

(132) (23)
राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010

जयपुर, दिनांक

परिपत्र

8 JUN 2015

विषय:- भू उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया व मानदण्ड।

राज्य के नगरीय क्षेत्रों में भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के सरलीकरण व समयबद्ध निष्पादन एवं निर्णयों में समरूपता लाने की दृष्टि से राज्य के सभी शहरों/कस्बा के मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान क्षेत्रों में भूमि/भूखण्ड रिक्त या निर्मित, के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु पूर्व में जारी परिपत्रों को इकजाई कर परिपत्र क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 16.4.2010 जारी किया गया था जिसके द्वारा विस्तृत प्रक्रिया निर्धारित करते हुए आवश्यक मानदण्ड भी शामिल किये गये थे। इसके उपरान्त इस विषय में कुछ संशोधन कर परिपत्र/निर्देश और जारी किये गये हैं। इसके अतिरिक्त अधिसूचना क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 28.10.2010 के द्वारा नगरीय क्षेत्र में आबादी भूमि के लिये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 जारी किये गये हैं।

नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषिक उपयोग के लिये भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण उक्त परिपत्र दिनांक 16.04.2010 (समय-समय पर यथा-संशोधित) तथा आबादी भूमि में भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण दिनांक 28.10.2010 को अधिसूचित नियमों (यथा-संशोधित) के तहत किया जा रहा है। दिनांक 16.04.2010 के परिपत्र (यथा-संशोधित) में बतायी गयी भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया एवं मानदण्ड कुछ बिन्दुओं को छोड़कर दिनांक 28.10.2010 को अधिसूचित नियमों (यथा-संशोधित) के अनुरूप ही है। राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अनेक परिपत्र/निर्देश कृषि भूमि और आबादी भूमि, दोनों ही प्रकार की भूमियों पर भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के सन्दर्भ में जारी किये गये हैं। कुछ बिन्दुओं, यथा-आवेदन शुल्क, भू-उपयोग परिवर्तन समितियों की शक्तियाँ, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरों आदि में भिन्नताएँ भी हैं। अतः उक्त भू-उपयोग परिवर्तन नियमों के प्रावधानों एवं दिनांक 16.04.2010 के परिपत्र तथा इसके बाद जारी परिपत्रों/निर्देशों की विषय-वस्तु को सम्मिलित करते हुए सुविधा की दृष्टि से इकजाई कर कृषि भूमि एवं आबादी भूमि, दोनों प्रकार, के भागलों में भू-उपयोग परिवर्तन की समान प्रक्रिया एवं आवश्यक मानदण्ड इस परिपत्र में शामिल किये गये हैं। जहाँ-जहाँ दोनों प्रकार (कृषि भूमि एवं आबादी भूमि) के प्रकरणों के निस्तारण सम्बन्धी बिन्दुओं पर मौलिक भिन्नताएँ हैं उन्हें पृथक-पृथक अनुच्छेदों में भी इस परिपत्र में वर्णित किया जा रहा है।

(313)

1. भू-उपयोग परिवर्तन का आशय (नियम-2) :- "भू-उपयोग परिवर्तन" का आशय निम्न प्रकार है:-

- (i) अनुमत आवासीय प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (ii) अनुमत वाणिज्यिक प्रयोजन से किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (iii) अनुमत औद्योगिक प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (iv) अनुमत सिनेमा प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (v) अनुमत होटल प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (vi) अनुमत पर्यटन प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
 - (vii) अनुमत संस्थागत प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग।
- स्पष्टीकरण :- अन्य प्रयोजन का आशय अनुमत श्रेणी के प्रयोजन से भिन्न किसी भी अन्य प्रयोजन से है।

2. भू-उपयोग के प्रकार (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 2):- विभिन्न प्रकार के भू-उपयोगों में निम्नांकित शामिल है:-

- (i) आवासीय- स्वतंत्र आवास, फ्लैट, गुप हाउसिंग
- (ii) वाणिज्यिक -- फुटकर/थोक व्यापार, सामान्य वाणिज्यिक स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व मल्टीप्लेक्स तथा कॉरपोरेट ऑफिस।
- (iii) पर्यटन- होटल, मोटल, रिसोर्ट, एम्पूजमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स आदि।
- (iv) औद्योगिक - लघु, मध्यम एवं बृहद् उद्योग।
- (v) भण्डारण एवं गोदाम - लोजिस्टिक/कण्टेनर पार्क/कॉल्ड स्टोरेज/गैस गोदाम आदि।
- (vi) संस्थानिक - यूनिवर्सिटी, अनुसंधान संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय।
- (vii) सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक संस्थान- सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाएँ, राजकीय कार्यालय।
- (viii) परिसंचरण सुविधायें- बस स्टैंड, ट्रक टर्मिनल, सड़कें

स्पष्टीकरण-1: सिनेमा भी व्यावसायिक उपयोग में सम्मिलित है परन्तु सिनेमा से अन्य व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिये जाने हेतु आवेदन किया जाता है तो इसमें भू उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी। नगर निकाय द्वारा केवल अपने स्तर पर इस हेतु आदेश जारी किये जा सकेंगे।

स्पष्टीकरण-2: किसी मशीनरी और वाहन अथवा अन्य उपकरणों की मरम्मत आदि के लिये काम आ रहे या काम जाने के लिये प्रस्तावित भवन व भूमियों को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ माना जायेगा।

3. भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन की प्रक्रिया (नियम 3 एवं परिपत्र दिनांक 16.04.2010):-

3.1 भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन निम्न परिस्थितियों में अपेक्षित हैं :-

- (i) मास्टर प्लान में अनुमोदित भू-उपयोग से भिन्न उपयोग प्रस्तावित होने पर,
- (ii) कृषि भूमि से गैर-कृषिक प्रयोजनार्थ मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू-उपयोग से भिन्न उपयोग आशयित होने पर, या
- (iii) आबादी भूमि का जिस प्रयोजनार्थ आवेदन/लीज/पट्टा उपलब्ध है, से भिन्न उपयोग प्रस्तावित होने पर।

3.2 किसी भूमि/भूखण्ड के निर्धारित भू-उपयोग से दूसरे उपयोग में परिवर्तन के लिए सक्षम प्राधिकारी से अनुमति आवश्यक है। कोई भी व्यक्ति, फर्म, कम्पनी या संस्था उसके द्वारा धारित भूमि, निर्मित भवन अथवा दोनों का उपयोग अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिए करना चाहता हो या उनके द्वारा अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन के लिये पूर्व में ही उपयोग में लिया जा रहा हो, के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु सम्बन्धित नगरपालिका/परिषद/निगम के मुख्य नगरपालिक अधिकारी अथवा नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के सदस्य, जैसी भी स्थिति हो, को संलग्न प्रारूप-1 में आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।

3.3 आवेदन शुल्क - (क) आबादी भूमि के क्षेत्र में (नियम 3(2)):- भू उपयोग परिवर्तन के आवेदन के साथ आवेदक को आवेदन शुल्क के रूप में निम्न प्रकार राशि जमा करानी होगी :-

(i) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु 5/- रुपये प्रति वर्गमीटर या रुपये 500/- जो भी अधिक हों।

(ii) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन में भू-उपयोग परिवर्तन के लिये रुपये 10/- प्रति वर्ग मीटर या रुपये 1000/- जो भी अधिक हो।

(ख) कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन के मामलों में:- (i) जहां भूमि की किस्म वर्तमान में कृषि भूमि ही है वहां भू-उपयोग परिवर्तन के लिये आवेदक को आवेदन शुल्क गैर व्यवसायिक उपयोग हेतु 5.00 रुपये प्रति वर्गमीटर तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु 10.00 रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से आवेदन पत्र के साथ जमा कराने होंगे। आवेदन शुल्क की अधिकतम सीमा 5 लाख रु० होगी। (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 1.1)

(ii) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के तहत निर्धारित प्रीमियम एवं अन्य शुल्क तथा शर्तों के अनुसार कार्यवाही पृथक् से भी की जायेगी।

3.4 आवेदन पत्र के साथ भूमि का साईट प्लान, स्वामित्व के दस्तावेज, खसरा मैप, सम्पर्क सड़क, पहुँच मार्ग व उसकी चौड़ाई, वर्तमान निर्माण की स्थिति का मानचित्र, प्रस्तावित भूखण्ड के आस-पास (लगभग 100-100 मीटर दोनों ओर) चल रही व्यवसायिक व अन्य गतिविधियों के फोटोग्राफ चार प्रतियों में तथा प्रस्तावित उपयोग का विस्तृत विवरण संलग्न करने होंगे।

3.5 मास्टर प्लान में अंकित लैंड यूज व सब-यूज से अन्य यूज व सब-यूज एवं जहां मास्टर प्लान नहीं है वहां जारी किये गये पट्टे के हिसाब से भूखण्ड का वर्तमान उपयोग निर्धारित होगा।

3.6 बड़े भूखण्डों अर्थात् 20000 वर्गमीटर या अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु आवेदन करने पर विस्तृत प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) देनी होगी जिसमें वित्तीय संसाधन का विवरण तथा प्रोजेक्ट क्रियान्विति का टाइम-शिड्यूल भी देना होगा।

4. आवेदन-पत्र की जांच (नियम 4):--

4.1 भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर उनका इस हेतु संधारित रजिस्टर में इन्दाज किया जायेगा तथा इन्दाज के पश्चात नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरनगम के मामले में मुख्य नगरपालिका अधिकारी के द्वारा तथा नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के मामले में सचिव द्वारा ऐसे आवेदन पर जनसाधारण से आपत्तियां आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जावे। ऐसी आपत्तियां प्रस्तुत करने के लिए रिक्त भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के मामले में 15 दिवस का समय दिया जायेगा तथा निर्मित भवन के केवल वर्तमान भू-उपयोग परिवर्तन के निगमन के मामले में 7 दिन का समय दिया जावेगा। आपत्तियां आमंत्रित करने हेतु जारी विज्ञप्ति को आवेदित स्थल, आवेदित स्थल के आस-पास स्थित सार्वजनिक स्थलों तथा निकास/न्यास/प्राधिकरण के सूचना पट्ट पर चस्पा किया जायेगा तथा राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र में भी प्रकाशित किया जायेगा। प्राप्त आपत्तियों को परीक्षण उपरान्त सक्षम समिति के समक्ष निस्तारण हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।

4.2 भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर भूमि के स्वामित्व व अन्य दस्तावेजों की जांच की जाकर आवेदन पत्र पर नगर नियोजन विभाग के संबंधित नगर नियोजक की राय प्राप्त की जायेगी। नगर नियोजन विभाग के संबंधित अधिकारी द्वारा अपनी राय अनिवार्यतः 10 दिन के भीतर संबंधित नगरपालिका अधिकारी/सचिव को प्रेषित की जायेगी। यदि उक्त अवधि में उनके द्वारा राय प्रेषित नहीं की जाती है तो बिना नगर नियोजन विभाग की राय के ही मामला समिति के समक्ष गुणायगुण के आधार पर निर्णय लेने हेतु प्रस्तुत किया जायेगा।

4.3 भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र में यदि कोई कमी पाई जावे, तो ऐसे आवेदन-पत्र को वापिस नहीं लौटाया जायेगा, वरन् आवेदक को कमी पूर्ति हेतु सूचित किया जावेगा। कमी पूर्ति के पश्चात आवेदन-पत्र तत्संबंधित कार्यवाही के बाद सक्षम समिति के सक्षम निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावेगा।

5. समितियों का गठन :-नियम 5 (अधिसूचना क्रमांक DLB/STP/SSLC/CILU/14 दिनांक 11.12.2014 एवं दिनांक 18.12.2014 से यथा संशोधित) के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर विचारण व उन पर निर्णय हेतु समितियां गठित हैं। परिपत्र क्रमांक प.10(35)नविधि/3/2010

पार्ट -1 दिनांक 02.02.2011 के अनुसार कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के सम्बन्ध में भी ये समितियाँ ही गठित जानी जायेगी। समितियाँ निम्न प्रकार हैं :-

5.1 नगरपालिका / नगर परिषद स्तरीय समिति :-

- | | |
|---|-------------|
| (1) अध्यक्ष / सभापति | अध्यक्ष |
| (2) नगरपालिका / परिषद में पदस्थापित विधि अधिकारी / पैराकार / विधि सहायक / विधि सलाहकार (जैसी स्थिति हो) | सदस्य |
| (3) नगर नियोजन विभाग का जिला / क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठ / उप / सहायक नगर नियोजक | सदस्य |
| (4) जहां नगर विकास न्यास स्थित है, न्यास अध्यक्ष / सचिव | सदस्य |
| (5) मुख्य नगरपालिका अधिकारी | सदस्य--सचिव |

5.2 नगर निगम स्तरीय समिति :-

- | | |
|--|-------------|
| (1) महा-... | अध्यक्ष |
| (2) मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं आयुक्त | सदस्य |
| (3) नगर निगम में पदस्थापित निदेशक विधि / वरिष्ठतम विधि अधिकारी / मुख्य विधि सहायक / विधि सहायक / पैराकार / विधि सलाहकार (जैसी स्थिति हो) | सदस्य |
| (4) न्यास अध्यक्ष, जयपुर, जोधपुर, अजमेर विकास प्राधिकरण के सचिव या उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि (जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य |
| (5) नगर निगम में पदस्थापित वरिष्ठतम / नगर नियोजन के अधिकारी / आयुक्त आयोजना (जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य--सचिव |

5.3 नगर विकास न्यास स्तरीय समिति :-

- | | |
|---|------------|
| (1) न्यास अध्यक्ष | अध्यक्ष |
| (2) न्यास सचिव | सदस्य |
| (3) नगर पालिका अध्यक्ष या उनके द्वारा नामित अधिकारी, जो मुख्य नगरपालिका अधिकारी से कम स्तर का ना हो | सदस्य |
| (4) न्यास में पद स्थापित राजस्थान विधि सेवा के वरिष्ठतम अधिकारी / विधि सलाहकार (जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य |
| (5) न्यास में पदस्थापित वरिष्ठ नगर नियोजक / उप नगर नियोजक (जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य सचिव |

5.4 जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति :-

प्राधिकरण की कार्यकारी समिति इन नियमों के प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण निस्तारित करने के लिए प्राधिकरण स्तरीय समिति होगी।

5.5 राज्य स्तरीय समितियाँ :-

- | | |
|--|---------|
| (क) विकास प्राधिकरणों / नगर विकास न्यासों के शासकों (नगर निगम / परिषद / पालिका के क्षेत्र को छोड़ते हुये) हेतु राज्य स्तरीय समिति :- | |
| (1) अतिरिक्त मुख्य सचिव / प्रमुख शासन सचिव | अध्यक्ष |

- नगरीय विकास एवं आवासन विभाग
- (2) संबंधित संयुक्त शासन सचिव/उप शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग सदस्य
- (3) संबंधित नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण
का सचिव सदस्य
- (4) निदेशक स्थानीय निकाय विभाग सदस्य
- (5) समय-समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत
मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक
(जैसी भी स्थिति हो) सदस्य सचिव

(ख) विकास प्राधिकरणों/नगर विकास न्यासों के प्रकरणों को छोड़कर सभी नगर निगमों/परिषदों/पालिकाओं के क्षेत्र में स्थित प्रकरणों के निस्तारण हेतु :-

- (1) प्रमुख शासन सचिव अध्यक्ष
स्वायत्त शासन विभाग
- (2) निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग सदस्य
- (3) संबंधित निकाय (नगरपालिका/नगर परिषद/
नगर निगम) का मुख्य नगरपालिका अधिकारी सदस्य
- (4) समय-समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत
मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक
(जैसी भी स्थिति हो) सदस्य
- (5) निदेशक स्थानीय निकाय विभाग में
पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक सदस्य सचिव

6. समितियों की शक्तियाँ (नियम 6 एवं परिपत्र दिनांक 16.04.2016):-

6.1 उक्त गठित समितियाँ आबादी भूमि के प्रकरणों में निम्न वर्णित क्षेत्रफल तक के भू-उपयोग परिवर्तन से संबंध में निर्णय ले सकेगी (नियम 6) :-

- | | |
|--|------------------|
| (1) नगरपालिका स्तरीय समिति | 3000 वर्गमीटर तक |
| (2) नगरपरिषद स्तरीय समिति | 4000 वर्गमीटर तक |
| (3) नगर निगम स्तरीय समिति | 5000 वर्गमीटर तक |
| (4) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति | 5000 वर्गमीटर तक |
| (5) जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण | 6000 वर्गमीटर तक |

- (6) राज्य स्तरीय समिति उपरोक्त उल्लेखित समितियों के लिए निर्धारित सीमा से अधिक क्षेत्र के लिए।

राज्यस्तरीय समितियों द्वारा लिये गये निर्णय की क्रियान्विति हेतु संबंधित नगरीय निकाय को भेजे जाने से पूर्व उस पर प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग का अनुमोदन प्राप्त किया जायेगा। अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् निर्णय क्रियान्विति हेतु संबंधित नगरीय निकाय को भेजे जायेंगे।

6.2 कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन के जाबत परिपत्र दिनांक 16.04.2010 के अनुच्छेद 3.1 के अनुसार समितियाँ निम्न वर्णित क्षेत्रफल तक के प्रकरणों के सम्बन्ध में निर्णय ले सकेंगी :-

(1) नगरपालिका स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(2) नगरपरिषद स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(3) नगर निगम स्तरीय समिति	6000 वर्गमीटर तक
(4) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति	6000 वर्गमीटर तक
(5) जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण	10000 वर्गमीटर तक

(6) राज्य स्तरीय समिति

उपरोक्त उल्लेखित सामात्यों के लिए निर्धारित सीमा से अधिक किन्तु 100 एकड़ तक। 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के प्रकरणों का निस्तारण नगरीय विकास मंत्री का अनुमोदन प्राप्त कर किया जायेगा भानदण्डों में शिथिलता के लिये राज्य स्तरीय समिति की अनुशंसा पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय किया जायेगा। राज्य सरकार किसी भी प्रकरण का पुनर्वावलोकन कर सकेगी।

(7) मंत्री मण्डलीय उप समिति

राज्य स्तरीय समिति के अधिकार क्षेत्र से अधिक क्षेत्रफल के प्रकरण।

6.3 राजकीय भूमि नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरनिगम, नगर विकास न्यास तथा राजकीय उपक्रमों की भूमियों के भू-उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरणों का निस्तारण राज्य स्तरीय समिति द्वारा किया जायेगा।

6.4 संबंधित समितियों द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र के संबंध में प्राप्त आपत्तियों, शिकायतों पर संबंधित पक्षकारों का सुनवाई का अवसर दिया जाकर निर्णय लिया जायेगा।

6.5 राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया/निस्तारण के संबंध में समय-समय पर निर्देश/परिपत्र जारी किये जा सकेंगे जिनकी पालना भू-उपयोग परिवर्तन के मामलों में की जायेगी।

6.6 अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत आवेदित किसी भी प्रकार की भूमि व क्षेत्रफल के प्रकरण जिन पर राज्य सरकार द्वारा सैद्धान्तिक स्वीकृति जारी की जा चुकी है का निर्माण स्वीकृति सहित निस्तारण संबंधित निकाय/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के स्तर पर ही किया जा सकेगा। ऐसे में 7 दिवस में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित की जावेगी एवं प्रकरण पर अंतिम निर्णय 30 दिन में करना आवश्यक होगा। (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 3.2 (i))

6.7 यदि कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन शैक्षणिक संस्था अथवा अस्पताल हेतु चाहा गया है तो 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के भूखण्डों पर भू-उपयोग परिवर्तन संबंधित निकाय/नगर

विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के स्तर पर ही किया जा सकेगा। ऐसे प्रकरणों में 7 दिवस में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित की जावेगी एवं प्रकरण पर अंतिम निर्णय 30 दिन में करना आवश्यक होगा। इस तरह का भू-उपयोग परिवर्तन मास्टर प्लान/झाफ्ट मास्टर प्लान के परिधि नियन्त्रण क्षेत्र/रूरल बैल्ट में स्थित भूमि/भूखण्ड पर, भी संबंधित निकाय/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण द्वारा किया जा सकेगा। 10000 वर्गमीटर क्षेत्रफल से अधिक के प्रकरण राज्य स्तरीय समिति को निर्णयार्थ प्रेषित किये जायेंगे। (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 3.2 (ii) परिपत्र दिनांक 07.05.2010 से यथा संशोधित)

7. माननीय उच्च न्यायालय द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में जारी स्थगन आदेश की पालना (परिपत्र दिनांक 25.02.2011):-

7.1 डी.बी.सिविल रिट पिटीशन संख्या 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 09.12.2010 को भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में जारी स्थगन आदेश के क्रम में विभाग द्वारा परिपत्र क्रमांक प.10(35)नवि/8/2010 दिनांक 25.02.2011 (समसंख्यक परिपत्र दिनांक 5.06.2011 से यथा-संशोधित) के द्वारा गाइडलाईन्स/निर्देश जारी किये गये जिनके अनुसार जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरों के मास्टर प्लान में परिधि नियन्त्रण पट्टी/इकोलोजिकल क्षेत्र/ग्रीन बेल्ट में स्थित भूमि में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन पर स्थगन आदेश पारित किये गये हैं। यदि इस क्षेत्र में सम्बन्धित नगर निकाय द्वारा राजकीय-हित/जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक समझा जाता है तो सम्बन्धित निकाय के सचिव/मुख्य कार्यपालक अधिकारी अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त ऐसे प्रकरणों में अतिरिक्त महाधिवक्ता के माध्यम से माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर से भू-उपयोग परिवर्तन बाबत पूर्वानुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही राज्य स्तरीय/सक्षम भू-उपयोग परिचालन समिति को प्रकरण प्रेषित करें। जिन प्रकरणों में आगयेत उपयोग मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुरूप हैं, उनमें भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया आवश्यक नहीं होती। ऐसे प्रकरणों में निकाय द्वारा नियमानुसार भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराकर भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेंगे।

7.2 उक्त अनुच्छेद 7.1 में वर्णित क्षेत्रों को छोड़कर तथा अन्य शहरों के मास्टर प्लान में वर्णित क्षेत्रों में स्थित भूमि/भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा प्रदत्त आदेश दिनांक 09.12.2010 में निर्देशित किया गया है कि भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन Routine Manner में नहीं किया जावे और विभाग द्वारा जारी दिशा निर्देशों, परिपत्रों तथा नियमों के प्रावधानों में जो मानक एवं प्रक्रिया निर्धारित है उनकी पालना करते हुए किया जावे।

8. राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना निम्न प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन निषेध रहेंगे (परिपत्र दिनांक 25.02.2011):-

8.1 राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्र/आदेश में उल्लेखित कतिपय उपयोगों पर राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना भू-उपयोग परिवर्तन निषेध है। यदि संबंधित निकाय/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रकरण में राजकीय/जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन अति आवश्यक समझा जाता है तो संबंधित सचिव/आयुक्त/अधिकाधिकारी द्वारा अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त ऐसे प्रकरणों को औचित्य पूर्ण टिप्पणी/आभेक्षा सहित राक्षम समिति के समक्ष राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्र/आदेश, टाउनशिप पोलिसा आदि के संबंधित प्रावधानों की अनुपालना में निर्णय हेतु प्रेषित किए जाएंगे।

8.2 निम्न प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन पर नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरनिगम/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण स्तरी के स्तर पर निषेध रहेंगे :-

(i) किसी भी शहर के प्रारूप/फाइनल मास्टर प्लान के अनुमोदन से 2 वर्ष की अवधि तक किसी भी प्रकार का भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

(ii) उदयपुर शहर एवं साउण्ट आबू का निषिद्ध क्षेत्र एवं पुष्कर, नाथद्वारा, जैसलमेर तथा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा घोषित अन्य क्षेत्रों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय संबंधित समिति द्वारा उनको प्रत्यायोजित शक्तियों के अनुसार लिया जायेगा, किन्तु उक्त निर्णय को लागू करने से पूर्व राज्य सरकार द्वारा अनुमोदन किया जाना आवश्यक होगा।

(iii) 18 मीटर से कम चौड़ी सड़कों पर स्थित आवासीय उपयोग के भूखण्डों से गैर आवासीय उपयोग।

(iv) विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगरनिगम/परिषद/पालिका की योजनाओं के भूखण्ड जो 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर स्थित हैं।

(v) आवासीय भूखण्डों की आवासीय योजनाओं में आवासीय भूखण्डों का गैर आवासीय उपयोग में परिवर्तन।

(vi) मास्टर प्लान में दर्शायी गई ईकोलोजिकल जोन/इकासेंसिटिव जोन।

(vii) सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग से अन्य उपयोग - खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशन, नर्सरी, सुविधा क्षेत्र, संस्थानिक क्षेत्र, अन्य सामुदायिक सुविधाएँ जैसे-हॉस्पिटल, श्मशान, कब्रिस्तान, बस स्टैंड, ट्रक टर्मिनल, सरकारी/अर्द्ध सरकारी कार्यालय, वेयरहाउसिंग एवं गोपाम, स्पेशियलाइज्ड मार्केट इत्यादि।

(viii) नीलामी/आवंटन द्वारा विक्रय विरोध गये भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन नीलामी/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि तक निषेध। यदि मास्टर प्लान में

दर्शाया गया भू-उपयोग चाहे गये भू-उपयोग के अनुरूप है तो 5 वर्ष की बाध लागू नहीं होगी।

(ix) किसी भूखण्ड/भूमि का भू-उपयोग आवंटित उपयोग से भिन्न रूप में किया जा रहा है तथा किया गया निर्माण चाहे गये उपयोग हेतु निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप नहीं है तो ऐसे भूखण्ड/भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन निषेध होगा।

(x) ऐसी भूमि/भूखण्ड जो स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/नगर विकास न्यास, अन्य राजकीय नियंत्रण, वाले गण्डल, संरक्षण आदि से संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचित/अवस्थाधीन हो।

9 समितियों की बैठके:-

9.1 नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम, नगर विकास न्यास, विकास प्राधिकरणों के स्तर की समितियों की बैठकें भू-उपयोग परिवर्तन के मामले विचाराधीन होने की स्थिति में प्रतिमाह आयोजित की जायेगी। इन समितियों द्वारा प्रकरण का निस्तारण आवेदन पत्र प्राप्ति से 60 दिन के भीतर किया जायेगा। (नियम 7) इस परिपत्र के अनुच्छेद 6.6 एवं 6.7 में वर्णित प्रकरणों का निस्तारण 30 दिन के भीतर किया जायेगा।

9.2 राज्य स्तरीय समिति की बैठक 2 माह में कम से कम 1 बार आयोजित की जायेगी। इस समिति को निर्णय हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों का निपटारा 60 दिन में किया जावेगा। (नियम 7)

9.3 कोरम:- उक्त गठित समितियों की बैठक का कोरम 3 सदस्यों का होगा। समिति के अध्यक्ष की अनुपस्थिति में समिति के अन्य उपस्थित सदस्य, समिति की उस बैठक के लिये अपने में से किसी एक को उस बैठक की अध्यक्षता के लिये नामित कर सकेंगे। (नियम 8)

9.4 निर्णय:- समिति के समक्ष प्रस्तुत होने वाले मामलों में निर्णय समिति के उपस्थित सदस्यों द्वारा बहुमत से लिया जायेगा। किसी प्रकरण में बराबर मत आने पर समिति के अध्यक्ष को अपने मत के अतिरिक्त एक निर्णयांक मत देने का अधिकार होगा। (नियम 9)

9.5 कार्यवाही विवरण:- समिति की बैठक के कार्यवाही विवरण का अंकन इस प्रयोजन हेतु संघारित रजिस्टर में किया जायेगा। कार्यवाही विवरण पर अध्यक्ष एवं सदस्यों व सदस्य-सचिव द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। (नियम 10)

10 अपील- (क) आबादी भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन के मामलों में (नियम 11):- निकाय स्तरीय समिति द्वारा पारित निर्णय की अपील राज्य स्तरीय समिति के समक्ष निर्णय की तिथि से 30 दिवस के भीतर प्रस्तुत की जा सकती है। अपील शुल्क 500/- रुपये होगा, उक्त शुल्क स्थानीय निकाय में जमा करवाकर उस की रसीद अपील के साथ संलग्न करनी होगी।

(ख) कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन के मामलों में (परिपत्र दिनांक 15.04.2010 का अनुच्छेद 3.3):- किसी भी निर्णय की अपील उससे उच्च स्तरीय समिति के आदेश प्राप्ति के 60 दिन के भीतर की जा सकेगी अपील के लिये व्यवसायिक उपयोग के प्रकरणों में 1000 तथा गैर व्यवसायिक उपयोग के प्रकरणों के लिये 500 रुपये शुल्क की रसीद आवेदन के साथ देनी होगी यह शुल्क सम्बन्धित निकाय में जमा कराकर रसीद प्राप्त की जायेगी।

11 पुनरीक्षण (नियम 12):-

11.1 राज्य सरकार किसी भी भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में पारित आदेश की शुद्धता, वैधता या औचित्य के बारे में समाधान करने के प्रयोजन से सुसंगत अभिलेख मंगवा सकेगी तथा ऐसा करते समय निर्देश भी दे सकेगी कि अभिलेख का परीक्षण होने तक ऐसे आदेश को स्थगित रखा जावे। राज्य सरकार द्वारा ऐसा आदेश पारित होने तक उस प्रकरण के बारे में नगर निकाय द्वारा आगे कोई कार्यवाही नहीं की जायेगी।

11.2 राज्य सरकार अभिलेख का परीक्षण कर ऐसे आदेश को, संबंधित पक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर यथावत रख सकेगी या निरस्त कर सकेगी या उलट सकेगी, या संशोधित कर सकेगी, और राज्य सरकार का उस प्रकरण के संबंध में दिया गया ऐसा आदेश अन्तिम व बाध्यकारी होगा।

12 नगरीय क्षेत्रों में आवासीय भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन की दरे, शक्ति एवं अन्य (नियम 13 एवं आदेश दिनांक 25.03.2013 से तथा संशोधित):-

12.1 नगरीय क्षेत्र में आवासीय भूमि पर (कृषि भूमि से भिन्न भूमि पर) भू-उपयोग परिवर्तन हेतु संबंधित निकाय द्वारा प्रस्तावित भू-उपयोग तथा बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये अनुमत भू-उपयोग से अन्य प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में सूक्ष्म समिति के निर्णय के परभावत आवेदक से निम्नानुसार राशि शुल्क के रूप में ली जायेगी:-

(i) निर्मित/अनिर्मित भूखण्डों के सम्बन्ध में-(क) वाणिज्यिक उपयोग:- यदि किसी गैर वाणिज्यिक भूमि (आवासीय, संस्थानिक आदि) का वाणिज्यिक भू-उपयोग किया जाना प्रस्तावित है तो उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि वसूल की जायेगी। किसी नगर निकाय क्षेत्र में आरक्षित आवासीय दर घोषित न होने की दशा में सबरजिस्टार/जिला कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र की निर्धारित बाजार दर (डीएलसी) की 20 प्रतिशत राशि व्यवसायिक भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।

(ख) अन्य भू-उपयोग परिवर्तन:- वाणिज्यिक से आवासीय को छोड़कर अन्य भू-उपयोग परिवर्तन व आवासीय से अन्य सभी प्रकार (वाणिज्यिक को छोड़कर) के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रस्तावित मामलों में उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर की 20 प्रतिशत राशि वसूल की जायेगी। जहां आवासीय आरक्षित दर उपलब्ध नहीं हो वहां सब

रजिस्ट्रार/जिला कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र की निर्धारित आवासीय बाजार दर (डॉएलसी) की 10 प्रतिशत राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी। वाणिज्यिक से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन पर कोई राशि देय नहीं होगी।

नोट:- अधिसूचना के द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 के नियम 16 के अन्तर्गत राज्य सरकार ने "राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना-2014" के अधीन विधिमान्य पात्रता प्रमाण पत्र धारण कर रहे उद्यमों की स्थापना के लिये भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में देय भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क में शत-प्रतिशत छूट प्रदान की है।

(ii) अनुमत वाणिज्यिक प्रयोजन से अन्य अनुमत भू-उपयोग प्रयोजन-अनुमत वाणिज्यिक से आवासीय प्रयोजन अथवा अन्य भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने की दिशा में कोई भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क नहीं लिया जावेगा।

(iii) अनुमत अन्य भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग प्रयोजन-वाणिज्यिक/व्यावसायिक भू-उपयोग के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोग से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित हो तो उस क्षेत्र की आवासीय आरक्षित दर का 20 प्रतिशत राशि वसूल की जायेगी। जहां आवासीय आरक्षित दर उपलब्ध नहीं हो वहां सब रजिस्ट्रार/जिला कलेक्टर द्वारा उस क्षेत्र की निर्धारित आवासीय बाजार दर (डॉएलसी) की 10 प्रतिशत राशि व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।

(iv) रिसोर्ट से फार्म हाउस अथवा फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर उस उपयोग, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन आशायित है, कृषि भूमि से उस उपयोग हेतु निर्धारित प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत राशि के समान राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।

(v) रिसोर्ट/फार्म हाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी। जिन नगरीय क्षेत्रों में न्यायालय के आदेश/राज्य सरकार के आदेश द्वारा परिधि नियंत्रण पट्टी से आवासीय रूपान्तरण पर रोक है, ऐसे नगरीय क्षेत्रों में परिधि नियंत्रण पट्टी से रिसोर्ट/फार्म हाउस प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमियों का आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

(vi) रिसोर्ट/फार्म हाउस से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से व्यावसायिक उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी। जिन नगरीय क्षेत्रों में न्यायालय के आदेश/राज्य सरकार के आदेश द्वारा परिधि नियंत्रण पट्टी से व्यावसायिक रूपान्तरण पर रोक है, ऐसे नगरीय क्षेत्रों में परिधि नियंत्रण पट्टी से

रिसोर्ट/फार्म हाउस प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमियों का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

(vii) होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू-उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन आशयित होने पर आवारसीय आरक्षित दर का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा।

(viii) होटल/रिसोर्ट/ट्यूरिजम यूनिट के लिये यदि ट्यूरिजम पॉलिसी में छूट दी गई है तो देय होगी।

12.2 अनुमत भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग में लिये जा रहे भूमि व भवन के भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में गुणावगुण के आधार पर यदि संबंधित नगरीय निकाय इस बात से सन्तुष्ट हो कि ऐसा नियमन किये जाने से कोई सारभूत प्रतिकूल प्रभाव नहीं होगा तो ऐसी भूमि एवं भवन के भू-उपयोग का इन नियमों के अधीन नियमन/परिवर्तन किया जा सकता है। किन्तु भवन का निर्माण संबंधित क्षेत्र में प्रभावी भवन निर्माण के विनियम/उप नियम के मानदण्डों के अनुसार न हो तो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के अतिरिक्त भवन निर्माण विधियों निकाय के समझौता नियमों के अनुसार एफ.ए.आर., निर्धारित सैटबैक के उल्लंघन और उचाई व अन्य नोर्स के प्रातिकूल वाले प्रकरणों में शास्ति व बैटरमेन्ट लेवी वगैरह भी वसूल की जा सकेंगी। भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति से पूर्व यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि जो निर्माण नियामित किया जाना प्रस्तावित है वह इस हद तक तो प्रतिकूल नहीं है जो कि नियमन किये जाने योग्य नहीं है। सैटबैक में अनियमित निर्माण का नियमन प्रचलित अबैध निर्माण नियमितीकरण के प्रावधानों के अनुसार ही किया जा सकेगा। यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरीत किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।

12.3 भू-उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदक द्वारा जमा कराया गया आवेदन शुल्क प्रकरण के अस्वीकृति की स्थिति में भी वापस नहीं लौटाया जायेगा।

12.4 भू-उपयोग शुल्क व अन्य प्राप्तियों के लिए संबंधित निकाय अलग से लेखा जोखा संधारित करेगी।

12.5 उक्त प्रावधान व नियमन की दूर उन सभी प्रकरणों पर भी लागू होगी जो भू-उपयोग परिवर्तन हेतु विभिन्न निकायों के पास विचाराधीन है। परन्तु पूर्व में जमा करायी गई राशि यदि अधिक हो, तो अधिक राशि लौटायी नहीं जावेगी।

12.6 राज्य सरकार की अन्य नीतियों के संबंध में :- राज्य सरकार की पर्यटन नीति या अन्य किसी नीति में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क से दी गई छूट इन प्रावधानों में उल्लेखित उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर भी लागू होगी।

13. आवासीय भूमि में भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात भूमि की लीज डीड, निर्माण व अन्य विविध शर्तें (नियम 14) :-

13.1 सक्षम समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय लेने के उपरान्त बैठकों का कार्यवाही विवरण जारी होने पर संबंधित निकाय द्वारा आवेदक को 15 दिन की अवधि में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क और अन्य देय राशि जमा करवाने का नोटिस जारी करना अनिवार्य होगा। परन्तु जहाँ निर्णय के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार अथवा माननीय मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग अनुमोदन आवश्यक हो, वहाँ आवेदक को उक्त अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात ही नोटिस जारी किया जावेगा।

13.2 आवेदक द्वारा डिमाण्ड नोटिस जारी होने के 15 दिन के अन्दर समस्त राशि जमा करवाकर लीज डीड/पट्टा प्राप्त करने की कार्यवाही करनी होगी। परन्तु यदि उक्त अवधि में आवेदक द्वारा देय राशि जमा करवाकर लीज व भू-उपयोग आदेश प्राप्ति करने की कार्यवाही नहीं की गयी तो भू-उपयोग परिवर्तन आदेश स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा।

13.3 आवेदक द्वारा लीज राशि व भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करने की दिनांक से 2 वर्षों की अवधि में परिवर्तित भू-उपयोग के अनुसार न्यूनतम 25 प्रतिशत निर्माण कार्य, नियमानुसार स्वीकृति प्राप्त कर करना आवश्यक होगा। परन्तु यदि उक्त अवधि में 25 प्रतिशत निर्माण कार्य पूर्ण नहीं किया गया हो तो संबंधित निकाय द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की 10 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष शरित के रूप में वसूल की जाकर उक्त अवधि 2 वर्ष तक बढ़ाई जा सकेगी। यदि आवेदक द्वारा लीज राशि व भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की दिनांक से 4 वर्ष की अवधि में भी निर्माण कार्य पूर्ण नहीं करवाया गया है, तो भू-उपयोग परिवर्तन आदेश स्वतः ही निरस्त मान लिया जायेगा तथा आवेदक को पुनः भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नये सिरे से आवेदन प्रस्तुत करना होगा।

13.4 उक्त अनुच्छेद 13.3 के अनुसार आवेदक द्वारा पालना नहीं किये जाने की स्थिति में आवेदित भूमि पर स्थित निर्माण कार्य को अवैध माना जावेगा तथा सम्बन्धित नगरीय निकाय उसे हटाने के लिए नियमानुसार कार्यवाही कर सकेगा।

13.5 आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी। यदि आवेदक द्वारा आवश्यक भू-खण्ड का एक बारीय नगरीय कर (लीज राशि) जमा करवाया जा चुका है तो वाणिज्यिक या अन्य भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में केवल अन्तर की लीज राशि वसूल

की जावेगी लेकिन वाणिज्यिक या अन्य उपयोग से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में जमा करवाई गई एक बारीय नगरीय कर (लीज राशि) वापस नहीं लौटाई जायेगी।

13.6 भू-उपयोग परिवर्तन करवाने वाले आवेदक को सम्बन्धित निकाय के पक्ष में यह अण्डरटेकिंग देनी होगी कि आवेदित भूमि/भवन भारमुक्त और अविवादित है तथा आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में प्रस्तुत आवेदन में किसी तथ्य को नहीं छिपाया गया है। यदि भविष्य में कभी अण्डरटेकिंग गलत पायी गयी तो उसके लिए आवेदक स्वयं उत्तरदायी होगा।

13.7 भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् भूमि पर विकास/निर्माण कार्य के सम्बन्ध में राज्य सरकार तथा सम्बन्धित निकाय द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देश/आदेश/उप विधियों/नियम/रेगुलेशन आदि के निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे, जब तक कि अन्यथा आदेश न हो।

13.8 नगरीय निकाय, राज्य सरकार तथा राजकीय उपक्रमों द्वारा आवंटित अथवा नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भू-खण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन आवंटन/नीलामी की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में नहीं किया जावेगा, किन्तु वाणिज्यिक प्रयोजन के लिए नीलामी या आवंटन अथवा किसी अन्य प्रकार से प्राप्त की गयी भूमि का आवासीय अथवा अन्य प्रयोजन के लिये भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित है, तो ऐसी भूमि का किसी अन्य उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने के लिए 5 वर्ष की अवधि की वाध्यता नहीं होगी तथा भू-परिवर्तन शुल्क नहीं लिया जायेगा, किन्तु ऐसे भूखण्ड/भवन के लिये नीलामी/आवंटन के समय जो एफ.ए.आर., सैटबैक्स भवन की ऊँचाई व अन्य शर्तें निर्धारित की हुयी थीं तो उसके अनुरूप भवन निर्माण की स्वीकृति भवन रेखा के अन्दर-अन्दर सम्बन्धित निकाय द्वारा दी जा सकेगी। यदि निकाय के लिये प्रशक्तीय भवन निर्माण नियमों के प्रावधानों के अनुसार इन मानदण्डों में कोई रियायत नियमानुसार देय है, तो तदनुसार सम्बन्धित निकाय विचार कर सकेगी।

14. कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन की वैधता :-

14.1 संबंधित निकाय के द्वारा कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन का आदेश जारी होने के पश्चात् आवेदक को राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 4 के अन्तर्गत विधिवत् रूप से तीन माह की अवधि के भीतर आवेदन पत्र प्रस्तुत करना अनिवार्य होगा। इस अवधि में अगर आवेदक उक्त नियम 4 के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं करता है तो संबंधित कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन का आदेश निरस्त माना जायेगा। इस अवधि के पश्चात्

यदि आवेदक इच्छुक है तो उसे पुनः नये सिर से भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत करना होगा।

14.2 राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत प्रीमियम, लीजरेन्ट और अन्य प्रभार की राशि जमा कराने की समयावधि व उस पर देय ब्याज तथा भवन निर्माण अर्थात् के प्रावधान किये गये हैं, अतः कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन का आदेश होने के उपरान्त उक्त नियमों के तहत अनुज्ञा जारी होने एवं नगरीय निकाय द्वारा भूमि का आवंटन संबंधी औपचारिकताएँ पूरी होने की स्थिति में देय राशि जमा कराने की समयावधि ब्याज एवं भवन निर्माण के प्रावधान स्वतः ही लागू माने जायेंगे।

15. भू-उपयोग परिवर्तन हेतु तकनीकी मानदण्ड :- कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों एवं आवादी भूमि के भू-उपयोग के प्रकरणों, अर्थात् दोनों प्रकार के प्रकरणों के लिये तकनीकी मापदण्ड निम्न प्रकार रहेंगे :-

15.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 5.1):-

(1) जिन उपयोगों के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल निर्धारित नहीं है, उन प्रकरणों में वाणिज्यिक उपयोग हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

(2) होटल प्रयोजनाथं भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

15.2 सड़कों की चौड़ाई (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 5.2):-

(1) पेट्रोल पम्प व शॉपिंग मॉल हेतु भू-उपयोग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर सड़क पर स्थित होना आवश्यक होगा। सिनेमा व मल्टीप्लेक्स हेतु सड़क न्यूनतम चौड़ाई 30 मीटर आवश्यक होगी।

(2) उपरोक्त खण्ड (1) के अलावा किसी भी उपयोग से संस्थानिक उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भू-खण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी अथवा भवन विनिमय में निर्धारित चौड़ाई की सड़क जो भी अधिक हो पर स्थित होना आवश्यक होगा।

(3) 18.00 मीटर व इससे अधिक परन्तु 24.00 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भी आवासीय से केवल होटल/संस्थानिक/कार्यालय हेतु भू-उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा लेकिन ऐसे निर्माण की अधिकतम उंचाई 15 मीटर (still सहित) अनुज्ञेय होगी चाहे भू-खण्ड का पुनर्गठन किया गया हो। 18 मीटर व इससे अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन इस शर्त पर अनुज्ञेय होगा कि प्रस्तावित भू-खण्ड पर आवासीय उपयोग के मानदण्ड (गर्भित के अलावा) लागू होंगे।

- (4) 24.00 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर स्थित भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन सभी उपयोगों में किया जा सकता परन्तु भवन निर्माण के तकनीकी मानदण्ड प्रस्तावित उपयोग हेतु भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्ड के अनुरूप लागू होंगे।

15.3 न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की चौड़ाई में शिथिलता दिये जाने के सम्बन्ध में समिति —

(परिपत्र क्रमांक 10(33)नविधि/3/2010 दिनांक 30.01.2012):—

कुछ शहरों से न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल का भूखण्ड व वांछित चौड़ाई की सड़क में शिथिलता दिये जाने बावत् मांग की जाती है। अतः ऐसे प्रकरणों में जहाँ व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन निर्मित हो चुके हैं अथवा प्रस्तापित हैं, में 750 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की चौड़ाई में शिथिलता दिये जाने के प्रकरणों बावत् निकाय स्तर पर निम्नांकित कमेटी गठित की गई है जो ऐसे प्रकरणों की जाँच कर अपने स्तर पर निर्णय

(i) अध्यक्ष, संबंधित नगर विकास न्यास/ अध्यक्ष जोधपुर विकास प्राधिकरण/ आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
(ii) न्यास/प्राधिकरण का वरिष्ठतम नगर नियोजन अधिकारी	सदस्य
(iii) न्यास/प्राधिकरण का विधि सलाहकार/ विधि अधिकारी	सदस्य
(iv) क्षेत्रीय, वरिष्ठ/उप नगर नियोजक	सदस्य
(v) सचिव, नगर विकास न्यास/जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण	सदस्य सचिव

15.4 सम्पर्क सड़के (परिपत्र दिनांक 25.2.2011 संप्रति परिपत्र दिनांक 25.02.2009 का बिन्दु संख्या 12):—

परिपत्र क्रमांक प.10(35)नविधि/3/2010 दिनांक 25.02.2011 के बिन्दु संख्या (ब) 3 के द्वारा यह निर्देश दिये गये थे कि भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में सम्पर्क सड़कों की सुनिश्चिता भी आवश्यक है। मौके पर निर्धारित चौड़ाई का पहुँच भाग उपलब्ध न होने पर मौके पर निर्धारित चौड़ाई का मार्गाधिकार उपलब्ध होने एवं उस पर सड़क निर्माण की कार्यवाही किये जाने के उपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन बावत् अंतिम आदेश जारी किये जा सकेंगे। परिपत्र क्रमांक प.3(43)नविधि/3/09 दिनांक 25.02.2009 की बिन्दु संख्या 12 के द्वारा निर्धारित मानदण्ड के अनुसार सम्पर्क सड़कों की चौड़ाई निम्नानुसार उपलब्ध होनी चाहिए :-

- (i) 5 एकड़ तक भू-क्षेत्र हेतु 40 फीट चौड़ी सड़क.
- (ii) 5 से 10 एकड़ तक भू-क्षेत्र हेतु 60 फीट.
- (iii) 10 से 50 एकड़ तक भू-क्षेत्र हेतु 80 फीट.
- (iv) 50 एकड़ से अधिक भू-क्षेत्र हेतु 100 फीट चौड़ाई की सम्पर्क सड़क रखना अनिवार्य होगा।

15.5 सैटबैक (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 5.3):- भू-उपयोग उपांतरण के पश्चात् भूखण्ड पर सैटबैक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार अथवा भवन विनियमों की संबंधित उपयोग की तालिका अनुसार तथा गैर-याजना क्षेत्र के भूखण्ड होने की स्थिति में संबंधित उपयोग तालिका अनुसार होंगे। देव आवाहन, उंचाई एफ.ए.आर आदि प्रस्तावित उपयोग हेतु भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्ड के अनुरूप लागू होंगे।

15.6 मास्टर प्लान में निर्धारित भू-उपयोग के अनुसार उपयोग हेतु आवेदन करने पर:- यदि किसी भूखण्ड का भू-उपयोग उस क्षेत्र के लिये मास्टर प्लान में निर्धारित उपयोग के अनुरूप किया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे आवेदन पर भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर भू-उपयोग परिवर्तन-आदेश जारी किये जा सकते हैं बशर्त अन्य तकनीकी मानदण्ड की पूर्ति होती हो। इस प्रकार के आवेदन के निस्तारण के लिए भू-उपयोग परिवर्तन नियम में निर्धारित प्रक्रिया अपनाने की आवश्यकता नहीं होगी। (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 5.5):-

उदाहरणार्थ - यदि किसी भूखण्ड का निर्धारित मूल उपयोग आवासीय है परन्तु मास्टर प्लान में बाद में इस क्षेत्र का भू-उपयोग वाणिज्यिक निर्धारित किया गया है तो ऐसे प्रकरणों में सीधे ही आवश्यक शुल्क जमा कराकर भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेंगे बशर्त उस भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होती हो।

16. भू-उपयोग परिवर्तन निषेध:-

राजस्थान सरकार द्वारा प्रतिबन्धित भूमि तथा ऐसी भूमि जो मन्दिर नाफी, देवस्थान विभाग या किसी विधि द्वारा स्थापित सार्वजनिक ट्रस्ट/धार्मिक या चैरीटेबल संस्थान, वक्फ की हैं, या जो भूमि निर्धारित सड़क सीमा, रेल्वे के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आती है या पुरातत्व/सांस्कृतिक/ऐतिहासिक महत्व के भवन व भूमि है तो उसका भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जावेगा। (नियम 15)

17. विशिष्ट प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन:-

विशिष्ट प्रयोजन हेतु राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी नीति यथा-पर्यटन व होटल नीति, अफोर्डेबल हाउसिंग नीति के सम्बन्ध में भूमि रूपांतरण की कार्यवाही, उस विशिष्ट प्रयोजन हेतु जारी की गई नीति के प्रावधानों के अनुसार की जायेगी। (नियम 16)

18. कृषि भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन:- राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 3(1) (i) के प्रावधानों के अनुसार धारा 90-ए के अधीन कोई भी अनुज्ञा उस स्थिति में प्रदान नहीं की जा सकती जब वांछित गैर-कृषिक प्रयोजन क्षेत्र में लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है या उपान्वित मास्टर योजना या किसी अन्य विकास योजना या स्कीम के अनुरूप नहीं है। इस प्रकार यदि धारा 90-ए के अधीन अनुज्ञा चाहने वाले आवेदक का वांछित प्रयोजन मास्टर प्लान में दर्शित भू-उपयोग से भिन्न है तो आवेदक को पहले उस भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन करने की कार्यवाही करने की आवश्यकता होगी लेकिन राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 के नियम 1 (2) तथा 2(1) (vii) में दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार इन नियमों के प्रावधान नगरीय क्षेत्रों में स्थित आबादी भूमि के लिये लागू होते हैं और कृषि भूमि पर लागू नहीं होते।

कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन के लिये पृथक से नियम बने हुये नहीं हैं, जबकि कृषि भूमि के लिये भी भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया एवं मानदण्ड निर्धारित करने की आवश्यकता है। इस सम्बन्ध में विभागीय परिपत्र दिनांक 02.02.2011 एवं दिनांक 25.02.2011 के विन्दु संख्या (ब) 2 में स्थिति स्पष्ट की गई है कि विभागीय परिपत्र दिनांक 16.04.2010 (समय-समय पर यथासंशोधित) तथा कृषि भूमि के अकृषि परिवर्तन हेतु जारी परिपत्रों एवं आदेशों के तहत कृषि भूमि के भू-उपयोग के परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण किया जा सकेगा।

उक्त स्थिति के परिप्रेक्ष्य में इस परिपत्र में कृषि भूमि पर भू-उपयोग परिवर्तन सम्बन्धी दिशा निर्देशों/परिपत्रों की विषय वस्तु को संकलित करते हुए और राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुए इकजाई निर्देश बनाये गये हैं जिसमें दिनांक 28.10.2010 को अधिरूचित नियमों में समान विन्दुओं पर बताई गई प्रक्रिया को भी शामिल किया गया है। इसके साथ ही कृषि भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों एवं आबादी भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण की प्रक्रिया आवेदन शुल्क, भू-परिवर्तन की दरों, शर्तों आदि में जो मौलिक भिन्नताएँ हैं, उन्हें पृथक-पृथक अनुच्छेदों में इस परिपत्र में अलग से वर्णित किया गया है। शेष अनुच्छेदों में वर्णित प्रक्रिया आदि दोनों प्रकार के मामलों में समान रूप से लागू मानी जाएगी।

19. सामान्य :-

19.1 विभिन्न नगरों/प्राधिकरणों से यह मार्गदर्शन चाहा जाता रहा है कि ऐसे शहर जहाँ अनुमोदित मास्टर प्लान प्रभावी है तथा प्रारूप मास्टर प्लान जारी किया गया है ऐसी परिस्थितियों में किस मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार कार्य सम्पादित किये जावे। विभाग में इस सम्बन्ध में जारी पूर्व

पत्र क्रमांक क्रमांक प.10(33)नवि/3/2010 दिनांक 08.06.2010, 01.07.2010 एवं 08.07.2010 के द्वारा दिये गये निर्देशों को अधिकमित करते हुये आदेश क्रमांक प.3(73)नवि/3/2013 दिनांक 02.04.2014 के द्वारा निदेशित किया है कि ऐसी परिस्थितियों में जहां मास्टर प्लान प्रभावशील है तथा प्रारूप मास्टर प्लान आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने हेतु जारी किया जा चुका है, मैं प्रचलित मास्टर प्लान जो प्रभावशील है के प्रावधानुसार प्रकरणों का निस्तारण किया जावे, न कि प्रारूप मास्टर प्लान के अनुसार जो अभी प्रभावी नहीं हुआ है।

19.2 नियम 5 के अन्तर्गत गठित राज्य स्तरीय समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन करने के निर्णय के उपरान्त एवं प्रभारी मंत्री नगरीय विकास विभाग के अनुमोदन के पश्चात् प्रकरण में पुनः राज्य सरकार से स्वीकृति की आवश्यकता रहेगी या नहीं इस बिन्दु पर भी मार्गदर्शन चाहा जाता रहा है। जैसा पूर्व में आदेश क्रमांक प.5(3)नवि/3/96 दिनांक 04.10.2002 के द्वारा स्पष्ट किया गया था, यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि राज्य स्तरीय समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन करने की स्वीकृति की दशा में उक्त प्रकरणों में जिनमें राज्य सरकार की स्वीकृति का अंकन राज्य स्तरीय समिति की स्वीकृति आदेश में है के अतिरिक्त अन्य समस्त मामलों में राज्य सरकार की स्वीकृति पृथक से प्राप्त करना आवश्यक है।

19.3 आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय उपयोग प्रतिबंधित किये जाने बावत् (परिपत्र क्रमांक प.10(35)नवि/3/2010 दिनांक 13.06.2012)-- ऐसा देखा गया है कि राज्य सरकार व माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के बावजूद कई स्थानों पर आवासीय भूखण्डों/परिसरों में अनाधिकृत तौर पर गैर आवासीय परियोजनाएँ निर्मित/संचालित की जा रही हैं, जिसके कारण भविष्य में स्थानीय निवासियों को अधिक असुविधा का सामना करना पड़ सकता है। इस पारेपेक्ष में राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर समसंख्यक परिपत्र दिनांक 25.02.2007, 16.04.2010, 25.02.2011 व 05.06.2011 जारी किये गये हैं जिनमें भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निम्नलिखित गतिविधियों का उल्लेख किया गया है।

19.3.1 इसी क्रम में राज्य सरकार के द्वारा अन्य कोई नीति लागू होने तक यह निर्देश दिये गये है कि आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय अनाधिकृत उपयोग निम्न प्रयोजनार्थ यदि किया जा रहा है तो उसे तुरन्त प्रभाव से बंद करवाया जाये :-

(i) गैस गोदाम :- संबंधित निकाय द्वारा अनाधिकृत रूप से संचालित गैस गोदामों को स्थानान्तरण हेतु तीन माह का समय देते हुये नोटिस दिया जावेगा। यदि निर्धारित अवधि में स्थानान्तरण नहीं किया जाता है तो ऐसे भवनों/परिसर को सील किये जाने अथवा गोदाम को ध्वस्त करने की कार्यवाही संबंधित निकाय द्वारा की जायेगी।

(ii) बैंक शाखा :- संबंधित निकाय द्वारा अनाधिकृत रूप से आवासीय परिसरों में संचालित बैंक शाखाओं को व्यावसायिक अनुमोदन योजनाओं/भवनों में स्थानान्तरण हेतु छः माह का समय

देते हुये नोटिस दिया जावेगा। यदि निर्धारित अवधि में स्थानान्तरण नहीं किया जाता तो ऐसे भवनों को सील किये जाने की कार्यवाही संबंधित निकाय द्वारा की जायेगी। संबंधित बैंक के स्थानीय अधिकारियों को भी इस संबंध में पाबन्द किया जावे। भविष्य में आवासीय भूखण्डों के भू-उपयोग व्यावसायिक प्रयोजनार्थ परिवर्तन कराये जाने के पश्चात् ही बैंक शाखाएँ खोलने की अनुमति दी जा सकेगी। संबंधित निकाय से अनुमति दिये जाने के लिये यह आवश्यक होगा कि भूखण्ड 60 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित हो एवं परिसर के अन्दर नियमानुसार समुचित पार्किंग का प्रावधान उपलब्ध हो।

(iii) आवासन मण्डल की योजनाओं में गैर आवासीय उपयोग :- आवासन मण्डल की योजनाओं में आवासीय भूखण्डों पर संचालित गैर आवासीय उपयोग प्रतिबन्धित है और पूर्व में किये गये उपयोग हेतु राज्य सरकार द्वारा पृथक से नीति तैयार की जा रही है। इन आवासीय योजनाओं में भविष्य में अनाधिकृत तौर पर होस्टल, गेस्ट हाउस, बैंक, नर्सिंग-होन, दुकाने, रेस्टोरेन्ट, ढाबे तथा अन्य व्यावसायिक परिसर का निर्माण प्रभावी रूप से रोका जाये। इसके बावजूद आवासीय भूखण्डों पर गैर आवासीय निर्माण जारी रखने की स्थिति में संबंधित निर्माण को तुरन्त रोका/ध्वस्त किया जाकर भूखण्डधारियों को 30 दिवस का नोटिस देकर निर्माण एवं संचालित गैर आवासीय उपयोग बंद कराया जाये अथवा नियमानुसार प्रस्तावित उपयोग की स्वीकृति प्राप्त करें। प्रस्तावित उपयोग की गुणवत्ता के आधार पर स्वीकृति प्राप्त होने पर ही गैर आवासीय उपयोग प्रारम्भ कर सकेगा। उक्त नोटिस की अनुपालना नहीं होने पर भवन को सील किये जाने अथवा किये जा रहे निर्माण ध्वस्त किये जाने की कार्यवाही संबंधित मण्डल कार्यालय द्वारा की जायेगी।

(iv) विवाह स्थल एवं गेस्ट हाउस :- संबंधित भूखण्डधारी/संचालकों को 2 माह का नोटिस दिया जाये कि इस अवधि में या तो नियमानुसार अनुमति प्राप्त करें अन्यथा संचालित उपयोग बंद कराया जाये। नोटिस की अनुपालना नहीं होने पर भवन/परिसर को सील किये जाने की कार्यवाही संबंधित निकाय, द्वारा की जायेगी।

19.3.2 यदि पूर्व में किसी आवासीय भूखण्ड का व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त करवाकर निर्माण किया गया है तो ऐसे भूखण्ड पर उक्त गातेविधियाँ यथा बैंक, आवासन मण्डल की योजनाओं में गैर आवासीय उपयोग, गेस्ट हाउस, विवाह स्थल, रेस्टोरेन्ट, ढाबे संचालित है तो ऐसे भूखण्डधारियों/संचालक को संचालित उपयोग बन्द करने हेतु 30 दिवस का नोटिस दिया जाकर भवन/परिसर को सील किया जा सकेगा। भूखण्डधारी द्वारा अवैध निर्माण हटाने तथा भूखण्ड के परिसर में ही नियमानुसार पार्किंग की व्यवस्था सुनिश्चित करने के पश्चात् ही गैर आवासीय उपयोग की अनुमति दी जायेगी।

19.3.3 आवासीय भूखण्डों पर बिना पूर्वानुमति के गैर आवासीय उपयोग किसी भी दशा में नहीं होना दिया जाये। इसके लिए नगरीय निकायों के संबंधित प्रवर्तन अधिकारी/जोन

अधिकारी/नगरपालिका अधिकारी उत्तरदायी होंगे एवं संबंधित संस्था के कार्यालय अध्यक्ष का भी पर्यवेक्षकीय (supervisory) उत्तरदायी होगा। यदि बिना स्वीकृति के आवासीय भूखण्ड का उपयोग गैर आवासीय प्रयोजनार्थ किया जाता है, तो उसे रोका जाकर भवन को सील किये जाने की कार्यवाही की जायेगी तथा भूखण्ड के बाहर नगरीय निकाय द्वारा एक पट्टीका लगवायी जायेगी जिस पर यह अंकित होगा "यह भूमि/भवन परिसर/क्षेत्र अनाधिकृत/अवैध निर्माण धोषित किया गया है। समस्त आमजन को सूचित किया जाता है कि इस भूमि/भवन परिसर/क्षेत्र को अथवा किसी भाग को क्रय अथवा उपयोग नहीं करें।" संबंधित नगर निकाय का नाम।

19.4 नगरीय क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले गैस गोदामों/पेट्रोल पम्पों को परिधि नियन्त्रण पट्टी में अनुज्ञेय किये जाने बाबत :-

19.4.1 नगरीय क्षेत्रों में स्थापित किये जाने वाले गैस गोदामों को जनहित में धनी आबादी से अन्यत्र स्थान्तरित किये जाने के निर्देश विभाग द्वारा पूर्व में दिनांक 21.09.2011 एवं 29.11.2011 को जारी किये गये थे इस परिपेक्ष्य में मास्टर प्लान में अंकित परिधि नियन्त्रण पट्टी में गैस गोदाम अनुज्ञेय उपयोग माने जाने की स्वीकृति राज्य सरकार ने परिपत्र क्रमांक प.10(35)/नविवि/3/2010 पार्ट 1 दिनांक 03.10.2012 के द्वारा जारी की है जिसमें यह भी निर्देश दिया गया है कि मास्टर प्लान में अंकित परिधि नियन्त्रण पट्टी में गैस गोदाम इंडियन रोड कांग्रेस/भवन विनियमों के मानदण्डों व गैस गोदाम स्थापित किये जाने हेतु आवश्यक नियम/दिशा-निर्देशों की अनुपालना किये जाने की शर्त पर अनुज्ञेय उपयोग माना जायेगा।

19.4.2 राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प.10(35)/नविवि/3/2010, पार्ट 1 दिनांक 23.08.2012 के द्वारा मास्टर प्लान में अंकित परिधि नियन्त्रण पट्टी में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय उपयोग माने जाने की स्वीकृति जारी की गई है। जिसमें यह भी निर्देश दिया गया है कि मास्टर प्लान में अंकित परिधि नियन्त्रण पट्टी में पेट्रोल पम्प इंडियन रोड कांग्रेस/एम्ओआस्टीएच/भवन विनियमों के मानदण्डों की अनुपालना किये जाने की शर्त पर अनुज्ञेय उपयोग माना जायेगा।

19.5 मास्टर प्लान में प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में संस्थानिक (शैक्षणिक, वेयरहाउसिंग, गोदाम एवं सार्वजनिक सुविधाएँ अनुज्ञा किये जाने बाबत (परिपत्र प.10(35)/नविवि/3/2010 पार्ट 1 दिनांक 16.08.2011):-राज्य के शहरों/कस्बों के मास्टर प्लान बनाते समय आवश्यकता अनुसार औद्योगिक क्षेत्र का आंकलन किया जाकर भू-उपयोग मानचित्र में औद्योगिक क्षेत्र को दर्शाया जाता है जिसमें से रीको द्वारा कुछ क्षेत्र में योजना बनाई जाती है एवं शेष क्षेत्र में अवाप्ति की कार्यवाही/औद्योगिक योजना विकसित नहीं किये जाने के कारण औद्योगिक आरक्षित भूमि से अन्य प्रयोजनार्थ-आवासीय/संस्थानिक/व्यवसायिक आदि बाबत निजी खातेदारों/स्थानीय निकायों द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया जाता है। रीको की औद्योगिक योजनाओं में औद्योगिक भूखण्डों के अतिरिक्त संस्थानिक (शैक्षणिक), वेयर हाउसिंग व गोदाम, सार्वजनिक

सुविधाएं आदि उपयोग अनुज्ञेय किए जाने को दृष्टिगत रखते हुए, शहरों/करबों के मास्टर प्लान के प्रस्तावित औद्योगिक क्षेत्र में न्यूनतम 5 एकड़ क्षेत्रफल की संस्थानिक (शैक्षणिक) एवं वेयर हाउसिंग/गोदाम तथा न्यूनतम 500 वर्गमीटर तक की सार्वजनिक सुविधाएं अनुज्ञेय की जाती हैं, इसके लिए प्रकरणों में भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं होगी। निजी खातेदारी की योजना में उपरोक्त अनुज्ञेय प्रयोजन हेतु प्रकरणों में नियमानुसार पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता एवं राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी परिपत्र/आदेश में उल्लेखित संबंधित प्रावधानों की पालना उपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन की राशि ली जाकर, स्थानीय स्तर पर आदेश जारी किए जाएंगे। जिन शहरों/करबों के मास्टर प्लान/प्रारूप मास्टर बनाए जा रहे हैं उनमें उक्त अनुज्ञेय उपयोगों का उल्लेख किया जाएगा।

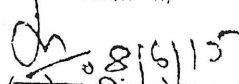
19.6 हाइवे कन्ट्रोल बैल्ट (प्लान्टेशन कॉरीडोर) की भूमि को खातेदार को आवंटन/लीजडीड दिये जाने या नहीं दिये जाने के सम्बन्ध में (परिपत्र क्रमांक प.3/77)नविधे/3/2010 पार्ट II दिनांक 25.03.2013 एवं संशोधित आदेश दिनांक 18.04.2013) :- मास्टर प्लान में राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग के सहारे प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी की भूमि के आवंटन व लीजडीड जारी किये जाने के प्रकरण राज्य स्तरीय समिति के समक्ष प्राप्त होते हैं जिसमें मांग की जाती है कि ऐसी भूमि जो वृक्षारोपण पट्टी के क्षेत्र में आ रही है उसे योजना में पार्क व खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जायें। इस सम्बन्ध में राज्य सरकार द्वारा निम्नांकित निर्णय लिये गये हैं :-

- (i) कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु आवंटित भूमि जिसमें राजमार्ग के दोनों ओर प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रस्तावित हैं, तो सम्पूर्ण भूमि का रूपान्तरण किया जायें व आदेश में यह शर्त अंकित की जाये कि सड़क के निर्धारित मार्गाधिकार छोड़े जाने के पश्चात् मास्टर प्लान में प्रस्तावित प्लान्टेशन कॉरीडोर में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। प्लान्टेशन बैल्ट योजना में पार्क व खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जायें।
- (ii) इस भूमि पर स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः आवेदक को एफ.ए.आर. का लाभ दिया जायेगा व प्लान्टेशन कॉरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जायेगा।
- (iii) घूंकि भूमि का स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जायेगी।
- (iv) आई.आर.सी. कोड की शर्तों की अनुपालना सुनिश्चित होने पर प्लान्टेशन कॉरीडोर में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जा सकते हैं।

20. राज्य सरकार की छूट देने की शक्तियाँ:-

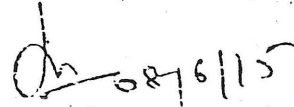
सम्बन्धित निकाय स्तरीय समिति द्वारा मामला अग्रप्रेषित किये जाने पर उस पर गुणावगुण के आधार पर विचार कर नियमों के किसी भी प्रावधान अथवा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों से उस मामले में राज्य सरकार छूट प्रदान कर सकेगी। (नियम 17)

आज्ञा से,


(राजेंद्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. सम्भागीय आयुक्त (समस्त), राजस्थान।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
6. समस्त अधिकारीगण नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
8. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
10. सचिव नगर विकास न्यास (समस्त), राजस्थान।
11. गार्ड फाईल।


संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

336

आवेदन-पत्र

1. आवेदक का नाम :
2. आवेदक का पता :
3. भूमि का विवरण, जिसका भू-उपयोग परिवर्तन चाहा जा रहा है :
 - (i) कहाँ स्थित है.....
(स्थित/भू-उपयोग प्लान/शहर का नक्शा संलग्न करें)
 - (ii) खसरा नं. (खसरा प्लान/साईट प्लान की प्रति, जिसमें भूमि के चारों ओर के क्षेत्र की विशिष्ट स्थितियों का विवरण हो, संलग्न करें)
 - (iii) भूमि का पट्टा जिसके द्वारा जारी किया गया है, उस संस्था का विवरण
 - (iv) भूमि आवाप्ताधीन है अथवा नहीं :
 - (v) यदि आवाप्ताधीन है तो उसका विवरण :
 - (vi) भूमि के संबंध में कोई विवाद न्यायालय या किसी प्राधिकारी के समक्ष विचारधीन हो तो उसका विवरण
 - (vii) भूमि के संबंध में यदि किसी न्यायालय या प्राधिकारी द्वारा कोई स्थगन आदेश दिया हुआ है तो उसका विवरण : (आदेश की प्रति संलग्न करें)
 - (viii) भूमि का वर्तमान अनुमत भू-उपयोग :
 - (ix) चाहा जा रहा भू-उपयोग परिवर्तन का विवरण
 - (x) भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जाने का कारण :
4. यदि आवेदित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में पूर्व में कोई आवेदन प्रस्तुत किया गया हो तो उसका विवरण मय प्रारित आदेश (आदेश की प्रति संलग्न करें)
5. आवेदित भूमि के स्वामित्व का विवरण :
(स्वामित्व के दस्तावेजों की सत्य प्रति संलग्न करें)
6. आवेदन-पत्र शुल्क जमा कराने का विवरण :
(आवेदन-पत्र शुल्क जमा कराने की रसीद संलग्न करें)

दिनांक:

स्थान

आवेदक के हस्ताक्षर
(मय नाम व पता)

प्राप्ति रसीद

आवेदक..... का आवेदन-पत्र दिनांक..... को प्राप्त किया गया
आवेदक का आवेदन-पत्र भू-उपयोग परिवर्तन समिति की आगामी बैठक में रखा जावेगा

सदस्य सचिव

भू-उपयोग परिवर्तन समिति

3372