

**राज्य के नगरीय क्षेत्रों में नगर निकायों,
जयपुर विकास प्राधिकरण,
नगर विकास न्यासों तथा आवासन मंडल क्षेत्रों में
कच्ची बस्ती नियमन नीति**

1. कच्ची बस्ती परिभाषा :-

कच्ची बस्ती उन बस्तियों को माना जावेगा, जो राज्य के नगरीय क्षेत्रों में दिनांक 1.4.04 तक नगर निगम, परिषद, पालिका, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं नगर सुधार न्यास के क्षेत्रों में राजकीय/संस्थाओं की भूमि पर अनियोजित अनियमित/अनाधिकृत रूप से बसी हुई है तथा बस्ती में कच्चे/पक्के अथवा आंशिक कच्चे/पक्के मकान निर्मित है, एवं जिनमें मूल नागरिक सुविधाओं का अभाव है तथा जिनका अभी तक नियमन नहीं हुआ है ।

2. विकास/नियमन के योग्य कच्ची बस्तियां :-

राज्य सरकार/नगर निगम/परिषद/पालिका, जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर सुधार न्यास आदि में निहित ऐसी कच्ची बस्तियां जो दिनांक 1.04.04 तक सर्वे में आ चुकी है, नियमित की जा सकेगी, परन्तु निम्न बस्तियों/भूमि का नियमन नहीं हो सकेगा :-

- (क) माउण्ट आबू, नाथद्वारा, पुष्कर की कच्ची बस्तियां ।
- (ख) स्थानीय निकायों, न्यासों, जयपुर विकास प्राधिकरण की किसी योजना अथवा मास्टर प्लान में किसी विशेष कार्य के लिए आरक्षित भूमि तथा व्यवसायिक/संस्थागत उपयोग/आरक्षित भूमि ।
- (ग) अस्पताल, स्कूल, उद्यान, सड़क मार्ग, सामरिक महत्त्व की भूमि, कब्रिस्तान, शमशान, गिरजाघर, देवस्थान, वक्फ एवं अन्य धार्मिक उपयोग की भूमि ।

- (घ) भारत सरकार /राज्य सरकार के किसी विभाग, निगम, संस्थान, उपक्रम, मण्डल रेलवे लाईन की भूमि ।
- (च) किसी नाले, नदी के बहाव, भराव या कटाव के क्षेत्र की भूमि अथवा ऐसी कोई भी भूमि जो निवास के हिसाब से असुरक्षित हो ।
- (छ) कच्ची बस्ती में स्थित सड़कों की चौड़ाई नियमन के समय 15 फीट रखी जावेगी ।

3. नियमन हेतु सामान्य निर्देश

3.1 नियमन की पात्रता :-

- (क) परिवार में स्वयं के नाम या उसके आश्रित, वयस्क/अवयस्क, पुत्र/पुत्री, पत्नि/पति, आश्रित माता, पिता के नाम आवासीय भूखण्ड या मकान नहीं होने, पर ही केवल एक अतिक्रमण का नियमन किया जावेगा ।
- (ख) आवेदक राजस्थान का मूल निवासी हो तथा दिनांक 1.4.04 से पूर्व उस बस्ती में आवास निर्माण कर निवास कर रहा हो ।
- (ग) दिनांक 01.04.04 तक के आवासीय निर्माण के प्रमाण में राशि कार्ड या 01.04.04 से पूर्व की निर्वाचन सूची में नाम या मतदाता पहचान पत्र, बिजली/पानी का बिल/लाईसेंस इत्यादि संतोषप्रद साक्ष्य विचार में किये जा सकेंगे ।

3.2 नियमन हेतु पात्रता का निषेध

- (क) सी.आई.डी./राजकीय स्तर पर विदेशियों की सूची में शामिल व्यक्ति ।

- (ख) पुलिस रिकार्ड में दर्ज हिस्ट्रीशीटर एवं अपराधिक प्रकरणों में सजायाफ्ता व्यक्ति ।
- (ग) रिक्त भूमि, किसी भूखण्ड पर बनी चारदीवारी अथवा गैर आबाद कब्जे ।
- (घ) कब्जाधारी द्वारा किराये पर दिये गये निर्माण का कब्जाधारी अथवा किरायेदार दोनों के पक्ष में नियमन ।
- (य) रहवासीय या व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पूर्व में नियमन करवा चुके व्यक्तियों के पक्ष में नियमन ।
- (छ) जिन व्यक्तियों ने अतिक्रमित प्लॉट अथवा आवास को खरीदा/ बेचा है, उनके पक्ष में नियमन ।

3.3 भूमि/क्षेत्रफल के संबंध में निर्देश :-

- (क) नियमन आवासीय क्षेत्र के लिए अधिकतम 110 वर्गगज का एवं रोजगार हेतु प्रयुक्त व्यवसायिक कार्य के लिए अधिकतम 15 वर्ग गज का हो सकेगा ।

3.4 नागरिक सुविधाओं के संबंध में निर्देश :--

- (क) यदि कोई अतिक्रमण की भूमि आधारभूत सुविधाओं के क्षेत्र में आती हो तो उस अतिक्रमण को हटाया जावेगा तथा यथा संभव उसी क्षेत्र में 50 वर्ग गज का भूखण्ड/प्लेट राज्य सरकार द्वारा जारी परिपत्र में निर्धारित दरों/शर्तों पर दिया जावेगा ।
- (ख) कच्ची बस्तियों के सुव्यवस्थित विकास हेतु कम से कम 15 फीट की सड़क के लिये आरक्षित रखी जावेगी ।

3.5 नियमन शुल्क/पट्टा जारी करने के संबंध में निर्देश :-

- (क) कच्ची बस्तियों के नियमन के उपरान्त सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा पट्टा जारी किया जावेगा ।
- (ख) जारी किये जाने वाले पट्टे में पति व पत्नि के नाम का इन्द्राज किया जावेगा व दोनों की फोटो भी चस्पा की जावेगी।
- (ग) कच्ची बस्ती में नियम 110 वर्ग गज तक क निर्माणों हेतु किया जावेगा। बी.पी.एल. परिवारों के लिए भूमि की दर निम्न प्रकार वसूल की जावेगी :--

क्षेत्रफल (वर्ग गज में)	नियमन दरें (प्रति वर्ग गज में)		
	नगर निगम क्षेत्र	नगरपरिषद क्षेत्र	नगरपालिका क्षेत्र
1 से 50	20 रु0	15 रु0	10 रु0
51 से 110	40 रु0	30 रु0	20 रु0

नोट : 1. बी.पी.एल. के अतिरिक्त परिवार/व्यक्तियों के लिए यह दरें दुगुनी होगी ।

2. प्लेट आवंटन करने की शर्तों व दरों का निर्धारण आवासीय योजना के अनुसार राज्य सरकार द्वारा परिपत्र के माध्यम से निर्धारित किया जावेगा।

- (घ) उक्त नियमन दर की राशि एक मुश्त वसूल की जावेगी।
- (च) नियमन दरें आवासीय निर्माण के साथ व्यवसायिक निर्माण के साथ-साथ होने या उसमें से किसी क्षेत्र का व्यवसायिक रूप में उपयोग पाये जाने पर उक्त क्षेत्र की नियमन दरें निर्धारित दरों की दो गुनी होगी तथा अधिकतम 15 वर्ग गज का ही नियमन किया जा सकेगा ।
- (छ) कच्ची बस्ती में जारी किये जाने वाले पट्टे 99 वर्षीय लीज के आधार पर जारी किये जावेंगे ।

- (ज) इन पट्टों पर नियमन राशि की 1 प्रतिशत लीज राशि एक मुश्त वसूल की जाकर पट्टे जारी किये जायेंगे।
- (झ) चूँकि कच्ची बस्ती में निवास करने वाले व्यक्ति सामान्यतया या तो बी.पी.एल. परिवार के हैं, अथवा उनकी आर्थिक स्थिति बी.पी.एल. परिवार से कोई अच्छी नहीं होती, इसलिए समिति बी.पी.एल. के अतिरिक्त परिवारों के पक्ष में नियमन किया जाना भी उचित पाती है, परन्तु इसके लिए उक्त पैरा 3.5 (ग) में वणित दरों की दुगुनी राशि ली जाकर नियमन किया जा सकेगा।

3.6 अन्य शर्तों के संबंध में निर्देश :-

- (क) जिस व्यक्ति के पक्ष में नियमन किया गया है, उसको भूमि एवं निर्माण हस्तान्तरण करने का अधिकार नहीं होगा तथा इस आशय की शर्त का अंकन जारी किये जाने वाले पट्टे में आवश्यक रूप से किया जावेगा।
- (ख) जिस स्थानीय निकाय के क्षेत्र में कच्ची बस्ती होगी उसका नियमन / विकास उसी स्थानीय निकाय यथा नगर निगम/ परिषद/पालिका/जयपुर विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास द्वारा नियमन किया जावेगा।
- (ग) वन भूमियों पर किये गये अतिक्रमणों को नियमानुसार केन्द्र सरकार की अनुमति के बाद ही विकसित किया जा सकेगा।
- (घ) नियमन नहीं करवाने अथवा नियमन योग्य नहीं पाये जाने वाले मामलों में अतिक्रमण हटाया जावेगा।

4. नियमन के स्थान पर कच्ची बस्ती विकास की अवधारणा :-

राज्य में कच्ची बस्तियों के संदर्भ में अब तक उनके नियमन संबंधी अवधारण को अपनाया गया है। नियमन शब्द का आम तौर पर यह अर्थ लिया जाता है कि जिस व्यक्ति का जिस स्थान पर

कब्जा/अतिक्रमण है, उस भूमि को उस व्यक्ति के हक में नियमित किया जावेगा ।

परन्तु वर्तमान प्रस्ताव में कच्ची बस्ती के विकास के लिये सड़क, नाली, सीवरेज व अन्य नागरिक सुविधाओं का विकास सम्बन्धित निकायों द्वारा किया जावेगा तथा इसमें निवास करने वाले व्यक्तियों द्वारा आवासीय प्लान अनुसार अपने- अपने आवासों का उन्नयन (**Improvement**) किया जावेगा ।

कच्ची बस्ती के उक्त प्रकार विकास एवं आवासीय उन्नयन प्लान को लागू करते समय कच्ची बस्तियों में नागरिक सुविधाओं को अपरिहार्य रूप से स्थान दिया जावेगा । इसके लिये यदि आवश्यकता हो तो क्षैतिजीय विकास (**Horizontal Growth**) के स्थान पर उधार्वाकार विकास (**Vertical Growth**) को अपनाया जाकर नागरिक सुविधाओं हेतु अतिरिक्त भूमि को जुटाया जावेगा ।

इस प्रकार अब तक प्रचलित कच्ची बस्तियों के नियमन के स्थान पर कच्ची बस्ती विकास एवं आवास नियमन/ उन्नयन की अवधारणा को अपनाया जावेगा । इस अवधारणा को मूर्त रूप देने के लिये निम्न कार्यवाही प्रस्तावित है :-

- (क) कच्ची बस्तियों का सर्वे किया जा चुका है । उसमें निर्धारित कट ऑफ डेट (**cut- off-date**) दिनांक 1.4.04 को बसने वाले परिवारों की पहचान की जा चुकी है । पहचान किये गये परिवारों को कोड नम्बर देते हुये एक फोटो पहचान पत्र दिया जावेगा । संबंधित स्थानीय निकाय इसका खर्चा वहन करेगा ।
- (ख) नगरीय निकायों का यह दायित्व होगा कि निर्धारित कट ऑफ डेट के बाद नई कच्ची बस्तियों का बसाव न हो । संबंधित निकाय के प्रशासनिक अधिकारी द्वारा राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 1959 की धारा 203 की सख्ती से पालना सुनिश्चित की जावेगी ।
- (ग) उक्त प्रकार से कच्ची बस्तियों के नये बसाव अथवा अतिक्रमण रोकने में विफल रहने या अधिनियम की धारा 203 की प्रभावी

अनुपालना नहीं करने की स्थिति में संबंधित प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, आवासन मण्डल एवं नगरीय निकाय के मुख्य प्रशासनिक अधिकारी की व्यक्तिगत जिम्मेदारी निर्धारित की जावेगी।

- (घ) नगरीय निकायों द्वारा उनके क्षेत्र में कच्ची बस्तियों एवं खाली पडी भूमि की सर्वे के अनुसार पहचान के उपरांत उक्त भूमि पर निकाय सम्पत्ति होने का बोर्ड सहज दृश्य स्थान पर लगाया जावेगा तथा उस पर धारा 203 में वर्णित सजा के प्रावधानों को अंकित करते हुए अतिक्रमण नहीं करने बाबत चेतावनी भी अंकित की जावेगी ।
- (च) नियमन के योग्य कच्ची बस्ती के विकास हेतु प्रत्येक कच्ची बस्ती का आवासीय एवं विकास का प्लान नये सिरे से तैयार किया जावेगा । इस प्लान में निम्न बातों का ध्यान रखा जावेगा :-
- (i) आवासीय प्लान में आवासों की कुल संख्या निर्धारित की जावेगी उससे अधिक आवास उस बस्ती में निर्मित नहीं किये जा सकेंगे ।
- (ii) प्रत्येक आवास पर क्रमानुसार नम्बर अंकित किया जावेगा ताकि निर्धारित गणना का उल्लंघन न हो सकें ।
- (iii) आवासीय प्लान नियोजित ढंग से इस प्रकार तैयार किया जावेगा जावेगा जिसमें सड़क, जल निकास एवं अन्य मूलभूत नागरिक सुविधाएं पर्याप्त रूप से उपलब्ध हो सकें ।
- (iv) इस प्लान में नागरिक सुविधा क्षेत्र यदि उपलब्ध नहीं है, तो ऐसा क्षेत्र सृजित करने हेतु बहुमंजिले आवासीय क्षेत्र विकसित किये जा सकेंगे ।
- (v) बहुमंजिले आवास के विकास से जो स्थान खाली होगा उससे कम से कम 20 फीट की सड़कें व अन्य सुविधा क्षेत्र पार्क/ व्यवसायिक क्षेत्र/सामुदायिक भवन/स्कूल/अस्पताल आदि विकसित किये जा सकेंगे ।
- (vi) आवासीय प्लान को लोकप्रियता प्रदान करने के लिए उस कच्ची बस्ती के निवासियों का संगठन/स्वयं सहायता समूह/समिति बनाई जा सकती है और इस समिति का सहयोग उस कच्ची बस्ती के आवासीय प्लान

एवं बनने वाले आवासों के डिजाईन तैयार करने में लिया जा सकता है ।

- (vii) आवास को परिवर्तित या परिवर्धित करने का कार्य स्वयं आवासीय या बस्ती की उक्त उल्लेखित समिति द्वारा करवाया जा सकता है।
- (viii) स्वयं सेवी संस्थाओं का सहयोग कच्ची बस्तियों के विकास हेतु बनाये जाने वाली समितियों, संगठन अथवा स्वयं सहायता समूह के लिए किया जा सकता है ।
- (ix) कच्ची बस्तियों के विकास में स्वयं सेवी संगठनों का सहयोग लोगों को शिक्षित करने, प्रबोधन करने और एक सामान्य एवं स्वच्छ बस्ती के विकास में बस्ती के निवासियों की सहभागिता के लिए वातावरण तैयार करने में लिया जा सकता है । इस कार्य के लिए रजिडेन्ट वेलफेयर एसोसियशन्स का सहयोग भी लिया जा सकता है ।

5- वैकल्पिक स्थान हेतु लैण्ड बैंक की स्थापना :--

- (क) कच्ची बस्तियों के विकास के लिए स्थानीय निकायों/न्यासों/प्राधिकरणों/आवासीय मण्डलों द्वारा विकसित किये जाने वाली आवासीय कालोनियों में 3 प्रतिशत भूमि आर्थिक रूप से कमजोर वर्गों के लिए तथा 2 प्रतिशत भूमि जनसाथा योजना के तहत "इनफारमल सेक्टर" के लिए आरक्षित की जा सकेगी।

6- राजस्थान राज्य कच्ची बस्ती विकास एवं आवासीय उन्नयन नीति :-

ऊपर अंकित बिन्दुओं का समावेश करते हुए राज्य स्तर पर समग्र रूप से लागू करने हेतु राजस्थान राज्य कच्ची बस्ती विकास एवं आवासीय उन्नयन नीति तैयार की जावेगी, जिसमें निम्न तथ्यों को भी शामिल किया जावेगा :--

- (क) उक्त नीति को संचालित एवं लागू करने के लिए स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान आवासन मण्डल, विभिन्न नगर विकास

न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण संयुक्त रूप से नीति तैयार करेंगे।

- (ख) विकास के योग्य कच्ची बस्तियों के आवासीय प्लान हेतु स्थानीय परिस्थितियों के अनुरूप विस्तृत परियोजना (डी.पी.आर.) तैयार करने में निदेशालय द्वारा तकनीकी सहायता उपलब्ध करवाई जावेगी।
- (ग) कच्ची बस्तियों के विकास से जुड़े विभिन्न निकायों यथा - प्राधिकरण, नगर विकास न्यास, नगरीय निकाय एवं आवासन मण्डल आदि के साथ समन्वय के लिए स्थानीय निकाय विभाग नोडल विभाग होगा।
- (घ) राजस्थान राज्य कच्ची बस्ती विकास एवं आवासीय उन्नयन नीति (**Rajasthan State Kachi Basti Development and Husing Improvement Policy**) तैयार किये जाने हेतु निम्न अधिकारियों की एक समिति गठित की जाती है :-

1. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग	-	अध्यक्ष
2. निदेशक, नगर नियोजन जयपुर विकास प्राधिकरण	-	सदस्य
3. अतिरिक्त मुख्य अभियंता नगर निगम जयपुर	-	सदस्य
4. अतिरिक्त मुख्य अभियन्ता आवासन मण्डल	-	सदस्य
5. महाप्रबन्धक, आवास विकास लिमिटेड-		सदस्य

समिति कच्ची बस्ती के विकास हेतु अन्य राज्यों की योजनाओं एवं उनके द्वारा ऐसी योजना की क्रियान्विति का अध्ययन कर अपनी रिपोर्ट एक माह में देगी।

- (च) कच्ची बस्तियों का विकास निम्न 3 श्रेणियों में विभाजित होगा :--

- (i) यथा स्थान कच्ची बस्ती विकास :- विकास के योग्य पाई गई कच्ची बस्तियों का जो आवासीय प्लान तैयार किया जावेगा, उसमें नागरिक सुविधाओं का ऊपर उल्लेखित तथ्यों के अनुसार ध्यान रखने के बाद जहां तक संभव हो सके, आवासों का यथा स्थान पर ही उन्नयन किये जाने की कार्यवाही की जावेगी।

राजस्थान राज्य कच्ची बस्ती विकास एवं आवासीय उन्नयन नीति में कच्ची बस्ती के विकास हेतु तैयार किया गया आवासीय प्लान निजी सहभागिता के आधार पर लागू किया जा सकेगा। इस हेतु आवासीय प्लान को लागू करने के बाद शेष बची भूमि को आवासीय प्लान लागू करने के बदले में निजी भागीदार के हक में स्थानान्तरित किया जा सकेगा।

- (ii) बस्तियों का स्थानान्तरण :- विकास के योग्य पाई गई कच्ची बस्तियों का आवासीय प्लान लागू करने में बहुमंजिली इमारतों का प्रावधान करने के बावजूद यदि नागरिक सुविधाओं का रखा जाना संभव नहीं हो, तो ऐसी अवस्था में उस कच्ची बस्ती को पूर्णतः अथवा आंशिक रूप से स्थानान्तरित करने की कार्यवाही की जावेगी।

नियमन नहीं हो सकने की अवस्था में कच्ची बस्तियों के परिवारों को अन्यत्र स्थानान्तरित किया जावेगा तथा इस प्रकार स्थानान्तरित किये जाने वाले प्रत्येक परिवार को उसी बस्ती अथवा अन्य बस्ती में निर्धारित दरों पर अधिकतम 50 वर्ग गज का भूखण्ड अथवा प्लेट आवंटन किया जा सकेगा।

- (iii) कच्ची बस्तियों में विकास कार्य :- विकास के योग्य पाई गई कच्ची बस्तियों का आवासीय प्लान को लागू करने में यदि नागरिक सुविधाओं को उपलब्ध करवाया जाना संभव नहीं हो तो ऐसी अवस्था में बहुमंजिली इमारतों का प्रावधान किया जावेगा, ताकि नागरिक सुविधाओं के लिए वांछित अतिरिक्त भूमि प्राप्त की जा सके।

इस प्रकार प्राप्त किये गये सुविधा क्षेत्र में विकास कार्य यथा - सडक, नाली निर्माण, पार्क, सिवरेज आदि संबंधित स्थानीय निकाय के द्वारा विभिन्न राजकीय योजनाओं के प्रावधानों के अन्तर्गत आवंटित राशि को प्रयोग करते हुए करवाया जा सकेगा।

विकास कार्यों के लिए राजकीय योजनाओं से डबटेल क बावजूद पर्याप्त वित्तीय संसाधन जुटाना संभव नहीं हो तो निजी भागीदारी के तहत अतिरिक्त भूमि के बदले निजी भागीदार की मदद से विकास कार्य करवाये जा सकेंगे ।

7- कच्ची बस्ती के नियमन/विकास हेतु निम्न प्रकार समितियों का गठन किया जाता है :--

**नगर निगम/परिषद/पालिका के क्षेत्र में कच्ची बस्ती
नियमन/विकास हेतु समिति**

1. महापौर/सभापति/अध्यक्ष - अध्यक्ष
2. जिला कलेक्टर का प्रतिनिधि जो नगर निगम/परिषद क्षेत्र के लिए, अतिरिक्त जिला कलेक्टर के स्तर से नीचे तथा पालिका हेतु उप खण्ड अधिकारी से नीचे के स्तर का नहीं हो । - सदस्य
3. संबंधित क्षेत्र का विधायक - सदस्य
4. राज्य सरकार द्वारा मनोनीत संबंधित नगरीय निकाय के दो सामाजिक कार्यकर्ता - सदस्य
5. नगरीय निकाय से संबंधित वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक - सदस्य
6. मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त अधिशासी अधिकारी - सदस्य-सचिव

**जयपुर विकास प्राधिकरण हेतु कच्ची बस्ती
नियमन/विकास हेतु समिति**

1. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण - अध्यक्ष
2. जिला कलेक्टर का प्रतिनिधि जो अतिरिक्त

- | | |
|--|--------------|
| कलेक्टर से नीचे के स्तर का न हो | - सदस्य |
| 3. मुख्य नगर नियोजक अथवा उनका प्रतिनिधि जो वरिष्ठ नगर नियोजक से नीचे का स्तर का न हो | - सदस्य |
| 4. कच्ची बस्ती क्षेत्र से संबंधित विधायक | - सदस्य |
| 5. राज्य सरकार द्वारा मनोनीत प्राधिकरण से संबंधित दो सामाजिक कार्यकर्ता | - सदस्य |
| 6. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण | - सदस्य-सचिव |

**नगर सुधार न्यासों हेतु कच्ची बस्ती
नियमन/विकास हेतु समिति**

- | | |
|---|--------------|
| 1. संबंधित न्यास का अध्यक्ष | - अध्यक्ष |
| 2. जिला कलेक्टर का प्रतिनिधि जो अतिरिक्त कलेक्टर से कम पद का न हो | - सदस्य |
| 3. संबंधित विधायक | - सदस्य |
| 4. संबंधित वरिष्ठ नगर नियोजक | - सदस्य |
| 5. राज्य सरकार से मनोनीत संबंधित न्यास के दो सामाजिक कार्यकर्ता | - सदस्य |
| 6. सचिव, नगर सुधार न्यास | - सदस्य-सचिव |