राजस्थान राज–पत्र
विशेषांक
साधिकार प्रकाशित

RAJASTHAN GAZETTE
Extraordinary
Published by Authority

सत्यमेव जयते

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)नविवि/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 शक्तियां का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार एतद्द्वारा 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 भवनो के भू–उपयोग परिवर्तन या रुपान्तरण 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

(ड.) 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 संस्थागत 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–I में

आवेदन-पत्र प्रस्तुत करेगा। आवेदन-पत्र के साथ निर्धारित शुल्क जमा करने का प्रमाण, नक्शा, साईट प्लान व स्वामित्व सहित अन्य आवश्यक दस्तावेज संलग्न 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 रुपयें 5/- प्रति वर्गमीटर या रुपयें 500 जो भी अधिक हो तथा

(ii) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन के अतिरिक्त अन्य प्रयोजन के लिए भू-उपयोग परिवर्तन रुपयें 10/- प्रति वर्गमीटर या रुपयें 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 परिषद, नगर निगम के मामले में मुख्य नगरपालिका अधिकारी के द्वारा तथा नगर विकास न्यास, जयपुर विकास प्राधिकरण तथा जोधपुर 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 जावे, 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/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

(ख) नगर निगम स्तरीय समिति –

(1) महापौर — अध्य[क्ष]

(2) मुख्य कार्यपालक अधिकारी एवं आयुक्त — सदस्[य]

(3) नगर निगम में पदस्थापित निदेशक विधि / वरिष्ठतम विधि अधिकारी / मुख्य विधि सहायक / विधि सहायक / पैरोकार / विधि सलाहकार (जैसी भी स्थिति हो) — सदस्[य]

(4) न्यास अध्यक्ष, जयपुर, जोधपुर विकास प्राधिकरण के सचिव या उनके द्वारा नामित प्रतिनिधि(जैसी भी स्थिति हो) — सदस्[य]

(5) नगर निगम में पदस्थापित वरिष्ठतम / नगर नियोजन के अधिकारी / आयुक्त आयोजना (जैसी भी स्थिति हो) — सदस्य-[सचिव]

(ग) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति –

(1) न्यास अध्यक्ष — अध्यक्ष

(2) न्यास सचिव — सदस्य

(3) नगरपालिका अध्यक्ष या उनके द्वारा नामित अधिकारी, जो मुख्य नगरपालिका अधिकारी से कम स्तर का न हो — सदस्य

(4) न्यास में पदस्थापित 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 सचि[व]

(घ) जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति:–प्राधिकरण कार्यकारी समिति इन नियमों के प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण निस्[तारित] करने के लिए प्राधिकरण स्तरीय समिति होगी।

(ड.) राज्य स्तरीय समिति –

(1) प्रमुख शासन सचिव नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग — अध्यक्ष

(2) सचिव, स्वायत्त शासन विभाग — सदस्य

(3) निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग — सदस्य

(4) संबंधित निकाय (नगरपालिका / नगर परिषद / नगर निगम / नगर विकास न्यास / जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण) का मुख्य नगरपालिका अधिकारी या सचिव (जैसी भी स्थिति हो) — सदस्य

(5) समय–समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत मुख्य नगर नियोजक / नगर नियोजक (जैसी भी स्थिति हो) — सदस्य सचिव

परन्तुक; यह है कि राज्य स्तरीय समिति 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 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 सकेगी :–

(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 जावेगी।

7. **समितियों की बैठकें.**–(1) नगरपालिका, नगर परिषद्, नगर निगम, नगर विकास न्यास, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण समिति की बैठकें भू–उपयोग परिवर्तन के मामले 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 संधारित रजिस्टर में किया जावेगा। कार्यवाही विवरण पर अध्यक्ष एवं सदस्य सचिव द्वारा हस्ताक्षर किये 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/– रुपयें होगा, उक्त शुल्क स्थानीय निकाय में जमा करवाकर उसकी रसीद अपील के साथ संलग्न करनी होगी।

12. **पुनरीक्षण.**–(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 दे सकेगी कि अभिलेख का परीक्षण होने तक ऐसे आदेश को स्थगित रखा 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। बहुमंजिला 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) 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 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 बढाई 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 संबध 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 आवटन/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 भवन 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 तदअनुसार संबंधित निकाय विचार कर सकेगी।

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

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

17. **राज्य सरकार की छूट देने की शक्तियां.**-राज्य सरकार नियम 5 में 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।

50

18. निरसन और व्यावृत्तियां:–(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 स्थितियों 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 आवाप्ताधीन है तो उसका विवरण :
   - (vi) भूमि के संबंध में काई 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 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 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 .... /– (अक्षरे .... रुपये .... (नगरीय निकाय का नाम) में रसीद संख्या .... दिनांक .... / बैंक चालान सं. .... दिनांक .... से जमा करवा दिये गये है। 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।