राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांकः–प.03(313)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांकः– 11 FEB 202

:: आदेश ::

1. दिनांक 17.06.1999 से पूर्व तथा 17.06.1999 के पश्चात कृषि भूमि पर बसी कॉलोनियों के भूखण्डों के नियमन हेतु अपंजीकृत दस्तावेजों के निष्पादन की कट ऑफ डेट दिनांक 31.12.018 तक बढ़ाने तथा पट्टे के लिए आवेदन करने की दिनांक 31.12.2020 तक बढ़ाने की मंत्रीमण्डल की आज्ञा क्रमांक 7/2020 द्वारा स्वीकृत करते हुये अनुमोदन किया गया है। अतः कृषि भूमि पर बसी हुई दिनांक 17.06.1999 से पूर्व एवं पश्चात् की स्वीकृत एवं स्वीकृत की जानेवाली योजनाओं, जिनमें भूमि/भूखण्डो का हस्तानान्तरण दिनांक 31.12.2018 तक हो चुका है। नियमन हेतु आवेदन दिनांक 31.12.2020 तक किया जा सकेगा। उनमें निम्न प्रकार कार्यवाही की जावे –

2. **17.06.1999 से पूर्व के प्रकरणः–**
   (i) कृषि भूमि पर बसी हुई स्वीकृत कॉलोनियों मे ऐसे भूखण्ड जिनका दि. 31.12.2018 तक जितनी भी बार पंजीकृत या अपंजीकृत बेचानों या इकरारनामों के आधार पर हस्तान्तरण किया जा चुका है, का नियमन किया जा सकेगा। पंजीकृत इकरारनामे के मामलें मे प्रचलित दर पर केवल प्रीमियम शुल्क लिया जाकर नियमन किया जा सकेगा, और अपंजीकृत इकरारनामो के मामले में प्रचलित दर पर प्रीमियम तथा इसके अतिरिक्त प्रीमियम की 15 प्रतिशत राशि शुल्क के रूप में वसूल की जाकर अंतिम क्रेता को नियमन कर पट्टे जारी किये जावें।
   (ii) 17.06.1999 से पूर्व की योजनाऐं जो स्वीकृत नही हैं उनमें भू–राजस्व अधिनियम कि धारा 90–क (8) एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम–2012 के अन्तर्गत परिपत्र क्रमांक प 2 (7) नविवि/नियम /2018 दिनांक 18.07.2018 के अनुसार प्रक्रिया निर्धारित अपनाते हुए पंजीकृत इकरारनामे के मामले में प्रचलित दर पर केवल प्रीमियम शुल्क लिया जाकर नियमन किया जा सकेगा, और अपंजीकृत इकरारनामो के मामले में प्रचलित दर पर प्रीमियम तथा इसके अतिरिक्त प्रीमियम की 15 प्रतिशत राशि शुल्क के रूप में वसूल की जाकर अंतिम क्रेता को नियमन कर पट्टे जारी किये जावें।

3. **17.06.1999 के पश्चात के प्रकरण :–**
   (i) कृषि भूमि की स्वीकृत कॉलोनियों जिनमें पंजीकृत व अपंजीकृत बेचानों या इकरारनामों के प्रकरणों में निर्धारित प्रीमियम और नगरीय निर्धारण (लीज रेंट) की राशि के अतिरिक्त शास्ति राशि निम्न प्रकार वसूल कर अंतिम क्रेता को नियमन कर पट्टे दिये जावें–
      (अ) यदि भूखण्ड का हस्तानान्तरण मूल खातेदार से पंजीकृत विक्रयनामा के जरिये हुआ है, तो शास्ति की राशि प्रीमियम राशि के 10 प्रतिशत राशि के समान होगी।
      (ब) यदि भूखण्ड का हस्तानान्तरण अपंजीकृत बेचानो या इकरारनामों के आधार पर हुआ है, तो अंतिम क्रेता से शास्ति की राशि प्रीमियम राशि के 50 प्रतिशत के समान होगी।

(ii) कृषि भूमि की दिनांक 17.06.1999 के पश्चात की योजनाऐं जो स्वीकृत नही हैं, उनमें भू–राजस्व अधिनियम कि धारा 90–क (5) एवं 91, राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम–2012 के अन्तर्गत विभागीय आदेश क्रमांक एफ 3 (54) नविवि/3/2011 पार्ट दि. 29.12.2012, 23.07.2015 व 02.05.2016 एवं विभागीय परिपत्र क्रमांक प. 2 (7) नविवि/नियम/18 दिनांक 18.07.2018 के अनुसार प्रक्रिया निर्धारित की गई है, जिसके अनुसार राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उपधारा 5 में यह प्रावधान है कि कृषि भूमि का गैर कृषि उपयोग बिना पूर्व स्वीकृति के किये जाने पर मूल खातेदार या उसके पश्चातवर्ती हस्तान्तरिती या हस्तान्तरितियों (Transferees), यदि हो, को अतिक्रमी मानकर धारा 91 के साथ पठित धारा 90–क के प्रावधानों के तहत उसे बेदखल घोषित करके भूमि जब्त करने के स्थान पर काबिज व्यक्तियों को ऐसी शास्ति, जो विहित की जावें के भुगतान पर तथा धारा 90–क की उपधारा (4) में वसूलनीय नगरीय निर्धारण (लीज रेंट) एवं प्रीमियम की राशि के भुगतान पर भूमि यथावत रखने और उसकी यथावत उपयोग किये जाने की अनुमति के साथ नियमन/आवंटन की कार्यवाही की जा सकती है।

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 91 की तहसीलदार की शक्तियों का प्रत्यायोजन प्राधिकृत अधिकारियों को किया जा रहा है। जिससे दिनांक 17.06.1999 के बाद के जिन प्रकरणो में मूल खातेदार कृषि भूमि के रूपान्तरण की कार्यवाही के लिये आवेदन नही करता है और मौके पर खातेदार ने या उसके हस्तान्तरिती/हस्तान्तरितियो (Transferees) ने भूमि का गैर कृषिक उपयोग कर लिया है, ऐसे प्रकरणो में प्राधिकृत अधिकारी धारा 91 सपठित धारा 90–क के अन्तर्गत कार्यवाही करते हुये भूखण्डधारी व्यक्ति को एवं मूल खातेदार को विहित प्रारूप में नोटिस जारी करेगा एवं सुनवाई का अवसर देते हुए यथोचित आदेश पारित करेगा। राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम (अतिक्रमी की बेदखली) नियम, 1975 में नोटिस का प्रारूप तथा प्रक्रिया विहित की हुई है।

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90–क की उपधारा (5) मे बिना अनुमति कृषि भूमि से गैर कृषि प्रयोजन के लिये किये गये निर्माण की सूचना किसी भी माध्यम से प्राप्त होने पर उस के सम्बन्ध में धारा 91 के तहत बेदखली आदेश की औपचारिकता पूर्ण कर ऐसे निर्माण को नियमित किया जा सकेगा। इस हेतु मूल खातेदार एवं भूखण्डधारी दोनो को 7 दिवस का नोटिस जारी किया जावे, इसके साथ ही राज्य स्तरीय किसी एक समाचार पत्र में भी 7 दिवस का अवसर देते हुये सूचना प्रकाशित कराई जावे। ऐसे मामलो का नियमन किये जाने पर उक्त धारा 90–क की उपधारा (4) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत निर्धारित प्रीमियम और नगरीय निर्धारण (लीज रेंट) की राशि के साथ पंजीकृत तथा अपंजीकृत दस्तावेजो में क्रमशः (अ) व (ब) के अनुसार राशि वसूल कर अंतिम क्रेता को नियमन कर पट्टे दिये जावें।

4. कृषि भूमि पर बसी हुई स्वीकृत योजनाओं को जोनल डवलपमेंट प्लान में कमिटमेंट मानते हुए समायोजित किया जावे।

5. माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा रिट याचिका 1554/2004 दिनांक 12.01.2017 को गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य मे दिये गये निर्णय अनुसार एक लाख से अधिक आबादी के शहरों में जोनल डवलपमेंट प्लान बनाने के पश्चात ही कृषि भूमि पर बसी हुई योजनाओं को स्वीकृत करने की कार्यवाही किया जाना सुनिश्चित किया जावें।

6. अपंजीकृत दस्तावेजों के प्रकरणों में जितनी बार भी हस्तान्तरण हुआ है, अन्तिम क्रेता के पक्ष में जारी किये गये नियमन पटटा विलेख मय अपंजीकृत दस्तावेजों की प्रति के साथ पंजीयन हेतु संम्बन्धित उप पंजीयक कार्यालय को भिजवाना होगा।

जनहित में उक्त आदेशों का प्रचार–प्रसार अधिक से अधिक कर नियमन के पट्टे जारी करने की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, माननीय मंत्री नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग, राजस्थान सरकार।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नविवि।
6. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, प्रशासनिक सुधार विभाग, राजस्थान सरकार।
7. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्व शासन विभाग, राजस्थान सरकार।
8. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नविवि।
9. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
10. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
11. सचिव, समस्त नगर विकास न्यास।
12. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी, नविवि, जयपुर।
13. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करने हेतु।
14. उप विधि परामर्शी, नविवि, जयपुर।
15. निदेशक सूचना एवं जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान सरकार।
16. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम