

राजस्थान सरकार  
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

31 AUG 2018

क्रमांक प.3(146)नविवि/3/2010

जयपुर, दिनांक:

परिपत्र

विषय :- नगरीय क्षेत्रों में शामिल होने पर राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के अन्तर्गत संपरिवर्तित भूमि के संबंध में कार्यवाही बाबत।

राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के नियम 14 (दिनांक 06.10.2016 को यथासंशोधित) के अन्तर्गत पारित सम्परिवर्तन आदेश के जारी होने की तारीख से 5 वर्ष के भीतर अथवा किसी प्रोजेक्ट के संबंध में राज्य सरकार द्वारा बढ़ायी गयी अवधि के भीतर सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में आवेदक यदि विफल रहता है, तो सम्परिवर्तन आदेश प्रत्याहरित करने और आवेदक द्वारा जमा करवाये गये रूपान्तरण शुल्क को राजकोष में जब्त किये जाने के प्रावधान हैं। संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये उपयोग करने हेतु उपरोक्त नियत अवधि को नियम 14 के तहत रूपान्तरण शुल्क की 25 प्रतिशत समान राशि चुकाने पर कलेक्टर के द्वारा 5 वर्ष और बढ़ाया जा सकता है। लेकिन इस बढ़ायी गयी अवधि में भी सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग यदि नहीं किया जाता है तो सुनवाई का अवसर देने के बाद सम्परिवर्तन आदेश प्रत्याहरित करने और रूपान्तरण शुल्क जब्त करने का आदेश किया जायेगा। संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये उपयोग की अवधि इसके बाद भी कुछ शर्तों के साथ कलेक्टर के द्वारा बढ़ाये जाने के प्रावधान नियम 14 में बताये गये हैं।

समय समय पर विकास प्राधिकरण एवं नगर सुधार न्यास के क्षेत्राधिकार में बढ़ोतरी होती रहती है एवं बड़े हुए क्षेत्र में कुछ क्षेत्र ऐसे भी सम्मिलित हो जाते हैं जिनमें उक्त नियमों के अन्तर्गत राजस्व अधिकारियों द्वारा कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये सम्परिवर्तन पूर्व में किया जा चुका होता है। इस प्रकार के मामलों में आगे की कार्यवाही के संबंध में विभाग में प्रकरण प्राप्त होते रहते हैं, जिनमें दो प्रकार की स्थिति है— प्रथम तो यह है कि संपरिवर्तन आदेश के बाद संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग आवेदक के द्वारा निर्धारित अवधि या बढ़ायी गयी अवधि के भीतर कर लिया गया है लेकिन अब ऐसे मामलों में बाह्य विकास शुल्क, भूखण्डों के उप-विभाजन/पुनर्गठन, निर्माण स्वीकृति आदि से संबंधित विषयों का निस्तारण किस प्रकार किया जावें। द्वितीय प्रकार की स्थिति यह है कि संपरिवर्तित भूमि का उपयोग निर्धारित अवधि या बढ़ायी हुयी अवधि के बावजूद भी नहीं किया गया है उनमें किस प्रकार कार्यवाही होनी चाहिये।

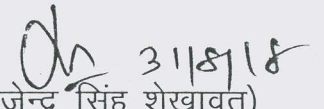
वर्ष 2007 के उक्त नियमों के अन्तर्गत सम्परिवर्तित ऐसी भूमियों, जो प्राधिकरण/न्यास क्षेत्रों के विस्तार के साथ नगरीय क्षेत्र/मास्टर प्लान क्षेत्र/मास्टर डवलपमैन्ट प्लान क्षेत्र में सम्मिलित हो चुकी है, के संबंध में कार्यवाही किये जाने के लिये विभागीय समसंख्यक परिपत्र दिनांक 06.11.2015 जारी किया गया था, जिसको अतिक्रमित करते हुये निम्नानुसार कार्यवाही के निर्देश दिये जाते हैं :-

- (i) राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के अन्तर्गत सम्परिवर्तित ऐसी भूमि जिसका सम्परिवर्तन आदेश की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में सम्परिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है या जिन प्रोजेक्ट्स के लिये राज्य सरकार द्वारा घोषित नीति/नियमों के अन्तर्गत सम्परिवर्तित प्रयोजन में उपयोग के लिये अवधि बढ़ायी गयी है अथवा भूमि के न्यास/प्राधिकरण क्षेत्र में शामिल होने से पूर्व कलेक्टर के द्वारा संपरिवर्तित प्रयोजन में भूमि के उपयोग के लिये नियम 14 के अन्तर्गत अवधि बढ़ायी गयी है, जैसी भी स्थिति हो, उन प्रकरणों में संपरिवर्तन को मान्यता प्रदान करते हुए केवल बाह्य विकास शुल्क ही प्राधिकरण/न्यास के द्वारा वसूल किया जावे।
- (ii) उपरोक्त खण्ड-(i) में वर्णित प्रकरणों में धारा 90-ए की पुनः कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है अर्थात् राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है क्योंकि वर्ष 2007 के नियमों के अन्तर्गत पारित संपरिवर्तन आदेश के आधार पर वह भूमि आबादी भूमि की श्रेणी में है और जब तक वह संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहरित नहीं हो जाता तब तक आबादी की श्रेणी में मानी जायेगी। भूमि की श्रेणी आबादी मानते हुये भूखण्डों के उप-विभाजन/पुनर्गठन, भवन निर्माण स्वीकृति आदि से संबंधित कार्यवाही भी संबंधित नियमों के अन्तर्गत की जा सकती है।
- (iii) यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि सम्पूर्ण भूमि का संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग होना आवश्यक नहीं है। ऐसी भूमि पर विकसित की जा रही परियोजना/कॉलोनी में यदि भूखण्ड सृजित किये जाकर सड़क आदि विकास कार्य समयावधि में प्रारम्भ किये जा चुके हैं तो वहां कृषि भूमि का संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग आना मान लिया जायेगा, सभी भूखण्डों पर या संपूर्ण भूमि पर निर्माण होना आवश्यक नहीं है और ना ही बाह्य विकास कार्यों का पूर्ण होना आवश्यक है।

②

- (iv) ऐसे प्रकरण जिनमें संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ भूमि के उपयोग के लिये निर्धारित अवधि अथवा समयावधि में की गई वृद्धि पूर्ण हो चुकी है परन्तु इसके उपरान्त भी संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया गया है तो संपरिवर्तन आदेश प्राधिकरण/न्यास द्वारा प्रत्याहरित कर लिया जायेगा और आवेदक द्वारा जमा करवाया गया रूपान्तरण शुल्क, जो पूर्व में राजस्व विभाग में जमा हो चुका है, राजकोष में जब्त मान लिया जायेगा, लेकिन प्रत्याहरण का आदेश एवं रूपान्तरण शुल्क जब्त करने के आदेश प्रसारित करने से पूर्व संबंधित आवेदक को विकास प्राधिकरण/न्यास द्वारा सुनवाई का अवसर दिया जायेगा।
- (v) ऐसे प्रकरणों जिनमें उपरोक्तानुसार संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहरित किये जाने का आदेश प्रसारित किया जा चुका है, में यदि आवेदक पुनः कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन के लिये संपरिवर्तन चाहता है तो राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को अकृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी और नियमानुसार प्रीमियम राशि, बाह्य विकास शुल्क (E.D.C.) आदि न्यास/प्राधिकरण द्वारा वसूल किया जायेगा।

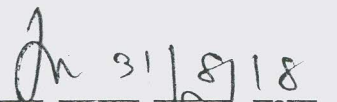
राज्यपाल की आज्ञा से,

  
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपी:- निम्नांकित को आवश्यक कार्यवाही एवं सूचनार्थ प्रेषित है:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
4. आयुक्त, जयपुर/अजमेर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को सूचनार्थ बाबत।
6. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय
7. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त), राजस्थान।
9. वरिष्ठ उपशासन नगरीय विकास विभाग को बेवसाईट पर अपलोड करने बाबत।
10. रक्षित पत्रावली।

  
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम