# राजस्थान सरकार
## नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.17(1) नविवि/अभियान/2021 जयपुर, दिनांक: 22 NOV 2021

## आदेश

पुनर्ग्रहण राशि के सम्बंध में समय–समय पर राज्य सरकार द्वारा आदेश/परिपत्र जारी किये जाते रहे हैं। आमजन व निकाय अधिकारियों की सुविधा हेतु पूर्व में जारी किये गये आदेशों में वर्णित स्थिति को इस परिपत्र के माध्यम से स्पष्ट किया जा रहा है तथा भ्रान्ति की स्थिति को भी स्पष्ट किया जा रहा है। विभागीय आदेश दिनांक 01.10.2021 के द्वारा स्पष्ट किया जा चुका है कि जिन भूखण्ड़ो में निर्धारित अवधि में निर्माण नहीं किया गया है, उनके संबंध में पुनर्ग्रहण राशि की गणना 31.12.2019 तक कर बकाया राशि में 60 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुये निर्माण अवधि विस्तार करने के आदेश दिये गये हैं।

भूमि निस्तारण नियम, 1974 के नियम 14–ए व 17 दिनांक 23.03.1991, 18.11.1997, 15.01.2002, 20.08.2015, 16.09.2019, 04.01.2021 व 17.09.2021 में संशोधन किये गये हैं। राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन हेतु उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 दिनांक 31.05.2012 को लागू किये गये जिनके नियम 26 में दिनांक 04.01.2021 व 17.09.2021 को संशोधन किया गया है।

उपरोक्त नियमों में किये गये संशोधन भूतलक्षी प्रभाव से लागू नहीं होंगे, इसलिये दिनांक 23.03.1991, 18.11.1997, 15.01.2002, 20.08.2015, 16.09.2019, 04.01.2021 व 17.09.2021 को किये गये संशोधन, संशोधन की तिथि से लागू होते हैं। अतः दिनांक 16.09.2019, 04.01.2021 व 17.09.2021 को किये गये संशोधन के अन्तर्गत इस अवधि में किये गये आवंटनों पर पुनर्ग्रहण शुल्क इन संशोधनों में निर्धारित अवधि के पश्चात ही देय होगा। पूर्व के आदेशों/संशोधनों व आदेश दिनांक 01.10.2021 के अनुसार पुनर्ग्रहण शुल्क निम्न प्रकार देय है:–

**1. भूमि निस्तारण नियम, 1974 के नियम 17 (आवंटित भूखण्ड बाबत):–**

(i) निकायों द्वारा वर्ष 1975 से 18.11.1997 तक निकायों द्वारा लॉटरी से रियायती दर पर आवंटित भूखण्ड़ो में आवंटन की दिनांक से 03 वर्ष पश्चात आवंटन के समय की आवंटन दर की 05% राशि वसूल करने का प्रावधान है। अतः ऐसे आवंटनों के सम्बन्ध में आवंटन तिथि से 03 वर्ष छोड़कर राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

(ii) निकायों द्वारा दिनांक 18.11.1997 के पश्चात लॉटरी से रियायती दर पर आवंटन किये गये भूखण्डों में आवंटन की दिनांक से 05 वर्ष पश्चात आवंटन के समय की आवंटन दर की 05% राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

**2. भूमि निस्तारण नियम, 1974 के नियम 14–ए (नीलामी के भूखण्डों बाबत):–**

(i) निकायों द्वारा दिनांक 15.01.2002 व इसके पश्चात दिनांक 20.08.2015 से पूर्व नीलाम किये गये भूखण्डों में कब्जा देने की दिनांक से 03 वर्ष पश्चात वर्तमान आरक्षित दर की 2.5% राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

(ii) निकायों द्वारा दिनांक 20.08.2015 एवं इसके पश्चात नीलामी से आवंटित किये गये 1000 वर्गमीटर तक के भूखण्डो में कब्जा देने की दिनांक से 03 वर्ष पश्चात वर्तमान आरक्षित दर की 01% राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे। (1000 वर्गमीटर से अधिक के भूखण्डों पर पुनर्ग्रहण शुल्क निर्धारित अवधि के पश्चात् देय होगा)

**3. कृषि भूमि से अकृषि भूमि के भूखण्ड (आवासीय, व्यवसायिक, औद्योगिक आदि):–**

(i) विभिन्न नियमों (जैसे 1981 के नियम) के अन्तर्गत जारी किये गये पट्टो में भी कृषि भूमि नियम 2012 के नियम 38(2) के समान उक्त नियमों के नियम 26 के अनुसार पट्टे की तिथि से 07 वर्ष पश्चात पट्टे जारी करने की दिनांक से आवासीय (Residencial) मूल्य का 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे। (आवासीय मूल्य = पट्टे के समय रूपान्तरण शुल्क का चार गुणा)

(ii) भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90 बी के अन्तर्गत जारी किये गये पट्टों में आदेश दिनांक 13.09.2011 के अनुसार पट्टा जारी करने की तिथि से 10 वर्ष पश्चात पट्टे के समय के नियमन शुल्क की चार गुना राशि को आरक्षित दर मानते हुए उसकी 05 प्रतिशत राशि प्रति वर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

(iii) राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा व आवंटन) नियम, 2012 के नियम 26:–
उक्त नियमों के अन्तर्गत पट्टे की तिथि से 07 वर्ष पश्चात आवंटन के समय की आवासीय कीमत का 2.5% राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

(iv) भूमि अवाप्ति के बदले आवंटित भूखण्डों में लीजडीड जारी होने के 10 वर्ष पश्चात आदेश दिनांक 24.08.2016 के अनुसार आवासीय आरक्षित दर की 01 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष से दिनांक 31.12.2019 तक गणना की जावे।

दिनांक 31.12.2019 से 31.03.2022 तक पुनर्ग्रहण राशि लागू नही होगी, लेकिन इसके साथ ही यह शर्त जोड़ी गई है कि पुनर्ग्रहण के प्रकरणों में दिनांक 31.12.2019 तक गणना से जो राशि बनती है उसमें 60 प्रतिशत की छूट प्रदान करते हुऐ शेष 40% पुनर्ग्रहण राशि वसूल कर अभियान अवधि में दिनांक 31.03.2022 तक निर्माण अवधि विस्तार किया जावे।

**नोट:–**

1. भूखण्ड़ पर निर्माण से – स्वतंत्र भूखण्ड में एक ईकाई निर्माण (एक कमरा रसोई और लेट–बॉथ) तथा बड़े भूखण्ड जैसे व्यवसायिक काम्पलेक्स, मॉल, ग्रुप हाउसिंग, फ्लेट्स आदि में अच्छादित क्षेत्र में भूखण्ड के क्षेत्रफल के 1/5 भाग पर निर्माण केवल भूतल पूर्ण होने से है। उक्तानुसार निर्माण होने के पश्चात निर्माण अवधि विस्तार एवं पुनर्ग्रहण शुल्क अपेक्षित नहीं है।
2. जिन प्रकरणों में निर्माण अवधि दिनांक 31.11.2019 बाद समाप्त होती है उनसे अभियान अवधि दिनांक 31.03.2022 तक बिना शुल्क के निर्माण अवधि विस्तार की जावेगी।
3. अधिसूचना 12.05.2020 के अनुसार लीजडीड/पट्टे में निर्माण हेतु निर्धारित अवधि में पुनर्ग्रहण शुल्क देकर दिनांक 31.03.2022 तक वृद्धि करने पर भवन निर्माण अनुज्ञा–पत्र में निर्धारित अवधि स्वतः दिनांक 31.03.2022 तक बढी हुई मानी जावेगी।
4. भूमि निस्तारण नियम, 1974 के अन्तर्गत निर्माण अवधि की गणना भूखण्ड का कब्जा देना अथवा सुविधाऐं (सड़क, बिजली, आदि) उस क्षेत्र/ब्लॉक/सैक्टर में उपलब्ध होने की दिनांक में से जो भी बाद में हो उस दिनांक से की जावेगी। (सुविधाऐं उपलब्ध होने अथवा नहीं होने का निर्धारण संबंधित निकाय द्वारा किया जावेगा।

5. दिनांक 16.09.2019, 04.01.2021 व 17.09.2021 को नियमों में संशोधन किये गये प्रावधान उक्त दिनांकों के पश्चात के प्रकरणों के लिए हैं तथा तद्नुसार पुनर्ग्रहण राशि देय होगी।
6. पुनर्ग्रहण राशि 40% व लीज राशि 10 वर्ष/2 वर्ष की एकमुश्त जमा कराने पर फ्री–होल्ड का पट्टा प्राप्त किया जा सकेगा।
7. भवन निर्माण की स्वीकृति नगर निकाय द्वारा जारी होने पर 03 वर्ष की अवधि तक निर्माण करना आवश्यक होगा। यदि निर्माण प्रारम्भ कर दिया जाता है तो पुनर्ग्रहण राशि इन 03 वर्षो के लिए देय नही होगी।
8. दिनांक 31.03.2022 के पश्चात् पुनर्ग्रहण राशि में छूट देय नहीं होगी। साधारण पुनर्ग्रहण राशि देने पर निर्माण अवधि 03 वर्ष के लिए बढ़ायी जा सकेगी। पुनर्ग्रहण राशि नही देने पर तथा 03 वर्ष तक निर्माण नही करने पर भूखण्ड का आवंटन स्वतः ही निरस्त माना जावेगा।

**राज्यपाल की आज्ञा से,**

(दीपक नन्दी)
**निदेशक एवं विशिष्ट सचिव**

(मनीष गोयल)
**संयुक्त शासन सचिव–प्रथम**

प्रतिलिपि निम्न को सूचनाथ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन सचिव, जयपुर।
5. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग।
6. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
9. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
11. वरिष्ठ शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम