

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक : प. 3 (28) न.वि.वि./3/96

जयपुर, दिनांक : दिसम्बर 22, 1999

परिपत्र

राज्य के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय तथा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के नियमन के सम्बन्ध में राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 1999 एवं राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 5 (3) न.वि.वि./3/99 दिनांक 10.7.1999 एवं 4.12.1999 की अनुपालना में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक उपयोग के नियमन आवंटन की कार्यवाही की जानी है। जयपुर शहर में यह कार्यवाही प्रारंभ की जा चुकी है। राज्य के शेष 182 शहरों के लिए नियमन की दरें व अपनाई जाने वाली विस्तृत प्रक्रिया निम्न प्रकार निर्धारित की जाती है।

राज्य के जिन 9 शहरों में नगर सुधार न्यास कार्यरत है, उनमें सम्पूर्ण नगरीय योग्य सीमा में राजस्थान विधियां संशोधन अधिनियम, 1999 की धारा 90-बी के तहत नियमन सम्बन्धी समस्त कार्यवाही सम्बन्धित नगर सुधार न्यास द्वारा की जावेगी। अन्य शहरों में नियमन सम्बन्धी समस्त कार्यवाही सम्बन्धित नगर परिषद्/नगर पालिका द्वारा की जावेगी।

ऐसी भूमि के खातेदारी अधिकार समाप्त किये जाकर भूमि पुनर्ग्रहित किये जाने बाबत राजस्थान भू-राजस्व/अधिनियम की धारा 90-बी के तहत कार्यवाही की जानी है। इस हेतु राजस्व विभाग के आदेश क्रमांक प. 6 (18) राज-6/99/25 दिनांक 19.7.1999 द्वारा राज्य के समस्त नगर विकास न्यास/नगर परिषद में कार्यरत समस्त राजस्थान प्रशासनिक सेवा के अधिकारियों एवं सम्बन्धित उप-खण्ड अधिकारियों को शक्तियां प्रदत्त की जा चुकी है। ऐसे प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा अपने क्षेत्राधिकार में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के नियमन का कार्य सम्पादित किया जावेगा। नियमन के कार्य हेतु निम्न कार्यवाही की जावेगी।

1. नियमन हेतु रिकॉर्ड प्राप्त करना :- प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.7.1999 के निर्देशानुसार कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग करने सम्बन्धी खातेदार अथवा गृह निर्माण सहकारी समितियों की आवासीय योजनाओं को मानचित्र एवं क्रय दस्तावेज सम्बन्धी सूचना समाचार पत्रों में विज्ञापित प्रकाशित की जाकर निर्धारित प्रपत्र में निर्धारित तिथि तक प्राप्त की जावेगी। इस प्रकार प्राप्त समस्त प्रार्थना पत्रों/सूचनाओं को रजिस्टर में संधारित किया जाएगा तथा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करने की रसीद प्रार्थी को दी जावेगी। प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा उक्त कार्यवाही 15.1.2000 तक पूर्ण कर ली जावे।

(62)

(12)

2. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वयं प्राप्त होने के पश्चात् को जाने वाली कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा कार्यवाही निम्न दो प्रकार से की जावेगी।

1. सहकारी समिति अथवा खातेदार द्वारा योजना की भूमि का स्वयं समर्पण किये जाने पर प्राधिकृत अधिकारी स्वयं भूमि को राज्य सरकार में पुनर्ग्रहित करने का आदेश पारित करेंगे।
2. जिन सहकारी समितियों द्वारा भूमि इकरारनामों अथवा विक्रय पत्र के आधार पर क्रय की गई है अथवा स्वयं खातेदार द्वारा आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है और समर्पणनामा प्रस्तुत नहीं किया है, उन मामलों में भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 'बी' का नोटिस जारी किया जाकर समिति/खातेदार के खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन कर राज्य सरकार में पुनर्ग्रहित करने की कार्यवाही की जावेगी। उक्त कार्यवाही प्राधिकृत अधिकारी द्वारा 31.1.2000 तक पूर्ण कर ली जावे।

3. नियमन की कार्यवाही :- प्राधिकृत अधिकारी द्वारा समिति/खातेदार के खातेदारी अधिकारों के पर्यावसन के फलस्वरूप पुनर्ग्रहित की गई भूमि स्वतः सम्बन्धित स्थानीय निकाय में निहित हो जावेगी। तत्पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी द्वारा ऐसी भूमि के नियमन के सम्बन्ध में प्राप्त खातेदार/समिति के योजना मानचित्र के अनुमोदन सम्बन्धी कार्यवाही पूर्ण करवाई जावेगी। इसके उपरान्त अनुमोदित योजना मानचित्र के आधार पर भूखण्डों के नियमन की कार्यवाही की जावेगी। योजना के भूखण्डों के नियमन का आधार इस विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 10.7.99 में वर्णित दस्तावेज/प्रमाण होंगे।

दिनांक 17.6.99 के पूर्व के गैर-कृषि उपयोग का नियमन एवं 17.6.99 के बाद किये गये गैर-कृषि उपयोग का नियमन एवं खातेदार द्वारा समर्पण करने पर कृषि भूमि के आवंटन की कार्यवाही भी इसी प्रक्रिया से सम्पादित होगी।

प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्तानुसार कार्यवाही की जाकर नियमन शिविरों का आयोजन दिनांक 1.2.2000 से प्रारंभ कर दिया जावे। उक्त नियमन शिविरों का कार्यक्रम तय कर उसकी एक प्रतिलिपि इस विभाग को सूचनाार्थ प्रेषित की जावे।

4. नियमन जोन एवं दरों का निर्धारण :- कृषि भूमि के आवासीय तथा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के नियमन हेतु दरों का भू-राजस्व अधिनियम (शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आवंटन, रूपांतरण एवं नियमितकरण) नियम, 1981 के नियम 11 (4) के तहत विहित अनुसूची 2 में विभिन्न शहरों के जो जोन्स निर्धारित किये गये हैं, वहीं जोन्स वर्तमान में प्रभावी रखते हुए संभागवार एवं क्षेत्रवार निम्नानुसार दरों का

नियमन किया जाता है :-

(1) प्रथम श्रेणी (जयपुर के अलावा) :-

जोन-1	रु. 80 प्रति व.ग.
जोन-2	रु. 70 प्रति व.ग.
जोन-3	रु. 60 व.ग.
जोन-4	रु. 50 प्रति व.ग.
जोन-5	रु. 45 प्रति व.ग.

(2) द्वितीय श्रेणी :-

जोन-1	रु. 60 प्रति व.ग.
जोन-2	रु. 50 प्रति व.ग.
जोन-3	रु. 40 प्रति व.ग.
जोन-4	रु. 30 प्रति व.ग.

(3) तृतीय श्रेणी :-

जोन-1	रु. 45 प्रति व.ग.
जोन-2	रु. 40 प्रति व.ग.
जोन-3	रु. 30 प्रति व.ग.

(4) चतुर्थ श्रेणी :-

जोन-1	रु. 40 प्रति व.ग.
जोन-2	रु. 30 प्रति व.ग.

(5) पंचम श्रेणी :-

जोन-1	रु. 30 प्रति व.ग.
-------	-------------------

नोट :- जिन नगरपालिका क्षेत्रों में मास्टर प्लान लागू है, वहां का अंतिम जोन स्वतः नगरीय योग्य सीमा (Urbanisable Limits) तक बढ़ा हुआ माना जाकर तदनुसार ही नियमन राशि वसूली योग्य होगी।

यदि निर्धारित कैम्स तिथियों तक नियमन राशि जमा करवाई जाती है तो कुल राशि पर 5 प्रतिशत की छूट देय होगी। राशि जमा नहीं करवाने पर सम्बन्धित व्यक्तियों को 10 दिवस का नोटिस दिया जाकर उनके खिलाफ कार्यवाही की जा सकेगी। यह दिशा-निर्देश पूर्व में तय

(64)

(14)

नीति व जयपुर विकास प्राधिकरण के सम्बन्ध में आने वाली विभिन्न समस्याओं के निराकरण के सम्बन्ध में गठित इम्पावर्ड कमेटी व माननीय नगरीय विकास मंत्री महोदय द्वारा जारी किये गये निर्देशों के अनुरूप हैं।

जिन भूखण्डधारियों ने पूर्व में प्रचलित आदेशों के तहत तत्समय देय सम्पूर्ण रूपांतरण शुल्क*, विकास शुल्क, परिधीय शुल्क आदि राशि जमा करवा दी थी, उनसे नई दरों से राशि नहीं ली जावेगी और आवंटन पत्र जारी कर दिया जावेगा। परन्तु जिन्होंने विकास शुल्क एवं परिधीय शुल्क सहित तत्समय देय सम्पूर्ण राशि जमा नहीं करवाई, ऐसे भूखण्डधारियों द्वारा पूर्व में जमा कराई गई राशि उक्त दरों के आधार पर वसूल योग्य कुल राशि में समायोजित कर शेष राशि ली जायेगी। इसके लिए पूर्व में जमा कराई गई राशि मूल चालान प्रस्तुत करना होगा। जिन प्रकरणों में सहकारी समितियों द्वारा पूरी समिति का एकमुश्त रूपांतरण शुल्क जमा करवाया गया हो, उन मामलों में मूल चालान की सत्यापित प्रति मान्य होगी। इसके लिए यथासम्भव उस राशि के जमा का सत्यापन स्थानीय निकाय के रिकॉर्ड से भी किया जा सकता है। विक्रय इकरार अथवा अपंजीकृत दस्तावेज से खरीदी गई भूमि पर कोई अतिरिक्त शुल्क वसूल नहीं होगा।

इस नियमन अभियान के अन्तर्गत नियमन/आवंटन पर लीज डीड लेने एवं 10 वर्ष की एक मुश्त लीजमनी जमा करवाने पर लीज राशि आवासीय मामलों में एवं वाणिज्यिक मामलों में क्रमशः नियमन राशि की 2.5 प्रतिशत एवं 5 प्रतिशत प्रति वर्ष की दर से ही अदा करने का प्रावधान राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 5 (2) न.वि.वि./3/99 दिनांक 15.11.99** द्वारा किया गया है। नियमन राशि पर 2.5 या 5 प्रतिशत लीज उन्हीं मामलों में देय होगी जब 10 वर्ष की एकमुश्त लीज राशि जमा करवाई जायेगी अन्यथा यह लीज राशि आरक्षित दर की 2.5 या 5 प्रतिशत की दर से देय होगी।

5. योजना क्षेत्र में आने वाली अवाप्तशुदा एवं राजकीय भूमि बाबत :- यदि किसी योजना में संबंधित स्थानीय निकाय की एवं राजस्थान आवासन मण्डल की ऐसी अवाप्तशुदा भूमि जिसका मुआवजा वास्तविक रूप से खातेदार को भुगतान किया जा चुका हो अथवा रैफरेंस के संबंध में भूनि अवाप्ति अधिकारी अथवा सिविल न्यायालय में जमा करवाया जा चुका हो ऐसी भूमि का राजकीय भूमि की श्रेणी में माना जावेगा। अतः उक्त अवाप्तशुदा भूमि एवं अन्य राजकीय

* राशि गणना की दृष्टि से तत्समय प्रचलित आदेश क्रमांक राजस्व/भू.र./90 दिनांक 4.3.92, 5 (21) न.वि.आ./86 दिनांक 6.3.92, 2 (8) राज./भू.र./90 दिनांक 18.2.94, 2 (8) राज./भू.र./90 दिनांक 24.3.94 व 23.4.97 की प्रतियां संलग्न है।

** आदेश क्रमांक 5 (2) न.वि.आ./3/98 दिनांक 15.11.99 की प्रति संलग्न है।

भूमि (यथा विवादात्मक, चलागाह एवं गैर मुमकिन माली आदि) के नियमन के क्षेत्रफल के लिए संबंधित जोन की आवासीय नियमन दर की तीन गुणा राशि देय होगी। परन्तु अन्य अवाप्तशुदा एवं अन्य राजस्थान आवासन मण्डल एवं स्थानीय निकायों को अवाप्तशुदा भूमि का नियमन राजस्थान आवासन मण्डल एवं संबंधित स्थानीय निकाय की महसिल पर विन्दु संख्या 4) की दरों पर ही होगा।

किसी समिति के मानचित्र क्षेत्र में सम्मिलित राजकीय भूमि, अवाप्तशुदा (मुआवजा भुगतान की गई) भूमि अथवा खातेदार से हुए इकरारनामे के खसरा नम्बरों के क्षेत्रफल की भूमि को राजकीय भूमि मानते हुए इस भूमि की उक्तानुसार देय कीमत एवं इकरारनामों के क्षेत्रफल की सामान्य नियमन दर की राशि के योग को विक्रय योग्य क्षेत्र से गुणा कर कुल योजना का भाग की प्रति वर्गगज नियमन दर की गणना की जावेगी।

परन्तु राजकीय भूमि पर किये गये अनाधिकृत पुराने आवासीय निर्माणों के नियमन के मामले में प्रकरण विशेष की परिस्थितियों तथा गुणावगुण को ध्यान में रखते हुए संबंधित जिला कलेक्टर को अनुशंसा पर अथवा स्वतः ही उपरोक्त नियमन दरों में रियायत देने हेतु राज्य सरकार सक्षम होगी।

6. नियमन/आवंटन की कार्यवाही के संबंध में ध्यान रखने योग्य विन्दु :-

अ. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निम्न मामलों में ना तो भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 (बी) के तहत कार्यवाही की जावेगी और न ही नियमन/आवंटन की कार्यवाही ही की जावेगी :-

1. ऐसी भूमि जो मंदिर भाफी, देवस्थान विभाग या सार्वजनिक ट्रस्ट या किसी धार्मिक एवं चैरिटेबल संस्थान अथवा वक्फ की है।
2. राजस्थान भूमि सुधार एवं भू-स्वामी को संपदा अर्जन अधिनियम 1963 (1964 का अधिनियम 11)
3. राजस्थान कृषि जोत अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम 1973 (1973 का अधिनियम संख्या 11)
4. जो भूमि रेलवे बाउण्ड्री, राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग की निर्धारित सीमा एवं नदी, नाले अथवा अन्य के बहाव अथवा डूब क्षेत्र में आती हो।
5. जो भूमि राजस्थान आवासन मण्डल, रा.रा.औ.वि.वि. निगम की अवाप्तशुदा है अथवा सार्वजनिक निर्माण विभाग, वन विभाग, डाक तार विभाग या केन्द्र सरकार के अन्य किसी विभाग/उपक्रम की खातेदारी में दर्ज हो।

राजकीय भूमि व अवाप्तशुदा भूमि के मामले में परिण्य क्रमांक 5 (8) उ.वि.आ.13/09 दिनांक 26.5.2000 के अनुसार विलोपित। अब नियमन दर उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 25 प्रतिशत ली जावेगी।

(66)

(16)

6. स्थानीय निकाय की ऐसी अवाप्तशुदा भूमि जिसका मुआवजा भुगतान किया जाकर कब्जा लिया जा चुका है तथा वर्तमान में भी स्थानीय निकाय का मौके पर कब्जा है और भूमि रिक्त है।
- ब. ऐसी खातेदारी की भूमि, जिसमें किसी खसरा नम्बर का क्षेत्रफल अहाता कुँआ, नाला, गैर मुमकिन आबादी, अहाता बाग या गैर मुमकिन रास्ता दर्ज है, तो ऐसे मामलों में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 (बी) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी परन्तु निगमन के लिए केवल गैर मुमकिन आबादी क्षेत्रफल के लिए ही निर्धारित नियमन शुल्क देय नहीं होगा। शेष समस्त क्षेत्रफल के लिए निर्धारित नियमन शुल्क देय होगा।
7. कृषि भूमि का वाणिज्यिक नियमन :-सहकारी समिति की योजनाओं के आवासीय भूखण्डों में निर्मित/प्रस्तावित दुकानों, शोरूमों आदि के नियमन के बारे में भी नीति व दरों का निर्धारण* शीघ्र किया जाकर पृथक से सूचित किया जा रहा है। परन्तु निर्मित दुकानों, शोरूमों के मामले में उसका लाभ उठाने के लिये यह आवश्यक होगा कि संबंधित भूखण्ड का कृषि से आवासीय प्रयोजनार्थ नियमितिकरण करवा लिया गया हो या इस हेतु नियमन राशि जमा करवा दी गई हो।
8. राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 1999 के तहत संशोधित भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-बी जिन नगर परिषदों एवं नगर पालिकाओं में मास्टर प्लान लागू है, वहां नगरीय योग्य सीमा** (Urbanisable Limit) में लागू होंगे तथा शेष नगर परिषदों एवं नगर पालिकाओं में केवल नगरीय क्षेत्र में (Urban Area) लागू होंगे।
9. राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण आवंटन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 जिन नगर निगमों, नगर परिषदों एवं नगर पालिकाओं में मास्टर प्लान लागू है, वहां मास्टर प्लान की नगरीय योग्य सीमा (Urbanisable Limit) क्षेत्र से बाहर के क्षेत्र में लागू रहेंगे तथा जिन नगर परिषदों एवं नगर पालिकाओं का मास्टर प्लान लागू नहीं है, वहां नगर परिषद, नगरपालिका सीमा के बाहर (Urbanisable Limit) परिधीय क्षेत्र (Periphery Area) में नियम, 1981 के प्रावधान लागू होंगे।
10. भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90-बी के तहत स्थानीय निकाय में निहित भूमि की आवासीय/

* परिपत्र क्रमांक 5 (2) न.वि.वि./3/99 दिनांक 26.5.2000 के द्वारा दरों का निर्धारण कर दिया गया है।

** परिपत्र क्रमांक 5 (8) न.वि.वि./3/99 दिनांक 26.5.99 के विन्दु संख्या 9 के द्वारा इस सम्बन्ध में राजस्व विभाग की राहगति से नये निर्देश जारी किए गए।

11. राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-बी के प्रावधान का अंग्रेजी भाषा के आधारभूत एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के समस्त पुराने मामलों के नियमों के साथ-साथ नये प्रकरणों में भी लागू होंगे। किन्तु जिन प्रकरणों में 1981 के नियमों के तहत समस्त नियमन शुल्क (सभी प्रभारों सहित) जमा करवा दिया हो, उन मामलों में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-बी के तहत कोई शुल्क देय नहीं होगा।

13. कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के नियमन सम्बन्धी कार्य में दिन प्रतिदिन आने वाली बाधाओं के निराकरण हेतु निम्नांकित अधिकारियों की अधिकार प्राप्त समिति गठित की जाती है :-

- इस समिति द्वारा दिन-प्रतिदिन नियमन कार्य में आने वाली प्रत्येक प्रकार की बाधाओं का निराकरण तत्काल किया जावेगा तथा लिये गये निर्णयों व नियमन प्रस्तावों का उचित स्तर से कार्यान्तर अनुमोदन प्राप्त कर लिया जायेगा।

शासन सचिव