच्ची बस्तियों में भूखण्डों के उप-विभाजन/पुनर्गठन का कोई प्रावधान नहीं है। अतः ऐसे प्रकरणों में कोई कार्यवाही नहीं की जा सकती।

प्रश्न 108— क्या ऐसी भूमि पर भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन हो सकता है, जिस पर निर्माण तो किया जा चुका है लेकिन कृषि भूमि से अकृषिक प्रयोजन के लिए उस भूमि का रूपान्तरण/आवंटन नहीं हुआ है ?

उत्तर— नहीं। केवल आबादी भूमि में स्थित भूखण्डों का ही उपविभाजन/पुनर्गठन किया जा सकता है।

प्रश्न 109— भूखण्डों के उपविभाजन/पुनर्गठन के लिए आवेदन की प्रक्रिया कौन से नियमों में बतायी गई है ?

उत्तर— राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उप-विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975 के नियम 6 के अन्तर्गत बतायी गई प्रक्रिया के अनुसार प्ररूप-1 में आवेदन करना होगा एवं नियम 7, 8 व 9 के अनुसार दस्तावेज एवं सूचनाएँ प्रमाणीकरण के साथ संबंधित नगर निकाय में प्रस्तुत करनी होगी।

प्रश्न 110— किसी आवासीय भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल और अधिकतम क्षेत्रफल कितना हो सकता है ?

उत्तर— कोई भी आवासीय भूखण्ड 35 वर्गगज से कम और 1500 वर्गगज से अधिक बड़ा नहीं हो सकता। लेकिन राज्य सरकार से अनुमति प्राप्त कर 1500 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन किया जा सकता है। व्यवसायिक भूखण्डों के मामलों में कोई भी भूखण्ड 10 वर्गगज से कम क्षेत्रफल का और 1500 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल का नहीं हो सकता। लेकिन व्यवसायिक भूखण्डों के मामलों में भी राज्य सरकार से अनुमति प्राप्त कर 1500 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड का उपविभाजन/पुनर्गठन किया जा सकता है।

प्रश्न 111— विक्रय योग्य क्षेत्रफल से क्या तात्पर्य है ?

उत्तर— विक्रय योग्य क्षेत्रफल का तात्पर्य उस क्षेत्र से जो भूखण्डों के रूप में उपविभाजित/पुनर्गठित किये जाने योग्य हो तथा जिससे किसी व्यक्ति को दिया या बेचा जा सकता हो।

X— सरकारी भूमि का नियमन

प्रश्न 112— क्या अवाप्तशुदा भूमि पर काटे गये भूखण्डों/निर्मित क्षेत्रफल की पट्टे की सीमा निर्धारित की गई है ?

उत्तर— हां, 300 (तीन सौ) वर्गगज तक के भूखण्डों का नियमन ही किया जा सकेगा।

प्रश्न 113— क्या मास्टर प्लासन में दर्शित उपयोग से भिन्न उपयोग के लिए भी पुराने कब्जे के आधार पर सरकारी भूमि पर क्या नियमन किया जा सकता है ?

उत्तर— मास्टर प्लान में दर्शित अनुज्ञेय भू-उपयोग के अनुसार ही नियमन हो सकेगा।

प्रश्न 114— अवाप्तशुदा व अन्य सरकारी भूमियों पर आवासों के नियमन के लिये यदि सड़कें पर्याप्त चौड़ाई की नहीं तो क्या नियमन हो सकेगा ?

उत्तर— कॉलोनी के नियमन के लिए सड़कों की चौड़ाई के निर्धारित मापदण्डों की पूर्ति होना आवश्यक है।

प्रश्न 115— अवाप्तशुदा व अन्य सरकारी भूमियों पर आवासों का निर्माण भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप नहीं हैं तो क्या इसमें शिथिलता देकर नियमन हो सकेगा ?

उत्तर— ऐसी भूमियों पर भी भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप निर्माणों का ही नियमन हो सकेगा।

प्रश्न 116— नगरीय निकायों की आबादी भूमि पर किये गये अवैध कब्जों के नियमन के लिए कौन-सी कट-ऑफ-डेट मानी जायेगी ?

उत्तर— परिपत्र क्रमांक: प.1(ग)()/डीएलबी/2001/01 दिनांक 01.01.2002 में वर्णित मापदण्ड पूरा होने पर ही नियमन हो सकेगा जिसमें कब्जे की कट-ऑफ-डेट 01.01.1991 की बजाय 15.08.2009 रहेगी।

प्रश्न 117— सरकारी भूमि पर बने आवासों के नियमन के बाद यदि सड़क चौड़ाई आदि के कारण भूखण्ड का कोई भाग अधिग्रहित किया जाता है तो क्या मुआवजा मिलेगा ?

उत्तर— भविष्य में सड़क की चौड़ाई हेतु भूमि अधिग्रहित करने पर मुआवजा में दी जाने वाली राशि आवेदक द्वारा जमा कराई गई राशि+6 प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज के समान राशि होगी एवं इस पर किये गये निर्माण के मुआवजा की राशि प्रचलित सा.नि.वि. की टैट के आधार पर तय की जायेगी। इस आशय का शपथ-पत्र आवेदक से लिया जायेगा और पट्टा विलेख में भी इस शर्त का उल्लेख किया जायेगा।

प्रश्न 118— सरकारी भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं के नियमितिकरण पर स्टाम्प शुल्क पर क्या कोई छूट देय होगी ?

उत्तर— सरकारी भूमि पर बसी आवासीय योजनाओं के नियमितिकरण पर स्टाम्प शुल्क पर कोई छूट देय नहीं होगी।

प्रश्न 119— सरकारी विभागों की अवाप्तशुदा भूमि के नियमन के लिए और कौन-कौन सी शर्तें होंगी ?

उत्तर— इन भूमियों में नियमन की दरें विभागीय आदेश दिनांक 21.09.2012 के अनुसार वसूल की जायेगी। मास्टर प्लान में दर्शित भू-उपयोग, सड़क की चौड़ाई के मापदण्डों एवं भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुरूप होने पर ही नियमन हो सकेगा। नियमितिकरण से पूर्व संबंधित विभाग की अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी। विवादित भूमि पर सम्बंधित विभाग का कब्जा नहीं हो तथा उसके न्यूनतम 50 प्रतिशत भाग में बसावट होनी चाहिये। भूखण्डधारी का कब्जा दिनांक 15.08.2009 तक प्रमाणित होना चाहिए। आवेदक से शपथ लिया जावेगा कि यदि भविष्य में सड़क की चौड़ाई बढ़ाये जाने हेतु भूमि अधिग्रहित की जाती है तो जिस दर पर आवेदक ने राशि जमा करायी है उसी दर से 6 प्रतिशत प्रतिवर्ष ब्याज सहित मुआवजे का भुगतान आवेदक को किया जावेगा एवं किये गये निर्माण की दर प्रचलित सार्वजनिक निर्माण विभाग की टैट के आधार पर किया जायेगा। पट्टा विलेख में भी इस शर्त का उल्लेख किया जावे। ऐसी भूमि का नियमन नहीं किया जायेगा जो अब्दुल रहमान प्रकरण या अन्य किसी प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय/सर्वोच्च न्यायालय द्वारा दिये गये निर्णय/निर्देशों के द्वारा निषिद्ध की गई हो। किसी सड़क एवं मार्गाधिकार में नियमन नहीं किया जायेगा। पार्क एवं अन्य सुविधा क्षेत्रों में नियमन नहीं किया जायेगा। दिनांक 15.08.2009 को कब्जा प्रमाणित करने के लिये विभागीय परिपत्र दिनांक 06.01.2016 के पैरा 25(3)(xi) में वर्णित दस्तावेज मान्य होंगे। आधार कार्ड, भामाशाह कार्ड एवं राशन कार्ड भी मान्य होंगे।