राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :– प.6(29)नविवि/3/04 पार्ट | जयपुर दिनांक :– 24 SEP 2020

आदेश

राज्य के शहरी क्षेत्रों में विभिन्न विकास योजनाओं की क्रियान्विति के लिये समय–समय पर अर्जित एवं अवाप्त की गई भूमि के मुआवजे के भुगतान स्वरूप विकसित भूमि देने के संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर आदेश/परिपत्र निर्देश भी जारी किये गये है, जिनका सुलभ–संदर्भ हेतु संक्षिप्त विवरण निम्नानुसार है :–

(i). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/89 दिनांक 13.12.2001</u> – पुराने प्रकरणों जिनमें अवार्ड घोषित नहीं हुआ हो तथा भविष्य में अवाप्ति के प्रकरणों में कतिपय शर्तों के साथ 15 प्रतिशत विकसित भूखण्ड (केवल आवासीय) मुआवजे स्वरूप देने के आदेश दिये गये।

(ii). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 27.10.2005</u> – भूमि अवाप्ति के प्रकरणों में मुआवजा स्वरूप कतिपय शर्तो के साथ अधिकतम 20 प्रतिशत आवासीय एवं 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि केवल उसी खातेदार को आवंटित की जा सकेगी, जिसकी भूमि अवाप्त की गयी है। भूमि का आवंटन उसी भूमि/योजना में सम्भव नहीं हो, तो नकद मुआवजा दिया जायेगा। यह प्रावधान भविष्य के प्रकरणों में लागू किया गया, इससे पूर्व जिन प्रकरणों में अवार्ड घोषित किया जा चुका था या मुआवजे का भुगतान/न्यायालय में जमा करवाया जा चुका है या 15 प्रतिशत विकसित भूमि आवंटित किये जाने का प्रावधान अवार्ड में किया जा चुका है उनमें यह प्रावधान लागू नहीं होंगे। पांच अधिकारियों की आवंटन समिति गठित की जावेगी। उक्त समिति द्वारा भूमि आवंटन के सम्बन्ध में अपनी अभिशंषा के साथ प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को भिजवाया जावेगा।

(iii). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 03.12.2007</u> – स्पेशल इकोनोमिक जोन में पृथक मापदण्ड किये गये जिनके अनुसार आवासीय/आबादी भूमि के बदले 40 प्रतिशत आवासीय एवं 10 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि आवंटित करने, वाणिज्यिक भूमि के अवाप्ति के बदले 50 प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि आवंटित करने और 90–बी की पूर्ण कार्यवाही सम्पन्न हुई भूमि की अवाप्ति के बदले 30 प्रतिशत आवासीय एवं 7½ प्रतिशत वाणिज्यिक भूमि आवंटित किये जाने का प्रावधान किया गया।

(iv). <u>आदेश क्रमांकः प.6(18)नविवि/03/2007 दिनांक 12.08.2010</u> – सभी योजनाओं हेतु अवाप्तशुदा भूमि के एवज में प्रदान की जाने वाली विकसित भूमि के आवंटन के सम्बन्ध में जारी आरक्षण पत्र/आवंटन पत्रों में पंजीकृत विक्रय पत्र के आधार पर नाम हस्तान्तरण रुपये 25/– प्रति वर्गमीटर का शुल्क वसूल किया जाकर नाम हस्तान्तरण करने की राज्य सरकार की स्वीकृति प्रदान की गई।

(v). <u>आदेश क्रमांकः प.7(11)नविवि/2014 दिनांक 22.10.2014</u> – अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि केवल उसी खातेदार को आवंटित की जा सकेगी जिसकी भूमि अवाप्त की गई है। खातेदार द्वारा बताये गये अन्य व्यक्तियों के नाम से भूमि का आवंटन नही किया जा सकेगा। योजना में 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में 10 प्रतिशत आवासीय भूमि आवंटन की जावेगी। भूमि के बदले आवंटन हेतु 5 अधिकारियों की आवंटन समिति गठित की जावेगी।

(vi). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 03.02.2015</u> – जिन खातेदारों द्वारा मुआवजे की राशि नहीं ली गयी है अथवा मुआवजे की राशि न्यायालय में जमा है, तो ऐसे खातेदारों को अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि देने हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की समयावधि दिनांक 30.04.2015 तक बढायी गयी लेकिन दिनांक 27.10.2005 के पूर्व के प्रकरणों में मुआवजा स्वरूप 15 प्रतिशत विकसित भूमि और इसके बाद के प्रकरणों में 25 प्रतिशत विकसित भूमि दिये जाने का प्रावधान यथावत रखा गया।

(vii). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 13.02.2015</u> – भूमि अवाप्ति के अवार्ड में यदि नगद मुआवजे का अंकन किया गया है तथा भूमि देने का प्रावधान अवार्ड में नहीं किया गया है ऐसे खातेदारों को परिपत्र दिनांक 03.02.2015 के अनुसार भूमि दी जा सकेगी बशर्ते कि खातेदार द्वारा नगद राशि प्राप्त नहीं की गई है।

(viii). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 04.06.2015</u> – के द्वारा विकसित भूमि हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की तिथि 31.08.2015 तक बढायी गयी।

(ix). <u>आदेश क्रमांकः प.6(29)नविवि/03/2004 दिनांक 13.04.2017</u> – के द्वारा विकसित भूमि हेतु विकल्प प्रस्तुत करने की तिथि 30.09.2017 तक बढायी गयी। जिन योजनाओं की क्रियान्विति नही हुई क्योंकि खातेदार से कब्जा नहीं लिया गया है एवं जिन खातेदारों ने राशि नही उठायी है, केवल उन्ही को विकल्प का मौका दिया जावेगा।

(x). <u>आदेश क्रमांकः प.3(176)नविवि/03/1984 दिनांक 25.04.2017–</u> मुख्यमंत्री जन कल्याण योजना के लिए जारी उक्त आदेश के बिन्दु संख्या–23 के अनुसार भूमि अवाप्ति के लम्बित प्रकरण जिनमें खातेदार द्वारा मुआवजे की राशि नही ली गई अथवा मुआवजे की राशि न्यायालय में जमा है ऐसे खातेदारों को विकल्प प्रस्तुत की कट–ऑफ डेट दिनांक 30.09.2017 की गई। आदेश क्रमांकः प. 2(30)नविवि/03/2016 दिनांक 15.01.2018 एवं प.3(176)नविवि/03/1984 दिनांक 27.07.2018 के द्वारा मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना में आवेदन प्राप्त करने एवं योजना की अवधि 31.12.2018 तक बढाई गई।

(xi). <u>आदेश क्रमांकः प.7(9)नविवि/2017 दिनांक 02.08.2017 –</u> भूमि जिस योजना के लिए अवाप्ति की गयी उसी योजना में दी जा सकेगी। सेक्टर रोड़ हेतु ली जाने वाली भूमि के बदले उसी स्थान/क्षेत्र/योजना में दी जावें। यहां यदि भूमि उपलब्ध नहीं हो, तो राज्य सरकार की पूर्व स्वीकृति से अन्यत्र भूमि दी जा सकती है।

(xii). **आदेश क्रमांकः प.2(31)नविवि/2017 दिनांक 02.08.2017** – अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि केवल उसी खातेदार को आवंटित की जा सकेगी जिसकी भूमि अवाप्त की गई है। खातेदार द्वारा बताये गये अन्य व्यक्तियों के नाम से भूमि का आवंटन नहीं किया जा सकेगा। निकायों, न्यास, मण्डल, प्राधिकरण के स्तर पर विकसित भूमि का पट्टा खातेदार को ही दिया जावे।

(xiii). **आदेश क्रमांकः प.7(11)नविवि/2014 दिनांक 13.08.2018** – अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि देने हेतु आदेश दिनांक 22.12.2014 के द्वारा गठित स्थानीय स्तर की समिति के गठन में संशोधन करते हुए प्राधिकरण/न्यास/स्थानीय निकाय के आयुक्त को भी जोडा गया।

(xiv). **आदेश क्रमांकः प.7(111)नविवि/03/2013 पार्ट, जयपुर दिनांक 20.08.2018** – भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1984 की धारा 4(1) के पश्चात् व अवार्ड जारी होने के बाद रजिस्टर्ड विक्रय पत्र के द्वारा बेचान की गयी भूमि के मुआवजे के संबंध में (दिनांक 31.10.2018 तक) प्रभावी। नियमानुसार विकसित भूमि देय होने पर क्रेता द्वारा 100 रू. प्रति वर्गमीटर से राशि देय होगी।

(xv). **आदेश क्रमांकः प.7(1)नविवि/2019 दिनांक 13.09.2019** – नये अवाप्ति अधिनियम 2013 की धारा 24(2) व धारा 101 के अन्तर्गत भूमि अवाप्ति से मुक्ति अथवा पुनः अवाप्ति की कार्यवाही हेतु प्रस्ताव की राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावे।

(xvi). **आदेश क्रमांकः प.7(1)नविवि/2019 दिनांक 13.02.2020** – अवाप्ति अधिनियम 1894 व नये अवाप्ति अधिनियम 2013 के अन्तर्गत विकसित भूमि देने के प्रस्ताव स्थानीय स्तर पर गठित समिति की अनुशंषा के साथ चैकलिस्ट में राज्य सरकार को भेजे जाने और राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही आवंटन की कार्यवाही की जा सकेगी। जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 44, जोधपुर/ अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 45 एवं नगर सुधार अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत समझौते से भूमि क्रय या विनिमय की कार्यवाही स्थानीय स्तर पर की जा सकती है, लेकिन अन्य योजनाओं में भूमि देने के प्रस्ताव होने पर औचित्य के साथ प्रस्ताव राज्य सरकार को भेजे जावें।

2. राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि समय–समय पर जारी आदेशों/निर्देशों के बावजूद भी नगरीय निकायों (यथा नगरपालिका मण्डल/परिषद/निगम, राजस्थान आवासन मण्डल, विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास) के यहां काफी संख्या में ऐसे प्रकरण विभिन्न न्यायालयों में लम्बित है, जिनमें :–

(i). भूमि का अवार्ड जारी हो चुका है, किन्तु मुआवजा खातेदार/उसके वारिसान/हितधारी को नही मिला हैं, अथवा

(ii). भूमि का अवार्ड जारी हो चुका है तथा मुआवजे की राशि न्यायालय में जमा है लेकिन संबंधित खातेदार/उसके वारिसान/हितधारी को मुआवजा नहीं मिला हैं, अथवा

(iii). भूमि का अवार्ड आदेश होने के बाद नगरीय निकाय के पक्ष में भूमि का नामान्तरण दर्ज हो चुका है, पेपर पजेशन भी नगरीय निकाय के द्वारा लेना दर्शाया हुआ है, लेकिन भौतिक रूप से कब्जा आज भी खातेदार/हितधारी का हैं, अथवा

(iv). तत्समय प्रभावी भूमि अवाप्ति अधिनियम, 1894 की धारा 4 की अधिसूचना के बाद अथवा अवार्ड जारी होने के बाद रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से हस्तान्तरण हो गये हैं तथा भूमि का मुआवजा किसी को नहीं मिला हैं, अथवा

(v). अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा भौतिक रूप से नगरीय निकाय द्वारा लिया गया जा चुका है किन्तु मुआवजे का भुगतान खातेदार/हितधारी को नहीं किया गया हैं, अथवा

(vi). अवार्ड जारी हो जाने के बाद अवाप्तशुदा भूमि का कब्जा नगरीय निकाय को प्राप्त नहीं हुआ है तथा मुआवजे का भुगतान नहीं होने से न्यायालय में विवाद चल रहे हैं अथवा

(vii). भूमि का मुआवजा सक्षम न्यायालय में जमा करा दिया गया है किन्तु योजना की क्रियान्विति (उक्त खसरा/स्थान पर) नही हुई है, क्योंकि खातेदार से भूमि का भौतिक कब्जा नही लिया गया है एवं खातेदार ने मुआवजा राशि नहीं उठाई हैं अथवा

(viii). भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त कर योजना की क्रियान्विति की जा चुकी है किन्तु खातेदार को मुआवजा प्राप्त नहीं हुआ हैं, हालांकि न्यायालय में मुआवजा राशि जमा हैं, अथवा

(ix). बिना अवाप्ति की कार्यवाही किये ही भूमि अर्जित करके उसका उपयोग नगरीय निकाय के द्वारा कर लिया गया है, किन्तु भूमि का मुआवजा अभी तक नहीं दिया गया है।

3. वर्तमान में शहरी निकायों की कमजोर आर्थिक स्थिति, न्यायालयों में लम्बे समय से नगरीय निकायों का करोडो रूपया जमा होने, न्यायिक वादों में खर्चीली प्रकिया होने के कारण एवं लम्बित प्रकरणों के शीघ्र निस्तारण हेतु, विकास योजनाओं के लिए नगरीय निकायों को भूमि की आवश्यकता, वर्ष 2013 में लागू नये केन्द्रीय भूमि अवाप्ति कानून के तहत भूमि अवाप्त करने की खर्चीली एवं जटिल प्रक्रिया, अपनी भूमि के मुआवजे के लिये परेशान जनता को राहत प्रदान करने तथा नकद मुआवजे के स्थान पर विकसित भूमि आवंटित करने की प्रक्रिया में एकरूपता लाने के उद्देश्य से राज्य के समस्त नगरीय निकायों, यथा विकास प्राधिकरणों, राजस्थान आवासन मण्डल, नगर विकास न्यासों, नगर निगमों, नगर परिषदों एवं नगर पालिकाओं को निर्देश दिये जाते है कि उनके यहां भूमि के मुआवजे के भुगतान के संबंध में लम्बित उपरोक्त पैरा 2 में वर्णित सभी प्रकार के प्रकरणों, जिनमें अवार्ड यदि दिनांक 27.10.2005 से पूर्व का है, तो उनमें 15 प्रतिशत आवासीय तथा दिनांक 27.10.2005 के पश्चात् का अवार्ड है, तो उन योजनाओं में 25 प्रतिशत (20 प्रतिशत आवासीय व 5 प्रतिशत व्यवसायिक) विकसित भूमि संबंधित खातेदार या उसके वारिसान या रजिस्टर्ड विक्रय पत्र (Duly registered and duly stamped document) से पश्चातवर्ती अन्तिम क्रेता, जैसी भी स्थिति हो, को निम्नांकित शर्तो के अन्तर्गत आवंटित की जा सकेगी :-

(i). यदि भूमि के स्वामित्व अथवा मुआवजे के संबध में किसी न्यायालय में विवाद लम्बित है तो वादी द्वारा उसको विड्रा किया जावे अथवा संबंधित पक्ष उसे खारिज करवाये।

(ii). यदि भूमि का अवार्ड जारी हो चुका है तथा मुआवजा न्यायालय में जमा है, भूमि की नगरीय निकाय को क्षेत्रीय विकास हेतु आवश्यकता है, तो संबंधित नगरीय निकाय द्वारा न्यायालय में जमा मुआवजे की राशि को विड्रा किया जावे तथा खातेदार/हितदारी को 15/25 प्रतिशत विकसित भूमि आवंटित की जावे।

(iii). मुआवजे के बदले 15/25 प्रतिशत विकसित भूमि उसी भूमि/योजना में से आवंटित की जाये और यदि संभव नहीं हो तो कारण अंकित करते हुए उसके समकक्ष/समतुल्य भूमि में से आवंटित की जाये।

(iv). भूमि के बदले जिस व्यक्ति को भूमि आवंटित की जाये उससे 500/- रूपये के स्टाम्प पर यह अण्डरटेकिंग प्राप्त की जाये कि उसनें अब तक नकद मुआवजा प्राप्त नहीं किया है और यदि अवाप्त/अर्जित भूमि के स्वामित्व या हक के बारे में कोई विवाद पैदा हुआ तो ऐसे प्रकरण में जिम्मेदारी उसकी होगी तथा निकाय को आवंटित भूमि का कब्जा वापिस प्राप्त करने का अधिकार होगा।

(v). केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम 1894 की धारा 4(1), 6 व अवार्ड तथा नगर सुधार अधिनियम की धारा 52(1) के अन्तर्गत पारित आदेश के पश्चात् पंजीकृत विक्रय पत्रों के आधार पर भूमि क्रय की जा चुकि है उनमें विकसित भूमि आवंटन की कार्यवाही की जा सकेगी। 100/- प्रति वर्गमीटर की दर से राशि देय होगी।

(vi). जिन योजनाओं में 5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि उपलब्ध नहीं है उनमें 25 प्रतिशत (20+5 प्रतिशत) के स्थान पर 30 प्रतिशत आवासीय भूमि आवंटन की जा सकेगी। व्यवसायिक योजना जिन में अवार्ड दिनांक 27.10.2005 से पूर्व का है उनमें 7.5 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि तथा दिनांक 27.10.2005 के पश्चात की अवार्ड शुदा योजना में 15 प्रतिशत व्यवसायिक भूमि आवंटन की जा सकेगी।

(vii). अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि यथा सम्भव उसी योजना में उसी स्थान पर/उसके पास में (निर्मित भवन होने पर जहां भवन स्थित हो) दी जावेगी। निर्मित भवन का पृथक से मुआवजा देय नहीं होगा। निर्मित भवन के स्थान पर आवंटन नहीं होने पर यदि अवार्ड में स्ट्रेक्चर का मुआवजा स्वीकृत है तो भवन का मुआवजा देय होगा।

(viii). मुआवजे के बदले 15/25 प्रतिशत विकसित भूमि देने का विकल्प खातेदार/हितधारी द्वारा दिये जाने की नियत तिथि अब 30.09.2021 तक बढाई जाती है और जिसने अब तक विकल्प प्रस्तुत ही नहीं किया है तो वह भी अब दिनांक 30.09.2021 तक विकसित भूमि के विकल्प दे सकेगा।

(ix). ऐसे मामलें, जिनमें बिना अवाप्ति कार्यवाही के ही खातेदार की भूमि अर्जित कर उसका उपयोग नगरीय निकाय द्वारा कर लिया गया है, लेकिन उसका मुआवजा खातेदार/वारिसान/हितधारी को प्राप्त नहीं हुआ है, उनमें उपरोक्तानुसार अण्डरटेकिंग लेकर नकद राशि के बजाय अर्जित भूमि की 25 प्रतिशत विकसित भूमि मुआवजे स्वरूप दी जा सकेगी, भले ही भूमि का अर्जन वर्ष 2005 से पूर्व का हो या बाद का।

(x). जिन प्रकरणों में आवंटन की कार्यवाही/निर्णय) हो चुका है उनको पुनः नहीं खोला जायेगा।

(xi). अलसर एक्ट या अन्य कानून (नगर सुधार अधिनियम 1959 के अन्तर्गत अवाप्त की गई भूनि को छोड़कर) के तहत अवाप्त भूमि के संबंध मे यह आदेश लागू नहीं होगा।

(xii). राजकीय विभाग अथवा नगरीय निकाय के स्वामित्व की भूमि के मामलें में यह आदेश लागू नहीं होगा।

(xiii). भूमि के बदले विकसित भूखण्ड देने के उपरोक्त सभी मामलों के प्रस्ताव स्थानीय स्तर पर गठित आवंटन समिति की अनुशंषा के साथ निर्धारित चैकलिस्ट में संबंधित नगरीय निकाय (यथा नगरपालिका मण्डल/परिषद/निगम, विकास प्राधिकरण, नगर विकास न्यास या राजस्थान आवासन मण्डल) द्वारा राज्य सरकार की स्वीकृति के लिये भेजे जायेगें और राज्य सरकार की स्वीकृति के उपरान्त ही विकसित भूखण्ड आवंटन की कार्यवाही नगरीय निकाय द्वारा की जायेगी।

4. वर्ष 2013 के भूमि अवाप्ति के नये अधिनियम की धारा 24(2) एवं धारा 101 के अन्तर्गत अवाप्तशुदा भूमि के उपयोग में नहीं आने की स्थिति में कार्यवाही के प्रस्ताव विभागीय आदेश कमांक प.7(1)नविवि/2019 दिनांक 13.09.2019 के अनुसार राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाये।

5. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 44, जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 45 तथा नगर सुधार अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत कय कर आपसी समझौते से एग्रीमेन्ट तथा एक्सचेंज (विनियम) से प्राप्त भूमि के बदले विकसित भूखण्ड प्राधिकरण अथवा न्यास स्तर पर ही आवंटन किये जा सकते है। भूमि के बदले भूखण्ड उसी योजना में उपलब्ध नहीं होने की स्थिति में अन्यत्र भूमि दी जा सकती है, लेकिन दी जाने वाली भूमि अन्य योजना में होने की स्थिति में दोनों स्थानों की समान दर पर आंकलन किया जायेगा। जहां भूमि अन्यत्र योजना में दी जाना प्रस्तावित हो तो ऐसे आवंटन के प्रस्ताव पूर्ण औचित्य के साथ अनुमोदन हेतु राज्य सरकार को भेजे जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से

(मनीष गोयल)
शासन संयुक्त सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः— निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान जयपुर।
4. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त, राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

शासन संयुक्त सचिव–प्रथम