

**राजस्थान सरकार**  
**राजस्व (भूमि रूपान्तरण) विभाग**

क्रमांक : प.2(8)राज/भूरू/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 एवम् 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 एवम् अन्य के संबंध में पूर्व जारी समसंख्यक परिपत्र दिनांक 11.12.92 के अतिक्रमण में नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग की सहमति से निम्न प्रकार से प्रभावित भूमि :-

- (अ) ऐसी भूमि जिसका जयपुर विकास प्राधिकरण, नगर परिषद्, नगरपालिका नगर सुधार न्यास एवम् अन्य स्थानीय निकाय द्वारा अवाप्ति 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 31.5.02 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करा दिया है तो इन प्रकार के भूखण्डों का आवंटन स्थानीय निकाय द्वारा उस क्षेत्र के लिए लागू सामान्य संपरिवर्तन शुल्क की दस गुणा राशि भूमि की कीमत के रूप में ली जाकर किया जावेगा। इस कीमत में विकास शुल्क, परिधि विकास शुल्क एवम् संपरिवर्तन शुल्क सम्मिलित होंगे।
- (ब) जयपुर शहर में विद्याधर नगर योजना एवम् जवाहर सर्किल योजना के लिए उपरोक्त निर्णय लागू नहीं होगा। जवाहर सर्किल योजना की बाहरी परिधि जहाँ पर आंशिक रूप से सड़क बनाई गई हैं, उसी को पूरा किया जायेगा तथा परिधि को आगे नहीं बढ़ाया जायेगा।
- (स) ऐसी भूमि जो भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 के अन्तर्गत अवाप्ताधीन 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 एवम् ऐसी अधिकांश भूमि को सहकारी समिति ने भूखण्ड काटकर अपने सदस्यों को आवंटित कर दिये हैं या अन्य व्यक्तियों के कब्जे है या उन्होंने निर्माण कर लिया है तथा ऐसे आदेशों द्वारा दिनांक 31.5.82 तक आंशिक या पूर्ण संपरिवर्तन शुल्क जमा करवा दिया है ऐसी भूमि को अवाप्ति से मुक्त कर दिया जावेगा।

चूंकि इस प्रकार की भूमियों पर राजकीय विभाग अथवा स्थानीय निकाय का स्वामित्व नहीं हो पाया है, इसलिए इस प्रकार की भूमि की संपरिवर्तन आवंटन/नियमितिकरण संपरिवर्तन

शुल्क, विकास शुल्क तथा परिधिय विकास शुल्क की राशि जमा करवा कर किया जावेगा। इन श्रेणी में आने वाली योजनाओं को अवाप्ति से मुक्त करने के संबंध में सम्बन्धित निकाय निर्णय लेकर अपने प्रस्ताव नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग अथवा सम्बन्धित विभाग को प्रस्तुत करेगी, जिसके आधार पर उक्त विभाग द्वारा अवाप्ति से मुक्ति दिये जाने के आदेश प्रसारित किये जावेंगे। जयपुर विकास प्राधिकरण एवम् 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 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. झालाना इन्स्टीट्यूट एरिया।
9. जवाहरलाल नेहरू मार्ग (मालवीय इंजीनियरिंग कालेज 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 डूंगरी के माणा कॉलोनी गृह निर्माण सहकारी समिति की 514 हिल योजना।
13. एस0एम0एस0 स्टेडियम के बाहर व आसपास की की निम्न भूमि :-
  - (ए) प्राधिकरण की लालकोठी योजनान्तर्गत अवाप्तशुदा भूमि पर बनी गृह निर्माण सहकारी समितियों की योजनायें।
  - (बी) ग्राम भोजपुरा के खसरा नम्बर 22, 224, व 225 की लगभग 7800 वर्ग गज भूमि।
  - (सी) अपोलो गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की विधायक नगर योजना जिसमें भोजपुरा के खसरा नम्बर 202 से 211, 210/504, 204/503 रकबा, बीघा 06 बिस्वा।
14. गांधी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की रामबाग पैलेस एवम् रेजीडेन्सी क्षेत्र की भूमि।

**राजस्थान आवासन मण्डल :**

- 1 मानसरोवर योजना जयपुर।
- 2 प्रतापनगर योजना, सांगानेर : इस योजना की वह भूमि जहाँ अतिक्रमण हो गये हैं, को स्क्रीम से निकालने का निर्णय नगरीय विकास एवम् आवासन विभाग द्वारा लिया जायेगा।

(ड) जो भूमियाँ 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 एवम् विनियमन अधिनियम 1976 से प्रभावित भूमि :

(ए) सहकारी समिति द्वारा पंजीकृत विक्रय पत्र अथवा इकरारनामों के आधार पर दिनांक 20.8.81 से पूर्व खरीदी गई भूमि के लिये दिनांक 31.3.82 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 एवम् विनियमन अधिनियम 1976 की धारा 10(3) के अन्तर्गत राज्य सरकार या स्थानीय निकाय के 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 जिससे विकास शुल्क परिधिय विकास शुल्क, संपरिवर्तन शुल्क 10(3ए) के अन्तर्गत संपरिवर्तन शुल्क एवम् भूमि का मूल्य दिनांक 31.3.92 तक जमा करा दिया है तो ही भूखण्ड का नियमन किया जावेगा।

(ब) विकास शुल्क एवम् परिधिय विकास शुल्क :

पचास वर्ग गज तक के भूखण्ड पर प्रचलित विकास शुल्क एवम् परिधिय विकास शुल्क की राशि देय होगी जबकि पचास वर्गगज से अधिक व 100 वर्गगज तक के भूखण्ड पर प्रचलित दर से दो गुणा तथा 100 वर्गगज से अधिक क्षेत्रफल वाले भूखण्डों के लिए विकास शुल्क एवम् परिधिय विकास शुल्क की प्रचलित दर से तीन गुणा राशि देय होगी।

6. मास्टर प्लान से प्रभावित भूमि :-

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

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 वह 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 12/1/04 इकरारनामों के आधार पर कृषि भूमि का कब्जा दिनांक 20.8.01 तक प्राप्त कर लिया है, एवम् 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 पालना करने के लिए रजामंद है। राज्य सरकार के यह ध्यान में लाया गया है कि सहाकरी समितियों द्वारा उपरोक्त शर्त की पालना में व्यवहारिक कठिनाईयों आ रही है। अतः इस शर्त को विलोमित 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 एवम् 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 परिधि विकास शुल्क तथा संपरिवर्तन शुल्क के 10 गुणा के बराबर भूमि की कीमत जयपुर विकास प्राधिकरण/स्थानीय निकाय में अलग चालान से या नकद में जमा कराई जावेगी। यदि अल्सर अधिनियम भूस्वामियों की सम्पदा अधिनियम भूमि अवाप्ति अधिनियम में आने वाली भूखण्डों के आवंटन फलस्वरूप भूमि की कीमत संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि के बराबर स्थानीय निकाय में जमा कराई जाती है तो एवज में राज्य सरकार को एक माह में जमा करानी होगी।

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

(ए) भूमि की कीमत विकास शुल्क परिधि विकास शुल्क की राशि 21.7.94 तक स्वतः निर्धारण से एक मुश्त या वार्षिक 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 जायेगा। इसके पश्चात् 31.5.94 तक पूरी राशि जमा करने 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 भी 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।

10. **सामान्य अनुदेश :-**

- ऐसी भूमियों जिनका अवाप्ति के फलस्वरूप स्थानीय निकाय अथवा राजकीय विभाग द्वारा कब्जा लिया जा चुका है और जिसमें संपरिवर्तन शुल्क की 10 गुणा राशि लेखकर भूखण्ड आवंटन का प्रावधान रखा है परन्तु इस श्रेणी में ऐसी भूमियों का आवंटन नहीं किया जा सकेगा। जिससे प्राधिकरण/राज्य सरकार/स्थानीय निकास की राज्य सरकार द्वारा स्वीकृत कोई महत्वपूर्ण योजना/परियोजना की क्रियान्विति संभव नहीं रहें। 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 अधीन योजनाओं में तथा उन भूमियों में भी की जावेगी जो नगरीय भूमि अधिकतम सीमा एवम् विनियमन अधिनियम के तहत राज्य सरकार में निहित हो गई है अथवा जिनमें निहित होने की कार्यवाही चल रही है।

2. जिन आवेदक समितियों/समिति के सदस्यों/व्यक्ति ने संपरिवर्तन शुल्क, परिधिय इस आदेश के अन्तर्गत देय राशि में कर दिया जायेगा।
3. गृह निर्माण समितियों की योजनाओं में केवल भूखण्डों के क्षेत्रफल पर संपरिवर्तन शुल्क व अन्य प्रभार होते हैं न कि सार्वजनिक उपयोग हेतु छोड़ी गई सड़क पार्क आदि की भूमि पर। अतः ऐसी सार्वजनिक उपयोग वाली भूमि योजना अनुमोदित करते ही स्थानीय निकाय सम्पत्ति हो जाती है। अतः ऐसे क्षेत्र को स्थानीय निकाय की सम्पत्ति माना जायेगा।
4. ये आदेश ऐसी आवेदक समिति, समिति के सदस्य तथा किसी भी व्यक्ति जिसने भूमि 20.8.81 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 निहित होने अथवा इन दोनों से प्रभावित होने की योजनावार जानकारी संबंधित निकाय/राजकीय विभाग द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को दी जावेगी। 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, जिसमें प्राधिकृत अधिकारी भी भाग लेंगे।
6. इन आदेशों के जारी होने के दो माह के अन्दर गृह निर्माण सहकारी समितियों 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 सदस्यों की सूची नहीं दी जायेगी उनमें यह माना जाकर कि ऐसी भूमियों आवंटित नहीं हुई है उनका संपरिवर्तन/आवंटन/नियमितिकरण नहीं दिया जायेगा और ऐसी भूमियों/भूखण्डों के अवाप्ति की कार्यवाही की जा सकती है। यदि ऐसी भूमियों पहले से ही अवाप्तशुदा है तथा स्थानीय निकाय या राज्य सरकार में निहित है तो उनका आवंटन नहीं किया जायेगा।
7. दिनांक 20.8.81 से पूर्व हुये भूमि के क्रय इकरारनामों की एक-एक प्रति 31.3.94 तक समितियों/सदस्यों द्वारा भूमि रूपान्तरण के प्राधिकृत अधिकारियों एवम् स्थानीय निकाय के पास जमा करानी होगी। बाद में पेश किये गये इकरारनामों को मान्यता नहीं दी जायेगी।

(आई0 सी0 श्रीवास्तव)

प्रमुख शासन सचिव, राजस्व