(315)

राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग

राज/भू.रू./90

जयपुर, दिनांक : 4 मार्च, 92

जिला कलेक्टर

विषय : शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु वैधानिक संशोधनों के फलस्वरूप अपनाई जाने वाली प्रक्रिया के सम्बन्ध में।

महोदय,

राज्य के शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों के निपटारे में आ रही वैधानिक कठिनाईयों को दूर करने हेतु राज्य सरकार द्वारा भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों अवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों हेतु कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 में संशोधन हेतु दिनांक 3.3.1992 को एक अधिसूचना जारी की गई है। अधिसूचना की प्रतिलिपि संलग्न है।

उपरोक्त नियमों में किये गये संशोधनों के फलस्वरूप शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों पर जो प्रभाव होगा, वह निम्न प्रकार है:-

1. कृषि भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के नियम 5(1) के अन्तर्गत आवेदक के पास भूमि के सम्बन्ध में खातेदारी अधिकार होना आवश्यक है। किन्तु राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 (ए) के अन्तर्गत कोई भी धारक अपनी कृषि भूमि को अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु आवेदन कर सकता है। अत: अधिसूचना दिनांक 3.3.92 के द्वारा नियम 5(1) के अन्तर्गत एवं परन्तुक जोड़ा जाकर यह प्रावधान किया गया है कि इस नियम के अन्तर्गत लगाया गया प्रतिबन्ध ऐसे व्यक्तियों, समितियों या समिति के सदस्यों पर लागू नहीं होगा जिनके द्वारा विक्रय इकरारनामों के आधार पर कृषि भूमि का कब्जा दिनांक 20.8.81 तक प्राप्त कर लिया गया है एवं उनके द्वारा दिनांक 31.5.1982 तक रूपान्तरण हेतु आंशिक अथवा पूर्ण रूप से रूपान्तरण शुल्क जमा करवा दिया गया है। इससे तात्पर्य यह है कि पंजीकृत विक्रय पत्र के अभाव में रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों में अब कार्यवाही किया जाना संभव हो सकेगा, यदि ऐसे मामलों में संशोधित प्रावधान के अनुसार अंकित शर्तों का पालन होना पाया जाता है। ऐसे मामले जिनमें रूपान्तरण शुल्क की राशि आंशिक या पूर्ण जमा है वे रूपान्तरण के योग्य होंगे चाहे उन्होंने आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया हो।

2. साथ ही रूपान्तरण नियम, 1981 के नियम 11 को संशोधित कर एक नवीन उप नियम (9) जोड़ा गया है जिसके अनुसार नियम 5(1) के परन्तुक के अन्तर्गत किये गये रूपान्तरण के मामलों में रूपान्तरण शुल्क की दर नियमों के साथ संलग्न अनुसूची-2 में दर्शायी दरों से दो गुणा होगी। अर्थात् जिन मामलों में आवेदकों द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र प्रस्तुत नहीं किया जावे एवं कृषि भूमि रूपान्तरण

की कार्यवाही विक्रय इकरारनामों के आधार पर की जावे उनमें रूपान्तरण दर नियमानुसार देय दर से दो गुणा होगी। अत: ऐसे मामलों में देय राशि में से आवेदक द्वारा दिनांक 31.8.82 जिसे बढ़ाकर दिनांक 31.10.84 कर दिया गया था, तक जमा करवाई गई राशि को समायोजित कर अन्तर की राशि लीज डीड जारी करने से पूर्व वसूल की जावे।

3. कृषि भूमि रूपान्तरण, 1981 के नियम 10(4) को विलोपित कर दिया गया है। अत: अब विक्रय इकरारनामों के आधार पर कृषि भूमि के रूपान्तरण के संबंध में कोई अन्तरिम आदेश पारित नहीं किया जावेगा।

4. नियम 4 के क्लाज ''एफ'' एवं ''एफ एफ '' को विलोपित कर उसके स्थान पर नई क्लाज को प्रतिस्थापित किया गया है जिसके अनुसार नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम 1976 से प्रभावित नगर के किसी भूमि धारक की कृषि भूमि का रूपान्तरण उक्त अधिनियम के अन्तर्गत निर्धारित सीमा अर्थात् जयपुर व जोधपुर में 1500 वर्गमीटर तथा अजमेर, कोटा व बीकानेर में 2000 वर्ग मीटर तक किया जा सकेगा। पूर्व की भांति यह प्रतिबन्ध गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा धारित भूमियों पर लागू नहीं होगा। राज्य के अन्य नगरों में रूपान्तरण हेतु भूमि की कोई सीमा नहीं होगी।

5. नियम 4 के क्लाज ''जी'' को भी विलोपित कर दिया गया है अर्थात् अब कोई भूमि धारक अपनी कृषि भूमि का एक से अधिक बार भी रूपान्तरण करा सकेगा।

उपरोक्त संशोधित प्रावधानों के अनुसार शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों को तत्परता से निपटाने की कार्यवाही की जावे। राजस्व विभाग द्वारा पूर्व में जारी किये गये निर्देश जो उपरोक्त संशोधित प्रावधानों से विरोधाभास रखते हों को उस सीमा तक निरस्त समझा जावे।

किन्तु रूपान्तरण/नियमितीकरण की कार्यवाही निम्न प्रकार की विवादस्पद कृषि भूमियों के संबंध में नहीं की जा सकेगी:-

(1) यदि भूमि नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम 1976 एवं राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम 1973 से प्रभावित है।

(2) यदि भूमि अवाप्त शुदा है या अवाप्ताधीन है।

(3) यदि भूमि राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की सम्पदाओं का अर्जन अधिनियम, 1963 से प्रभावित है।

(4) यदि भूमि अनुसूचित जाति/अनुसूचित जनजाति के सदस्यों से क्रय की गई है।

(5) यदि भूमि राजस्थान वन अधिनियम 1953 के उपबन्धों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र का भाग हो।

किन्तु यदि किसी गृह निर्माण सहकारी समिति की कोई योजना अथवा किसी व्यक्ति की कृषि भूमि आंशिक रूप से ही उक्त कारणों से प्रभावित है तो उस भूमि का वह भाग जो प्रभावित नहीं हैं का रूपान्तरण/नियमितीकरण किया सकेगा।

अस्वीकृत आदेश :–

भूमि के स्वामित्व के अभाव के कारण पूर्व में जिन मामलों को अस्वीकृत कर दिया गया है उन मामलों में पुनरावलोकन का प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जाने पर प्राधिकृत अधिकारी संशोधित नियम के परिप्रेक्ष्य में विचार कर रूपान्तरण नियमितीकरण कर सकेंगे।

मास्टर प्लान:–

कृषि भूमि रूपान्तरण/नियमितीकरण के मामलों में मास्टर प्लान के संबंध में निम्न प्रकार से कार्यवाही की जावेगी:-

1. जिन नगरों के मास्टर प्लान स्वीकृत किये जा चुके हैं और उनमें भूमि का उपयोग रिहायशी के बजाये अन्य उपयोग दिखाया गया है तो इस प्रकार की भूमि का मास्टर प्लान में उपयोग राज्य सरकार के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा रिहायशी करने के आदेश गुणावगुण के आधार पर शीघ्र निर्णय लेकर जारी कर दिये जावेंगे। इस बाबत प्रस्ताव संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा राज्य के नगरीय विकास एवं आवासन विभाग में भिजवाये जावेंगे। जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में मास्टर प्लान के अन्तर्गत भू–उपयोग के सभी प्रकार के परिवर्तन की शक्तियों का प्रयोग जयपुर विकास प्राधिकरण करेगा और उसके लिये राज्य सरकार से पूर्वानुमति की आवश्यकता नहीं होगी। ऐसे निर्देश नगरीय विकास एवं आवासन विभाग अलग से जारी करावेंगे।

2. जिन नगरों के अभी ड्राफ्ट मास्टर प्लान ही बने हैं उनमें भू–उपयोग बदलने की आवश्यकता नहीं होगी क्योंकि ड्राफ्ट मास्टर प्लान की कोई वैधिक मान्यता नहीं है। एवं बिना भू-उपयोग के परिवर्तन के रूपान्तरण अधिकारी रूपान्तरण हेतु आदेश पारित करने के लिये सक्षम है परन्तु यह निर्णय माउन्ट आबू, पुष्कर, जैसलमेर एवं नाथद्वारा के नगरों पर लागू नहीं होंगे।

सुविधा क्षेत्र:–

गृह निर्माण सहकारी समितियों की योजनाओं के रूपान्तरण/नियमितीकरण स्वीकृत करते समय सुविधा क्षेत्र के संबंध में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावेगी:-

जिन मामलों में न्यायालय के आदेश हैं तथा निर्मित भवन को छोड़कर सुविधा क्षेत्र में गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा आवंटित भूखण्डों का संपरिवर्तन/रूपान्तरण नहीं किया जावेगा। सुविधा क्षेत्र में न्यायालयों के आदेश अथवा निर्मित भवनों का ही रूपान्तरण/नियमितीकरण किया जायेगा। जहां सुविधा क्षेत्रों में निर्मित भवनों के अथवा न्यायालयों के आदेशों के कारण बचे हुये खाली भूखण्डों की भूमि का सुविधा

क्षेत्र भांति उपयोग नहीं हो सकता है वहां स्थानीय निकाय की सिफारिशों पर बचे हुए भूखण्डों का रूपान्तरण/नियमितीकरण कर दिया जावेगा।

विकास शुल्क:-

विकास शुल्क की राशि निम्न दर से ली जावेगी:-

1. **जयपुर के** लिये 25/- रुपये प्रति वर्गगज।
2. **अन्य संभागीय** मुख्यालयों के शहरों एवं गंगानगर के लिए 20/- रु. प्रति व.ग.
3. **अन्य जिला** मुख्यालयों के नगरों के लिये रुपये 10/- प्रतिवर्गगज।
4. **शेष अन्य** सभी नगरों के लिये रुपये 10/- प्रति वर्गगज।
5. **परिधि विकास** शुल्क जयपुर में रुपये 5/- प्रति वर्गगज की दर से **लिया** जावेगा। अन्य नगरों में परिधि **विकास** शुल्क नहीं लिया जावेगा।

भवन निर्माण की अवधि:

वर्तमान नियमों में रूपान्तरित भूखण्ड पर भवन निर्माण हेतु कोई **अवधि** निर्धारित नहीं है। अब यह **निर्णय लिया गया** कि रूपान्तरित भूमि के भूखण्ड की लीज डीड जारी होने **की तारीख से** पांच वर्ष की अवधि में भवन का निर्माण करवाना आवश्यक होगा अन्यथा पांच वर्ष के पश्चात् **जब** तक भूखण्ड पर नियमानुसार **होने वाले भवन** का पूर्ण निर्माण नहीं किया जाता, तब तक प्रति वर्ष के लिये उस क्षेत्र की सुरक्षित दर की आधा **प्रतिशत** राशि शास्ति के रूप में संबंधित स्थानीय निकाय को देय **होगी** जिसे नियमानुसार वसूल किया जा सकेगा। प्राधिकृत अधिकारी द्वारा लीज डीड जारी करते समय उस डीड में यह शर्त डाली जावेगी।

नियम 16 के अन्तर्गत निर्धारित लीज डीड का प्रपत्र ''सी'' तद्नुसार **संशोधित** कर दिया गया है। **संशोधित प्रपत्र** साथ संलग्न है, जिसके उपरोक्तानुसार शर्त संख्या 4 पर अंकित की गई है।

इस परिपत्र पर नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की भी सहमति है।

भवदीय

ह/-

(वी.के. रस्तोगी)
उपशासन सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक : प. 5(21) नविआ./86 दिनांक : 4/6.3.1992

प्रेषित:

1. सचिव,
   जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. सचिव,
   समस्त नगर विकास न्यास, राजस्थान

विषय: नगरीय क्षेत्रों में कृषि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण एवं नियमितीकरण के सम्बन्ध में।

उपरोक्त विषय में निदेशानुसार लेख है कि राज्य सरकार के राजस्व विभाग ने नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के रूपान्तरण एवं नियमितीकरण हेतु वर्ष 1981 में नियम बनाये थे, इन नियमों के अन्तर्गत कृषि भूमि के रूपान्तरण एवं नियमितीकरण की कार्यवाही की जा रही थी परन्तु अधिकांश व्यक्तियों/गृह निर्माण सहकारी समितियों ने यह भूमि इकरारनामे के आधार पर क्रय कर भूमि का कब्जा प्राप्त किया था। परन्तु उपरोक्त नियमों के नियम 5 के प्रावधानों के अनुसार ऐसी भूमि का रूपान्तरण नहीं हो सकता था क्योंकि ऐसी भूमि का उन्हें खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं था। इस कठिनाई को दूर करने के लिये राजस्व विभाग ने अधिसूचना संख्या प. 2(8) राज/भू.रू./90, दिनांक 3.3.92 के द्वारा नियमों में संशोधन कर दिया है। अतः इस संशोधन के अनुसार जिन व्यक्तियों/गृह निर्माण सहकारी समितियों अथवा उनके सदस्यों ने दिनांक 20.8.81 के पूर्व विक्रय के इकरारनामे के आधार पर भूमि क्रय कर दिनांक 1.5.92 के पूर्व रूपान्तरण शुल्क की आंशिक या सम्पूर्ण राशि राजकोष में जमा करा दी है उनकी भूमि उक्त संशोधन के अनुसार अब रूपान्तरित/नियमित हो सकेगी। उक्त नियमों में कुछ और संशोधन भी किये हैं। इस बाबत राजस्व विभाग ने उक्त पत्र दिनांक प. 2(8) राज/भू.रू./90 दिनांक 4.3.92 (प्रतिलिपि संलग्न है) के द्वारा विस्तृत निर्देश समस्त जिला कलेक्टर को जारी किये हैं। इन निर्देशों का कृपया ध्यान पूर्वक अध्ययन कर लेवें और तद्नुसार कार्यवाही करें।

राज्य सरकार के उपरोक्त निर्णय के अनुसार कृषि भूमि के रूपान्तरण एवं नियमितीकरण हेतु निम्न प्रकार से कार्यवाही की जावे-

जिन व्यक्तियों/गृह निर्माण सहकारी समितियों अथवा उनके सदस्यों ने दिनांक 20.8.1981 के पूर्व कृषि भूमि विक्रय इकरारनामे के आधार पर क्रय कर रूपान्तरण शुल्क आंशिक या पूर्ण दिनांक 31.5.82 के पूर्व राजकोष में जमा करा दिया है एवं जिन भूमियों बाबत स्पष्ट स्वामित्व है तथा जिनमें किसी कानून की अड़चन नहीं है वहां कृषि भूमि रूपान्तरण नियम, 1981 के प्रावधान के अनुसार रूपान्तरण एवं नियमितीकरण होने के पश्चात् भवन निर्माण के मानचित्र अनुमोदित कर दिये जावे।

जिन नगरों के अभी ड्राफ्ट मास्टर प्लान ही बने हैं उनमें भू उपयोग बदलने की आवश्यकता नहीं होगी क्योंकि ड्राफ्ट मास्टर प्लान की कोई वैधिक मान्यता नहीं है एवं बिना भू उपयोग परिवर्तन के रूपान्तरण

अधिकारी रूपान्तरण हेतु आदेश पारित करने के लिये सक्षम है परन्तु यह निर्णय माउन्ट आबू, पुष्कर, जैसलमेर एवं नाथद्वारा के नगरों पर लागू नहीं होंगे।

सुविधा क्षेत्र

गृह निर्माण सहकारी समितियों की योजनाओं के रूपान्तरण/नियमितीकरण स्वीकृत करने समय सुविधा क्षेत्र के सम्बन्ध में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावेगी:-

जिन मामलों में न्यायालय के आदेश तथा निर्मित भवन को छोड़कर सुविधा में गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा आवंटित भू-खण्डों का रूपान्तरण/नियमितीकरण नहीं किया जावेगा। सुविधा क्षेत्र में न्यायालयों के आदेश अथवा निर्मित भवनों को ही रूपान्तरण/नियमितीकरण किया जावेगा। जहां सुविधा क्षेत्र में निर्मित भवनों के अथवा न्यायालयों के आदेशों के कारण बचे हुए खाली भू-खण्डों की भूमि का सुविधा क्षेत्र की भांति उपयोग नहीं हो सकता है वहां स्थानीय निकाय की सिफारिश पर उन बचे हुए भूखण्डों का रूपान्तरण/नियमितीकरण कर दिया जावेगा।

विकास शुल्क

विकास शुल्क की राशि निम्न दर से ली जावेगी:-

1. जयपुर के लिये 25 रुपये प्रति वर्ग गज
2. अन्य संभागीय मुख्यालयों के शहरों एवं गंगानगर के लिये रुपये 20 प्रति वर्ग गज
3. अन्य जिला मुख्यालयों के नगरों के लिए 10 रुपये वर्ग गज
4. शेष अन्य सभी नगरों के लिए 10 रुपये प्रति वर्ग गज
5. परिधि विकास शुल्क जयपुर में 5 रुपये प्रति वर्ग गज की दर से लिया जावेगा। अन्य नगरों में परिधि विकास शुल्क नहीं लिया जावेगा।

भवन निर्माण की अवधि-

वर्तमान नियमों में रूपान्तरण भू-खण्ड पर भवन निर्माण हेतु कोई अवधि निर्धारित नहीं है। अब यह निर्णय लिया गया है कि रूपान्तरित भूमि के भूखण्ड की लीज डीड जारी होने के तारीख से पांच वर्ष की अवधि में भवन निर्माण करवाना आवश्यक होगा अन्यथा 5 वर्ष के पश्चात् जब तक भूखण्ड पर नियमानुसार होने वाले भवन का पूर्ण निर्माण नहीं हो जाता तक प्रति वर्ष के लिए उस क्षेत्र की सुरक्षित दर की आधा प्रतिशत राशि शास्ति के साथ में सम्बन्धित स्थानीय निकाय में देय होगी जिस नियमानुसार वसूल किया जा सकेगा। नियमों के अन्तर्गत जारी होने वाली लीज डीड के प्रारूप में इस संदर्भ में संशोधन कर दियाय गया है।

उपरोक्त निर्णय निम्न मामलों में लागू नहीं होंगे-

1. यदि भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 से प्रभावित है चाहे भूमि एग्रीमेन्ट के आधार पर अधिनियम के प्रभाव में आने से पूर्व क्रय की हो।

2. यदि भूमि राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 से प्रभावित है।

3. यदि भूमि अवाप्त शुदा है या अवाप्ताधीन है।

4. यदि भूमि राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की सम्पदाओं का अर्जन अधिनियम, 1963 से प्रभावित है।

5. यदि भूमि गृह निर्माण सहकारी समिति या सवर्ण व्यक्ति ने अनुसूचित जाति, अनुसूचित जनजाति के व्यक्तियों से क्रय की है।

6. यदि भूमि राजस्थान वन अधिनियम, 1955 के उपबन्धों के अन्तर्गत आने वाले क्षेत्र का भाग है।

किन्तु यदि किसी गृह निर्माण सहकारी समिति की कोई योजना अथवा किसी व्यक्ति की कृषि भूमि आंशिक रूप से ही उक्त कारणों से प्रभावित है तो उस भूमि का वह भाग जो प्रभावित नहीं है का रूपान्तरण/ नियमितीकरण किया जा सकेगा।

अस्वीकृत योजना:- भूमि के स्वामित्व के अभाव के कारण पूर्व में जिन योजनाओं को अस्वीकृत किया जा चुका है उनमें प्रार्थना पत्र प्रस्तुत होने पर योजना को उपरोक्तानुसार अनुमोदन करने की कार्यवाही की जावे।

मास्टर प्लान:- कृषि भूमि रूपान्तरण नियमितीकरण के मामलों में मास्टर प्लान के सम्बन्ध में निम्न प्रकार से कार्यवाही की जावेगी:-

1. जिन नगरों के मास्टर प्लान स्वीकृत किये जा चुके है और उनमें भूमि का उपयोग रिहायशी के बजाय अन्य उपयोग दिखाया गया है तो इस प्रकार की भूमि का मास्टर प्लान में उपयोग गुण-अवगुण के आधार पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय लेकर जारी कर दिया जायेगा। इस बाबत प्रस्ताव सम्बन्धित स्थानीय निकाय द्वारा इस विभाग को भिजवाया जावे। जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में मास्टर प्लान के अन्तर्गत भू उपयोग के सभी प्रकार के परिवर्तनों की शक्तियों का प्रयोग करने हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण को प्रदत्त की जाती है। जयपुर विकास प्राधिकरण को राज्य सरकार की पूर्वानुमति की आवश्यकता नहीं होगी। जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 मास्टर प्लान में भू उपयोग उपयोग परिवर्तन के लिये सरकार की पूर्वानुमति समझी जावे।

राज्य सरकार के उपरोक्त निर्णय के अनुसार नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामले तत्परता से निपटाने की कार्यवाही की जावे तथा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा लीज डीड जारी करने के पश्चात भवन निर्माण के मानचित्र तत्परता से अनुमोदन करने की कार्यवाही की जावे। इस विभाग द्वारा पूर्व में जारी किये गये समस्त निर्देश जो उपरोक्त निर्देशों से विरोधाभास रखते हो उस सीमा तक निरस्त समझे जावें।

संलग्न उपरोक्तानुसार

भवदीय

ह.-

(आर.पी. मीना)

शासन उप सचिव