

**राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग**

क्रमांक: F.18(36)UDH/NAHP/2014 Part-05882

जयपुर, दिनांक : यथा ई-हस्ताक्षर

आदेश

मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के तहत जारी भू-रूपान्तरण आदेश/पट्टा विलेख/भवन मानचित्र स्वीकृति पश्चात विकासकर्ता द्वारा अग्रिम कार्यवाही एवं निर्धारित समयावधि में EWS/LIG ईकाईयों का निर्माण पूर्ण नहीं किये जाने पर प्रावधान स्पष्ट किये जाने एवं शिथिलता हेतु निम्नानुसार दिशा-निर्देश जारी किए जाते हैं :-

1. मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ धारा 90-ए के तहत भू-रूपान्तरण की कार्यवाही की जा चुकी है, परन्तु पट्टा विलेख/लीज-डीड/ले-आउट प्लान जारी नहीं किया गया है:-

- i.) मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के तहत प्राप्त आवेदनों पर आवेदन शुल्क (भूमि रूपांतरण शुल्क/प्रीमियम राशि का 10 प्रतिशत) में छूट प्रदत्त है। विकासकर्ता द्वारा 90ए/रूपांतरण के पश्चात् यदि मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत प्रस्तावित परियोजना निरस्त किये जाने हेतु आवेदन किये जाने पर उपरोक्तानुसार प्रदत्त छूट की राशि अर्थात् भूमि रूपांतरण शुल्क/प्रीमियम राशि का 10 प्रतिशत जमा करवाई जाकर 90ए के आदेश निरस्त किये जावे।
- ii.) मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ रूपांतरित भूमि, जिसका आज दिनांक तक पट्टा/ले-आउट प्लान जारी नहीं किया गया है, ऐसी भूमियों का भी राज्य की पॉलिसी के अनुरूप अफोर्डेबल हाउसिंग हेतु समुचित उपयोग सुनिश्चित किये जाने की दृष्टि से आदेश जारी होने की दिनांक से 6 माह में अनिवार्य रूप से विकासकर्ता के स्तर से आवेदन प्राप्त कर पट्टा विलेख/लीज-डीड/ले-आउट प्लान जारी करने एवं भवन मानचित्र स्वीकृति मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अन्तर्गत कर निर्माण कार्य प्रारम्भ किये जाने की कार्यवाही की जावे।
- iii.) विकासकर्ता द्वारा उक्त 6 माह की अवधि के पश्चात आवेदन करने पर भविष्य में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत अग्रिम कार्यवाही किये जाने पर योजना के अन्तर्गत दी गई राशि में समस्त छूटें (यथा भू-रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन, भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क, आदि) देय नहीं होगी एवं समस्त प्रावधान तत्समय प्रचलित मुख्यमंत्री जन आवास योजना/अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के लागू होंगे।

2. मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख/लीज-डीड जारी जा चुकी हैं, परन्तु भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन प्रस्तुत नहीं किया गया है अथवा मानचित्र स्वीकृत नहीं किये गये हैं:-

- i.) विकासकर्ता द्वारा यदि प्रस्तावित भूमि का मास्टर प्लान/DPCR अनुसार अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर समस्त छूट की राशि वसूल कर नियमानुसार अन्य शुल्क जमा करवाये जाकर DPCR के प्रावधान अनुसार प्रक्रिया पूर्ण कर नियमानुसार संशोधित पट्टा विलेख/लीज-डीड जारी की जा सकेगी। ऐसे प्रकरणों में पूर्व में बकाया राशि यथा-पुर्नग्रहण शुल्क, बकाया लीज राशि आदि समस्त शुल्क प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावेगी। पट्टा जारी करते समय यदि पूर्व में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छुड़वाया गया है तो आवेदक द्वारा अन्य उपयोग के एकल पट्टा प्रस्तावित किये जाने की स्थिति में पुनः सुविधा क्षेत्र/शुल्क देय नहीं होगा।
- ii.) यदि विकासकर्ता द्वारा वर्तमान में मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ परियोजना विकसित किया जाना चाहे जाने पर आदेश जारी होने की दिनांक से 3 माह की अवधि में भवन मानचित्र अनुमोदन हेतु आवेदन करना होगा। समस्त प्रावधान एवं परियोजना/भवन निर्माण की अवधि परियोजना/भवन मानचित्र स्वीकृति जारी होने की दिनांक से मुख्यमंत्री जन आवास योजना-2015 के अनुसार देय होगी।

- iii.) विकासकर्ता द्वारा उक्त 3 माह की अवधि के पश्चात आवेदन करने पर भविष्य में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत अग्रिम कार्यवाही किये जाने पर योजना के अन्तर्गत दी गई राशि में समस्त छूटें (यथा भू-रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन, भवन मानचित्र अनुमोदन शुल्क, आदि) देय नहीं होगी एवं समस्त प्रावधान तत्समय प्रचलित मुख्यमंत्री जन आवास योजना/अफोडेबल हाउसिंग पॉलिसी के लागू होंगे।

3. मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रयोजनार्थ ले-आउट प्लान/भवन मानचित्र स्वीकृति जारी कर दी गई है:-

- योजना के प्रावधान-3बी/3सी आदि के तहत ले-आउट प्लान स्वीकृति के पश्चात यदि योजना में कोई भी पट्टा जारी नहीं किया गया हो तो ही, ऐसे प्रकरणों में विकासकर्ता द्वारा परियोजना निरस्त किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर ले-आउट प्लान शुल्क में दी गई छूटों को जमा करवाया जाकर ले-आउट प्लान निरस्त किया जावे तथा धारा 90-ए के संबंध में उपरोक्त बिन्दु संख्या 1 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
- योजना के प्रावधान-3ए के तहत भवन मानचित्र स्वीकृति जारी किये जाने उपरान्त यदि निर्माण कार्य प्रारम्भ नहीं किया गया हो, ऐसे प्रकरणों में विकासकर्ता द्वारा परियोजना निरस्त किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर भवन विनियम अनुसार जांच व अनुमोदन शुल्क लिया जाकर भवन मानचित्र निरस्त किया जा सकता है, पट्टा विलेख/लीज-डीड के संबंध में उपरोक्त बिन्दु संख्या 2 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
- उपरोक्त बिन्दु संख्या (i) व (ii) के प्रकरणों में निर्धारित समयावधि में निरस्तीकरण का आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर कोई शास्ति देय नहीं होगी। परन्तु निर्धारित समयावधि के पश्चात् प्राप्त निरस्तीकरण के प्रकरणों में एकमुश्त छूट देते हुए रु.10,000/- प्रति यूनिट की दर से शास्ति (अधिकतम 25 लाख रुपये) देय होगी।
- मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत स्वीकृत परियोजनाओं में भवन मानचित्र/परियोजना स्वीकृति उपरान्त यदि निर्धारित अवधि में निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया हो तो विकासकर्ता द्वारा आदेश जारी होने की दिनांक से 6 माह की अवधि में परियोजना अवधि विस्तार हेतु आवेदन प्रस्तुत किये जाने पर निम्नानुसार शास्ति ली जाकर अवधि बढ़ायी जा सकेगी :-

निर्माण अवधि	देय शास्ति
दिनांक 31.08.2026 तक अवधि बढ़ाये जाने पर	शत प्रतिशत शास्ति में छूट
दिनांक 31.08.2026 के पश्चात -	
• 6 माह तक बढ़ाये जाने पर	2,000 रुपये प्रति यूनिट
• 1 वर्ष तक बढ़ाये जाने पर	5,000 रुपये प्रति यूनिट
• 2 वर्ष तक बढ़ाये जाने पर	10,000 रुपये प्रति यूनिट
• 3 वर्ष तक बढ़ाये जाने पर	15,000 रुपये प्रति यूनिट
नोट:- - शास्ति की गणना परियोजना में अनुमोदित कुल EWS एवं LIG यूनिट्स के आधार पर की जानी होगी। 6 माह की अवधि के पश्चात् आवेदन करने पर उपरोक्तानुसार देय शास्ति की दोगुणा राशि लेय होगी। - विकासकर्ता द्वारा आवेदन कर उक्तानुसार शास्ति जमा करवाये जाने पर स्थानीय निकाय द्वारा परियोजना पूर्ण करने की अवधि विस्तार हेतु स्वीकृति जारी की जानी होगी। - पूर्व के जिन प्रकरणों में परियोजना पूर्ण करने की अवधि समाप्त हो गई है, उन प्रकरणों में दिनांक 31.08.2026 तक अवधि बढ़ाये जाने पर शास्ति में शत-प्रतिशत छूट देय होगी।	

4. मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत स्वीकृत परियोजनाओं में भवन निर्माण अवधि समाप्त नहीं हुई है एवं विकासकर्ता द्वारा अवधि विस्तार चाहे जाने पर उपरोक्तानुसार शास्ति ली जाकर निर्माण अवधि बढ़ायी जा सकेगी।
5. उक्तानुसार परियोजना अवधि विस्तार केवल परियोजना के निर्माण कार्य पूर्ण किये जाने हेतु है एवं अवधि विस्तार किये जाने से योजना के आवंटियों का हित प्रभावित नहीं हो की सुनिश्चितता विकासकर्ता द्वारा की जानी होगी।
6. किसी परियोजना में यदि विकासकर्ता द्वारा एक भाग को मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अन्तर्गत रखते हुए अन्य भाग को मुख्यमंत्री जन आवास योजना/सामान्य परियोजना के रूप में प्रस्तावित करने हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर निम्नानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जानी होगी:—
 - i.) मुख्यमंत्री जन आवास योजना के भाग का न्यूनतम क्षेत्रफल उपलब्ध होने पर शेष भाग को अन्य परियोजना हेतु अनुमोदन किया जा सकता है।
 - ii.) दोनों भागों को नियमानुसार आवश्यक पहुंचमार्ग की सुनिश्चितता की जानी होगी।
 - iii.) शेष भाग पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना प्रस्तावित किये जाने पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के समस्त प्रावधानों की सुनिश्चितता करते हुए नियमानुसार उपविभाजन कर अनुमोदन किया जा सकेगा।
 - iv.) शेष भाग पर सामान्य परियोजना प्रस्तावित किये जाने पर मास्टर प्लान/डीपीसीआर/टाउनशिप पॉलिसी/भवन विनियम के समस्त प्रावधानों/न्यूनतम क्षेत्रफल की सुनिश्चितता करते हुए उपविभाजन की कार्यवाही की जा सकेगी। उक्त भाग पर नियमानुसार रूपान्तरण/पट्टे/ले-आउट प्लान की कार्यवाही करते हुए समस्त शुल्क प्रस्तावित उपयोग के अनुसार लेय होंगे। उक्त भाग पर उपरोक्त बिन्दु सं. 3 (iii) के अनुसार शास्ति देय होगी।
7. पूर्व में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रकरण जो कि राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित किये गये हैं, में संशोधन/निरस्तीकरण के आवेदन प्राप्त होने पर संबंधित नगरीय निकाय में स्थापित मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु गठित समिति द्वारा उपरोक्त दिशा-निर्देशों के अनुसार प्रकरणों में कार्यवाही सुनिश्चित करवाते हुए एवं निर्णय लेते हुए अनुमोदन की कार्यवाही की जावे। उक्त संशोधन के प्रकरणों को राज्य सरकार की अनुमति हेतु पुनः भिजवाया जाना अपेक्षित नहीं है। जिन प्रकरणों में संशोधन/निरस्तीकरण उपरोक्त दिशा-निर्देश में परिभाषित नहीं है, उक्त प्रकरणों पर संबंधित नगरीय निकाय द्वारा गुण-अवगुण के आधार पर परीक्षण करते हुए रिपोर्ट व संबंधित नगरीय निकाय में स्थापित मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु गठित समिति की अनुशंसा के साथ प्रकरण को मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को भिजवाया जा सकता है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(रवि विजय)
शासन उप सचिव—प्रथम

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान।

3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
5. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर), जयपुर।
9. शासन उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर/उदयपुर/कोटा/बीकानेर/भरतपुर।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
12. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
13. प्रोग्रामर, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
14. रक्षित पत्रावली।

शासन उप सचिव— प्रथम