राजस्थान सरकार

राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग

प्रेषिती :-

श्री के.एल. मीना,
आयुक्त,
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

क्रमांक : प. 2(8) राज./भू.रू./90 जयपुर, दिनांक 24.3.94

विषयः शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक रूपान्तरण के सम्बन्ध में।

महोदय,

राजस्व विभाग के आदेश क्रमांक प. 2(8) राज/भू.रू./90 दिनांक 18.2.94 के संदर्भ में आपके अ.शा. पत्र क्रमांक फा. ( ) ज वि प्रा/भू.रू./94 दिनांक 7.3.94 द्वारा उठाये गये प्रश्नों की बिन्दुवार स्थिति निम्नप्रकार है :-

1. आदेश का पैरा 10(6):-

राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) नियम, 1981 के नियमों में भूमि रूपान्तरण के आवेदकों और जमा कराई गई राशियों की निम्न स्थिति हो सकती है :-

(ए) सहकारी समिति ने पूर्ण या आंशिक रूपान्तरण शुल्क 31.5.82 से पूर्व जमा करा दिया हो।

(बी) सहकारी समिति ने 31.5.82 से पूर्व आंशिक रूपान्तरण शुल्क जमा करा दिया हो तथा कुछ सदस्यों ने भी 31.5.82 से पूर्व रूपान्तरण शुल्क जमा करा दिया हो।

(सी) सहकारी समिति ने बिल्कुल राशि जमा नहीं कराई हो लेकिन समिति के सदस्यों ने 31.5.82 से पूर्व रूपान्तरण शुल्क जमा करा दिया हो।

(डी) ना तो समिति ने 31.5.82 से पूर्व कोई रूपान्तरण शुल्क जमा कराया हो और ना समिति के किसी सदस्य ने ही रूपान्तरण शुल्क जमा कराया हो।

18.2.94 के आदेश के पैरा 10(4) में यह स्पष्ट कर दिया गया है कि ये आदेश ऐसी कृषि भूमियों पर रूपान्तरण के लिये ही लागू होंगे जिन्हें रजिस्टर्ड विक्रय पत्र से अथवा बेचान के इकरारनामे से 20.8.81 से पहले खरीद लिया हो तथा उसका आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया हो तथा जिसमें पूर्ण अथवा आंशिक रूपान्तरण शुल्क 31.5.82 से पहले जमा हो गया हो, अतः अब उपरोक्त "डी" श्रेणी

के मामलों में यह आदेश लागू नहीं होगा। लेकिन 'ए', 'बी' एवं 'सी' के मामलों में जहां भूमि 20.5.81 से पहले खरीद कर उसे आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजन में ले लिया गया है तथा 31.5.82 से पहले पूर्ण या आंशिक रूपान्तरण शुल्क जमा हो गया है, ऐसे मामलों में उस योजना की शेष भूमि के लिये सदस्यों से पैरा 10(6) में निर्धारित अवधि में राशि जमा कराई जा सकती है तथा प्रार्थना पत्र प्राप्त किये जा सकते हैं। निर्धारित अवधि तक सदस्यों की कोई सूची समिति द्वारा नहीं दी जाये तथा सदस्यों द्वारा रूपान्तरण शुल्क नहीं जमा कराया जाये या प्रार्थना पत्र नहीं दिये जाये तो उस अवधि के बाद यह माना जावेगा कि समिति ने यह भूमि आवंटित नहीं की है। व्यक्तिगत भूखडधारी को भी निर्धारित अवधि में राहत दी जा सकती है चाहे वह समिति के सदस्य के रूप में आवेदन करे चाहे निजी योजनाओं के भूखण्डधारी के रूप में आवेदन करे बशर्ते 31.5.82 तक योजना के कुछ भूखण्डों में राशि जमा हो चुकी है।

भूमि के बेचान का प्रमाण आवश्यक है चाहे वह पंजीकृत विक्रय पत्र अथवा भूमि के बेचान के इकरारनामे से हो। यह समिति अथवा समिति के सदस्य भूखण्डधारी की जिम्मेदारी है कि वे इस तरह का इकरारनामा पेश करें। यदि भूखण्डधारी द्वारा समिति पर दबाव डालकर इकरारनामें की प्रति प्राप्त की जाती है तो सक्षम रूपान्तरण/आवंटन अधिकारी उसकी जांच कर उसे मान्यता दे सकते हैं।

यह भी स्पष्ट किया जाता है कि यदि किसी समिति ने अपने भूखण्डधारियों की पूरी अथवा आंशिक सूचना इन आदेशों के जारी होने के पहले ही प्रस्तुत कर दी है और अब वे संशोधित सूची प्रस्तुत करते हैं तो सक्षम अधिकारी को उसे क्रास चैक करना चाहिये।

2. राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) नियम, 1981 के नियम 6 में यह प्रावधान है कि फार्म 6 ए में प्रार्थना पत्र दिया जायेगा और प्रत्येक प्रार्थना पत्र के साथ निम्नलिखित चीजें लगाई जायेंगी:-

1. ट्रेजरी चालान।
2. स्टेटमेंट, कि स्वतः निर्धारण से किस प्रकार राशि की गणना की गई है?
3. शपथ पत्र
4. फार्म (ए) में जो विवरण दिया गया है उसमें खसरा नम्बर, क्षेत्रफल (वर्गगज में) जमाबंदी की प्रति आदि के अंकन करने और प्रस्तुत करने का प्रावधान है। शपथ पत्र का नमूना भी नियमों में दिया गया है उससे भी भूमि का विवरण देना आवश्यक है। अतः जिस प्रार्थना पत्र में पूरा विवरण है, आवेदक समिति/सदस्य समिति/व्यक्ति लाभ ले सकते हैं। केवल मात्र 31.5.82 से पूर्व राशि जमा कराने से आवेदक 1981 के नियमों में भूमि रूपान्तरण का अधिकारी नहीं हो जाता है।

3. 1981 के नियम 5(1) में यह प्रावधान है कि ऐसी भूमियों का संपरिवर्तन/नियमितीकरण नहीं किया जायेगा जिसमें आवेदक के पास खातेदारी अधिकार नहीं हो (राजकीय भूमि के बारे में अलग प्रावधान

किये हुए हैं) जयपुर शहर में यह अनुभव रहा है कि अधिकांश मामलों में [illegible] समिति/व्यक्तिगत भूखण्डधारी के पास खातेदारी अधिकार नहीं है। [illegible] के लिए नियम 5 (1) में एक प्रावधान 3.3.92 को जोड़ा गया है कि [illegible] पाबन्दी ऐसे आवेदकों पर लागू नहीं होगी, यदि आवेदक ने सही भूमि धारक के साथ विक्रय का इकरारनामा कर दिया है तथा 20.8.81 या उससे पूर्व भूमि का कब्जा ले लिया है तथा इकरारनामे की शेष भाग को क्रियान्विति के लिये तैयार है एवं पूर्ण या आंशिक रूप से 31.5.82 से पूर्व संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है। यह प्रावधान निम्न प्रकार है:

5. Land of which conversion cannot be permitted or regularised:- Conversion of the following land shall not be permitted to be made, or regularised namely:-

1. Land in which the applicant does not have Khatedari rights, except Government lands for which separate provision has been made in these rules:

.... added vide notification dated 3.3.92:

"Provided that this restrication shall not apply to an applicant if he or in case such applicant is a society or an allottee member thereof, such society had entered into an agreement to sale in writing with the rightful holder of the land, had obtained possession of the land on or before 20.8.81 in part performance of such agreement, has performed or willing to perform his or its part of agreement and has deposited conversion charges in part or in full with the state Government on or before 31st May, 1982."

यह दिक्कत सामने आई कि समितियों तथा भूखण्डधारी इकरारनामे के शेष भाग की क्रियान्विति के लिये आगे नहीं आते, अत: इसमें से "has performed or is willing to perform his or its part of agreement" शब्दों को 22.3.94 की विज्ञप्ति द्वारा विलोपित कर दिया है। विज्ञप्ति की प्रति संलग्न है।

4. 1981 के नियम 3(3) में "राजकीय अनाधिवसित कृषि भूमि" शब्द का प्रयोग किया गया है और नियम 10(3) तथा 10(3)(ए) में "राजकीय कृषि भूमि" शब्द का प्रयोग किया गया है, अत: राजकीय कृषि भूमि का ही नियमन संभव है। यदि मौके पर अन्य प्रकार की समस्या काफी मात्रा में है तो उसके परिमाण से अवगत करायें।

5. यदि एक ही प्लाट में कुछ भूमि खातेदारी की, कुछ भूमि राजकीय और कुछ भूमि अल्सर अधिनियम से प्रभावित या अवाप्तशुदा है (हालांकि ऐसे प्रकरण बहुत कम होंगे) तो अलग-अलग निर्धारित

दरों से ही फलावट कर राशि वसूल की जायेगी। यदि अधिकांश हिस्सा अवाप्त हो चुका है या अल्सर अधिनियम में निहित हो चुका है तो स्थानीय निकाय द्वारा भूमि आवंटन की कार्यवाही की जाये लेकिन राशि का निर्धारिण करते समय भूमि की प्रकृति के अनुसार राशि वसूल की जावे।

6. जिन प्रकरणों को शीघ्रता से निपटाया जा सकता है उन्हें प्राथमिकता से निपटाया जाये। विवादग्रस्त मामलों में सक्षम अधिकारी विधि के अनुसार अपना निर्णय ले। यदि कहीं सहकारी कानूनों के कारण कोई विवाद उत्पन्न होता है तो सहकारी विभाग की सहायता ली जा सकती है और यदि कहीं खातेदारी का विवाद है तो सक्षम राजस्व न्यायालय से मामला तय कराया जाना चाहिये और कहीं सिविल प्रकृति का विवाद है तो पक्षकारों को सक्षम न्यायालय से अपने हकों की स्थिति स्पष्ट करने को कहा जाना चाहिये। मौके पर जाने से ही पता चलेगा कि हो सकता है जिन्हें हम बाधा मानकर चल रहे हों वे बाधाएं नहीं बने और जिनकी हम कल्पना नहीं कर रहे हैं, वे अन्य बाधाएं सामने आये। मौके की व्यवहारिक कठिनाईयों को एकत्रित कर उनका आंकलन किया जाये ताकि उस पर आगे विचार-विमर्श हो सके। फिलहाल जो मामले निर्विवाद रूप से निपटाये जा सकते हैं, उन्हें प्राथमिकता के आधार पर निपटाया जाये।

7. यदि भूमि का कब्जा लिया जा चुका हैं और अवार्ड की राशि पर किसी न्यायालय में विवाद है तो अवाप्तशुदा भूमि मानकर उसका आवंटन सामान्य सपरिवर्तन शुल्क की 10 गुना राशि वसूल कर किया जावे।

8. 1981 के नियमों के नियम 11(6) के अनुसार अनुसूचित जाति एवं अनुसूचित जनजाति के व्यक्तियों से सपरिवर्तन प्रभारों की दर से 1/2 दरें लिये जाने की प्रावधान है। लेकिन 1/2 दरें के मामले राजकीय भूमियों, अवाप्तशुदा भूमियों, अल्सर अधिनियम में निहित भूमियों और जहां भी भूमि की कीमत ली जा रही है, वहां लागू किये जाने का प्रावधान नहीं है।

9. शहरी जमाबंदी के बारे में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा कार्यवाही की जायेगी।

10. यदि भूमि 20.8.81 से पूर्व इकरारनामे से क्रय की गई थी और 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण सपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया गया है तथा इसके पश्चात इकरारनामे द्वारा खरीद की गई भूमि की रजिस्ट्री करवा ली है तो ऐसे रजिस्टर्ड विक्रय पत्रवाली भूमियों पर नियम 11(9) लागू नहीं होगा अर्थात् सपरिवर्तन शुल्क सामान्य दरों से दो गुना नहीं होकर एक गुना होगा।

भवदीय

(आई.सी. श्रीवास्तव)
प्रमुख सचिव, राजस्व

भाग 4 (ग)

उप-खण्ड 2

सरकार तथा अन्य राज्य प्राधिकारियों द्वारा जारी किये गये कानूनी आदेश तथा अधिसूचनाएं

राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग

आदेश

जयपुर, अप्रेल 23, 1997

विषय: **शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक रूपान्तरण के सम्बन्ध में।**

एस.ओ. 29 :- राज्य के शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों के निपटारे में आ रही कठिनाइयों को दूर करने हेतु राज्य सरकार द्वारा राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों हेतु कृषि भूमि का आवंटन, सपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 के संशोधन हेतु दिनांक 23.4.97 को एक अधिसूचना जारी की गई है। अधिसूचना की प्रति परिशिष्ट-1 पर संलग्न है।

उपरोक्त नियमों में किये गये संशोधनों के फलस्वरूप शहरी क्षेत्रों में कृषि भूमि रूपान्तरण हेतु विचाराधीन मामलों पर जो प्रभाव पड़ेगा, तथा अन्य निर्देश जो दिये गये हैं, के सम्बन्ध में पूर्व में जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 4.3.92 तथा 18.2.94 के अतिलंघन में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, वित्त विभाग तथा विधि विभाग की सहमति से निम्न प्रकार आदेश जारी किये जाते हैं :-

नियमों में किये गये संशोधन:-

1. नियम 2 (1) (बी)

नियम 2 के उप नियम (1) के अन्तर्गत क्लाज (बी) में आंशिक संशोधन किया जाकर यह प्रावधान किया गया है कि जहां भूखण्ड का आंशिक क्षेत्र वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ एवं शेष भाग का आवासीय प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु एक साथ प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किये जावें वहां वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ केवल वह क्षेत्र माना जायेगा जहां वास्तव में वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में लिया जा रहा है और आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जा रहा क्षेत्र आवासीय प्रयोजनार्थ माना जायेगा।

जहां एक ही भूखण्ड में से कुछ हिस्सा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ काम में लिया गया है वहां केवल उस अंश का ही वाणिज्यिक संपरिवर्तन शुल्क लिया जावे, बशर्ते कि उस भूखण्ड का के शेष भाग को भी आवासीय प्रयोजनार्थ साथ ही संपरिवर्तन करा लिया जाये अर्थात् भूखंड के आंशिक हिस्से को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर दिया जावे, बशर्ते कि उस भूखण्ड के शेष क्षेत्रफल को भी साथ ही आवासीय परियोजनार्थ संपरिवर्तन करा लिया जाये। स्थानीय निकाय के नियम व उप नियम के अधीन निर्धारित सेट बेक की शर्तें यथावत रखी जावे।

2. नियम 4 (एफ)

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र संख्या एफ. 9 (105) न.वि.आ./82/पार्ट दिनांक 23.7.94 के अनुसार राजस्थान के किसी भी शहर में 9.3.76 को मास्टर प्लान प्रभावी नहीं होने के कारण राजस्व अभिलेखों में अंकित कृषि भूमि पर 1976 के अधिनियम के प्रावधान प्रभावित नहीं माने गये हैं।

अत: नियम 4 (एफ) को विलोपित किया गया है अर्थात् अब किसी भी शहर में कृषि भूमि को आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किसी भी सीमा तक कराया जा सकता है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के उपरोक्त आदेशों के परिप्रेक्ष्य में नियम 5 के उप-नियम (5) में नगरीय भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियमन) अधिनियम, 1976 शब्द भी विलोपित किये गए हैं।

3. नियम 5 (1) व इसका परन्तुक

नियम 5 (1) परन्तुक को विलोपित कर नया परन्तुक जोड़ा गया है तथा नियम 5 के क्लाज (1) को प्रस्तावित किया जाकर अब यह प्रावधान किया गया है कि जिन आवेदकों के पास खातेदारी अधिकार है या जिन्होंने भूमि पंजीकृत विक्रयनामे से खरीदी है, उनके पक्ष में भू-संपरिवर्तन/नियमन इस अधिसूचना के साथ बनाये गये नये शिड्यूल-के कॉलम 3 में दी गई सामान्य दरों पर किया जाये।

जिन आवेदकों ने दिनांक 23.4.97 तक विक्रय इकरारनामे से भूमि खरीद ली है, तथा दिनांक 21.6.97 तक इकरारनामे की सत्य प्रति प्राधिकृत अधिकारी के पास जमा करा दी है तथा संपरिवर्तन शुल्क एवं शास्ति की आंशिक एवं पूर्ण रूप से जमा करा दी गई है, उन आवेदकों के पक्ष में संपरिवर्तन के आदेश 1981 के नियमों के साथ जोडी गई नई शिड्यूल-3 के कालम 4 में इस प्रयोजनार्थ दर्शायी गई दरों पर किया जायेगा। स्थिति को स्पष्ट करने की दृष्टि से खातेदारी अधिकार प्राप्त या पंजीकृत विक्रयनामे से भूमि खरीदने वाले आवेदकों को विधिक स्वामित्व वाले आवेदक कहा गया है। ऐसे आवेदकों एवं विक्रय इकरारनामे से भूमि खरीदने वाले आवेदकों की क्या स्थिति रहेगी, इसका विस्तृत प्रभाव अगले अनुच्छेदों में दिखाया गया है।

नियम 5 के नये परन्तुक में यह स्पष्ट कर दिया गया है कि चाहे अन्य सभी शर्तों की पूर्ति हो जाये लेकिन यदि विक्रय इकरारनामे की सत्य प्रति प्राधिकृत अधिकारी के पास दिनांक 21.6.97 तक प्रस्तुत नहीं की जाती है तो इकरारनामे को भूमि रूपान्तरण के लिये मान्यता नहीं दी जावेगी। इसके पश्चात् केवल पंजीकृत विक्रय पत्रों से खरीदी गई भूमि का ही रूपान्तरण होगा। इस प्रकार इकरारनामों की मान्यता उपरोक्तानुसार समाप्त कर दी गई है।

4. **नियम 5 (2)**

नियम 5 के उप नियम (2) में संशोधन कर यह प्रावधान किया गया है यदि राजकीय भूमि अकृषि प्रयोजनार्थ अथवा विशिष्ट नियमों में वर्णित शर्तों पर आवंटित की गई है और आवंटी ने उक्त भूमि को अन्य व्यक्तियों को आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ जरिये विक्रय पत्र या इकरारनामे के जरिये दिनांक 23.4.97 तक बेच दिया तथा क्रेताओं ने भवन निर्माण कर लिया है तो ऐसी भूमियों का नियमन राज्य सरकार की पूर्व अनुमति प्राप्त कर राजकीय कृषि भूमि मानकर नियम 10(4) के अनुसार भूमि की कीमत व अन्य प्रभार लेकर नियमित किया जा सकेगा।

5. **नियम 10(3 बी)**

नया नियम 10 (3 बी) जोड़कर यह प्रावधान किया गया है कि जिन राजकीय कृषि भूमियों पर 30.6.87 के बाद एवं 23.4.97 तक अतिक्रमण कर मकान या दुकान बना ली है, या निर्माण कर लिया है और ऐसे मामले इन नियमों में अन्य प्रकार नियमन योग्य है तो शिड्यूल-III में उस हेतु लागू नई संपरिवर्तन शुल्क की साधारण दरों की 15 गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में ली जाकर नियमन किया जा सकेगा। विकास शुल्क और शास्ति इसके अतिरिक्त देय होगी।

6. नियम 11 (4)

नियम 11 के उप नियम 4 को दोनों परन्तुकों और स्पष्टीकरण सहित प्रतिस्थापित किया गया है। संपरिवर्तन शुल्क की एक नई शिड्यूल, शिड्यूल संख्या-III जोड़ी गई है। पुराने मामलों के लिये शिड्यूल-II जो भी कायम रखा गया है। शिड्यूल III में कालम 3 में संपरिवर्तन शुल्क की सामान्य दरें और कालम 4 में विक्रय इकरारनामों के जरिये खरीदी गई भूमि के मामले में देय संपरिवर्तन शुल्क की दरें दी गई है। प्रवर्ग 1 व 2 के सभी जोन्स में भूमि रूपान्तरण की दर बदली गई है। लेकिन प्रवर्ग 3, 4 व 5 के शहरों में भूमि रूपान्तरण की दरों में कोई परिवर्तन नहीं किया गया है। परिणामिक संशोधन के फलस्वरूप नियम 11 के उप नियम 5, 6 व 8 में "शिड्यूल-II की जगह "शिड्यूल-III" किया गया है। इन दरों का कहां-कहां प्रभाव पड़ेगा, उसका विस्तृत उल्लेख अगले अनुच्छेदों में किया गया है।

7. नियम 11 (7)

नियम 11 के उप नियम 7 से पहले यह भ्रांति होती थी कि सार्वजनिक प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही भूमि का संपरिवर्तन शुल्क केवल गृह निर्माण सहकारी समिति के मामले में नहीं लिया जायेगा। स्थिति को स्पष्ट करने की दृष्टि से नियम 11 के उप-नियम 7 को संशोधित कर प्रतिस्थापित किया गया है अर्थात् सहकारी समिति अथवा निजी योजनाओं में केवल उस वास्तविक क्षेत्रफल जिसे भूखण्ड के रूप में आवंटित किया गया है या काम में लिया गया है, उस पर ही संपरिवर्तन शुल्क, शास्ति एवं अन्य प्रभार देय होंगे। सार्वजनिक प्रयोजनार्थ काम में ली जा रही भूमि को स्थानीय निकाय के पक्ष में समर्पित माना जायेगा।

8. नियम 11 (9)

नियम 11 (9) को प्रतिस्थापित किया जाकर यह प्रावधान किया गया है कि नियम 5 (1) में जोड़े गये परन्तुक के अन्तर्गत आने वाले आवेदकों से शिड्यूल-III के कालम 4 में निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क लिया जायेगा। अर्थात् इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने के बाद जो आवेदक विक्रय इकरारनामों के आधार पर आवेदन करेंगे, उनसे शिड्यूल के कालम 4 में दी गई दरों से संपरिवर्तन शुल्क की राशि वसूल होगी। लेकिन जिन लोगों ने इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने से पूर्व विक्रय इकरारनामे के आधार पर खरीदी गई भूमि के बारे में कुल आकलित की जाने वाली राशि की कम से कम 80 प्रतिशत राशि जमा करादी है तो उन्हें नियम 11 (4) सपठित विलोपित 11 (9) का लाभ दिया जावेगा। इस स्थिति को अगले अनुच्छेदों में स्पष्ट किया गया है।

9.(ए) नियम 13 शास्ति के नियम 13 (बी) को इस तरह प्रतिस्थापित किया गया है तथा इसके अन्तर्गत दिए स्पष्टीकरणों को विलोपित किया गया है कि निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क आवेदन करने से पूर्व यदि भवन निर्माण किया गया है तो देय संपरिवर्तन शुल्क की 10 प्रतिशत राशि शास्ति के रूप में देय होगी। चार दीवारों के निर्माण पर शास्ति देय नहीं होगी, खाली भूखण्डों पर भी शास्ति देय नहीं होगी। वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन शुल्क की दरें आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन शुल्क की तीन गुनी होगी। यदि आवेदन से पूर्व

भूमि का वाणिज्यिक उपयोग किया गया है और प्रकरण सभी तरह से नियमितिकरण योग्य है, तो शास्ति 50 प्रतिशत होगा। उदाहरणार्थ यदि कहीं आवासीय प्रयोजनार्थ 15/- रुपये प्रति वर्गगज संपरिवर्तन शुल्क है और वहां बिना पूर्व अनुमति भवन निर्माण हुआ है तो शास्ति 10 प्रतिशत की दर से 1.50 पैसे प्रति वर्गगज देय होगी। यदि मामला वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ है तो वहां संपरिवर्तन शुल्क की दर 45/- रुपये प्रति वर्गगज और शास्ति 50 प्रतिशत अर्थात् 22.50 रुपये प्रति वर्गगज देय होगी।

(बी) यह स्पष्ट किया जाता है कि विधिक स्वामित्व वाले एवं इकरारनामें पर खरीदी गई भूमि पर सोसायटी द्वारा काटे गये पट्टों के हस्तान्तरी/खरीददारों के संपरिवर्तन नियमों के अन्तर्गत उक्त भूखण्ड पर वे ही अधिकार एवं दायित्व होंगे, जो पूर्व सोसायटी या उसके पट्टेधारी के थे, अर्थात् भूमि पर राजकीय देनदारियों की जिम्मेदारी भी केता पट्टेधारी की होगी।

10. विधिक स्वामित्व वाले मामले:-

इस आदेश के लिये उन आवेदकों के मामले, जिनके पास खातेदारी अधिकार है या जिन्होंने भूमि पंजीकृत विक्रयनामे के खरीदी है, उन्हें विधिक स्वामित्व वाले मामले कहा जायेगा। इन संशोधनों के प्रभाव में आने के साथ ही विधिक स्वामित्व वाले, अर्थात् खातेदारी एवं पंजीकृत विक्रयनामें वाले, मामलों में नये आवेदकों के लिये शिड्यूल-III के कालम 3 में दी गई दरें लागू होगी। लेकिन इन संशोधन नियम, 1997 के लागू होने के पूर्व के विधिक स्वामित्व वाले आवेदकों के मामले में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावेगी:-

(ए) यदि किसी भूमि के संपरिवर्तन के लिये संशोधित नियम, 1997 के लागू होने के पूर्व प्रचलित नियमों में देय संपरिवर्तन शुल्क की राशि जमा करा दी गई है और ऐसी राशि प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आंकलित की गई राशि की 80 प्रतिशत से कम नहीं है, तो ऐसी भूमि संपरिवर्तन के लिये पुरानी दरों का लाभ दिया जायेगा। ऐसे मामलों में शिड्यूल-III में दर्शायी गई नई दरें नहीं होगी। अनाधिकृत निर्माण की स्थिति में निर्धारित शास्ति भी देय होगी।

(बी) यदि किसी भूखण्ड के लिये उपरोक्त प्रकार आंकलित की जाने वाली संपरिवर्तन शुल्क की राशि की 80 प्रतिशत से कम राशि जमा कराई गई हैं तो ऐसे भूखण्डों के संपरिवर्तन के लिए शिड्यूल-के कालम 3 में दी गई दरों से संपरिवर्तन शुल्क लिया जायेगा। अनाधिकृत निर्माण की स्थिति में निर्धारित शास्ति भी देय होगी।

11. भूमि विक्रय इकरारनामें वाले मामले:-

(ए) जैसा कि उपरोक्त अनुच्छेदों में कहा गया है कि नियम 5 (1) के परन्तुक में वर्णित शर्तों की पालना होने पर भूमि विक्रय इकरारनामें को भूमि रूपान्तरण हेतु मान्यता दी गई है। अन्य कामों के अलावा यह आवश्यक रखा गया है कि मजिस्ट्रेट या नोटेरी पब्लिक से सत्यापित इकरारनामें की प्रति दिनांक 21.6.97 तक प्राधिकृत अधिकारी के पास जमा करा देनी चाहिए। सहकारी समितियों के मामले में

उसके सचिव के हस्ताक्षरों से विवरण के साथ सदस्यों की सूची [illegible]
योजना का ले-आऊट भी प्रस्तुत किया जाना चाहिये।

(बी) नियम 5(1) के परन्तुक में यह स्पष्ट किया गया है कि चाहे सभी शर्तों की पालना कर दी है, लेकिन यदि उससे प्रधिकृत अधिकारी के समक्ष भूमि विक्रय इकरारनामें की सत्यापित प्रति दिनांक 21-6-97 तक प्रस्तुत नहीं की है तो ऐसे इकरारनामे को मान्यता नहीं दी जायेगी।

(सी) नये जोड़े गये परन्तुक में यह प्रावधान किया गया है कि जिन आवेदका ने दिनांक 23-4-97 तक विक्रय इकरारनामें से भूमि खरीद कर भूमि का कब्जा प्राप्त कर लिया है साथ ही जिन्होंने इकरारनामों की पालना कर ली है या जो पालना करने को तैयार है तथा इकरारनामें की सत्य प्रति दिनांक 21.6.97 तक जमा करा दी है तथा जिन्होंने संपरिवर्तन शुल्क एवं शास्ति की निर्धारित राशि आंशिक या पूर्ण रूप से निर्धारित दिनांक तक राजकीय कोष में जमा करा दी है, उन मामलों में शिड्यूल- के कालम 4 पर संपरिवर्तन शुल्क की दरें लागू होगी। यदि आवेतक द्वारा आवेदन के पूर्व निर्माण कर लिया है तो निर्धारित शास्ति भी देय होगी।

(डी) विक्रय इकरारनामें के ऐसे मामले जिनमें इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने के पहले शिड्यूल-II एवं विलोपित नियम 11 (9) में वर्णित आधार पर संपरिवर्तन शुल्क की देय राशि की कम से कम 80 प्रतिशत राशि जमा करा दी है लेकिन उनके संपरिवर्तन आदेश जारी नहीं हुये एवं उन्हें पट्टा नहीं मिला तो ऐसे आवेदकों से इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने से पूर्व की दरों पर राशि ली जायेगी।

(ई) इन नियमों के प्रभाव में आने के पहले ऐसे विक्रय इकरारनामों के मामले जिनमें देय संपरिवर्तन शुल्क की राशि 80 प्रतिशत से कम जमा करवाई गई है उन पर इन संशोधन नियमों के अनुसार राशि देय होगी।

यह स्पष्ट किया जाता है कि चूंकि संपरिवर्तन शुल्क एवं शास्ति की राशि स्वत: निर्धारण से चालान से जमा कराई जायेगी। अत: यह राशि जमा कराने से ही किसी व्यक्ति का उस भूमि पर स्वत: ही भूमि संपरिवर्तन का अधिकार या भूमि पर स्वामित्व नहीं बन जाता है। स्वामित्व एवं अन्य बातों की जांच दस्तावेज के आधार पर की जायेगी।

12. भूमि अर्जन से प्रभावित भूमि

(ए) अवाप्तशुदा भूमि

(1) ऐसी भूमि जिसका जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर परिषद, नगर-पालिका, नगर सुधार न्यास, अन्य स्थानीय निकाय राजकीय विभाग द्वारा अवाप्ति के फलस्वरूप दिनांक 23.4.97 तक कब्जा लिया जा चुका है, परन्तु इस प्रकार कब्जा ली गई अधिकांश भूमि पर आवेदक गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा पूर्व में ही अपनी योजना बनाकर सदस्यों को भूखण्डों के रूप में आवंटित कर दिया गया है या अन्य व्यक्तियों ने दिनांक 23.4.97 से पूर्व क्रय कर संपरिवर्तन/निर्माण कर लिया है तो जिन मामलों में किसी व्यक्ति ने
[illegible]

समिति/खातेदार से भूमि खरीद कर मकान या दुकान बना ली है, तो वहां भूमि की कीमत के रूप में शिड्यूल-III में निर्धारित सामान्य संपरिवर्तन शुल्क 15 गुणा राशि लेकर स्थानीय निकाय द्वारा आवंटन किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डधारियों द्वारा निर्धारित विकास शुल्क व शास्ति अलग से देय होगी। ऐसी अन्य अवाप्त शुदा भूमियां, जिनको सहकारी समितियों या अन्य व्यक्तियों ने क्रय करके भूखण्डधारियों को अब तक आवंटित कर दी है, उनको संबंधित निकाय/विभाग जिनके लिए भूमि अवाप्त की गई है, गुणावगुण के आधार पर संपरिवर्तन दर की 15 गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में लेकर आवंटन कर दी जाव। ऐसे भूखण्डधारियों द्वारा निर्धारित विकास शुल्क व शास्ति अलग से देय होगी।

जयपुर शहर में विद्याधरनगर योजना एवं जवाहर सर्किल योजना के लिये उपरोक्त निर्णय लागू नहीं होगा। जवाहर सर्किल योजना की बाहरी परिधि जहां पर आंशिक रूप से सड़क बनाई गई है, उसी को पूरा किया जायेगा तथा परिधि को आगे नहीं बढ़ाया जायेगा।

(2) उपरोक्त कब्जाशुदा ऐसी भूमियां, जिन्हें अवेदक गृह निर्माण सहकारी समिति के सदस्यों को भूखण्ड के रूप में 20.8.81 से पूर्व आवंटित कर दिया गया है या अन्य व्यक्तियों ने 20.8.81 से पूर्व क्रय कर संपरिवर्तन/निर्माण कर लिया है तथा ऐसे आवेदक द्वारा दिनांक 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन के लागू होने के पूर्व तत्समय संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि जमा करा दी है तो उन पर नई दरें लागू नहीं होगी।

(बी) अवाप्ताधीन:-

ऐसी भूमि जो भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अवाप्ताधीन है अथवा जिसके सम्बन्ध में अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत अवाप्ति की अधिसूचना प्रकाशित की जा चुकी है, एवं अवाप्ति की कार्यवाही चल रही है और जहां अवार्ड जारी नहीं हुए है, ऐसी भूमि का स्थानीय निकाय या राजकीय विभाग ने अभी तक कब्जा नहीं लिया है एवं ऐसी भूमियों को सहकारी समिति ने भूखण्ड काटकर अपने सदस्यों को आवंटित कर दिया है या वहां भूखण्डधारियों ने स्वयं की खरीद या गृह निर्माण सहकारी समितियों से खरीद कर भवन निर्माण कर लिया है, वहां स्थानीय निकाय/विभाग की राय लेकर ऐसी भूमियों को निकाय/विभाग की सहमति के प्रस्ताव पर ही अवाप्ति से मुक्त किया जा सकेगा। ऐसी भूमियों को अवाप्ति से मुक्त करने के लिए स्थानीय निकाय/विभाग द्वारा प्रस्ताव राज्य सरकार को भिजवाएं जायेंगे और उनके आधार पर अवाप्ति से मुक्त करने की कार्यवाही की जायेगी। अवाप्ति से मुक्त के आदेश होने के पश्चात् ही नियमानुसार संपरिवर्तन/नियमितिकरण की कार्यवाही की जाये। किन्तु जयपुर विकास प्राधिकरण एवं राजस्थान आवासन मण्डल की जयपुर में निम्न योजनाओं में अवाप्ति की कार्यवाही वापस नहीं ली जायेगी:

1. पृथ्वीराज नगर योजना (गृह निर्माण सहकारी समितियों की उन 13 योजनाओं को छोड़कर जिनको तकनीकी रूप से अनुमोदित कर दिया गया है।)
2. चित्रकूट नगर योजना
3. ट्रांसपोर्ट नगर सीकर रोड

4. ट्रांसपोर्ट नगर, अजमेर रोड

5. जल महल विकास योजना

6. जयपुर गार्डन योजना

7. बाईस गोदाम लिंक रोड योजना

8. झालाणा इन्स्टीट्यूट एरिया

9. जवाहरलाल नेहरू मार्ग (मालवीय इंजिनियरिंग कालेज से प्रस्तावित एयरपोर्ट टर्मिनल) सड़क के मध्य से दोनों तरफ 300 फीट चौड़ी पट्टी।

10. प्रस्तावित विधान सभा की भूमि।

11. अमरुदों के बाग की भूमि।

12. एस.एम.एस. स्टेडियम के बाहर व आस पास की निम्न भूमि:-

(ए) प्राधिकरण की लालकोठी योजनान्तगंत अवाप्तशुदा भूमि पर बनी गृह निर्माण सहकारी समितियों की योजनाएं.

(बी) ग्राम भोजपुरा के ख.नं. 222, 224 व 225 की लगभग 78000 वर्ग गज भूमि,

(सी) अपोलो गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की विधायक नगर योजना, जिसमें भोजपुरा के ख.नं. 202 से 211, 210/504, 204/503 रकबा 9 बीघा 06 बिस्वा।

13. गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की रामबाग पैलेस एवं रेजीडेन्सी के परिधीय क्षेत्र की भूमि।

राजस्थान आवासन मण्डल:

1. मानसरोवर योजना, जयपुर

2. प्रताप नगर योजना, सांगानेर इस योजना की वह भूमि जहां अतिक्रमण हो गए हैं, को स्कीम से निकालने का निर्णय नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा लिया जायेगा।

स्पष्टीकरण:

जो भूमियां न तो अवाप्त हुई और न ही जिनमें अवाप्ति की कार्यवाही चल रही है, उनकी संपरिवर्तन/नियमितिकरण नियमानुसार किया जा सकता है।

13. भू-स्वामियों की सम्पदा अर्जन अधिनियम, 1963 से प्रभावित भूमि:

उक्त अधिनियम से प्रभावित होने वाली भूमि जिसे आवेदक सहकारी समिति/समिति के सदस्य/अन्य किसी के व्यक्ति ने खरीद कर दिनांक 31-5-82 से पूर्व आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया

(-) (28)

है तो संपरिवर्तन शुल्क की दस गुणा राशि के आधार पर स्थानीय निकाय द्वारा आवेदक सहकारी समिति इसके सदस्यों अथवा अन्य भूखण्डधारियों को भूखण्डों का आवंटन किया जावेगा, जिसमें विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क की राशि भी सम्मिलित होगी।

14. राजकीय भूमि:

1981 के नियमों के नियम 1 (3) और 10(3 ए) में राजकीय कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ किये गये अतिक्रमण को नियमित करने का प्रावधान है। अतः निम्नलिखित कार्यवाही की जाये:-

1. जहां अतिक्रमण 20-8-81 से पूर्व का है, वहां संपरिवर्तन शुल्क के अतिरिक्त संपरिवर्तन शुल्क की राशि के बराबर भूमि की कीमत ली जाकर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ कर दिया जाये। यदि अतिक्रमण 20-8-81 के पश्चात् किन्तु दिनांक 30.6.87 तक किया है तो संपरिवर्तन शुल्क के अतिरिक्त भूमि के मूल्य के रूप में संपरिवर्तन शुल्क की 5 गुणा राशि वसूल की जावेगी। दोनों मामलों में उपरोक्त दरें तब ही लागू होगी जब संपरिवर्तन शुल्क एवं भूमि का मूल्य 31.3.92 तक जमा करा दिया गया हो।

2. 1981 के नियम 10 से नये उप नियम 10 (3बी) जोड़कर यह प्रावधान किया गया है कि जहां राजकीय कृषि भूमि पर आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ अतिक्रमण दिनांक 30.6.87 के बाद लेकिन 23.4.97 तक कर मकान या दुकान का निर्माण कर लिया है तो शिड्यूल-III में लागू सामान्य संपरिवर्तन शुल्क की 15 गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में वसूल कर अतिक्रमण को नियमित किया जा सकता है। विकास शुल्क एवं शास्ति की राशि उपरोक्त राशि के अलावा देय होगी। जहां 20.8.81 तक किये गये अतिक्रमणों अथवा दिनांक 30.6.87 तक किया गया अतिक्रमणों के मामले में निर्धारित तिथियों तक भूमि की कीमत जमा हो चुकी है, वहा पुरानी दरें लागू रहेगी अन्यथा नई दरों की 15 गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में विकास शुल्क एवं शास्ति के अतिरिक्त ली जायेगी। यदि आवासीय सामान्य संपरिवर्तन दर 15/- रुपये प्रति वर्गगज है तो मकान निर्माण होने की सूरत में भूमि की कीमत 150/- रु. प्रति वर्गगज तथा दुकान निर्माण होने की सूरत में भूमि की कीमत 450/- रु. प्रति वर्गगज होगी।

3. ऐसे मामले भी देखने में आये हैं कि योजना में निजी भूमि के अलावा राजकीय भूमि भी बीच बीच में स्थित होने के कारण योजना की भूमि में शामिल हो जाती है। ऐसी राजकीय भूमि भू प्रबन्ध विभाग के नक्शे में दिखाये गये रास्ते की, चारागाह एवं सिवाय चक के छोटे टुकड़े, और छोटे नालों की भूमि हो सकती है। ऐसी राजकीय भूमियों की कीमत 1981 के रूपान्तरण नियमों के नियम 10 के अनुसार अनुपातिक रूप से योजना के भूखण्डधारियों से अथवा भूखण्डधारी से, जैसी भी स्थिति हो, वसूल ली जानी चाहिए। उदाहरणार्थ यदि एक गृह निर्माण

सहकारी समिति की एक योजना 50 बीघा भूमि में बसी हुई है और उसमें 5 बीघा भूमि राजकीय भूमि (जैसे नाले, रास्ते, सिवाय चक के छोटे टुकड़े आदि हैं) तो 5 बीघा भूमि की कीमत सहकारी समिति/अनुपातिक रूप से भूखण्डधारी, भूखण्डधारियों से वसूली की जानी चाहिए।

यदि योजना में स्थित राजकीय कृषि भूमि की कीमत तत्कालीन समय निर्धारित दरों से इन संशोधित नियम, 1997 के प्रभाव में आने के पहले जमा नहीं कराई गई है तो अब इन राशियों का भुगतान राजकीय भूमि के लिये निर्धारित कीमत से किया जायेगा।

15. विकास शुल्क:-

अब विकास शुल्क की राशि निम्न दरों से ली जाएगी:-

जयपुर	40/- रुपये प्रति वर्ग गज
अन्य संभागीय मुख्यालयों के शहर एवं श्रीगंगानगर	25/- रुपये प्रति वर्ग गज
अन्य सभी नगर/कस्बे	15/- रुपये प्रति वर्ग गज

पूर्व में जयपुर नगर में देय परिधीय विकास शुल्क को विकास शुल्क में समाविष्ट कर दिया गया है अर्थात् परिधीय विकास शुल्क अलग से देय नहीं होगा:-

(अ) इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने के बाद विकास शुल्क की उपरोक्त नई दरें लागू होंगी।

(ब) इन नियमों के प्रभाव में आने से पहले जिन्होंने विकास शुल्क तथा परिधीय विकास शुल्क की सम्पूर्ण राशि जमा कर दी है लेकिन उनके सपरिवर्तन के आदेश नहीं हुए हैं उनसे नई दरों से विकास शुल्क नहीं लिया जायेगा।

(स) जिन्होंने इन संशोधित नियमों के प्रभाव में आने के पहले विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क की देय राशि आंशिक रूप जमा कराई या बिल्कुल जमा नहीं कराई, उन पर नई दरों से विकास शुल्क की राशि देय होगी।

16. अन्य व्यक्तियों को भूखण्ड का हस्तान्तरण:-

(1) गृह निर्माण सहकारी समितियां कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कराये बिना ही कृषि भूमि के भूखण्ड के आवंटन अपने सदस्यों को करती है। कई बार ऐसा मूल आवंटी सदस्य संपरिवर्तन से पूर्व ही भूखण्ड को किसी अन्य व्यक्ति को हस्तान्तरण कर देता है तो ऐसे व्यक्ति/व्यक्तियों को समिति से आवंटन पत्र अपने नाम बदलवाना पड़ता है। ऐसे मामले में नाम परिवर्तन निम्न आधार पर कर दिया जाये:-

(ए) यदि भूखण्डधारी ने सहकारी समिति से स्वयं के नाम बदलवाकर समिति से आवंटन पत्र दिनांक 23.4.97 तक प्राप्त कर लिया है उसके हस्तान्तरण को नियमानुसार मान्यता दी जाये।

(बी) (i) यदि समिति के मूल आवंटी द्वारा दूसरे व्यक्ति को भूखण्ड हस्तान्तरित किया जाता है तो ऐसा भूखण्डधारी समिति से नाम बदलवाने के बजाए 10/- रुपये प्रति वर्ग गज की दर से देय राशि के मुद्रांक पर विक्रय का पंजीयन उप पंजीयक कार्यालय को 30.11.97 तक करवा सकता है। ऐसे मामले में अलग से पंजीयक फीस देय नहीं होगी। संपरिवर्तन से पूर्व जितनी बार भूखण्ड हस्तान्तरण हुआ उतनी ही बार इस दर पर मुद्रांक कर देय होगा। इसके अनुरूप वित्त विभाग के आदेश क्रमांक प. 2 (4) वित्त ग्रुप-89 दिनांक 21.4.90 को संशोधित किया जा रहा है। इकरारनामे से भू-संपरिवर्तन से पूर्व कृषि भूमि के 30.11.97 तक आवासीय उपयोग हेतु बेचान के व्यक्तिगत भूमियों के मामले में यही व्यवस्था लागू होगी।

यदि संपरिवर्तन के पश्चात् भूखण्ड का हस्तान्तरण होता है तो उसे सामान्य प्रकरणों की तरह विक्रय मूल्य पर सामान्य दर से मुद्रांक कर तथा पंजीयक फीस देय होगी। जहां मूल आवंटी संपरिवर्तन से पूर्व समिति से आवंटित भूखण्ड के आवंटन पत्र का पंजीयन कराना चाहे, वह उपरोक्त दरों से देय मुद्रांक कर पर करा सकता हैं। हालांकि ऐसा कराया जाना अनिवार्य नहीं होगा।

(ii) यदि संपरिवर्तन आदेश एवं लीज डीड जारी होने के पहले भूखण्ड का विक्रय आवेदक ने अन्य को कर दिया है तो खरीददार से संपरिवर्तन शुल्क, शास्ति व अन्य प्रभार के पेटे वसूल योग्य राशियों में से पूर्व में जमा राशियों का समायोजन किया जायेगा अत: इस विषय में राजस्व विभाग द्वारा जारी आदेश क्रमांक प. 6(2) राज/भू.रू./87 दिनांक 4.8.87 को निरस्त किया जाता है।

17. राजस्व विभाग के पत्र क्रमांक प. 6(87) राज./भू.रू./84/88 दिनांक 1.9.84 के अन्तर्गत यह प्रावधान किया गया था कि अनेक मामलों में जिन भूमियों को राजस्थान काश्तकारी अधिनियम, भू-राजस्व अधिनियम के उल्लंघन में जैसे-अनुसूचित जाति/जनजाति की भूमियों को अन्य व्यक्तियों की भूमि के उपखण्ड (फ्रेगमेंट) अथवा भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 ए के अन्तर्गत अकृषि प्रयोजनार्थ हस्तान्तरित कर दिये गये हैं, उनमें राज्य सरकार के पक्ष में भूमि का पुनर्ग्रहण करके उन्हीं व्यक्तियों को भूमि की कीमत लेकर आवंटित कर दिया जाये, जो ऐसी भूमियों पर स्पष्ट स्वामित्व के कारण अथवा जो पंजीकृत गृह निर्माण सहकारी समितियों के आवंटन के कारण कब्जे में हैं। ऐसी भूमि की कीमत संपरिवर्तन शुल्क की 10% के बराबर रखी गई थी। भूमि की कीमत के अलावा अन्य निर्धारित संपरिवर्तन शुल्क, शास्ति आदि भूमि की कीमत के अतिरिक्त देय थी। अनेक मामलों में भूमि के पुनर्ग्रहण की कार्यवाही की गई, लेकिन कुछ मामलों में तो आवंटन हो गया और कुछ मामलों में आवंटन नहीं हुआ। जिन मामलों में आवंटन नहीं हुआ, वे सरकारी खातेदारों अथवा जयपुर विकास प्राधिकरण के खाते में दर्ज हो गई। दिनांक 1.9.84 के पत्र में वर्णित मार्गदर्शन एफ. 2(45) राज/भू.रू./89 दिनांक 19.5.92 के आदेश से, उस सीमा तक वापस ले लिये गये, जहां तक अनुसूचित जाति/जनजाति की भूमियों का सम्बन्ध था तथा विक्रय इकरारनामे के मामले में स्पष्ट स्वामित्व पेश करने की बात थी अत: अब ऐसे व्यक्तियों को, जिन्हें आवंटन नहीं हो सका सरकारी भूमि मानकर भूमि की कीमत के रूप में संपरिवर्तन शुल्क की कई गुणा राशि देनी पड़ रही है जबकि यह भूमि उन्हीं की थी

और उपरोक्त कारणों से इसका पुनर्ग्रहण किया गया था। अतः अनुसूचित जाति/जनजाति की भूमियों, जिनके लिए अलग से निर्णय विचाराधीन है, के अलावा उपरोक्त प्रकार पुनर्ग्रहित की गई भूमियों के मामले में अन्य सभी निर्धारित शुल्क के अतिरिक्त भूमि की कीमत के रूप में देय संपरिवर्तन शुल्क की 10 प्रतिशत राशि ली जावे। इस सम्बन्ध में पूर्व में जारी आदेश क्रमांक प. 2(8) राज./भू.रू./90 दिनांक 23.5.94 समुचित रूप से संशोधित किया जायेगा, लेकिन यदि ऐसी भूमि अवाप्ति कानून के अन्तर्गत अवाप्त हो चुकी है और कब्जा लिया जा चुका है तथा वह आवंटन योग्य है तो सम्बन्धित प्रावधानों के अनुसार राशि ली जाकर आवंटन किया जायेगा।

ऐसी योजनाओं की भूमि जिनमें खातेदार काश्तकार अपनी भूमि को राज्य पक्ष में समर्पित कर दे, उनका संपरिवर्तन नियमितिकरण/आवंटन किया जा सकता है। चूंकि ऐसे भूखण्डधारियों ने पूर्व में ही समिति को अथवा खातेदार काश्तकार को भूमि की कीमत चुका दी है। अतः राज्य पक्ष में समर्पित होने के बाद आवेदक भूखण्डधारियों से भूमि की कीमत के रूप में देय संपरिवर्तन शुल्क की 10 प्रतिशत राशि ली जाये। भूमि की यह कीमत अन्य देय प्रभार यथा संपरिवर्तन शुल्क, शास्ति, विकास शुल्क आदि के अतिरिक्त देय होगी।

18. नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण नियम, 1981 में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन एवं नियमन के प्रावधान है जबकि कई नगरों में अधिकारी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन नहीं कर रहे हैं। अतः नियमों के मुताबिक उस शहर के मास्टर प्लान तथा स्थानीय निकाय के नियमों एवं उप नियमों के अधीन निर्धारित सेट बेक छोड़ने की शर्तों के साथ दोनों प्रयोजनार्थ आदेश पारित किये जाये।

19. सुविधा क्षेत्र:-

गृह निर्माण सहकारी समितियों की ऐसी आवासीय योजनाएं, जिन्हें सार्वजनिक उपयोग की भूमि अर्थात सड़क, पार्क और खुले स्थान बताये गये हैं, और यदि उसमें ऐसी योजना मानचित्र (Lay Out Plan) प्रस्तुत करने के बाद समिति ने सार्वजनिक उपयोग की भूमि पर भूखण्ड काटकर आवंटित कर दिये हैं तो ऐसे भूखण्डों का रूपान्तरण/नियमितिकरण निम्न स्थितियों के अलावा नहीं किया जायेगा:-

1. यदि किसी न्यायालय के आदेश हो।
2. जिन योजनाओं में चाहे वे गृह निर्माण सहकारी समिति की हो या निजी योजना हो, भूखण्डों का विक्रय 20.8.81 से पूर्व पंजीकृत सेल डीड से हुआ वहां सुविधा और भूखण्डों हेतु बेचे जाने वाले क्षेत्र के अनुपात में स्थानीय निकाय द्वारा 10 प्रतिशत तक छूट दी जा सकेगी और ऐसी योजनाओं में उस भूखण्डधारी को, जिसने रजिस्टर्ड विक्रय-पत्र से भूखण्ड भूमि खरीदी है, को सुने बिना वहां सार्वजनिक उपयोग अथवा सुविधा क्षेत्र नहीं दिखाया जाये और यदि दिखा दिया गया है तो निर्धारित अनुपात में छूट दी जाते।

जहां सुविधा क्षेत्रों में निर्मित भवनों के अथवा न्यायालय के आदेशों के कारण बचे हुए खाली भूखण्डों की भूमि का सुविधा क्षेत्र की भांति उपयोग नहीं हो सकता है वहां स्थानीय निकाय की सिफारिश पर उन बचे हुये भूखण्डों का रूपान्तरण/नियमितिकरण कर दिया जायेगा। पंजीकृत विक्रय पत्र से खरीदे गये भूखण्डों के मामले में भूमि की कीमत नहीं ली जायेगी।

20. गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा विक्रय इकरारनामें से खरीदी गई भूमियों को दूसरी समिति तथा दूसरी समिति द्वारा तीसरी समिति को यदि विक्रय इकरानामे द्वारा बेच दिया गया तथा दिनांक 23.4.97 तक कब्जा संभला दिया गया तो ऐसी आखिरी समिति के पक्ष में भूमि सपरिवर्तन निर्धारित राशियों को वसूल करके किया जाये, लेकिन पहले सम्बन्धित समिति यह शपथ पत्र दे कि उसने अपने समस्त अधिकार एवं दायित्व उस समिति को हस्तान्तरित कर दिये हैं, साथ ही जिन सदस्यों को भूमि आवंटित की गई है, उनका पूरा विवरण सहित सूची दें तथा सुविधा क्षेत्र के मामले में भी पूरा विवरण दे। पूर्ण सन्तुष्टि के बाद प्राधिकृत अधिकारी ऐसे विक्रय इकरारनामे को मान्यता देगा।

21. कई समितियों ने एक चालान से राशि जमा कराकर उसमें संपरिवर्तन की जाने वाली भूमि का विवरण नहीं दिया और यह लिख दिया कि वह राशि विभिन्न योजनाओं के लिये हैं, ऐसी समितियों से इन आदेशों के जारी होने से 60 दिन के अन्दर एक शपथ-पत्र ले लिया जावे कि वह राशियां किन-किन योजनाओं के लिए थी, और उन योजनाओं का शपथ पत्र में पूर्ण विवरण भी होना चाहिए कि उसमें कौन-कौन से खसरा नम्बर शामिल हैं। यदि मूल चालान से वह पुष्टि हो जाती है कि अमुक जमीन के लिए प्रार्थना पत्र दिया गया था और निर्धारित सीमा तक राशि दिनांक 31.5.82 से पूर्व जमा हो चुकी है तो ही रियायती दर का लाभ दिया जावे, अन्यथा नई दरों से सपरिवर्तन एवं शास्ति की राशि वसूल की जाये। इस प्रकार पूर्ण राशि का आंकलन कर और उसे वसूल कर योजनाओं को नियमन किया जाये। यह सुनिश्चित किया जाये कि राजकीय राजस्व की हानि नहीं हो लेकिन ऐसी योजनाओं को विकसित नहीं किया जाये, जिनकी भूमि सार्वजनिक प्रयोजन अवाप्तधीन है जब तक कि वह विभाग/निगम, मण्डल आदि, जिसके लिए भूमि अवाप्त की जा रही है, सहमति नहीं दे दे, तथा वह अवाप्ति से मुक्त घोषित नहीं कर दी जावे। प्राधिकृत अधिकारी, स्थानीय निकाय एवं संबंधित विभाग/निगम/संस्थान की सिफारिश पर संबंधित प्रशासनिक विभाग अवाप्ति से मुक्ति की कार्यवाही करेगा।

22. 1981 के नियमों में प्राधिकृत अधिकारी को फिलहाल ऐसे मामलों में संपरिवर्तन नियमन के अधिकार हैं, जहां संपरिवर्तन शुल्क, शास्ति, भूमि की कीमत मिलाकर 10,000/- रुपये अधिक नहीं हो। अब यह सीमा समाप्त कर दी गई है और प्राधिकृत अधिकारी राशि की किसी भी सीमा तक संपरिवर्तन कर सकेंगे। अधिसूचना की प्रति संलग्न है।

23. भू-उपयोग, नियमों, भूमि का अवाप्तिधीन होना या ऐसी ही अन्य बाधाओं के कारण पूर्व में जिन मामलों को अस्वीकृत कर दिया गया है, उनमें भू-उपयोग परिवर्तन होने, नियमों में परिवर्तन होने, न्यायालयों के आदेश होने, अवाप्ति से मुक्त होने तथा ऐसी ही अन्य स्थितियों में बदलाव आने के कारण प्राधिकृत अधिकार स्वयं ही अथवा आवेदकों द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत होने पर पूर्व में पारित आदेशों व पुनरावलोकन

(रिव्यू) कर सकें। उदाहरणार्थ यदि पूर्व में कोई भूमि ग्रीन बेल्ट में थी और बाद में उसका उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ कर दिया गया है तो परिवर्तित परिस्थितियों में पूर्व के आदेशों का पुनरावलोकन किया जा सकेगा।

24. इन आदेशों के अन्तर्गत संपरिवर्तन/नियमन हेतु आवेदित भूखण्ड/भूमि का भू-उपयोग यदि प्रारूप मास्टर प्लान अथवा स्वीकृत मास्टर प्लान में दर्शाए गये भू-उपयोग से भिन्न है तो भू-उपयोग परिवर्तन जयपुर नगर के लिए जयपुर विकास प्राधिकरण तथा अन्य नगरों के लिए इस प्रयोजन हेतु गठित समिति कर सकेगी। मास्टर प्लान में भूमि के उपयोग का आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग के लिए परिवर्तन किए जाने के पश्चात् नियमों के अन्तर्गत कृषि भूमि का संपरिवर्तन नियमानुसार दिया जावे।

25. खण्ड (फ्रेगमेंट) का संपरिवर्तन 1981 के नियमों के नियम 4 के क्लाज (बी) को दिनांक 4.3.92 से विलोपित कर दिया गया है अर्थात् अब भूमि धारक अपनी कृषि भूमि के एक से अधिक भूखण्डों को भी रूपान्तरित करा सकेगा।

26. राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग ने पत्र क्रमांक प. 2 (26) राज./भू.रू./90 दिनांक 1 जुलाई, 1992 द्वारा यह स्पष्ट कर दिया था कि भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 के तहत जारी लीज आलेखों पर भारतीय स्टाम्प एक्ट के आर्टिकल 35 (बी) के अन्तर्गत स्टाम्प ड्यूटी देय है। स्टाम्प ड्यूटी के निर्धारण हेतु रूपान्तरण शुल्क एवं शास्ति राशि को आधार माना जायेगा। स्टाम्प ड्यूटी ऐसी राशि की दस प्रतिशत होगी। उदाहरणस्वरूप यदि रूपान्तरण शुल्क वगैरह की राशि किसी मामले में 5000/- रुपये बनती है तो लीज आलेख के पंजीयन का प्रश्न है, भारतीय पंजीकरण अधिनियम की धारा 90(1) (डी) के अनुसार पंजीकरण की आवश्यकता नहीं है लेकिन इस दृष्टि से कि एहतियात के तौर पर साक्ष्य के रूप में दस्तावेज मौजूद रहे, ऐसे भूखण्डधारियों द्वारा अपने हित में पंजीकरण कराया जाना उचित होगा।

27. राशि जमा कराने बाबत:-

संपरिवर्तन शुल्क, पेनल्टी, राजकीय भूमि पर अतिक्रमण के मामले में भूमि की कीमत, अवाप्तशुदा भूमि के मामले में भूमि की किमत चालान से मद 0029 भू-राजस्व में एवं ब्याज की राशि मद 0049 भू-राजस्व पर ब्याज के अन्दर राजकोष में जमा कराई जायेगी, लेकिन विकास शुल्क तथा जहां संपरिवर्तन शुल्क की कुछ गुना के बराबर राशि भूमि की कीमत के रूप में जमा कराने का प्रावधान है, वहां भूमि की कीमत जयपुर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय के हक में अलग चालान से या नगद जमा कराई जायेगी। जहां भूमि की कीमत में संपरिवर्तन शुल्क भी शामिल है, वहां ऐसी राशि की 20 प्रतिशत राशि जयपुर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय द्वारा राज्य सरकार को एक माह में जमा करानी होगी। जयपुर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय ऐसी राशियों का अलग से हिसाब रखेगा।

28. राशि जमा कराने की अवधि:-

भूमि की कीमत, विकास शुल्क, संपरिवर्तन शुल्क, पेनल्टी (यदि कोई हो तो) उसकी सम्पूर्ण बकाया।

राशि दिनांक 21.7.97 तक आवेदक द्वारा स्वत: निर्धारण करके जमा कराई जायेगी। निर्धारित अवधि के बाद अगले 90 दिन तक जमा होने वाली राशि पर 5 प्रतिशत सरचार्ज लगेगा। जिन मामलों में उपरोक्तानुसार 180 दिन की अवधि में भी राशि जमा नहीं होती है। वहां देय राशि में सरचार्ज जोड़कर जो राशि बनती है, उस पर 12% ब्याज देय होगा।

29. सामान्य अनुदेश:- 1. यह स्पष्ट किया जाता है कि 1981 के नियमों के नियम 5 के अन्तर्गत पुराना परन्तुक हटाकर एवं नया परन्तुक जोड़कर यह प्रस्तावित किया गया है कि विक्रय इकरारनामों को तब ही मान्यता मिलेगी, जब उनकी सत्यापित प्रतियां निर्धारित अवधि में प्राधिकृत अधिकारी के पास परस्तुत हो जायेगी। यदि विक्रय इकरारनामों की सत्यापित प्रतियां निर्धारित अवधि में प्रस्तुत नहीं होती है और चाहे रूपान्तरण की राशि जमा हो जाये एवं प्रार्थना-पत्र निर्धारित अवधि में दे दिया जाये तो भी ऐसी भूमि का रूपान्तरण नहीं किया जायेगा। इकरारनामों की सत्यापित प्रतियां जमा कराये जाने के लिये निर्धारित तिथि के बाद इकरारनामों की मान्यता भूमि रूपान्तरण हेतु समाप्त कर दी गई है। इसके पश्चात् बिना पंजीकृत विक्रय पत्र के भूमि के लेन-देन को भूमि रूपान्तरण के लिये मान्यता नहीं दी जायेगी।

2. जहां समिति की या निजी व्यक्तियों की योजना का मानचित्र नहीं है वहां भूखण्डधारियों से विचार-विमर्श कर जे.डी.ए./स्थानीय निकाय ले-अउट प्लान तैयार कर सकेगा।

3. यह स्पष्ट किया जाता है कि जहां-जहां देय राशि के 80 प्रतिशत जमा होने की शर्त है, वहां वहां यह 80 प्रतिशत राशि केवल देय रूपान्तरण राशि के आधार पर आकलित की जायेगी न कि शास्ति व विकास शुल्क या भूमि के कीमत के आधार पर।

4. चूंकि राशियां स्वत: निर्धारण से जमा होगी। अत: यदि यह पाया जायेगा कि राशि कम जमा कराई गई है तो इन नियमों में साधारण दर से राशि जमा करने की अंतिम तारीख से अगले 90 दिन में 5 प्रतिशत **सरचार्ज सहित जमा कराई जा सकेगी। इस अवधि के पश्चात् सरचार्ज सहित देय राशि पर 12 प्रतिशत वापिसी की दर से साधारण ब्याज लिया जायेगा।**

5. पूर्व में जमा राशियों का समायोजन देय राशियों के पेटे देय राशि सीमा तक किया जा सकेगा।

राजस्व (ग्रुप-९) विभाग

अधिसूचनायें

जयपुर, अप्रेल 23, 1997

एस.ओ. 30.- राज्य सरकार, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का राजस्थान अधिनियम 15) की धारा 90-क, 102 और धारा 260 की उप-धारा (1) के खण्ड (क) और (ख) के साथ पठित धारा 261 की उप-धारा (2) के खण्ड (11-क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों और इस निमित्त उसे समर्थ बनाने वाली अन्य सभी शक्तियों का प्रयोग करते हुए, राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) नियम, 1981 को और संशोधित करने के लिए इसके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात्:-

1. संक्षिप्त नाम और प्रारम्भ:- (1) इन नियमों का नाम राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि का आवंटन संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) (संशोधन) नियम, 1997 है।

(2) ये राज-पत्र में इनके प्रकाशन की तारीख से प्रवृत्त होंगे।

2. राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिये कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम, 1981 जिन्हें इसमें आगे "उक्त नियम" कहा गया है, के नियम 2 के उप नियम (1) के खण्ड (ख) में विद्यमान अभिव्यक्ति "और इसके अन्तर्गत अंशत: आवासीय और अंशत: वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु उसका प्रयोग आयेगा" के स्थान पर निम्नलिखित अभिव्यक्ति प्रतिस्थापित की जायगी:- "और जहां उसका उपयोग अंशत: आवासीय और अंशत: वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए है और आवेदन दोनों प्रयोजनों के लिए साथ-साथ दिया जावे वहां ऐसे मामलों में वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए वस्तुत: प्रयुक्त क्षेत्र, वाणिज्यिक प्रयोजन के रूप में माना जायेगा और आवासीय प्रयोजन के लिए प्रयुक्त क्षेत्र आवासीय प्रयोजन के रूप में माना जायेगा।"

3. उक्त नियमों के नियम 4 का खण्ड (च) हटाया जायेगा।

4. उक्त नियमों के नियम 5 में-

(1) खण्ड (1) को उसके परन्तुक सहित निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:

(1) "वह भूमि जिसमें आवेदक को खातेदारी अधिकार प्राप्त नहीं है या वह भूमि, जो आवेदक द्वारा रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख द्वारा क्रय नहीं की गयी है:

परन्तु यह निर्बन्धन किसी ऐसे आवेदक पर लागू नहीं जिसने कोई व्यक्ति या कोई सोसायटी या किसी सोसायटी कोई आवंटीतो सदस्य होने के कारण उस भूमि के अधिकार

...क के साथ लिखित रूप में विक्रय का कोई करार किया और ऐसे करार के अंशत: पालन स्वरूप 23.4.1997 को उसके पूर्व उस भूमि का कब्जा अभिप्राप्त कर लिया था। अपनी ओर से करार का पालन कर लिया है या पालन करने इच्छुक है और जो किसी मजिस्ट्रेट या किसी नोटरी पब्लिक प्रमाणित विक्रय के करार की प्रति तथा किसी सोसायटी मामले में, सोसायटी के सचिव के हस्ताक्षर से सदस्यों की भी उनकी विशिष्टियों सहित प्राधिकृत अधिकारी को 2.6.97 तक प्रस्तुत कर चुका है और राज्य सरकार या ऐसे प्राधिकार अधिकारी को 21.7.97 को या इसके पूर्व संपरिवर्तन अंशत: या पूर्णत: जमा करा चुका है। 23.4.97 के पश्चात् विक्रय के करार के माध्यम से किये गये अन्तरण को मान्यता दी जायेगी।''

(2) खण्ड (2) में अन्त में निम्नलिखित जोड़ा जायेगा:-

''तथापि राज्य सरकार अभिलिखित किये जाने वाले कारण को ऐसे संपरिवर्तन की अनुज्ञा दे सकेगी।''

(3) खण्ड (5) से अभिव्यक्ति ''नगर भूमि (अधिकतम सीमा विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का केन्द्रीय अधिनियम 33),'' हटायी जायेगी।

5. उक्त नियमों के नियम 10 के खण्ड (3 क) के पश्चात् निम्नलिखित नया खण्ड (3 ख) जोड़ा जायेगा। अर्थात्:-

''(3 ख) जहां सरकारी कृषि भूमि पर 30.6.1987 के पश्चात् 23.4.97 तक अधिक्रमण किया गया है और आवासीय या वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए सन्निर्माण द्वारा संपरिवर्तन किया गया है तथा मामला इन नियमों के अलावा नियमितिकरण के लिए अन्यथा उपयुक्त पाया जाये वहां ऐसे मामलों में सपरिवर्तन के प्रकार पर लागू सामान्य संपरिवर्तन प्रभारों के 15 गुने के शास्ति और भूमि लागत के बराबर प्रभारित की जायेगी।''

6. उक्त नियमों के नियम 11 में:- (1) उप नियम (4) के उन परन्तुकों और स्पष्टीकरण सहित निम्नलिखित द्वारा प्रतिस्थापित किया जायेगा:-

''(4) किसी नगरपालिका नगर में प्रत्येकजोन के लिए आवासीय प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन प्रभारों की दर, अनुसूची-II के स्तम्भ सं. 3 में दर्शितानुसार होगी:-

परन्तु उन मामलों में, जिनमें कृषि भूमि संपरिवर्तन कर दी गयी है और आवेदक द्वारा 20.8.1981 को पूर्व आवासीय प्रयोजन के लिए उपयोग में लेली गयी है यदि निम्नलिखित शर्तें पूरी कर दी जाती है।

2. अनुसूची 11 के स्तम्भ संख्या 3 में दर्शितानुसार रियायती दर प्रभार्य होगी, अर्थात्:-

(i) आवेदक का उस भूमि पर 20.8.81 के पूर्व भौतिक कब्जा था।

(ii) आवेदन प्राधिकृत अधिकारी के फाईल किया जाये और विहित संपरिवर्तन प्रभार तथा शास्ति किसी सरकारी खजाने में जमा करा दिये जायें और आवेदक ने उस भूमि के सम्बन्ध में स्पष्ट हक 31.5.1982 तक अर्जित कर लिया हो।

(iii) आवेदन के साथ इस तथ्य के संबूत में एक खजाना चालान है कि आवेदक ने अपने स्वतः निर्धारण के आधार पर इन नियमों के अनुसार संपरिवर्तन प्रभार और शास्ति जमा करा दी है, और स्वत: निर्धारण के परिणामस्वरूप जमा करायी गयी रकम इन नियमों के अधीन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित रकम के अस्सी प्रतिशत से कम नहीं है।

स्पष्टीकरण:- यदि रकम 31.5.1982 तक खजाने में जमा करा दी गयी है।

और आवेदन राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए **कृषि भूमि का आवंटन**, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण संशोधन नियम, 1984 के प्रारम्भ के 30 दिन के भीतर-भीतर प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत कर दिया गया हो तो आवेदन 11 के उप-नियम (4) के परन्तुक की शर्तें (II) और (III) के अधीन विधिमान्य रूप से प्रस्तुत किया गया समझा जायेगा और तदनुसार कार्यवाही की जायेगी।"

(2) उप-नियम (5) (6) और (8) में जहां कहीं भी अभिव्यक्ति "अनुसूची II" आयी हो उसके स्थान पर अभिव्यक्ति "अनुसूचित III" प्रतिस्थापित की जायगी।

(3) उप-नियम (7) के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा:-

"(7) इन नियमों के अधीन वसूलीय संपरिवर्तन प्रभार और शास्ति, आवेदक द्वारा धारित भूमि के वास्तविक क्षेत्र पर आधारित होगी और सामान्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त भूमिया अपवर्जित की जायेगी। सामान्य प्रयोजनों के लिए प्रयुक्त भूमिया स्थानीय प्राधिकारी को अभ्यर्पित की गयी समझी जायेगी।"

(4) उप-नियम (9) के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"(9) नियम 5 (1) के परन्तुक के अधीन विनिर्दिष्ट किसी आवेदक से वसूलीय संपरिवर्तन प्रभारों की दर, अनुसूची के स्तम्भ सं. 4 में दर्शितानुसार होगी:-

परन्तु जहां आवेदक, राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनों के **लिए कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) (संशोधन)** नियम, 1997 में प्रवृत होने के **पूर्व अपने स्वतः निर्धारण के आधार पर इन नियमों के परिणामस्वरूप जमा करायी गयी रकम नियम 5(1) के विद्यमान परन्तुक के अधीन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निर्धारित रकम के 80% से कम नहीं है, ऐसे मामलों में दर, नियम 11 के विलोपित उप-नियम (9) के साथ पठित अनुसूची 11 के स्तम्भ सं. 4 में दर्शितानुसार होगी।"**

7. उक्त नियमों के नियम 13 में

(1) विद्यमान खण्ड (ख) के स्थान पर निम्नलिखित प्रतिस्थापित किया जायेगा:-

"**(ख)** ऐसे मामलों में, **जिसमें भूमि** 20.8.81 के पश्चात् इस प्रकार संपरिवर्तित की गयी है और सन्निर्माण द्वारा उपयोग में ली गयी है, शास्ति, इन नियमों के अधीन संदेय संपरिवर्तन प्रभारों के 10% के बराबर होगी, यदि कोई सन्निर्माण हो चुका है।"

(2) नियम 13 के स्पष्टीकरण (1) और (2) हटायें जायेंगे।

8. उक्त नियमों से संलग्न अनुसूची II के पश्चात् निम्नलिखित नयी अनुसूची III जोड़ी जायेगी, अर्थात्:-

अनुसूची-III

(देखिए नियम 11) 4, 5, 6, 8 और 9)

नगर और शहर	जोन	संपरिवर्तन प्रभारों की दरें सामान्य दरें	(रुपयों में) प्रति वर्ग गज विक्रय के करार के मामले में दरें।
1	2	3	4
वर्ग सं. 1	I	50.00	100.00
	II	40.00	80.00
	III	25.00	40.00
	IV	20.00	30.00
	V	15.00	25.00
वर्ग सं. 2	I	40.00	80.00
	II	25.00	40.00
	III	20.00	30.00
	IV	15.00	25.00
वर्ग सं. 3	I	15.00	30.00
	II	11.00	22.00
	III	7.50	15.00
वर्ग सं. 4	I	11.00	22.00
	II	7.50	15.00
वर्ग सं. 5	I	7.00	14.00

[संख्या एफ. 2(8) रेव./9/90/1]

जयपुर, अप्रेल 23, 1997

एस.आ. 31.- राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि का आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ आवंटन, सपरिवर्तन एवं नियमितीकरण) नियम, 1981 के नियम 2(1) (ए) में प्रदत्त शक्तियों

का प्रयोग करते हुए अधिसूचना क्रमांक प. 6(S) राज./ग्रुप [illegible] के अतिक्रमण में राज्य सरकार एतद्द्वारा समस्त उपखण्ड अधिकारी, उप खण्ड अधिकारी (भूमि रूपान्तरण) एवं समस्त ऐसे पूर्व में सशक्त सहायक कलेक्टर्स एवं अन्य अधिकारियों को भूमि रूपान्तरण [illegible] अकृषि भूमि की कीमत की राशि की सीमा के बिना प्राधिकृत अधिकारी के रूप में उनके क्षेत्राधिकार के भीतर इसके द्वारा अधिकृत करती है।

[संख्या एफ. 2(8) राज./भू. रू./90/2]

राज्यपाल के आदेश से,
के.पी. सिंघल,
उप शासन सचिव, राजस्व।