

राजस्थान सरकार
राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग

क्रमांक : प. 2(8) राज./भू.र./90

जयपुर, दिनांक : 18 फरवरी, 1994

आदेश

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

राजस्थान भू-राजस्व (नगरीय क्षेत्रों में आवासीय एवं वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ कृषि भूमि का आवंटन, संपरिवर्तन एवं नियमितिकरण) नियम 1981 के नियमों के अधीन इन नियमों के नियम, 5 में उल्लेखित प्रतिबन्धों में शिथिलता दिये जाने एवं अन्य के संबंध में पूर्व में जारी समसंख्यक परिपत्र दिनांक 11.12.92 के अतिक्रमण में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की सहमति से निम्न प्रकार आदेश जारी किये जाते हैं

1. भूमि अर्जन अधिनियम, 1984 से प्रभावित भूमि:

(अ) ऐसी भूमि जिसका जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर परिषद, नगरपालिका, नगर सुधार न्यास एवं अन्य स्थानीय निकाय द्वारा आवाप्ति के फलस्वरूप कब्जा लिया जा चुका है किन्तु इस प्रकार की अधिकांश कब्जा ली गई भूमि पर आवेदक गृह निर्माण सहकारी समितियों द्वारा अपनी योजना बनाकर सदस्यों को भूखण्ड के रूप में आवंटन कर दिया है या अन्य व्यक्तियों ने 20.8.81 से पूर्व क्रय कर संपरिवर्तन/निर्माण कर लिया है तथा ऐसे आवेदकों द्वारा दिनांक 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है तो इस प्रकार के भूखण्डों का आवंटन स्थानीय निकाय द्वारा उस क्षेत्र के लिये लागू सामान्य संपरिवर्तन शुल्क की दस गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में ली जाकर किया जायेगा। इस कीमत में विकास शुल्क, परिधि विकास शुल्क एवं संपरिवर्तन शुल्क सम्मिलित होंगे।

(ब) जयपुर शहर में विद्याधर नगर 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।

(स) ऐसी भूमि जो भूमि अर्जन अधिनियम, 1984 के अन्तर्गत अवाप्तधीन है अथवा जिसके संबंध में अन्य किसी अधिनियम के अन्तर्गत अवाप्ति की अधिसूचना प्रकाशित की जा चुकी है, किन्तु ऐसी भूमि का स्थानीय निकाय या राजकीय विभाग ने अभी तक कब्जा नहीं लिया है एवं ऐसी अधिकांश भूमि को सहकारी समिति ने भूखण्ड काटकर अपने सदस्यों को आवंटित कर दिये हैं या अन्य व्यक्तियों के कब्जे में है या उन्होंने निर्माण कर लिया है तथा ऐसे आवेदकों द्वारा दिनांक 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करवा दिया है, ऐसी भूमि को अवाप्ति से मुक्त कर दिया जायेगा।

चूँकि इस प्रकार की भूमियों पर राजकोष विभाग अथवा स्थानीय निकाय का स्वामित्व नहीं होना पाया, इसलिये इस प्रकार की भूमि का संपरिवर्तन/आवंटन/नियमितिकरण संपरिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क तथा परिधीय विकास शुल्क की राशि जमा करवा कर किया जायेगा। इस श्रेणी में आने वाली योजनाओं को अवाप्ति से मुक्त करने के संबंध में संबंधित निकाय निर्णय लेकर अपने प्रस्ताव नगरीय विकास एवं आवासन विभाग अथवा संबंधित विभाग को प्रस्तुत करेगी जिस के आधार पर उक्त विभाग द्वारा अवाप्ति से मुक्ति किये जाने के आदेश प्रसारित किये जायेंगे। जयपुर विकास प्राधिकरण एवं राजस्थान आवासन मण्डल की जयपुर में निम्न योजनाओं में अवाप्ति की कार्यवाही वापस नहीं ली जायेगी:-

जयपुर विकास प्राधिकरण:-

1. पृथ्वीराज नगर योजना (गृह निर्माण सहकारी समितियों की उन 13 योजनाओं को छोड़कर, जिनकी तकनीकी रूप से अनुमोदित कर दिया गया है)
2. चित्रकूट नगर योजना।
3. ट्रांसपोर्ट नगर, सीकर रोड़
4. ट्रान्सपोर्ट नगर, अजमेर रोड़
5. जल महल विकास योजना
6. जयपुर गार्डन योजना
7. बाईस गोदाम लिंक रोड़ योजना
8. झालाणा इन्स्टीट्यूट एरिया
9. जवाहर लाल नेहरू मार्ग (मालवीय इंजीनियरिंग कॉलेज से प्रस्तावित एयर पोर्ट टर्मिनल तक सड़क के मध्य से दोनों तरफ 300 फुट चौड़ी पट्टी)
10. प्रस्तावित विधान सभा की भूमि
11. अमरुदों के बाग की भूमि
12. मोती झूरी क्षेत्र में मीणा कॉलोनी गृह निर्माण सहकारी समिति की डायमंड हिल योजना।
13. एस.एम.एस. स्टेडियम के बाहर व आस-पास की निम्न भूमि:-

(अ) प्राधिकरण का लालकोठी योजनान्तर्गत अवाप्त शुदा भूमि पर बनी गृह निर्माण सहकारी समितियों की योजनाएँ।

(ब) ग्राम भोजपुरा के खसरा नम्बर 222, 224 व 225 की लगभग 78000 वर्गज भूमि।

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

14. गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की रामबाग पैलेस एरिया के पारधीय क्षेत्र की भूमि।

राजस्थान आवासन मण्डल:

1. मानसरोवर योजना, जयपुर
 2. प्रतापनगर योजना, सांगानेर : इस योजना की वह भूमि जहां अतिक्रमण हो गये हैं, को स्कीम से निकालने का निर्णय नगरीय विकास एवं आवासन विभाग द्वारा लिया जायेगा।
- (द) जो भूमियां न तो अवाप्त हुई और ना ही जिनमें अवाप्ति की कार्यवाही चल रही है, उनका संपरिवर्तन/नियमितिकरण नियमानुसार किया जा सकता है।

2. नगरीय भूमि अधिकतम सीमा एवं विनियमन अधिनियम, 1976 से प्रभावित भूमि:-

(अ) सहकारी समिति द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र अथवा इकरानामों के आधार पर दिनांक 20.8.81 से पूर्व खरीदी गई भूमि के लिये दिनांक 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करवा दिया गया हो तो ऐसी भूमि को निम्न प्रकार आवंटित/नियमितिकरण किया जा सकेगा:

(1) जो भूमि नगरीय भूमि अधिकतम सीमा एवं विनियम अधिनियम, 1976 की धारा, 10 (3) के अन्तर्गत राज्य सरकार या स्थानीय निकाय में निहित हो गई और जिस पर गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा अपनी योजना बनाकर ऐसी अधिकांश भूमि को सदस्यों को भूखण्ड के रूप में आवंटित कर दिया है अथवा भूखण्डों पर अन्य व्यक्तियों का कब्जा है व संपरिवर्तन कर लिया है या निर्माण कर लिया है, को स्थानीय निकाय द्वारा उपरोक्त प्रकार के भूखण्डधारियों को आवंटन किया जायेगा। इस प्रकार के आवंटन के लिये भूखण्ड की कीमत उस क्षेत्र की साधारण संपरिवर्तन शुल्क के 10 गुणा के बराबर राशि होगी जिसमें विकास शुल्क, परिधीय विकास शुल्क, संपरिवर्तन शुल्क सम्मिलित होंगे।

(2) जो भूमि अल्सर अधिनियम की धारा, 20 के अन्तर्गत पूर्व में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के सामान्य अथवा विशिष्ट आदेशों द्वारा मुक्त की जा चुकी है, तो इस प्रकार की भूमि का संपरिवर्तन कर दिया जायेगा जिस पर नियमानुसार संपरिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क देय होगा।

(ब) उक्त अधिनियम वर्ष 1976 में प्रभाव में आया था। अतः इस अधिनियम के प्रभाव में आने से पूर्व पंजीकृत विक्रय पत्र द्वारा खरीदी गई भूमि के लिये धारा, 20 के अन्तर्गत छूट दिये जाने की कोई आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार की भूमि को अल्सर अधिनियम से प्रभावित नहीं मानते हुये नियमानुसार संपरिवर्तन कर दिया जाये। यदि पूर्व में संपरिवर्तन शुल्क जमा नहीं कराया गया है तो 1981 के नियमों के अन्तर्गत संपरिवर्तन शुल्क जमा किया जाकर भूमि का संपरिवर्तन किया जाये। विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क पृथक से देय होगा।

(म) अल्पतरु अधिनियम से प्रभावित होने वाली वह भूमि जो ऊपर वर्णित श्रेणियों में नहीं आती है तथा जिसे सहकारी समिति ने पंजीकृत विक्रय पत्र अथवा इकरारनामों के आधार पर पर खरीद करके दिनांक 31.5.82 से पूर्व आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है, तो इस प्रकार की भूमि को अल्पतरु अधिनियम की धारा, 20 (क) के अन्तर्गत मुक्त कर दिया जायेगा। इस निर्णय की पालना के लिये संबंधित स्थानीय निकाय इस श्रेणी में आने वाली भूमियों के योजनावार प्रकरण जिसमें समिति अथवा अन्य द्वारा खरीदी गई भूमि का क्षेत्रफल, खसरा नम्बर आदि का उल्लेख हो, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को प्रस्तुत करेगा। उक्त विभाग अधिनियम की धारा, 20(क) के अन्तर्गत भूमि के मुक्ति के आवश्यक आदेश जारी करेगा। धारा, 20(क) के अन्तर्गत भूमि के मुक्ति के आदेश जारी किये जाने के पश्चात् 1981 के नियमों के नियम, 5 का प्रतिबन्ध समाप्त हो जाता है और इस प्रकार की भूमि का संपरिवर्तन किया जा सकता है। इस प्रकार की भूमि के संपरिवर्तन के लिये नियमों में उल्लेखित संपरिवर्तन शुल्क देय होगा तथा साथ में निर्धारित विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क भी भूखण्डधारी द्वारा देय होगा।

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

उक्त अधिनियम से प्रभावित होने वाली यह भूमि जिसे आवेदक सहकारी समिति/समिति के सदस्य/अन्य किसी व्यक्ति ने खरीद कर दिनांक 31.5.82 से पूर्व आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है, तो संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि के आधार पर स्थानीय निकाय द्वारा आवेदक सहकारी समिति/इसके सदस्यों अथवा अन्य भूखण्डधारियों को भूखण्डों का आवंटन किया जायेगा, जिसमें विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क की राशि भी सम्मिलित होगी।

4. अनुसूचित जाति/जनजाति की खातेदारी भूमि का नियमन:-

इस संबंध में निर्णय बाद में लिया जायेगा।

5. राजकीय भूमि पर अतिक्रमण:-

(अ) संपरिवर्तन शुल्क एवं भूमि की कीमत:-

नियम, 10 (3) एवं 10 (3ए) के अनुसार यदि किसी आवेदक ने 20.8.81 से पूर्व राजकीय कृषि भूमि पर अतिक्रमण किया है तो संपरिवर्तन शुल्क के अतिरिक्त संपरिवर्तन शुल्क की राशि के बराबर भूमि की कीमत ली जाकर प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भूमि का संपरिवर्तन आवासीय प्रयोजनार्थ कर दिया जायेगा। विकास शुल्क व परिधीय विकास शुल्क अलग से देय होगा। यदि राजकीय कृषि भूमि पर अतिक्रमण दिनांक 20.8.81 के पश्चात् किन्तु 30.6.87 तक किया है तो संपरिवर्तन शुल्क के अतिरिक्त भूमि के मूल्य के रूप में संपरिवर्तन शुल्क की पांच गुणा राशि वसूल की जायेगी। यदि अतिक्रमी ने नियम, 10(3), अथवा 10(3-ए)

के अन्तर्गत संपरिवर्तन शुल्क एवं भूमि का मूल्य दिनांक 31.3.92 तक जमा करा दिया है जो भूखण्ड का निदमन किया जायेगा।

(ब) विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क:

पचास वर्गज तक के भूखण्ड पर प्रचलित विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क की राशि देय होगी जबकि पचास वर्गज से अधिक व 100 वर्गज तक के भूखण्ड पर प्रचलित दर से दो गुणा तथा 100 वर्गज से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिये विकास शुल्क एवं परिधीय विकास शुल्क की प्रचलित दर से तीन गुणा राशि देय होगी।

6. मास्टर प्लान से प्रभावित भूमि:-

जो भूमि मास्टर प्लान में दर्शाये भूमि के उपयोग के आधार पर संपरिवर्तन योग्य नहीं है, उसके उपयोग की श्रेणी में परिवर्तन स्थानीय निकाय की सिफारिशों के आधार पर किया जायेगा। मास्टर प्लान में भूमि के उपयोग का आवासीय अथवा वाणिज्यिक उपयोग के लिये परिवर्तन किये जाने के पश्चात् नियमों के अन्तर्गत कृषि भूमि का संपरिवर्तन नियमानुसार कर दिया जावे।

7. नियम 5(1) में प्रस्तावित संशोधन:-

1981 के नियमों के नियम, 5(1) के अन्तर्गत अधिसूचना दिनांक 3 मार्च, 1992 द्वारा एक परन्तुक जोड़कर यह प्रावधान किया गया था कि इस नियम के अन्तर्गत लगाया गया प्रतिबन्ध ऐसे आवेदक, ऐसी आवेदक समिति अथवा आवेदक समिति के सदस्यों पर लागू नहीं होगा, जिसके द्वारा विक्रय इकरारनामों के आधार पर कृषि भूमि का कच्चा दिनांक 20.8.81 तक प्राप्त कर लिया है, एवं उनके द्वारा दिनांक 31.5.82 तक संपरिवर्तन शुल्क हेतु आंशिक अथवा पूर्ण रूप से संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है। उक्त परन्तुक में यह प्रावधान किया गया था कि ऐसी समिति द्वारा संपरिवर्तन से पूर्व इकरारनामों के शेष भाग का पालन कर दिया गया है अथवा वह चलाना करने के लिये रजामंद है। राज्य सरकार के यह ध्यान में लाया गया है कि सहकारी समितियों द्वारा उपरोक्त शर्त का पालना में व्यवहारिक कठिनाईयां आ रही हैं। अतः इस शर्त को विलोपित करने का निर्णय लिया गया है। नियमों में आवश्यक संशोधन हेतु पृथक से अधिसूचना जारी की जा रही है।

8. राशि जमा कराने बाबत:-

संपरिवर्तन शुल्क, पैनल्टी एवं पैरा 5(अ) में अंकित राजकीय भूमि पर अतिक्रमण के मामलों में भूमि की कीमत की राशि चालान से राजकोष में जमा कराई जायेगी। जबकि विकास शुल्क, परिधीय विकास शुल्क तथा संपरिवर्तन शुल्क के 10 गुणा के बराबर भूमि की कीमत जयपुर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय में अलग चालान से या नगद में जमा कराई जायेगी। यदि अल्टरस अधिनियम,

भू-स्वामियों को सम्पदा अधिनियम, भूमि अवाप्ति अधिनियम में आने वाली भूखण्डों के आवंटन के फलस्वरूप भूमि की कीमत संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि के बराबर स्थानीय निकाय में जमा कराई जाती है तो स्थानीय निकाय द्वारा ऐसी राशि की 20 प्रतिशत राशि संपरिवर्तन शुल्क की एवज में राज्य सरकार को एक माह में जमा करानी होगी। स्थानीय निकाय ऐसी राशियों का अलग से हिसाब रखेगी।

9. संपरिवर्तन शुल्क, विकास शुल्क एवं भूमि की कीमत आदि जमा कराने की अवधि:-

(अ) भूमि की कीमत विकास शुल्क, परिधीय विकास शुल्क की राशि 31.7.94 तक स्वतः निर्धारण से एकमुश्त या मासिक किश्तों में देय होगी। यदि स्वतः निर्धारण से चालान द्वारा 30.4.94 तक पूरी राशि जमा करा दी जाती है तो 15 प्रतिशत रिबेट दी जायेगी। इसके पश्चात् 31.5.94 तक पूरी राशि जमा कराने पर 10 प्रतिशत रिबेट दी जायेगी। 31.7.94 के पश्चात् अगले 6 माह की अवधि में राशि जमा कराने की स्थिति में बकाया पर 12 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा। यदि ऐसी 6 माह की अवधि में कीमत की सम्पूर्ण राशि जमा नहीं कराई जाती है तो उसके पश्चात् बकाया राशि पर इस आदेश की तारीख से 18 प्रतिशत वार्षिक ब्याज देय होगा।

(ब) संपरिवर्तन शुल्क एवं पैनल्टी यदि कोई हो तो उसकी बकाया सम्पूर्ण राशि इस आदेश की दिनांक से तीन माह में एक मुश्त देय होगी। 3 माह की अवधि के पश्चात् इस आदेश के जारी होने की दिनांक से ही 18 प्रतिशत साधारण ब्याज देय होगा।

10. सामान्य अनुदेशः

1. ऐसी भूमियां जिनका अवाप्ति के फलस्वरूप स्थानीय निकाय अथवा राजकीय विभाग द्वारा कब्जा लिया जा चुका है और जिसमें संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि लेकर भूखण्ड आवंटन का प्रावधान रखा है परन्तु इस श्रेणी में ऐसी भूमियों का आवंटन नहीं किया जा सकेगा जिसके प्राधिकरण/राज्य सरकार/स्थानीय निकाय की राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत कोई महत्वपूर्ण योजना/परियोजना की क्रियान्विति सम्भव नहीं रहे। स्थानीय निकाय पूर्ण विवरण के साथ ऐसा आवंटन नहीं करने की सिफारिश राज्य सरकार को करेगी, जिस पर निर्णय राज्य सरकार का होगा। इसी तरह की कार्यवाही अवाप्ति अधिनियम योजनाओं में तथा उन भूमियों में भी की जावेगी जो नगरीय भूमि अधिकतम सीमा एवं विनियमन अधिनियम के तहत राज्य सरकार में निहित हो गई हैं अथवा जिनमें निहित होने की कार्यवाही चल रही है।

2. जिन आदेशदक समितियों/समिति के सदस्यों/व्यक्ति ने संपरिवर्तन शुल्क, परिधीय विकास शुल्क या अन्य कोई राशि पूर्व में जमा करा दी है तो उनका समायोजन इस आदेश के अन्तर्गत देय राशि में कर दिया जायेगा।

3. गृह निर्माण समितियों की योजनाओं में केवल भूखण्डों के क्षेत्रफल पर संपादित शुल्क व अन्य प्रभार होते हैं न कि सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई सड़क, पाके आदि की भूमि पर। अतः ऐसी सार्वजनिक उपयोग वाली भूमि योजना अनुमोदित करते ही स्थानीय निकाय की सम्पत्ति हो जाती है। अतः ऐसे क्षेत्र को स्थानीय निकाय की सम्पत्ति माना जायेगा।
4. ये आदेश ऐसी आवेदक समिति, के सदस्य तथा किसी भी व्यक्ति जिसने भूमि 20.8.91 से पूर्व खरीद कर भूमि पर कब्जा प्राप्त कर आवासीय/वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन कर लिया है तथा 31.5.82 से पूर्व आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है, की भूमि पर लागू होंगे।
5. भूमियों के अवाप्तशुदा होने, अल्सर अधिनियम के अन्तर्गत निर्धारित होने अथवा इन से प्रभावित होने की योजनावार जानकारी संबंधित निकाय/राजकीय विभाग द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को दी जायेगी। यदि निर्धारित अवधि में जानकारी प्राप्त नहीं होती है तो प्राधिकृत अधिकारी संबंधित विभागों/निकायों के अधिकारियों की बैठक कर यह जानकारी प्राप्त करेंगे। जयपुर नगर के लिये ऐसी जानकारी प्राप्त करने का जिम्मा जयपुर विकास प्राधिकरण का होगा तथा ऐसी बैठकें जयपुर विकास प्राधिकरण आयुक्त करेंगे, जिनमें प्राधिकृत अधिकारी भी भाग लेंगे।
6. इन आदेशों के जारी होने के दो माह के अन्दर गृह निर्माण सहकारी समितियों को अपने भूखण्डधारी सदस्यों की सूची भूमि रूपान्तरण के प्राधिकृत अधिकारियों तथा स्थानीय निकायों को प्रस्तुत करनी होगी। ऐसी सूची देने अथवा इस समय सीमा के बाद (जो भी पहले हो) सहकारी समितियों को भूखण्डधारियों के नाम परिवर्तन का अधिकार नहीं होगा। समितियों के ऐसी भूमियों या भूखण्ड जिनके लिये निर्धारित समय सीमा में सदस्यों की सूची नहीं दी जायेगी उनमें यह माना जाकर कि ऐसी भूमियां आवंटित नहीं हुई हैं उनका संपरिवर्तन/आवंटन/नियमितकरण नहीं किया जायेगा और ऐसी भूमियों/भूखण्डों की अवाप्ति की कार्यवाही की जा सकती है। यदि ऐसी भूमियां पहले से ही अवाप्त शुदा हैं या स्थानीय निकाय या राज्य सरकार में निहित हैं तो उनका आवंटन नहीं किया जायेगा।
7. दिनांक 20.8.81 से पूर्व हुये भूमि के क्रय इकरानामों की एक एक प्रति 31.3.94 तक समितियों/सदस्यों द्वारा भूमि रूपान्तरण के प्राधिकृत अधिकारियों एवं स्थानीय निकाय के पास जमा करानी होगी। बाद में पेश किये गये इकरानामों को मान्यता नहीं दी जावेगी।

हस्ताक्षर

(आई.सी. श्रीवास्तव)

प्रमुख-सचिव राजस्व

(3) (17)