राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :- प-5 (3) न.वि.वि./3/99 दिनांक : 7.1.2000

राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प-5 (2) नविवि/3/99 दिनांक 15.11.99 द्वारा कृषि भूमि के नियमन सम्बन्धी कार्य में दिन प्रतिदिन आने वाली बाधाओं के निराकरण हेतु शासन सचिव नगरीय विकास की अध्यक्षता में गठित एम्पावर्ड कमेटी की तृतीय बैठक दिनांक 31.11.99 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना में निम्नलिखित आदेश जारी किये जाते हैं।

1. गृह निर्माण सहकारी समिति की आवासीय योजनाओं में स्थित राजकीय भूमि, अवाप्तशुदा भूमि (मुआवजा भुगतान की गई) तथा खातेदार से एग्रीमेन्ट के आधार पर क्रय की गई भूमि को प्रस्तुत योजना क्षेत्रफल में चिन्हित करने एवं क्रय शुदा भूमि के खसरा बाउण्ड्री से बाहर के क्षेत्रफल में काटे गये भूखण्डों का विनिश्चय करने एवं तदनुसार दरों की गणना करने के लिए योजना मानचित्र (स्कीम प्लान) पर खसरा सुपरइम्पोज करना आवश्यक है। तकनीकी रूप से अनुमोदित आवासीय योजनाओं पर उक्तानुसार खसरा नम्बरों को सुपरइम्पोज कर योजनावार दरों की गणना करने में काफी समय लगने की संभावना है। इसके अतिरिक्त जिन योजनाओं में खातेदार के हिस्से की भूमि क्रय की गई है, उसमें हिस्सेदार के कब्जे के खसरा नम्बरों का प्रमाणित साक्ष्य उपलब्ध नहीं होने के कारण खसरा सुपर इम्पोजिशन संभव नहीं है। अतः एम्पावर्ड कमेटी की प्रथम बैठक दिनांक 22.11.99 एवं विभाग के पूर्व समसंख्यक आदेश दिनांक 23.12.99 के बिन्दु संख्या 3, 4 व 5 के निर्णय को रिव्यू करते हुए यह निर्णय लिया गया कि सहकारी समिति की तकनीकी रूप से अनुमोदित योजनाओं के मानचित्रों के अनुसार योजना क्षेत्रफल में खातेदार से एग्रीमेन्ट के आधार पर क्रय की गई भूमि से जितनी अधिक भूमि अनुमोदित योजना मानचित्र के क्षेत्रफल में सम्मिलित है, उस अतिरिक्त क्षेत्रफल की राजकीय भूमि होने अथवा खातेदारी की भूमि को भू-राजस्व अधिनियम की धारा 90 (बी) की प्रभावशीलता के कारण प्राधिकरण में निहित मानते हुए राजकीय भूमि माना जावे। अतः योजना मानचित्र के इस अतिरिक्त क्षेत्रफल की राजकीय भूमि के रूप में देय भूमि की कीमत की राशि को शेष भूमि की सामान्य नियमन राशि के हिसाब से देय राशि के योग को पारित योजना मानचित्र के सैलेबल ऐरिया एवं समस्त योजना मानचित्र के क्षेत्रफल के अनुपात से गुणा करते हुए उसे सेलेबल एरिया से विभाजित किया जाकर प्रति वर्गगज नियमन राशि की गणना की जाकर योजनावार दरों की गणना की जावे। इस प्रकार राजकीय भूमि का जो अनुपात योजना के सुविधा क्षेत्र में गया, उसकी कीमत नहीं ली जावेगी। इसी प्रकार खातेदारी की भी सुविधा क्षेत्र में गई भूमि पर कोई नियमन शुल्क देय नहीं होगा।

उदाहरण:- यदि किसी योजना के पारित योजना मानचित्र का कुल क्षेत्रफल 10,000 वर्गगज है। इसमें 2000 वर्गगज राजकीय भूमि/अवाप्तशुदा (मुआवजा भुगतान की गई) अथवा क्रय शुदा क्षेत्रफल से अधिक खातेदारी भूमि है और 8000 वर्गगज खातेदारी की क्रय शुदा भूमि है। यदि राजकीय भूमि की कीमत 345.00 प्रति वर्गगज है और सामान्य नियमन राशि 90.00 रुपये प्रति वर्गगज है तो राजकीय भूमि की कीमत 2000×345=6,90,000.00 होगी। तथा खातेदारी की भूमि की कीमत 8000×90=7,20,000.00 रुपये होगी। इन दोनों राशियों का योग 6,90,000.00+7,20,000.00=14,10,000.00 रुपये होगी। यदि सेलेबल एरिया (प्लोटेड एरिया) 60 प्रतिशत है तो प्लोटेड क्षेत्रफल 6000 वर्ग होगा। अतः योजना की प्रति वर्गगज नियमन दर होगी:

$$\frac{14,10,000 \times 6000/10,000}{6000} = 141.00 \text{ प्रति वर्गगज}$$

2. वर्ष 1994 में जिन प्रकरणों में देय सम्पूर्ण रूपान्तरण शुल्क, परिधीय शुल्क, विकास शुल्क जमा करा दी गई थी, परन्तु शास्ती 75 प्रतिशत ही जमा करवाई गई जबकि मौके पर निर्माण होने के कारण शास्ती रूपान्तरण शुल्क की 100 प्रतिशत देय थी। अब इन प्रकरणों में शास्ती की शेष 25 प्रतिशत राशि मय ब्याज़ वसूल कर आवंटन/नियमन के पट्टे जारी किये जावें।

3. अनुमोदित योजना मानचित्र के अनुसार किसी भूखण्ड के साईज एवं सोसाइटी द्वारा जारी आवंटन पत्र अथवा साईट प्लान में अंकित भूखण्ड साईज में अंतर है, उन मामलों में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित भूखण्ड साईज एवं सोसायटी आवंटन पत्र अथवा साईट प्लान में से जो भी कम हो, उसके साईज के अनुसार भूखण्ड का नियमन किया जाकर आवंटन पत्र जारी किया जा रहा है। इसमें कुछ मामलों में साईट प्लान में आवंटन पत्र से क्षेत्रफल अधिक है, परन्तु मौके पर इतना ही कब्जा है। उक्त क्षेत्रफल भी अनुमोदित मानचित्र के क्षेत्रफल से कम होने पर भूखण्ड के साईट प्लान के क्षेत्रफल के अनुसार नियमन करा पट्टा जारी किया जावे। जिन मामलों में साईट प्लान/आवंटन पत्र में क्षेत्रफल अनुमोदित मानचित्र के साईज से अधिक है, अथवा भूखण्डधारी का आवंटन पत्र/अनुमोदित मानचित्र से अधिक कब्जा है और भूखण्डधारी का उक्त कब्जा मौके पर अविवादित है, उन मामलों में मानचित्र बी.पी.सी. II (सीपीसी) से तदानुसार संशोधित करवाकर मौके के कब्जे के आधार पर नियमन कर आवंटन पत्र जारी किया जावे।

4. सहकारी समितियों की आवासीय योजनाओं का जो क्षेत्र प्राधिकरण द्वारा नगर निगम को हस्तान्तरित किया जा चुका है उसमें कृषि भूमि के आवासीय/वाणिज्यिक नियमन/आवंटन एवं

लीजडीड जारी करने का कार्य प्राधिकरण के उपायुक्तों द्वारा किया जावेगा। इन प्रकरणों में लीज डीड जारी करते समय लीज राशि एक मुश्त जमा कराने पर नियमन राशि के आधार पर देय होगी। अन्यथा लीज राशि योजना की प्रचलित आरक्षित दर पर ही देय होगी।

5. जविप्रा की अवाप्तशुदा, कब्जा एवं मुआवजा भुगतान की गई ऐसी भूमि जिस पर प्राधिकरण का मौके पर कब्जा है और भूमि रिक्त है एवं प्राधिकरण के खातेदारी में है उसमें सहकारी समितियों द्वारा प्रस्तुत आवासीय योजनाओं का नियमन नहीं किया जावे।

6. प्राधिकरण द्वारा लालकोठी, एयरपोर्ट, सिवरेज फार्म एवं पृथ्वीराज नगर योजना में सम्मिलित क्षेत्र के भू उपयोग एवं नियमन के निर्णय का मामला एक कमेटी के विचाराधीन है। अतः इन चारों योजनाओं के क्षेत्र को छोड़कर प्राधिकरण की शेष अवाप्तशुदा भूमि जिसका कब्जा लिया जा चुका है, परन्तु मुआवजे का भुगतान नहीं किया गया है अर्थात मुआवजे की राशि का भुगतान अवार्डी/भूमि अवाप्ति अधिकारी/सिविल कोर्ट को नहीं भेजा गया है और भूमि वर्तमान राजस्व रेकार्ड में खातेदार के नाम अंकित चल रही है। ऐसी अवाप्त भूमि से प्रभावित योजनाओं के खातेदारों के विरुद्ध राजस्थान भू राजस्व अधिनियम की धारा 90 (बी) के अन्तर्गत कार्यवाही प्रारम्भ कर नियमन की कार्यवाही की जावे। अतः एम्पावर्ड कमेटी की प्रथम बैठक दिनांक 22.11.99 के निर्णय एवं विभाग पूर्व आदेश दिनांक 23.12.99 के बिन्दु संख्या 11 को तद्नुसार संशोधित किया जाता है।

7. जिन सहकारी समितियों में खातेदारी की भूमि में किसी खसरा नम्बर का क्षेत्रफल अहाता गैर मुमकिन आबादी, अहाता बाग गैर मुमकिन आबादी एवं गैर मुमकिन आबादी दर्ज है तो ऐसे मामलों में खातेदारी अधिकारों का पर्यावसन करने के लिए धारा 90 (बी) की कार्यवाही की जावेगी परन्तु नियमन के लिए केवल गैर मुमकिन आबादी क्षेत्रफल के लिए निर्धारित नियमन शुल्क देय नहीं होगी।

8. खातेदार से भूमि क्रय करने के एग्रीमेण्ट के आधार पर तकनीकी रूप से अनुमोदित योजना के भूखण्डधारियों के साथ साथ कुछ भाग पर किसी अन्य समिति के पट्टों के आधार पर भूखण्डधारियों के काबिज होने की स्थिति में ऐसी सहकारी समितियों के नियमन की कार्यवाही प्रत्येक विवादास्पद प्रकरण की प्रकरण वार बी.पी.सी. II (सीपीसी) द्वारा समीक्षा की जाकर काबिज भूखण्डधारी के पट्टे के आधार पर नियमन की कार्यवाही की जावेगी।

9. सहकारी समितियों की आवासीय योजनाओं के आवासीय भूखण्डों में निर्मित प्रस्तावित दुकानों/शोरूमों आदि के बारे में नीति एवं दरों का निर्धारण पृथक से किया जावेगा।

10. नियमन शिविरों हेतु निर्धारित की गई योजनावार नियमन राशि में कोई भूलचूक रहने अथवा आवेदक द्वारा इस आधार पर नियमन राशि की गणना में कोई भूलचूक रहने की स्थिति में अधिक/कम जमा राशि शिविर में लौटाई/वसूली जा सकेगी। इसी प्रकार यदि किसी मामले में न्यायिक विवाद होने या अन्य किसी कारण से नियमितीकरण की कार्यवाही संभव नहीं पाई जावेगी तो जमा अग्रिम राशि आवेदक के प्रार्थना पत्र पर 9 प्रतिशत ब्याज सहित लौटा दी जावेगी। यदि किसी आवेदक द्वारा नियमन राशि के पेटे स्वनिर्धारण के कारण अधिक राशि जमा कराई जावेगी तो रिफण्डेबल (Refundable) राशि का प्राधिकरण की लीज राशि अथवा अन्य देय राशि के पेटे समायोजन किया जा सकेगा।

आज्ञा से

(श्रीराम मीणा)
उपशासन सचिव