

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग, जयपुर

जयपुर दिनांक : 6 JAN 2016

क्रमांक प. 3(50)नवि/3/2012पार्ट

परिपत्र

विषय:- राजकीय भूमियों के नियमन के संबंध में।

1. राज्य में नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि पर बसी आवासीय कॉलोनियों को नियमित करने की दृष्टि से राज्य सरकार ने दिनांक 17.06.1999 को राजस्थान विधियों (संशोधन) अध्यादेश जारी कर राजस्थान अधिनियम, 1955, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 एवं राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 1959 में भी तत्संबंधी संशोधन किये थे। दिनांक 02.05.2012 को पुनः संशोधन कर धारा 90-बी को विलोपित करते हुये धारा 90-ए में नये प्रावधान जोड़े गये और अन्य विधियों में भी तत्संबंधी संशोधन किये गये। उक्त विधिक प्रावधानों के परिप्रेक्ष्य में राज्य सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि पर दिनांक 17.06.1999 तक बसी कॉलोनियों के नियमन के संबंध में विभिन्न आदेश/परिपत्र समय-समय पर जारी किये गये।

2. भूमि कई आवासीय कॉलोनियां अवाप्त भूमि, अवाप्ताधीन भूमि या सरकारी भूमि पर पूर्णतः या अंशतः बस चुकी थी, अतः ऐसी भूमियों के नियमन के लिये भी मापदण्ड एवं पृथक नियमन दरे समय समय पर विभिन्न परिपत्रों/आदेशों से तय की गई। इन परिपत्रों/आदेशों में खातेदारी भूमियों के साथ-साथ राजकीय भूमियों (जिनमें अवाप्तशुदा, सिवायचक, चरागाह एवं अन्य राजकीय भूमि शामिल है) पर भी आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग एवं कॉलोनियों के नियमन संबंधी निर्देश समाहित है। इस परिपत्र के आगामी पैराओं में जिन आदेशों एवं परिपत्रों का संदर्भ दिया गया है, उनमें हालांकि निजी खातेदारी तथा राजकीय, दोनों ही प्रकार की भूमियों, पर नियमन संबंधी निर्देश शामिल है लेकिन इनमें से केवल राजकीय/अवाप्तशुदा/अवाप्ताधीन भूमियों के नियमन संबंधी बिन्दुओं को ही इस परिपत्र में वर्णित किया जा रहा है।

3. दिनांक 17.06.1999 तक बसी कॉलोनियों के नियमन की प्रक्रिया के तहत सर्वप्रथम जारी आदेश क्रमांक प. 5(2)नवि/3/99 दिनांक 10.7.1999 के अनुसार ऐसी भूमियों, जो किसी भी अर्जन अधिनियम के तहत अवाप्त की जाकर अंतिम रूप से नगरीय निकाय (यानि प्राधिकरण, न्यास अथवा नगरपालिका संस्था जैसी भी स्थिति हो) में निहित हो चुकी है या अन्य राजकीय भूमि जिन पर मौके पर गृह निर्माण सहकारी समिति के आवंटन पत्र या ऐसी किसी समिति के सदस्य अथवा अन्य व्यक्ति से पंजीकृत/अपंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा खरीद कर या अन्य किसी प्रकार से अतिरिक्त कर गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है, का नियमन किया जा सकेगा।

4. आदेश क्रमांक प. 5(2)नवि/3/99 पार्ट दिनांक 24.09.1999 के अनुसार जयपुर रीजन के लिये नियमन दरे के निर्माण बाबत भूमियों को तीन श्रेणियों में रखा गया। प्रथम श्रेणी में विधिक स्वामित्व एवं इकारारनामों के आधार पर क्रय की गई भूमि, द्वितीय श्रेणी में अलसर अधिनियम के तहत निहित भूमि, अवाप्तशुदा भूमि (जिसका मुआवजा नहीं दिया गया हो), भू-स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम, 1963 एवं भूमि सीलिंग अधिनियम, 1973 के तहत स्थानीय निकाय में निहित होने वाली भूमि को रखा गया था और तृतीय श्रेणी में राजकीय भूमि (सिवायचक, चरागाह, अवाप्त भूमि, जिसका मुआवजा दिया जा चुका है, एवं अन्य राजकीय भूमि) को रखा गया। तीनों श्रेणियों की नियमन दरे पृथक-पृथक रखी गयी।

5. आदेश क्रमांक प. 5(2)नवि/3/99 पार्ट दिनांक 27.09.1999 के द्वारा उक्त आदेश दिनांक 24.09.1999 में संशोधन करते हुये भूमियों को तीन के बजाय केवल दो श्रेणी रखी गई जिसमें

दिनांक 24.09.1999 के आदेश में वर्णित प्रथम श्रेणी एवं द्वितीय श्रेणी को मिलाकर एक ही श्रेणी कर दिया गया।

6. परिपत्र क्रमांक प.3(28)नवि/3/98 दिनांक 22.12.1999 के अनुसार यदि किसी योजना में नगरीय निकाय की एवं राजस्थान आवासन मण्डल की ऐसी अवाप्तशुदा भूमि, जिसका मुआवजा वास्तविक रूप से खातेदार को दिया जा चुका हो अथवा भूमि अवाप्ति अधिकारी/न्यायालय में जमा करवाया जा चुका हो, को राजकीय भूमि की श्रेणी में माना जावेगा, परन्तु नियमन राजस्थान आवासन मण्डल/संबंधित नगरीय निकाय की सहमति पर ही होगा। किसी संगिति के मानचित्र क्षेत्र में सम्मिलित राजकीय भूमि, अवाप्तशुदा (मुआवजा भुगतान की गई) भूमि अथवा खातेदार से हुये इकारानामे के खसरो से अधिक क्षेत्रफल की भूमि को राजकीय भूमि मानते हुये ऐसी भूमि की नियमन दर की गणना के संबंध में भी दिशा निर्देश दिये गये थे। निम्नांकित श्रेणी की भूमियों पर नियमन/आवंटन की कार्यवाही का निषेध भी किया गया :-

- (i) भूमि जो मंदिर माफी, देवस्थान विभाग या सार्वजनिक ट्रस्ट या किसी धार्मिक एवं चैरिटेबिल संस्थान अथवा वक्फ की है ;
- (ii) भूमि जिसका प्रकरण राजस्थान भूमि सुधार एवं भू-स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम, 1963 अथवा राजस्थान कृषि जोत अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत लम्बित है;
- (iii) भूमि जो रेलवे बाउण्ड्री, राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग की निर्धारित सीमा एवं नदी, नाले अथवा अन्य किसी बहाव अथवा ज्वर क्षेत्र में आती हो;
- (iv) भूमि जो राजस्थान आवासन मण्डल, रीको की अवाप्तशुदा है अथवा सार्वजनिक निर्माण विभाग, वन विभाग या केन्द्र सरकार के अन्य किसी विभाग/उपक्रम के खाते में दर्ज हो;
- (v) नगरीय निकाय की अवाप्तशुदा भूमि जिसका मुआवजा भुगतान कर कब्जा लिया जा चुका है तथा वर्तमान में भी नगरीय निकाय का मौके पर कब्जा है और भूमि रिक्त है।

7. परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नवि/3/99 दिनांक 07.01.2000 के द्वारा तकनीकी रूप से अनुमोदित योजनाओं के मानचित्रों में शामिल किये गये भूमि से अधिक क्षेत्रफल को राजकीय भूमि मानकर नियमन दर की गणना की प्रक्रिया बतायी गयी। यह भी बताया गया था कि सुविधा क्षेत्र में आने वाली राजकीय या खातेदारी भूमि पर कोई नियमन शुल्क देय नहीं होगा। जविप्रा की अवाप्तशुदा एवं मुआवजा भुगतान की गई ऐसी भूमि जिस पर प्राधिकरण का मौके पर कब्जा है और भूमि रिक्त है एवं प्राधिकरण की खातेदारी में है उसमें नियमन नहीं किया जावे। परिपत्र में आगे यह भी बताया गया है कि जयपुर रीजन (अमुक क्षेत्रों को छोड़कर) में अवाप्तशुदा भूमि, जिसका कब्जा लिया जा चुका है, परन्तु मुआवजे का भुगतान अवाप्ति/भूमि अवाप्ति अधिकारी/न्यायालय को नहीं भेजा गया है और भूमि खातेदार के नाम ही अंकित है, ऐसी अवाप्त भूमि से प्रभावित योजनाओं में धारा 90-बी के अन्तर्गत नियमन की कार्यवाही की जावे।

8. परिपत्र क्रमांक प.3(28)नवि/3/98 दिनांक 22.02.2000 के द्वारा विभिन्न स्तरों पर नियमितिकरण की रीति का निर्धारण किया गया और माउन्ट आबू, उदयपुर एवं जयपुर के निषेध क्षेत्रों के सभी मामले राज्य सरकार द्वारा तथा पुष्कर, नाथद्वारा एवं जैसलमेर के प्रकरण स्थानीय निकाय निदेशाजय से अनुमोदन के पर्याप्त निष्कारित किये जाने के निर्देश दिये गये।

9. आदेश क्रमांक प. 5 (3)नवि/3/99 दिनांक 09.03.2000 के द्वारा भूस्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम, 1963 एवं कृषि भूमि सीलिंग अधिनियम, 1973 से प्रभावित भूमियों को राजकीय मानते हुए नियमन/आवंटन की कार्यवाही के निर्देश दिये गये। अन्तर अधिनियम, 1978 विलोपित हो जाने के कारण इससे प्रभावित भूमियों के नियमन के निर्देश दिये गये तथा बेरी आयोग से प्रभावित योजनाओं में, भूस्वामियों से यह अप्रडरेकिंग ली जाकर कि भूमि राजकीय घोषित होने पर तत्पुनः अतिरिक्त नियमन राशि चुका दी जायेगी, भूमि को खातेदारी भूमि मानकर नियमन के निर्देश भी दिये गये।

10. आदेश क्रमांक प. 8 (8)नविवि/3/99 दिनांक 09.03.2000 के अनुसार ऐसे प्रकारण जिनमें सिवायचक, अवाप्ताधीन भूमि तथा राजकीय भूमि पर अतिक्रमण कर किये गये निर्माणों को राजकीय भूमि मानकर नियमन करने के निर्देश दिये गये। नगरीय निकाय की अवाप्ताधीन योजना में यदि अवार्ड जारी होने के उपरान्त अवैध रूप से भूखण्ड बेच दिये गये हैं लेकिन उन पर निर्माण नहीं हुआ है, वहां संबंधित निकाय द्वारा तुरन्त कब्जा लेना चाहिए और यदि निर्माण हो चुके हैं तो राजकीय भूमि पर निर्माण मानकर नियमित किया जा सकता है। यह भी स्पष्ट किया गया कि सार्वजनिक सड़क पर किये गये निर्माण को किसी भी स्थिति में नियमित नहीं किया जावे बल्कि ध्वस्त किया जावे।
11. परिपत्र क्रमांक प. 5(8)नविवि/3/99 दिनांक 26.05.2000 के द्वारा पूर्व परिपत्र दिनांक 27.09.1999, दिनांक 22.12.1999, दिनांक 04.12.1999, दिनांक 22.02.2000 एवं 09.03.2000 में संशोधन करते हुये राजकीय भूमियों के नियमन के संबंध में निम्नांकित निर्देश दिये गये :-
- (i) राजकीय भूमि (सिवायचक, गैर-मुमकिन रास्ता, चरागाह एवं सभी प्रकार की राजकीय भूमि) का नियमन उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 25 प्रतिशत दर की राशि लेकर किया जावे।
 - (ii) जिनमें अवाप्ति की कार्यवाही पूर्ण हो गई है तथा अवार्ड राशि का चैक खातेदार/न्यायालय को जमा करवा दिया गया है तो ऐसे प्रकरणों में राजकीय भूमि मानकर नियमन किया जा सकेगा, लेकिन अवार्ड जारी किया जा चुका है और मुआवजा राशि का चैक जारी नहीं किया गया, उनमें सामान्य नियमन दर लागू होगी।
 - (iii) नगरीय निकाय की योजना में अवार्ड जारी होने के उपरान्त खातेदार द्वारा अवैध रूप से भूखण्ड बेच दिये गये तथा जिन पर निर्माण नहीं हुआ हो ऐसे भूखण्डों के नियमन के लिये संबंधित नगरीय निकाय द्वारा निर्णय लिया जायेगा। सामान्यतौर पर ऐसे प्रकरणों में भूमि का कब्जा प्राप्त कर योजना की क्रियान्विति की जानी चाहिये। यदि योजना की क्रियान्विति संभव नहीं हो तो ऐसे भूखण्डों का नियमन किया जा सकता है।
 - (iv) नगरीय निकाय की योजनाएं जिनमें भूमि अवाप्ताधीन है तथा अवाप्ति की कार्यवाही पूर्ण नहीं हुई हो, उनके नियमन का निर्णय लेने पर सामान्य नियमन दर वसूल की जावे।
 - (v) योजना क्षेत्रों में जहां निर्माण हो चुके हैं, और मध्य में कहीं-कहीं रिक्त भूखण्ड स्थित हैं, उनको क्षेत्र की वर्तमान स्थितियों के दृष्टिगत आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन संबंधी कार्यवाही की जा सकेगी। जो भूखण्ड मौके पर रिक्त है परन्तु अन्य प्रयोजनार्थ जैसे रोड़, सार्वजनिक सुविधाओं के लिये योजना प्लान में अंकित है, उनको संबंधित नगरीय निकाय द्वारा निर्णय लिया जाकर अन्यत्र समीपीय क्षेत्र में नियमित/समायोजित किया जावेगा। नियमित किये जाने वाले भूखण्डों पर राजकीय भूमि की नियमन दर ली जावेगी।
 - (vi) अवाप्ताधीन भूमि, जिसके संबंध में न्यायालय में वाद दायर किये हुए हैं, के प्रकरणों में संबंधित पक्षकार द्वारा वाद वापस लिये जाने पर संबंधित नगरीय निकाय द्वारा राजकीय भूमि की दर के आधार पर नियमन किया जा सकता है।
12. परिपत्र क्रमांक प. 3(8)नविवि/3/2001 दिनांक 12.07.2001 के द्वारा परिपत्र दिनांक 26.05.2000 में संशोधन किया गया जिसके अनुसार ऐसे प्रकरण जिनमें भूमि नगरीय निकाय के नाम दर्ज हो चुकी हो उसे राजकीय भूमि माना जायेगा, चाहे मुआवजे का भुगतान किया गया हो या नहीं किया हो।
13. आदेश क्रमांक प.5 (3)नविवि/99 पार्ट दिनांक 11.01.2002 के द्वारा जयपुर विकास प्राधिकरण को दिये गये निर्देशों में आवासीय कॉलोनियों के नियमन हेतु सामान्य पैरामीटर्स तय किये गये और उनमें शिथिलता दिये जाने के लिये भी अलग-अलग पैरामीटर्स एवं निर्णय के स्तर तय किये गये।

14. परिपत्र क्रमांक प. 5(8)नविवि/3/99 दिनांक 18.02.2002 के द्वारा परिपत्र दिनांक 26.05.2000 के कुछ बिन्दुओं पर संशोधन कर निर्देश दिये गये कि नगरीय निकायों द्वारा अवाप्ताशुदा अथवा अवाप्ताधीन भूमि में नियमन का निर्णय स्थानीय स्तर पर नहीं लिया जावे बल्कि उनके द्वारा नियमन प्रस्ताव लेकर राज्य सरकार से अनुमति प्राप्त कर ही नियमन किया जावे, किन्तु यदि निर्माण 50 प्रतिशत से अधिक भूमि पर है तो नगरीय निकाय अपने स्तर पर निर्णय कर सकेंगे। यह भी स्पष्ट किया गया कि जिन अवाप्ताधीन भूमियों पर नगरीय निकायों के द्वारा काफी समय से योजना न तो बनाई गई और बनाई है तो उसे क्रियान्वित नहीं किया गया है तो ऐसी भूमियों पर राज्य सरकार खातेदार या भूमिधारक की प्रार्थना पर गुण-दोष देखते हुए नियमन का आदेश संस्था को दे सकेंगी। यह भी स्पष्ट किया गया कि सहकारी समिति की किसी योजना में राजकीय भूमि भी शामिल है तो 2 बीघा तक राजकीय भूमि का नियमन नगरीय निकाय कर सकेंगे और 2 बीघा से अधिक राजकीय भूमि होने पर राज्य सरकार की स्वीकृति लेनी होगी।
15. परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नविवि/3/99 दिनांक 01.04.2002 के द्वारा बताया गया कि किसी योजना में यदि समिति/खातेदार के स्वामित्व के क्षेत्र के अतिरिक्त भूमि आती है, जो राजस्व रिकॉर्ड में स्पष्ट रूप से अन्य खातेदार के नाम दर्ज है तथा उस खातेदार को कोई आपत्ति नहीं है तो ऐसी अतिरिक्त भूमि को नियमन दर की गणना हेतु राजकीय भूमि नहीं माना जावे। जिनका राजकीय भूमि (गैर मुमकिन रास्ते, सिवायचक चारागाह आदि) पर बने होना प्रमाणित है तो उस अतिरिक्त भूमि को राजकीय मानते हुए तदनुसार नियमन राशि की गणना की जावे।
16. आदेश क्रमांक प. 5(3)नविवि/3/99 पार्ट दिनांक 08.07.2002 के अनुसार जिन आवासीय योजनाओं में 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण हो गये है किन्तु सुविधा क्षेत्र के लिये निर्धारित सामान्य पैरामीटर्स की पालना नहीं हुयी है वहां आवासीय एवं स्थानीय परिस्थितियों को देखते हुये नगरीय निकायों को आवासीय क्षेत्र एवं सुविधा क्षेत्र के लिये निर्धारित पैरामीटर्स में 5 प्रतिशत शिथिलन करने का अधिकार दिया गया।
17. परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नविवि/3/99 दिनांक 04.10.2002 (दिनांक 08.10.2003 को यथा संशोधित) के द्वारा अवाप्ताशुदा/अवाप्ताधीन भूमि के नियमन संबंधी बिन्दुओं पर परिपत्र दिनांक 26.05.2000 में आंशिक संशोधन करते हुए नगरीय निकायों/आवासन मण्डल, रीको एवं अन्य संस्थाओं द्वारा अधिग्रहित भूमियों पर बसी कॉलोनियों (जयपुर रीजन के अमुक क्षेत्रों को छोड़ते हुये) के निम्न प्रकार के मामलों में सामान्य नियमन दर के अतिरिक्त 30/- ₹0 प्रति वर्गगज लिये जाकर नियमन करने के निर्देश दिये गये।
- (अ) भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में पेपर पजेशन ले लिया गया परन्तु मुआवजा राशि का भुगतान खातेदार को नहीं किया गया तथा ना ही न्यायालय में जमा कराया गया हो।
- (ब) दिनांक 17.08.99 से पूर्व भू-अधिग्रहण के ऐसे प्रकरण जिनमें पेपर पजेशन लिया गया एवं मुआवजा राशि न्यायालय में जमा करा दी गई मगर खातेदार को भुगतान नहीं हुआ हो।
- (स) अधिग्रहित भूमि राजस्व रिकॉर्ड में नगरीय निकाय के नाम दर्ज है परन्तु निकाय द्वारा न तो कब्जा लिया गया और न ही मुआवजा भुगतान खातेदार/न्यायालय में किया गया है।

उक्त आदेश दिनांक 04.10.2002 के द्वारा गैर खातेदारी की भूमियों के नियमन के लिये भी खातेदारी भूमियों के समान दरें लागू करने के निर्देश दिये गये।

18. परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नविवि/3/99 दिनांक 08.09.2007 के द्वारा लम्बे समय से बसी हुई आवासीय कॉलोनियों के नियमन हेतु आवासीय तथा सुविधा क्षेत्र के पैरामीटर्स में 75:25 अनुपात की शिथिलता दी जाकर निर्देश दिये गये कि 70 से 75 प्रतिशत तक आवासीय क्षेत्रफल होने पर राज्य सरकार की अनुमति ली जायेगी। 70 प्रतिशत से कम आवासीय क्षेत्र वाली योजनाओं/कॉलोनियों के नियमन का निर्णय स्थानीय स्तर पर किया जायेगा। जिन उनमें आन्तरिक सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई नगर निगमों/न्यासों/नगर परिषदों के क्षेत्रों में 30 फीट, द्वितीय श्रेणी की नगरपालिकाओं के क्षेत्रों में 25 फीट तथा तृतीय व चतुर्थ श्रेणी की

नगरपालिका क्षेत्रों में 20 फीट आवश्यक रूप से रखी जावे। यह भी निर्देश दिये गये कि जिन गृह निर्माण समितियों/कॉलोनाईजर्स द्वारा बदनियति से राजकीय भूमि एवं सुविधा क्षेत्र पर पट्टे काट दिये गये हैं उनके विरुद्ध पुलिस में प्रथम सूचना रिपोर्ट संबंधित नगरीय निकाय द्वारा दर्ज कराई जावे।

19. परिपत्र क्रमांक प. 8(30)नवि/3/2007 दिनांक 16.10.2007 के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि ऐसे समस्त प्रकरण जिनमें अवाप्त भूमि अथवा राजकीय भूमि के नियमन का प्रस्ताव हो, नगरीय निकाय में निर्णय लिया जाकर पूर्ण विवरण के साथ राज्य सरकार में मंत्रीमण्डलीय उपसमिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत करने हेतु प्रेषित किये जायेंगे।
20. परिपत्र क्रमांक प. 8(30)नवि/3/07 दिनांक 02.11.2007 के द्वारा परिपत्र दिनांक 16.10.2007 में आंशिक संशोधन करते हुए अवाप्त भूमि/राजकीय भूमि के नियमन के समस्त प्रस्ताव राज्य सरकार को प्रेषित करने के बजाय कुछ प्रकरणों को स्थानीय निकायों के स्तर पर ही निर्णीत करने के लिये शक्तियाँ दी गई जिसके अनुसार प्रति योजना/कॉलोनी जविका को 10 बीघा भूमि तक, नगर विकास च्यासों को 5 बीघा भूमि तक एवं अन्य स्थानीय निकायों को 2 बीघा भूमि तक राजकीय भूमि के नियमन करने की शक्तियाँ दी गई। यह भी निर्देश दिये गये कि यदि संबंधित क्षेत्र में निर्माण 50 प्रतिशत से अधिक भूमि पर हो चुका है तो अवाप्ताधीन/अवाप्त भूमि के नियमन बाबत नगरीय निकाय अपने स्तर पर नियमन हेतु अधिकृत होंगे, लेकिन इससे कम निर्माण की स्थिति में प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जायेगा और मंत्रीगण की उप समिति के स्तर पर निर्णय लिया जाएगा।
21. परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नवि/3/99 दिनांक 02.11.2007 के द्वारा परिपत्र दिनांक 06.09.2007 में संशोधन करते हुये कॉलोनियों में 22.10.1999 से पूर्व 50 प्रतिशत से अधिक निर्माणों के साक्ष्यस्वरूप बिजली एवं पानी के बिलों के अतिरिक्त 7 प्रकार के अन्य दस्तावेज भी मांच किये गये।
22. आदेश क्रमांक प. 3(60)नवि/3/2012 दिनांक 21.09.2012 के द्वारा पूर्व में जारी परिपत्र क्रमांक प. 5(2)नवि/3/99 पार्ट दिनांक 27.09.99, परिपत्र क्रमांक प. 5(8)नवि/3/99 पार्ट दिनांक 26.05.2001 तथा परिपत्र क्रमांक प. 5(3)नवि/3/99 पार्ट दिनांक 04.10.2002 को संशोधित करते हुये राजकीय भूमि (सिवायचक, अवाप्तशुदा भूमि एवं अन्य राजकीय भूमि) के नियमन के लिये देय दरों का नये सिरे से निर्धारण किया गया जिसका विवरण पैरा 25(5) पर आगे दिया जा रहा है। पूर्व परिपत्रों के संशोधन में यह भी निर्देश दिये गये कि गैर खातेदारी एवं चसगाह भूमि का नियमन अथवा आवंटन नहीं होगा। उक्त आदेश दिनांक 21.09.12 में अवाप्तशुदा भूमियों में निम्नलिखित भूमियों को भी शामिल माना गया:-
 - (i) भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही में जहां पेपर पजेशन लिया जा चुका है परन्तु मुआवजा राशि का भुगतान खातेदार/न्यायालय को नहीं किया गया,
 - (ii) दिनांक 17.06.1999 से पूर्व भूमि अधिग्रहण के ऐसे प्रकरण जिनमें पेपर पजेशन ले लिया गया एवं मुआवजा राशि न्यायालय में जमा है किन्तु खातेदार को भुगतान नहीं हुआ तथा
 - (iii) अधिग्रहित भूमि नगरीय निकाय के नाम दर्ज हो गयी है परन्तु नगरीय निकाय द्वारा न तो कब्जा लिया गया और न ही अवार्ड राशि का भुगतान खातेदार/न्यायालय में किया गया।
23. परिपत्र क्रमांक प. 3(64)नवि/3/2011 पार्ट दिनांक 27.11.2012 के द्वारा गृह निर्माण सहकारी समितियों की दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की आवासीय योजनाओं में निजी खातेदारी भूमि के साथ-साथ राजकीय भूमि (गैर मुमकिन रास्ते, सिवायचक) या अवाप्तशुदा भूमि सम्मिलित होने के मामलों में राजकीय भूमि की नियमन राशि को निजी खातेदारी भूमि की सामान्य प्रीमियम राशि में जोड़कर और उसे सेलेब्रल एरिया से विभाजित किया जाकर प्रति वर्गगज नियमन राशि की गणना करने एवं सुविधा क्षेत्र के लिये नियमन शुल्क देय नहीं होने बाबत मार्गदर्शन जारी किया गया। इसी परिपत्र में यह भी स्पष्ट किया गया कि जो भूखण्ड खातेदारी भूखण्ड पर है उनसे खातेदारी भूमि की प्रीमियम राशि और जो भूखण्ड राजकीय भूमि पर स्थित है उनसे राजकीय भूमि की नियमन दर वसूल की जायेगी।

24. समय समय पर प्रशासन शहरों के रांग अभियानों के दौरान भी राजकीय भूमियों/अवाप्तशुदा भूमियों के नियमन हेतु निर्धारित मापदण्डों एवं नियमन की दरों में विभिन्न शिथिलताएँ दी गई थी, जो अभियान की अवधि पूर्ण होने के साथ ही अब प्रभाव में नहीं रही है।
25. इस प्रकार उपरोक्त विवरण से स्पष्ट है कि राजकीय/अवाप्तशुदा भूमियों के नियमन बाबत मापदण्डों एवं नियमन शुल्क के संबंध में बार बार संशोधन किये गये हैं और अवाप्तशुदा या अवाप्ताधीन भूमियों में से किन किन प्रकार की भूमियों को राजकीय भूमि के समकक्ष दरों पर किन किन स्थितियों में नियमन किया जा सकता है, आदि बिन्दुओं पर संशोधन किये जाते रहे हैं, जिससे कई बार भ्रम की स्थिति भी उत्पन्न होती है। राजकीय/अवाप्तशुदा भूमि के नियमन की दरों के संबंध में पैरा 22 पर वर्णित परिपत्र दिनांक 21.09.2012 वर्तमान में प्रभावी है। अतः राजकीय/अवाप्तशुदा/अवाप्ताधीन भूमि पर आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग के नियमन से संबंधित बिन्दुओं पर ऊपर वर्णित समस्त परिपत्रों/आदेशों में दिये गये निर्देशों को संकलित/संशोधित करते हुये दिनांक 17.06.1999 तक राजकीय भूमियों पर किये गये आवासीय/वाणिज्यिक उपयोग के नियमन हेतु नये सिरे से निम्नांकित निर्देश जारी किये जाते हैं :-

(1) नियमन की दृष्टि से राजकीय भूमि में निम्नांकित श्रेणियों की भूमियाँ शामिल मानी जायेगी:-

- (i) राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज सियायचक भूमियाँ;
- (ii) इस उप पैरा के बिन्दु संख्या (vii) की अनुपालना के पश्चात् अवाप्तशुदा भूमि जो नगरीय निकाय के नाम दर्ज है, जिसका कब्जा नगरीय निकाय द्वारा लिया जा चुका है और जिसका भुगतान संबंधित खातेदार/न्यायालय में किया जा चुका है;
- (iii) इस उप पैरा के बिन्दु संख्या (vii) की अनुपालना के पश्चात्, जिन प्रकरणों में भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही की जाकर पेपर पजेशन ले लिया गया है, परन्तु मुआवजा राशि का भुगतान संबंधित खातेदार को नहीं किया गया है और ना ही न्यायालय में जमा कराया गया है;
- (iv) दिनांक 17.06.1999 से पूर्व भू-अधिग्रहण के ऐसे प्रकरण जिनमें भूमि अधिग्रहण की कार्यवाही की जाकर खातेदार से पेपर पजेशन लिया गया एवं मुआवजा राशि न्यायालय में जमा है किन्तु संबंधित खातेदार को भुगतान नहीं हुआ है;
- (v) भू-अधिग्रहण की कार्यवाही करने के आधार पर भूमि राजस्व रिकॉर्ड में नगरीय निकाय के नाम दर्ज हो गयी हो, परन्तु इस भूमि का नगरीय निकाय द्वारा न तो कब्जा लिया गया है और ना ही अवार्ड राशि का भुगतान खातेदार को या न्यायालय में किया गया हो।

(2) निम्नांकित श्रेणी की भूमियों का नियमन नहीं किया जा सकेगा :-

- (i) ऐसी भूमि जो मंदिर माफी, देवस्थान विभाग या सार्वजनिक ट्रस्ट या किसी धार्मिक एवं चैरिटेबिल संस्थान अथवा वक्फ की है;
- (ii) ऐसी भूमि जिसका प्रकरण अक्सर अधिनियम, 1976; राजस्थान भूमि सुधार एवं भू-स्वामियों की सम्पत्ति अर्जन अधिनियम, 1963; अथवा राजस्थान कृषि जोत अधिकतम सीमा अधिनियम, 1973 के अन्तर्गत लम्बित है;
- (iii) जो भूमि रेलवे बाउण्ड्री, राष्ट्रीय/राज्य उच्च मार्ग की निर्धारित सीमा एवं नदी, नाले अथवा अन्य किसी बहाव अथवा डूब क्षेत्र अथवा जलीय निकाय (Water Body) में आती हो;
- (iv) जो भूमि केन्द्र सरकार या राज्य सरकार के किसी कानून के अन्तर्गत आवासीय/व्यवसायिक आदि गतिविधियों के लिये प्रतिबंधित की गई हो;

- (v) जो भूमि राजस्थान आवासान मण्डल, रीको की अवाप्तशुदा है अथवा सार्वजनिक निर्माण विभाग, वन विभाग या केन्द्र सरकार के किसी विभाग/उपक्रम के खाते में दर्ज हो;
- (vi) नगरीय निकाय की ऐसी अवाप्तशुदा भूमि जिसका मुआवजा भुगतान कर कब्जा लिया जा चुका है, वर्तमान में भी नगरीय निकाय का मौके पर कब्जा है और भूमि रिक्त है;
- (vii) गैर-खातेदारी को भूमि एवं चरागाह भूमि; तथा
- (viii) ऐसी भूमि जो माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा अब्दुल रहमान प्रकरण में पारित आदेश, माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा जगपालसिंह प्रकरण में या जयपुर नगर निगम बनाम लेखाराज सोनी प्रकरण में पारित आदेश तथा माननीय उच्च न्यायालय/माननीय उच्चतम न्यायालय द्वारा अन्य प्रकरणों में समान प्रकृति के जारी निर्देशों के अन्तर्गत निषिद्ध की गई है।

(3) राजकीय भूमि पर बसी हुई आवासीय कॉलोनियों अथवा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजनाओं से लगती हुई या उनके मध्य आयी हुयी राजकीय भूमि पर बसी कॉलोनियों के नियमन हेतु अपेक्षित मापदण्ड निम्न प्रकार रहेगें :-

- (i) संबंधित राजकीय भूमि पर आवासीय कॉलोनी/योजना का दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में होने का प्रमाण आवश्यक है। इसके लिये नगरीय निकायों में अब तक प्राप्त रिकॉर्ड को आधार माना जा सकता है।
- (ii) इस बिन्दु के उप पैरा (vii) की अनुपालना के पश्चात् नियमन केवल आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग होने की स्थिति में ही किया जा सकेगा। नियमन केवल वास्तविक उपयोग में आने वाले क्षेत्रफल का ही किया जा सकेगा। बाड़ लगाकर या कबाड़/मलबा आदि डालकर कब्जा कर लेने मात्र से ही नियमन का आधार नहीं माना जावे।
- (iii) इस बिन्दु के उप पैरा (vii) की अनुपालना के पश्चात् भूमि का जो वास्तविक उपयोग किया जा रहा है उसी उपयोग के प्रयोजन हेतु नियमन किया जा सकता है।
- (iv) नगरीय निकाय की योजना में अवार्ड जारी होने के उपरान्त खातेदार द्वारा अवैध रूप से भूखण्ड काटकर देच दिये गये हो तथा उन पर निर्माण नहीं हुआ हो, ऐसे भूखण्डों की भूमि का संबंधित नगरीय निकाय द्वारा तुरन्त कब्जा प्राप्त कर योजना की क्रियान्विति करनी चाहिये। लेकिन यदि मौके पर नगरीय निकाय ने कब्जा नहीं लिया है और मौके की विशेष परिस्थितियों के कारण ऐसे भूखण्डों पर योजना की क्रियान्विति संभव नहीं हो तो उन भूखण्डों को राजकीय भूमि मानकर नियमन किया जा सकता है।
- (v) नगरीय निकाय की अयाप्ताधीन योजना में अवार्ड जारी होने के उपरान्त खातेदार द्वारा यदि अवैध रूप से भूखण्ड देच दिये गये हैं और उन पर निर्माण हो चुके हैं तो राजकीय भूमि पर निर्माण मानकर नियमित किया जा सकता है। योजना में सुविधा क्षेत्रों एवं सार्वजनिक सड़क पर किये गये निर्माण को किसी भी स्थिति में निर्गमित नहीं किया जावे बल्कि ध्वस्त किया जावे।
- (vi) योजना क्षेत्रों में जहां निर्माण हो चुके हैं, और मध्य में कहीं-कहीं भूखण्ड रिक्त हैं, वहां क्षेत्र की वर्तमान स्थितियों के दृष्टिगत उनके आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन की कार्यवाही की जा सकेगी। जो भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं परन्तु अन्य प्रयोजनार्थ जैसे रोड़, सार्वजनिक सुविधाओं के लिये योजना प्लान में अंकित है, उनको नगरीय निकाय द्वारा समस्त परिस्थितियों को दृष्टिगत रखते हुये निर्णय लिया जाकर अन्यत्र समीपीय क्षेत्र में नियमित/समायोजित किया जा सकता है। ऐसे नियमित/समायोजित किये जाने वाले भूखण्ड पर राजकीय भूमि की नियमन दर ली जावेगी।

- (vii) अवाप्ताधीन भूमि, जिसके संबंध में न्यायालय में वाद दायर किये हुए हैं, के प्रकरणों में संबंधित पक्षकार द्वारा वाद वापस लिये जाने पर राजकीय भूमि की दर के आधार पर नियमन किया जा सकता है।
- (viii) अनुज्ञेय उपयोग :- नियमन हेतु भूमि का अनुज्ञेय उपयोग में दर्शित होना आवश्यक है यदि भू-उपयोग भिन्न दर्शाया हुआ है तो नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही के उपरान्त ही नियमन की कार्यवाही की जा सकती है।
- (ix) ले-आऊट के सामान्य पैरामीटर्स :- सामान्यतया कॉलोनिजों में अधिकतम आवासीय क्षेत्रफल 60 प्रतिशत एवं सुविधा क्षेत्र (सड़क सहित) न्यूनतम 40 प्रतिशत होना चाहिये और आवासीय क्षेत्र में से अधिकतम 10 प्रतिशत (60 प्रतिशत का 10 प्रतिशत) व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नियमित किया जा सकता है। आन्तरिक सड़कों की चौड़ाई न्यूनतम 30 फीट होनी चाहिये। मास्टर प्लान एवं सैक्टर प्लान की सड़कों को समायोजित किया जावे। सम्पर्क सड़को का भी प्रावधान रखा जावे।
- (x) सघन बसावट वाली पुरानी कॉलोनिजों के लिये पैरामीटर्स :- जिन कॉलोनिजों में दिनांक 22.10.1999 से पूर्व 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण हो चुका है उन आवासीय कॉलोनिजों के नियमन हेतु आवासीय तथा सुविधा क्षेत्र के पैरामीटर्स में 75:25 का अनुपात रखा जा सकता है लेकिन 70 से 78 प्रतिशत तक आवासीय क्षेत्रफल होने पर राज्य सरकार की अनुमति ली जायेगी। 70 प्रतिशत से कम आवासीय क्षेत्र वाली योजनाओं/कॉलोनिजों के नियमन का निर्णय स्थानीय स्तर पर किया जायेगा। ऐसी सघन योजनाओं/कॉलोनिजों में आन्तरिक सड़कों की न्यूनतम चौड़ाई नगर निगमों/न्यासों/नगर परिषदों के क्षेत्रों में 30 फीट, द्वितीय श्रेणी की नगरपालिकाओं के क्षेत्रों में 25 फीट तथा तृतीय व चतुर्थ श्रेणी की नगरपालिका क्षेत्रों में 20 फीट आवश्यक रूप से रखी जावे।
- (xi) जिन योजनाओं/कॉलोनिजों में दिनांक 22.10.1999 से पूर्व 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण हो चुका है उनमें निर्माण के साक्ष्य स्वरूप जो दस्तावेज माने जा सकते हैं, वे हैं- (a) बिजली/पानी का बिल, (b) पासपोर्ट, (c) ड्राईविंग लाईसेंस, (d) पैनकार्ड, (e) सार्वजनिक क्षेत्र के बैंक/डाकघर/किसान पासबुक, (f) सम्पत्ति दस्तावेज जैसे-पट्टा, पंजीकृत पिलेख आदि, (g) पेंशन दस्तावेज जैसे-भूतपूर्व सैनिक पेंशन, भूतपूर्व सैनिक विधवा पेंशन, पेंशन अदायगी आदेश, आश्रित प्रमाण पत्र, वृद्धावस्था पेंशन आदेश, विधवा पेंशन आदेश आदि, (h) स्वतंत्रता सेनानी प्रमाण पत्र एवं (i) मतदाता सूची की प्रविष्टि।
- (xii) साईज :- नियमित किये जाने वाले भूखण्डों का क्षेत्रफल प्रस्तुत किये गये योजना मानचित्र के अनुसार और भूखण्डधारी द्वारा वास्तविक उपयोग के क्षेत्रफल के अनुसार होगा। सामान्यतया किसी भूखण्ड का 500 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल का नियमन नहीं किया जावे।
- (4) राजकीय भूमि के नियमन हेतु निर्णय का स्तर :-
- (i) सहकारी समिति की किसी योजना में यदि राजकीय भूमि भी शामिल है अथवा पूरी कॉलोनी राजकीय भूमि पर अतिभ्रमण कर बसी हुयी है तो प्रति योजना/कॉलोनी विकास प्राधिकरणों को 2.50 हेक्टेयर भूमि तक, नगर विकास न्यासों को 1.25

हैक्टियर भूमि तक एवं अन्य स्थानीय निकायों को 0.50 हैक्टियर भूमि तक राजकीय भूमि के नियमन करने की शक्तियाँ रहेंगी।

- (ii) यदि संबंधित क्षेत्र में निर्माण 50 प्रतिशत से अधिक भूमि पर हो चुका है तो अवाप्ताधीन/अवाप्तशुद्धा भूमि के नियमन हेतु नगरीय निकाय अपने स्तर पर खण्ड (i) में वर्णित सीमा तक अधिकृत होंगे, लेकिन इससे कम निर्माण की स्थिति में प्रकरण राज्य सरकार को प्रेषित किया जायेगा भले ही राजकीय भूमि की सीमा खण्ड (ii) में वर्णित सीमा से कम हो। राज्य सरकार में ऐसे प्रकरणों में मंत्रीगण की रूप समिति अथवा मंत्रीमण्डल, जैसी भी स्थिति हो, के स्तर पर निर्णय लिया जाएगा।
- (iii) ऐसी आवासीय योजनाओं/कॉलोनियों जिनमें दिनांक 22.10.1999 से पूर्व 50 प्रतिशत से अधिक निर्माण हो चुका था और उनका आवासीय क्षेत्रफल 70 से 75 प्रतिशत तक है तो नगरीय निकाय द्वारा ऐसे प्रत्येक प्रकरण में नियमन हेतु गुणावगुण के आधार पर राज्य सरकार के स्तर पर पुर्वानुमति प्राप्त करने के लिये प्रस्ताव प्रेषित किये जायेंगे।
- (iv) माउन्ट आबू, पुष्कर, नाथद्वारा, जैसलमेर एवं अन्य कोई क्षेत्र जो राज्य सरकार द्वारा प्रतिबंधित किया जाता है तो ऐसे किसी क्षेत्र के नियमन के सभी मामले राज्य सरकार से पुर्वानुमति लेकर निष्कारित किये जायेंगे।
- (v) किसी प्रकरण में निर्धारित मापदण्डों का शिथिलन, यदि नगरीय निकाय की राय में आवश्यक है तो तत्संबंधी प्रस्ताव के साथ पूर्ण औचित्य अवगत कणते हुये तथ्यों सहित राज्य सरकार को अनुमति हेतु प्रेषित किया जा सकता है। राज्य सरकार स्वप्रेरणा से भी किसी बिन्दु पर शिथिलन संबंधी निर्देश दे सकती है।
- (5) राजकीय भूमि की नियमन की दरें आदेश क्रमांक प. 3(50)नवि/3/2012 दिनांक 21.08.12 के अनुसार होंगी। सुलभ संदर्भ के लिये ये दरें निम्न प्रकार उल्लेख की जा रही हैं :-

क्र. सं०	नगरीय क्षेत्रों के नाम	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु देय दरें	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमन हेतु देय दरें
1	जयपुर, जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाड़ा व भिलाड़ी।	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1500/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 5000/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो
2	जयपुर, जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाड़ा को छोड़कर 50,000 से अधिक जनसंख्या वाले शेष नगरीय क्षेत्र	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 750/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 2500/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो
3	भिलाड़ी को छोड़कर कम जनसंख्या वाले शेष नगरीय क्षेत्र	आवासीय आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 300/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो	वाणिज्यिक आरक्षित दर का 25 प्रतिशत या 1000/- प्रति वर्गगज जो भी अधिक हो

स्पष्टीकरण-1 : अवाप्त की जा चुकी भूमि पर नियमन के प्रकरणों में उपरोक्त तालिका के अनुसार प्रीमियम देय होगा, परन्तु यह सुनिश्चित किया जायेगा कि देय प्रीमियम राशि भुगतान की गयी मुआवजा राशि से कम नहीं हो।

स्पष्टीकरण-2 : 'जनसंख्या से तात्पर्य नवीनतम प्रकाशित जनसंख्या से है।

उक्त सारणी में वर्णित दरें दिनांक 31.03.2014 तक यथावत् रहेगी तत्पश्चात् प्रतिवर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को गतवर्ष की दरों में 8 प्रतिशत वृद्धि करते हुये (रूपरेखा के अगले गणकी तक) उस वर्ष के लिए प्रचलित दरें तानी जायेगी तथा समीक्षा कर दिनांक 1 अप्रैल, 2017 से नयी दरें निर्धारित की जायेगी।

(6) आवासीय कॉलोनी/योजना में राजकीय भूमि शामिल होने की स्थिति में नियमन दर की गणना की प्रक्रिया:-

(i) गृह निर्माण सहकारी समितियों की दिनांक 17.08.1999 से पूर्व की जिन आवासीय योजनाओं में निजी खातेदारी भूमि के मध्य में या लगती हुई राजकीय भूमि या अवाप्तगुदा भूमि सम्मिलित की हुई है, तो ऐसी स्थिति में दोनों प्रकार की भूमियों का मौके पर सीमाज्ञान करवाया जायेगा और खातेदारी भूमि पर स्थित भूखण्ड के लिये सामान्य प्रीमियम दर तथा राजकीय भूमि पर स्थित भूखण्ड के लिये राजकीय भूमि की नियमन दर वसूल की जायेगी।

परन्तु मौके की स्थिति के कारण सीमाज्ञान संभव नहीं हो तो ऐसी योजना के मानचित्र में शामिल राजकीय भूमि के लिये राजकीय भूमि की नियमन राशि को खातेदारी भूमि के लिये देय सामान्य प्रीमियम राशि में जोड़कर कुल राशि के योग को सेलेबिल एरिया से विभाजित किया जाकर प्रति वर्गगज नियमन राशि की गणना की जायेगी।

(ii) राजकीय भूमि का जो अनुपात सुविधा क्षेत्र में गया है, उसकी कीमत वसूल नहीं की जायेगी और इसी प्रकार निजी खातेदार की भूमि पर भी सुविधा क्षेत्र के लिए प्रीमियम शुल्क देय नहीं होगा।

(iii) यदि स्पष्ट रूप से भूखण्ड राजकीय भूमि पर है या भूमि का स्वामित्व किसी खातेदार का होना स्पष्ट रूप से प्रमाणित नहीं होता है तो उस भूमि को राजकीय मानते हुए उपरोक्तानुसार नियमन राशि की गणना की जायेगी।

(7) दिनांक 17.08.1999 के पश्चात् विकसित हुयी आवासीय कॉलोनियों में राजकीय भूमि पर किये गये कब्जों के नियमन या आर्बटन के संर्ष में :- ऐसे मामलों में प्रचलित टाऊनशिप पॉलिसी के अनुसार निर्धारित मापदण्डों एवं दरों के दृष्टिगत कार्यवाही की जायेगी।

28. इस परिपत्र के निर्देश एवं पैरा 25 के उप-पैरा (5) में वर्णित दरें जयपुर रीजन की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फीट चौड़ी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के लिये प्रभावी नहीं होगी। इनके संबंध में पृथक् आदेश जारी किये जाते हैं।

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से



(राजेन्द्र सिंह श्रिवस्तव)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

स्पष्टीकरण-2 : "जनसंख्या से तात्पर्य नवीनतम प्रकाशित जनसंख्या से है।

उक्त सारणी में वर्णित दरें दिनांक 31.03.2014 तक यथावत् रहेगी तत्पश्चात् प्रतिवर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को भूतवर्ष की दरों में 5 प्रतिशत वृद्धि करते हुये (रूपये के अगले गणनांक तक) उस वर्ष के लिए प्रचलित दरें मानी जायेगी तथा समीक्षा कर दिनांक 1 अप्रैल, 2017 से नयी दरें निर्धारित की जायेगी।

(6) आवासीय कॉलोनी/योजना में राजकीय भूमि शामिल होने की स्थिति में नियमन दर की गणना की प्रक्रिया:-

(i) गृह निर्माण सहकारी समितियों की दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की जिन आवासीय योजनाओं में निजी खातेदारी भूमि के मध्य में या लगती हुई राजकीय भूमि या अवाप्तशुदा भूमि सम्मिलित की हुई है, तो ऐसी स्थिति में दोनों प्रकार की भूमियों का भौतिक पर सीमाज्ञान करवाया जायेगा और खातेदारी भूमि पर स्थित भूखण्ड के लिये सामान्य प्रीमियम दर तथा राजकीय भूमि पर स्थित भूखण्ड के लिये राजकीय भूमि की नियमन दर वसूल की जायेगी।

परन्तु मोके की स्थिति के कारण सीमाज्ञान संभव नहीं हो तो ऐसी योजना के मानचित्र में शामिल राजकीय भूमि के लिये राजकीय भूमि की नियमन राशि को खातेदारी भूमि के लिये देय सामान्य प्रीमियम राशि में जोड़कर कुल राशि के योग को सेलेबिल एरिया से विभाजित किया जाकर प्रति वर्गगज नियमन राशि की गणना की जायेगी।

(ii) राजकीय भूमि का जो अनुपात सुविधा क्षेत्र में गया है, उसकी कीमत वसूल नहीं की जायेगी और इसी प्रकार निजी खातेदार की भूमि पर भी सुविधा क्षेत्र के लिए प्रीमियम शुल्क देय नहीं होगा।

(iii) यदि स्पष्ट रूप से भूखण्ड राजकीय भूमि पर है या भूमि का स्वामित्व किसी खातेदार का होना स्पष्ट रूप से प्रमाणित नहीं होता है तो उस भूमि को राजकीय मानते हुए उपरोक्तानुसार नियमन राशि की गणना की जायेगी।

(7) दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् विकसित हुयी आवासीय कॉलोनीयों में राजकीय भूमि पर किये गये कब्जों के नियमन या आर्वटन के संबंध में :- ऐसे मामलों में प्रचलित टाऊनशिप पॉलिसी के अनुसार निर्धारित मापदण्डों एवं दरों के दृष्टिगत कार्यवाही की जायेगी।

28. इस परिपत्र के निर्देश एवं पैरा 25 के उप-पैरा (5) में वर्णित दरें जयपुर रीजन की लालक़ोटी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फीट चौड़ी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के लिये प्रभावी नहीं होगी। इनके संबंध में पृथक आदेश जारी किये जाते हैं।

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से




(राजेन्द्र सिंह शेखावत)

संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. सचिव (प्रथम), माननीय मुख्यमंत्री महोदया, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास, आवासन मण्डल विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. संभागीय आयुक्त (समस्त) राजस्थान।
6. जिला कलेक्टर (समस्त) राजस्थान।
7. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
8. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. वरिष्ठ नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
- ✓ 10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को उक्त अधिसूचना विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण।
12. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
13. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त)।
14. सक्षित पत्रावली।


06/11/16
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय