

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.6(29)नविवि/3/04 पार्ट

जयपुर, दिनांक : 130 JUL 2021

आदेश

अवाप्त भूमि के बदले भूमि एवं उस हेतु भूमियों की राशि का मूल्यांकन में एकरूपता एवं मानकीकरण की कमी के कारण विभिन्न नगरीय निकायों द्वारा भिन्न-भिन्न तरीके अपनाये जा रहे हैं, जिससे विसंगतियाँ दृष्टिगोचर होती हैं। इस कारण ऐसे प्रकरणों में विलम्ब एवं काश्तकारों/खातेदारों/आमजन को कठिनाई का सामना करना पड़ता है। अतः राज्य सरकार में सक्षम स्तर पर लिए गए निर्णय अनुसार अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि देने संबंधी प्रकरणों के सरलीकरण एवं एकरूपता हेतु निम्न प्रकार मानक (मापदण्ड) स्थापित किये जाते हैं:-

1. अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि उसी योजना में आवंटित किये जाने के संबंध में:-
अनिवार्य अवाप्ति की योजनाओं में मुख्य रूप से भूमि की अवाप्ति केन्द्रीय भूमि अवाप्ति अधिनियम के अन्तर्गत धारा 4(1), 6 व 11 के अन्तर्गत अवार्ड स्वीकृत कर की गई है, अवार्ड मुख्य रूप से नकद मुआवजे का है एवं आंशिक रूप से कुछ मामलों में विकसित भूमि देने का उल्लेख अवार्ड में किया हुआ है। ऐसी योजनाओं में सामान्यतया कृषि भूमि की अवाप्ति की जाती है तथा अवाप्त की गई भूमि के बदले 15 प्रतिशत व 25 (20 प्रतिशत आवासीय + 5 प्रतिशत व्यावसायिक) प्रतिशत विकसित भूमि उसी योजना में ही दी जाती है।

2. अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि अन्य योजना में आवंटित किये जाने के संबंध में:-
जिन योजनाओं हेतु भूमि अवाप्त की गई है, वहां भूमि की उपलब्धता नहीं होने की स्थिति में विकसित भूमि अन्य योजना में दी जाती है, तो जिस योजना में भूमि अवाप्त की गई है, उस योजना की आरक्षित दर व डी.एल.सी. दर (आवासीय/व्यवसायिक) में से जो भी अधिक हो, उस दर से भूमि का मूल्यांकन किया जाकर, जिस योजना में विकसित भूमि दी जा रही है, उस योजना की आरक्षित दर (आवासीय/व्यवसायिक) व डी.एल.सी. दर (आवासीय/व्यवसायिक) में से जो भी अधिक हो, उससे भूमि के मूल्यांकन की तुलना की जावे। अवाप्त की गई योजना की आरक्षित दर/डी.एल.सी. दर जितनी प्रतिशत अधिक/कम होगी, उतनी ही प्रतिशत भूमि कम/अधिक दी जावेगी।

उदाहरणार्थ:- यदि किसी X योजना (जिसका अवार्ड दिनांक 27.10.2005 के पश्चात् का है) में 400 वर्गमीटर भूमि अवाप्त की गई है, तो उस योजना में विकसित भूमि तालिका-A अनुसार देय है:-

तालिका-A

400 वर्गमीटर भूमि की विकसित भूमि 25 प्रतिशत	100 वर्गमीटर
400 वर्गमीटर भूमि की आवासीय 20 प्रतिशत	80 वर्गमीटर
400 वर्गमीटर भूमि की व्यवसायिक 5 प्रतिशत	20 वर्गमीटर

df

यदि X योजना की आरक्षित दर व डी.एल.सी. दर में से अधिक दर रूपये 2000/- प्रति वर्गमीटर है तथा व्यवसायिक दर रूपये 4000/- प्रति वर्गमीटर है, तो अन्य Y योजना जिसमें विकसित भूमि दी जानी है। उस योजना की आरक्षित दर व डी.एल.सी. दर में से अधिक दर 3000/- प्रति वर्गमीटर है तथा व्यवसायिक दर 6000/- प्रति वर्गमीटर है, तो विकसित भूमि तालिका-B अनुसार देय होगी:-

तालिका-B

कुल विकसित भूमि	100X2000/3000	66.66 वर्गमीटर
आवासीय विकसित भूमि	80X2000/3000	53.33 वर्गमीटर
व्यवसायिक विकसित भूमि	20X4000/6000	13.33 वर्गमीटर

इस प्रकार Y योजना की दर X योजना से अधिक होने के कारण विकसित भूमि तालिका-A के स्थान पर तालिका-B के अनुसार देय होगी। अतः जिस अनुपात में विकसित भूमि दी जाने वाली योजना की दर से अधिक/कम होगी उसी अनुपात में विकसित भूमि कम/अधिक देय होगी।

3. आपसी समझौते से अवाप्त की गई भूमि के बदले विकसित भूमि आवंटित किये जाने के संबंध में:-

जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 44, जोधपुर एवं अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम की धारा 45 तथा नगर सुधार न्यास अधिनियम की धारा 51 के अन्तर्गत क्रय कर, आपसी समझौते से एग्रीमेन्ट तथा एक्सचेंज (विनिमय) से प्राप्त की गई भूमि के बदले उसी योजना या अन्य योजना में विकसित भूमि दिये जाने पर पर सममूल्य भूमि की तुलना निम्न प्रकार की जावेगी:-

अवाप्त की गई भूमि की किस्म/प्रयोजन के अनुसार डी.एल.सी. दर से भूमि का मूल्य तथा दी जाने वाली विकसित भूमि उसी योजना/उसी डी.एल.सी. दर के क्षेत्र में अथवा अन्य योजना में डी.एल.सी.(आवासीय/व्यवसायिक) दर से भूमि के मूल्य की तुलना अवाप्त भूमि के मूल्य से करते हुए दी जाने वाली भूमि की गणना की जावेगी।

उदाहरणार्थ:- यदि अवाप्त की गई दो बीघा कृषि भूमि है(5000 वर्गमीटर) तथा 500 वर्गमीटर भूमि आवासीय है। कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर रूपये 5.0 लाख प्रति बीघा है तथा आवासीय की डी.एल.सी. दर रूपये 10000/- प्रति वर्गमीटर है, तो-

अवाप्त कृषि भूमि की कीमत	5.0 X 2= 10.0 लाख
आवासीय भूमि की कीमत	500 X 10000 = 50.0 लाख
अवाप्त भूमि का कुल मूल्य	60.0 लाख



यदि विकसित भूमि उसी योजना/समान आवासीय डी.एल.सी. क्षेत्र में दी जा रही है, तो:-

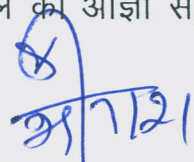
दी जाने वाली विकसित भूमि का क्षेत्रफल 60.0 लाख ÷ 10 हजार	600 वर्गमीटर आवासीय भूमि
---	--------------------------

तथा अन्य योजना जहाँ विकसित भूमि दी जानी है, उस योजना की आवासीय डी.एल.सी. दर रु. 30000/प्रति वर्गमीटर है, तो दी जाने वाली विकसित भूमि निम्न प्रकार देय होगी:-

भूमि का कुल मूल्य	60.0 लाख
दी जाने वाली विकसित भूमि का क्षेत्रफल(वर्गमीटर में) ।	60.0 लाख ÷ 30000 = 200 वर्गमीटर आवासीय भूखण्ड ।

ऐसे समस्त प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्व स्वीकृति प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,




(कुंजी लाल मीना)

प्रमुख शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. सचिव, समस्त नगर विकास न्यास, राजस्थान।
10. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
11. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
12. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड कराये जाने बाबत।
13. रक्षित पत्रावली।


(मनीष मीना)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम