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

COURT BOOK

क्रमांकः प. 11(8)नविवि/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 प्रवृत 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 होगें।

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 संख्याक 2)'' के पश्चात् तथा विद्यमान अभिव्यक्ति ''अभिप्रेत है'' के पूर्व, अभिव्यक्ति ''अजमेर विकास प्राधिकरण के क्षेत्र के संदर्भ में अजमेर विकास प्राधिकरण अधिनिमय, 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, अर्थातः–

'' (vii) ''भू–उपयोग परिवर्तन'' का आशय,–

(क) पट्टा/लीज–डीड में अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तनः–

(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।''

स्पष्टीकरणः (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।

उदहारणार्थः– 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 आवश्कता 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 आवश्कता 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 सकेगें।

(ग) नियम, 2 के विद्यमान उप–नियम (2) के पश्चात् निम्न नया उप–नियम (3) जोड़ा जायेगा, अर्थातः–

"(3) भू–उपयोग के प्रकारः–

(i) आवासीय– स्वतंत्र आवास, बहु इकाई आवास, फ्लैट्स, ग्रुप 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, ड्राइविंग 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।"

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

टिप्पणीः (i) उक्त भू–उपयोग भवन विनियम के अनुसार होगे।

(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 तकनिकी मानदण्ड राज्य सरकार द्वारा जारी किये जा सकेगे, जो इन नियमों के असंगत नहीं हो।

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

3. नियम 3 का प्रतिस्थापन.– उक्त नियमों के नियम 3 को निम्न से प्रतिस्थापित किया जायेगा, अर्थात :–

"**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–I में आवेदन पत्र प्रस्तुत करना होगा।

(2) भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन –पत्र के साथ निम्न शुल्क देय होगाः–

(i) आवेदन पत्र शुल्क – रूपये 500/–; तथा

(ii) प्रशासनिक शुल्क (भूमि क्षेत्रफल पर)–रूपयें 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 लैण्ड 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, अर्थात :–

"**5. समितियों का गठन.–** भू उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों पर विचारण व उन पर निर्णय निम्न समितियों द्वारा किया जावेगाः–

(क) नगर पालिका/नगर परिषद् स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समितिः–

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(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

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

(ड) राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समितिः–

(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

टिप्पणीः– 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

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/तकनिकी 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 डवलपमेन्ट प्लान/ तकनिकी 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।

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

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, अर्थातः–

''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, अर्थातः–

''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 जायेगे। 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 पश्चात 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, अर्थातः–

''(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, अर्थातः–

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

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

4.	औद्योगिक	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		पर्यटन सुविधाऐं		
		मिश्रित भू–उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग		
5.	पर्यटन सुविधाऐं	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		मिश्रित भू–उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग		
6.	उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग	व्यावसायिक	40 प्रतिशत	20 प्रतिशत
		आवासीय	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
		संस्थानिक		
		औद्योगिक		
		पर्यटन सुविधाऐं		
		मिश्रित भू–उपयोग/मिश्रित उपयोग		
		उपरोक्त के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग	20 प्रतिशत	10 प्रतिशत
7.	राजकीय/अर्द्व 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 बाबत् नीतिगत निर्णय लिया जा सकेगा;

(3) राजकीय/अर्ध्दराजकीय/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 विशिष्ठ नीतियों के तहत दी गई शिथिलताऐं 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 आशायित 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, अर्थातः–

"14. भू–उपयोग परिवर्तन के पश्चात भूमि की लीज डीड व अन्य विविध शर्तेः– (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 नही होने पर अगले 60 दिवस तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ राशि जमा कराई जा सकेगी, 90 दिवस तक भी राशि जमा नही 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 सकेगीः

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 नही लौटाई जावेगी।

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY

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 सकेगे, 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 अनुशंषा स्थानीय समितियों द्वारा की जाकर प्रकरण कों निर्णयार्थ राज्य राज्य सरकार को प्रेषित किया जावेगा।

(iii) गैर वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु आंवटित 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 आंवटन 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–।

आवेदन –पत्र

1. आवेदक का नामः
2. आवेदक का पताः
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 सलंग्न)

(iii) आबादी भूमि के मामलों में भूखण्ड का पट्टा, जिसके द्वारा जारी किया गया है, उस संस्था का विवरण

(iv भूमि अवाप्ताधीन है अथवा नहीः)

(v) यदि अवाप्ताधीन है तो उसका विवरणः

(vi) भूमि के संबंध में कोई विवाद न्यायालय या किसी प्राधिकारी के समक्षम विचाराधीन हो तो उसका विवरणः

(v) भूमि के संबंध में यदि किसी न्यायालय या किसी प्राधिकारी द्वारा कोई स्थगन आदेश दिया हुआ है तो उसका विवरणः
(आदेश की प्रति संलग्न करे)

(vi) भूमि का वर्तमान अनुमत भू–उपयोगः
(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 विवरणः

(viii) भू–उपयोग परिवर्तन चाहे जाने का कारणः

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 करे)
5. आवेदित भूमि का स्वामित्व का विवरणः
(कृषि भूमि के मामलों में जमाबन्दी , बेयनामा/रजिस्ट्री व आबादी भूमि में पट्टे, रजिस्ट्री नामान्तरण आदेश वसीयत आदि स्वामित्व के दस्तावेजो की सत्य प्रति संलग्न करें। जहॉ सम्भव हो प्रोपर्टी आई.डी. का विवरण देवें)
6. संबंधित निकाय के पक्ष में अण्डरटेकिंग
7. आवेदन शुल्क जमा कराने का विवरणः
(आवेदन–पत्र शुल्क जमा कराने की रसीद/चालान सलंग्न करें)

दिनांकः ....

स्थानः

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 वेबसाईट पर अपलोड करवाने हेतु आवश्यक कार्यवाही करने बाबत।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

COURT BOOK
EMPOWERING LEGAL CLARITY