



सत्यमेव जयते

राजस्थान राज-पत्र
विशेषांक

साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary

Published by Authority

कार्तिक 7, शुक्रवार, शाके 1932-अक्टूबर 29, 2010
Kartika 7, Friday, Saka 1932-October 29, 2010

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

नगरीय विकास विभाग

अधिसूचना

जयपुर, अक्टूबर 28, 2010

संख्या प.10 (35)नवि/3/2010:-राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 18) की धारा 182 सपठित धारा 337 की उप-धारा (2) के खण्ड (xxxiv) व राजस्थान नगर विकास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्यांक 35) की धारा 73ख एवं जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्यांक 25) की धारा 90 तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2) की धारा 85 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार एतद्वारा नगरीय क्षेत्रों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निम्नलिखित नियम बनाती है, अर्थात् -

1. संक्षिप्त नाम व प्रारंभ.--(1) इन नियमों का नाम राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 है।
 - (2) ये नियम राजस्थान की समस्त नगरीय निकायों के क्षेत्रों में लागू होंगे। परन्तु ये नियम कृषि भूमि तथा उस पर निर्मित भवनों के भू-उपयोग परिवर्तन या रूपान्तरण के मामलों में लागू नहीं होंगे।
 - (3) ये नियम राजस्थान राज-पत्र में प्रकाशन की तिथि से प्रवृत्त होंगे।
2. परिभाषाएं--(1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ द्वारा अन्यथा अपेक्षित न हो,
 - (i) "अधिनियम" से नगरपालिका, नगर परिषद् तथा नगर निगम क्षेत्र के सन्दर्भ में राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 18), नगर विकास न्यास के क्षेत्र के सन्दर्भ में राजस्थान नगर विकास न्यास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्यांक 35), जयपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के सन्दर्भ में जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्यांक 25) तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के सन्दर्भ में जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2) अभिप्रेत है;
 - (ii) "अध्यक्ष" से अभिप्रेत, है -
 - (क) नगरपालिका बोर्ड के मामले में अध्यक्ष;
 - (ख) नगर परिषद् के मामले में सभापति;
 - (ग) नगर निगम के मामले में महापौर; और
 - (घ) नगर विकास न्यास के मामले में अध्यक्ष;
 - (iii) "मुख्य नगरपालिका अधिकारी" से अभिप्रेत है,-
 - (क) नगर निगम के मामले में मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं आयुक्त,
 - (ख) नगर परिषद् के मामले में आयुक्त; और
 - (ग) नगरपालिका बोर्ड के मामले में कार्यपालक अधिकारी;
 - (iv) "सचिव" से नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण या जोधपुर विकास प्राधिकरण, जैसी भी स्थिति हो, का सचिव अभिप्रेत है;

- (v) "मुख्य नगर नियोजक" से मुख्य नगर नियोजक एवं राज्य सरकार द्वारा इस प्रयोजनार्थ अधिकृत नगर नियोजक अभिप्रेत है;
- (vi) "नगरीय क्षेत्र" से नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम, नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण की सीमाओं व कार्य क्षेत्र से अभिप्रेत है;
- (vii) "भू-उपयोग परिवर्तन" से, -
- (क) अनुमत आवासीय प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (ख) अनुमत वाणिज्यिक प्रयोजन से किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (ग) अनुमत औद्योगिक प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (घ) अनुमत सिनेमा प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (ङ) अनुमत होटल प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (च) अनुमत पर्यटन प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; या
- (छ) अनुमत संस्थानगत प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए; उपयोग अभिप्रेत है।
- स्पष्टिकरण : अन्य प्रयोजन का आशय, अनुमत श्रेणी के प्रयोजन से भिन्न (कृषि भूमि प्रयोजन के अतिरिक्त) किसी भी अन्य प्रयोजन से है।
- (viii) "प्रारूप" से इन नियमों के प्रारूप अभिप्रेत है;
- (ix) "समिति" से इन नियमों के अधीन गठित समिति अभिप्रेत है;
- (x) "नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम, नगर सुधार न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण" से संबंधित अधिनियम के अधीन स्थापित या गठित निकाय से अभिप्रेत है;
- (xi) "नगरीय निकाय" से नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम, नगर सुधार न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण अभिप्रेत है;
- (xii) "वाणिज्यिक या वाणिज्यिक प्रयोजन" से भूमि या भवन का उपयोग किसी व्यावसाय या व्यापार के कार्य हेतु लिया जाना अभिप्रेत है;
- (xiii) "आवासीय प्रयोजन" से भूमि या भवन का उपयोग मानव के आवासीय उपयोग में लिया जाना अभिप्रेत है; तथा
- (xiv) "औद्योगिक प्रयोजन" से भूमि या भवन का उपयोग किसी उद्योग प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जाना अभिप्रेत है, या किसी मशीनरी और वाहन अथवा अन्य उपकरणों की मरम्मत आदि के लिए काम आ रहे या काम आने के लिए प्रस्तावित भवन व भूमियों को वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ माना जावेगा;
- (xv) "जयपुर विकास आयुक्त" एवं "जोधपुर विकास आयुक्त" से आशय क्रमशः जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 के अधीन नियुक्त जयपुर विकास आयुक्त व जोधपुर विकास आयुक्त, जैसी भी स्थिति हो से अभिप्रेत है।
- (2) इन नियमों में प्रयुक्त किन्तु परिभाषित नहीं किये गये शब्दों और अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा जो उन्हें संबंधित अधिनियमों में समनुदेशित किया गया हो।
3. आवेदन की प्रक्रिया.—(1) 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 लिए पूर्व में ही उपयोग में लिया जा रहा हो, के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम के क्षेत्र के संबंध में संबंधित निकाय के मुख्य नगरपालिका अधिकारी को तथा नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण व जोधपुर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के संबंध में संबंधित निकाय के सचिव को संलग्न प्रारूप-1 में

आवेदन-पत्र प्रस्तुत करेगा। आवेदन-पत्र के साथ निर्धारित शुल्क जमा करने का प्रमाण, नक्शा, साईट प्लान व स्वामित्व सहित अन्य आवश्यक दस्तावेज सलग्न करने होंगे।

(2) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र का आवेदन शुल्क निम्न होगा-

- (i) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन के लिये भू-उपयोग परिवर्तन हेतु रुपये 5/- प्रति वर्गमीटर या रुपये 500 जो भी अधिक हो तथा
- (ii) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन के लिए भू-उपयोग परिवर्तन रुपये 10/- प्रति वर्गमीटर या रुपये 1000 जो भी अधिक हो

4. आवेदन-पत्र की जांच- (1) भू-उपयोग परिवर्तन का आवेदन-पत्र प्राप्त होने पर उनका इस हेतु संधारित रजिस्टर में इन्द्राज किया जावेगा तथा इन्द्राज के पश्चात् नगरपालिका, नगर परिषद्, नगर निगम के मामले में मुख्य नगरपालिका अधिकारी के द्वारा तथा नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण तथा जांधपुर विकास प्राधिकरण के मामले में सचिव द्वारा ऐसे आवेदन पर जनसाधारण से आपत्तियां आमंत्रित की जावेगी। ऐसी आपत्तियां प्रस्तुत करने के लिए रिक्त भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के मामले में 15 दिवस का समय दिया जावेगा तथा निर्मित भवन के केवल वर्तमान भू-उपयोग परिवर्तन के नियमन 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 निकाय/न्यास/प्राधिकरण के सूचना पट्ट पर चस्पा किया जायेगा तथा राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्र में भी प्रकाशित करवाया जायेगा। प्राप्त आपत्तियों को परीक्षण उपरान्त सक्षम समिति के समक्ष निस्तारण हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।

(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 निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जाकर गुणावगुण के आधार पर निर्णय लिया जायेगा।

(3) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र में यदि कोई कमी पाई जाये, तो ऐसे आवेदन-पत्र को वापिस नहीं लौटाया जावेगा, वरन् आवेदक को कमी पूर्ति हेतु सूचित किया जावेगा। कमी पूर्ति के पश्चात् आवेदन-पत्र, तत्संबंधित कार्यवाही के बाद सक्षम समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावेगा।

5. समितियों का गठन-भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर विचारण व उन पर निर्णय निम्न समितियों द्वारा किया जावेगा :-

(क) नगरपालिका/नगर परिषद् स्तरीय समिति :-

- | | |
|--|------------|
| (1) अध्यक्ष/सभापति | अध्यक्ष |
| (2) नगरपालिका/परिषद् 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 |

(ख) नगर निगम स्तरीय समिति -

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

(ग) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति -

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

(घ) जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति:-प्राधिकरण
कार्यकारी समिति इन नियमों के प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण निरस्त
करने के लिए प्राधिकरण स्तरीय समिति होगी।

(ड.) राज्य स्तरीय समिति -

- (1) प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग
- (2) सचिव, स्वायत्त शासन विभाग
- (3) निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग
- (4) संबंधित निकाय (नगरपालिका/नगर परिषद्/
नगर निगम/नगर विकास न्यास/जयपुर विकास
प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण) का मुख्य
नगरपालिका अधिकारी या सचिव (जैसी भी स्थिति हो)
- (5) समय-समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत
मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक
(जैसी भी स्थिति हो)

परन्तु; यह है कि राज्य स्तरीय समिति द्वारा लिये गये निर्णय की क्रियान्विति हेतु संबंधित
नगरीय निकाय को भेजे जाने से पूर्व उस पर प्रभावी मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन
विभाग का अनुमोदन प्राप्त किया जाएगा। अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् निर्णय क्रियान्विति हेतु
संबंधित नगरीय निकाय को भेजे जायेंगे।

6. समितियों की शक्तियां.—(1) नियम 5 में गठित समितियां निम्न वर्णित क्षेत्रफल तक के भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में निर्णय ले सकेंगी :-

(i)	नगरपालिका स्तरीय समिति	3000 वर्गमीटर तक
(ii)	नगर परिषद् स्तरीय समिति	4000 वर्गमीटर तक
(iii)	नगर निगम स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(iv)	नगर विकास न्यास स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(v)	जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति	6000 वर्गमीटर तक
(vi)	राज्य स्तरीय समिति	उपरोक्त उल्लेखित समितियों के लिए निर्धारित सीमा से अधिक क्षेत्र के लिए।

(2) उप नियम (1) में कुछ भी होते हुये -

- (i) राजकीय भूमि, नगरपालिका, नगर परिषद्, नगर निगम, नगर विकास न्यास तथा राजकीय उपक्रमों की भूमियों के भू-उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरणों का निस्तारण राज्य स्तरीय समिति द्वारा किया जायेगा।
- (ii) राज्य स्तरीय समिति के द्वारा दिये गये निर्णय का क्रियान्वयन, प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग का अनुमोदन पश्चात् किया जायेगा।
- (iii) उदयपुर शहर, माउन्ट आबू की सीमा के निषेध क्षेत्रों, जैसलमेर, पुष्कर, नाथद्वारा तथा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा घोषित ऐसे अन्य क्षेत्रों के लिए भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्थानीय समितियों द्वारा उनको प्रत्यायोजित शक्तियों के अनुसार लिया जायेगा, किन्तु इसका क्रियान्वयन राज्य सरकार के अनुमोदन पश्चात् ही किया जा सकेगा।
- (iv) संबंधित समितियों द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन-पत्र के संबंध में प्राप्त आपत्तियों, शिकायतों पर संबंधित पक्षकारों को सुनवाई का अवसर दिया जाकर निर्णय लिया जावेगा।
- (v) 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।

7. समितियों की बैठकें.—(1) नगरपालिका, नगर परिषद्, नगर निगम, नगर विकास न्यास, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण समिति की बैठकें भू-उपयोग परिवर्तन के मामलों में विचाराधीन होने की स्थिति में प्रतिमाह आयोजित की जावेंगी। इन समितियों द्वारा प्रकरण का निस्तारण आवेदन पत्र प्राप्ति से साठ दिन के भीतर-भीतर किया जायेगा।

(2) राज्य स्तरीय समिति की बैठक दो माह में कम से कम एकबार आयोजित की जायेगी। इस समिति को निर्णय हेतु प्राप्त होने वाले प्रकरणों का निपटारा साठ दिन में किया जावेगा।

8. कोरम.—नियम 5 के अधीन 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 लिए अपने में से किसी एक को उस बैठक की अध्यक्षता के लिए नामित कर सकेंगे।

निर्णय.—समिति के समक्ष प्रस्तुत होने वाले मामलों में निर्णय समिति के उपस्थित सदस्यों द्वारा बहुमत से लिया जावेगा। किसी प्रकरण में बराबर मत आने पर समिति के अध्यक्ष को अपने मत के अतिरिक्त एक निर्णायक मत देने का अधिकार होगा।

५२

10. कार्यवाही विवरण.—समिति की बैठक के कार्यवाही विवरण का अंकन इस प्रयोजन हेतु सक्षम रजिस्टर में किया जावेगा। कार्यवाही विवरण पर अध्यक्ष एवं सदस्य सचिव द्वारा हस्ताक्षर कि जायेगे।
11. अपील.—नियम 5 के खण्ड (क), (ख), (ग) व (घ) द्वारा पारित निर्णय की अपील राज्य स्तरीय समिति के समक्ष 30 दिवस में प्रस्तुत की जा सकेगी। अपील शुल्क 500/- रुपये होगा, उक्त शुल्क स्थानीय निकाय में जमा करवाकर उसकी रसीद अपील के साथ संलग्न करनी होगी।
12. पुनरीक्षण.—(1) राज्य सरकार किर्सा 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 दे सकेगी कि अभिलेख का परीक्षण होने तक ऐसे आदेश को स्थगित रख जावें। राज्य सरकार द्वारा ऐसी परीक्षण करने या नियम 12 के उप-नियम (2) के अधीन आदेश पारित होने तक उस प्रकरण के बारे में आगे कोई कार्यवाही नहीं की जायेगी।
- (2) राज्य सरकार अभिलेख का परीक्षण कर ऐसे आदेश को, संबंधित पक्षों को सुनवाई का अवसर प्रदान कर यथावत रख सकेगी, विखण्डित कर सकेगी, उलट सकेगी, या उपान्तरित कर सकेगी, और राज्य सरकार का उस प्रकरण के संबंध में दिया गया आदेश अन्तिम व बाध्यकारी होगा।
13. भू-उपयोग परिवर्तन की दरें, शास्ति एवं अन्य.—(1) नगरीय क्षेत्र में 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 सक्षम समिति के निर्णय के पश्चात् आवेदक से निम्नानुसार राशि शुल्क के रूप में ली जावेगी :-
- (i) अनुमत अन्य प्रयोजन से वाणिज्यिक प्रयोजन—यदि किसी अनुमत गैर वाणिज्यिक प्रयोजन से वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु भू-उपयोग किया जाना प्रस्तावित है, तो उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की आरक्षित दर की 40 प्रतिशत या राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के अधीन बाजार मूल्य निर्धारण करने हेतु निर्धारित दर की 20 प्रतिशत राशि जो भी अधिक हो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।
- (ii) अनुमत वाणिज्यिक प्रयोजन से अन्य अनुमत भू-उपयोग प्रयोजन—अनुमत वाणिज्यिक से आवासीय प्रयोजन अथवा अन्य भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने की दशा 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 भूमि की आरक्षित दर का 20 प्रतिशत अथवा राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के अधीन बाजार मूल्य के निर्धारण हेतु निर्धारित दर की 10 प्रतिशत राशि जो भी अधिक हो भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में वसूल की जायेगी।
- परन्तुक आवासीय या गैर वाणिज्यिक प्रयोग के लिए आवंटन अथवा नीलामी द्वारा प्राप्त भूमि का वाणिज्यिक प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन आवंटन/नीलामी से भूमि प्राप्ति के 5 वर्ष पूर्व नहीं किया जायेगा।
- (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 संतुष्ट 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 प्रावधानों 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 ना 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 ऊंचाई व अन्य नॉर्म्स के प्रतिकूल वाले प्रकरणों में शास्ति व बैटरमेन्ट लेवी की राशि भी वसूल की जा सकेगी।

भू-उपयोग परिवर्तन की अनुमति से पूर्व ये भी सुनिश्चित किया जायेगा कि जो निर्माण नियमित किया जाना प्रस्तावित है वह इस हद तक तो प्रतिकूल नहीं है, जो कि नियमन किये जाने योग्य नहीं है। 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। बहूमंजिला इमारतों के प्रकरण में औचित्य के आधार पर निम्नानुसार शास्ति वसूल की जावेगी :-

- (i) सामने के सैटबैक में निर्माण के मामले में सैटबैक में निर्मित क्षेत्र के लिए अनुमत उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की आरक्षित दर की 20 प्रतिशत अथवा राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के अधीन बाजार मूल्य निर्धारण हेतु निर्धारित दर, की 20 प्रतिशत राशि जो भी अधिक हो शास्ति के रूप में वसूल की जायेगी।
- (ii) साईड व पीछे के सैटबैक में निर्मित क्षेत्र के लिए उस क्षेत्र की आवासीय भूमि की आरक्षित दर की 10 प्रतिशत अथवा राजस्थान स्टाम्प नियम, 2004 के अधीन बाजार मूल्य निर्धारण करने हेतु निर्धारित दर, की 10 प्रतिशत राशि जो भी अधिक हो शास्ति के रूप में वसूल की जावेगी।

(3) इन नियमों के प्रावधान उन प्रकरणों पर भी लागू होंगे जो विभिन्न स्थानीय निकायों के पास विचाराधीन है।

(4) भू-उपयोग परिवर्तन के लिए आवेदक द्वारा जमा कराया गया आवेदन शुल्क प्रकरण के अस्वीकृति की स्थिति में भी वापस नहीं लौटाया जाएगा।

(5) भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क व अन्य प्राप्तियों के लिए संबंधित निकाय अलग से लेखाजोखा संधारित करेगी।

(6) उक्त प्रावधान व नियमन की दरें उन सभी प्रकरणों पर भी लागू होंगी जो विभिन्न निकायों के पास विचाराधीन है, परन्तु इन नियमों के प्रभावी होने के पश्चात् पूर्व में जमा करायी गई राशि यदि अधिक हो, तो अधिक राशि लौटाई नहीं जावेगी।

14. भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् भूमि की लीज डीड, निर्माण व अन्य विविध शर्तें--(1) राक्षम 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 कराने का नोटिस जारी करना अनिवार्य होगा;

परन्तुक-यह है कि जहां निर्णय के क्रियान्वयन हेतु राज्य सरकार अथवा प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग का अनुमोदन आवश्यक हो, वहां आवेदक को उक्त अपेक्षित अनुमोदन प्राप्त करने के पश्चात् ही नोटिस जारी किया जावेगा।

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

(3) आवेदक द्वारा लीज राशि व भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करने की दिनांक से दो वर्षों की अवधि में परिवर्तित भू-उपयोग के अनुसार न्यूनतम 25 प्रतिशत निर्माण कार्य, नियमानुसार स्वीकृति प्राप्त कर, करना आवश्यक होगा। परन्तु यह भी कि 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 शास्ती के रूप में वसूल की जावेगी किन्तु 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 नवीन रूप से आवेदन प्रस्तुत करना होगा।

(4) आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी :

परन्तु यदि आवेदक द्वारा आवासीय 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 :

परन्तु यह और कि 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।

(5) भू-उपयोग परिवर्तन करवाने वाले आवेदक को संबंधित निकाय के पक्ष में यह अण्डरटेकिंग देनी होगी कि आवेदित भूमि/भवन भारमुक्त और अविवादित है। आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रस्तुत आवेदन में किसी तथ्य को नहीं छिपाया गया है। यदि भविष्य में कभी अण्डरटेकिंग गलत पायी गयी तो उसके लिए वे स्वयं उत्तरदायी होंगे।

(6) आवेदक द्वारा नियम 14 के उप-नियम (3) की पालना नहीं किये जाने की स्थिति में आवेदित भूमि पर स्थित निर्माण कार्य को अवैध माना जावेगा तथा संबंधित नगरीय निकाय उसे हटाने के लिए नियमानुसार कार्यवाही कर सकेगा।

(7) भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् भूमि पर विकास/निर्माण कार्य के संबंध में राज्य सरकार तथा संबंधित निकाय द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देश/आदेश/उप विधियों/नियम/रेग्युलेशन आदि के निर्धारित मापदण्ड लागू होंगे, जब तक अन्यथा आदेश न हो।

(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 बाध्यता नहीं होगी तथा नियम 13 के प्रावधानों के अनुसार कोई शुल्क नहीं लिया जायेगा, किन्तु ऐसे भूखण्ड/भवन के लिये नीलाम/आवंटन के समय जो एफ.ए.आर., सैटबैक्स भवन की ऊंचाई व अन्य शर्तें निर्धारित की हुयी थी तो उसके अनुरूप भवन निर्माण की स्वीकृति भटन रेखा के अन्दर-अन्दर संबंधित निकाय द्वारा दी जा सकेगी। यदि निकाय के लिये प्रभावशील भवन निर्माण नियमों के प्रावधानों के अनुसार इन मानदण्डों में कोई रियायत नियमानुसार देय है, तो तदनुसार संबंधित निकाय विचार कर सकेगी।

15. भू-उपयोग परिवर्तन निषेध.—राजस्थान सरकार द्वारा प्रतिबंधित भूमि तथा ऐसी भूमि जो मंदिर गाफी, 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 अन्दरगत आती है या पुरातत्व/सांस्कृतिक/ऐतिहासिक महत्व के भवन व भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जावेगा।

16. विशिष्ट प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन.—इन नियमों में कुछ भी होते हुये विशेष प्रयोजन हेतु राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी नीति यथा-पर्यटन व होटल नीति, अथवा अन्य हाउसिंग नीति के संबंध में भूमि रूपान्तरण की कार्यवाही, उस विशिष्ट प्रयोजन हेतु जारी की गई नीति के प्रावधानों के अनुसार की जायेगी।

17. राज्य सरकार की छूट देने की शक्तियां.—राज्य सरकार नियम 5 से गठित संबंधित समिति द्वारा मामला अग्रप्रेषित किये जाने पर उस पर गुणावगुण के आधार पर विचार कर इन नियमों के किसी भी प्रावधान तथा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी दिशा-निर्देशों से उस मामले में छूट प्रदान कर सकेगी।

18. निरसन और व्यावृत्तियों:—(1) इन नियमों के प्रवृत्त होने की तिथि से राजस्थान नगरपालिका (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2000 व इस संबंध में समय-समय पर जारी परिपत्र, अधिसूचना व आदेश यदि इन नियमों के प्रावधानों के प्रतिकूल है तो वे प्रतिहारित समझे जायेंगे।

(2) राजस्थान नगरपालिका (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2000 के अधीन लिए गए निर्णय, जहां तक विधि अनुरूप व अप्रासंगिक न हो, इन नियमों के अधीन लिये गये समझे जायेंगे।

प्रारूप-I

आवेदन-पत्र

1. आवेदक का नाम :
2. आवेदक का पता :
3. भूमि का विवरण, जिसका भू-उपयोग परिवर्तन चाहा जा रहा है :
 - (i) कहां स्थित है.....
(स्थिति/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 स्थितियां का विवरण हो, संलग्न करें)
 - (iii) भूमि का पट्टा,
जिसके द्वारा जारी किया गया है,
उस संस्था का विवरण
 - (iv) भूमि अवाप्ताधीन है अथवा नहीं :
 - (v) यदि अवाप्ताधीन है तो उसका विवरण :
 - (vi) भूमि के संबंध में कोई विवाद न्यायालय या किसी प्राधिकारी के समक्ष विचाराधीन हो तो उसका विवरण :
 - (vii) भूमि के संबंध में यदि किसी न्यायालय या किसी प्राधिकारी द्वारा कोई रथगन 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 पारित आदेश (आदेश की प्रति संलग्न करें)
5. आवेदित भूमि के स्वामित्व का विवरण :
(स्वामित्व के दस्तावेजों की सत्य प्रति संलग्न करें)

- 51
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.....

प्रारूप-II

.....(संबंधित नगरीय निकाय का नाम)

भू-उपयोग परिवर्तन आदेश

1. श्री/श्रीमती..... पुत्र/पत्नी श्री.....के द्वारा धारित भूमि, जिसका क्षेत्रफल.....वर्गगज/वर्गमीटर है (जिसका पूर्ण विवरण नीचे दिया गया है), जिसका वर्तमान भू-उपयोग है, को इस आदेश की तिथि से रुपये/- (अक्षरेरुपये..... (नगरीय निकाय का नाम) में रसीद संख्या दिनांक/बैंक चालान सं. दिनांक से जमा करवा दिये गये हैं। भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात् उक्त श्री/श्रीमती..... द्वारा लीज के रूप में रुपये (अक्षरें.....रुपये) प्रति वर्ष जमा करवाये जायेंगे। यह आदेश (नगरीय निकाय का नाम) के आदेश से जारी किया गया।

राज्यपाल महोदय की आज्ञा से
जी.एस. संधु,
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग, जयपुर।

राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर।

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर
अधिसूचना

क्रमांक: प. 11(8)नवि/2020

जयपुर, दिनांक 24 Feb 2021

राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 18) की धारा 182 सपठित धारा 337 की उप-धारा (2) के खण्ड (xxxiv) एवं राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्यांक 35) की धारा 73-ख एवं 74 की उप-धारा (1) के खण्ड (पी) एवं जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्यांक 25) की धारा 25, 30, 40, 65 का खण्ड (सी) तथा 95, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2) की धारा 25, 30, 40, 61 का खण्ड (सी) तथा 91 तथा अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्यांक 39) की धारा 25, 30, 40, 61 का खण्ड (सी) एवं 91 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में संशोधन करने के लिए इनके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है और राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 74 की उप-धारा (2) के परन्तुक के प्रतिनिर्देश से यह आदेश करती है कि इन संशोधन नियमों के पूर्व प्रकाशन को अभिमुक्त किया जाता है क्योंकि राज्य सरकार का लोकहित में यह विचार है कि इन संशोधन नियमों को तुरन्त प्रवृत्त किया जाना चाहिए, अर्थात्:-

1. संक्षिप्त नाम, प्रसार और प्रारम्भ.- (1) इन नियमों का नाम राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 है।
- (2) ये नियम राजस्थान की समस्त नगरीय निकायों के क्षेत्रों में लागू होंगे।
- (3) ये नियम राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन होने की दिनांक से प्रवृत्त होंगे।

2. नियम 2 का संशोधन.- राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2021, जिन्हें आगे उक्त नियम कहा जायेगा में,-

- (i) नियम 2 के उप-नियम (1) के खण्ड (i) में, विद्यमान अभिव्यक्ति "जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्यांक 2)" के पश्चात् तथा विद्यमान अभिव्यक्ति "अभिप्रेत है" के पूर्व, अभिव्यक्ति "अजमेर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के संदर्भ में अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 (2013 का अधिनियम संख्यांक 39)" अन्तः स्थापित की जायेगी।

- (ii) नियम 2 के उप-नियम (1) के खण्ड (vii) को निम्न प्रकार प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

"(vii) "भू-उपयोग परिवर्तन" का आशय,-

- (क) पट्टा/लीज-डीड में अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन:-

- (i) स्थानीय निकाय/ राजकीय विभाग द्वारा आबादी भूमि पर भूखण्ड का जिस प्रयोजनार्थ आवंटन/ लीज-डीड/ पट्टा जारी किया गया है, उस अनुमत भू-उपयोग से भिन्न अन्य कोई भू-उपयोग।

- (ii) अनुमत भू-उपयोग से उसी श्रेणी में अन्य भू-उपयोग।

- (ख) मास्टर प्लान में अनुज्ञय प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन हेतु आशायित/ प्रस्तावित भू-उपयोग एवं स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग की भूमि/योजना का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनिकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न भू-उपयोग।"

- स्पष्टीकरण: (i) अन्य प्रयोजन का आशय, अनुमत श्रेणी के प्रयोजन से भिन्न (कृषि भूमि प्रयोजन के अतिरिक्त) किसी भी अन्य प्रयोजन से है।
- (ii) कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनिकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं होगी।
- (iii) आबादी भूमि के अनुमत उपयोग से अनुमत श्रेणी में ही अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी। प्रस्तावित उपयोग के मानदण्ड पूर्ण होने पर विज्ञप्ति जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकेगा।

उदहारणार्थ:- सिनेमा (व्यवसायिक भू-उपयोग) से व्यवसायिक श्रेणी में ही अन्य भू-उपयोग यथा पेट्रोल पम्प, होटल आदि के पैरामीटर पूर्ण होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी, तथा विज्ञप्ति जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।

- (iv) पट्टे/लीज-डीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनिकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होन पर पट्टे/लीज-डीड में भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।
- (v) उच्च घनत्व (आवासीय/व्यवसायिक/संस्थानिक/औद्योगिक आदि) में मध्यम घनत्व (रिसोर्ट, मोटल) व निम्न घनत्व(फार्म हाउस, एम्यूजमेंट पार्क आदि) तथा मध्यम घनत्व में निम्न घनत्व के उपयोग प्रस्तावित होने पर भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी, प्रस्तावित भू-उपयोग के भवन विनियम व अन्य मानदण्ड की पालना सुनिश्चित होने पर विज्ञप्ति जारी कर व राशि लेकर ऐसे उपयोग अनुमत किए जा सकेंगे।

(ग) नियम, 2 के विद्यमान उप-नियम (2) के पश्चात् निम्न नया उप-नियम (3) जोड़ा जायेगा, अर्थात:-

“(3) भू-उपयोग के प्रकार:-

- (i) आवासीय- स्वतंत्र आवास, बहु इकाई आवास, फ्लैट्स, गुप हाउसिंग, सर्विस अपार्टमेंट, स्टूडियो अपार्टमेंट, फार्म हाउस, पर्यावरणमैत्री हाउस, हॉस्टल।
- (ii) वाणिज्यिक- फुटकर/थोक व्यापार, सामान्य वाणिज्यिक, स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, पेट्रोल पम्प, सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन, रिटेल फ्यूल स्टेशन, विवाह स्थल/मैरिल हॉल, गैस गोदाम/केरोसीन गोदाम, धर्मकांटा, सिनेमा व मल्टीप्लेक्स, मिनीप्लेक्स, कॉरपोरेट ऑफिस, लघु व्यवसायिक प्रतिष्ठान/दुकानें, व्यवसायिक (iii) परिसर/कार्यालय/होटल/ बोर्डिंग एवं लॉजिंग हाउस आदि।
- (iii) पर्यटन इकाई- पर्यटन विभाग द्वारा अनुमोदित प्रोजेक्ट जैसे गैस्ट हाउस, होटल, मोटल, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स आदि।
- (iv) औद्योगिक- लघु, मध्यम एवं वृहद् उद्योग, वेयर हाउसिंग/गोदाम।
- (v) संस्थानिक- यूनिवर्सिटी, अनुसंधान/शिक्षण/खेलकूद संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, झाड़विंग स्कूल, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय, नर्सिंग होम आदि।
- (vi) सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक संस्थान- सामाजिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाएं, राजकीय कार्यालय, पुलिस थाना, पुस्तकालय, क्लब, धर्मशाला, पोस्ट ऑफिस, सभा भवन, प्रदर्शनी/कला केन्द्र आदि।
- (vii) परिसंचरण सुविधायें- बस स्टैण्ड, ट्रक टर्मिनल, सड़कें, रेलवे।”

- टिप्पणी: (i) उक्त भू-उपयोग भवन विनियम के अनुसार होंगे।
(ii) राज्य सरकार द्वारा इन नियमों के अधीन नियंत्रण की प्रक्रिया/निस्तारण के सम्बन्ध में समय-समय पर ऐसे प्रशासनिक निर्देश/परिपत्र, जो इन नियमों के असंगत नहीं हो, जारी किये जा सकेंगे।
(iii) भू-उपयोग परिवर्तन के अधीन नियंत्रण हेतु ऐसे तकनीकी मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा जारी किये जा सकेंगे, जो इन नियमों के असंगत नहीं हों।

3. नियम 3 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम 3 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात् :-

"3. आवेदन की प्रक्रिया.— (1) भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन संबंधित नगर पालिका/परिषद्/निगम के अधिशाषी अधिकारी, आयुक्त, मुख्य कार्यकारी अधिकारी अथवा नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के सचिव, जैसी भी स्थिति हो, को प्रारूप-1 में आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(2) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन -पत्र के साथ निम्न शुल्क देय होगा:-

- (i) आवेदन पत्र शुल्क - रुपये 500/-; तथा
(ii) प्रशासनिक शुल्क (भूमि क्षेत्रफल पर)-रुपयें 10/- प्रति वर्गमीटर व न्यूनतम रूपये पाँच हजार तथा अधिकतम रूपयें पाँच लाख (नॉन रिफन्डेबल)।

टिप्पणी :- राजकीय/अर्द्ध राजकीय विभागों के स्वयं के स्वामित्व की भूमि के संबंध में शुल्क देय नहीं होगा।

(3) आवेदन पत्र के साथ:-

- (i) भूमि का साइट प्लान, स्वामित्व के दस्तावेज, खसरा मैप, रंगीन गूगल मैप, सम्पर्क सड़क, पहुंच 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 का टोटल स्टेशन सर्वे तथा प्रस्तावित उपयोग का विस्तृत विवरण;
(ii) मास्टर प्लान में अंकित लैंड यूज व सब-यूज से अन्य यूज व सब-यूज जोनल डवलपमेंट प्लान में यूज, आबादी भूमि होने पर स्वीकृत योजना के ले-आउट प्लान पर भूखण्ड की स्थिति एवं जहां मास्टर प्लान नहीं है वहां जारी किये गये पट्टे के हिसाब से भूखण्ड का वर्तमान उपयोग का विवरण;
(iii) 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 टाईम-शेड्यूल;
(iv) संबंधित निकाय के पक्ष में यह अण्डरटेकिंग देनी होगी कि आवेदित भूमि/भवन भारमुक्त और अविवादित है तथा आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध 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;

संलग्न करना होगा।

4. नियम 5 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम 5 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात् :-

"5. समितियों का गठन.— भू उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर विचारण व उन पर निर्णय निम्न समितियों द्वारा किया जावेगा:-

(क) नगर पालिका/नगर परिषद् स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति:-

- | | | |
|-----|---|------------|
| (1) | अध्यक्ष / सभापति | अध्यक्ष |
| (2) | नगर पालिका / परिषद् में पदस्थापित विधि अधिकारी / पैरौकार / विधि सहायक / विधि सलाहकार (जैसी स्थिति हो) | सदस्य |
| (3) | नगर नियोजन विभाग का जिला / क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक | सदस्य |
| (4) | जहां नगर विकास न्यास स्थित है, न्यास अध्यक्ष / सचिव | सदस्य |
| (5) | अधिशाषी अधिकारी / आयुक्त | सदस्य सचिव |

(ख) नगर निगम स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति :-

- | | | |
|-----|--|------------|
| (1) | महापौर | अध्यक्ष |
| (2) | नगर निगम में पदस्थापित निदेशक विधि / वरिष्ठ विधि अधिकारी / मुख्य विधि सहायक / विधि सहायक / पैरौकार / विधि सलाहकार (जैसी स्थिति हो) | सदस्य |
| (3) | संबंधित नगर विकास न्यास / विकास प्राधिकरण के सचिव | सदस्य |
| (4) | नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक | सदस्य |
| (5) | मुख्य कार्यकारी अधिकारी / आयुक्त | सदस्य सचिव |

(ग) नगर विकास न्यास स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति :-

- | | | |
|-----|---|------------|
| (1) | न्यास सचिव | अध्यक्ष |
| (2) | मुख्य कार्यकारी अधिकारी / आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम / नगर परिषद् / नगर पालिका | सदस्य |
| (3) | न्यास में पदस्थापित राजस्थान विधि सेवा के वरिष्ठ अधिकारी / विधि सलाहकार (जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य |
| (4) | नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय का वरिष्ठतम नगर नियोजक | सदस्य |
| (5) | न्यास में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक (पदस्थापित नहीं होने पर अधिकृत अधिशाषी अभियन्ता / सहायक अभियन्ता जैसा कि न्यास द्वारा अधिकृत किया जावे, सदस्य सचिव होंगे) | सदस्य सचिव |

(घ) जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण / अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति :-

- | | | |
|-----|-------------------------|---------|
| (1) | आयुक्त | अध्यक्ष |
| (2) | सचिव | सदस्य |
| (3) | निदेशक नगर आयोजना | सदस्य |
| (4) | निदेशक विधि | सदस्य |
| (5) | संबंधित जोन का उपायुक्त | सदस्य |

- (6) अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक/वरिष्ठ नगर नियोजक/उप नगर नियोजक (जैसा कि प्राधिकरण द्वारा अधिकृत किया जावे।)

सदस्य सचिव

(ड) राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति:-

- | | | |
|-----|---|------------|
| (1) | शासन सचिव, प्रभारी, नगरीय विकास विभाग | अध्यक्ष |
| (2) | शासन सचिव, प्रभारी, स्वायत्त शासन विभाग | सदस्य |
| (3) | निदेशक एवं पदेन संयुक्त/उप शासन सचिव, स्थानीय निकाय विभाग, (नगर पालिका, नगर परिषद्, नगर निगम के प्रकरणों हेतु) | सदस्य |
| (4) | संयुक्त/उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग (नगर विकास न्यास, प्राधिकरण के प्रकरणों हेतु) | सदस्य |
| (5) | सम्बन्धित निकाय (विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास/नगर निगम/ नगर परिषद्/नगर पालिका का आयुक्त/ सचिव/ मुख्य कार्यकारी अधिकारी/ आयुक्त/ अधिशाषी अधिकारी जैसी भी स्थिति हो) | सदस्य |
| (6) | क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर नियोजन विभाग | सदस्य |
| (7) | मुख्य नगर नियोजक/राज्य सरकार द्वारा अधिकृत नगर नियोजक | सदस्य सचिव |

टिप्पणी:- उक्त भू-उपयोग परिवर्तन समिति के गठन में परिवर्तन राज्य सरकार द्वारा प्रशासनिक आदेश के तहत किया जा सकेगा।"

5. नियम 6 का प्रतिस्थापन.- उक्त नियमों के नियम 6 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात :-

"6 समितियों की शक्तिया.- (1) भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदनों से संबंधित प्रकरणों के प्रकार एवं समितियों की सक्षमता :-

क्र. स. 1	भू-उपयोग परिवर्तन 2	भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकार 3	सक्षमता 4
1.	कृषि भूमि का मास्टर प्लान में भू-उपयोग परिवर्तन	राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू-उपयोग मास्टर प्लान/ जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनीकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न होने पर	राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति

Handwritten signature

2	स्थानीय निकाय/ राजकीय विभाग द्वारा जारी पट्टा / लीज डीड/ आवंटित/ आबादी भूमि के भूखण्ड का अनुमत उपयोग से भू-उपयोग परिवर्तन	(i) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/ जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनीकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न होने पर।	राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
		(ii) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/ जोनल डवलपमेंट प्लान/ तकनीकी मानदण्ड/ योजना के अनुरूप है अथवा मास्टर प्लान लागू नहीं है।	(i) नगर पालिका स्तर पर 500 वर्गमीटर /नगर परिषद स्तर पर 1000 वर्गमीटर एवं नगर निगम /नगर विकास न्यास स्तर पर 2500 वर्गमीटर एवं विकास प्राधिकरण स्तर पर 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति; (ii) स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता से अधिक क्षेत्रफल के समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के लिए राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति।
		(iii) पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग का उसी श्रेणी में अन्य उपयोग प्रस्तावित होने पर	(i) नगर पालिका स्तर पर 500 वर्गमीटर /नगर परिषद स्तर पर 1000 वर्गमीटर एवं नगर निगम /नगर विकास न्यास स्तर पर 2500 वर्गमीटर एवं विकास प्राधिकरण स्तर पर 4000 वर्गमीटर क्षेत्रफल तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति; (ii) स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता से अधिक क्षेत्रफल के समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के लिए राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति।

6. नियम 7 का संशोधन.— उक्त नियमों के नियम 7 के उप-नियम (1) में विद्यमान अभिव्यक्ति “जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण” को अभिव्यक्ति “जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/ अजमेर विकास प्राधिकरण” से प्रतिस्थापित किया जायेगा।

7. नियम 8 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम 8 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:—

“8. कोरम.— नियम 5 के अधीन गठित समितियों की बैठक का कोरम 3 सदस्यों का होगा। नगरपालिका/नगर परिषद/नगर निगम के अध्यक्ष/सभापति/महापौर की अनुपस्थिति में अधिशाषी अधिकारी/ आयुक्त/मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जैसी भी स्थिति हो उस समिति की बैठक की अध्यक्षता कर सकेंगे।”

8. नियम 10 का प्रतिस्थापन.- उक्त नियमों के नियम 10 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:-

“10. “कार्यवाही विवरण.- (1) समिति की बैठक के कार्यवाही विवरण का अंकन इस प्रयोजन हेतु संधारित रजिस्टर में किया जावेगा तथा कार्यवाही विवरण पर सदस्य सचिव द्वारा हस्ताक्षर किये जायेंगे। उक्त कार्यवाही विवरण को वेब साइट पर अपलोड भी किया जावेगा। (2) राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय का माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा एवं अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् ही निर्णयों का कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति हेतु संबंधित स्थानीय निकाय को भेजा जावेगा। विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास हेतु स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिये गये निर्णय का प्राधिकरण/न्यास के अध्यक्ष का अनुमोदन प्राप्त किया जाना अनिवार्य होगा एवं अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् ही निर्णय का कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति की जा सकेगी।”

9. नियम 13 का संशोधन.- उक्त नियमों के नियम 13 के उप-नियम (1) को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:-

“(1) नगरीय क्षेत्र में भू-उपयोग परिवर्तन हेतु संबंधित निकाय द्वारा प्रस्तावित भू-उपयोग तथा बिना भू-उपयोग परिवर्तन करवाये पट्टे में अनुमत भू-उपयोग से अन्य प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में सक्षम समिति के निर्णय के पश्चात् आवेदक से निम्नानुसार राशि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में ली जायेगी, अर्थात:-

क्र. सं.	अनुमत भू-उपयोग	परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग	भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क	
			आवासीय आरक्षित दर का	जहां आरक्षित दर निर्धारित नहीं है वहां डीएलसी का
1.	आवासीय	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग		
2.	मिश्रित	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय		
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
3.	संस्थानिक	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग/मिश्रित उपयोग	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग		

Handwritten signature/initials

4.	औद्योगिक	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग / मिश्रित उपयोग		
उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग				
5.	पर्यटन सुविधाएँ	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		मिश्रित भू-उपयोग / मिश्रित उपयोग		
उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग				
6.	उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाएँ		
		मिश्रित भू-उपयोग / मिश्रित उपयोग		
उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ट भू-उपयोग	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत		
7.	राजकीय/अर्द्ध राजकीय विभागों हेतु मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/राज्य सरकार द्वारा जारी गाइडलाइन्स में अनुज्ञेय अथवा भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जाने पर		शून्य	

परन्तु यह कि:-

- (1) व्यवसायिक उपयोग से अन्य भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा;
- (2) कच्ची बस्ती योजनाओं में नियमन किये गये आवासीय भूखण्डों का आवासीय से भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन अनुज्ञेय नहीं होगा। तथापि विशेष परिस्थितियों में राज्य सरकार के स्तर पर इस बाबत नीतिगत निर्णय लिया जा सकेगा;
- (3) राजकीय/अर्द्धराजकीय/स्थानीय निकाय द्वारा आवेदन करने पर कोई शुल्क देय नहीं होगा। मुख्यमंत्री जन आवास योजना, राजस्थान पर्यटन नीति, कृषि आधारित उद्योग एवं प्रसंस्करण नीति, कृषि आधारित वेयर हाउसिंग/गोदाम एवं राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना के अधीन विधिमान्य पात्रता प्रमाण पत्र धारक उद्यमों की स्थापना आदि व राज्य सरकार की अन्य विशिष्ट नीतियों के तहत दी गई शिथिलताएँ व छूट देय होंगी;
- (4) रिसोर्ट से फार्म हाउस अथवा फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर उस उपयोग, जिसके लिए भू-उपयोग परिवर्तन आशयित 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;

- (5) रिसोर्ट/फार्महाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी;
- (6) रिसोर्ट/फार्महाउस से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने पर कृषि भूमि से आवासीय उपयोग की प्रीमियम दर के बराबर राशि देय होगी;
- (7) होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू-उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन आशाधित होने पर आवासीय आरक्षित का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा; तथा
- (8) राज्य सरकार द्वारा किसी योजना/नीति के अन्तर्गत प्रीमियम व अन्य राशि में, दी गयी छूट के अन्तर्गत प्राप्त किये गये पट्टे/लीज-डीड/आवंटन से ऐसे भिन्न भू-उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होने जिन पर राज्य सरकार की कोई छूट नहीं है उनमें भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क दोगुना देय होगा।

10. नियम 14 का प्रतिस्थापन.- उक्त नियमों के नियम 14 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात्:-

“14. भू-उपयोग परिवर्तन के पश्चात भूमि की लीज डीड व अन्य विविध शर्तें:- (1) सक्षम समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय लेने के उपरान्त बैठकों का कार्यवाही विवरण जारी होने पर संबंधित स्थानीय निकाय द्वारा आवेदकों को 30 दिवस में पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क, बी.एस.यू.पी. शुल्क व अन्य देय शुल्क जमा कराने का मांग पत्र जारी करना अनिवार्य होगा 30 दिवस में राशि जमा कराई जा सकेगी, 90 दिवस तक भी दिवस तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा कराई जा सकेगी, 90 दिवस तक भी राशि जमा नहीं कराने पर भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा। कृषि भूमि के मामलों में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश में यह अंकित किया जावे कि भू-राजस्व अधिनियम कि धारा 90-ए का आवेदन 90 दिवस में करना आवश्यक होगा अन्यथा भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः निष्प्रभावी हो जायेगा।

(2) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-ए के तहत निर्धारित प्रीमियम एवं अन्य शुल्क तथा शर्तों के अनुसार कार्यवाही पृथक से भी की जा सकेगी।

(3) पट्टाशुदा मामलों में आवेदक द्वारा राशि जमा कराने एवं कृषि भूमि के मामलों में समिति के कार्यवाही विवरण जारी होने/स्थानीय निकाय को कार्यवाही विवरण प्राप्त होने के 15 दिवस में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावेगा।

(4) नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 182, नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 73-ख की उप-धारा (2), जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 25, व अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2013 की धारा 25 की उप-धारा (3) के तहत कृषि भूमि का मास्टर प्लान में एवं पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू-उपयोग परिवर्तन आदेश का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाये जाना आवश्यक होगा।

(5) पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू-उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज-डीड/पूरक लीज-डीड जारी की जा सकेगी।

परन्तु यदि आवेदक द्वारा आवासीय 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।

परन्तु यह और की वाणिज्यिक या अन्य उपयोग से आवासीय भू-उपयोग परिवर्तन की स्थिति में जमा कराई गई एक बारीय नगरीय कर (लीज) राशि वापस नहीं लौटाई जावेगी।

11. नियम 15 का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों के नियम-15 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:—

“15. भू-उपयोग परिवर्तन निषेध.— (1) राजस्थान सरकार द्वारा प्रतिबंधित भूमि तथा ऐसी भूमि जो मंदिर माफी, देवस्थान विभाग या किसी विधि द्वारा स्थापित सार्वजनिक ट्रस्ट/धार्मिक या चैरिटेबल संस्थान, वक्फ की है या जो भूमि निर्धारित सडक सीमा, रेल्वे के क्षेत्राधिकार के अन्तर्गत आती है या पुरातत्व/सांस्कृतिक/ऐतिहासिक महत्व के भवन व भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जावेगा।

(2) राज्य सरकार की पूर्वानुमति से निम्न प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन किये जा सकेंगे, अर्थात:—

(i) ऐसी भूमि/भूखण्ड जो स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/नगर विकास न्यास, अन्य राजकीय नियंत्रण वाले मण्डल, संस्थान आदि से संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचित/अवाप्ताधीन हो।

(ii) उदयपुर शहर, माउन्ट आबू की सीमा के निषेध क्षेत्रों, जैसलमेर, पुष्कर, नाथद्वारा तथा समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा घोषित ऐसे अन्य क्षेत्रों के लिए समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों/भूमि हेतु भू-उपयोग परिवर्तन की अनुशंसा स्थानीय समितियों द्वारा की जाकर प्रकरण को निर्णयार्थ राज्य सरकार को प्रेषित किया जावेगा।

(iii) गैर वाणिज्यिक भू-उपयोग हेतु आवंटित अथवा नीलामी द्वारा निष्पादित भूमि का पट्टा जारी होने की तिथि से 05 वर्षों की अवधि से पूर्व आवंटन अथवा नीलामी में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग अनुमत नहीं होगा यदि मास्टर प्लान में दर्शाया गया भू-उपयोग चाहे गये भू-उपयोग के अनुरूप है तो 05 वर्ष की बाध्यता लागू नहीं होगी तथापि विशेष परिस्थितियों में आवंटन अथवा नीलामी में निर्धारित भू-उपयोग से भिन्न भू-उपयोग का परिवर्तन चाहे जाने पर राज्य स्तरीय समिति की अभिशंसा पर मंत्री, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के स्तर पर निर्णय लिया जा सकेगा”

12. प्रारूप-I का प्रतिस्थापन.— उक्त नियमों में संलग्न प्रारूप-I निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात:—

“प्रारूप-I

आवेदन -पत्र

1. आवेदक का नाम:
2. आवेदक का पता:
3. भूमि का विवरण, जिसका भू-उपयोग परिवर्तन चाहा जा रहा है :
 - (i) कहां स्थित है
(कृषि भूमि के मामलों में मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/ भू-उपयोग प्लान में तथा आबाधी भूमि में शहर का नक्शा/योजना के स्वीकृत ले-आउट प्लान में स्थिति अंकित कर प्रति संलग्न करें)
 - (ii) कृषि भूमि के मामलों में खसरा नम्बर आबादी भूमि में भूखण्ड संख्या अंकित करें
(खसरा प्लान, साईट प्लान, गूगल प्लान आवेदित भूमि के 100 मीटर की दूरी में चारों ओर की विशिष्ट स्थितियां एवं भू-उपयोग टोटल स्टेशन सर्वे सहित संलग्न)
 - (iii) आबादी भूमि के मामलों में भूखण्ड का पट्टा, जिसके द्वारा जारी किया गया है, उस संस्था का विवरण
 - (iv) भूमि अवाप्ताधीन है अथवा नहीं:

24

- (v) यदि अवाप्ताधीन है तो उसका विवरण:
- (vi) भूमि के संबंध में कोई विवाद न्यायालय या किसी प्राधिकारी के समक्ष विचाराधीन हो तो उसका विवरण:
- (v) भूमि के संबंध में यदि किसी न्यायालय या किसी प्राधिकारी द्वारा कोई स्थगन आदेश दिया हुआ है तो उसका विवरण:
(आदेश की प्रति संलग्न करें)
- (vi) भूमि का वर्तमान अनुमत भू-उपयोग:
(कृषि भूमि के मामलों में मास्टर प्लान में आवेदित भूमि का भू-उपयोग व आबादी भूमि में पट्टे में अनुमत भू-उपयोग अंकित करें)
- (vii) चाहा जा रहा भू-उपयोग परिवर्तन का विवरण:
- (viii) 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 पारित आदेश (आदेश की प्रति संलग्न करें)
 5. आवेदित भूमि का स्वामित्व का विवरण:
(कृषि भूमि के मामलों में जमाबन्दी , बेयनामा / रजिस्ट्री व आबादी भूमि में पट्टे, रजिस्ट्री नामान्तरण आदेश वसीयत आदि स्वामित्व के दस्तावेजों की सत्य प्रति संलग्न करें। जहाँ सम्भव हो प्रोपर्टी आई.डी. का विवरण दें)
 6. संबंधित निकाय के पक्ष में अण्डरटेकिंग
 7. आवेदन शुल्क जमा कराने का विवरण:
(आवेदन-पत्र शुल्क जमा कराने की रसीद / चालान संलग्न करें)
- दिनांक:

स्थान:

आवेदक के हस्ताक्षर
(मय नाम व पता)''

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु :-

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
7. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम / द्वितीय / तृतीय नगरीय विकास विभाग जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त, राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी / उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान जयपुर को राजपत्र में प्रकाशन संबंधी कार्यवाही एवं वेबसाइट पर अपलोड करवाने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने बाबत।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम