राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक 16 APR 2010

परिपत्र

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

राज्य के नगरीय क्षेत्रों में भू—उपयोग परिवर्तन के लिए राजस्थान नगर पालिका (भू—उपयोग परिवर्तन) नियम, 2000 बने हुये हैं जिनके तहत किसी भूमि या भवन को एक उपयोग से दूसरे उपयोग में परिवर्तन की कार्यवाही की जाती है। राज्य सरकार द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के सरलीकरण व समयबद्ध निष्पादन की दृष्टि से समय—समय पर दिनांक 25.02.2009 व 17.06.2009 को परिपत्र जारी किये गये हैं, जिनमें भू—उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया निर्धारित करते हुए मास्टर प्लान के नगरीकरण सीमा में कुछ उपयोगों की भूमि में परिवर्तन की कार्यवाही पर रोक लगाई हुई है, परन्तु इन नियमों में विस्तृत मानदण्ड नहीं होने के कारण प्रकरणों के निस्तारण में विलम्ब को देखते हुए, एवं निर्णयों में समरूपता लाने की दृष्टि से राज्य के सभी शहरों, कस्बों के मास्टर प्लान/ड्राफ्ट मास्टर प्लान क्षेत्र में भूमि/ भूखण्ड स्थित हो [illegible] भू—उपयोग परिवर्तन हेतु पूर्व में [illegible] परिपत्रों को इकजाई कर तथा आवश्यक मानदण्ड सम्मिलित करते हुये विस्तृत प्रक्रिया निम्नानुसार निर्धारित की जाती है :—

1. **भू—उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन की प्रक्रिया :—**

1.1 — भू—उपयोग परिवर्तन के आवेदन के साथ आवेदक को आवेदन शुल्क गैर व्यवसायिक उपयोग हेतु 5.00 रूपयें प्रति वर्गमीटर तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु 10.00 रूपयें प्रति वर्गमीटर की दर से आवेदन पत्र के साथ जमा कराने होंगे। आवेदन शुल्क की अधिकतम सीमा 5 लाख रू0 होगी।

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

1.3 – कृषि से अकृषि उपयोग के लिए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम की धारा 90बी में निर्धारित शुल्क मानदण्ड एवं शर्तों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी।

1.4 – मास्टर प्लान में आवंटित लैण्ड यूज व सब–यूज से अन्य यूज व सब–यूज जहां मास्टर प्लान नही है वहां जारी किये गये पट्टे के हिसाब से भूखण्ड का वर्तमान उपयोग निर्धारित होगा।

1.5 – शुल्क निर्धारण राजस्थान नगर पालिका भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2000 में किसी प्रावधान के होते हुये भी जहां वाणिज्यिक से अन्य भू–उपयोग परिवर्तन हो वहां कोई भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा ।

20000 वर्गमीटर या अधिक क्षेत्रफल के भूखण्डों हेतु आवेदन करने पर डिटेल्ड प्रोजेक्ट रिपोर्ट (डीपीआर) देनी होगी जिसमें वित्तीय संसाधन का विवरण तथा प्रोजेक्ट क्रियान्विति का टाईम शेड्यूल देना होगा।

2. भू उपयोगों के प्रकार :– किसी भूमि/भूखण्ड के निर्धारित भू–उपयोग से दूसरे उपयोग में परिवर्तन कराने हेतु इस प्रक्रिया के तहत अनुमोदन आवश्यक होगा।

विभिन्न उपयोगों की परिभाषाऐं निम्नानुसार है :–

2.1 आवासीय – स्वतंत्र आवास, फ्लैट, ग्रुप हाऊसिंग

2.2 वाणिज्यिक – फुटकर/थोक व्यापार, सामान्य वाणिज्यिक
स्थानिय वाणिज्यिकी केन्द, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व मल्टीप्लेक्स

2.3 पर्यटन – होटल, मोटल, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स आदि।

2.4 औद्योगिक – लघु, मध्यम एवं वृहद् उद्योग।

2.5 भण्डारण एवं गोदाम – लोजिस्टिक/कण्टेनर पार्क/कोल्ड स्टोरज आदि।

2.6 संस्थानिक – यूर्निवसिटी, अनुसंधान संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय

2.7 सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक संस्थान – सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाऐं, राजकीय कार्यालय।

2.8 परिसंचरण सुविधाऐं – बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मीनल, सडकें

- उदाहरणार्थ – सिनेमा भी व्यावसायिक उपयोग में सम्मिलित है परन्तु सिनेमा से अन्य व्यावसायिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जाने हेतु आवेदन किया जाता है तो इसमें भू उपयोग परिवर्तन की प्रकिया लागू नहीं होगी । केवल संबंधित स्थानीय निकाय/प्राधिकरण स्तर पर इस हेतु आदेश जारी किये जा सकेगें ।

3. नगरपालिका भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2000 के तहत गठित समितियों की शक्तियां :–

3.1 – समितियों की शक्तियां निम्न प्रकार से निर्धारित की जाती है।

स्थानीय निकाय/नगर विकास न्यास स्तरीय समिति – नगर पालिका/परिषद् क्षेत्र में 5000 वर्गमीटर तथा नगर निगम क्षेत्र में 6000 वर्गमीटर तक।

नगर विकास न्यास स्तरीय समिति – 6000 वर्ग मीटर तक।

प्राधिकरण स्तरीय समिति – जयपुर विकास प्राधिकरण व जोधपुर विकास प्राधिकरण में गठित कार्यकारी समिति 10000 वर्ग मीटर तक।

राज्य स्तरीय सक्षम समिति – स्थानीय स्तर पर गठित समितियों के क्षेत्राधिकार से बाहर के 100 एकड तक के समस्त प्रकरणों का निस्तारण राज्य स्तरीय समिति द्वारा किया जाएगा। 25 एकड से अधिक क्षैत्रफल

के प्रकरण का निस्तारण नगरीय विकास विभाग के मंत्री का अनुमोदन प्राप्त कर किया जावेगा। परिपत्र में उल्लेखित मानदण्डों में शिथिलता के लिए राज्य स्तरीय समिति की अनुशंषा पर राज्य सरकार निर्णय लेगी और किसी भी प्रकरण का पुनर्वालोकन कर सकेगी।

मंत्रीमण्डलीय उप समिति – राज्य स्तरीय सक्षम समिति के अधिकार क्षेत्र से अधिक क्षैत्रफल के प्रकरण।

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

(ii) शैक्षणिक संस्थाओं एवं अस्पताल हेतु :– यदि किसी भी भूमि/भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन शैक्षणिक संस्था अथवा अस्पताल हेतु चाहा गया है तो 10000 वर्गमीटर क्षैत्रफल तक के भूखण्डों पर भू–उपयोग परिवर्तन संबंधित निकाय/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के स्तर पर ही किया जा सकेगा। ऐसे प्रकरणों में 7 दिवस में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित की जावेगी एवं प्रकरण पर अंतिम निर्णय 30 दिन में करना आवश्यक होगा।

(iii) सरकारी/नगरीय निकायों/नगर विकास न्यास की भूमि के प्रकरणों के लिये :–

राज्य स्तरीय सक्षम समिति ऐसी भूमि के प्रकरणों के भू उपयोग परिवर्तन के लिये सम्पूर्ण रूप से सक्षम होगी।

3.3 अपील – किसी भी निर्णय की अपील उससे उच्च स्तरीय समिति में आदेश प्राप्ति के 60 दिन में की जा सकेगी। अपील के लिए व्यवसायिक

उपयोग के प्रकरणों में 1000 रूपये तथा गैर व्यवसायिक उपयोग लिए 500 रूपये आवेदन शुल्क की रसीद आवेदन के साथ देनी होगी। यह शुल्क संबंधित निकाय में जमा कराकर रसीद प्राप्त की जायेगी।

4. राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना निम्न प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन निषेध रहेंगे :–

4.1 किसी भी शहर के प्रारुप / फाइनल मास्टर प्लान में अनुमोदन से 2 वर्ष की अवधि तक किसी भी प्रकार का भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा। प्रत्येक मास्टर प्लान का 5 वर्ष बाद पुर्नरावलोकन किया जाकर आवश्यक संशोधन किया जा सकेगा।

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

4.3 18 मीटर से कम चौडी सडकों पर स्थित आवासीय उपयोग के भूखण्डों से गैर आवासीय उपयोग

4.4 परिधि नियंत्रण क्षेत्र में 25 एकड व उससे बडी समस्त परियोजनाएं व 10 एकड अथवा उससे बडे महत्वपूर्ण संस्थानों के उपयोगों को छोडकर अन्य सभी प्रकार के भू उपयोग परिवर्तन निषिद्ध होंगे । अफॉर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी

के तहत आवेदित योजनाओं पर निषेध लागू नहीं होगा।

4.5 विकास प्राधिकरण/ नगर विकास न्यास/ नगर निगम/ परिषद / पालिका की योजनाओं के भूखण्ड जो 18 मीटर से कम चौडी सडक पर स्थित है।

4.6 आवासन मण्डल की आवासीय योजनाओं में आवासीय भूखण्डों का गैर आवासीय उपयोग में परिवर्तन

4.7 मास्टर प्लान में दर्शायी गई ईकॉलोजिकल जोन /इकोसेंसिटिव जोन तथा प्रारुप मास्टर प्लान/ मास्टर प्लान में दर्शाये सभी योजना क्षेत्र।

4.8 सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग – योजना क्षेत्र या राजस्थान आवासन मण्डल की कॉलोनियां – खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशनल, Orchards नर्सरी, सुविधा क्षेत्र, संस्थानिक क्षेत्र, अन्य सामुदायिक सुविधाऐं जैसे – हॉस्पिटल, शमशान, कब्रिस्तान, बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मिनल सरकारी/अर्द्ध सरकारी कार्यालय, होलसेल बिजनेस, वेयर हाऊसिंग एवं गोदाम, स्पेशियलाईज्ड मार्केट इत्यादि।

4.9 नीलामी/आवंटन द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन नीलामी/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि तक । यदि मास्टर प्लान में दर्शायी गई भू–उपयोग चाहे गये भू–उपयोग के अनुरूप है तो 5 वर्ष की बाध्यता लागू नहीं होगी।

4.10 किसी भूखण्ड/भूमि का भू–उपयोग आवंटित उपयोग से भिन्न रूप में किया जा रहा है तथा किया गया निर्माण चाहे गये उपयोग हेतु निर्धारित अनुरूप नहीं है तो ऐसे भूखण्ड/भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन निषेध होगा।

4.11 ऐसी भूमि/भूखण्ड जो स्थानीय निकाय/प्राधिकरण/नगर विकास न्यास, अन्य राजकीय नियत्रण वाले मण्डल, संस्थान आदि से संबंधित अधिनियम के अन्तर्गत अधिसूचित /अवाप्ताधीन होने पर, मंत्री मण्डलीय उप समिति के निर्णय के अनुरूप ही कार्यवाही की जायेगी।

5. भू–उपयोग परिवर्तन हेतु तकनीकी मानदण्ड :–

5.1 भूखण्ड का क्षेत्रफल –

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

(ii) होटल प्रयोजनार्थ भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर आवश्यक होगा।

5.2 सड़क की चौड़ाई –

(i) पैट्रोल पम्प व शोपिंग मॉल हेतु भू–उपयोग के लिए प्रस्तावित भूखण्ड न्यूनतम 24 मीटर सड़क पर स्थित होना आवश्यक होगा। सिनेमा व मल्टीप्लैक्स हेतु सड़क न्यूनतम चौडाई 30 मीटर आवश्यक होगी।

(ii) उपरोक्त खण्ड (i) के अलावा किसी भी उपयोग से संस्थानिक उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रास्तावित भूखण्ड न्यूनतम 18 मीटर चौड़ी अथवा भवन विनियम में निर्धारित चौडाई की सड़क जो भी अधिक हो पर स्थित होना आवश्यक होगा।

(iii) 18.00 मीटर व इससे अधिक परन्तु 24.00 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर भी आवासीय से केवल होटल/संस्थानिक/कार्यालय हेतु भू–उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जा सकेगा लेकिन ऐसे निर्माण की अधिकतम ऊंचाई 15 मीटर (Stilt सहित) अनुज्ञेय होगी चाहे भूखण्ड का पुर्नगठन किया गया हो। 18 मीटर व इससे अधिक परन्तु 24 मीटर से कम चौडी सडक पर मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन इस शर्त पर अनुज्ञेय होगा कि प्रस्तावित भूखण्ड पर आवासीय उपयोग के मानदण्ड (पार्किंग के अलावा) लागू होंगे।

(iv) 24.00 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़को पर स्थित भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन सभी उपयोगों में किया जा सकेगा परन्तु भवन

निर्माण के तकनीकी मानदण्ड प्रस्तावित उपयोग हेतु भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्ड के अनुरूप लागू होंगे।

5.3 सैटबैक –भू–उपयोग उपांतरण के पश्चात् भूखण्ड पर सेटबैक योजना का हिस्सा होने की स्थिति में योजनानुसार अथवा भवन विनियमों की संबंधित उपयोग की तालिका अनुसार तथा गैर–योजना क्षेत्र के भूखण्ड होने की स्थिति में संबंधित उपयोग की तालिका अनुसार होगें। देय आच्छादन, उँचाई एफ.ए.आर. आदि प्रस्तावित उपयोग हेतु भवन विनियमों में निर्धारित मानदण्ड के अनुरूप लागू होंगे।

5.4 आवंटन/नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भूखण्ड – आवंटन/नीलामी द्वारा विकय किये गये भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन आवंटन/नीलामी की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि के पश्चात् ही किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों पर देय एफ.ए.आर. आवंटन/नीलामी के समय दिये गये एफ.ए.आर. से अधिक नहीं होगा। शेष मानदण्ड आशायित उपयोग हेतु भवन विनियमों के अनुसार होंगे। यदि मास्टर प्लान में दर्शायी गई भू–उपयोग चाहे गये भू–उपयोग के अनुरूप है तो 5 वर्ष की बाध्यता लागू नहीं होगी।

5.5 मास्टर प्लान में निर्धारित भू–उपयोग के अनुसार उपयोग हेतु आवेदन करने पर – यदि किसी भूखण्ड का भू–उपयोग उस क्षेत्र के लिये मास्टर प्लान में निर्धारित उपयोग के अनुरूप किया जाना प्रस्तावित है तो ऐसे आवेदन पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर भू–उपयोग परिवर्तन– आदेश जारी किये जा सकते है बशर्ते अन्य तकनीकी मानदण्ड की पूर्ति होती हो। इस प्रकार के आवेदन के निस्तारण के लिए भू–उपयोग परिवर्तन नियम में निर्धारित प्रकिया अपनाने की आवश्यकता नही होगी।

उदाहरणार्थ – यदि किसी भूखण्ड का निर्धारित मूल उपयोग आवासीय है परन्तु मास्टर प्लान में बाद में इस क्षेत्र का भू–उपयोग

वाणिज्यिक निर्धारित किया गया है तो ऐसे प्रकरणों में सीधे ही आवश्यक शुल्क जमा कराकर भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किए जा सकेंगे बशर्ते उस भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होती हो।

6. भू-उपयोग परिवर्तन की वैद्यता :-

6.1 भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय होने के पश्चात् संबंधित निकाय को एक माह में डिमाण्ड नोट जारी करना होगा तथा आवेदक को डिमाण्ड नोट जारी होने की दिनांक से 3 माह के अन्दर समस्त राशि जमा कराकर पट्टा लेना अनिवार्य होगा। उस अवधि में अगर आवेदक राशि जमा कराकर पट्टा प्राप्त नहीं करता है तो भू-उपयोग परिवर्तन निरस्त माना जावेगा।

भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने के पश्चात् तीन वर्ष की अवधि में परिवर्तित उपयोग अनुसार कम से कम 25 प्रतिशत विकास/निर्माण कार्य पूर्ण किया जाना आवश्यकहोगा।

6.2 6.1 के अनुसार कार्य पूर्ण नहीं किये जाने की स्थिति में दो वर्ष के लिए संबंधित समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन/रूपान्तरण शुल्क की 10 प्रतिशत शास्ति ली जाकर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु सक्षम समिति द्वारा समय वृद्धि की जा सकेगी।

6.3 भू-उपयोग परिवर्तन कराये जाने के पश्चात् समस्त विकास / निर्माण कार्य उपरोक्तानुसार 5 वर्ष की अवधि में पूर्ण कराये जाने आवश्यक होंगे इस अवधि के पश्चात् किया गया भू-उपयोग परिवर्तन मान्य नहीं होगा तथा आवेदक को पुनः नवीन आवेदन बिन्दु संख्या 1 के अनुसार संबंधित निकाय के समक्ष प्रस्तुत करना होगा। ऐसा नहीं करने पर किया गया निर्माण संबंधित निकाय द्वारा अवैध घोषित किया जाकर भवन को सील किया जा सकेगा।

7. इस आदेश से पूर्व आवेदित ऐसे लम्बित प्रकरण जिनमें आपत्तिया/सुझाव आमंत्रित नहीं किये गये है का पुनः आवेदन लिया जाकर नये मापदण्डों व नवीन प्रक्रिया के तहत भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जावेगी।

8. ऐसे प्रकरण जिन पर आपत्तिया आमंत्रित कर ली गई है परन्तु निर्णय नहीं लिया गया है, उनमें पूर्व मापदण्डों के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जायेगी। परन्तु निर्णय हेतु क्षेत्राधिकार नवीन परिपत्र के अनुसार रहेगा। जिसमें स्थानीय स्तर पर ही अधिक संख्या में प्रकरणों का निस्तारण हो सके।

9. जिन प्रकरणों में निर्णय लिया जा चुका है परन्तु आदेश जारी नहीं हुए है, उनमें लिये जा चुके निर्णय के अनुसार आदेश जारी कर दिये जायेंगे।

10. ऐसे अनुमोदित प्रकरण जिनमें पांच वर्ष के पश्चात् भी विकास कार्य प्रारम्भ नहीं किये गये हैं, उन पर सक्षम समिति द्वारा गुणदोष के आधार पर इस प्रक्रिया के तहत पुनर्विचार कर दो वर्ष की अवधि के लिये और छूट का निर्णय लिया जा सकेगा।

नोटः- बिन्दु संख्या 1.1 व 3.1 के प्रावधानों हेतु राजस्थान नगर पालिका (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2000 में आवश्यक संशोधन हेतु अलग से कार्यवाही की जा रही है।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव,
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:-
1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।

6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
9. निदेशक, नगर आयोजना एवं सदस्य सचिव, राज्यस्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त............................।
11. निदेशक, जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान, जयपुर।
12. रक्षित पत्रावली।

(पुरुषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक एफ. 10(35)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक :– [illegible]

सचिव,
जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण

मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर

निदेशक,
स्थानीय निकाय,
राजस्थान जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास, भरतपुर/भिवाड़ी/भीलवाड़ा/बीकानेर/आबू/
अलवर/अजमेर/
कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर

विषय :– ड्राफ्ट मास्टर प्लान के अनुसार भू–उपयोग निर्धारण के संबंध में।

महोदय,

उक्त विषयान्तर्गत निर्देशित किया जा सकता है कि ऐसे शहर/कस्बों जिनमें मास्टर प्लान वर्तमान में प्रभावी है तथा आगामी वर्षो के लिए प्रारूप मास्टर प्लान जारी किया जा चुका है, ऐसी स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण निम्नानुसार किया जा सकेगा :–

1. यदि किसी भूमि का भू–उपयोग प्रारूप मास्टर प्लान में प्रभावी मास्टर प्लान से भिन्न है तो ऐसे प्रकरणों में दो वर्ष तक भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।
2. ड्राफ्ट मास्टर प्लान में जो भू–उपयोग दर्शाया गया है, अगर भूमि का भू–उपयोग उसी उपयोग के लिए आवेदित किया गया है तो भू–उपयोग परिवर्तन/भूमि रूपान्तरण (90बी) की कार्यवाही सक्षम स्तर पर की जा सकती है। ऐसे प्रकरणों में सैद्धान्तिक स्वीकृति अलग से लिये जाने की आवश्यकता नहीं है, ऐसे प्रकरण सक्षम समिति द्वारा उनके क्षेत्राधिकार के आधार पर निर्णित किये जा सकते है।

भवदीय,

(पुरुषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक एफ. 10(35)नाविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक :- 1 JUL 2010

सचिव,
जयपुर/जोधुपर विकास प्राधिकरण

मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर

निदेशक,
स्थानीय निकाय,
राजस्थान जयपुर।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाड़ी/भीलवाड़ा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।
सन्दर्भ :- विभागीय समसंख्यक पत्र दिनांक 08.06.2010

महोदय,

उपरोक्त सन्दर्भित पत्र द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु निर्देश जारी किये गये थे, जिसके बिन्दु संख्या 1 पर निर्देश दिये गए थे कि "यदि किसी भूमि का भू-उपयोग प्रारूप मास्टर में प्रभावी मास्टर प्लान के भिन्न है तो ऐसे प्रकरणों में दो वर्ष तक भू-उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।"

राज्य सरकार द्वारा इस बिन्दु पर सक्षम स्तर पर पुर्नविचार किया जाकर निर्देश दिये जाते है कि भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु इस बिन्दु को संशोधित रूप से निम्नानुसार पढ़ा जावे :-

"प्रचलित मास्टर प्लान जो प्रभावशील है का अनुसरण आवश्यक है। अतः तदअनुसार प्रकरणों का निस्तारण किया जाये ना कि प्रारूप मास्टर प्लान के अनुसार जो अभी प्रभावी नहीं हुआ है।"

कृपया इस संशोधन के अनुसार कार्यवाही करें।

भवदीय,

(पुरूषोत्तम बियाणी)
शासन उप सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10 (35)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर, दिनांक 22 JUL 2010

परिपत्र

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया व मानदण्ड में शिथिलता के संबंध में।

राज्य सरकार द्वारा जारी समसंख्यक परिपत्र दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु सं. 4.5, 5.1 एवं 5.2 में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल व सडक की न्यूनतम चौडाई तय की गई है, किन्तु कुछ छोटे शहरों से न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल का भूखण्ड व वांछित चौडाई की सडक में शिथिलता दिये जाने बाबत स्थानीय नगरीय निकायों से पत्र प्राप्त हो रहे हैं। विचार–विमर्श पश्चात् ऐसे प्रकरणों में जहां व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन निर्मित हो चुके है अथवा प्रस्तावित है में 500 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की चौडाई में शिथिलता दिये जाने बाबत प्रकरणों पर विचार–विमर्श हेतु, निकाय स्तर पर निम्नानुसार एक कमेटी गठित की जाती है जो ऐसे प्रकरणों की जांच कर अपने स्तर पर निर्णय लेगी :–

1.	अध्यक्ष, संबंधित स्थानीय निकाय	अध्यक्ष
2.	स्थानीय निकाय का वरिष्ठतम तकनीकी अधिकारी	सदस्य
3.	स्थानीय निकाय का विधि सलाहकार /विधि अधिकारी	सदस्य
4.	क्षेत्रीय, वरिष्ठ/उप नगर नियोजक	सदस्य
5.	नगर विकास न्यास होने की स्थिति में सचिव, नगर विकास न्यास	सदस्य
6.	संबंधित स्थानीय निकाय का मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी	सदस्य सचिव

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, जयपुर।

2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
9. निदेशक, नगर आयोजना एवं सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त ....।
11. निदेशक, जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान, जयपुर।
12. रक्षित पत्रावली।

(निष्काम दिवाकर)
शासन उप सचिव–द्वितीय

(115)

(53)

FROM : Dep.Sec. U.D.H.Jaipur FAX NO. : +911415116782 Feb. 28 2011 12:53P

53

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 25 FEB 2011

परिपत्र

विषय :— राज्य के नगरीय क्षेत्रों में भू-उपयोग परिवर्तन बाबत गाईड लाईन्स।

डी.बी. सिविल रिट पिटीशन सं. 1554/2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 06.12.2010 को भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में जारी आंशिक स्थगन आदेश के क्रम में प्राधिकरण/नगर विकास न्यासों/स्थानीय निकायों द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया के संबंध में स्पष्टीकरण चाहे गए हैं, तदनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को निम्नानुसार स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है—

(अ) जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरों के मास्टर प्लान में **परिधि नियंत्रण पट्टी/ ईकोलोजिकल क्षेत्र/ ग्रामीण क्षेत्र हेतु आरक्षित भूमि में स्थित प्रकरणों के भू-उपयोग परिवर्तन बाबत:**

1. इस क्षेत्र में माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन पर स्थगन आदेश पारित किये गये हैं। अतः उक्त क्षेत्रों में माननीय उच्च न्यायालय जोधपुर द्वारा प्रदत्त आदेश के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।
2. इस क्षेत्र में यदि संबंधित निकाय/ नगर विकास न्यास/ विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरण में राजकोष/जनहित में भू-उपयोग परिवर्तन आवश्यक समझा जाता है तो संबंधित सचिव/ आयुक्त/ अधिशाषी अधिकारी अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त, ऐसे प्रकरणों में अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री आर.एन.माथुर के माध्यम से माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर से भू-उपयोग परिवर्तन बाबत् पूर्वानुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही राज्य स्तरीय/सक्षम भू-उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किए जावेंगे।
3. परिधि नियंत्रण पट्टी/ ईकोलोजिकल क्षेत्र/ ग्रामीण क्षेत्र में प्राप्त होने वाले ऐसे प्रकरण जिनमें आशायित उपयोग मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुसार अनुज्ञेय प्रयोजनों के अनुरूप है, उनमें भू-उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नहीं रहती है ऐसे प्रकरणों में नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही संबंधित निकाय/ नगर विकास न्यास/ विकास प्राधिकरण द्वारा सम्पादित की जा सकेगी।

(286)

(ब) जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरों के मास्टर प्लान में परिधि नियंत्रण पट्टी / ईकोलॉजिकल क्षेत्र / ग्रामीण क्षेत्र के अलावा अन्य स्थानों में भू-उपयोग परिवर्तन में स्थित भूमि के प्रकरणों के भू-उपयोग परिवर्तन तथा छः शहरों के अलावा अन्य शहरों में भू-उपयोग परिवर्तन बाबत :--

माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त आदेश से प्रभावित वर्णित क्षेत्रों को छोड़कर व अन्य शहरों के मास्टर प्लान में वर्णित क्षेत्रों में स्थित भूमि / भूखण्ड के भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा प्रदत्त आदेश दिनांक 09.12.2010 में निर्देशित किया गया है कि अन्य जोन में स्थित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन routine manner में नहीं किया जावें। इस आदेश के क्रम में पूर्व में विभाग द्वारा दिशा-निर्देश जारी किये गये हैं, जिन्हें भू-उपयोग परिवर्तन करते समय ध्यान में रखा जावे :--

1. नगरीय क्षेत्रों में स्थित आबादी भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन के लिए राज्य सरकार द्वारा दिनांक 26.10.10 को अधिसूचित "राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 के तहत कार्यवाही की जायेगी।
2. नगरीय क्षेत्रों में स्थित कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी परिपत्र दिनांक 16.04.10 एवं समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा किये गये संशोधन एवं कृषि भूमि के अकृषि परिवर्तन हेतु जारी परिपत्रों एवं आदेशों के तहत भू-उपयोग परिवर्तन प्रकरणों का निस्तारण किया जा सकेगा।
3. भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में राज्य सरकार के परिपत्र दिनांक 25.02.09 के बिन्दु संख्या 12 में उल्लेखित सम्पर्क सड़कों की चौड़ाई का निर्धारण किया जाना सुनिश्चित किया जावे एवं मौके पर निर्धारित चौड़ाई का पहुँच मार्ग उपलब्ध न होने पर मौके पर निर्धारित चौड़ाई का मार्गाधिकार उपलब्ध होने एवं उस पर सड़क निर्माण की कार्यवाही सुनिश्चित करने के उपरान्त भू-उपयोग परिवर्तन बाबत अन्तिम आदेश जारी किये जा सकेंगे।
4. भू-उपयोग परिवर्तन के आवेदन के साथ नियमानुसार शुल्क प्राप्त होने के उपरान्त संबंधित सचिव / आयुक्त / अधिशाषी अधिकारी द्वारा नियमानुसार जनसाधारण से आपत्तियां आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जावें। प्राप्त आपत्तियों को परीक्षण उपरान्त सक्षम

(हस्तलिखित टिप्पणी, हाशिये में: आशय यह है कि माननीय उच्च न्यायालय के दि. 9.12.10 के आदेश के पूर्व [illegible] दि. [illegible] जारी दिशा-निर्देश, आदेश, परिपत्र आदि में जो प्रक्रिया एवं मापदण्ड निर्धारित थे उन्हीं के पालन में कार्यवाही की जाती है।)

(हस्तलिखित: विलोपित — क्र. 7(35) नविवि/3/10 दि. 15.6.11)

(5)

विलोपित
प.10(35)नविवि/3/10
दि.: 15.6.11

समिति के समक्ष निस्तारण हेतु प्रस्तुत किया जावेगा। आपत्तियां आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति का दिनांक 15.03.10 से पूर्व होने की स्थिति मे प्रार्थी द्वारा निर्धारित शुल्क सहित पुनः आवेदन करना होगा एवं तदानुसार पुनः विज्ञप्ति जारी करने के उपरान्त नये सिरे से अग्रिम कार्यवाही की जा सकेगी।

5. राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्र/आदेश मे उल्लेखित कतिपय उपयोगों पर राज्य सरकार की पूर्वानुमति के बिना भू–उपयोग परिवर्तन निषेध है। यदि संबंधित निकाय/नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण द्वारा ऐसे प्रकरण में राजकीय/जनहित मे भू–उपयोग परिवर्तन अति आवश्यक समझा जाता है तो संबंधित सचिव/आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी द्वारा अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त ऐसे प्रकरणों को औचित्य पूर्ण टिप्पणी/अभिशंषा सहित सक्षम समिति के समक्ष राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्र/आदेश यथा दिनांक 25.02.09,16.04.10, टाउनशिप पॉलिसी आदि में उल्लेखित संबंधित प्रावधानों की अनुपालना मे निर्णय हेतु प्रेषित किए जावेगे।

6. निम्न प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन पर नगर पालिका/ नगर परिषद/ नगर निगम/ नगर विकास न्यास/ विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति के स्तर पर निषेध रहेंगे:–

I. किसी भी शहर के प्रारुप/ फाइनल मास्टर प्लान में अनुमोदन से 2 वर्ष की अवधि तक किसी भी प्रकार का भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किया जायेगा।

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

III. 18 मीटर से कम चौडी सड़कों पर स्थित आवासीय उपयोग के भूखण्डो

(4)

iv. परिधि नियंत्रण क्षेत्र मे 5 एकड़ व उससे बड़ी समस्त परियोजनाए व 10 एकड़ अथवा उससे बड़े महत्वपूर्ण संस्थानो के उपयोगों को छोड़कर अन्य सभी प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन निषिद्ध होंगे। अफोर्डेबल हाउसिंग पॉलिसी के तहत आवेदित योजनाओं पर ऐसा निषेध लागू नहीं होगा।

v. विकास प्राधिकरण/ नगर विकास न्यास/ नगर निगम/ परिषद/ पालिका की योजनाओं के भूखण्ड जो 18 मीटर से कम चौड़ी सड़क पर स्थित है। 60'-0"

vi. आवासन मण्डल की आवासीय योजनाओं में आवासीय भूखण्डों का गैर आवासीय उपयोग में परिवर्तन।

vii. मास्टर प्लान में दर्शायी गई इकोलोजिकल जोन/ इकोसेंसिटिव जोन।

viii. सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक उपयोग – योजना क्षेत्र या राजस्थान आवासन मण्डल की कॉलोनियां – खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशन, नर्सरी, सुविधा क्षेत्र, संस्थानिक क्षेत्र, अन्य सामुदायिक सुविधाऐं जैसे – हॉस्पिटल्स, शमशान, कब्रिस्तान, बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मिनल सरकारी/अर्द्ध सरकारी कार्यालय, होलसेल बिजनेस, वेयर हाऊसिंग एवं गोदाम, स्पेशियलाईज्ड मार्केट इत्यादि।

ix. नीलामी/आवंटन द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन नीलामी/आवंटन की दिनांक से 5 वर्ष की अवधि तक। यदि मास्टर प्लान में दर्शायी गई भू-उपयोग चाहे गये भू-उपयोग के अनुरूप है तो 5 वर्ष की बाध्यता लागू नहीं होगी।

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

(xi) 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।

ह0
(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

(290)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक एफ.10(35)नविवि/3/2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 24 NOV 2011

अधिसूचना

राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 182 सपठित धारा 337 की उपधारा (2) के खण्ड (xxxiv) व राजस्थान नगर विकास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम संख्याक 35) की धारा 73ख एवं जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम संख्याक 25) की धारा 90 तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम संख्याक 2) की धारा 85 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये तैयार किये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम, 2010 के 5(ड.) में निदेशक, नगर आयोजना, जयपुर विकास प्राधिकरण के स्थान पर मुख्य नगर नियोजक राजस्थान को राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति का सदस्य सचिव नियुक्त किया जाता है।

राज्यपाल महोदय की आज्ञा से

ह.
(पुरूषोत्तम बियाणी)
उप शासन सचिव–प्रथम

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

1. निजी सचिव, प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, मुख्य सचिव महोदय, राजस्थान सरकार।
4. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
5. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि अपने स्तर पर समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करावें।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
10. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), नगर नियोजन भवन, जे.एल.एन. मार्ग, जयपुर।
11. निदेशक (नगर आयोजना), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
12. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, जयपुर को मय सी.डी. भेजकर लेख है कि अधिसूचना को राजपत्र के आसाधारण अंक में प्रकाशित कर एक प्रति इस विभाग को भिजवाने की व्यवस्था करें।
13. समस्त जिला कलक्टर।
14. निजी सहायक, शासन उप सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय/समस्त अनुभाग, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
15. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाड़ा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/ उदयपुर/ श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
16. निदेशक, जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान, जयपुर।
17. रक्षित पत्रावली।

(प्रदीप कपूर)
उप नगर नियोजक

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10 (35)नविवि/3/2010 पार्ट

जयपुर, दिनांक :– 30 JAN 2012

परिपत्र

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया व मानदण्ड में शिथिलता के संबंध में।

विभागीय समसंख्यक परिपत्र दिनांक 22.07.2010 में आंशिक संशोधन सक्षम स्तर से अनुमोदन पश्चात् निम्नानुसार किया जाता है :–

"500 वर्गमीटर को 750 वर्गमीटर पढ़ा जावें।"

(एन. एल. मीना)
उप शासन सचिव–तृतीय

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

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने के लिये।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
9. निदेशक, नगर आयोजना एवं सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त ....।
11. निदेशक, जनसम्पर्क विभाग, राजस्थान, जयपुर।
12. रक्षित पत्रावली।

30/1/2012
शासन उप सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प. 10 (35)नाविदि/3/2010 पार्ट   जयपुर, दिनांक :– 30 JAN 2012

परिपत्र

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया व मानदण्ड में शिथिलता के संबंध में।

राज्य सरकार द्वारा जारी समसंख्यक परिपत्र दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु सं. 4.5, 5.1 एवं 5.2 तथा समय–समय पर जारी परिपत्रों में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल व सडक की न्यूनतम चौडाई तय की गई है, किन्तु कुछ शहरों से न्यूनतम वांछित क्षेत्रफल का भूखण्ड व वांछित चौडाई की सडक में शिथिलता दिये जाने बाबत स्थानीय नगरीय निकायों से पत्र प्राप्त हो रहे हैं। विचार–विमर्श पश्चात् ऐसे प्रकरणों में जहां व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन निर्मित हो चुके है अथवा प्रस्तावित है में 750 वर्गमीटर तक क्षेत्रफल के व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयेाग परिवर्तन हेतु निर्धारित न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की चौडाई में शिथिलता दिये जाने बाबत प्रकरणों पर विचार–विमर्श हेतु निकाय स्तर पर सक्षम स्वीकृति प्राप्त कर निम्नानुसार एक कमेटी गठित की जाती है जो ऐसे प्रकरणों की जांच कर अपने स्तर पर निर्णय लेगी :–

1.	अध्यक्ष, संबंधित नगर विकास न्यास/ अध्यक्ष जोधपुर विकास प्राधिकरण/ आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण	अध्यक्ष
2.	न्यास/प्राधिकरण का वरिष्ठतम नगर नियोजन अधिकारी	सदस्य
3.	न्यास/प्राधिकरण का विधि सलाहकार /विधि अधिकारी	सदस्य
4.	क्षेत्रीय, वरिष्ठ/उप नगर नियोजक	सदस्य
5.	सचिव, नगर विकास न्यास/जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण	सदस्य सचिव

30/1/2012

(एन. एल. मीना)
उप शासन सचिव–तृतीय

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

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, मा. मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
4. अध्यक्ष, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, जविप्रा/जोविप्रा/नगर विकास न्यास, समस्त ....।
9. रक्षित पत्रावली।

शासन उप सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नाविवि / 3 / 2010पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 26 APR 2012

मुख्य कार्यकारी अधिकारी,
जयपुर नगर निगम,
जयपुर।

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन के संबध में।

सन्दर्भ :– आपका पत्र क्रमांक एफ.13( )वनिनियो / जननि / 2011 / 621 दिनांक 15.09.2011

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत सन्दर्भित पत्र के द्वारा चाहे गये मार्गदर्शन के क्रम में निम्नानुसार निर्देशित किया जाता है :–

1. ऐसे प्रकरण जिनमें सक्षम समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय लिया जा चुका है, परन्तु भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी नहीं हुये है। चूंकि ऐसे प्रकरणों में नियमों के अन्तर्गत गठित समिति द्वारा निर्णय जयपुर मास्टर प्लान, 2025 लागू होने से पूर्व (दिनांक 05.09.2011 से पूर्व) लिया जा चुका है, उनमें नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. वे प्रकरण जिनमें आपत्ति / सुझाव आमंत्रित नहीं किये गये है तथा ऐसे प्रकरण जिनमें आपत्ति / सुझाव आमंत्रित करने के पश्चात् सक्षम समिति द्वारा मास्टर प्लान जारी होने की तिथी तक निर्णय नहीं किया गया है, उनमें जयपुर मास्टर प्लान, 2025 के प्रावधान अनुसार 2 वर्ष तक भू–उपयोग परिवर्तन निकाय स्तर पर निषेध रहेगा, परन्तु राज्य सरकार में उसके शिथिलता का प्राधिकार निहित है।
3. ऐसे प्रकरण जिनमें राजस्थान आवासन मण्डल की योजनाओं के भूखण्ड़ों का भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है, उनमें यदि सक्षम समिति द्वारा निर्णय मास्टर प्लान लागू होने से पूर्व लिया जा चुका है, तभी भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जावें।

भवदीय,

ह०
(एन. एल. मीना)
उप शासन सचिव–तृतीय

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

1. आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

26/4/2012
उप शासन सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.3(50)नविवि/03/2012 जयपुर, दिनांकः 21.09.2012

अधिसूचना

इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 31.07.2012 को अधिक्रमित करते हुए राज्य सरकार राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90–क की उप–धारा (4) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 9 के उप–नियम (1) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए **दिनांक 17.06.1999 के पश्चात** के प्रकरणों के संबंध में एतद्द्वारा नगरीय क्षेत्रों (जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फिट चौडी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र को छोडकर) में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुज्ञा के उपरान्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि के आवंटन के मामलों में प्रीमियम की दरें निम्नानुसार निर्धारित करती है, अर्थात :–

तालिका 1

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में प्रीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)		
		नगर निगम सीमा के भीतर	नगर निगम सीमा को छोडकर मास्टर प्लान में वर्णित **U-1** क्षेत्र	नगर निगम सीमा तथा **U-1** क्षेत्र को छोड़कर शेष जयपुर रीजन
1	**2**	**3**	**4**	**5**
1.	**आवासीय** (i) 200 वर्गगज तक	150/–	80/–	60/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	200/–	120/–	90/–
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	150/–	80/–	60/–
2.	**वाणिज्यिक** (i) 200 वर्गगज तक	600/–	400/–	400/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	800/–	400/–	400/–

3.	धार्मिक / आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत
4.	धार्मिक / आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
5.	फार्म हाउस	300 / – प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6.	**औद्योगिक**	5000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7.	**पर्यटन इकाई** (i) होटल / रिसोर्ट / मोटल	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8.	**जनसुविधाऐं**–अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9.	**इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स** –उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

तालिका 2

जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाडा व भिवाडी के नगरीय क्षेत्रों में प्रीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)	
		नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका क्षेत्र के भीतर	नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका क्षेत्र को छोडकर प्राधिकरण/ न्यास का शेष क्षेत्र
1	2	3	4
1.	**आवासीय** (i) 200 वर्गगज तक	100/—	80/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	150/—	120/—
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	100/—	80/—
2.	**वाणिज्यिक** (i) 200 वर्गगज तक	400/—	360/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	600/—	400/—
3.	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत	
4.	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत	
5.	फार्म हाउस	300/— प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर	
6.	**औद्योगिक**	5000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर	
7.	**पर्यटन इकाई** (i) होटल/रिसोर्ट / मोटल	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत	

	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8.	**जनसुविधाऐं**—अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9.	**इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स** —उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

तालिका 3

जयपुर, जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाडा व भिवाडी को छोडकर 50,000 से अधिक जनसंख्या वाले नगरीय क्षेत्रों में प्रीमियम की दरें

(रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	**प्रयोजन**	**कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)**
1	**2**	**3**
1.	**आवासीय** (i) 200 वर्गगज तक	60/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	90/—
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	60/—
2.	**वाणिज्यिक** (i) 200 वर्गगज तक	240/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	360/—
3.	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत
4.	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत

5.	फार्म हाउस	300/— प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6.	**औद्योगिक**	5000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7.	**पर्यटन इकाई** (iii) होटल/रिसोर्ट/ मोटल	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(iv) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8.	**जनसुविधाऐं**—अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9.	**इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स** —उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

तालिका 4

तालिका 1, तालिका 2 एवं तालिका 3 में वर्णित नगरीय क्षेत्रों को छोडकर राज्य के शेष नगरीय क्षेत्रों में प्रीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)
1	**2**	**3**
1.	**आवासीय** (i) 200 वर्गगज तक	40/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	60/—
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	40/—

2.	**वाणिज्यिक** (i) 200 वर्गगज तक	160/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	240/–
3.	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत
4.	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
5.	फार्म हाउस	300/– प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6.	**औद्योगिक**	5000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7.	**पर्यटन इकाई** (i) होटल/रिसोर्ट/ मोटल	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8.	**जनसुविधाऐं**–अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9.	**इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स** –उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

परन्तुक यह है कि,–

(i) उक्त तालिका 1, 2, 3 एवं 4 में वर्णित दरें दिनांक 31.03.2014 तक प्रभावी रहेगी, तत्पश्चात प्रति वर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को गत वर्ष की दरों में 5 प्रतिशत वृद्धि करते हुये (रूपये के अगले गणांक तक) उस वर्ष के लिए प्रचलित दरें मानी जायेगी।

(ii) उपरोक्त तालिका–1, तालिका–2, तालिका–3 एवं तालिका–4 में आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूखण्डों के लिए निम्नांकित में से दोनों अथवा कोई भी एक स्थिति होने पर निर्धारित प्रीमियम दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि कर गणना की जायेगी :–

(क) भूखण्ड यदि 60 फीट या इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित है, अथवा

(ख) किसी भी चौडाई की सड़क पर स्थित कॉर्नर का भूखण्ड है।

स्पष्टीकरणः–

1 उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित ''धार्मिक संस्थान'' से तात्पर्य मन्दिर, मस्जिद, गिरिजाघर, गुरूद्वारा व अन्य पूजा गृह से है। ''आध्यात्मिक संस्थान'' से तात्पर्य विधिवत पंजीकृत किसी संस्था के सत्संग भवन से है।

2. उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित ''अन्य संस्थानिक'' से तात्पर्य राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के उप–नियम (1) के खण्ड (xii) में परिभाषित ''संस्थागत प्रयोजन'' से है, लेकिन इसमें उक्त स्पष्टीकरण संख्या 1 में वर्णित ''धार्मिक संस्थान'' और ''आध्यात्मिक संस्थान'' शामिल नहीं है।

3. यदि आवासीय अथवा वाणिज्यिक योजना के संबंध में आवेदन किया गया है तो योजना के भूखण्डों के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल अर्थात् विक्रय–योग्य क्षेत्रफल के आधार पर प्रीमियम की राशि की गणना की जायेगी।

4. राजस्थान अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलिसी एवं समय–समय पर जारी राज्य सरकार के निर्देशों के अध्यधीन निजी खातेदारी भूमि पर निजी विकासकर्ताओं को अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए कृषि भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ अनुज्ञा एवं आवंटन हेतु देय प्रीमियम पर शत प्रतिशत छूट रहेगी।

5. ''जनसंख्या'' से तात्पर्य नवीनतम प्रकाशित जनसंख्या से है।

6. उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित दरों के आधार पर वसूली योग्य कुल राशि में से पूर्व में जमा करायी गई राशि समायोजित कर ली जावेगी। परन्तु अधिक जमा राशि (यदि कोई हो तो) वापिस नहीं लौटाई जावेगी। पूर्व में जिन प्रकरणों में रूपान्तरण प्रक्रिया पूर्ण होकर पट्टा विलेख या आवंटन जारी हो गया है, ऐसे प्रकरणों को प्रीमियम दरों के लिए पुनः नहीं खोला जावेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.3(50)नविवि/03/2012 जयपुर, दिनांकः 21.09.2012

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :–

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, राजस्थान जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान जयपुर।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
5. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग, राजस्थान जयपुर।
6. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. शासन उप सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय/अन्य अधिकारीगण, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को प्रेषित कर लेख है कि अधिसूचना की प्रति समस्त नगरनिगमों/नगरपरिषदों/नगरपालिका मण्डलों को भिजवाने की व्यवस्था करावें।
11. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन अविलम्ब राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में करावे तथा इसकी 200 प्रतियां इस विभाग को प्रेषित करावे।
12. अधीक्षक, केन्द्रीय राजकीय मुद्रणालय, जयपुर को उपरोक्तानुसार राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन हेतु।
13. सचिव, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
14. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
15. रक्षित पत्रावली।

(आर.के. पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

(126)

राजस्थान सरकार

नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010पार्ट-II   जयपुर, दिनांक 25 MAR 2013

आदेश

विषय :- हाइवे कन्ट्रोल बैल्ट (प्लान्टेशन कॉरीडोर) की भूमि को खातेदार को आवंटन/लीजडीड दिये जाने या नहीं दिये जाने के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति में अनेक ऐसे प्रकरण प्राप्त हुये है, जिनमें मास्टर प्लान में राष्ट्रीय राजमार्ग एवं राज्य राजमार्ग के सहारे प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी की भूमि के आवंटन व लीजडीड जारी किये जाने का निवेदन किया गया है। ऐसी भूमि जो वृक्षारोपण पट्टी के क्षेत्र में आ रही है उसे योजना में पार्क व खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जाये। राज्य सरकार द्वारा सक्षम स्तर पर हाईवे से लगती हुई प्लांटेशन कॉरीडोर के संबंध में निम्नानुसार निर्णय लिये गये है :-

1. कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु आवेदित भूमि जिसमें राजमार्ग के दोनों ओर प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रस्तावित हैं, तो सम्पूर्ण भूमि का रूपान्तरण किया जावें व आदेश में यह शर्त अंकित की जाये कि राजमार्ग के दोना ओर मार्गाधिकार के पश्चात् 75 मीटर भूमि प्लान्टेशन के लिये सुरक्षित रखी जावेगी व इस भू-पट्टी में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।
2. इस भूमि पर स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः आवेदक को एफ.ए.आर. का लाभ दिया जायेगा व प्लान्टेशन कॉरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जावेगा।
3. चूंकि भूमि का स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी।
4. आई.आर.सी. कोड की शर्तों की अनुपालना सुनिश्चित होने पर प्लान्टेशन कॉरीडोर में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जा सकते है।

(एन.एल.मीना)
सयुक्त शासन सचिव--तृतीय

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

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर/अजमेर/भरतपुर/भिवाडी/भीलवाड़ा/बीकानेर/आबू जिला सिरोही/कोटा/उदयपुर/श्रीगंगानगर/जैसलमेर।
8. सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति, जविप्रा, जयपुर।
9. गार्ड फाईल।

संयुक्त शासन सचिव--तृतीय

MAR 2013

(3-7)

(132) (33)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक 8 JUN 2015

परिपत्र

विषयः– भू उपयोग परिवर्तन की विस्तृत प्रक्रिया व मानदण्ड।

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

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

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

(i) अनुमत आवासीय प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
(ii) अनुमत वाणिज्यिक प्रयोजन से किसी भी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
(iii) अनुमत औद्योगिक प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
(iv) **अनुमत सिनेमा प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या**
(v) **अनुमत होटल प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या**
(vi) अनुमत पर्यटन प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग; या
(vii) अनुमत संस्थागत प्रयोजन से वाणिज्यिक या किसी अन्य प्रयोजन के लिए उपयोग।

स्पष्टीकरण –: अन्य प्रयोजन का आशय अनुमत श्रेणी के प्रयोजन से भिन्न किसी भी अन्य **प्रयोजन से है।**

2. **भू–उपयोग के प्रकार** (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 2):– विभिन्न प्रकार के भू–उपयोगो में निम्नांकित शामिल है:–

(i) आवासीय– स्वतंत्र आवास, फ्लैट, ग्रुप हाउसिंग
(ii) वाणिज्यिक -- फुटकर/थोक व्यापार, सामान्य वाणिज्यिक स्थानीय वाणिज्यिक केन्द्र, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व मल्टीप्लेक्स तथा कॉरपोरेट ऑफिस।
(iii) **पर्यटन– होटल, मोटल, रिसोर्ट, एम्यूजमेंट पार्क, गोल्फ कोर्स आदि।**
(iv) औद्योगिक – लघु, मध्यम एवं वृहद् उधोग।
(v) **भण्डारण एवं गोदाम** – लोजिस्टिक/कण्टेनर पार्क/कोल्ड स्टोरेज/गैस गोदाम आदि।
(vi) संस्थानिक –यूनिवसिटी, अनुसंधान संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय।
(vii) सार्वजनिक/अर्द्वसार्वजनिक संस्थान– सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाऐं, राजकीय कार्यालय।
(viii) परिसंचरण सुविधायें– बस स्टेण्ड, ट्रक टर्मीनल, सड़कें

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

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

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

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

(i) मास्टर प्लान में अनुमोदित भू–उपयोग से भिन्न उपयोग प्रस्तावित होने पर,

(ii) कृषि भूमि से गैर–कृषिक प्रयोजनार्थ मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोग से भिन्न उपयोग आशयित होने पर, या

(iii) आबादी भूमि का जिस प्रयोजनार्थ आवंटन / लीज / पट्टा उपलब्ध हैं, से भिन्न उपयोग प्रस्तावित होने पर।

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

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

(i) अनुमत किसी भी प्रयोजन से आवासीय प्रयोजन में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु 5/– रूपये प्रति वर्गमीटर या रूपये 500/– जो भी अधिक हो।

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

(ख) कृषि भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन के मामलों में:– (i) जंहा भूमि की किस्म वर्तमान में कृषि भूमि ही है वहां भू–उपयोग परिवर्तन के लिये आवेदक को आवेदन शुल्क गैर व्यवसायिक उपयोग हेतु 5.00 रूपये प्रति वर्गमीटर तथा व्यवसायिक उपयोग हेतु 10.00 रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से आवेदन पत्र के साथ जमा कराने होंगे। आवेदन शुल्क की अधिकतम सीमा 5 लाख रू0 होगी। (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 1.1)

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

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

3.5 मास्टर प्लान में अंकित लैण्ड यूज व सब–यूज से अन्य यूज व सब–यूज एव जहां मास्टर प्लान नही है वहां जारी किये गये पट्टे के हिसाब से भूखण्ड का वर्तमान उपयोग निर्धारित होगा।

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

4. आवेदन–पत्र की जांच (नियम 4):--

4.1 भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त होने पर उनका इस हेतु संधारित रजिस्टर में इन्द्राज किया जायेगा तथा इन्द्राज के पश्चात नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरनिगम के मामले में मुख्य नगरपालिका अधिकारी के द्वारा तथा नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण के मामले में सचिव द्वारा ऐसे आवेदन पर जनसाधारण से आपत्तियां आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति राज्य स्तरीय दैनिक समाचार पत्रों में प्रकाशित की जावे। ऐसी आपत्तियां प्रस्तुत करने के लिए रिक्त भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन के मामले में 15 दिवस का समय दिया 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 मे भी प्रकाशित किया जावेगा। प्राप्त आपत्तियों को परीक्षण उपरान्त सक्षम समिति के समक्ष निस्तारण हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।

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

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

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

(316)

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

5.1 <u>नगरपालिका / नगर परिषद स्तरीय समिति :–</u>

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

5.2 <u>नगर निगम स्तरीय समिति :–</u>

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

5.3 <u>नगर विकास न्यास स्तरीय समिति :–</u>

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

5.4 <u>जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय समिति :–</u>
प्राधिकरण की कार्यकारी समिति इन नियमों के प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण निस्तारित करने के लिए प्राधिकरण स्तरीय समिति होगी।

5.5 <u>राज्य स्तरीय समितियाँ :–</u>
(क) विकास प्राधिकरणों / नगर विकास न्यासों के शहरों (नगर निगम / परिषद / पालिका के क्षेत्र को छोड़ते हुये) हेतु राज्य स्तरीय समिति :–

(1) अतिरिक्त मुख्य सचिव / प्रमुख शासन सचिव	अध्यक्ष

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

(2) संबंधित संयुक्त शासन सचिव / उप शासन सचिव नगरीय विकास विभाग — सदस्य

(3) संबंधित नगर विकास न्यास / विकास प्राधिकरण का सचिव — सदस्य

(4) निदेशक स्थानीय निकाय विभाग — सदस्य

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

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

(1) प्रमुख शासन सचिव स्वायत्त शासन विभाग — अध्यक्ष

(2) निर्देशक, स्थानीय निकाय विभाग — सदस्य

(3) संबंधित निकाय (नगरपालिका / नगर परिषद / नगर निगम) का मुख्य नगरपालिका अधिकारी — सदस्य

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

(5) निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम नगर नियोजक — सदस्य सचिव

6. **समितियों की शक्तियाँ** (नियम 6 एवं परिपत्र दिनांक 16.04.2010):–

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

(1) नगरपालिका स्तरीय समिति	3000 वर्गमीटर तक
(2) नगरपरिषद स्तरीय समिति	4000 वर्गमीटर तक
(3) नगर निगम स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(4) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(5) जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण	6000 वर्गमीटर तक
(6) राज्य स्तरीय समिति	उपरोक्त उल्लेखित समितियों के लिए निर्धारित सीमा से अधिक क्षेत्र के लिए।

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

(3, 8)

6.2 कृषि भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन के बाबत् परिपत्र दिनांक 16.04.2010 के अनुच्छेद 3.1 के अनुसार समितियां निम्न दर्शित क्षेत्रफल तक के प्रकरणों के सम्बन्ध में निर्णय ले सकेगी :–

(1) नगरपालिका स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(2) नगरपरिषद स्तरीय समिति	5000 वर्गमीटर तक
(3) नगर निगम स्तरीय समिति	6000 वर्गमीटर तक
(4) नगर विकास न्यास स्तरीय समिति	6000 वर्गमीटर तक
(5) जयपुर विकास प्राधिकरण / जोधपुर विकास प्राधिकरण	10000 वर्गमीटर तक
(6) राज्य स्तरीय समिति	उपरोक्त उल्लेंखित सामातयो के लिए निर्धारित सीमा से अधिक किन्तु 100 एकड़ तक। 25 एकड़ से अधिक क्षेत्रफल के प्रकरणों का निस्तारण नगरीय विकास मंत्री का अनुमोदन प्राप्त कर किया जायेगा मानदण्डों में शिथिलता के लिये राज्य स्तरीय समिति की अनुशंसा पर राज्य सरकार द्वारा निर्णय किया जायेगा। राज्य सरकार किसी भी प्रकरण का पुनर्रावलोकन कर सकेगी।
(7) मंत्री मण्डलीय उप समिति	राज्य स्तरीय समिति के अधिकार क्षेत्र से अधिक क्षेत्रफल के प्रकरण।

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

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

6.5 राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन कि प्रक्रिया / निस्तारण के संबंध में समय–समय पर निर्देश / परिपत्र जारी किये जा सकेंगें जिनकी पालना भू–उपयोग परिवर्तन के मामलों में की जावेगी।

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

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

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

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

7.1 डी.बी.सिविल रिट पिटीशन संख्या 1554 / 2004 श्री गुलाब कोठारी बनाम् स्टेट ऑफ राजस्थान व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 09.12.2010 को भू–उपयोग परिवर्तन के सम्बन्ध में जारी स्थगन आदेश के क्रम में विभाग द्वारा परिपत्र क्रमांक प.10(35)नविवि / 3 / 2010 दिनांक 25.02.2011 (समसंख्यक परिपत्र दिनांक 5.06.2011 से यथा–संशोधित) के द्वारा गाइडलाईन्स / निर्देश जारी किये गये जिनके अनुसार जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरों के मास्टर प्लान में परिधि नियन्त्रण पट्टी / इकोलोजिकल क्षेत्र / ग्रीन बेल्ट में स्थित भूमि में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन पर स्थगन आदेश पारित किये गये है। यदि इस क्षेत्र में सम्बन्धित नगर निकाय द्वारा राजकीय–हित / जनहित में भू–उपयोग परिवर्तन आवश्यक समझा जाता है तो सम्बन्धित निकाय के सचिव / मुख्य कार्यपालक अधिकारी अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त ऐसे प्रकरणों में अतिरिक्त महाधिवक्ता के माध्यम से माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर से भू–उपयोग परिवर्तन बाबत पूर्वानुमति प्राप्त करने के पश्चात् ही राज्य स्तरीय / सक्षम भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रकरण प्रेषित करें। जिन प्रकरणों में आशयित उपयोग मास्टर प्लान प्रस्तावों के अनुरूप हैं, उनमें भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया आवश्यक नहीं होती। ऐसे प्रकरणों में निकाय द्वारा नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क जमा कराकर भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जा सकेगें।

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

(320)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(vii) सार्वजनिक एव अर्द्धसार्वजनिक उपयोग से अन्य उपयोग - खुला क्षेत्र, पार्क, खेल का मैदान, रिक्रियेशन, नर्सरी, सुविधा क्षेत्र, संस्थानिक क्षेत्र, अन्य सामुदायिक सुविधाएें जैसे-हॉस्पिटल, श्मशान, कब्रिस्तान, बस स्टैण्ड, ट्रक टर्मिनल, सरकारी/अर्द्ध सरकारी कार्यालय, वेयरहाउसिंग एव गोदाम, स्पेशियलाईज्ड मार्केट इत्यादि।

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

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

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

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

9 समितियों की बैठकें:–

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

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

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

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

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

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

(322)

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

11 पुनरीक्षण (नियम 12):–

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

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

12. नगरीय क्षेत्रों में आबादी भूमि पर भू–उपयोग परिवर्तन की दरें, शास्ति एव अन्य (नियम 13 एवं आदेश दिनांक 25.03.2013 से यथा संशोधित):–

12.1 नगरीय क्षेत्र में आबादी भूमि पर (कृषि भूमि से भिन्न भूमि पर) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु संबंधित निकाय द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग तथा बिना भू–उपयोग परिवर्तन करवायें अनुमत भू–उपयोग से अन्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में सक्षम समिति के निर्णय के पश्चात आवेदक से निम्नानुसार राशि शुल्क के रूप में ली जावेगी:–

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13.5 आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू-उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी। यदि आवेदक द्वारा 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

(32)

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

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

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

13.8 नगरीय निकाय, राज्य सरकार तथा राजकीय उपक्रमों द्वारा आवंटित अथवा नीलामी द्वारा विक्रय किये गये भू–खण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन 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 भू–परिवर्तन शुल्क नहीं लिया जायेगा, किन्तु ऐसे भूखण्ड/भवन के लिये नीलामी/आवंटन के समय जो एफ.ए.आर., सैटबैक्स भवन की ऊँचाई व अन्य शर्तें निर्धारित की हुयी थी तो उसके अनुरूप भवन निर्माण की स्वीकृति भवन रेखा के अन्दर–अन्दर सम्बन्धित 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 सम्बन्धित निकाय विचार कर सकेगी।

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

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

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

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

15. भू–उपयोग परिवर्तन हेतु तकनीकी मानदण्ड :– कृषि भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों एवं आबादी भूमि के भू–उपयोग के प्रकरणों, अर्थात दोनों प्रकार के प्रकरणों के लिये तकनीकी मापदण्ड निम्न प्रकार रहेंगे :–

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

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

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

15.2 सड़को की चौड़ाई (परिपत्र दिनांक 16.04.2010 का अनुच्छेद 5.2):–

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

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

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

(328)

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

15.3 न्यूनतम क्षेत्रफल व सड़क की चौड़ाई में शिथिलता दिये जाने के संबंध में समिति — (परिपत्र क्रमांक 10(33)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 30.01.2012):—

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

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

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

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

(i) 5 एकड़ तक भू–क्षेत्र हेतु 40 फीट चौड़ी सड़क,

(ii) 5 से 10 एकड़ तक भू–क्षेत्र हेतु 60 फीट,

(iii) 10 से 50 एकड़ तक भू–क्षेत्र हेतु 80 फीट,

(iv) 50 एकड़ से अधिक भू–क्षेत्र हेतु 100 फीट चौड़ाई की सम्पर्क सड़क रखना अनिवार्य होगा।

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

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

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

16. भू–उपयोग परिवर्तन निषेध:–

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

17. विशिष्ठ प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन:–

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

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

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

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

19. सामान्य :-

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

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

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

19.3 आवासीय भूखण्डो पर गैर आवासीय उपयोग प्रतिबंधित किये जाने बाबत् (परिपत्र क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 13.06.2012):- ऐसा देखा गया है कि राज्य सरकार व माननीय उच्च न्यायालय के आदेशों के बावजूद कई स्थानों पर आवासीय भूखण्डों/परिसरों में अनाधिकृत तौर पर गैर आवासीय परियोजनाऐं निर्मित/संचालित की जा रही है, जिसके कारण भविष्य में स्थानीय निवासियों को अधिक असुविधा का सामना करना पड़ सकता है। इस परिपेक्ष्य में राज्य सरकार द्वारा पूर्व में भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर समसंख्यक परिपत्र दिनांक 25.02.2010, 15.04.2010, 25.02.2011 व 05.06.2011 जारी किये गये है जिनमें भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निषिद्ध गतिविधियों का उल्लेख किया गया है।

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

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

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

(332)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(334)

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

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

(i) कृषि भूमि के रूपान्तरण हेतु आवेदित भूमि जिसमें राजमार्ग के दोनों और प्लान्टेशन कॉरीडोर प्रस्तावित हैं, तो सम्पूर्ण भूमि का रूपान्तरण किया जावें व आदेश में यह शर्त अंकित की जाये कि सड़क के निर्धारित मार्गाधिकार छोड़े जाने के पश्चात् मास्टर प्लान में प्रस्तावित प्लांटेशन कॉरीडोर में किसी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। प्लांटेशन बैल्ट योजना में पार्क व खुले स्थल के रूप में निर्धारित क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जावें।

(ii) इस भूमि पर स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः आवेदक को एफ.ए.आर. का लाभ दिया जायेगा व प्लान्टेशन कॉरीडोर को भूखण्ड का सैटबैक माना जायेगा।

(iii) चूंकि भूमि का स्वामित्व आवेदक का ही रहेगा, अतः सम्पूर्ण क्षेत्रफल की लीजडीड जारी की जावेगी।

(iv) आई.आर.सी. कोड की शर्तो की अनुपालना सुनिश्चित होने पर प्लान्टेशन कॉरीडोर में पैट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जा सकते है।

(335)

22

20. राज्य सरकार की छूट देने की शक्तियाँ:—

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

आज्ञा से,

8/6/15

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव—द्वितीय

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

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

08/6/15

संयुक्त शासन सचिव—द्वितीय

(336)

प्रारूप—1

आवेदन—पत्र

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

दिनांक:

स्थान

आवेदक के हस्ताक्षर
(मय नाम व पता)

प्राप्ति रसीद

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

सदस्य सचिव

भू—उपयोग परिवर्तन समिति ....

(337)

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट — जयपुर, दिनांक 27 APR 2017

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के नियम 13 (iii) के परन्तुक व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु संख्या 4.9 के अनुसार, "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" का प्रावधान है।

उपरोक्त प्रावधान को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

"भविष्य में नीलामी से विक्रय किये गये भूखण्डों का किसी भी अन्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के लिये यह आवश्यक होगा कि नीलामी के समय नीलामी की शर्तों में यह उल्लेख किया जावे कि नीलामी से 5 वर्ष की अवधि के पश्चात् भू–उपयोग परिवर्तन के प्रचलित नियमों के प्रावधानानुसार निर्धारित राशि ली जाकर भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।"

उक्त प्रावधान माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ याचिका संख्या 1554/04 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में हुए आदेश दिनांक 12.01.2017 के अध्याधीन रहेंगे।

26/4/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/कोटा/अजमेर/बीकानेर/उदयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त आदेश को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
11. रक्षित पत्रावली।

26/4/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.18(25)नविवि / जयपुर सामान्य / 2014पार्ट

जयपुर दिनांक 24 MAY 2017

आदेश

राज्य सरकार द्वारा समसंख्यक आदेश दिनांक 27.04.2017 के द्वारा जारी आदेश में भू–उपयोग तथा भवन विनियमों के प्रावधानों में प्रस्तावित संशोधन संबंधित न्यास / प्राधिकरण अथवा मण्डल की बैठक में अनुमोदित कराकर लागू किये जाने के आदेश दिनांक 04.05.2017 को जारी किये गये थे। माननीय उच्च न्यायालय, राजस्थान में दायर सिविल रिट पिटीशन सं. 1554 / 2004 गुलाब कोठारी व अन्य बनाम राज्य सरकार में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के क्रम में जारी निर्देश दिनांक 22.05.2017 की अनुपालना में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 27.04.2017 के संशोधन प्रस्ताव संबंधित न्यास / प्राधिकरण अथवा मण्डल की बैठक में अनुमोदन पश्चात् अग्रिम आदेशों तक लागू नहीं किये जावे तथा निर्णय को उस समय तक के लिये स्थगित रखा जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

24/5/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
8. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
9. रक्षित पत्रावली।

24/5/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट–3

जयपुर दिनांक 30 MAY 2017

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के नियम 5(ड) के द्वारा निर्णय अनुसार राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति गठित है :–

(क) विकास प्राधिकरणो/नगर विकास न्यासों के शहरों हेतु सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र के लिये राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति :–

1.	अतिरिक्त मुख्य सचिव/प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग	अध्यक्ष
2.	संबंधित संयुक्त शासन सचिव/उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग	सदस्य
3.	निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग	सदस्य
4.	समय–समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक (जैसी भी स्थिति हो)	सदस्य सचिव

(ख) विकास प्राधिकरणो/नगर विकास न्यासों के शहरों को छोड़कर अन्य शहरों सम्पूर्ण नगरीय क्षेत्र हेतु राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति :–

1.	प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग	अध्यक्ष
2.	निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग	सदस्य
3.	संबंधित निकाय (नगर निगम/नगर परिषद्/नगर पालिका) का मुख्य नगर पालिका अधिकारी	सदस्य
4.	समय–समय पर इस प्रयोजनार्थ प्राधिकृत मुख्य नगर नियोजक/नगर नियोजक (जैसी भी स्थिति हो)	सदस्य
5.	निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग में पदस्थापित वरिष्ठतम् नगर नियोजक	सदस्य सचिव

राज्य स्तरीय समितियों द्वारा दिये 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 किये जाने एवं अनुमोदन प्राप्ति के पश्चात् निर्णय क्रियान्विति हेतु संबंधित नगरीय निकाय को भेजे जाने का प्रावधान है।

उपरोक्त प्रावधान को संशोधित करते हुये सक्षम स्तर से निर्णय लिया गया है कि भविष्य में उक्त दोनों समितियों की संयुक्त बैठक माननीय मंत्री महोदय की अध्यक्षता में आयोजित की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

30/5/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
8. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
9. रक्षित पत्रावली।

3/5/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Government of Rajasthan
Urban Development & Housing Department

No. F.10(35)UDH/3/2010Part

Jaipur dated :- 20 JUL 2017.

Order

In the order dated 12.01.2017 of Hon'ble High Court D.B. Civil Writ Pettetion (PIL) No. 1554/2004 Gulab Kothari V/s. State of Rajasthan and Others has allowed Change in Land Use in Master Plan in larger public interest. Following activities are being included in the larger public interest for the purpose of change in landuse in Master Plan :-

"**Larger Public Interest for the purpose of change in landuse in Master Plan -** means any case or any activity which serve the public at large or which is in interest of the public at large including the use of land for the purpose of :-

1. Center/State Government Offices, Corportation, Boards, Public Sector Undertakings,
2. Semi Government Institutions or Agencies,
3. Educational, Medical Institutions,
4. Non profit earning Charitable Trusts, Institutions and entities which are eligible for allotment of land under the State Policy for allotment of land on concessional rates,
5. Projects applied under Chief Minister Jan Awas Yojana-2015,
6. Infrastructure Projects,
7. Central/State Government Schemes like AMRUT/Smart Cities Schemes which are deemed to be to achieve the basic object thereof i.e. planned development of the concerned region, city or town and not to sub-serve interest of an individual."

But land use change for the above mentioned uses will not be allowed from various uses such as Ecological Zone, Eco-sensative Zone, Plantation Zone, Recreational Zone etc. which are restricted by the Hon'ble High Court in its decision dated 12.01.2017. For the purpose of granting change in land use in above mentioned activities of larger public interest, procedure laid down in Rajasthan Urban Areas (Change in Land use) Rules, 2010 will be followed but final order for change in landuse shall be issued after the approval of State Government.

Above directions are Liable to subjudice decision of pending SLP in the Superme Court and review pettition in Hon'ble High Court.

20/7/17

(R. S. Shekhawat)
Joint Secretary-I

Copy for kind information & necessary action to:-

1 SA to Hon'ble Minister, UDH Department, GOR, Jaipur.
2 PS to Additional Chief Secretary, UDH Department, GoR, Jaipur.
3 PS to Principal Secretary, LSG Department, GoR, Jaipur.
4 Chief Town Planner, Rajasthan, Jaipur.
5 Joint Secretary - I, II & III, UDH Department, GoR, Jaipur.
6 Secretary, Jaipur/Jodhpur/Ajmer Development Authority, Jaipur/Jodhpur/ Ajmer.
7 Secretary, Urban Improvement Trust, All.
8 Sr. Deputy Secretary, UDH Department, GoR, Jaipur for uploading the order in departmental website.
9 Guard File.

29/7/17

Joint Secretary-I

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर, दिनांक 27 APR 2017

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के नियम 13 (iii) के परन्तुक व विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु संख्या 4.9 के अनुसार, "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" का प्रावधान है।

उपरोक्त प्रावधान को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :–

"भविष्य में नीलामी से विक्रय किये गये भूखण्डों का किसी भी अन्य प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के लिये यह आवश्यक होगा कि नीलामी के समय नीलामी की शर्तों में यह उल्लेख किया जावे कि नीलामी से 5 वर्ष की अवधि के पश्चात् भू–उपयोग परिवर्तन के प्रचलित नियमों के प्रावधानानुसार निर्धारित राशि ली जाकर भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।"

उक्त प्रावधान माननीय उच्च न्यायालय की खण्डपीठ याचिका संख्या 1554/04 श्री गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में हुए आदेश दिनांक 12.01.2017 के अध्याधीन रहेंगे।

26/4/17
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.), नगर नियोजन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. मुख्य कार्यकारी अधिकारी, जयपुर/जोधपुर/कोटा/अजमेर/बीकानेर/उदयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि उक्त आदेश को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करें।
11. रक्षित पत्रावली।

26/4/17
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

अति–आवश्यक
जरिये मेल

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

विषयः–माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा डी. बी. सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल.) संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम् राजस्थान सरकार व अन्य में पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 08.08.2017 की पालना करने के संबंध में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत **निर्देशानुसार** निवेदन है कि माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर में विचाराधीन डी. बी. सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल.) संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम् राजस्थान सरकार व अन्य में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा दिनांक 08.08.2017 को अन्तरिम आदेश पारित किया है।

माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 08.08.2017 का मुख्य भाग निम्न है :–

22. No compliance report has been submitted by the respondent with regard to the directions issued by this court vide directions No. (xvii), (xviii), (xxii), (xxiii) and (xxxi) either.

23. Thus, in view of the discussion above, in continuation of the directions issued vide order dated 12.1.17, we consider it appropriate to issue following further directions:-

(i) The State, Development Authorities and other Local Authorities shall take immediate steps to prepare the Zonal Development Plan/Sector Plan as mandated by the relevant statute and the Master Development Plan of various cities. In the meanwhile and until further orders, no regularisation of unauthorised possession/constructions shall be permitted unless the same conforms to the land use plan and other norms laid down under the Master Development Plan and Zonal Development Plan/Sector Plan of the concerned city.

(ii) The implementation of the circulars dated 8.2.17 and 27.4.17 issued by the Urban Development & Housing Department, Government of Rajasthan and notification dated 18.5.17 issued by the Jaipur Development Authority, Jaipur shall remain stayed.

(iii) The Jaipur Development Authority, Jaipur is directed to produce the original record containing the decision taken to modify the Master Development Plan of Jaipur as notified vide notification dated 18.5.17 for perusal of this court on the next date of hearing.

(iv) The Development Authorities and the Local Authorities of the State are restrained from reducing the available width of the road including footpaths notwithstanding that the actual width of the road in the existing colonies at the site is more than specified under the Master Development Plan of the concerned city. No land forming part of the road/footpath existing at the site shall be auctioned or permitted to be used for commercial or any other purpose. The interim order dated 28.7.17 passed by this court in respect of the shops sought to be constructed on Nehru Park Road connecting Residency Road and Paota 'C' Road, Opposite All India Radio Station, Jodhpur, shall continue till further orders.

(v) The respondents would continue with the removal of the encroachments over the public ways and footpaths with necessary expedition keeping in view observations made in para no.17 of this order.

(vi) The District Collector of all the districts of the State of Rajasthan are directed to furnish the complete details regarding pasture land as directed by this court vide direction No. (xxviii) as contained in order dated 12.1.17 to the Principal Secretary/Secretary, Department of Revenue, within a period of one month from the date of this order and the Principal Secretary/Secretary, Department of Revenue, Government of Rajasthan in its turn shall furnish the districtwise details in consolidated form to this court before the next date of hearing. It is reiterated that unauthorised occupation of pasture land shall be removed forthwith and no unauthorised occupation over the pasture land shall be permitted to be regularised.

(vii) The original record relating to the proceedings taken for permitting the change of user of the land measuring 1222.93 hectares situated between Kho Nagoria and Goner Road, Jaipur as directed by this court vide direction No.(xxx) contained in order dated 12.1.17 shall also be kept ready for perusal of the court on the next date of hearing.

(viii) The State Government, the Development Authorities and the Local Authorities shall submit further compliance report before this court in respect of the various directions issued noticed hereinabove before the next date of hearing.

We believe that the respondents are well aware about the binding force tangibly embodied in the order passed by this court and shall make sincere efforts to comply with the same in letter and spirit. We make it clear that any further defiance of the directions issued by this court, shall be viewed seriously and dealt with sternly.

The application (APPLW No.2931/17) and the stay petition preferred by the Amicus Curiae shall stand disposed of accordingly.

List the matters on 4.10.2017."

अतः माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 08.08.2017 की पालना सुनिश्चित कराते हुए पालना रिपोर्ट की प्रति श्री एन. एम. लोढ़ा, महाधिवक्ता महोदय, राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर को भिजवाते हुए इस विभाग को भी शीघ्र भिजवाने का श्रम करें, जिससे पालना रिपोर्ट माननीय न्यायालय में समय पर प्रस्तुत की जा सकें।

कृपया इसे सर्वोच्च प्राथमिकता प्रदान करावें।

Sd/-
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

1. प्रमुख शासन सचिव,
   स्वायत्त शासन विभाग,
   शासन सचिवालय, जयपुर।

2. प्रमुख शासन सचिव,
   राजस्व विभाग,
   शासन सचिवालय, जयपुर।

अ.शा.टीप क्रमांकः प.12(103)नविवि/2004 पार्ट–1
जयपुर, दिनांक : 18 AUG 2017

प्रतिलिपिः–निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. श्री एन. एम. लोढ़ा, महाधिवक्ता महोदय, राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर।
2. श्री आर. के. विजयवर्गीय, वरिष्ठ नगर नियोजक, (प्रभारी अधिकारी केस) निदेशालय, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
3. श्री राजेश पंवार, अतिरिक्त महाधिवक्ता, राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर।
4. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि उक्त पत्र को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड करवाने का श्रम करें।
5. गार्ड पत्रावली।
6. रक्षित पत्रावली।

(अशोक कुमार सिंह)
वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी

तत्काल
जरिये मेल

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.12(103)नविवि/2004 पार्ट–IV   जयपुर, दिनांक :

1. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण,अजमेर।
4. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास –बीकानेर/भीलवाडा/उदयपुर/अलवर/भरतपुर/कोटा/श्रीगंगानगर/जैसलमेर/भिवाडी/आबू (सिरोही)/पाली/सीकर/सवाईमाधोपुर/बाड़मेर/चित्तौड़गढ़
8. अध्यक्ष एवं प्रबन्ध निदेशक, जयपुर मेट्रो रेल कॉर्पोरेशन, राजस्थान, जयपुर।

विषयः–माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर डी. बी. सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल.) संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम् राजस्थान सरकार व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 एवं 08.08.2017 की पालना सुनिश्चित करने के सम्बन्ध में।

महोदय,

उपरोक्त विषयान्तर्गत लेख है कि रिट याचिका डी. बी. सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल.) संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में दिनांक 08.08.2017 को पारित आदेश के पैरा संख्या 14–22 निम्नानुसार है :–

"**14.** We have considered the rival submissions and perused the compliance reports and other material on record.

15. In the instant cases, vide order dated 12.1.17, this court categorically held that the Master Plan once prepared in accordance with the procedure laid down, the sanctity thereof has to be maintained and all improvement schemes of the various zones and the development work to be undertaken by Local Authorities or private entrepreneurs or anybody else during the operative period of the Master Plan must conform to the land use as specified under the Master Development Plan. The court held that the power to modify the Master Development Plan conferred upon the authority with the prior approval of the State Government in no manner empowers it to effect the modification of the plan in deviation of the original legislative intent underlying the enactment i.e. the planned and orderly development to subserve the larger public interest and not just to serve the interest of an individual. It was further held categorically that the power conferred upon the development authority under Section 33A of Jaipur Development Authority Act, 1982 or under subsection (2) and (3) of Section 73B of UIT Act, to compound unauthorised development must conform to the land use plan under Master Development Plan and therefore, unless and until unauthorised development sought to be compounded falls within the parameters of the modification of the Plan laid down under the relevant statute and such modification of the Plan is actually effected by following the procedure laid down, no

unauthorized development in exercise of the power conferred under the said provisions is permissible to be compounded. Accordingly, the specific directions were issued by this court vide order dated 12.1.17 to the concerned authorities to proceed with the preparation of the Zonal Development Plan for each zone of the city clearly specifying the location and extent of the land uses proposed in the zone for such thing as public buildings and other public works and utilities, roads, housing recreation parks, industry, business, markets, schools, public and private open spaces etc. It was further directed that the sanctity of the Master Development Plan and Zonal Development Plan finally sanctioned shall be maintained and all development schemes of various zones and development works to be under taken by the Local Authorities or private entrepreneurs or anybody else during the operative period thereof shall conform to the land uses as specified under the Master Development Plan or Zonal Development Plan, as the case may be. In this view of the matter, unless the Zonal Development Plan/Sector Plan are prepared as mandated under the relevant statute and the Master Development Plan, the question of regularisation of unauthorised possession/construction cannot at all be permitted. As noticed hereinabove, the Zonal Development Plan to be prepared has to make provisions for different land uses and thus, the regularisation sought for cannot be permitted unless the same conforms to the land use plan under the Zonal Development Plan/Sector Plan. In this view of the matter, the action of the respondents in regularising the unauthorised possession/construction without preparation of the Zonal Development Plan/Sector Plan or ascertaining as to whether the regularisation sought conforms to the land use plan as prescribed under the Zonal Development Plan, is apparently in violation of the law laid down by this court after due consideration of the various provisions of the relevant statute and the directions issued vide order dated 12.1.17. In the considered opinion of this court, the regularisation of unauthorised possession/constructions on 'as is where is' in unplanned manner will lead to chaos and the very object of the Master Development Plan to ensure development of the city or town in the planned manner and to arrest the undesirable and unplanned growth shall stand frustrated and thus, the action of the respondents in permitting regularisation of unauthorised occupation/constructions on 'as is where is' basis without preparation of the Zonal Development Plan/Sector Plan as mandated by the relevant statute or without ascertaining that the unauthorised occupation/construction soughtto be regularised conforms to the land use plan indicated in Zonal Development Plan/Sector Plan cannot be countenanced by this court.

16. Further, it is specifically directed by this Court that once the Master Development Plan is brought into being, vigilant implementation thereof shall be the rule and the deviation therefrom an exception and therefore, power vested with the authority or the State Government for modification thereof during its operative period shall be exercised in larger public interest to achieve the basic object thereof i.e. planned development of the concerned region, city or town and not to sub serve the interest of an individual. That apart,

vide direction no.(xiv) contained in order dated 12.1.17, it is specifically directed that the residential colony developed as per the lay out plan approved where the plan does not provide mix user, no residential land in such colonies shall be permitted to be used for commercial purpose and thus, the question of Development Authorities and other Local Authorities permitting the mix user of the land in existing colony where mix user is not already provided, adversely affecting the rights of inhabitants settled therein cannot be permitted. For the parity of reasons, the user of residential land for Clinic Dispensary/Clinical Laboratory/Day Care Center with beds in such residential colony by reducing the width of the road to 12 mtrs. For a plot of 250 sq. mtr. also cannot be countenanced by this Court. Similarly, the action of the JDA in amending the para no.2.4.2 of Mixed Use Regulations reducing the width of the road required for permitting mix user from 80 ft. to 60 ft. and extending the area covered for mixed user to the extent of 3 times the width of the road by just recording its ipse dixit without considering the norms laid down in this regard also cannot be approved by this Court. Similarly, the modification sought to be made in Volume-IV for different permitted use are not supported by reasons and therefore, it is difficult to discern that the decisions have been taken in the larger public interest for planned development. The material on record does not reflect that the decision to reduce the requisite width of the road for different activities in the plan area has been taken so as to subserve the larger public interest and planned development of the city. In this view of the matter, before pronouncing on decision taken by the JDA and the State Government to modify the plan/ regulations in respect of various activities including the residential, commercial, industrial public and semi public etc. and the Notification dated 18.5.17 issued pursuant thereto, this Court considers it appropriate to peruse the original record of the proceedings taken by the JDA and the State Government in this regard.

17. Coming to the removal of the encroachments over the public ways and footpaths as directed by this Court vide order dated 12.1.17, it is noticed that though the action has been taken by the local authorities for removal of encroachment, but then, keeping in view, wide spread encroachment in the various cities, serious efforts are required to be made by the local authorities in planned manner by preparing an exhaustive action plan. It would be appropriate that a public notice is issued by the concerned local authority calling upon the encroachers to remove the encroachment made on public ways and footpaths voluntarily within the stipulated period and thereafter to take the appropriate action to remove the identified encroachments as per the action plan.

18. Coming to the question raised by the Amicus Curiae regarding auction of the land forming part of the way for commercial use by the Municipal Corporation, Jodhpur, it needs to be emphasized that this Court while passing the order dated 12.1.17 has categorically laid down that every citizen has right to passover the public way and footpath and custody thereof with the State and the local authorities is in the realm of public trust and therefore, what to say about the private individuals even the State Government and

local authorities are yoked under inhibition not to put any structure on footpath and public way which is not necessary for regulating and maintaining the user thereof. Every inch of the land forming part of footpaths and public ways has to be preserved and maintained meticulously. Once a colony is developed and the building lines are fixed, the land in between the building lines of two opposite sides forming part of public way and footpath, cannot be permitted to be used for commercial or any other purpose inasmuch as, diversion of use thereof shall disturb the building line already fixed and thus bound to adversely affect the residents of the area. Neither the building line already fixed can be permitted to be disturbed nor the local authority or anybody else can be permitted to raise construction obstructing the front of the plots owned by the residents of the colony. It is not disputed before this Court that Paota 'C' Road as also Nehru Park Road is directly connected with the National Highways and thus, the action of the respondents in reducing the width of the public way allegedly on the ground of need of the local residents which is not reflected from the material on record in any manner, taking the same to be stray plots, cannot be approved by this Court. The tendency of the local authorities in selling such land forming part of public way and footpaths, deserves to be deprecated.

19. This takes us to consider the issue raised regarding diversion of the land use in the area which is shown in the various Master Development Plans as Green Zone/Green Area marked as G-2 abutting G-1, this court vide direction No. (vi) contained in order dated 12.1.17 has already issued directions that the Green Area marked as G-2 abutting G-1 developed as buffer to promote a continuum to G-1, shall not be permitted to be used for activities other than those specified, unless and until the State Government after objective consideration arrive at a categorical conclusion that public interest involved in diversion of the land for other use outweighs the object sought to be achieved in permitting its restrictive use as specified. The court specifically directed that change of land use of Green Zone/Green Area (G-2) shall be an exception to serve the larger public interest, to achieve the basic object thereof i.e. planned development of the concerned region, city or town not to subserve the interest of an individual. Further, vide direction no.(x), the court directed that the State Government while permitting the change of land use in peripheral control belt or the Green Zone (G-2)/Green Area (G-2) shall maintain complete transparency, the application made for the change of land use as also the order passed thereon shall be uploaded on the website of the Department of Urban Development & Housing so also on the website of concerned local authority. That apart, specific direction is issued that the order permitting the change of the land use shall be a speaking order reflecting the fulfillment of the para meters laid down as aforesaid. A perusal of the proceedings of the JDA and the order issued pursuant thereto does not reveal that while permitting Educational/Medical Institutions/Marriage Gardens and Eco Friendly houses in Ecological Area G-2, the exercise in terms of the directions issued by this court was at all

taken. The speaking order if any, passed justifying the change of the land use on the para meter that public interest involved in diversion of the land for other use outweighs the object sought to be achieved in permitting its restrictive use as specified, is also not placed on record. Thus, the decision taken by the JDA permitting the diversion of the land use in Ecological Zone (G-2) without due application of mind ignoring unequivocal directions issued by this court cannot be approved.

20. Regarding pasture land, no details have been furnished by the State as directed by this court vide direction No.(xxviii) till this date. It is to be noticed that vide direction No.(xxix), this court directed the State Government to take appropriate steps to check and remove unauthorised occupation over the pasture land by unscrupulous person in various villages of the State forthwith. Strangely enough, instead of complying with the directions issued by this court to remove the unauthorised occupation over the pasture land, the Additional Chief Secretary, Rural Development & Panchayati Raj, Government of Rajasthan, vide communication dated 19.4.17 addressed to the District Collector of all the districts proceeded to issue directions that where the abadi has beensettled inter alia on pasture land and the same cannot be removed, the proposal may be mooted for transfer of such land to the concerned Panchayat and for this purpose if necessary, diversion/alternate land exchange proposal may be sent to the competent authority. The act of the State in not furnishing the details as directed and non removal of unauthorised occupation over the pasture land in defiance of the directions issued by this court is not appreciated. The State is expected to take immediate steps to comply with the directions issued by this court.

21. Vide directions No. (xxvi), this court directed the Development Authorities and State Authorities to take appropriate steps to ensure that industrial area is located away from residential area and shall provide for green area between the industrial area and residential area to buffer the residential area, but instead of complying with the directions issued, the decision is proposed to be taken to permit construction for residential purposes on the plots occupied by sick industrial units within the industrial area, which apparently violative of the directions issued by this Court. Further, this court vide direction No. (xxvii) directed the State to constitute a High Power Committee consisting of inter alia the experts of the field to frame the relocation scheme with regard to shifting of hazardous industries/industrial areas located in close vicinity of residential colonies, admittedly, no effective steps in this regard have been taken by the State.

22. No compliance report has been submitted by the respondent with regard to the directions issued by this court vide directions No. (xvii), (xviii), (xxii), (xxiii) and (xxxi) either."

उपरोक्त पैरा में किये गये विवेचन के आधार पर माननीय उच्च न्यायालय के पैरा 23 में निम्न निर्देश प्रदान किये गये है :--

"**23.** Thus, in view of the discussion above, in continuation of the directions issued vide order dated 12.1.17, we consider it appropriate to issue following further directions:

(i) The State, Development Authorities and other LocalAuthorities shall take immediate steps to prepare the Zonal Development Plan/Sector Plan as mandated by the relevant statute and the Master Development Plan of various cities. In the meanwhile and until further orders, no regularisation of unauthorised possession/constructions shall be permitted unless the same conforms to the land use plan and other norms laid down under the Master Development Plan and Zonal Development Plan/Sector Plan of the concerned city.

(ii) The implementation of the circulars dated 8.2.17 and 27.4.17 issued by the Urban Development & Housing Department, Government of Rajasthan and notification dated 18.5.17 issued by the Jaipur Development Authority, Jaipur shall remain stayed.

(iii) The Jaipur Development Authority, Jaipur is directed to produce the original record containing the decision taken to modify the Master Development Plan of Jaipur as notified vide notification dated 18.5.17 for perusal of this court on the next date of hearing.

(iv) The Development Authorities and the Local Authorities of the State are restrained from reducing the available width of the road including footpaths notwithstanding that the actual width of the road in the existing colonies at the site is more than specified under the Master Development Plan of the concerned city. No land forming part of the road/footpath existing at the site shall be auctioned or permitted to be used for commercial or any other purpose. The interim order dated 28.7.17 passed by this court in respect of the shops sought to be constructed on Nehru Park Road connecting Residency Road and Paota 'C' Road, Opposite All India Radio Station, Jodhpur, shall continue till further orders.

(V) The respondents would continue with the removal of the encroachments over the public ways and footpaths with necessary expedition keeping in view observations made in para no.17 of this order.

(Vi) The District Collector of all the districts of the State of Rajasthan are directed to furnish the complete details regarding pasture land as directed by this court vide direction No. (xxviii) as contained in order dated 12.1.17 to the Principal Secretary/Secretary, Department of Revenue, within a period of one month from the date of this order and the Principal Secretary/Secretary, Department of Revenue, Government of Rajasthan in its turn shall furnish the districtwise details in consolidated form to this court

before the next date of hearing. It is reiterated that unauthorised occupation of pasture land shall be removed forthwith and no unauthorised occupation over the pasture land shall be permitted to be regularised.

(Vii) The original record relating to the proceedings taken for permitting the change of user of the land measuring 1222.93 hectares situated between Kho Nagoria and Goner Road, Jaipur as directed by this court vide direction No.(xxx) contained in order dated 12.1.17 shall also be kept ready for perusal of the court on the next date of hearing.

(Viii) The State Government, the Development Authorities and the Local Authorities shall submit further compliance report before this court in respect of the various directions issued noticed hereinabove before the next date of hearing. We believe that the respondents are well aware about the binding force tangibly embodied in the order passed by this court and shall make sincere efforts to comply with the same in letter and spirit. We make it clear that any further defiance of the directions issued by this court, shall be viewed seriously and dealt with sternly."

अतः उपरोक्त आदेश की पालना सुनिश्चित करने हेतु निम्नानुसार कार्यवाही किया जाना उपयुक्त होगा :-

1. समस्त नगरीय निकाय अविलम्ब डेडिकेटेड कन्सलटेन्स के माध्यम से सर्वे कर जोनल प्लान व सैक्टर प्लान 6 माह में तैयार करें। इसके साथ ही अतिक्रमण/अवैध निर्माण का नियमन तब तक नहीं किया जावे, जब तक कि उक्त अतिक्रमण/निर्माण मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान/सैक्टर प्लान के अनुरूप नहीं हो।
2. समस्त नगरीय निकाय विभागीय आदेश दिनांक 08.02.2017, 27.04.2017 तथा जयपुर विकास प्राधिकरण की अधिसूचना दिनांक 18.05.2017 की क्रियान्वति स्थगित रखे।
3. जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा आगामी तारीख पेशी पर अधिसूचना दिनांक 18.05.2017 के द्वारा मास्टर प्लान में किये गये संशोधन से संबंधित समस्त मूल अभिलेख माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।
4. समस्त नगरीय निकायों द्वारा विद्यमान सड़कों की चौड़ाई/फुटपाथ की चौड़ाई मास्टर डवलपमेन्ट प्लान में दर्शाई गई चौड़ाई से अधिक होने की स्थिति में भी इनकी चौड़ाई कम नहीं की जावें। सड़क/फुटपाथ की भूमि को नीलाम नहीं किया जावें अथवा व्यावसायिक व अन्य उपयोग हेतु अनुमति प्रदान नहीं की जावें। जोधपुर नगर निगम क्षेत्र में स्थित नेहरू पार्क, सड़क, पावटा, सी-रोड़, के संबंध में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित अन्तरिम आदेश दिनांक 08.08.2017 की पालना सुनिश्चित की जावें।
5. समस्त नगरीय निकाय आम रास्ते तथा फुटपाथ पर किये गये अतिक्रमणों को हटाने के संबंध में आदेश दिनांक 08.08.2017 के पैरा 17 में प्रदान किये गये निर्देश की

अनुपालना में विस्तृत एक्शन प्लान तैयार करें। उक्त एक्शन प्लान के अनुसार अतिक्रमण हटाने के संबंध में आम सूचना नगरीय निकायों द्वारा जारी की जाकर अतिक्रमण एक माह में स्वेच्छा से हटाने के लिये समय दिया जावें। तत्पश्चात् भी अतिक्रमी द्वारा अतिक्रमण नहीं हटाया जाता है, तो ऐसे अतिक्रमणों को नगरीय निकायों द्वारा माननीय उच्च न्यायालय के निर्देश की पालना में हटाया जावें तथा पालना रिपोर्ट प्रस्तुत की जावें।

6. जयपुर विकास प्राधिकरण माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या (XXX) तथा आदेश दिनांक 08.08.2017 के निर्देश संख्या (Vii) की पालना में खोनागोरिया तथा गौनेर रोड़ स्थित 1222.93 हैक्टेयर भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन से संबंधित समस्त मूल अभिलेख माननीय उच्च न्यायालय के समक्ष आगामी तारीख पेशी पर प्रस्तुत करें।
7. विकास प्राधिकरणों एवं नगरीय निकायों द्वारा आगामी तारीख पेशी पर माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 व 08.08.2017 की पालना रिपोर्ट माननीय न्यायालय के समक्ष प्रस्तुत की जावें।

उक्त पत्र सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

(अर्जन राम चौधरी)
संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय

प्रतिलिपिः–निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. श्री नरपत मल लोढ़ा, महाधिवक्ता महोदय, राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर।
2. श्री राजेश पंवार, अतिरिक्त महाधिवक्ता महोदय, राजस्थान उच्च न्यायालय, जोधपुर।
3. श्री शिव मंगल शर्मा, अतिरिक्त महाधिवक्ता महोदय, राजस्थान सरकार, माननीय सर्वोच्च न्यायालय, C-53/54, LGF, Lajpat Nagar-1, New Delhi-110024 को प्रेषित कर निवेदन है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के विरूद्ध माननीय उच्चतम न्यायालय के समक्ष एस.एल.पी. प्रस्तुत की जा चुकी है। उक्त एस.एल.पी. के साथ ही आदेश दिनांक 08.08.2017 को भी माननीय उच्चतम न्यायालय में लम्बित एस.एल.पी. सम्मिलित कराने का श्रम करें।
4. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
5. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
6. प्रमुख शासन सचिव, राजस्व विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर को प्रेषित कर निवेदन है कि माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित आदेश दिनांक 08.08.2017 के पैरा (Vi) तथा आदेश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या (XXViii) की पालना सुनिश्चित कराने का श्रम करें।
7. प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
8. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर।
11. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, निदेशालय, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि पत्र की प्रति समस्त नगर निकायों को पालना हेतु भिजवाया जाना सुनिश्चित करें।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, शासन सचिवालय, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि समस्त विभागों/संस्थाओं में तत्काल मेल करवाकर विभाग की वेबसाईट पर आज ही अपलोड करवाया जाना सुनिश्चित करें।
13. श्री आर. के. विजयवर्गीय, वरिष्ठ नगर नियोजक (प्रभारी अधिकारी केस), कार्यालय निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, निदेशालय, राजस्थान, जयपुर।
14. गार्ड पत्रावली।
15. रक्षित पत्रावली।

वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

27 OCT 2017

क्रमांक प.18(28)नविवि/ई.ओ.डी.बी./2015पार्ट–1 जयपुर, दिनांक :– 27 OCT 2017

आदेश

विषय :– भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन ऑनलाईन प्राप्त किये जाने के संबंध में।

राज्य के सभी प्राधिकरणों/न्यासों में ईज ऑफ डूईंग बिजनेस के अन्तर्गत सिंगल विण्डों क्लियरेन्स सिस्टम के अन्तर्गत भवन मानचित्र अनुमोदन एवं भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदनं ऑनलाईन प्राप्त किये जावेंगे। ऑनलाईन सिंगल विण्डों क्लियरेन्स सिस्टम का लिंक विभागीय वेबसाईट www.udh.rajasthan.gov.in पर उपलब्ध है।

भवदीय,

27/10/17

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक , स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
9. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग।
10. सलाहकार (नगर नियोजन), नगरीय विकास विभाग।
11. सलाहकार (विधि), नगरीय विकास विभाग।
12. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त को आवश्यक कार्यवाही बाबत्............................।
13. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
14. रक्षित पत्रावली।

27/10/17

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

20 FEB 2018

प.18(36)नविवि / NAHP / 2014पार्ट जयपुर, दिनांक 20-2-18

आदेश

विषयः—मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के विभिन्न प्रावधानों में संशोधन बाबत्।

मुख्यमंत्री जन आवास योजना के सुचारू संचालन तथा इस से संबंधित इसमें आने वाली कठिनाईयों के निराकरण हेतु माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग एवं आवासन विभाग की अध्यक्षता में गठित उच्च स्तरीय समिति (High Power Committee) की बैठक दिनांक 18.01.2018 में निम्नानुसार निर्णय लिये गये :—

1. मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के प्रावधान—1A में 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल की फ्लैटड डवलपमेंट की योजनाओं में ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी श्रेणी हेतू वर्तमान प्रावधान निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :—
   मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के वर्तमान प्रावधान के अनुसार 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल की फ्लैटड डवलपमेंट की योजनाओं में कुल एफ.ए.आर. का 7.5 प्रतिशत एफ.ए.आर. क्षेत्र का शुल्क राशि रु. 100/— प्रति वर्गफीट लिये जाने का प्रावधान है। 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल की फैलटेड डवलपमेंट की योजनाओं में कुल बी.ए.आर. क्षेत्र का 11.25 प्रतिशत बी.ए.आर. (7.5% FAR) क्षेत्र पर राशि रु 100/— प्रति वर्गफीट के हिसाब से लिया जावें।

   अथवा

   विकासकर्ता यदि चाहे तो 11.25 प्रतिशत बी.ए.आर. (7.5% FAR) ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी श्रेणी हेतु निर्मित कर सकता है। उक्त स्वीकृत किये जाने वाले बी.ए.आर. की एवज में प्रोत्साहन स्वरूप 0.5 बी.ए.आर. निःशुल्क स्टैण्डर्ड बी.ए.आर. के अतिरिक्त अनुज्ञेय किया जाता है। ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु निर्मित आवास पॉलिसी में निर्धारित आवंटन दर (वर्तमान आवंटन दर रु 1200/— प्रति वर्गफीट) पर नियमानुसार आवंटन किये जावेंगें।
2. प्रावधान—1सी (ii) के प्रकरणों में बाह्य विकास कार्य हेतु निर्धारित रुपये 50/— प्रति वर्ग फिट की राशि स्थानीय निकाय के स्थान पर, विकासकर्ता को दिए जाने का प्रावधान सम्मलित किया जाता है।
3. प्रावधान—1 सी के प्रकरणों में चूकि औधोगिक प्रयोजनार्थ पूर्व से ही पट्टे जारी किये हुए हैं, अतः प्रावधान—1 सी के तहत आवेदित प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र अलग से नगरीय निकायों को समर्पित किया जाना आवश्यक नही है।
4. प्रावधान 1—सी में शहरों की जनसख्या के अनुरूप निम्नानुसार प्रावधान सम्मलित किया जाता है :—
   मुख्यमंत्री जन आवास योजना—2015 के प्रावधान— 1 सी के सभी प्रावधानों में प्रावधान 3 बी के अनुरूप जी+2 तक का निर्माण 120 ईकाई प्रति एकड निर्माण किये जाने की बाध्यता को समाप्त करते हुए शहरों की जनसख्या के अनुरूप निम्नानुसार भवन के न्यूनतम तल (फ्लोर) निर्धारित किये जाते हैं:—

   - एक लाख तक की आबादी वाले शहरों में न्यूनतम भूतल तथा अधिकतम भूतल +2 मंजिल।
   - एक लाख से अधिक एवं दो लाख तक की आबादी वाले शहरों मे न्यूनतम भूतल+ 1 मंजिल तथा अधिकतम भूतल+2 मंजिल।
   - दो लाख से अधिक आबादी वाले शहरों में न्यूनतम भूतल+2 मंजिल।

5. प्रावधान 3–बी में स्पष्ट किया जाता है कि ई.डब्ल्यू.एस आवास ईकाई हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 30 वर्गमीटर तथा कारपेट एरिया अधिकतम 30 वर्गमीटर तथा उक्त प्रावधान में एल.आई. जी. आवास ईकाई हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 45 वर्गमीटर एवं कारपेट एरिया अधिकतम 60 वर्गमीटर रखा जाना आवश्यक है।
6. योजना के अन्तर्गत केवल प्रावधान–3B के अन्तर्गत प्रस्तावित आवासों में सीढी (Staircase) के क्षेत्र को कॉरपेट एरिया से छूट दिये जाने का प्रावधान किया जाता है।
7. प्रावधान–3बी के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के दो भूखण्ड़ों (Plots) में कॉमन सिढ़ी रखे जाने का प्रावधान किया जाता है। कॉमन सिढ़ी का क्षेत्रफल भूखण्डों के क्षेत्रफल में सम्मिलित नही होगा।
8. प्रावधान–3बी के अन्तर्गत प्लॉटों में अग्र सैटबैक 1.5 मीटर में दुपहिया वाहनों की पार्किंग भवन की चौड़ाई के सामानान्तर 2 मीटर x 1 मीटर एक दुपहिया वाहन के पीछे दूसरा दुपहिया वाहन अनुज्ञेय किये जाने का प्रावधान किया जाता है।
9. विभागीय आदेश दिनांक 24.07.2017 में प्राप्त आवेदनों में से लॉटरी के माध्यम से आवंटन किये जाने के पश्चात, आवंटन से शेष आवासों का आवंटन "पहले आओ, पहले पाओ" के आधार पर विकासकर्ता द्वारा किया जाने को मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के सभी प्रावधानों पर लागू किया जाता है।
10. अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के अनुसार आवेदकों की पंजीकरण राशि आवेदकों के लॉटरी में असफल होने अथवा आवेदन निरस्त होने की दशा में लौटाये जाने का प्रावधान किया गया है। यह स्पष्ट किया जाता है कि उक्त प्रावधान अधिसूचना दिनांक 03.04.2017 के बाद लॉटरी में असफल होने तथा आवेदन निरस्त होने की दशा में आवेदकों को पंजीकरण राशि लौटाई जानी है।
11. निर्धारित दर पर बेचे जाने वाले सभी प्रावधानों में लिफ्ट की सुविधा सम्मलित की जाती है तो अधिकतम 50 इकाईयों पर प्रति लिफ्ट के हिसाब से प्रस्तावित करने पर विकासकर्ता को रुपये 75/– प्रति वर्ग फिट की दर से अधिक भुगतान किये जाने का प्रावधान किया जाता है।
12. मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के जनरल कंडीशन के बिन्दु संख्या– 5 (Price for Allotment) के अनुसार दिनांक 01.04.2017 के बाद प्रत्येक वित्तिय वर्ष के प्रारम्भ में निर्धारित दर में 5 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि के प्रावधान के तहत वार्षिक वृद्धि हेतू निम्नानुसार प्रावधान सम्मलित किया जाता है: –

    निर्धारित दर में 5 प्रतिशत वृद्धि कर रुपये 1260/– प्रति वर्गफीट की जाती है। जिसमें से maintenance funds हेतु रुपये 50/– प्रति वर्गफीट तथा रुपये 50/– प्रति वर्गफीट नगरीय निकाय को दिये जाने के उपरान्त शेष राशि रुपये 1160/– प्रति वर्गफीट विकासकर्ता को देय होगी। उक्त वार्षिक वृद्धि दिनांक 01.04.2017 से प्रभावी होगी तथा आगामी वृद्धि 5 प्रतिशत की दर से दिनांक 01.04.2018 से स्वतः ही प्रभावी होगी।

    भविष्य में प्रत्येक वर्ष अप्रैल माह की प्रथम तारीख को उक्त 5 प्रतिशत वृद्धि स्वतः ही प्रभावी होगी। योजना में वर्णित "Sale price, applicable on any project will be the one which is prevailing at the time of approval of building plans" को संशोधित करते हुये निम्नानुसार प्रतिस्थापित किया जाता है। "पूर्व में आवंटित आवासों पर संशोधित दरें लागू नहीं होगी तथा भविष्य मे आवासों के आवंटन की दिनांक को प्रभावी दरों पर आवंटन किया जायेगा।"

29/4/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. कमिश्नर, राजस्थान हाउसिंग बोर्ड, जयपुर।
5. कमिश्नर, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय निकाय विभाग, जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान जयपुर।
9. सलाहकार (टी.पी.), नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. प्रोजेक्ट डायरेक्टर (हाउसिंग), RUDSICO, जवाहर नगर, जयपुर।
11. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
12. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
13. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
14. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
15. रक्षित पत्रावली।

29/4/18

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर दिनांक 12-4-18

आदेश

विषयः– व्यापक जनहित मे भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध मे।

पर्यटन विभाग राजस्थान तथा जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा प्रेषित प्रस्ताव मे पर्यटन नीति के तहत प्रस्तावित पर्यटन इकाईयों की स्थापना को प्रोत्साहित करने हेतु किसी अन्य उपयोग से पर्यटन इकाई हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग मे परिवर्तन को व्यापक जनहित (Larger Public Interest) की श्रेणी मे सम्मिलित किये जाने का अनुरोध किया गया है। उक्त प्रस्ताव पर विभाग स्तर पर चर्चा उपरान्त सक्षम स्तर से किये गये निर्णयानुसार विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 20.07.2017 की निरन्तरता मे पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी मे सम्मिलित किया जाता है। ऐसे प्रकरणों मे राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010) के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे तथा भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जाने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करना अनिवार्य होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

12/4/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1.निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2.निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
3.आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
4.सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
5.मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6.सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
7.निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
8.रक्षित पत्रावली।

12/4/18

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.18(54)नविवि/डी.सी.आर./2017 जयपुर, दिनांक 23.4.18

आदेश

राज्य के विभिन्न नगरीय क्षेत्रों के मास्टर प्लान लागू किये जा चुके हैं, परन्तु अधिकांश मास्टर प्लान्स में डवलपमेंट कन्ट्रोल रेग्युलेशन नही होने के कारण विभिन्न भू–उपयोगों में अनुज्ञेय उपयोगों के संबंध में निर्णय लिये जाने में कठिनाई होती है। विभिन्न न्यासों/प्राधिकरणों द्वारा राज्य सरकार के मार्गदर्शन हेतु प्रकरण प्रेषित किये जाते हैं, किं High Density जोन (आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थानिक/औद्योगिक आदि भू–उपयोग) में Medium and Low Density Zone में अनुज्ञेय उपयोग प्रस्तावित किये जाने पर प्रकरणों में स्वीकृति दी जावें अथवा नही।

ऐसे प्रकरणों में निम्नानुसार कार्यवाही की जावें:–

एकीकृत भवन विनियम–2017 में विभिन्न उपयोगों यथा आवासीय/वाणिज्यिक/संस्थानिक/औद्योगिक आदि भू–उपयोग जिनमें भू–आच्छादन 40 प्रतिशत एवं उससे अधिक तथा मानक बी.ए.आर 2.00, मोटल, रिसोर्ट आदि में अधिकतम आच्छादन 20 प्रतिशत तथा, मानक बी.ए.आर. 0.60 एवं फार्म हाउस, एम्यूजमेंट पार्क आदि में अधिकतम भू–आच्छादन 10 प्रतिशत तथा मानक बी.ए.आर जो भी प्राप्त हो, रखे जाने का प्रावधान है।

इस प्रकार आवासीय/वाणिज्यिक भू–उपयोग High Density Zone, रिसोर्ट/मोटल, Medium Density Zone एवं फार्म हाउस, एम्यूजमेंट पार्क आदि Low Density Development Zone के अन्तर्गत आते है।

High Density Zone में Medium and Low Density Zone में अनुज्ञेय उपयोग प्रस्तावित होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन की राशि ली जाकर ऐसे उपयोग अनुज्ञेय किये जावें। इसी प्रकार Medium Density Zone में Low Density Zone में सम्मिलित अनुज्ञेय उपयोग प्रस्तावित होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन की राशि ली जाकर ऐसे उपयोग अनुज्ञेय किये जावें। किन्तु भवन विनियमों के अन्य मानदण्ड यथा भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल एवं सड़क की न्यूनतम चौड़ाई आदि की अनुपालना सुनिश्चित की जावें।

उदाहरणार्थ :– आवासीय भू–उपयोग में रिसोर्ट, अथवा फार्म हाउस प्रस्तााावित होने पर नियमानुसार देय भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क ले कर स्वीकृति दी जा सकेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

23/4/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
6. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
8. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
9. रक्षित पत्रावली।

23/4/18

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर, दिनांक 3/5/18

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग के अनुज्ञा और आवंटन) नियम–2012, राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 में रेलवे सीमा के पश्चात ही नियमन/रूपान्तरण/भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का प्रावधान है। Indian Railway Works Manual-2000 के अनुसार रेलवे सीमा से लगती हुई भूमि पर निर्माण से पूर्व रेलवे प्राधिकारी (Authority) को सूचित किये जाने का प्रावधान है।

उपरोक्त के संबंध में पुन स्पष्ट किया जाता है कि रूपान्तरण/नियमन/भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में रेलवे सीमा के पश्चात नियमन कर पट्टे जारी किये जा सकते है, परन्तु रेलवे सीमा से लगती हुई 30 मीटर क्षेत्र में भूमि पर निर्माण से पूर्व संबंधित रेलवे प्राधिकारी (Authority) को सूचित किया जाना आवश्यक है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

3/5/18
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग,जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
10. रक्षित पत्रावली।

3/5/18
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्र. प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट   जयपुर, दिनांक 26 JUN 2018

आदेश

विभागीय समसख्यक आदेश दिनांक 20.07.2017 के द्वारा वृहद जनहित मे मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के उदेश्य को परिभाषित करते हुए सूची जारी की गई है एवं वृहद जनहित में मास्टर प्लान में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू–उपयोग परिवर्तन) नियम–2010 की प्रक्रिया पूर्ण किये जाने तथा अंतिम आदेश जारी किये जाने से पूर्व राज्य सरकार की अनुमति प्राप्त करने के निर्देश है।

यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि संबंधित प्राधिकरण/न्यास में वृहद जनहित हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण प्राप्त होने पर संबंधित प्राधिकरण/न्यास द्वारा प्रकरण नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जावे। समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन वृहद जनहित में होने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय किये जाने पर राज्य सरकार को अनुमोदन हेतु प्रेषित किये जाये एव अनुमोदन पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जावें।

राज्यपाल की आज्ञा से,

20/6/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग,जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
10. रक्षित पत्रावली।

20/6/18
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक :प.2(7)नविवि / नियम / 2018 जयपुर, दिनांक : 18.7.18

परिपत्र

विषय :— राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—क एवं तत्धीन बनाये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर—कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत कार्यवाही / प्रक्रिया बाबत्।

दिनांक 02.05.2012 को अधिसूचित राजस्थान विधियां (संशोधन) अधिनियम, 2012 के द्वारा राजस्थान भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—बी को विलोपित करते हुये धारा 90—ए में संशोधन कर नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा एव आवंटन हेतु प्रावधान किये गये थे। इसके साथ ही राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 60 (4), राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 की धारा 71 (1) व जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 54 (ख) (1), जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 की धारा 49 (1) में भी तदनुरूप संशोधन किया गया था।

उक्त संशोधित प्रावधानों के अधीन *राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर—कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012* (जिन्हें आगे "वर्ष 2012 के नियम" वर्णित किया गया है) बनाये गये जिन्हें दिनांक 31.05.2012 को अधिसूचित किया गया। सुलभ सन्दर्भ के लिये इनकी प्रति **परिशिष्ट—1** पर संलग्न है।

दिनांक 02.05.2012 की अधिसूचना से किये गये संशोधन तथा दिनांक 31.05.2012 को अधिसूचित नियमों के मुख्य—मुख्य प्रावधानों और इनके तहत् की जाने वाली कार्यवाही बाबत् विभागीय पत्र क्रमांक प.3(90)नविवि / 2012 दिनांक 21.6.2012 के द्वारा और इस क्रम में समय समय पर परिपत्र / मार्गदर्शन / स्पष्टीकरण पत्र जारी किये गये जिनकी विषय—वस्तु को समाहित करते हुये एक संकलित परिपत्र क्रमांक प.3(90) / नविवि / 3 / 2012 दिनांक 08.01.2016 जारी किया गया था। इसके उपरान्त भी इस विषय में विभाग द्वारा अनेक परिपत्रों / आदेशों के द्वारा नये निर्देश / स्पष्टीकरण / संशोधन जारी किये गये है। अतः धारा 90—ए तथा इसके अधीन बने वर्ष 2012 के नियमों के अन्तर्गत अपेक्षित कार्यवाही और प्रक्रिया के संबंध में अब तक जारी समस्त परिपत्रों / आदेशों की विषय वस्तु को समाहित

करते हुये इकजाई कर सुविधा की दृष्टि से यह संकलित परिपत्र जारी किया जा रहा है जिसमें अपेक्षित कार्यवाही/प्रक्रिया के प्रमुख बिन्दु आगे वर्णित किये जा रहे है। जिन परिपत्रों/आदेशों की विषय वस्तु का समावेश इस परिपत्र में किया गया है उनका संदर्भ भी इस संकलित परिपत्र में यथास्थान दिया गया है।

भाग–(अ) दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरण

1. विधिक स्थितिः–

1.1 नगरीय क्षेत्रों में दिनांक 17.06.1999 के बाद कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु अनुमति तथा भूमि आवंटन के प्रकरणों के संबंध में भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (6) व (7) के प्रावधान विशेषतः लागू होगें, साथ ही उप–धारा (1) से (5), (5–ए) तथा उप–धारा (9) के प्रावधान भी इन मामलों में लागू रहेंगे। वर्ष 2012 के नियमों के अध्याय–2 के प्रावधान केवल 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों में ही लागू हैं।

1.2 नगरीय क्षेत्रों में स्थित कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति प्रदान करते हुये भूमि के आवंटन हेतु स्थानीय प्राधिकारी (Local Authority) के व्ययनाधीन (on disposal) रखने की आज्ञा प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दी जायेगी, लेकिन ऐसी भूमि का आवंटन स्थानीय प्राधिकारी (Local Authority) अर्थात् संबंधित जयपुर/जोधपुर/ अजमेर विकास प्राधिकरण या संबंधित नगर सुधार न्यास या संबंधित नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका मण्डल, जैसी भी स्थिति हो, (जिन्हें आगे "नगरीय निकाय" वर्णित किया गया है) द्वारा ही किया जायेगा।

1.3 कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अनुमति (अनुज्ञा) संबंधित व्यक्ति को उसी स्थिति में दी जायेगी यदि वह भूमि ऐसी अनुमति के लिए प्रतिबंधित श्रेणी की नहीं हो तथा चाहा गया गैर–कृषिक प्रयोजन उस क्षेत्र मे लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय हो और उस क्षेत्र में लागू मास्टर प्लान या अन्य डवलपमेन्ट प्लान या स्कीम के अनुरूप हो।

1.4 धारा 90–ए (8) के परन्तुक (1) एवं (2) तथा वर्ष 2012 के नियमों के नियम 3 में वर्णित भूमियां प्रतिबंधित श्रेणी में मानी गयी है जिन पर इन नियमों के अन्तर्गत कोई अनुमति/अनुज्ञा नहीं दी जा सकती। दिनांक 28.06.2010 को जारी राजस्थान टाऊनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं0 12(एफ) के अन्तर्गत राजस्थान कृषि जोतो पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 के प्रावधानों को टाऊनशिप स्कीम के

लिए लागू नहीं होना वर्णित किया हुआ था जो धारा 90–ए (8) के द्वितीय परन्तुक एवं वर्ष 2012 के नियमों के नियम 3 के प्रावधानों के विरोधाभासी था। अतः राजस्थान टाऊशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु सं0 12 (एफ) के प्रावधानों को विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV दिनांक 25.07.2017 के द्वारा विलोपित कर दिया गया है।

1.5 कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुमति प्रदान करने के साथ ही कृषि भूमि पर खातेदारी अधिकार समाप्त हो जायेगें और भूमि संबंधित नगरीय निकाय के निस्तारण पर व्ययनाधीन रखी हुयी समझी जायेगी।

1.6 नगरीय निकाय के निस्तारण पर रखी हुई व्ययनाधीन समझी गयी भूमि नगरीय निकाय द्वारा ऐसे व्यक्ति, जिसको कि अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति दी गयी है या ऐसे व्यक्ति के उत्तराधिकारियों, समनुदेशितियों या अन्तरितियों (Successors, Assignees or Transferees) को आवंटन के लिए उपलब्ध रहेगी।

1.7 धारा 90–ए के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारियों की नियुक्ति सर्वप्रथम दिनांक 31.05.2012 की अधिसूचना से की गयी थी, जिसके अनुसार जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरणों में सम्बन्धित क्षेत्र के उपायुक्त, नगर सुधार न्यास, अजमेर/उदयपुर/कोटा/अलवर/भीलवाड़ा/भिवाड़ी के उपसचिव और विशेषाधिकारी, नगर सुधार न्यास श्रीगंगानगर/बीकानेर/भरतपुर/जैसलमेर/आबू के सचिव, सभी नगर परिषदों (उदयपुर, अलवर, भीलवाड़ा, भरतपुर, श्रीगंगानगर और जैसलमेर नगरपरिषदों को छोड़कर) के आयुक्त तथा सभी नगर पालिका मण्डलों (भिवाड़ी, आबूरोड, आबूपर्वत, चौमूँ व बगरु नगरपालिका मण्डलों को छोड़कर) के अधिशाषी अधिकारी को प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया था **(परिशिष्ट–2)**। उक्त अधिसूचना के उपरान्त निम्नांकित अधिसूचनायें जारी की जाकर कुछ और अधिकारियों को प्राधिकृत अधिकारी के रूप में नियुक्त किया गया है :–

(i) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 03.09.2012 के द्वारा नगर विकास न्यास उदयपुर, जैसलमेर एवं अलवर के भूमि अवाप्ति अधिकारियो को भी प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया **(परिशिष्ट–3)**।

(ii) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 08.02.2013 के द्वारा नगरीय क्षेत्रों में स्थित ऐसी आवासीय कॉलोनियों, जिन्हें विकास प्राधिकरण या नगर सुधार न्यास से नगर निगम/परिषद्/पालिका को हस्तान्तरित किया जा चुका है, के क्षेत्र के लिए पूर्व में नियुक्त विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास

के स्थान पर सम्बन्धित नगर निगम/नगर परिषद/नगर पालिका मण्डल के आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी को प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया **(परिशिष्ट–4)**।

(iii) अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 13.09.2013 के द्वारा नगर विकास न्यास पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तौड़गढ़ एवं सवाईमाधोपुर के सचिवों को उनके क्षेत्र में (संबंधित नगर परिषद् के क्षेत्र को छोड़कर) प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है **(परिशिष्ट–5)**। इसके उपरान्त अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 06.02.2014 के द्वारा नगर विकास न्यास पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तौड़गढ़ एवं सवाईमाधोपुर के सचिवों को संबंधित नगर परिषद् के क्षेत्र को भी शामिल करते हुये समस्त न्यास क्षेत्र के लिए प्राधिकृत अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है **(परिशिष्ट–6)**।

(iv) अधिसूचना क्रमांक प.1(63)नविवि/।।/2009/पार्ट दिनांक 28.07.2015 के द्वारा नगर न्यास विकास अलवर क्षेत्र के लिए सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर को प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त किया गया **(परिशिष्ट–7)**।

2. धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा के लिए आवेदनः–

2.1 कृषि से अकृषिक प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग की अनुमति और उसके उपरान्त नगरीय निकाय द्वारा भूमि आवंटन के लिए आवेदक को निर्धारित प्ररूप–1 में आवेदन पत्र देना होगा। जिसके साथ नियम 4(1) वर्णित दस्तावेज भी संलग्न करने होगें। अकृषिक प्रयोजनार्थ भूमि के उपयोग की अनुज्ञा तथा तदनुसार नगरीय निकाय द्वारा भूमि आवंटन दोनों ही कार्यवाही के लिये आवेदन पत्र प्ररूप–1 में केवल एक बार में ही देना है, अलग–अलग नहीं देना है। इस आवेदन पत्र की चार प्रतियां (एक मूल सैट तथा तीन सेट आवेदक द्वारा स्वप्रमाणित प्रति के रूप में) प्राधिकृत अधिकारी को प्रस्तुत की जावेगी।

2.2 धारा 90–क(6) तथा नियम 3 (1) (i) के अनुसार कृषि भूमि पर चाहे गये अकृषिक प्रयोजन के लिये अनुज्ञा केवल उसी स्थिति में प्रदान की जा सकती है जब वह उस क्षेत्र में लागू विधि के अनुरूप हो तथा मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेन्ट प्लान/स्कीम में भूमि के अनुज्ञेय उपयोग तथा मापदण्डों के अनुरूप हो। जैसा कि विभागीय परिपत्र क्रमांक प.3(73)नविवि/3/2013 दिनांक 02.04.2014 के द्वारा स्पष्ट किया गया है, जहाँ मास्टर प्लान प्रभावशील है तथा प्रारूप मास्टर प्लान आपत्ति/सुझाव आमंत्रित करने के लिए जारी किया जा चुका है वंहा प्रचलित मास्टर प्लान जो प्रभावशील है के

प्रावधानानुसार प्रकरणों का निस्तारण किया जायेगा, न कि प्रारूप मास्टर प्लान के अनुसार जो अभी प्रभावी नहीं हुआ है।

2.3 यदि कोई व्यक्ति मास्टर प्लान में दर्शित उपयोग से भिन्न उपयोग के लिए अनुज्ञा चाहता है तो सर्वप्रथम भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही संबंधित कानूनी प्रावधानों के अन्तर्गत अपेक्षित होगी। वांछित प्रयोजन हेतु मास्टर प्लान में विधिवत् तरीके से भू–उपयोग परिवर्तन होने के उपरान्त ही अनुज्ञा हेतु आवेदन किया जा सकेगा। जब तक भू–उपयोग आवेदक के वांछित प्रयोजन से भिन्न है तब तक आवेदन पत्र प्रस्तुत नहीं किया जा सकता।

2.4 आवेदन पत्र (प्ररूप–1) के साथ प्ररूप–2 में शपथ पत्र, प्ररूप–3 में इनडेमिनेटी बॉन्ड, प्ररूप–4 में क्षेत्रफल गणना मय विवरण, ले–आउट/साइट–प्लान, की–मैप एवं सर्वे–मैप भी संलग्न करने होगें। इसके अतिरिक्त भूमि के स्वत्व प्रमाण सम्बन्धी दस्तावेज यथा जमाबन्दी, खसरा मैप आदि की प्रमाणित प्रति भी सलंग्न करने होगे। नियम 4(1) में वांछित दस्तावेजों का विवरण दिया गया है। आवेदन पत्र में वर्णित बिन्दुओं पर आवेदित भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा पूर्ण जानकारी अंकित की जायेगी।

2.5 आवेदित भूमि पर जिस प्रयोजन के लिए अनुमति चाही गयी है उस श्रेणी के लिए निर्धारित प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि जमा कराने की रसीद भी आवेदन पत्र के साथ सलंग्न किया जाना आवश्यक है। आवेदक को आवेदित भूमि का आवंटन होता है तो यह राशि जमा होने वाली प्रीमियम राशि में समायोजित मानी जायेगी और यदि आवेदन खारिज होता है तो यह राशि रिफण्ड की जायेंगी।

2.6 यदि आवेदन–पत्र खातेदार से भिन्न व्यक्ति द्वारा प्रस्तुत किया जाता है तो पंजीकृत एवं मुद्रांकित मुख्त्यारनामे की प्रमाणित प्रति भी आवेदन के साथ सलंग्न करनी होगी। इसके अतिरिक्त राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी, 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक) के बिन्दु संख्या 5.01–बी(ii) में रजिस्टर्ड पावर ऑफ अटोर्नी/रजिस्टर्ड डवलपमेन्ट एग्रीमेन्ट लेने के प्रावधान है, अतः ऐसे मामलों में अंपजीकृत दस्तावेज स्वीकार नही किये जावेगें। (क्रमांक प.2(24)नविवि/कोटा/2014 दिनांक 07.10.2014)

2.7 प्राप्त सभी आवेदन पत्रों को प्राधिकृत अधिकारी द्वारा एक निर्धारित रजिस्टर (प्ररूप–5) में दर्ज करना होगा।

2.8 आवेदन पत्र On-line भी प्रस्तुत करने के प्रावधान है। अतः जिन नगर निकायों में अभी तक भी इसकी व्यवस्था नही की गयी है उनके द्वारा आवश्यक संसाधन हेतु कार्यवाही की जावे।

3. **मुख्यमंत्री जन आवास योजना के लिये 90–ए की प्रक्रिया में शिथिलन :–**

3.1 दिनांक 07.10.2014 को अधिसूचित किये गये राजस्थान भूमि विधियाँ (संशोधन) अधिनियम, 2014 से राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–ए में नयी उप–धारा (5–ए) जोड़कर यह प्रावधान किये गये है कि कृषि भूमि बिना अनुमति के भी किसी ऐसे अकृषिक प्रयोजन, जो राज्य सरकार द्वारा विहित किया जावे, के लिये उपयोग में ली जा सकती है।

3.2 विभागीय अधिसूचना क्रमांक प.18(31)नविवि/एचएफए–2022/2015 दिनांक 04.10.2017 के द्वारा पूर्व में जारी समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 28.06.2016 को संशोधित करते हुए यह स्पष्ट किया गया कि मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेन्ट प्लान में आवासीय उपयोग क्षेत्र में मुख्यमंत्री जन–आवास योजना, 2015 के प्रकरणों में धारा 90–ए के तहत् अनुज्ञा/आवंटन की आवश्यकता नहीं होने का तात्पर्य अनुज्ञा/आवंटन की निर्धारित प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होने से है अर्थात् ऐसी कृषि भूमि जिसका मास्टर प्लान में प्रस्तावित उपयोग आवासीय हेतु निर्धारित है, में मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान–2/ प्रावधान–3ए/ प्रावधान–3बी के अन्तर्गत योजना विकसित करने हेतु कोई विकासकर्त्ता–आवेदक धारा 90–ए के अन्तर्गत नियमानुसार आवेदन प्रस्तुत करता है और इसका उल्लेख भी करता है तो ऐसे प्रकरणों में निर्धारित प्रक्रिया में लगने वाले समय को बचाते हुये निर्धारित प्रक्रिया पूर्ण किये बगैर और आवेदक से इस आशय का शपथ पत्र लेते हुए कि आवेदित भूमि अवाप्ति में नहीं है, उस पर कोर्ट स्टे नहीं है, उस भूमि का टाईटल निर्विवादित है तथा भूमि प्रतिबंधित श्रेणी में नहीं है, सीधे ही धारा–90ए की अनुज्ञा जारी कर दी जायेगी एवं भूमि संबंधित नगरीय निकाय के नाम दर्ज की जाकर एकल पट्टा (Flatted) अथवा ले–आऊट प्लान (Plotted) अनुमोदित कर जारी किया जावेगा।

3.4 उक्त अधिसूचना दिनांक 04.10.2017 के द्वारा यह भी निर्देश दिये गये है कि अनुमोदन पश्चात् यदि आवेदक–विकासकर्त्ता के उक्त शपथ पत्र में अंकित तथ्य

गलत पाये जाते है तो उसके द्वारा जमा कराई गई राशि जप्त कर ली जायेगी एवं अनुज्ञा/अनुमोदन स्वतः निरस्त माना जावेगा।

3.5 अधिसूचना दिनांक 04.10.2017 से यह भी स्पष्ट किया गया कि यदि पूर्व में किसी प्रकरण में भवन मानचित्र/ले-आऊट प्लान, नगरीय निकाय/एम्पैनल्ड आर्किटेक्ट द्वारा अनुमोदित किया जा चुका है तो ऐसे प्रकरणों में भी उपरोक्तानुसार धारा 90-ए के तहत् आदेश जारी किया जावें।

4. प्रीमियम शुल्क :-

4.1 पूर्ववर्ती धारा 90-बी के अन्तर्गत और इससे भी पूर्व कृषि भूमि के गैर-कृषिक प्रयोजन के लिये सम्परिवर्तन के प्रकरणों में नियमन शुल्क या रूपान्तरण शुल्क वसूल किया जाता था। अब नियमन शुल्क या रूपान्तरण शुल्क की बजाय वर्ष 2012 के नियमों के नियम 9 (1) तथा नियम 16 (4) के अन्तर्गत निर्धारित प्रीमियम राशि वसूल किये जाने के प्रावधान है।

4.2 **प्रीमियम दरों के निर्धारण** से सम्बन्धित दो पृथक-पृथक अधिसूचनायें दिनांक 31.07.2012 एवं दिनांक 21.09.2012 को जारी की गई है। दिनांक 31.07.2012 को जारी की गई अधिसूचना नियम 16 (4) के अन्तर्गत है जिसके द्वारा दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के प्रकरणों के नियमन हेतु प्रीमियम दरों का निर्धारण किया गया है **(परिशिष्ट-8)**, जबकि दिनांक 21.09.2012 को जारी की गई अधिसूचना नियम 9 (1) के अन्तर्गत है जिसके द्वारा दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों हेतु प्रीमियम दरों का निर्धारण किया गया है **(परिशिष्ट-9)**। उक्त अधिसूचित दरें जयपुर विकास प्राधिकरण की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फीट चौडी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्रों पर लागू नहीं है।

4.3 नियम 9 (2) के अनुसार आवेदक यदि निर्धारित प्रीमियम राशि एवं लीज रेन्ट तथा अन्य निर्धारित शुल्क मांग-पत्र जारी करने के 90 दिवस के भीतर जमा नही कराता है तो 15 प्रतिशत वार्षिक दर से **ब्याज** वसूल किया जायेगा और मांग पत्र प्राप्ति के छः माह के भीतर उक्त राशि जमा नही कराने पर इन नियमों में दी गयी अनुमति स्वतः निरस्त मान ली जायेगी।

4.4 अधिसूचना क्रमांक प.2(25)नविवि/बीकानेर/2016 दिनांक 03.01.2017 के द्वारा उक्त प्रावधानों में नियम 37 के अन्तर्गत शिथिलन करते हुए नियम 9 (2) में वर्णित उक्त 6 माह की अवधि की बजाय एक वर्ष की अवधि निर्धारित की गई और यह निर्देश दिये गये कि यदि आवेदक मांग प्राप्ति की दिनांक से एक वर्ष की अवधि के भीतर भी उक्त

राशि जमा करवाने में विफल रहता है तो इन नियमों के अधीन जारी अनुज्ञा स्वतः निरस्त मानी जायेगी। दिनांक 03.01.2017 को ही जारी एक अन्य समसंख्यक आदेश के द्वारा यह निर्देश दिये गये मांग पत्र जारी किये जाने की दिनांक से 6 माह के अवसान के बाद ही 15 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज सहित शुल्क जमा कराने पर प्रकरण का नियमितिकरण किया जा सकता है लेकिन शिथिलता दिनांक 31.03.2017 तक ही राशि जमा करवाये जान पर लागू होगी। इसके बाद अनुज्ञा रद्द मानी जायेगी और आवेदक को पुनः नये सिरे से आवेदन करना होगा।

4.5 मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के तहत् आदेश क्रमांक प.2(30)/नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के द्वारा नियम 9(2) के प्रावधानों में शिथिलता देते हुए दिनांक 31.12.2017 तक आवेदन करने की स्थिति में ऐसे सभी मामलों में निर्धारित ब्याज वसूल करते हुये निस्तारण के निर्देश दिये गये।

4.6 आदेश क्रमांक प.2(30)/नविवि/ 3/2016–पार्ट दिनांक 22.08.2017 के द्वारा मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना, 2017 के तहत् धारा 90–ए एवं धारा 90–बी के प्रकरणों में नियमन/प्रीमियम/अन्य प्रभार की राशि विलम्ब से जमा कराने पर ब्याज में निम्नानुसार छूट दी गई :–

(i) विलम्ब से जमा करायी जाने वाली राशि पर देय ब्याज में 50 प्रतिशत छूट दी जायेगी, बशर्ते मांगपत्र के अनुसार सम्पूर्ण राशि एक मुश्त इस आदेश के जारी होने की दिनांक अर्थात् 22.08.2017 से तीन माह में जमा करा दी जावे।

(ii) उक्त तीन माह की अवधि के पश्चात् आगामी तीन माह तक सम्पूर्ण राशि एक मुश्त जमा कराये जाने पर ब्याज में 25 प्रतिशत छूट देय होगी।

(iii) ब्याज में यह छूट इस आदेश के जारी होने की तिथि अर्थात् 22.08.2017 से छः माह तक ही प्रभावी होगी।

4.7 प्रीमियम की देय राशि में आवेदन के साथ नियम 4(1) (iii) के तहत आवेदन शुल्क के रुप में जमा करायी गयी राशि (प्रीमियम दर की 10 प्रतिशत राशि) को समायोजित भी किया जायेगा।

4.8 नियम 10(1) के प्रावधानों के अनुसार राज्य सरकार के किसी विभाग द्वारा कार्यालय उपयोग के लिए कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग की अनुज्ञा के लिये कोई प्रीमियम देय नहीं होगा। नियम 10(2) में यह भी प्रावधान है कि किन्ही माामलों में राज्य सरकार प्रीमियम से छूट या रियायत भी दे सकती है। प्रीमियम दरों में राज्य

सरकार द्वारा निम्नांकित अधिसूचनाओं/आदेशों से कुछ मामलों में छूट भी प्रदान की गयी है :—

(i) क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 28.06.2012 एवं क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 21.09.2012 (अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलीसी 2009 के अन्तर्गत निजी खातेदारी भूमि पर ऑफोर्डेबिल हाउसिंग के लिए प्रीमियम पर शत प्रतिशत छूट)

(ii) क्रमांक प.3(140)नविवि/3/2012 दिनांक 03.10.2012 (सौर उर्जा नीति–2011 के तहत सौर उर्जा संयत्रों/प्लान्ट स्थापित करने के सम्बन्ध मे औधोगिक प्रयोजनार्थ निर्धारित प्रीमियम दरों की 10 प्रतिशत राशि वसूली बाबत्।

(iii) क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 18.10.2012 (पर्यटन इकाई नीति–2007 के तहत पर्यटन इकाईयों को दिनांक 31.03.2013 तक प्रीमियम दरों एवं विकास शुल्क में छूट एवं क्रमांक प.18(1)नविवि/प.ई.नी./2015 दिनां 06.06.2015 – (पर्यटन इकाई नीति, 2015 के अन्तर्गत 5 वर्ष तक प्रीमियम दरों एवं विकास शुल्क में छूट)

(iv) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 04.01.2013 (राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना 2010 के तहत पात्र उद्यमों की स्थापना के लिए प्रीमियम शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट)

(v) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 23.05.2013 (कृषि प्रसंस्करण एवं कृषि व्यवसाय प्रोत्साहन नीति–2010 के अधीन स्थापित होने वाले उद्यमों, जिनकी परियोजना की स्वीकृति 31.03.2014 से पूर्व प्राप्त हुई है, को प्रीमियम शुल्क मे छूट)

(vi) क्रमांक प.3(20)नविवि/3/2011 दिनांक 25.11.2014 (राजस्थान निवेश प्रोत्साहन योजना–2014 की अधीन विधिमान्य पात्रता प्रमाण पत्र धारित उधमों की स्थापना के लिए प्रीमियम शुल्क में 50 प्रतिशत की छूट)।

(vii) क्रमांक प.5(194)नविवि/3/2005 दिनांक 19.06.2017 के द्वारा सूचना प्रौद्योगिकी समर्पित सेवा नीति, 2015 के तहत् स्थापित आई.टी. उद्योगों को प्रीमियम में छूट देने बाबत्।

5. बाह्य विकास शुल्क एवं BSUP चार्जेजः—

5.1 राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 में पहुँच सड़क, नाले का निर्माण, रोड़ लाईटिंग वृक्षारोपण आदि कार्य कराने के लिए बाह्य विकास शुल्क (ई.डी.सी) विकासकर्ता से

लिये जाने का प्रावधान है जिसके अनुसार जनसंख्या के आधार पर निम्न दरें निर्धारित है :–

(i) 2001 की जनगणना के आधार पर 1 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए –रूपयें 100/– प्रति व.मी.
(ii) 2001 की 1 लाख से अधिक परन्तु 10 लाख तक की आबादी के शहरों के लिए –रूपयें 150/– प्रति व.मी.
(iii) 2001 की 10 लाख से अधिक की आबादी के शहरों के लिए –रूपयें 200/– प्रति व.मी.

नोट– उपरोक्त दरें विशिष्ट क्षेत्रों, यथा पृथ्वीराज नगर, के लिए लागू नहीं है। विशिष्ट क्षेत्रों के लिए पृथक से दरें निर्धारित है।

5.2 विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77) नविवि/3/2010 दिनांक 11.05.2011 के अनुसार बाह्य विकास शुल्क की राशि किश्तों में वसूल करने की व्यवस्था की गई थी जिसके पश्चात् विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77) नविवि/3/2010 पार्ट–VIII दिनांक 10.08.2017 के अनुसार पूर्व आदेश दिनांक 11.05.2011 में संशोधन करते हुए किश्तों के भुगतान के संबंध में निम्नांकित प्रावधान किये गये है :–

(i) बाह्य विकास शुल्क की **प्रथम किश्त** की राशि पट्टा व ले–आऊट प्लान जारी होने से पूर्व जमा करायी जायेगी, **द्वितीय किश्त** योजना के अनुमोदन की दिनांक से 6 माह के भीतर बिना ब्याज के और उसके पश्चात् आगामी 6 माह तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ, **तृतीय किश्त** अनुमोदन तिथि से 9 माह तक बिना ब्याज के और तत्पश्चात आगामी 6 माह तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ तथा **चौथी किश्त** अनुमोदन तिथि से 12 माह तक बिना ब्याज व आगामी 6 माह तक 15 प्रतिशत ब्याज के साथ जमा करानी होगीं। इस प्रकार बाह्य विकास शुल्क की सम्पूर्ण राशि अनुमोदन की दिनांक से 18 माह की अवधि में जमा की जा सकेगी।
(ii) उक्त समयावधि में बाह्य विकास शुल्क की राशि जमा नहीं होने की स्थिति में राज्य सरकार की स्वीकृति के पश्चात् अवधि बढ़ाई जा सकती है। इस अवधि में 15 प्रतिशत की दर से ब्याज देय होगा व किसी भी किश्त की समस्त बकाया राशि जमा करानी होगी।

5.3 बाह्य विकास शुल्क के संबंध में निम्नांकित बिन्दुओं के अनुसार भी कार्यवाही की जानी है :–

(i) बाह्य विकास शुल्क योजना के सम्पूर्ण क्षेत्र पर वसूल किया जायेगा।

(ii) फार्म हाउस हेतु बाह्य विकास शुल्क 50/–रू प्रति वर्गमीटर की दर से अनुज्ञेय निर्मित क्षेत्र के दोगुने पर लिया जायेगा।

(iii) ग्रुपहाउसिंग के भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क सामान्य आवासीय दर से 1.5 गुणा लिया जायेगा।

(iv) वाणिज्यिक भूखण्डों पर बाह्य विकास शुल्क आवासीय दर का दोगुना लिया जायेगा।

(v) संस्थानिक क्षेत्र/पर्यटन इकाई हेतु बाह्य विकास शुल्क आवासीय दर पर किन्तु भू-तल पर निर्मित क्षेत्र के दोगुने पर लिया जायेगा।

(vi) विभागीय आदेश क्रमांक प.18(1)नविवि/प.ई.नी./2015 दिनां 06.06.2015 के बिन्दु स0 2 (i) एवं (ii) के अनुसार पर्यटन इकाई नीति, 2015 के अन्तर्गत नीति जारी होने की तिथि से 5 वर्ष तक विकास शुल्क में छूट दी गई है लेकिन आन्तरिक विकास कार्य भूखण्डधारी को स्वयं करने होंगे।

(vii) जहां मूलभूत आधारित सरंचना (Basic Infrastructure) जैसे 500 मीटर परिधि के भीतर न्यूनतम 18 मीटर चौड़ाई की एप्रोच रोड़ तथा बिजली की लाईन उपलब्ध है तो वहां पर बाह्य विकास शुल्क अधिकतम 100 रू0 प्रति वर्गमीटर देय होगा।

5.4 विभागीय आदेश क्रमांक प.10(193)नविवि/3/2009 पार्ट-II दिनांक 27.05.2015 के द्वारा गैस गोदाम, स्टोन क्रेशर उद्योग तथा ईंट-भट्टों की स्थापना के लिये मानदण्ड निर्धारित किये गये थे। ईंट-भट्टा मास्टर प्लान के परिधि नियंत्रण पट्टी में न्यूनतम 18 मीटर चौड़ाई के पंहुच मार्ग पर अनुज्ञेय है। ईंट-भट्टे हेतु पहुॅच मार्ग के अलावा अन्य बाह्य विकास कार्य करवाये जाने आवश्यक नहीं है। अतः विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट-VIII दिनांक 17.07.2017 के अनुसार ईंट-भट्टों के प्रकरणों में वर्तमान सुविधाओं के उपयोग की एवज में बाह्य विकास शुल्क की दरें निम्न प्रकार निर्धारित की गई :-

(i) 50,000 तक जनसंख्या के शहरों के लिये रू0 20/- प्रति वर्गमीटर,

(ii) 50,000 से अधिक 1,00,000 तक जनसंख्या के शहरों के लिये रू0 30/- प्रति वर्गमीटर,

(iii) 1,00,000 से अधिक जनसंख्या के शहरों के लिये रू0 50/- प्रति वर्गमीटर।

उक्त आदेश दिनांक 17.07.2017 से यह भी निर्देश दिये गये कि यदि ईंट भट्टे पर पंहुच मार्ग 18 मीटर से कम उपलब्ध है तो भूखण्ड के सामने विद्यमान सड़क की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर किये जाने हेतु सड़क की मध्य रेखा से 9 मीटर चौड़ाई तक की भू-पट्टी निःशुल्क समर्पित करवायी जायेगी। यदि पहुॅच मार्ग भूखण्ड की सीमा के समानान्तर न होकर लम्बवत् हो एवं भूखण्ड पर पहुॅच कर समाप्त हो रहा है तो भविष्य हेतु पहुॅच मार्ग की चौड़ाई न्यूनतम 18 मीटर निर्धारित की जायेगी।

5.5 अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलिसी के अन्तर्गत ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी. योजनाओं में सहयोग हेतु BSUP (Shelter) Fund प्रारम्भ किया गया है जिसमें अलग अलग गतिविधियों के समय अलग-अलग दरों के आधार पर BSUP शुल्क निर्धारित किया गया है। भवन

मानचित्र अनुमोदन से पूर्व 15 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले आवासीय भवनों के लिए 10 रू प्रति वर्गमीटर तथा 15 मीटर से अधिक ऊँचाई वाले व्यवसायिक भवनों के लिए 25 रू प्रति वर्गमीटर की दर से राशि वसूल किये जाने के निर्देश विभागीय परिपत्र क्रमांक प.2(18) यू.डी.एच./5/09 दिनांक 19.05.2010 के द्वारा जारी किये गये है जिनके अनुसार राशि वसूल की जायेगी। बी.एस.यू.पी. (शैल्टर फण्ड) हेतु दो आदेश दिनांक दिनांक 06.07.2011 एवं 18.07.2011 जारी किये गये है। बी.एस.यू.पी. (शैल्टर फण्ड) भवन मानचित्र अनुमोदन, आवंटन, नियमन/रूपान्तरण, भू-उपयोग परिवर्तन एवं उप विभाजन/पुनर्गठन के प्रकरण में भी लागू है।

5.6 पर्यटन इकाई नीति, 2015 के संबंध में जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.18(1)नविवि/प. ई.नी./2015 दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु सं0 9 के अनुसार हैरिटेज होटल/रिसोर्ट/मोटल/एम्यूजमेन्ट पार्क के लिये बीएसयूपी शैल्टर फण्ड केवल सकल निर्मित क्षेत्रफल पर देय होगा। अन्य पर्यटन इकाईयों यथा होटल/कन्वेन्शन सेन्टर/रेस्टोरेन्ट अथवा कैफेटेरिया आदि के लिए बीएसयूपी शैल्टर फण्ड प्रचलित नियमानुसार लिया जायेगा।

6. आवेदन पत्रों की जॉच एवं उनका निपटाराः-

6.1 आवेदन पत्रों की जाँच एवं निस्तारण के लिये नियम 6 एवं 7 में समयबद्ध प्रक्रिया निर्धारित की गयी है जिसकी पालना आवश्यक है।

6.2 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन प्राप्त होने के 5 दिवस की अवधि के भीतर आवेदन पत्र के 4 सैटों में से 1 सैट नगरीय निकाय को और 1 सैट नगरीय निकाय में कार्यरत तहसीलदार अथवा उसके न होने पर उस क्षेत्र के तहसीलदार को प्रेषित किया जायेगा ताकि नगरीय निकाय एवं तहसीलदार अपने स्तर पर जाँच आदि की कार्यवाही तुरन्त प्रारम्भ कर सकें।

6.3 अनुच्छेद 6.2 के अनुसार आवेदन पत्र की प्रति मय संलग्नक प्राप्त होने पर नवीनतम राजस्व रिकॉर्ड के आधार पर मिलान करते हुये तहसीलदार मुख्यतः यह जांच करेगा कि भूमि का स्वत्व आवेदक का है, भूमि किसी प्रतिबंधित श्रेणी में तो नही है और किसी न्यायालय का स्थगन आदेश तो नही है, आदि। तहसीलदार नियमों में निर्धारित प्ररूप-6 में अपनी सहमति अथवा आक्षेप की स्पष्ट रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी को नियम 6(1) में निर्धारित 15 दिवस की अवधि में प्रेषित करेगा। तहसीलदार की रिपोर्ट 15 दिवस में नहीं आने पर नियम 6(2) के अनुसार यह मान लिया जावेगा कि तहसीलदार को कोई आपत्ति नहीं है।

6.4 प्राधिकृत अधिकारी से प्राप्त आवेदन पत्र की प्रति एवं उसके सलंग्न ले–आउट / साईट प्लान / की–मैप तथा अन्य दस्तावेजों के आधार पर नियम 6(3) एवं नियम 6(4) की अपेक्षा अनुसार नगरीय निकाय के अधिकारियों द्वारा 5 दिवस के भीतर आवेदित भूमि का मौका देखा जाकर संवीक्षा व कार्यवाही की रिपोर्ट निर्धारित प्ररूप–7 में तैयार की जायेगी और हस्ताक्षरित भी की जायेगी। प्रार्थना पत्र में वर्णित ब्यौरों और सलंग्न ले–आउट प्लान की संवीक्षा राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उपविभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम, 1975, नगरीय निकाय के संबंधित भवन विनियमों / उपविधियों तथा वर्तमान में लागू टाउनशिप पॉलिसी में विनिर्दिष्ट मानकों / शर्तो तथा राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी नीति / निर्देशों के संदर्भ में की जायेगी और परीक्षण कर यह भी सुनिश्चित किया जायेगा कि ले–आऊट प्लान क्षेत्र के मास्टर प्लान ओर सेक्टर प्लान के अनुरूप है। जॉच उपरान्त निर्धारित प्ररूप–8 में 15 दिवस के भीतर नगर निकाय की ओर से प्राधिकृत अधिकारी को यह स्पष्ट रिपोर्ट प्रेषित की जायेगी कि आया आवेदित भूमि पर चाहे गये अकृषिक उपयोग की अनुमति दी जा सकती है अथवा नहीं।

6.5 नियम 6 के उप–नियम (5) में स्पष्ट प्रावधान किया गया है कि नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को सहमति / आक्षेप दर्शाते हुये 15 दिवस के भीतर प्ररूप–8 में अपनी रिपोर्ट भेजने के लिये ले–आउट प्लान के अंतिम अनुमोदन की प्रतीक्षा नहीं करनी है बल्कि ले–आउट के अन्तिम अनुमोदन की प्रतीक्षा किये बिना ही प्ररूप–8 में प्राधिकृत अधिकारी को निर्धारित अवधि में सहमति या असहमति रिपोर्ट भेजी जायेगी।

7. <u>प्राधिकृत अधिकारी द्वारा लोकसूचना का प्रकाशनः–</u>

7.1 प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र की एक प्रति तहसीलदार तथा एक प्रति नगरीय निकाय को भेजने के साथ–साथ अपने स्तर से भी समानान्तर कार्यवाही प्रारम्भ करेगा जिसके तहत् नियम 6 (6) के अनुसार वह आवेदन पत्र की प्राप्ति के 7 दिवस के भीतर आवेदन पत्र एवं उसके संलग्नक दस्तावेजों और उनमें वर्णित तथ्यों एवं ब्यौरों का परीक्षण / संवीक्षा कर नियम 6 (6) में बताये गये बिन्दुओं पर उनका सत्यापन्न करेगा या करायेगा। प्राधिकृत अधिकारी प्रत्येक आवेदन पत्र के संबंध में की गयी संवीक्षा की कार्यवाही को नियमों में निर्धारित प्ररूप–9 में वर्णित करेगा।

7.2 यदि नियम 6(6) के अन्तर्गत संवीक्षा के पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी यह समझता है कि आवेदक से कोई अतिरिक्त जानकारी चाही जानी अपेक्षित है तो वह आवेदन की प्राप्ति से 10 दिवस के भीतर ऐसी जानकारी आवेदक को 10 दिवस के भीतर प्रस्तुत करने

के लिये नोटिस के जरिये सूचित करेगा। इस अवधि में आवेदक से जानकारी उपलब्ध नहीं होती है तो आवेदन पत्र का एकपक्षीय निस्तारण किया जा सकता है।

7.3 नियम 6(6) के अन्तर्गत की गई संवीक्षा के उपरान्त प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र पर नियमों में निर्धारित प्ररूप–10 में लोक सूचना के जरिये नियम 6 (7) के अन्तर्गत आपत्तियां आमंत्रित करेगा। यह लोक सूचना 7 दिवस के लिए प्राधिकृत अधिकारी अपने कार्यालय में नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करेगा साथ ही यह लोक सूचना आवेदक के खर्चे पर राज्यस्तरीय एक समाचार पत्र में भी प्रकाशित की जायेगी। लोक सूचना जारी करने और प्राप्त आपत्तियों के निस्तारण की इस कार्यवाही के लिए प्राधिकृत अधिकारी तहसीलदार की रिपोर्ट (प्ररूप–6) अथवा नगरीय निकाय की रिपोर्ट (प्ररूप–8) का इन्तजार नही करेगा।

7.4 राज्यस्तरीय समाचार पत्र में आवेदक के खर्चे पर लोकसूचना स्वयं आवेदक के माध्यम से भी प्रकाशित करायी जा सकती है।

8. प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन पत्र का निस्तारणः–

8.1 प्रत्येक आवेदन पत्र प्राधिकृत अधिकारी द्वारा परीक्षित किया और जाँचा जायेगा। तहसीलदार की रिपोर्ट (प्ररूप–6), नगरीय निकाय की रिपोर्ट(प्ररूप–8) में सम्मलित समस्त तथ्यों पर तथा प्राप्त आपत्तियों एवं उनके निस्तारण के उपरान्त विचार करने तथा अपने स्तर पर की गयी जांच, अन्य संबंधित सभी तथ्यों के दृष्टिगत कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति के प्रार्थना पत्र का निस्तारण किया जायेगा। नियम 7(1) के अनुसार प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रार्थना पत्र का निस्तारण प्रार्थना पत्र प्राप्ति के 45 दिवस की समयावधि में किया जाना अनिवार्य होगा।

8.2 कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि के उपयोग की अनुमति जिन भूमियों के संबंध में निषिद्ध की हुयी है उनका विवरण वर्ष 2012 के नियमों के नियम 3 में स्पष्ट रूप से दिया गया है। नियम–3 के प्रावधान **परिशिष्ट–1** पर संलग्न है। प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र का निस्तारण करने से पूर्व नियम 3 के प्रावधानों को स्वयं भी अच्छी तरह से अध्ययन कर लेवें।

8.3 शाहजहॉपुर, नीमराणा, भिवाड़ी (SNB) नगरीय कॉम्पलेक्स मास्टर प्लान क्षेत्र मे 42 गांवो, जिन्हें दिल्ली–मुम्बई इण्डिस्ट्रीयल कोरीडोर के द्वारा विकसित किया जा रहा है, में धारा 90–ए के अंतर्गत अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा निषिद्ध की गई है। अतः इन गांवों में अनुज्ञा नहीं दी जा सकती।

8.4 कृषि भूमि के गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा दिये जाने की स्थिति में प्राधिकृत अधिकारी प्ररूप–11 में आदेश जारी करेगा। उक्त आदेश की पालना में तहसीलदार द्वारा 7 दिवस के भीतर राजस्व रिकोर्ड में नगरीय निकाय के नाम भूमि का इन्द्राज कराया जायेगा, जिसकी रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी व नगरीय निकाय को भी दी जोयगी। प्रत्येक माह की 5 तारीख को प्राधिकृत अधिकारी सभी ऐसे ओदशों की एक सूची जिला कलेक्टर को भेजेगें ताकि वे भी अपने स्तर पर संबंधित तहसीलदार से राजस्व रिकोर्ड में इन्द्राज संबंधी पालना किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करा सकें।

8.5 नियम 7(3) (i) के अनुसार यदि तहसीलदार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के आदेश की पालना मे नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं की जाती है तब भी भूमि आवंटन/ले–आउट प्लान अनुमोदन आदि की कार्यवाही जो नगर निकाय द्वारा की जानी है वह प्रभावित नहीं होगी, और नियमों के दृष्टिगत सम्पन्न की जायेगी।

8.6 प्राधिकृत अधिकारी अपने आदेश की प्रति नगरीय निकाय को भी भेजेगा ताकि नगर निकाय अनुज्ञेय गैर–कृषि उपयोग के अनुसार ले–आउट प्लान के अनुमोदन व भूमि आवंटन की कार्यवाही कर सकें।

8.7 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश की एक प्रति संबधित खातेदार, जिसके अधिकार समाप्त किये गये है, को भी केवल रजिस्टर्ड डाक द्वारा भेजी जावेगी, व्यक्तिशः अथवा अन्य किसी माध्यम से नहीं दी जायेगी।

8.8 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन निरस्त किये जाने की स्थिति में कारण अभिलिखित करने अनिवार्य होंगें।

9. निर्धारित समयावधि में निस्तारण नहीं होने पर अपनायी जाने वाली प्रक्रियाः–

9.1 यदि प्राधिकृत अधिकारी आवेदन पत्र का निस्तारण 45 दिवस की अवधि में नहीं कर पाता है तो उसे नियम 7 (4) के तहत उच्चतर अधिकारी को पत्रावली 3 दिवस के भीतर कारण बताते हुये प्रस्तुत करनी होगी जिस पर उच्चतर अधिकारी 15 दिवस तक का समय निस्तारण हेतु बढ़ा सकता है और फिर भी प्राधिकृत अधिकारी निर्णय नहीं कर पाये तो पत्रावली पुनः उच्चतर अधिकारी को प्रस्तुत की जायेगी। तब उच्चतर अधिकारी कालावधि विस्तार या मामले के निपटारे के लिये यथोचित आदेश पारित करेगा। नियम 7(4) के अनुसार उच्चतर अधिकारी द्वारा ऐसे मामलों की सूचना राज्य सरकार को प्रतिमाह भेजना आवश्यक है।

9.2 नियम 7(4) के तहत नगरीय निकायो के लिए उच्चतर अधिकारियों को नियुक्त करने के संबंध में अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 को जारी की जा चुकी है, जिसके अनुसार जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरणों में उनके सचिव, नगर सुधार न्यास अजमेर/कोटा/उदयपुर/अलवर/भीलवाडा/भिवाड़ी में उनके सचिव, नगर सुधार न्यास श्रीगंगानगर/बीकानेर/भरतपुर/जैसलमेर/आबू में उनके अध्यक्ष, नगर परिषदो एवं नगर पालिका मण्डलों के मामलों में स्थानीय निकाय विभाग के सम्बन्धित क्षेत्रीय उपनिदेशक को उच्चतर अधिकारी के रुप में नियुक्त किया गया है, जिसकी अधिसूचना की प्रति **परिशिष्ट–10** पर संलग्न है।

10. <u>ले–आउट/एकल पट्टा साइट प्लान अनुमोदन की प्रक्रियाः–</u>

10.1 प्राधिकृत अधिकारी को रिपोर्ट (प्ररूप–8) भेजने के पश्चात् नगरीय निकाय द्वारा ले–आउट प्लान स्वीकृत करने संबंधी कार्यवाही भी की जावेगी। ले–आउट प्लान स्वीकृति के लिए आवेदक का वही प्रार्थना पत्र माना जायेगा जिसकी प्रति प्राधिकृत अधिकारी के माध्यम से नगर निकाय को नियम 6(1) के अन्तर्गत उपरोक्तानुसार प्रक्रिया में प्राप्त हुई है।

10.2 ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु विभागीय आदेश क्रमांक प.10(24)नविवि/2010 दिनांक 12.06.2010 के द्वारा समितियों का गठन किया गया था, जिसके उपरान्त आदेश क्रमांक प.2(3)नविवि/चित्तौडगढ/2017 दिनांक 16.08.2017 के द्वारा नगर विकास न्यासों में ले–आउट प्लान समिति का अध्यक्ष न्यास सचिव के स्थान पर न्यास के अध्यक्ष को बनाया गया है। नगरीय निकायों में ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु समितियों का गठन अब निम्न प्रकार है :–

(क) **जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण के लिए :–**
वर्तमान में गठित प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति

(ख) **नगर विकास न्यास के लिए :–**

(i)	अध्यक्ष, नगर विकास न्यास	–अध्यक्ष
(ii)	सचिव, नगर विकास न्यास	– सदस्य
(iii)	न्यास में पदस्थापित वरिष्ठ/उप/ सहायक नगर नियोजक	–सदस्य–सचिव
(iv)	संबंधित क्षेत्र का का अधिशाषी/सहायक अभियन्ता	– सदस्य

(ग) **नगरपालिका/परिषदों के लिए:–**

(i)	सभापति, नगर परिषद/अध्यक्ष, नगरपालिका	– अध्यक्ष
(ii)	जोनल वरिष्ठ/उप नगर नियोजक/ जिला नगर नियोजक	–सदस्य
(iii)	संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी/सहायक/कनिष्ठ अभियन्ता	– सदस्य
(iv)	आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी	– सदस्य सचिव

10.3 समिति की बैठक प्रत्येक सप्ताह में कम से कम एक बार आवश्यक रूप से आयोजित की जायेगी।

10.4 नगरीय निकाय द्वारा ले–आउट प्लान स्वीकृति की कार्यवाही नगरीय निकाय के लिए लागू विधिक प्रावधानों/नियमों/उप–नियमों/टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अन्तर्गत की जायेगी।

10.5 भूखण्डधारियों को योजना तक समुचित मार्गाधिकार उपलब्ध कराने के प्रयोजन से विभागीय आदेश क्रमांक प.3(43)नविवि/3/2009 पार्ट दिनांक 12.08.2015 एवं संशोधित आदेश दिनांक 08.02.2016 के द्वारा प्रस्तावित योजनाओं के क्षेत्रफल के आधार पर पहुँच मार्ग निर्धारित किये गये है। इस क्रम में विभागीय आदेश क्रमांक प. 3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV दिनांक 22.11.2016 के द्वारा यह बताया गया कि कई योजनाओं में पूर्व कमिटमैन्ट के कारण पहुँच मार्ग किसी अनुमोदित योजना से प्राप्त होता है, जिनमें अन्दर की सड़कें 40 फीट चौड़ी उपलब्ध नहीं होती है। ऐसे में उस प्रश्नगत भूमि तक पहुँच मार्ग नियमानुसार 40 फीट का उपलब्ध नहीं हो पाता है। ऐसे मामलों में उक्त आदेश दिनांक 22.11.2016 के द्वारा यह स्पष्ट किया गया है कि किसी प्रकरण विशेष में जहां किसी भी स्थिति में (पहुॅच मार्ग अनुमोदित योजनाओं में से होने पर) 40 फीट पहुॅच मार्ग उपलब्ध होना सम्भव नहीं हो तो ऐसे प्रकरणों में संबंधित नगरीय निकाय अपने स्तर पर अनुमति दे सकेगा, परन्तु ऐसे पहुॅच मार्ग की चौड़ाई 30 फीट से कम नहीं होगी।

10.6 टाऊनशिप पॉलिसी, 2010 के बिन्दु संख्या 5.03 की टिप्पणी (iii) के अनुसार 2 हैक्टयर से अधिक क्षेत्रफल के आवासीय (ग्रुप हाऊसिंग) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र नगरीय निकाय के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किये जाने व 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल के आवासीय (ग्रुप हाऊसिंग) एकल पट्टा प्रकरणों में 5 प्रतिशत भूमि के बराबर क्षेत्रफल की आरक्षित दर पर राशि नगरीय निकाय में जमा कराने का प्रावधान है। विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV

दिनांक 26.08.2015 एवं 11.03.2016 के द्वारा उपरोक्त प्रावधान सभी प्रकार की ग्रुप हाऊसिंग एवं अन्य उपयोगों हेतु जारी एकल पट्टा प्रकरणों में लागू किये गये है। इसी क्रम में समसंख्यक आदेश दिनांक 30.05.2016 के द्वारा यह निर्देश भी दिये गये कि दिनांक 26.08.2015 से पूर्व यदि ले–आऊट प्लान स्वीकृत है और पट्टा अब जारी किया जा रहा है तो नियमानुसार 2 हैक्टयर से अधिक के प्रकरणों में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र निःशुल्क समर्पित कराने के पश्चात् तथा 2 हैक्टयर तक क्षेत्रफल के प्रकरणों में 5 प्रतिशत भूमि के समतुल्य आरक्षित दर पर राशि नियमुनसार जमा कराने पर ही ले–आऊट प्लान अनुमोदित किया जावे और पट्टा जारी किया जावें।

10.7 उक्त विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV दिनांक 26.08.2015, 11.03.2016 एवं 30.05.2016 के क्रम में समसंख्यक आदेश दिनांक 22.11.2016 के द्वारा यह निर्णय जारी किया गया कि विभिन्न न्यासों/प्राधिकरणों में 2 हैक्टयर से कम क्षेत्रफल के एकल पट्टा प्रकरणों में भी यदि कोई विकासकर्त्ता/आवेदक आरक्षित दर से राशि जमा कराये जाने के स्थान पर 5 प्रतिशत भूमि सुविधाओं हेतु निःशुल्क नगरीय निकाय को समर्पित करना चाहता हो तो वह ऐसा कर सकेगा। न्यास/प्राधिकरण ऐसी भूमि का आवश्यकतानुसार राजकीय डिसपेन्सरी और स्वास्थ्य केन्द्र, पुलिस चौकी/पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, वाचनालय, सामुदायिक केन्द्र, पानी की टंकी, विद्युत सबस्टेशन आदि सार्वजनिक सुविधाऐं विकसित किये जाने हेतु उपयोग कर सकेगा।

10.8 योजना के ले–आउट प्लान अनुमोदन के समय हाईटेंशन लाईनों के सेफ्टी कॉरीडोर हेतु जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.18(44)नविवि/जयपुर/2014 दिनांक 08.03.2017 में वर्णित दिशा निर्देशों का भी पालन किया जावें।

10.9 विभागीय आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एवं संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टों के मामाले में 5 प्रतिशत सुविधाक्षेत्र के संबंध में निम्नांकित निर्देश दिये गये हैः–

(i) फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधाक्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। फार्म हाऊस प्रयाजनार्थ एकल पट्टे के लिए 5 प्रतिशत सुविधाक्षेत्र से पूर्ण छूट रहेगी।

(ii) संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधाक्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। संस्थानिक प्रयाजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावें की भविष्य

में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब–स्टेशन, ओवरहैड वाटर टैंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्कयता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जायेगी।

10.10 नगरीय निकाय द्वारा प्राधिकृत अधिकारी को मौका जांच के आधार पर प्ररूप–8 में रिपोर्ट प्रेषित किये जाने के उपरान्त उसके आगे बढ़ते हुये ले–आउट प्लान स्वीकृति हेतु गठित कमेटी के लिए एजेण्डा नोट तैयार करने, कमेटी की बैठक की मिनट्स जारी करने एवं ले–आउट स्वीकृति जारी करने की कार्यवाही भी की जायेगी। इस समस्त कार्यवाही की अधिकतम समयावधि एक माह रहेगी अर्थात जिस दिन प्राधिकृत अधिकारी के माध्यम से आवेदन पत्र की प्रति नगर निकाय को प्राप्त हुई है उस दिन से 30 दिवस के भीतर ले–आउट प्लान कमेटी द्वारा किये गये निर्णय की मिनट्स जारी हो जानी चाहिए।

11 <u>आवेदक को मांग पत्र प्रेषित करना एवं भूमि आवंटन</u>

11.1 ले–आउट प्लान का अनुमोदन होते ही नगरीय निकाय के संबंधित सक्षम अधिकारी द्वारा आवेदक को राशि जमा कराने का मांग पत्र भेजा जायेगा। सम्पूर्ण देय राशि जमा कराने के बाद और अन्य औपचारिकतायें पूर्ण होने के बाद आवेदक को अथवा उसके नामित (Nominee), अथवा उत्तराधिकारियों अथवा समनुदेशितियों अथवा अन्तरितियों (Successors, Assignees or Transferees), जैसी भी स्थिति हो, को नियम 11 के अन्तर्गत भूमि आंवटन की कार्यवाही नगर निकाय के द्वारा की जायेगी।

11.2 यदि निम्नाकिंत सभी शर्तो की पूर्ति हो जाती है तो नगर निकाय आवेदित भूमि को आंवटित करने के लिए 15 दिवस के भीतर आदेश पारित करेगा और लीज डीड या यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करने से पूर्व निम्नानुसार सुनिश्चित करेगाः–

(i) प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 7 (1) में अकृषि उपयोग की अनुज्ञा जारी कर दी गयी हो,

(ii) प्रीमियम राशि तथा लीज रेन्ट (Urban assessment) जमा करा दिया गया हो,

(iii) ले–आउट प्लान अनुमोदित कर दिया गया हो और ले–आउट प्लान कमेटी द्वारा ले–आउट प्लान का अनुमोदन यदि सशर्त किया गया है तो आवेदक द्वारा उन शर्तो की पूर्ति कर ली गयी हो और राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर यथा–निर्धारित शुल्क/राशि जमा करा दिये गये हो, तथा

(iv) बाह्य विकास शुल्क और आंतरिक विकास शुल्क तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार या नगर निकाय द्वारा समय–समय पर निर्धारित किये गये है, जमा कर दिये गये हो।

11.3 जहां सशर्त ले–आउट प्लान अनुमोदित किया गया है वहां अनुच्छेद–11.2 मे वर्णित 15 दिवस की समयावधि उस दिन से प्रारम्भ होगी जिस दिन शर्तो की पूर्णतः पालना हो गयी है और देय सभी शुल्क जमा हो गये है।

11.4 विभागीय आदेश क्रमांक प.2(85)नविवि/उदयपुर/2016 दिनांक 06.10.2017 के द्वारा यह निर्देश दिया गया कि जिन प्रकरणों में मूल खातेदार द्वारा उत्तराधिकारी, समनुदेशिती, हस्तांतरिती (Successors, Assignees or Transferees), के हक में निर्धारित प्रपत्र निष्पादित कर लिया गया हो, उनमें मूल खातेदार को उपस्थित होने की बाध्यता नही लगाकर नियमानुसार प्रभावी नियमों एवं प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये पट्टा विलेख (लीज डीड) जारी करने की कार्यवाही की जावें। यदि किसी प्रकरण में शिकायत आती है या निर्धारित प्रपत्र की वैधानिकता के बारे में कोई संदेह हो तो अखबार में विज्ञप्ति जारी कर आपत्ती आमंत्रित करते हुये समुचित कार्यवाही की जावें।

11.5 नियम–3 (2) के प्रावधानों के अनुसार राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना माउन्ट आबू, पुष्कर, नाथद्वारा तथा जैसलमेर के नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा प्रदान नही की जायेगी।

11.6 इसी प्रकार शाँहजहापुर, नीमराणा, भिवाड़ी (SNB) में नगरीय कॉम्पलेक्स मास्टर प्लान क्षेत्र मे 42 गाँवों, जिन्हें दिल्ली–मुम्बई इण्डिस्ट्रीयल कोरीडोर के द्वारा विकसित किया जा रहा है, को छोड़कर अन्य गाँवों में धारा 90–ए के अंतर्गत अनुज्ञा जारी करने से पूर्व राज्य सरकार की अनुमति लिया जाना आवश्यक है।

11.7 इस परिपत्र के भाग–स के अनुच्छेद–6.4 में वर्णित जिन प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति पट्टा जारी करने से पूर्व लिया जाना आवश्यक है, उन प्रकरणो में नियम–7 (1) के अंतर्गत अकृषि प्रयोजनार्थ अनुज्ञा जारी किये जाने, ले–आउट प्लान अनुमोदित हो जाने तथा प्रीमियम, लीजरेन्ट, बाह्य विकास शुल्क एवं अन्य देय शुल्कों के सम्बंध में आवेदक को मांगपत्र जारी होने के तुरन्त पश्चात् ही राज्य सरकार की स्वीकृति के लिए प्रकरण प्रेषित कर दिया जावे, ताकि प्रकरणो के निस्तारण में विलम्ब नही हो।

12. मूल खातेदार द्वारा अनुज्ञा के लिये आवेदन नहीं करने पर भी भूखण्डधारियों को अनुमति की प्रक्रिया –

12.1 धारा 90–क की उप–धारा (5) के अनुसार कृषि भूमि का गैर कृषि प्रयोजन में उपयोग पूर्व स्वीकृति के बिना ही खातेदार या उसके हस्तांतरिती के द्वारा किये जाने पर उसको अतिक्रमी मानकर धारा 91 सपठित धारा 90–क के प्रावधानों के तहत् भूमि जब्त करने के स्थान पर काबिज व्यक्ति को ऐसी शास्ति, जो विहित की जावे, के भुगतान पर तथा धारा 90–ए (4) के तहत् लीजरेन्ट एवं प्रीमियम की राशि के भुगतान पर भूमि को यथावत् रखने और उसका उपयोग यथावत् किये जाने की अनुमति के साथ आवंटन की कार्यवाही की जा सकती है।

12.2 दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के मामलों में तो धारा 90–ए (8) के तहत् खातेदार के बिना आवेदन के भी प्राधिकृत अधिकारी स्वप्रेरणा से कार्यवही कर सकता है लेकिन ये प्रावधान दिनांक 17.06.1999 के बाद के प्रकरणों के लिए नहीं हैं। अतः दिनांक 17.06.1999 के बाद के जिन प्रकरणों में मूल खातेदार कृषि भूमि के रूपान्तरण की कार्यवाही के लिए आवेदन नहीं करता और मौके पर खातेदार ने या उसके हस्तांतरितियों ने भूमि का गैर कृषिक उपयोग कर लिया है, ऐसे प्रकरणों में धारा 90–ए की उप–धारा (5) एवं धारा 91 के सम्मिलित प्रावधानों के तहत् कार्यवाही की जा सकती है।

12.3 धारा 91 के तहत् अतिक्रमी घोषित करने एवं बेदखल करने की शक्तियां तहसीलदार को है। तहसीलदार की इन शक्तियों का प्रत्यायोजन समय समय पर सीमित समय के लिये धारा 90–क के अन्तर्गत नियुक्त प्राधिकृत अधिकारियों को किया जाता रहा है, ताकि वे ऐसे प्रकरणों में भूखण्डों पर किये गये निर्माणों के संबंध में धारा 91 के तहत् बेदखली आदेश की औपचारिकता पूर्ण कर ऐसे निर्माणों को नियमित कर सके। इस संबंध में विभागीय आदेश क्रमांक एफ.3(54)नविवि/3/2011 /पार्ट दिनांक 02.05.2016 में विस्तृत प्रक्रिया बतायी गयी है, जिसके अनुसार प्राधिकृत अधिकारी स्वप्रेरणा से कार्यवाही कर सकता है। इसी क्रम में मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के लिये जारी आदेश क्रमांक प.2(30)नविवि/3/2016–पार्ट/1516–30 दिनांक 25.04.2017 के बिन्दु सं0 2 (ii) के अनुसार पंजीकृत और अपंजीकृत दस्तावेजों की कट–ऑफ डेट, आवेदन करने की अन्तिम तिथि इत्यादि बतायी गयी है। इन तिथियों एवं विहित शास्ति के संबंध में समय समय पर आदेश पृथक से जारी किये जाते रहे हैं।

भाग–(ब) दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरण

1. <u>प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपनायी जानी वाली प्रक्रियाः–</u>

1.1 दिनांक 17.06.1999 के पूर्व कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग से संबंधित प्रकरणों के नियमन संबंधी प्रावधान धारा 90–ए की उप धारा (8) के अन्तर्गत किये गये है तथा जिसकीं विस्तृत प्रक्रिया राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोगी की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अध्याय–3 में बतायी गयी है।

1.2 कृषि भूमि पर संबंधित व्यक्ति के अधिकार और हित समाप्त किये जाने के आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा धारा 90–ए (8) के प्रावधानों के अन्तर्गत नियम 13 (5) के अन्तर्गत जारी करेगा। प्राधिकृत अधिकारी उपरोक्त भाग (अ) के अनुच्छेद 1.7 में वर्णित दिनांक 31.05.2012, दिनांक 03.09.2012, दिनांक 08.02.2013, दिनांक 13.09.2013, दिनांक 06.02.2014 एवं दिनांक 28.07.2015 की अधिसूचनाओं से नियुक्त किये जा चुके है।

1.3 दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरणों में कृषि भूमि पर संबंधित व्यक्ति के अधिकार एवं हित समाप्त किये जाने के आदेश जारी करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी स्व–प्रेरणा से या नगरीय निकाय द्वारा संदर्भित किये जाने पर प्रक्रिया प्रारम्भ करते हुये भूमि के संबंध में आपत्तियां आमंत्रित करेगा, जिसके लिए वह–

(क) संबंधित भूमि के खातेदार काश्तकार को नियमों में निर्धारित प्ररूप–12 में 7 दिवस का नोटिस जारी करेगा,

(ख) प्ररूप–13 में लोक सूचना 7 दिवस के लिए अपने कार्यालय के नोटिस बोर्ड पर प्रदर्शित करेगा,

(ग) प्ररूप–13 में ही लोक सूचना राज्यस्तरीय कम से कम एक समाचार पत्र में तत्काल प्रकाशित करायेगा, और

(घ) प्रारूप–13 में ही जारी लोक सूचना की एक प्रति नगर निकाय में कार्यरत तहसीलदार और जिन नगरीय निकायो के अधीन तहसीलदार कार्यरत नहीं है वहां क्षेत्र के तहसीलदार को भी प्रेषित करेगा।

1.4 अनुच्छेद 1.3 की कार्यवाही के बाद प्राधिकृत अधिकारी अपने स्तर पर भी जांच करेगा जिसके लिए वह किसी नगरीय निकाय या सरकारी विभाग से रिपोर्ट/सूचना प्राप्त कर सकता है, किन्ही हितबद्ध व्यक्तियों या सरकारी/नगरीय निकाय के अधीन

अधिकारियों या अन्य व्यक्तियों के बयान ले सकता है या उनका परीक्षण कर सकता है, मौका निरीक्षण कर सकता है या नगर निकाय को, अनिवार्य होने पर, भूमि का सर्वे करने का निर्देश भी दे सकता है।

1.5 प्राधिकृत अधिकारी प्राप्त अभ्यावेदनों/आक्षेपों एवं उनके निस्तारण, प्राप्त अभिलेखों के परीक्षण और उसके समक्ष रखे गये सभी सुसंगत तथ्यों/साक्ष्यों पर विचार करते हुये भूमि में से ऐसे व्यक्ति के अधिकार और हितों को समाप्त करने के लिए और उक्त भूमि के राज्य सरकार में निहित होकर नगरीय निकाय के व्ययनाधीन रखी गयी समझी जाने के आदेश नियम 13(5) के अन्तर्गत पारित करेगा।

1.6 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उपरोक्त कार्यवाही संक्षेपतः (Summarily) की जायेगी जो लोक सूचना जारी करने की तिथि से 15 दिवस के भीतर समाप्त कर ली जायेगी।

1.7 प्राधिकृत अधिकारी के उक्त आदेशों की पालना के लिये तहसीलदार द्वारा 7 दिवस के भीतर राजस्व रिकोर्ड में नगरीय निकाय के नाम इन्द्राज कराया जायेगा। पालना की रिपोर्ट प्राधिकृत अधिकारी को भी तहसीलदार द्वारा दी जायेगी। प्रत्येक माह की 5 तारीख को प्राधिकृत अधिकारी सभी ऐसे आदेशों की सूची जिला कलेक्टर को भेजेगें ताकि वे भी अपने स्तर पर संबंधित तहसीलदार से राजस्व रिकॉर्ड में इन्द्राज संबंधी पालना किये जाने की कार्यवाही सुनिश्चित करा सके।

1.8 यदि तहसीलदार द्वारा प्राधिकृत अधिकारी के उक्त आदेश की पालना में नामान्तरकरण की कार्यवाही नहीं की जाती है तब भी भूमि नियमन/ले-आउट प्लान अनुमोदन आदि की कार्यवाही जो नगरीय निकाय द्वारा की जानी है, वह प्रभावित नहीं होगी।

1.9 प्राधिकृत अधिकारी उक्त आदेश की प्रति नगरीय निकाय को भी भेजेगा ताकि नगर निकाय अनुज्ञेय गैर-कृषि उपयोग के अनुसार ले-आउट प्लान के अनुमोदन व भूमि नियमन की कार्यवाही कर सके।

1.10 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उक्त आदेश की एक प्रति संबंधित खातेदार, जिसके अधिकार समाप्त किये गये है, को भी रजिस्टर्ड डाक द्वारा भेजी जायेगी, व्यक्तिशः अथवा अन्य किसी माध्यम से नही दी जायेगी।

1.11 उक्त नियमों के नियम 3 में वर्णित निर्बन्धन दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के भूमि नियमन के मामलो में भी, अपवाद स्वरूप कुछ श्रेणी के प्रकरणों को छोड़कर, लागू रहेंगे।

1.12 प्राधिकृत अधिकारी द्वारा पारित आदेशों के उपरान्त भूमि नगरीय निकाय के द्वारा निष्पादन किये जाने के लिए उपलब्ध (व्ययनाधीन) मानी जायेगी। नगरीय निकाय ऐसी भूमि का नियमितिकरण अनुज्ञेय गैर कृषि प्रयोजन के लिए ही कर सकेगा।

2. ले–आउट प्लान/एकल पट्टा साइट प्लान अनुमोदन की प्रक्रियाः–

2.1 उक्त प्रकार से उपलब्ध हुई भूमि का नियमितिकरण करने से पूर्व नगरीय निकाय में लागू नियमों/उपविधियों/विनियमों के अधीन ले–आउट प्लान का अनुमोदन किया जावेगा।

2.2 यदि ले–आउट प्लान किसी व्यक्ति या सोसायटी द्वारा प्रस्तुत नहीं किया गया है तो नगरीय निकाय नियम 15(3) के अनुसार अपने स्तर पर व्यवस्था कर संबंधित भूमि का सर्वे करायेगा और ले–आउट प्लान तैयार करेगा। पूर्व आदेश क्रमांक टीपीआर/ई.ओ.आ./2013/283–325 दिनांक 03.10.2013 के क्रम में विभागीय आदेश क्रमांक प.18(14)नविवि/Empa.Consulant/2017 दिनांक 03.03.2017 के द्वारा मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना में किये जाने वाले तकनीकी कार्य हेतु Empenalled consultants की अवधि दिनांक 31.03.2018 तक बढ़ायी गयी है।

2.3 ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु निम्नानुसार समितियां गठित हैं। समिति की बैठक प्रत्येक सप्ताह में कम से कम एक बार आवश्यक रूप से आयोजित की जावेगी व ले–आउट प्लान उपरोक्त अनुच्छेद–2.2 के अनुसार प्राप्त होने के पश्चात् अधिकतम 15 दिवस में निस्तारण आवश्यक होगाः–

(क) **जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण के लिए :–**

वर्तमान में गठित प्राधिकरण की भवन मानचित्र समिति

(ख) **नगर विकास न्यास के लिए :–**

(i)	अध्यक्ष, नगर विकास न्यास	–अध्यक्ष
(ii)	सचिव, नगर विकास न्यास	– सदस्य
(iii)	न्यास में पदस्थापित वरिष्ठ/उप/ सहायक नगर नियोजक	–सदस्य–सचिव
(iv)	संबंधित क्षेत्र का का अधिशाषी/सहायक अभियन्ता	– सदस्य

(ग) **नगरपालिका/परिषदों के लिएः–**

(i)	सभापति, नगर परिषद/अध्यक्ष, नगरपालिका	– अध्यक्ष
(ii)	जोनल वरिष्ठ/उप नगर नियोजक/ जिला नगर नियोजक	–सदस्य
(iii)	संबंधित क्षेत्र का अधिशाषी/सहायक/कनिष्ठ अभियन्ता	– सदस्य
(iv)	आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी	– सदस्य सचिव

3. ले–आउट प्लान हेतु मापदण्डः–

3.1 नियम 15(4) के अनुसार कॉलोनियाँ, जो न्यूनतम 10 प्रतिशत निर्माण क्षेत्र के साथ और अधिकतम 70 प्रतिशत विक्रय योग्य क्षेत्र के साथ दिनांक 17.06.1999 से पूर्व विकसित हो गयी है, उनके नियमन के मामले राज्य सरकार द्वारा समय समय पर नियत किये गये मापदण्डों की पूर्ति के अध्यधीन रहते हुये संबंधित नगरीय निकाय के द्वारा अनुमोदित किये जायेंगे।

परन्तु जिन कॉलोनियों में 70 प्रतिशत से अधिक विक्रय योग्य क्षेत्रफल है या निर्मित क्षेत्र 10 प्रतिशत से कम है तो उनमें समुचित निर्देश के लिये स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्ण न्यायोचित्य टिप्पणी के साथ सरकार को सन्दर्भित किये जायेंगे।

3.2 दिनांक 17.06.1999 से पूर्व बसी कॉलोनियों के ले–आउट अनुमोदन करते समय मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना बाबत् जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.2(3) नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के बिन्दु सं0 1 के खण्ड (i), (ii), (vi) एवं (xiii) में बताये गये तथा आदेश क्रमांक एफ.3(1201)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 20.05.2017 के बिन्दु सं0 (5) से यथासंशोधित निम्नांकित दिशा निर्देशों को दृष्टिगत रखा जावें :–

(i) **10 प्रतिशत या इससे कम निर्माण वाली योजनाओं के नियमन अधिकार नगरीय निकायों को दिये जाने बाबत** :– दिनांक 17.06.99 से पूर्व कृषि भूमि पर विकसित आवासीय योजनाओं मे प्रचलित परिपत्रों के प्रावधानानुसार 10 से 50 प्रतिशत तक निर्माण की स्थिति में 70 प्रतिशत तक विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली योजनाओं का नियमन सम्बन्धित नगरीय निकाय स्तर पर किया जा सकता है। 70 प्रतिशत से अधिक विक्रय योग्य क्षेत्रफल वाली योजनाऐं एवं 10 प्रतिशत से कम निर्माण वाली आवासीय योजनाओं का नियमन राज्य सरकार की पूर्वानुमति से किये जाने का प्रावधान है। इस क्रम में उपरोक्त विभागीय आदेश दिनांक 20.05.2017 के द्वारा यह शिथिलता दी गई है कि दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी आवासीय योजनाऐं जिनमें उस समय 10 प्रतिशत से कम निर्माण था परन्तु वर्तमान में उनमें निर्माण 10 प्रतिशत से अधिक है ऐसी योजनाओं में यह सुनिश्चित करते हुए कि आवासीय योजना दिनांक 17.06.1999 से पूर्व की है तथा वर्तमान में निर्माण 10 प्रतिशत से अधिक है तो ऐसी कॉलोनियों को नियमित किया जा सकता है।

उपरोक्त येाजनाओं में 70 प्रतिशत से अधिक लेकिन 75 प्रतिशत तक के विक्रययोग्य क्षेत्रफल वाली योजना का नियमन केवल उसी स्थिति में किया जायेगा यदि अन्य कोई विकल्प नहीं बचा हो अतः राज्य सरकार को रिपोर्ट प्रेषित करते समय सभी बिन्दुओं पर स्थिति स्पष्ट की जावे।

उक्त परिप्रेक्ष्य में परिपत्र 5(3)नविवि/3/99 दिनांक 06.09.2007 एवं परिपत्र क्रमांक 3(50) नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 06.01.2016 के आदेश में वर्णित मापदण्डों की पालना की जावें। संबंधित योजना दिनांक 17.06.99 के पूर्व अस्तित्व में आयी है अथवा नहीं इसके साक्ष्य के रूप में उक्त परिपत्र दिनांक 06.01.2016 के पैरा सं0 25 के उप–पैरा (3) (xi) में उल्लेखित दस्तावेज तथा राशनकार्ड ऐसे साक्ष्य के रूप में मान्य होगें।

केवल उन्हीं योजनाओं का नियमन किया जावेगा, जो मास्टर प्लान में दर्शाये गये भू–उपयोग के अनुरूप है एवं नियमानुसार सड़क की चौड़ाई उपलब्ध है। यदि किन्हीं प्रकरणों में सड़क की चौड़ाई उपलब्ध नहीं हो तो न्यूनतम चौड़ाई सुनिश्चित करते हुए शेष भूमि का पट्टा जारी किया जा सकेगा। यदि किसी भूखण्ड पर निर्माण किया हुआ है तो भी पट्टा जारी किया जा सकता है क्योंकि पट्टा मात्र भूखण्ड के स्वामित्व का दस्तावेज है जिसे भूखण्ड पर किये गये निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा।

(ii) **सड़क की चौडाई :–** योजना के नियमन हेतु न्यूनतम 30 फीट की सडक चौडाई आवश्यक है। यदि मौके पर सडक की चौडाई इससे कम पायी जाती है तो भूखण्ड का पट्टा जारी करते समय नक्शे में न्यूनतम 30 फीट सडक चौडाई रखते हुये भूखण्ड के शेष क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया जावे। परन्तु यदि किसी कॉलोनी में पूर्व में सड़क की चौड़ाई निर्धारित कर पट्टे दिये जा चुके है व कुछ पट्टे देने शेष है तो सड़क की उपलब्ध चौड़ाई व पूर्व में जारी पट्टो के अनुसार शेष मकानों के पट्टे भी दिये जा सकेगे।

(iii) **ले–आउट प्लान तैयार किये जाने बाबत :–**

नगरीय निकायों द्वारा अपने स्तर पर योजनाओं का सर्वे कराकर ले–आउट प्लान तैयार किये जायेंगे और योजना के नियमन हेतु सार्वजनिक नोटिस दे कर आपत्तियॉ/सुझाव आमंत्रित किये जायेगें तथा उनका निस्तारण करते हुए ले–आउट प्लान का अनुमोदन ले–आउट प्लान समिति द्वारा किया जायेगा। इस कार्यवाही के लिये निकाय की संबंधित समिति या मुख्य कार्यपालक

अधिकारी, निकाय के वरिष्ठतम अभियन्ता, नगर नियोजक अधिकारी (यदि पदस्थापित है) संयुक्त रूप से अनुमोदित कर सकेंगे।

जहां नगरीय निकाय अपने स्तर पर ले–आऊट बनायेगें, तो उसका खर्चा संबंधित योजना के उन सभी भूखण्डधारियों, जिनका नियमन होना है, से क्षेत्रफल के अनुसार समानुपातिक से लिया जायेगा।

(iv) **आवासीय कॉलोनियों जिनके ले–आउट प्लान अब अनुमोदित हो रहे हैं अथवा हो चुके हो, में सेक्टर रोड़ में संशोधन बाबत** :– जिन आवासीय कॉलोनियों के ले–आउट प्लान अब तैयार किये जा रहे है या किये जा चुके है एवं अनुमोदित हो चुके है, उनमें मौके पर किये हुये निर्माणों के कारण सेक्टर रोड़ पूर्व स्वीकृति के अनुसार विकसित किया जाना संभव नहीं हो तो मास्टर प्लान के प्रावधानों एवं मापदण्डों की पालना करते हुए मौके के अनुसार सडक की जो चौडाई उपलब्ध है उसी के अनुरूप सडक की चौडाई निर्धारित की जा सकती है। किसी भी सड़क की चौड़ाई 30 फीट से कम नहीं होगी। इस प्रकार के ले–आउट प्लान अनुमोदन अथवा संशोधन हेतु विकास प्राधिकरणों की जेडएलसी एवं अन्य न्यासों एवं स्थानीय निकायों के लिये उक्त आदेश दिनांक 25.04.2017 द्वारा गठित एम्पावर्ड कमेटी अधिकृत रहेगी।

3.3 विभागीय आदेश प.2(3)नविवि/2016 दिनांक 14.06.2017 के बिन्दु सं0 6 के द्वारा यह निर्देश दिये गये कि दिनांक 17.06.1999 से पूर्व अस्तित्व में आयी कॉलोनियों जिनमें 10 प्रतिशत भूखण्डों का निर्माण हो चुका है वहाँ पर सुओ–मोटो धारा 90–ए की कार्यवाही की जाकर विकास समिति के द्वारा दी गई सूची अनुसार एवं मौके पर कब्जे के अनुसार पट्टे जारी किये जावे।

3.4 माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा डी.बी. सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल) संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राजस्थान सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 08.08.2017 एवं 14.10.2017 की पालना में विभागीय आदेश क्रमांक प.12(103)नविवि/2004 पार्ट–। दिनांक 18.08.2017 एवं तत्पश्चात् जारी आदेश क्रमांक प.12(103)नविवि/2004 पार्ट–IV दिनांक 26.10.2017 के द्वारा अनाधिकृत कब्जों/निर्माणों के नियमितीकरण के संबंध में निम्नांकित निर्देश है जिनकी पालना आवश्यक रूप से की जावे :–

"The Local Authorities, Development Authorities and the State Authorities are restrained from regularizing unauthorized possession/constructions over any Land till the Zonal Development Plan/Sector Development Plan of various cities and towns where the Master Plan are in operation, are finalized."

4. <u>भूमि के नियमन हेतु आवेदन पत्र प्राप्त करना एवं आवंटन/लीज डीड की कार्यवाही करना :-</u>

4.1 धारा 90-ए (8) एवं नियम 13(5) के अन्तर्गत प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आदेश पारित किये जाने तथा ले-आउट प्लान अनुमोदन की कार्यवाही सम्पन्न होने के पश्चात् नगरीय निकाय द्वारा नियम 15(5) के अनुसार 7 दिवस के भीतर दो राज्यस्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति जारी कर हकदार व्यक्तियों से भूमि नियमन के लिए आवेदन पत्र आमंत्रित किये जायेंगें।

4.2 नगरीय निकाय द्वारा भूमि का नियमन भूमि पर कब्जा रखने वाले व्यक्तियों को किसी गृह निर्माण सहकारी समिति द्वारा किये गये आवंटन या दिये गये पट्टे के आधार पर या तो उनको या उस व्यक्ति को जिसके अधिकार और हित समाप्त किये जाने के आदेश प्राधिकृत अधिकारी द्वारा दिये जा चुके है या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा विक्रय या मुख्तारनामा या वसीयत या भूमि अन्तरण के लिए किसी अन्य दस्तावेज के आधार पर किया जा सकेगा।

4.3 भूमि नियमन के लिए प्रार्थना पत्र आवेदक द्वारा नियम 16 (1) के अनुसार निर्धारित प्ररूप (प्ररूप-14) में तीन प्रतियों (एक मूल एवं दो आवेदक द्वारा स्व-हस्ताक्षरित अनुप्रमाणित प्रतियों) में देना होगा जिसके साथ प्ररूप - 15 व 16 भी सलंग्न होगें। यह प्रार्थना पत्र नगरीय निकाय में ही प्रस्तुत किया जायेगा। प्ररूप- 14 को मुद्रित कराते समय योजना का नाम, भूखण्ड संख्या,नाप, क्षेत्रफल, मौका स्थिति एवं पूर्व में जमा शुल्क इत्यादि के अंकन के लिए आवश्यकतानुसार स्थान रखा जावे।

4.4 भूमि आवेदक की है और आवेदक के कब्जे में है यह सामाधान होने के लिए उस भूमि के स्वत्व संबंधी सबूत, विक्रय विलेख, विक्रय करने के करार, मुख्तारनामा, मूल वसीयत या पट्टा और ऐसे दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां भी आवेदक को सलंग्न करनी होगी।

4.5 नियम 16(2) के अनुसार नगरीय निकाय द्वारा ले-आउट प्लान अनुमोदन कें पश्चात समाचार पत्रों मे जारी लोक सूचना की विज्ञप्ति के 30 दिवस के भीतर आवेदकों द्वारा उपरोक्तानुसार आवेदन पत्र भूमि नियमन हेतु प्रस्तुत करने होगें। भूमि नियमन

के किये जाने वाले आवेदन पत्र के साथ आवेदित भूमि के लिए देय प्रीमियम की समस्त राशि जमा कराने के सबूत के रूप में चालान की एक प्रति भी सलंग्न करनी होगी। यदि उक्त 30 दिवस की अवधि के भीतर आवेदन पत्र प्रस्तुत नही किया जाता है और प्रीमियम की राशि तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर निर्धारित किये हुये हैं जमा नही कराता हैं तो 30 दिवस की अवधि के अवसान की तारीख से 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज वसूल किया जायेगा।

4.6 मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत विभागीय आदेश क्रमांक प. 2(30)नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के बिन्दु सं0 1 (ix) के अनुसार ऐसे मामलों में जहां भूखण्डधारियों ने प्रथम नियमन कैम्प में पट्टे नहीं लिये है वहां इस योजना के दौरान 15 प्रतिशत वार्षिक ब्याज की बजाय प्रीमियम की 25 प्रतिशत राशि के समान शास्ति नियमन के मामलों में वसूल की जायेगी।

4.7 दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के प्रकरणों के सम्बन्ध में प्रीमियम की दरों का निर्धारण राज्य सरकार की अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 31.07.2012 के द्वारा किया जा चुका है **(परिशिष्ट–8)**। दिनांक 17.06.1999 के पश्चात् के प्रकरणों के संबंध में प्रीमियम की दरे समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 21.09.2012 **(परिशिष्ट–9)** के द्वारा निर्धारित है, जैसा कि इस परिपत्र के भाग–अ के पैरा 4.2 में बताया जा चुका है। राजकीय भूमि के नियमन की दरे विभागीय आदेश क्रमांक प. 3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 21.09.2012 के द्वारा निर्धारित की गई थी जिनको समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 30.11.2017 के द्वारा संशोधित किया जा चुका है।

4.8 नगरीय निकाय भूमि नियमन संबंधी प्राप्त आवेदन पत्रों का इन्द्राज एक निर्धारित रजिस्टर (प्ररूप–17) में रखेंगें।

4.9 नगरीय निकाय द्वारा आवेदन पत्रों एवं उनके संलग्न दस्तावेजों की जाँच की जायेगी और यदि आवश्यक हो तो 15 दिवस के भीतर आवेदक से अतिरिक्त सुसंगत सूचना भी प्राप्त की जा सकेगी। यदि आवेदक अतिरिक्त सुसंगत सूचना प्रस्तुत नही करता है तो एकतरफा निर्णय किया जा सकेगा।

4.10 नियम 19 के अनुसार यदि निम्नाकिंत सभी शर्तो की पूर्ति हो जाती है तो नगरीय निकाय आवेदित भूमि को आवंटित करने के लिए 15 दिवस के भीतर आदेश पारित करेगा और लीज डीड, या यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करेगाः–

(i) प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 13 (5) में भूमि पर संबंधित व्यक्ति के अधिकार एवं हित समाप्त करने के आदेश जारी कर दिये गये हों,

(ii) प्रीमियम राशि तथा लीज रेन्ट (Urban Assessment) जमा करा दिया गया हो।

(iii) ले-आउट प्लान अनुमोदित कर दिया गया हो और ले-आउट प्लान के अनुमोदित के संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा-निर्धारित शुल्क/राशि जमा करा दी हो।

(iv) बाह्य विकास शुल्क और आतंरिक विकास शुल्क (यदि लागू हो तो तथा अन्य शुल्क जो राज्य सरकार या नगरीय निकाय द्वारा समय-समय पर निर्धारित किये गये है, जमा करा दिये गये हो।

4.11 नियम 19 के अन्तर्गत सम्पूर्ण देय राशि जमा कराने के बाद और अन्य औपचारिकतायें पूर्ण होने के बाद आवेदक को अथवा उसके नामित (Nominee), अथवा उत्तराधिकारियों अथवा समनुदेशितियों अथवा अन्तरितियों (Successors, Assignees or Transferees), जैसी भी स्थिति हो, को भूमि नियमन का आदेश पारित किया जायेगा और पट्टा जारी किया जायेगा।

4.12 विभागीय आदेश क्रमांक प.2(85)नविवि/उदयपुर/2016 दिनांक 06.10.2017 के द्वारा यह निर्देश दिया गया कि जिन प्रकरणों में मूल खातेदार द्वारा उत्तराधिकारी, समनुदेशिती, हस्तांतरिती (Successors, Assignees or Transferees), के हक में निर्धारित प्रपत्र निष्पादित कर लिया गया हो, उनमें मूल खातेदार को उपस्थित होने की बाध्यता नही लगाकर नियमानुसार प्रभावी नियमों एवं प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये पट्टा विलेख (लीज डीड) जारी करने की कार्यवाही की जावें। यदि किसी प्रकरण में शिकायत आती है या निर्धारित प्रपत्र की वैधानिकता के बारे में कोई संदेह हो तो अखबार में विज्ञप्ति जारी कर आपत्ती आमंत्रित करते हुये समुचित कार्यवाही की जावें।

4.13 यदि आवेदन निरस्त किया जाता है तो उसके कारण अभिलिखित करने होंगे।

4.14 इस परिपत्र के भाग-स के अनुच्छेद-6.4 में वर्णित जिन प्रकरणों में राज्य सरकार की पूर्वानुमति पट्टा जारी करने से पूर्व लिया जाना आवश्यक है, उन प्रकरणो में नियम-13 (5) के अंतर्गत काश्तकारी समाप्त करने के आदेश जारी किये जाने, ले-आउट प्लान अनुमोदित हो जाने तथा प्रीमियम, लीजरेन्ट, बाह्य विकास शुल्क एवं अन्य देय शुल्कों के सम्बंध में आवेदक को मांगपत्र जारी होने के तुरन्त पश्चात् ही राज्य सरकार की स्वीकृति के लिए प्रकरण प्रेषित कर दिया जावे, ताकि प्रकरणो के निस्तारण में विलम्ब नही हो।

भाग– (स) सामान्य बिन्दु

1. क्षेत्राधिकार –

1.1 जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर विकास प्राधिकरण तथा 15 शहरों में जहाँ नगर सुधार न्यास कार्यरत है उनके नगरीय क्षेत्रों (विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास से नगर निगम/परिषद/पालिका को हस्तान्तरित आवासीय कॉलोनियों को छोड़कर) में धारा 90 ए के तहत नगरीय निकाय के व्ययनाधीन समझी गयी भूमि के नियमन/आवंटन संबंधी समस्त कार्यवाही संबंधित प्राधिकरण/न्यास द्वारा ही की जायेगी। विकास प्राधिकरण/नगर विकास न्यास वाले शहरों में स्थित ऐसी आवासीय कॉलोनियाँ, जो कि प्राधिकरण/न्यास से सम्बन्धित नगरपालिका/नगरपरिषद/नगरनिगम को हस्तान्तरित हो चुकी है, में भूमि आंवटन/नियमन की कार्यवाही नगरपालिका/ नगरपरिषद/नगरनिगम के द्वारा सम्पादित की जायेगी। अन्य सभी शहरों में धारा 90ए के तहत नगरीय निकाय के व्ययनाधीन समझी गयी भूमि की आवंटन/नियमन संबंधी समस्त कार्यवाही संबंधित नगर परिषद/नगरपालिका द्वारा की जायेगी। इस परिपत्र में वर्णित नगरीय निकाय का तात्पर्य भी इसी अनुरूप समझा जावें।

1.2 नगर सुधार न्यास पाली, सीकर, बाडमेर, चितौडगढ़ एवं सवाई माधोपुर का गठन दिनांक 10.04.2013 की अधिसूचना से किया गया था जिसके पश्चात् दिनांक 13.09. 2013 को नगरपरिषद् क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र के लिये इन न्यासों में प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त किये गये थे और इसके बाद दिनांक 06.02.2014 की अधिसूचना से सम्पूर्ण न्यास क्षेत्र के लिये न्यास के अधिकारियों को प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त किया गया था। इस क्रम में विभागीय आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2016 पार्ट दिनांक 14.06.2017 के द्वारा इन पाँचों शहरी क्षेत्रों के संबंध में यह स्पष्ट किया गया कि दिनांक 06.02.2014 से पूर्व के जिन प्रकरणों में ले–आउट प्लान अनुमोदित हो चुके है उनमें पट्टे जारी करने का कार्य संबंधित नगरपरिषद् द्वारा किया जायेगा। जिन प्रकरणों में ले–आउट प्लान अनुमोदित नहीं हुये है उनमें नगरपरिष्द् द्वारा दिनांक 10.07.2017 तक पट्टे जारी किये जावे तत्पश्चात् समस्त रिकॉर्ड न्यास को दिनांक 10.07.2017 को हस्तांतरित किया जावे। दिनांक 06.02.2014 के बाद के प्रकरणों में यथावत् पट्टे जारी करने का कार्य न्यास द्वारा किया जायेगा। जिन प्रकरणों का हस्तांतरण संबंधित न्यास को किया जा चुका है उनमें कार्यवाही न्यास

द्वारा ही की जायेगी। उक्त आदेश दिनांक 14.06.2017 के पश्चात् जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.3(50) नविवि/3/2016 पार्ट दिनांक 30.10.2017 के द्वारा पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तौड़गढ़ एवं सवाई माधोपुर के संबंध में यह निर्देश दिये गये कि दिनांक 06.02.2014 से पूर्व के अथवा पश्चात् के प्रकरणों, जिनमें ले–आउट प्लान अनुमोदित हुये हो या नहीं हुये हो, उन समस्त प्रकरणों में पट्टे जारी करने का कार्य दिनांक 30.09.2017 के पश्चात् न्यास द्वारा किया जायेगा और नगरपरिषद् द्वारा तुरन्त प्रभाव से ऐसे प्रकरणों का हस्तांतरण न्यास को किया जावें।

1.3 सभी नगरीय निकायो के लिए प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करने की अधिसूचना दिनांक 31.05.2012, दिनांक 03.09.2012, 08.02.2013, 13.09.2013, 06.02.2014 एवं 28.07.2015 को जारी की जा चुकी है जो कि पूर्व में वर्णित की जा चुकी है।

2. प्रकरणों का समयबद्ध निस्तारण :–

2.1 कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन हेतु उपयोग के लिए अनुमति एवं ऐसी अनुमति पर नगरीय निकाय के निस्तारण पर (व्ययनाधीन) मानी गयी भूमि के आवंटन तक की प्रक्रिया के विभिन्न चरणों के लिए समय सीमायें निर्धारित की गयी है। भूमि नियमन के प्रकरणों में भी विभिन्न चरणों के लिए समय सीमाओं का निर्धारण किया गया है। इसके अतिरिक्त ले–आउट प्लान अनुमोदन से संबंधित प्रकरणों के निस्तारण के विभिन्न चरणों के लिए भी समय सीमा इस परिपत्र में निर्धारित कर दी गयी है जिसकी पालना किया जाना आवश्यक हैं। यह इसलिए भी महत्वपूर्ण है कि निर्धारित समय सीमा के भीतर अपेक्षित कार्यवाही को राजस्थान लोक सेवाओं को प्रदाय करने की गारन्टी अधिनियम, 2011 के प्रावधानों के अन्तर्गत भी शामिल किया गया है।

2.2 आवेदन पत्रों (प्ररूप–1,2,3, व 4 अथवा प्ररूप–14,15 व 16) के प्रारूप समुचित मात्रा में नगरीय निकायों में उपलब्ध रहनी चाहिए। इन प्ररूपों के मुद्रण के समय ध्यान रखा जावे कि उनके कॉलम्स और पैराओ में चाही गयी सूचनाओं तथा अतिरिक्त सूचनाओं को वर्णित करने हेतु समुचित स्थान उपलब्ध रहे।

3. पूर्ववर्ती धारा 90–बी के तहत लम्बित प्रकरण:–

धारा 90–ए के नये प्रावधानों एवं इसके अधीन बने उक्त नियमों के प्रभाव में आने के बाद पूर्ववर्ती धारा 90–बी के तहत लम्बित प्रकरणों के संबंध में समय–समय पर विभाग द्वारा स्पष्टीकरण जारी किये गये है, जो निम्न प्रकार है :–

(i) पूर्ववर्ती धारा 90–बी(3) के तहत लम्बित प्रकरणों के सम्बन्ध में नवीन नियमों के तहत निर्धारित प्रारूप में आवेदन पत्र एवं शुल्क प्राप्त किये जावें। पूर्व में

लम्बित पत्रावली में सलंग्न दस्तावेज यथावत् उपयोग में लिये जा सकते हैं लेकिन जो दस्तावेज नवीन नियमों में वांछित हैं और पूर्व लम्बित पत्रावली में नही हैं वे भी प्राप्त किये जावें। (क्रमांक प.3(90)नविवि/3/2012 दिनांक 21.06.2012)

(ii) ऐसे प्रकरण जिनमें धारा 90–बी की कार्यवाही हेतु नोटिस जारी हो चुके थे, लेकिन अन्तिम आदेश जारी नहीं हुए हैं, ऐसे प्रकरणों को अब धारा 90–ए के नये प्रावधानों के तहत अंगीकार (Adopt) करते हुये नोटिस जारी होने के आगे की शेष कार्यवाही सम्पादित की जावें। (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(iii) ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी की कार्यवाही के बाद अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके हैं, लेकिन मास्टर प्लान में भू–उपयोग भिन्न होने के कारण पट्टा जारी होने की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पाई है, ऐसे प्रकरणों में अब केवल भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार होनी है, लेकिन धारा 90–ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं हैं। (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(iv) ऐसे प्रकरण जिसमें तत्समय लागू मास्टर प्लान अथवा स्वीकृत भू–उपयोग के अनुसार 90–बी के आदेश प्रसारित किये जा चुके थे, लेकिन पट्टा जारी नहीं हुआ है उनमें तत्समय के भू–उपयोग अनुसार पट्टा जारी किया जा सकेगा। (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012)

(v) ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी के अन्तर्गत अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके थे। लेकिन पट्टे जारी नहीं हुए है, उन प्रकरणों में धारा 90–ए की कार्यवाही की अब आवश्यकता नहीं है। ऐसे प्रकरणों में धारा 90–बी के प्रकरणों के लिये निर्धारित पूर्व नियमन/रूपान्तरण शुल्क की दरें ही प्रभावी रहेगी। धारा 90–ए के अन्तर्गत बने नियमों के 9(1) तथा नियम 16(4) के तहत अधिसूचित प्रीमियम दरें केवल धारा 90–ए के तहत निर्णीत मामलो पर ही लागू मानी जायेगी (क्रमांक प.3(114)नविवि/3/2012 दिनांक 04.07.2012 एवं क्रमांक प.3(50)नविवि/03/ 2012 दिनांक 21.09.2012)।

(vi) पूर्ववर्ती धारा 90–बी की उप–धारा (7) के तहत संभागीय आयुक्त अपील अधिकारी के रूप में नियुक्त थे। उक्त धारा 90–बी विलोपित हो चुकी है लेकिन पूर्ववर्ती धारा 90–बी की उप धारा (7) के तहत जो अपीले संभागीय आयुक्त न्यायालय के समक्ष विचाराधीन है उनको संभागीय आयुक्त न्यायालय द्वारा सुना और निस्तारित किया जायेगा (क्रमांक प.3(67)नविवि/03/2012 दिनांक 06.08.2012)।

(vii) पूर्ववर्ती धारा 90–बी के अन्तर्गत नियमन के लिये नियमन दर अथवा रूपान्तरण शुल्क के रूप में जो राशि वसूल की जाती थी अब उसके स्थान पर धारा 90–ए के प्रकरणों में दिनांक 31.07.2012/21.09.2012 को जारी अधिसूचनाओं **(क्रमशः परिशिष्ट–8 एवं परिशिष्ट–9)** के द्वारा निर्धारित प्रीमियम दरें वसूल की जायेगी। (क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 24.08.2012)।

4. धारा 90–ए के तहत् अपील :–

4.1 धारा 90–बी की उप–धारा (1) के साथ पठित उप–धारा (2), (4), (5) एवं (7) के प्रावधानों के अनुसार केवल दिनांक 17.06.1999 के पूर्व के मामलो में ही अपील का विशेष प्रावधान था लेकिन अब दिनांक 02.05.2012 को संशोधन के पश्चात् धारा 90–ए की उप–धारा (9) के प्रावधानों के अनुसार दिनांक 17.06.1999 से पूर्व के और इसके बाद के प्रकरणों में धारा 90–ए के अन्तर्गत पारित किसी भी आदेश के विरूद्व व्यथित व्यक्ति के द्वारा अपील ऐसे अधिकारी को प्रस्तुत की जा सकती है जिसे राज्य सरकार इस निमित प्राधिकृत करे। इस संबंध में राज्य सरकार द्वारा दिनांक 31.05.2012 की अधिसूचना जारी कर संबंधित जिले के जिला कलेक्टर को अपील अधिकारी के रूप में प्राधिकृत किया था। इसके बाद राज्य सरकार ने समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 07.10.2014 के द्वारा उक्त आदेश में संशोधन करते हुये ऐसे नगर सुधार न्यास/प्राधिकरण में जहाँ जिला कलेक्टर अध्यक्ष नियुक्त है उस न्यास/प्राधिकरण में धारा 90–क के अन्तर्गत किसी अधिकारी अथवा प्राधिकारी के द्वारा पारित आदेश के विरूद्ध उप–धारा(9) के अन्तर्गत प्रस्तुत अपील के निस्तारण हेतु जिला कलेक्टर के स्थान पर संभागीय आयुक्त को अधिकृत किया गया।

4.2 उपरोक्त अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 एवं 07.10.2014 को अधिक्रमित करते हुए अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 20.04.2017 के द्वारा समस्त नगर सुधार न्यासों, विकास प्राधिकरणों एवं स्थानीय निकायों में धारा 90–क के अन्तर्गत किसी अधिकारी या प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित व्यक्ति द्वारा उप–धारा (9) के अन्तर्गत प्रस्तुत अपील के निस्तारण हेतु जिला कलेक्टर के स्थान पर संबंधित संभागीय आयुक्त को अधिकृत किया गया। **(परिशिष्ट–11)**

5. लीजरेन्ट/अरबन असेसमैन्ट के निर्धारण एवं जमा कराने की प्रक्रिया :–

5.1 लीज रेन्ट/अरबन असेसमेन्ट के निर्धारण एवं जमा कराने के संबंध में नियम–20 में प्रावधान किये गये हैं।

5.2 नियम 20(1) के अनुसार आवासीय, शैक्षणिक, सामाजिक, चैरिटेबिल संस्थाओं, चिकित्सा क्लिनिको एवं नर्सिंग होम्स, पर्यटन इकाई, मल्टीप्लेक्स इकाई और ऑडिटोरियम प्रयोजनों के लिये उपयोग में लिये जाने वाली भूमि के मामले में "Residential price" का 2.5% तथा वाणिज्यिक एवं अन्य प्रयोजनार्थ उपयोग में ली जाने वाली भूमि के मामले में "Residential price" का 5% की दर से लीज रेन्ट/अरबन असेसमेन्ट वसूल किया जायेगा। एक बारगी लीज रेन्ट/अरबन असेसमेन्ट उक्त राशि का 8 गुणा होगा जिसको जमा कराने पर भविष्य में यह राशि वसूलनीय नहीं होगी।

परन्तु पर्यटन इकाई नीति, 2015 के संबंध में जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.18(1)नविवि/प.ई.नी./2015 दिनांक 06.06.2015 के बिन्दु सं0 10 में लीज राशि संस्थानिक प्रयोजनार्थ आरक्षित दर के आधार पर लिये जाने के निर्देश दिये गये थे जिनको संशोधित करते हुए अब विभागीय आदेश क्रमांक प.2(32)नविवि/बीकानेर/2017 दिनांक 28.02.2018 के अनुसार यह निर्देश दिये गये है कि पर्यटन इकाई हेतु संपरिवर्तित भूमि की लीज राशि की गणना कृषि से गैर–कृषिक प्रयोजनार्थ पर्यटन इकाई हेतु निर्धारित प्रीमियम दर के आधार पर की जायेगी।

5.3 Residential price का आशय भी नियम 20(1) में स्पष्ट किया गया है जिसके अनुसार इन नियमों में भूमि के आवासीय उपयोग के लिये निर्धारित प्रीमियम दर का 4 गुणा राशि Residential price है।

5.4 नियम 20(3) के प्रावधानों के अनुसार लीजरेन्ट/अरबन असेसमेन्ट की राशि में प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय/दान या अन्यथा अन्तरण की स्थिति में वृद्धि भी की जायेंगी।

5.5 नियम 20(2) के अनुसार वसूल की गई लीजरेन्ट/अरबन असेसमेन्ट की राशि का 40 प्रतिशत नगरीय निकाय द्वारा संग्रहण के लिये सेवा प्रभार के रूप में रखा जायेगा और 60 प्रतिशत रकम राज्य सरकार के कोष में सरकारी प्राप्तियों के रूप में जमा की जायेगी।

5.6 नियम 21 के अनुसार प्रीमियम या लीजरेन्ट/अरबन असेसमेन्ट या ब्याज की रकम राज्य सरकार द्वारा निर्धारित राज्य सरकार या नगरीय निकाय के संबंधित राजस्व प्राप्ति शीर्ष के अन्तर्गत जमा की जायेगी।

5.7 पूर्व में इस विभाग के आदेश क्रमांक प.5(8)नविवि/3/99 दिनांक 29.12.2004 एवं दिनांक 27.01.2009 के द्वारा दी गयी व्यवस्था के अनुसार आवेदक द्वारा प्रीमियम शुल्क की राशि दो भागों में निम्नानुसार जमा करायी जावे :–

(i) नगरीय निकाय विभाग के अंश की राशि (60 प्रतिशत) नगरीय निकाय द्वारा निर्धारित चालान/नकद प्राप्ति रसीद (जैसी भी व्यवस्था हो) के द्वारा जमा की जायेगी।

(ii) राज्य सरकार के हिस्से की राशि (40 प्रतिशत) सीधे चालान के जरिये राज्य कोष में लेखा शीर्ष *''0029–भू–राजस्व–800 अन्य प्राप्तियां (07) कृषि भूमि को आबादी भूमि में बदलने की फीस (01) नगरीय विकास विभाग के माध्यम से''* में जमा कराई जायेगी।

5.8 राज्य कोष में राशि जमा कराने के लिये संबंधित नगरीय निकाय द्वारा उपरोक्त लेखा शीर्ष अंकित कर चालान फार्म अपने स्तर पर मुद्रित कराया जायेगा, जिससे राशि के वर्गीकरण में त्रुटि की कोई संभावना नहीं रहे एवं चालान को बिना कोष कार्यालय से पारित करवाये सीधे राशि अधिकृत बैंक शाखा में जमा कराई जा सके।

5.9 अंकेक्षण दलों के आक्षेप को दृष्टिगत रखते हुए विभागीय परिपत्र क्रमांक प. 12(11)नविवि/1/2013 दिनांक 02.11.2016 के अनुसार राजस्थान सुधार न्यास (नगरीय भूमि का निष्पादन) नियम, 1974 के संदर्भ में यह निर्देश जारी किये गये हैं कि न्यास कार्यालय में लीजमनी की प्राप्ति दिनांक से राज्यांश राशि 30 दिवस की अवधि में आवश्यक रूप से राजकोष में जमा करायी जायें अन्यथा विलम्ब अवधि के लिये 12 प्रतिशत वार्षिक दर से ब्याज भी राजकोष में जमा कराया जायें।

6. <u>पट्टा विलेख</u> :–

6.1 नियम 22 के प्रावधानो के अनुसार विभाग द्वारा पट्टा विलेख का प्ररूप आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 03.09.2012 एवं समसंख्यक आदेश दिनांक 01.10.2012 से यथा संशोधित के द्वारा विनिर्दिष्ट किया गया है **(परिशिष्ट–12 पर प्रारुप संलग्न है)।**

6.2 संबधित व्यक्ति (आंवटी/क्रेता) को पट्टा–विलेख प्रदाय करने से पूर्व इसे **मुद्रांकित एवं पंजीकृत होना आवश्यक है** जिसका व्यय आंवटी/क्रेता द्वारा वहन किया जायेगा। नियम 32 में वर्णित आंवटन/नियमितिकरण के साक्ष्य के रूप में दिये जाने वाले दस्तावेज का आशय पट्टा विलेख माना जावे।

6.3 धारा 90–ए की अनुज्ञा जारी होने के उपरान्त खातेदार/आवेदक को अथवा उसके नामित (Nominee), अथवा उत्तराधिकारियों अथवा समनुदेशितियों अथवा अन्तरितियों (Successors, assignees or transferees), जैसी भी स्थिति हो, को नगरीय निकाय के द्वारा पट्टा जारी किया जा सकता है। (क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 13.10.2014 एवं एफ.3(178)नविवि/3/2012 दिनांक 09.04.2013)

जैसा कि इस परिपत्र के भाग–(अ) तथा भाग–(ब) में भी उल्लेख किया गया है आदेश क्रमांक प.2(85)नविवि/उदयपुर/2016 दिनांक 06.10.2017 के अनुसार यदि मूल खातेदार द्वारा उत्तराधिकारी, समनुदेशिती, हस्तांतरिती (Successors, Assignees or Transferees), के हक में निर्धारित प्रपत्र निष्पादित कर लिया गया हो, उनमें मूल खातेदार को उपस्थित होने की बाध्यता नही लगाकर नियमानुसार प्रभावी नियमों एवं प्रावधानों को दृष्टिगत रखते हुये पट्टा विलेख (लीज डीड) जारी करने की कार्यवाही की जावें। यदि शिकायत हो या निर्धारित प्रपत्र की वैधानिकता के बारे में कोई संदेह हो तो अखबार में विज्ञप्ति जारी कर आपत्ती आमंत्रित करते हुये समुचित कार्यवाही की जावें।

6.4 नियम 11(2) एवं नियम 19 (2) में यह प्रावधान है कि नगरीय निकाय राज्य सरकार के निर्देशों के अध्यधीन रहते हुए पट्टा विलेख जारी करेगा। राज्य सरकार कतिपय प्रकार के मामलों में पट्टा विलेख राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निष्पादित किये जाने के निर्देश दे सकती है। उक्त प्रावधानों के अन्तर्गत विभागीय आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 दिनांक 21.06.2012 एवं दिनांक 21.09.2012 के अनुसार नगरीय निकायों के द्वारा निम्नांकित तालिका में दर्शायी गयी सीमा से अधिक क्षेत्रफल के लिये पट्टा विलेख राज्य सरकार की स्वीकृति के पश्चात् जारी किये जायेगें:–

नगरीय निकाय	आवासीय	गैर आवासीय	औद्योगिक
जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण	10,000 व.मी	4,000 व.मी	10,000 व.मी
अन्य समस्त नगरीय निकाय	5,000 व.मी	2500 व.मी	10,000 व.मी

7. नाम हस्तांतरण :–

7.1 वर्ष 2012 के नियमों के नियम 27 में पट्टे में नाम के अन्तरण का प्रावधान है और अन्तरण शुल्क भी निर्धारित है, लेकिन धारा 90–बी के अन्तर्गत आवेदित मामलों में जारी पट्टों के नाम के अन्तरण बाबत् कोई स्पष्ट प्रावधान नहीं है जिस कारण पृथक–पृथक नगरीय निकायों में भिन्न–भिन्न प्रक्रिया अपनायी जा रही थी। इसे

दृष्टिगत रखते हुए मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण के अन्तर्गत जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.2(30)नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04.2017 के बिन्दु संख्या 2(xvii) के अनुसार यह निर्देश जारी किये गये है कि उक्त नियम 27 में बतायी गयी प्रक्रिया एवं निर्धारित शुल्क के अनुसार ही धारा 90–बी में जारी पट्टों के मामलों में भी वही प्रक्रिया एवं शुल्क वसूली की कार्यवाही की जावें।

7.2 मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत जारी विभागीय आदेश क्रमांक प. 2(30)नविवि/3/2016 दिनांक 11.05.2017 के बिन्दु सं0 4 में निर्देश दिये गये है कि धारा 90–ए एवं धारा 90–बी के तहत् जारी पट्टों/लीज डीड का नाम हस्तांतरण शुल्क अब 10/– प्रति वर्गमीटर के स्थान पर निम्नलिखित दरों पर लिया जायेगा :–

क्र.सं0	क्षेत्रफल	दर प्रति वर्गमीटर (राशि रूपये में)
1	1 से 100 वर्गमीटर तक	10/–
2	100 वर्गमीटर से अधिक एवं 300 वर्गमीटर तक	15/–
3	300 वर्गमीटर से अधिक एवं 500 वर्गमीटर तक	20/–
4	500 वर्गमीटर से अधिक	25/–

8. प्रतिवर्तन (Reversion)

8.1 पूर्ववर्ती धारा 90–बी में कृषि भूमि के गैर कृषिक प्रयोजनार्थ रूपान्तरण होने के बाद उसके प्रतिवर्तन के लिये कोई प्रावधान नहीं था जबकि धारा 90–ए के अन्तर्गत बने नियमों के नियम 24 में पट्टा विलेख के निष्पादन से पूर्व किसी भी समय भूमि को मूल उपयोग के लिये प्रतिवर्तित करने के लिये प्राधिकृत अधिकारी के समक्ष आवेदन किया जा सकता है लेकिन भूमि संपरिवर्तन हेतु जमा करायी गयी किसी रकम का रिफण्ड नही किया जायेगा। (क्रमांक प.3(67)नविवि/3/2012 दिनांक 25.02.2013)

8.2 धारा 90–बी (3) के अन्तर्गत भूमि रूपान्तरित कराने के आदेश जारी होने के पश्चात् यदि आवेदक उस भूमि का उपयोग नहीं कर पाया है और पुनः कृषि उपयोग ही करना चाहता है तो ऐसे मामलों में मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण के अन्तर्गत जारी विभागीय आदेश क्रमांक प.2(30)नविवि/3/2016–पार्ट 1516–30 दिनांक 25.04. 2017 के बिन्दु संख्या 2(xvi) में यह निर्देश जारी किये गये हैं कि उक्त नियम 24 के प्रावधानों के अनुरूप ही धारा 90–बी (3) के लंबित मामलों जिनमें पट्टा जारी नहीं हुआ उनमें आवेदक के आवेदन पर भूमि को पुनः कृषि भूमि के रूप में दर्ज करने एवं उसके खातेदारी अधिकार बहाल करने की अनुमति दी जा सकती है बशर्ते

कि वह व्यक्ति जारी मांगपत्र में वर्णित नियमित राशि की 10 प्रतिशत के समान राशि जमा करा दें। यदि आवेदक द्वारा कोई राशि जमा करवायी हुई है तो उसे इसमें समायोजित कर लिया जायेगा और यदि जमा करायी गयी राशि इससे भी अधिक है तो उसे वापिस नहीं किया जायेगा।

9. सन्निर्माण अवधि :–

नियम 26 के अनुसार निश्चित अवधि तक सन्निर्माण नही करने पर शास्ति के प्रावधान किये गये हैं। पूर्ववर्ती धारा 90–बी के लिये सन्निर्माण नहीं करने पर शास्ति के पृथक से कोई प्रावधान नहीं थे लेकिन राज्य सरकार द्वारा राजस्थान सुधार न्यास (शहरी भूमि निस्तारण) नियम, 1974 के तत्समय के नियम 15–क के दृष्टिगत आदेश क्रमांक प.3(212)नविवि/3/2011 दिनांक 13.09.2011 से व्यवस्था की थी जिसके अनुसार धारा 90–बी के अन्तर्गत पट्टा विलेख जारी करने के बाद निश्चित समयावधि के भीतर भवन निर्माण नहीं करने की स्थिति में भूखण्ड का आंवटन स्वतः निरस्त माने जाने और शास्ति वसूल कर नियमन किये जाने की व्यवस्था की गई थी। अतः धारा 90–ए के मामलों में उक्त नियम 26 के प्रावधानों के अनुसार और धारा 90–बी के मामलों में उक्त आदेश दिनांक 13.09.2011 में की गयी व्यवस्था के अनुसार कार्यवाही की जावें। (क्रमांक प.3(212)नविवि/03/2011 दिनांक 01.02.2013)

10. **परिधीय क्षेत्रों में धारा 90–ए की कार्यवाही का क्षेत्राधिकार :–**

राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के तहत प्रकाशित/अधिसूचित क्षेत्रों में एवं पैराफेरी बेल्ट में स्थित कृषि भूमि के अकृषिक प्रयोजनार्थ के उपयोग की अनुमति देने हेतु नगरीय विकास विभाग के पूर्व परिपत्र क्रमाक प. 3(119)नविवि/3/09 दिनांक 24.11.2010 एवं 18.02.2011 के क्रम में तथा राजस्व विभाग के परिपत्र क्रमांक एफ.6(6)राज–6/92 पार्ट/4 जयपुर दिनांक 01.04.2011 के अतिक्रमण में राजस्व विभाग एवं नगरीय विकास विभाग के द्वारा संयुक्त रूप से परिपत्र क्रमांक प.3(119)नविवि/3/2009 पार्ट दिनांक 12.06.2012 जारी किया गया है जिसके अनुसार निम्नांकित व्यवस्था की गयी है :–

(i) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम 1959 की धारा 3(1) के तहत प्रकाशित किसी भी नगरीय निकाय के ड्राफ्ट मास्टर प्लान में सम्मिलित नवीन गांव/ग्रामीण क्षेत्र एवं पैरीफेरी बैल्ट में स्थित कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति देने हेतु धारा 90–ए के अन्तर्गत कार्यवाही की जायेगी और इस बाबत् देय सम्पूर्ण राशि में से राज्य की संचित निधि व

सम्बन्धित नगरीय निकाय के कोष में राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर निर्धारित अनुपात में राशि जमा करवायी जावे।

(ii) राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 की धारा 3(1) में अधिसूचित क्षेत्र में भी धारा 90–ए के तहत कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग की अनुमति देने हेतु की गयी कार्यवाही के पैटे प्राप्त राशि में से राज्य की संचित निधि व सम्बन्धित नगरीय निकाय के कोष में राज्य सरकार द्वारा निर्धारित अनुपात में राशि जमा करवायी जावे।

(iii) धारा 90–ए (9) के नीचे दिये गये स्पष्टीकरण के अनुसार जिन शहरों में मास्टर प्लान या प्रारूप मास्टर प्लान नहीं बने है वहाँ राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित पैराफेरी क्षेत्र शहरी क्षेत्र (अरबन ऐरिया) की श्रेणी में आयेगा। अतः इस पैराफेरी क्षेत्र में भी कृषि भूमि का अकृषिक प्रयोजनार्थ उपयोग हेतु अनुमति धारा 90–ए के तहत प्रदान की जायेगी। अनुमति प्रदान करने के समय टाउनशिप पॉलिसी 01.01.2000 अथवा नयी टाउनशिप नीति 2010, जो भी लागू हो, के अन्तर्गत निर्धारित व समय–समय पर संशोधित बाह्य विकास की राशि सम्बन्धित नगरीय/स्थानीय निकाय में जमा करायी जावेगी।

11. <u>परिधि क्षेत्र में कृषि भूमि पर खातेदार द्वारा आवासीय निर्माण करने पर 500 वर्गमीटर तक निःशुल्क पट्टा दिये जाने की प्रक्रिया :–</u>

11.1 मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत विभागीय परिपत्र दिनांक 25.04.2017 के बिन्दु सं0 1(xiv) के अनुसार परिधिय क्षेत्र के गांवों में खातेदारी/सहखातेदारी भूमि पर बने हुये निवास गृहों के नियमन के संबंध में निर्देश दिये गये है। नगरीय क्षेत्रों एवं उनके परिधिय क्षेत्रों में सम्मिलित गांवों में खातेदारों द्वारा अपनी खातेदारी/सहखातेदारी की भूमि पर निवास गृह बनाये हुए है। नगरीय क्षेत्रों में शामिल होने से पहले इन गांवों के खातेदारों को राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ सम्परिवर्तन) नियम 2007 के अन्तर्गत 500 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के निवास गृह या पशुशाला या भण्डार गृह के निर्माण के लिए बिना कोई सम्परिवर्तन शुल्क दिये सम्परिवर्तन कराने का अधिकार था। अतः शहरी क्षेत्र के परिधिय क्षेत्रों में भी खातेदार/सहखातेदार द्वारा प्रत्येक को खातेदारी की कृषि भूमि पर अधिकतम 500 वर्ग मीटर तक के क्षेत्रफल पर निर्मित आवास का नियमितिकरण निःशुल्क किया जाकर पट्टा दिया जा सकेगा। उक्त पट्टे के लिए बाह्रय विकास शुल्क एवं अन्य शुल्क देय नहीं होगा। उक्त भूखण्ड के लिए ले–आउट प्लान अनुमोदन की आवश्यकता भी नहीं होगी। भविष्य में यदि

उक्त खातेदार के आवास के आस–पास के खसरा नम्बरों पर कोई आवासीय योजना विकसित की जाती है तो उक्त आवास का समायोजन उस आवासीय योजना के ले–आउट प्लान में किया जायेगा। अर्थात उक्त आवास गृह आवासीय योजना का भाग बन जायेगा।

इसके अलावा शहरी क्षेत्र में भी खतेदारी भूमि पर बने हुये मकानों को वर्तमान प्रचलित नियमों एवं देय राशि के प्रावधानों के तहत् पट्टा/नियमन की कार्यवाही की जायेगी।

ऐसे नियमनों में भी मास्टर प्लान के प्रावधानों की पालना की जावें अर्थात् मास्टर प्लान के अनुज्ञेय उपयोग के अनुसार ही नियमन हो सकेगा तथा सड़कों के मापदण्ड की पूर्ति होना भी आवश्यक है। भवन विनियमों के मापदण्डों के अनुसार मकानों का निर्माण होने पर ही नियमन किया जा सकेगा।

11.2 उक्त आदेश दिनांक 25.04.2017 के अन्तर्गत उक्त प्रत्येक क्षेत्रों में खातेदारों/सहखातेदारों को अनुच्छेद 11.1 के अनुसार पट्टा देने की प्रक्रिया के संबंध में विभागीय आदेश क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 पार्ट दिनांक 20.09.2017 के द्वारा निर्देश दिया गया कि किसी भी खातेदार को कृषि भूमि में पट्टा देने से पूर्व निम्नांकित शर्ते पूर्ण करना आवश्यक है :–

(i) यदि किसी खसरे में एक या अधिक खातेदार है और उनके द्वारा 500 वर्गमीटर तक आवासीय निर्माण किया हुआ है ऐसे क्षेत्र को खातेदार अथवा खातेदारों द्वारा तकासमा करवाकर अपने नाम उक्त आवासीय क्षेत्र पृथक करवाया जावें और खसरा नंबर भी अलग अंकित कराया जावें।

(ii) तत्पश्चात् उस क्षेत्र का धारा 90–ए की कार्यवाही करते हुए नगरीय निकाय द्वारा निःशुल्क पट्टा दिया जा सकेगा।

(iii) उपरोक्तानुसार पट्टा देने से पूर्व पट्टे में यह अंकित किया जावे कि योजना बनाते समय उक्त पट्टे की भूमि को भी योजना में समाहित किया जायेगा।

(iv) पट्टा मास्टर प्लान के अनुरूप ही हो।

12. <u>प्रशासन शहरों के संग अभियान के अवशेष मामलें</u> :–

विभागीय आदेश क्रमांक प.3(54)नविवि/3/2011 पार्ट दिनांक 9.07.2014 से स्पष्ट किया गया था कि प्रशासन शहरों के संग अभियान के तहत् दी गयी छूटें/शिथिलताएं अब प्रभावशील नहीं है। अभियान के अन्तर्गत प्राप्त एंव निस्तारण से शेष रहे लम्बित आवेदनो के निस्तारण के सम्बन्ध में फिलहाल सामान्य प्रचलित नियमों के अन्तर्गत कार्यवाही की जावे। जिन पत्रावलियों में अभियान अवधि में राशि जमा हो चुकी है/सम्पूर्ण कार्यवाही हो चुकी है केवल पट्टे पर हस्ताक्षर होने शेष है उन प्रकरणों में पट्टे जारी किये जा सकते है। चूंकि अब मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना वर्तमान में क्रियान्वित की जा रही है जिसके लिये विभागीय आदेश दिनांक 25.04.2017 एवं उसके क्रम में समय–समय पर आदेश जारी होते रहे जिनमें विभिन्न बिन्दुओं पर शिथिलतायें दी गई है। अतः जो मामले लंबित है उन्हें मुख्यमंत्री शहरी जन कल्याण योजना के अन्तर्गत बतायी गयी प्रक्रिया के अनुसार और दी गई शिथिलता के अनुसार निस्तारित किया जावे।

13. **विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास के गठन या विस्तार के कारण शामिल ग्रामीण क्षेत्रों के प्रकरण** :–

13.1 ऐसे क्षेत्रों के प्रकरण जो प्राधिकरण/न्यास के गठन या विस्तार की अधिसूचना से पूर्व ग्रामीण क्षेत्र थे तथा सम्बन्धित प्राधिकृत अधिकारी (जिला कलेक्टर) के समक्ष भूमि रूपान्तरण हेतु प्रस्तुत किये जा चुके थे परन्तु अंतिम आदेश जारी नही हुये ओर उक्त अधिसूचना जारी होने के कारण जिला कलेक्टर द्वारा अग्रिम कार्यवाही के लिए लम्बित प्रकरणाों को सम्बन्धित न्यास/प्राधिकरण को प्रेषित कर दिया गया है। इस सम्बन्ध में यह प्रश्न उठाया गया है कि ऐसे प्रकरणों की शेष कार्यवाही जिला कलेक्टर के स्तर पर पूर्ण की जावे अथवा प्राधिकरण/न्यास के स्तर पर ? इस बिन्दु पर विभाग के परिपत्र क्रमांक प.3(1357)नविवि/3/2013 दिनांक 07.10.2014 के द्वारा निम्नांकित निर्देश जारी किये गये है:–

(i) जिन मामलों में जिला कलेक्टर द्वारा भू–रूपान्तरण का निर्णय लेने के उपरान्त राज्य सरकार द्वारा स्वीकृति प्रदान कर दी गई है और नगरीय निकाय द्वारा मास्टर प्लान प्रभावी नहीं किया गया है, उन सभी मामालें में समस्त अग्रिम कार्यवाही जिला कलेक्टर द्वारा की जायेगी।

(ii) जिन मामलों में जिला कलेक्टर अथवा उप खण्ड अधिकारी/तहसीलदार द्वारा भू–रूपान्तरण आदेश जारी होने के उपरान्त आदेशों की अनुपालना में आंशिक अथवा पूर्ण राशि जमा हो चुकी है उनमें भी अग्रिम कार्यवाही सम्बन्धित भू–रूपान्तरण अधिकारी/प्राधिकृत अधिकारी द्वारा की जायेगी।

(iii) जिन मामलों में जिला कलेक्टर के यहाँ आवेदन प्रस्तुत किया गया है और भू–रूपान्तरण की राजकीय स्वीकृति प्राप्त नही हुई है एवं न ही कोई राशि जमा हुई है और सम्बन्धित क्षेत्र प्रक्रिया के दौरान नगरीय निकाय में अधिसूचित कर

दिया गया है, तो समस्त अग्रिम कार्यवाही सम्बन्धित नगरीय निकाय द्वारा की जायेगी।

13.2 राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के अन्तर्गत पारित सम्परिवर्तन आदेश के जारी होने की तारीख से 5 वर्ष के भीतर सम्परिवर्तन प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में विफल रहने पर अनुज्ञा प्रत्याहरित कर ली जाने और आवेदक द्वारा जमा करायी गयी प्रीमियम राशि को जब्त किये जाने का प्रावधान है। इन नियमों में यह भी प्रावधान है कि उक्त 5 वर्षो की अवधि को नियम 14 के तहत् 5 वर्ष की अवधि के लिये राज्य सरकार द्वारा रूपान्तरण शुल्क लेकर बढ़ायी जा सकता है।

विकास प्राधिकरण /नगर सुधार न्यास के गठन या क्षेत्राधिकार में विस्तार के फलस्वरूप कुछ क्षेत्र ऐसे शामिल हो सकते है जिनमें कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन राजस्व अधिकारियों द्वारा वर्ष 2007 के उक्त नियमों के अन्तर्गत पूर्व में किया जा चुका होता है। ऐसी संपरिवर्तित भूमियों/प्रकरणों के संबंध में विभागीय परिपत्र क्रमांक प.3(146)नविवि/3/2010 दिनांक 06.11.2015 के द्वारा निम्नांकित कार्यवाही करने के निर्देश दिये गये है :–

(i) वर्ष 2007 के उक्त नियमों के अन्तर्गत संपरिवर्तित ऐसी भूमि जिनका निर्धारित 5 वर्ष की अवधि अथवा बढ़ायी हुई समयावधि में संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है, उन प्रकरणों में मान्यता प्रदान करते हुए केवल बाह्य विकास शुल्क वसूल किया जावें।

(ii) ऐसे प्रकरण जिनमें 5 वर्ष की अवधि पूर्ण हो चुकी है अथवा समयावधि में की गई वृद्धि पूर्ण हो चुकी है परन्तु संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया गया है तथा इस कारण से उनका संपरिवर्तन अप्रभावी हो चुका है। ऐसे प्रकरणों में धारा 90–क के तहत् कार्यवाही की जावें तथा उनसे नगरीय विकास विभाग द्वारा समय–समय पर जारी दिशा–निर्देशों की पालना में भू–परिवर्तन शुल्क (प्रीमियम) तथा बाह्य विकास शुल्क वसूल किया जावें।

14. धारा 90–क के अन्तर्गत भूमि आवंटन का प्रतिसंहरण (Revocation)

नियम 34 के अनुसार प्रावधान है कि यदि भूमि आवंटन या पट्टा विलेख निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आवंटन/पट्टा विलेख कपटपूर्ण दस्तावेजों के आधार पर, या छलपूर्वक विधि के प्रावधानों के विपरीत प्राप्त कर लिया गया है या आवंटन/पट्टा विलेख के निबन्धनों और शर्तो का उल्लंघन किया जाता है तो नगरीय निकाय आवंटी को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के बाद आवंटन और उस भूमि पर उसके निर्माण सहित उसे प्रतिसंहृत (Revoke) करेगा जो सभी भारों (encumbrances) से मुक्त होकर नगरीय निकाय में निहित समझे जायेगें और नगरीय निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की हानि के लिए उत्तरदायी नहीं होगा।

15. <u>राज्य सरकार को पाक्षिक सूचना का संप्रेषण</u> :–

कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग की अनुमति, आवंटन अथवा नियमन से संबंधित समस्त कार्यवाही चरणबद्ध रूप से प्रत्येक नगर निकाय को नियमों में निर्धारित प्रारूप में रजिस्ट्रर में दर्ज करनी आवश्यक है। आवंटन (17.06.1999 के बाद के प्रकरण) के मामलों मे प्ररूप 18 तथा नियमन (17.06.1999 से पूर्व के प्रकरण) के मामलों में प्ररूप 19 संधारित करना आवश्यक है। इन रजिस्टरों को नगर निकाय द्वारा अध्यतन रखा जायेगा और नियम 31 के अन्तर्गत इसकी पाक्षिक सूचना On-line राज्य सरकार को नियमित रूप से प्रेषित करने का प्रावधान है जिसकी पालना नगर निकायों के द्वारा अभी तक नही की जा रही है। पालना अब सुनिश्चित की जावे।

अतः उपरोक्तानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

Sd

(पवन कुमार गोयल)
अतिरिक्त मुख्य सचिव

प्रतिलिपि :– निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. प्रमुख सचिव, माननीया मुख्यमंत्री महोदया, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नविवि, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग जयपुर।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नविवि एवं आवासन विभाग जयपुर।
4. निजी सहायक, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संभागीय आयुक्त(समस्त) राजस्थान।
7. जिला कलेक्टर (समस्त) राजस्थान।
8. निदेशक, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
9. संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय/तृतीय, नविवि, जयपुर।
10. वरिष्ठ नगर नियोजक, नविवि।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नविवि को उक्त संशोधन–पत्र विभागीय बेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. सचिव, जयपुर /जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
13. मुख्य नगर नियेजक, राजस्थान, जयपुर।
14. सचिव, नगर विकास न्यास(समस्त) राजस्थान।
15. रक्षित पत्रावली।

18/7/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

परिशिष्ट - 1

राजस्थान राज-पत्र विशेषांक	RAJASTHAN GAZETTE Extraordinary
साधिकार प्रकाशित	Published by Authority

सत्यमेव जयते

ज्येष्ठ 10, गुरुवार, शाके 1934-मई 31, 2012

Jyaistha 10, Thursday, Saka 1934-May 31, 2012

भाग 6 (ख)

जिला बोर्डों, परिषदों एवं नगर आयोजना संबंधी विज्ञप्तियां आदि।

स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास और आवासन विभाग

अधिसूचना

जयपुर, मई 31, 2012

संख्या एफ.3 (50) यूडीएच/3/2012:-राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम सं. 15) की धारा 90-क, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम सं. 25) की धारा 54-ख और 95 जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 2) की धारा 49 और 95, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) की धारा 60 और 74 और राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) की धारा 71 और 337 के साथ पठित राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम सं. 15) की धारा 261 की उप-धारा (2) के खण्ड (xi-क) द्वारा प्रदत्त शक्तियों और उसे इस निमित्त समर्थ बनाने वाली समस्त अन्य शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार इसके द्वारा निम्नलिखित नियम बनाती है और राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) की धारा 74 की उप-धारा (2) के परन्तुक के प्रति निर्देश से आदेश करती है कि इन नियमों के पूर्व प्रकाशन से अभिमुक्ति प्रदान की जाती है क्योंकि राज्य सरकार का लोकहित में यह विचार है कि इन्हें तुरन्त प्रवृत्त किया जाना चाहिए, अर्थात् :-

अध्याय-1

प्रारम्भिक

1. संक्षिप्त नाम, विस्तार और प्रारम्भ.- (1) इन नियमों का नाम राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आबंटन) नियम, 2012 है।

(2) इनका विस्तार राजस्थान राज्य में स्थित नगरीय क्षेत्रों तक होगा।

(3) ये तुरन्त प्रवृत्त होंगे।

2. परिभाषाएं.- (1) इन नियमों में, जब तक कि संदर्भ से अन्यथा अपेक्षित न हो,-

(i) "**अधिनियम**" से जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम सं. 25), जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 2), राजस्थान नगर सुधार न्यास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35) और, यथास्थिति, राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) अभिप्रेत है ;

(ii) "**प्राधिकृत अधिकारी**" से राज्य सरकार द्वारा, अधिसूचना द्वारा नगरीय क्षेत्र में कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए उपयोग करने के लिए अनुज्ञा प्रदान करने वाला विशेष रूप से प्राधिकृत कोई अधिकारी अभिप्रेत है ;

(iii) "**वाणिज्यिक प्रयोजन**" से व्यापार या वाणिज्य या कारबार, चाहे खुदरा या थोक हो, के प्रयोजन के लिए किसी भूमि या परिसरों का उपयोग अभिप्रेत है जिसमें कोई दुकान, शापिंग काम्पलैक्स, मैरिज हॉल, मैरिज गार्डन, कांफ्रेंस हॉल, बैंक, रेस्तरां, होटल, डिपो, गोदाम, प्रिंटिंग प्रेस, ऑटो सर्विस स्टेशन, शोरूम, सिनेमा, मल्टीप्लेक्स, बारूदशाला, तुला चौकी, कर्मशाला, ढाबा (चाहे पक्का हो या अस्थायी संरचना), पेट्रोल पम्प और वाणिज्यिक प्रयोजन के रूप में, समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित ऐसा अन्य प्रयोजन या अन्य कोई क्रियाकलाप सम्मिलित होंगे और जिसमें भागतः आवासिक और भागतः वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए उपयोग भी सम्मिलित होगा किन्तु जिसमें पर्यटन इकाइयां सम्मिलित नहीं होंगी;

(iv) "संपरिवर्तित भूमि" से ऐसी भूमि अभिप्रेत है जिसके लिए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि के गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए उपयोग की अनुज्ञा प्रदान की गयी है और जो किसी स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रख दी गयी है ;

(v) "बाह्य विकास संकर्म" से अभिप्रेत है और इसमें सम्मिलित है किसी कॉलोनी में, उसके फायदे के लिए, सडक, जल प्रदाय, मलवहन और जल निकास प्रणाली, विद्युत प्रदाय या अन्य कोई संकर्म, जो उसकी परिधि में या उसके बाहर निष्पादित किया जाये;

(vi) "फार्म हाउस" से मास्टर योजना के पारिस्थितिकी क्षेत्र / ग्रामीण क्षेत्र / परिधीय क्षेत्र या किसी अन्य जोन में विकसित किया गया 2500 वर्ग मीटर या उससे अधिक परिमाण का कोई भू-खण्ड अभिप्रेत है जिसमें निर्मित क्षेत्र भूखण्ड क्षेत्र के 10 प्रतिशत या 500 वर्गमीटर इनमें से जो भी कम हो, से अधिक न हो;

(vii) "प्ररूप" से इन नियमों से संलग्न कोई प्ररूप अभिप्रेत है,

(viii) "सरकार" और "राज्य" से सरकार और राजस्थान राज्य अभिप्रेत है;

(ix) "औद्योगिक क्षेत्र" से औद्योगिक क्षेत्र के भीतर आवश्यक कल्याणकारी और समर्थक सेवाओं अर्थात् कर्मचारियों, उद्यमियों, औद्योगिक ईकाइयों के स्टाफ के लिए आवासिक कॉलोनी को सम्मिलित करते हुए किसी उद्योग या उद्योगों की स्थापना के लिए किसी व्यक्ति द्वारा विकसित किया जाने वाला भूमि का क्षेत्र अभिप्रेत है। विनिर्दिष्ट अनुज्ञेय सुविधा क्षेत्र में की सुविधाओं में कुछ सुविधाएं जैसे आमोद-प्रमोद सम्बन्धी सुविधाएं, शैक्षणिक संस्थाएं, सुविधाजनक शॉपिंग काम्पलैक्स, भांडागार, शीतागार, चिकित्सा सुविधाएं, बैंक, डाकघर, पुलिस थाना, प्रदूषण नियन्त्रण उपचार संयंत्र, विद्युत शक्ति स्टेशन, जल प्रदाय और मलवहन सुविधाएं, अग्निशामक स्टेशन, तुलाचौकी इत्यादि सम्मिलित की जा सकेगी।

(x) "औद्योगिक प्रयोजन" से सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग को सम्मिलित करते हुए किसी भी उद्योग, चाहे वह लघु या मध्यम या बड़ी इकाई हो, के लिए किन्हीं परिसरों या भूमि का उपयोग अभिप्रेत है, इसमें ईंट भट्टा या भट्टा सम्मिलित होगा किन्तु वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए किन्हीं परिसरों या भूमि का उपयोग सम्मिलित नहीं होगा;

(xi) "अवसंरचना परियोजनाएं" से कोई क्रियाकलाप अभिप्रेत है जैसे कि विद्युत परियोजना, दूर-संचार संयंत्र, परिवहन परियोजना, जल प्रदाय परियोजना, ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन परियोजना, मलवहन उपचार संयंत्र या ऐसी कोई परियोजना जो समय-समय पर राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट की जाये;

(xii) "संस्थागत प्रयोजन" से किसी स्थापन, संगठन या संगम द्वारा लोकोपयोगी प्रयोजन को छोड़कर, विशेष रूप से साधारण उपयोग, पूर्त, शैक्षणिक या समान प्रकृति के किसी उद्देश्य के उन्नयन के लिए किन्हीं परिसरों या किसी खुले क्षेत्र का उपयोग अभिप्रेत है;

(xiii) "आन्तरिक विकास संकर्म" से सड़कें, पगडण्डियां, पार्क, खेल के मैदान, जल-प्रदाय, मलनालियां, नालियां, पौधारोपण, मार्गों में प्रकाश व्यवस्था, सामुदायिक भवनों के लिए और मल और हरित (साइलेज) जल के उपचार और निस्तारण के लिए, जहां कहीं संभव हो, व्यवस्था या, किसी कॉलोनी में उसके समुचित विकास के लिए आवश्यक कोई अन्य कार्य, जैसा राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किया जाये, अभिप्रेत है;

(xiv) "पट्टा" से 99 वर्षों की कालावधि के लिए पट्टाधृति अधिकारों के आवंटन के लिए स्थानीय प्राधिकारी द्वारा निष्पादित कोई पट्टा विलेख अभिप्रेत है;

(xv) "मास्टर योजना" या "मास्टर विकास योजना" से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 और यथास्थिति, राजस्थान नगर पालिका अधिनियम, 2009 के उपबन्धों के अनुसार किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी प्रारूप योजना को सम्मिलित करते हुए कोई मास्टर योजना या मास्टर विकास योजना अभिप्रेत है;

(xvi) "चिकित्सा सुविधाएं" से अभिप्रेत है और इसके अन्तर्गत है क्लिनिक, डिस्पेन्सरी, चिकित्सालय, नैदानिक केन्द्र, परिचर्या गृह, प्राकृतिक / आयुर्वेदिक / यूनानी / होम्योपैथिक चिकित्सालय;

(xvii) "मिश्रित भू-उपयोग" से एक से अधिक प्रयोजन के लिए किसी भूमि या परिसरों का उपयोग अभिप्रेत है;

(xviii) "मल्टीप्लैक्स" से ऐसा भवन अभिप्रेत है जिसमें आमोद-प्रमोद और वाणिज्यिक क्रियाकलापों के लिए स्थान के साथ ही एक से अधिक सिनेमाहाल समाविष्ट है;

(xix) "लोकोपयोगी/सुख सुविधाएं" से धर्मशाला, धार्मिक उपासना का स्थान, गौशाला, पब्लिक पार्क, विद्यालय या महाविद्यालय के लिए खेल का मैदान, छात्रावास, नर्सरी, फलोद्यान, सुविधा क्षेत्र, श्मशान/कब्रस्थान, वृद्धाश्रम, कुष्ट उपचार केन्द्र, प्राकृतिक चिकित्सा केन्द्र, पेंशनर विश्राम गृह, रात्रि आश्रय, शारीरिक रूप से निःशक्त या मूक और बधिर व्यक्तियों के लिए प्रशिक्षण केन्द्र, लोक जल कुटीर, लोक शौचालय, लोक पुस्तकालय इत्यादि या चिकित्सा सुविधाओं के उपयोग को छोड़कर लोकोपयोग का कोई अन्य स्थान अभिप्रेत है;

(xx) "प्रीमियम" से इन नियमों के अधीन भूमि के आवंटन या नियमितीकरण के लिए संदेय प्रीमियम अभिप्रेत है,

(xxi) "आवासिक क्षेत्र/आवासन कॉलोनी/टाउनशिप परियोजना" से छात्रों, कामकाजी पुरूषों या कामकाजी महिलाओं के लिए छात्रावासों को छोड़कर, अन्य आवश्यक सुविधाओं/सुख-सुविधाओं के साथ आवासिक भू-खण्ड/ समूह आवास/फ्लैट्स/भूखण्डों के समूह इत्यादि वाला कोई क्षेत्र अभिप्रेत है;

(xxii) "स्कीम" से राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 35), जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 (1982 का अधिनियम सं. 25), जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 2), राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 (2009 का अधिनियम सं. 18) और राजस्थान आवासन मण्डल अधिनियम, 1970 के उपबन्धों के अनुसार किसी नगरीय क्षेत्र के लिए तैयार की गयी कोई योजना या स्कीम अभिप्रेत है;

(xxiii) "सेज" से विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अधिनियम, 2005 (2005 का अधिनियम सं. 28) की धारा 3 की उप-धारा (4) और धारा 4 की उप-धारा (1) के परन्तुक के अधीन अधिसूचित विशेष आर्थिक परिक्षेत्र अभिप्रेत है और इसमें मुक्त व्यापार और भांडागार परिक्षेत्र सम्मिलित है;

(xxiv) "सोसाइटी" से राजस्थान सहकारी सोसाइटी अधिनियम, 2001 (2002 का अधिनियम सं. 16) के उपबन्धों के अनुसार कोई सहकारी आवास सोसाइटी अभिप्रेत है;

(xxv) "पर्यटन इकाई" से पर्यटन विभाग, भारत सरकार द्वारा या पर्यटन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा अनुमोदित कोई पर्यटन परियोजना अभिप्रेत है और इसमें निम्नलिखित सम्मिलित है :-

(क) कोई हैरिटेज होटल;

(ख) मोटल, जो आवास, भोजन, रिपेयर शाप और उसी प्रकार की अन्य पथ-पार्श्व सुविधाएं एक छत के नीचे उपलब्ध कराती है;

(ग) सुसज्जित तम्बू आवास सहित कोई शिविर स्थल जिसमें स्नानघर और प्रसाधन सुविधाओं के साथ कम से कम पचास तम्बू हो;

(घ) खेलकूद और आमोद-प्रमोद सम्बन्धी सुविधाएं, घुड़सवारी, तैराकी और सामाजिक सुख सुविधाओं के साथ बोर्डिंग और आवास की व्यवस्थाएं उपलब्ध कराने वाला कोई रिसोर्ट;

(ङ) बच्चों के साथ ही व्यस्कों के लिए विभिन्न प्रकार की सवारियां, खेल और मनोरंजन उपलब्ध कराने वाला कोई मनोरंजन पार्क;

(च) वन विभाग की अनुज्ञा से विकसित सफारी पार्क;

(छ) विद्यमान नियमों और विनियमों के अधीन स्थापित आकाशी रज्जुमार्ग;

(ज) हैल्थ स्पा, योगा इत्यादि जैसी अन्य चिकित्सा स्वास्थ्य सम्बन्धी क्रियाकलाप, गोल्फ अकादमी, गोल्फ कोर्स या उपर्युक्त उप-खण्ड (क) से (च) में उल्लिखित इकाइयों से संलग्न अन्य खेलकूद सम्बन्धी क्रियाकलाप;

(झ) आर्ट गैलेरी, हस्तशिल्प बाजार; और

(ञ) पर्यटन विभाग द्वारा समय-समय पर पर्यटन इकाई के रूप में घोषित कोई अन्य सम्बन्धित ईकाइयां।

(xxvi) "नगर नियोजक" से राज्य सरकार या, यथास्थिति, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा नियुक्त मुख्य नगर नियोजक या अपर मुख्य नगर नियोजक या निदेशक, नगर आयोजना या वरिष्ठ नगर नियोजक या उप नगर नियोजक या सहायक नगर नियोजक अभिप्रेत है;

(xxvii) **"नगरीय निर्धारण"** से पटटाधृति अधिकारों की मंजूरी के लिए पट्टेदार या उप-पट्टेदार से वसूलीय वार्षिक प्रभार अभिप्रेत है; और

(xxviii) **"जोनल या सेक्टर योजना"** से ऐसे सेक्टर और जोन अभिप्रेत हैं जिसमें नगरीय क्षेत्र, ऐसे क्षेत्र के विकास के प्रयोजन के लिए मास्टर/प्रारूप योजना या मास्टर/प्रारूप विकास योजना या स्कीम या, यथास्थिति, किसी योजना में विभाजित किया गया है।

(2) इन नियमों में प्रयुक्त किये गये किन्तु परिभाषित नहीं किये गये शब्दों और अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा जो उन्हें राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956, जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982, जोधपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 2009, राजस्थान नगर सुधार अधिनियम, 1959, राजस्थान नगरपालिका अधिनियम, 2009 और तदधीन बने नियमों में समनुदिष्ट हैं।

अध्याय-2

कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए उपयोग की अनुज्ञा और भूमि का आबंटन

3. निर्बन्धन.– (1) किसी नगरीय क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के सम्बन्ध में निम्नलिखित परिस्थितियों में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन **कोई** अनुज्ञा प्रदान **नहीं** की जायेगी, अर्थात् :-

(i) वांछित गैर-कृषिक प्रयोजन क्षेत्र में लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय नहीं है या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथासंशोधित या राज्य सरकार द्वारा अधिनियम के अधीन जारी निदेशों पर उपांतरित मास्टर योजना या किसी अन्य विकास योजना या स्कीम के अनुरूप नहीं है;

(ii) भूमि, भूमि अर्जन अधिनियम, 1894 (1894 का अधिनियम सं. 1) के उपबन्धों के अधीन अर्जन के अधीन है;

(iii) भूमि रेलवे सीमा, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग या केन्द्र या राज्य सरकार या इस निमित्त बने केन्द्र या राज्य सरकार के किसी अधिनियम या नियमों में यथा-विनिर्दिष्ट किसी स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संधारित अन्य किसी सड़क की सीमाओं के भीतर या राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/मुख्य जिला सडक/ अन्य जिला सड़क/ग्रामीण सडक, इनमें से जो भी लंबी हो, के मध्य बिन्दु से उद्योग की स्थापना के लिए भारतीय सड़क कांग्रेस के मार्गदर्शक सिद्धान्तों में विनिर्दिष्ट सीमा के भीतर आती है;

(iv) भूमि ऐतिहासिक संस्मारकों, और पुरातत्वीय महत्व के स्थानों, पुरातत्वीय संस्मारकों, हैरिटेज प्रसीमाओं और सरकार द्वारा घोषित अन्य निर्बन्धित क्षेत्र की सीमा से 200 मीटर के भीतर है;

(v) भूमि तेल कम्पनियों की भूमिगत पाइपलाइन की मध्य रेखा के दोनों ओर की विहित दूरी के भीतर आती है;

(vi) भूमि तेल भंडारकरण डिपो, गैस गोदामों, पैट्रोल पम्प या किसी अन्य विस्फोटक भंडारकरण डिपो की सीमाओं के बारे में केन्द्र या राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा-अधिसूचित दूरी के भीतर आती है;

(vii) गैर-खातेदारी भूमि है;

(viii) भूमि वन क्षेत्र का भाग है या राजस्थान वन अधिनियम, 1953 (1953 का अधिनियम सं. 13) के उपबन्धों के अधीन या तत्समय प्रवृत्त किसी अन्य विधि के अधीन वन भूमि के रूप में अधिसूचित की गयी है;

(ix) भूमि सुसंगत विधि के उपबन्धों के अधीन वन्य जीव अभ्यारण्य और राष्ट्रीय पार्क के निर्बन्धित क्षेत्र के भीतर है;

(x) भूमि जो किसी सरकारी विभाग की है या किसी देवता या सामाजिक, धार्मिक, आध्यात्मिक या पूर्त न्यास, या वक्फ की है या किसी पुरातत्वीय, सांस्कृतिक या ऐतिहासिक महत्व के स्थल का भाग है:

परन्तु जहां राजस्थान लोक न्यास अधिनियम, 1959 (1959 का अधिनियम सं. 42) के अधीन रजिस्ट्रीकृत कोई लोक न्यास या कोई रजिस्ट्रीकृत पूर्त संस्था अपनी कृषि भूमि या जोत या उसके भाग का उपयोग किसी गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए करना चाहती है वहां अनुज्ञा प्रदान की जा

सकेंगी यदि उससे प्राप्त आय या आगम उसके लक्ष्यों और उद्देश्यों की पूर्ति के प्रयोजन के लिए प्रयुक्त किये जायें।

(xi) भूमि जिस पर संपरिवर्तन या आबंटन के लिए अनुज्ञा सक्षम अधिकारिता के न्यायालय द्वारा पारित किसी आदेश से निर्बन्धित की गयी है;

(xii) भूमि जल निकायों, या झीलों, जलाशयों, जलमग्नता के अधीन आने वाली भूमि को सम्मिलित करते हुए बांध और तालाब या नदी या नाले या झील इत्यादि के बहाव क्षेत्र या किसी शमशान या कब्रस्थान के रूप में प्रयुक्त की जा रही भूमि के अधीन आती है;

(xiii) भूमि जिसके लिए नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 33), राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा का अधिरोपण अधिनियम, 1973 (1973 का अधिनियम सं. 11) और राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियो की सम्पदाओं का अर्जन अधिनियम, 1963 (1964 का अधिनियम सं. 11) के अधीन कार्यवाहियां लंबित हैं; और

(xiv) भूमि केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा निर्बन्धित प्रवर्ग के भीतर आती है।

(2) राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन के बिना माउंट आबू, जैसलमेर, नाथद्वारा या पुष्कर के नगरीय क्षेत्रों या किसी अन्य क्षेत्र, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किया जाये, में कोई अनुज्ञा प्रदान नहीं की जायेगी।

4. अनुज्ञा के लिए आवेदन.– (1) राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम स. 15) की धारा 90-क के अधीन नगरीय क्षेत्र में स्थित भूमि के सम्बन्ध में अनुज्ञा प्रदान करने के लिए आवेदन निम्नलिखित के साथ प्ररूप 1 में प्राधिकृत अधिकारी को किया जायेगा:–

(i) प्ररूप 2 में शपथपत्र;

(ii) प्ररूप 3 में क्षतिपूर्ति बंधपत्र;

(iii) इन नियमों के अधीन अधिसूचना द्वारा विहित प्रीमियम के 10 प्रतिशत की दर पर संगणित रकम के संदाय के सबूत के रूप में रसीद की प्रति;

(iv) भूमि का हक अर्थात् जमाबन्दी की प्रति, राजस्व नक्शे के अनुरेख की प्रति इत्यादि का अनुप्रमाणित सबूत;

(v) उस स्थान के संबंध में जैसे विद्यमान पहुंच सड़कें और स्थल के आसपास की अन्य भौतिक विशिष्टियां दर्शित करते हुए स्थल का उपयुक्त मापमान (1:15,000 से कम नहीं) में खींचा गया की-मैप;

(vi) स्थल की न्यूनतम 200 मीटर की परिधि के भीतर के क्षेत्र को सम्मिलित करते हुए स्थल का सर्वेक्षण नक्शा/कुल स्टेशन सर्वेक्षण। सर्वेक्षण नक्शा 1:2,500 के मापमान में खींचा जायेगा जो निम्नलिखित दर्शित करेगा :–

(क) खसरा संख्याएं या, यथास्थिति, भूखण्ड संख्याएं दर्शित करते हुए पूर्वोक्त भूमि और पार्श्व के क्षेत्रों की सीमाएं;

(ख) विद्यमान संरचनाएं, कच्ची या पक्की और उपयोग जिसके लिए खड़ी की गयी;

(ग) मास्टर योजना/सेक्टर योजना/सड़क नेटवर्क योजना में दर्शित विद्यमान और प्रस्तावित सड़कों का ब्यौरा और उनके प्रमुख लक्षण;

(घ) प्रस्तावित स्थल तक पहुँच सड़कें;

(ङ) हाई/लो टेन्शन विद्युत लाइनें और ट्रांसफार्मर;

(च) तेल/गैस आपूर्ति लाइन;

(छ) अन्य विद्यमान भौतिक विशिष्टियां जैसे नाला, जल निकाय, कुएं की विद्युत लाइनें, टेलिफोन लाइनें, जल प्रदाय और मल वहन लाइनें इत्यादि और पहुंच सड़कों के सम्बन्ध में स्थल की सतह और समुचित मापमान में परिधि रेखा;

(ज) उत्तर दिशा और मापमान।

(vii) स्थल की अभिन्यास योजना आवेदक के प्रस्तावों को उस रीति, जिसमें वह भूमि को विकसित करने का आशय रखता है, को दर्शित करते हुए 1:500 के मापमान में उपदर्शित करेगी और इसमें राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों और सुसंगत टाउनशिप पॉलिसी में अधिकथित मानकों के अनुसार निम्नलिखित सम्मलित होगा, अर्थात् :–

(क) स्कीम में प्रस्तावित भूमि के विभिन्न उपयोगों के निर्देश आवासिक, वाणिज्यिक, पार्क और खुले स्थानों, शैक्षणिक, सड़कों और मार्गों और अन्य उपयोगों और कुल भूमि क्षेत्र के सम्बन्ध में उनके प्रतिशत के अधीन के क्षेत्रों को स्पष्ट रूप से उपदर्शित करते हुए, दर्शित किये जायेंगे। एकल पट्टा या, यथास्थिति, अंकित विकास के लिए अभिन्यास योजना में प्रारूप 4 में क्षेत्र संगणना ब्यौरा सम्मिलित करते हुए मीटर में कुल विमा अन्तर्विष्ट होगी।

(ख) अभिन्यास योजना, भागत: सेक्टर योजना और भागत: मास्टर योजना में खसरा सीमाओं का अध्यारोपण;

(ग) स्कीम में यथा-प्रस्तावित भूखण्डों के विभिन्न प्रकारों के निर्देश चित्रांकित किये जायेंगे। क्षेत्र संगणना ब्यौरा प्ररूप 4 में दिया जायेगा।

(घ) स्कीम में यथा-प्रस्तावित सड़कों के मार्गाधिकार के निर्देश चित्रांकित किये जायेंगे।

(ड) प्रयुक्त समस्त संकेतनों की अनुक्रमणिका,

(viii) यदि आवेदक एकल पट्टे की वांछा करता है तो वह खण्ड (vii) में यथा- उल्लिखित अभिन्यास योजना के स्थान पर स्थल योजना प्रस्तुत करेगा।

(2) उप-नियम (1) के अधीन आवेदन, उसके संलग्नकों के साथ चार प्रतियों (एक मूल सैट और तीन सैट स्वयं आवेदक द्वारा अनुप्रमाणित) में प्रस्तुत किया जायेगा।

(3) उप-नियम (1) के अधीन आवेदन के साथ निक्षिप्त करायी गयी रकम आवेदन के नामंजूर होने की दशा में प्रतिदेय होगी और अन्यथा इन नियमों के अधीन निक्षिप्त कराये जाने वाले प्रीमियम के प्रति समायोज्य होगी।

(4) आवेदन के साथ प्रस्तुत समस्त योजनाएं और विवरण सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित और आवेदक द्वारा भी अधिप्रमाणित होंगे।

(5) आवेदक ऐसी अन्य सुसंगत जानकारी प्रस्तुत करेगा जो प्राधिकृत अधिकारी द्वारा अपेक्षित हो या जैसा राज्य सरकार निदेश दे।

(6) आवेदक समस्त प्ररूपों/दस्तावेजों/विवरणों के साथ आवेदन की साफ्ट प्रति भी प्रस्तुत करेगा।

(7) इस नियम के अधीन आवेदन, यदि आवेदक चाहे, ऐसे स्थानीय प्राधिकारियों के मामले में आन-लाइन प्रस्तुत कर सकेगा जहां कहीं इस प्रयोजन के लिए सम्बन्धित प्राधिकृत अधिकारी के पास समुचित इंतजाम है।

5 आवेदनों का रजिस्टर.-- नियम 4 के अधीन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्राप्त समस्त आवेदन प्ररूप-5 में संधारित रजिस्टर में प्रविष्ट किये जायेंगे।

6. आवेदनों की संवीक्षा और जांच.— (1) प्राधिकृत अधिकारी आवेदन की प्राप्ति के 5 दिन के भीतर आवेदन का एक सैट स्थानीय प्राधिकारी को और आवेदन का एक सैट तहसीलदार को उनकी सहमति के लिए भेज देगा जो आवेदन की प्राप्ति के 15 दिन के भीतर इसकी सम्यक् जांच करने के पश्चात् अपनी सहमति/आक्षेप से प्ररूप 6 में संसूचित करेंगे।

(2) यदि तहसीलदार अपनी सहमति/आक्षेप संसूचित करने में विफल रहता है तो उप-नियम (1) में विनिर्दिष्ट कालावधि के बीत जाने पश्चात्, ऐसी सहमति दी गयी समझी जायेगी।

(3) प्राधिकृत अधिकारी द्वारा भेजे गये आवेदन के सैट की प्राप्ति पर, स्थानीय प्राधिकारी प्ररूप 7 में दिये गये ब्यौरे के अनुसार आवेदन की संवीक्षा और उसका परीक्षण करेगा और यह सुनिश्चित करेगा कि अभिन्यास योजना क्षेत्र की मास्टर योजना और सेक्टर योजना के अनुरूप है।

(4) स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदन की प्राप्ति की तारीख से 5 दिन के भीतर अभिन्यास योजना की संवीक्षा राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भूखण्डों का उप-विभाजन, पुनर्गठन और सुधार) नियम, 1975, भवन विनियमन या उस स्थानीय प्राधिकारी की उप-विधियों के उपबन्धों और तत्समय प्रवृत्त टाउनशिप पालिसी के अधीन उपबंधित मानकों और शर्तों और राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी अन्य पालिसियों या निदेशों के प्रति निर्देश से की जायेगी।

(5) उप-नियम (3) के अधीन अभिन्यास योजना, आवेदन के ब्यौरों के परीक्षण और संवीक्षा के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी की सहमति/आक्षेप से, अभिन्यास योजना के अंतिम अनुमोदन की प्रतीक्षा किये बिना, आवेदन के प्राप्त होने की तारीख से 15 दिन के भीतर प्ररूप 8 में प्राधिकृत अधिकारी को संसूचित किया जायेगा।

(6) नियम 4 के अधीन आवेदन की प्राप्ति के 7 दिन के भीतर, प्राधिकृत अधिकारी उसकी संवीक्षा करेगा और आवेदन में परिकल्पित अन्तर्वस्तु और तथ्यों और निम्नलिखित अन्य समर्थक दस्तावेजों को प्ररूप 9 में सत्यापित करेगा या सत्यापित करायेगा :–

(क) राजस्व अभिलेख के अनुसार खातेदारी अधिकार और भूमि का क्षेत्र,

(ख) क्या भूमि अर्जन के अधीन है या नहीं, के सम्बन्ध में जांच की रिपोर्ट, यदि कोई हो,

(ग) विषयवस्तु पर विधिक विवादों, यदि कोई हों, पर रिपोर्ट;

(घ) क्षतिपूर्ति बन्धपत्र और शपथपत्र का सत्यापन;

(ङ) कोई अन्य विधिक दस्तावेज, जो प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवश्यक और सारभूत पाया जावे।

(7) उप–नियम (6) के अधीन संवीक्षा के पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी, तहसीलदार या स्थानीय प्राधिकारी की सहमति की प्रतीक्षा किये बिना, किसी हितबद्ध व्यक्ति के आक्षेपों को मांगते हुए प्ररूप 10 में 7 दिन की लोक सूचना जारी करेगा। लोक सूचना प्राधिकृत अधिकारी द्वारा उसके कार्यालय के सूचना–पट्ट पर प्रदर्शित की जायेगी और आवेदक के खर्चे पर किसी राज्य स्तरीय समाचार पत्र में भी प्रकाशित की जायेगी।

(8) यदि उप–नियम (6) के अधीन दस्तावेजों और अन्य ब्यौरों की संवीक्षा के पश्चात्, प्राधिकृत अधिकारी की यह राय है कि विषयवस्तु पर कोई अतिरिक्त सुसंगत जानकारी चाही जानी अपेक्षित है तो वह आवेदक से, आवेदन की प्राप्ति से 10 दिन की कालावधि के भीतर, ऐसी जानकारी प्रस्तुत करने की अपेक्षा करेगा और आवेदक 10 दिन के भीतर ऐसी अतिरिक्त जानकारी प्रस्तुत करने के लिए बाध्य होगा, जिसमें विफल रहने पर नियम 7 के अधीन नियत कालावधि के भीतर आवेदन का एकपक्षीय रूप से निपटारा किया जा सकेगा।

7. **आवेदन का निपटारा.**– (1) नियम 4 के अधीन प्रस्तुत किया गया प्रत्येक आवेदन नियम 6 के अधीन पृथकतः प्राधिकृत अधिकारी द्वारा परीक्षित और जांचा जायेगा। प्राधिकृत अधिकारी नियम 6 के अधीन तहसीलदार और स्थानीय प्राधिकारी की रिपोर्ट में सम्मिलित समस्त तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् यदि उसका यह विचार है कि चाहा गया गैर–कृषिक प्रयोजन लागू विधि के अनुसार अनुज्ञेय है और मास्टर योजना के अनुरूप है तो अनुज्ञा को नामंजूर करने से अन्यथा, आवेदित अनुज्ञा प्रदान करेगा। आवेदन, उसकी प्राप्ति की तारीख से 45 दिन के भीतर, प्राधिकृत अधिकारी द्वारा निपटाया जायेगा। यदि आवेदन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा स्वीकार किया जाता है तो वह प्ररूप 11 में अनुज्ञा जारी कर सकेगा। यदि प्राधिकृत अधिकारी 45 दिन की नियत कालावधि के भीतर आवेदन का निपटारा करने में विफल रहता है तो वह इसके लिए कारण अभिलिखित करेगा।

(2) आवेदन के नामंजूर होने की दशा में प्राधिकृत अधिकारी कारण लेखबद्ध करेगा और मांग किये जाने पर, नियम 4 में आवेदन के साथ निक्षिप्त रकम का प्रतिदाय करेगा।

(3) उप–नियम (1) में अनुज्ञा की मंजूरी के पश्चात् उसकी एक–एक प्रति निम्नलिखित को भेजी जायेगी :–

(i) सम्बन्धित तहसीलदार को स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में राजस्व अभिलेख में भूमि के नामान्तरण के लिए। तहसीलदार नामान्तरण मंजूर करेगा और उसकी एक प्रति अनुज्ञा के जारी होने की तारीख से 7 दिन के भीतर स्थानीय प्राधिकारी को भेजेगा। यदि तहसीलदार नियत कालावधि के भीतर नामान्तरण मंजूर करने में विफल रहता है तो इससे इन नियमों के अधीन के मामलों में स्थानीय प्राधिकारी की आगे की कार्यवाहियां प्रभावित नहीं होंगी। समस्त ऐसी अनुज्ञाओं की एक समेकित सूची प्रत्येक मास के 5वें दिन प्राधिकृत अधिकारी द्वारा मानीटरी के लिए कलक्टर को भेजी जायेगी और तहसीलदार द्वारा उसकी अनुपालना सुनिश्चित की जायेगी।

(ii) स्थानीय प्राधिकारी को अनुज्ञात गैर–कृषिक उपयोग के लिए भूमि आबंटन हेतु; और

(iii) व्यक्ति को, रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा, जिसके खातेदारी अधिकार निर्वापित हुए हैं।

(4) यदि प्राधिकृत अधिकारी उप–नियम (1) के अधीन विनिर्दिष्ट कालावधि के भीतर कोई आदेश पारित करने में विफल रहता है तो वह, विलम्ब के कारणों को अभिलिखित करने के पश्चात्, इस प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त अधिकारी को 3 दिन के भीतर पत्रावली प्रस्तुत करेगा, जो ऐसी कालावधि का आगामी 15 दिन के लिए विस्तार करेगा और आवेदक को भी सूचित करेगा :

परन्तु यदि प्राधिकृत अधिकारी उपर्युक्त विस्तारित कालावधि में कोई आदेश पारित करने में विफल रहता है तो मामला इस प्रयोजन के लिए राज्य सरकार द्वारा नियुक्त अधिकारी को कालावधि का और विस्तार करने के लिए या मामले के निपटारे के लिए समुचित आदेश पारित करने के लिए पुनः निर्दिष्ट किया जायेगा। ऐसे मामलों की जानकारी ऐसे अधिकारी द्वारा राज्य सरकार को प्रतिमास भेजी जायेगी।

8. अभिन्यास योजना का अनुमोदन.– अनुज्ञा की मंजूरी के पश्चात् आवेदक विधि के विद्यमान उपबन्धों के अनुसार अभिन्यास योजना पर स्थानीय प्राधिकारी का अनुमोदन प्राप्त करेगा।

9. प्रीमियम और अन्य प्रभार.– (1) आवेदक प्रीमियम की ऐसी रकम का संदाय करेगा जो समय–समय पर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित की जाये।

(2) इन नियमों के अधीन प्रीमियम और नगरीय निर्धारण या पट्टा–किराया सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी द्वारा मांग किये जाने के 90 दिन के भीतर आवेदक द्वारा निक्षिप्त कराया जायेगा :

परन्तु यदि आबंटिती स्थानीय प्राधिकारी द्वारा मांग किये जाने के 90 दिन के भीतर सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी को प्रीमियम नगरीय निर्धारण/और अन्य प्रभारों का निक्षेप करने में विफल रहता है तो उपर्युक्त कालावधि के अवसान पर 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज प्रभारित किया जायेगा:

परन्तु यह और कि यदि आवेदक मांग–नोटिस की प्राप्ति की तारीख से छह मास के अवसान के पश्चात् भी उक्त रकम का निक्षेप करने में विफल रहता है तो इन नियमों के अधीन अनुज्ञा रद्द की गयी मानी जायेगी।

10. प्रीमियम से छूट इत्यादि.– (1) राज्य सरकार के किसी विभाग द्वारा, किसी कार्यालय उपयोग के लिए, कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग की अनुज्ञा के लिए कोई प्रीमियम संदेय नही होगा।

(2) राज्य सरकार के पास ऐसे मामलों में प्रीमियम से छूट या प्रीमियम पर ऐसी रियायत मंजूर करने की शक्ति होगी जो समय–समय पर राज्य सरकार द्वारा अधिसूचित किये जायें।

11. स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि का आबंटन.– (1) स्थानीय प्राधिकारी, यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि,–

(i) प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 7 के उप–नियम (1) के अधीन अनुज्ञा प्रदान कर दी गयी है;

(ii) प्रीमियम और नगरीय निर्धारण का संदाय इन नियमों के अधीन निक्षिप्त करा दिया गया है;

(iii) अभिन्यास योजना उस क्षेत्र पर लागू विधि के सुसंगत उपबंधों के अधीन अनुमोदित की गयी है और राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर यथा–विनिर्दिष्ट अभिन्यास योजना के अनुमोदन के सम्बन्ध में अन्य प्रभार निक्षिप्त करा दिये गये हैं; और

(iv) बाह्य विकास प्रभार और आन्तरिक विकास प्रभार तथा अन्य प्रभार, जो राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा समय–समय पर नियत किये जायें, निक्षिप्त करा दिये गये हैं,

भूमि आबंटित करने के आदेश पारित करेगा और उपर्युक्त शर्तों की पूर्ति के 15 दिन के भीतर–भीतर आवेदक को पट्टा विलेख या, यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करेगा।

(2) स्थानीय प्राधिकारी राज्य सरकार के निदेशों के अध्यधीन रहते हुए पट्टा विलेख जारी करेगा। राज्य सरकार कतिपय प्रकार के मामलों में निदेश जारी कर सकेगी जहाँ पट्टा विलेख राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निष्पादित किया जायेगा।

(3) भूमि का आबंटन ऐसे व्यक्ति, जिसे राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (6) के अधीन अनुज्ञा प्रदान की गयी है, या उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अंतरिती, के पक्ष में किया जायेगा।

अध्याय–3

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90 क की उपधारा (8) के अधीन स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखी गयी भूमि का नियमितीकरण और आबंटन

12. अध्याय 3 का लागू होना.– इन नियमों के अध्याय 2 में अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी, इस अध्याय के उपबंध ऐसी भूमि पर लागू होंगे जिस पर राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (8) के अधीन अधिकार और हित पर्यवसित कर दिये गये हैं।

13. अधिकार और हित का पर्यवसान.— (1) जहाँ किसी व्यक्ति के समस्त अधिकार और हित राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप–धारा (8) के अधीन पर्यवसित किये जाने के दायी हो गये है वहां प्राधिकृत अधिकारी, स्वप्रेरणा से या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा किये गये किसी निर्देश पर या अन्यथा, खातेदार अभिधारी को प्ररूप 12 मे सात दिन की सूचना तामील करेगा।

(2) उपर्युक्त के अतिरिक्त, प्राधिकृत अधिकारी द्वारा किसी अन्य हितबद्ध व्यक्ति या व्यक्तियों से आक्षेप मांगते हुए अपने कार्यालय के सूचना पट्ट पर 7 दिन की कालावधि के लिए प्ररूप 13 में एक लोक सूचना भी प्रदर्शित की जायेगी। उक्त सूचना की एक प्रति कम–से–कम एक स्थानीय समाचार पत्र में भी प्रकाशित की जायेगी। प्ररूप 13 में सूचना की एक प्रति उस तहसील के तहसीलदार को भी उसकी सहमति के लिए भेजी जायेगी। तहसीलदार से किसी संसूचना के अभाव में 15 दिन बीत जाने के पश्चात् यह समझा जायेगा कि तहसीलदार को कोई आक्षेप नहीं है।

(3) सूचना की तामील से 7 दिन के अवसान के पश्चात् प्राधिकृत अधिकारी मामले की संक्षेपतः परीक्षा करेगा और यदि वह उचित समझे तो किसी ऐसे व्यक्ति का, जो उप–नियम (1) या (2) के अधीन जारी नोटिस के अनुसार उपस्थित होता है, कथन अभिलिखित कर सकेगा।

(4) प्राधिकृत अधिकारी जाँच के प्रयोजन के लिए,–

(i) सरकार या स्थानीय प्राधिकारी के अधीन किसी अधिकारी या प्राधिकारी से कोई सूचना या अभिलेख मंगा सकेगा,

(ii) किसी हितबद्ध व्यक्ति या किसी भी अन्य व्यक्ति या सरकार या स्थानीय प्राधिकारी के अधीन किसी अधिकारी की परीक्षा कर सकेगा और कथन अभिलिखित कर सकेगा;

(iii) संबंधित पक्षकारों को सम्यक् सूचना देने के पश्चात् भूमि का निरीक्षण कर सकेगा; और

(iv) स्थानीय प्राधिकारी को भूमि का सर्वेक्षण कराने के लिए निदेश दे सकेगा।

(5) प्राधिकृत अधिकारी,–

(i) उप–नियम (2) या (3) के अधीन जारी किये गये नोटिस के अनुसार लिखित में प्राप्त आक्षेप और अभ्यावेदन पर विचार करने के पश्चात्;

(ii) उसके समक्ष पेश किये गये अभिलेखों की परीक्षा करने के पश्चात्; और

(iii) उसके समक्ष रखे गयी समस्त सुसंगत बातों और साक्ष्य पर सावधानी से विचार करने के पश्चात्,

उक्त भूमि में ऐसे व्यक्ति के अधिकार और हित के पर्यवसान के लिए और उक्त भूमि के राज्य सरकार में निहित होने के लिए आदेश पारित करेगा।

(6) कार्यवाहियां संक्षेपतः की जायेंगी और उप–नियम (2) के अधीन तामील किये गये नोटिस की प्रथम तारीख से 15 दिन की कालावधि के भीतर समाप्त की जायेंगी।

(7) उप–नियम (5) के अधीन आदेश जारी करने के पश्चात् उसकी एक प्रति,–

(i) सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में राजस्व अभिलेख में उस भूमि का नामांतरण करने के लिए सम्बन्धित तहसीलदार को इस तथ्य के साथ भेजी जायेगी कि ऐसे आदेश के जारी किये जाने की तारीख से उक्त भूमि सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखी जायेगी। तहसीलदार उस आदेश की पालना करेगा और उस आदेश के जारी होने की तारीख से 7 दिन के भीतर–भीतर सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी को नामांतरण की प्रति भेजेगा। जारी किये गये ऐसे समस्त आदेशों की समेकित सूची मानीटर करने और तहसीलदार द्वारा अनुपालना सुनिश्चित करने के लिए प्रत्येक मास के 5 वें दिन कलक्टर को भी भेजी जायेगी। यदि तहसीलदार राजस्व अभिलेख में ऐसा नामांतरण करने में विफल हो जाता है तो इससे स्थानीय प्राधिकारी/प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आगे की कार्यवाहियां प्रभावित नहीं होंगी।

(ii) अनुज्ञात गैर–कृषिक उपयोग के अनुसार भूमि के आबंटन/ अभिन्यास योजना की मंजूरी के लिए सम्बन्धित स्थानीय प्राधिकारी को भेजी जायेगी; और

(iii) ऐसे व्यक्ति को, जिसके खातेदारी अधिकार पर्यवसित हो गये हैं, रजिस्ट्रीकृत डाक द्वारा भेजी जायेगी।

14. गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए भूमि के नियमितीकरण/आबंटन पर निर्बंधन.– (1) नियम 3 के अधीन विनिर्दिष्ट निर्बंधन इस अध्याय के अधीन भूमि के आबंटन/नियमितीकरण के लिए भी लागू होंगे :

परन्तु इस अध्याय के अधीन आवंटन / नियमितीकरण ऐसे मामलो में प्रभावित नहीं होंगे जिन्हें राज्य सरकार के समय-समय पर जारी किये गये आदेशों के अधीन अनुज्ञात किया जाता है।

(2) इस अध्याय की कोई भी बात किसी देवता, देवस्थान विभाग, किसी लोक न्यास या किसी धार्मिक या पूर्त संस्था या किसी वक्फ की किसी भी भूमि पर लागू नहीं होगी।

(3) इस अध्याय के अधीन कोई भी कार्यवाहियां या आदेश ऐसी भूमियों के सम्बन्ध में आरम्भ नहीं की जायेंगी या नहीं किये जायेंगे जिनके लिए नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 (1976 का केन्द्रीय अधिनियम सं. 33), राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा का अधिरोपण अधिनियम, 1973 (1973 का अधिनियम सं. 11) और राजस्थान भूमि सुधार तथा भू-स्वामियों की सम्पदाओं का अर्जन अधिनियम, 1963 (1964 का अधिनियम सं. 11) के उपबंधों के अधीन कार्यवाहियां लम्बित हैं।

15. अभिन्यास योजना का नियमितीकरण और अनुमोदन.- (1) नियम 13 के उप-नियम (5) के अधीन पारित आदेश की तारीख से वह भूमि सभी विल्लंगमों से रहित राज्य सरकार में निहित हुई समझी जायेगी और राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 102 क के अधीन स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखी जायेगी।

(2) उस स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि के अधीन बनाये गये नियमों, विनियमों या उप-विधियों के उपबंधों के अध्यधीन रहते हुए, उक्त भूमि या उसका भाग किन्हीं अनुज्ञेय गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवंटन या नियमितीकरण के लिए उपलब्ध होगी।

(3) स्थानीय प्राधिकारी के इस प्रकार व्ययनाधीन रखी गयी भूमि का आबंटन या नियमितीकरण, उस स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि के अधीन बनाये गये नियमों, विनियमो, या उप-विधियो के अनुसार अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात् ही, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा किया जायेगा। यदि अभिन्यास योजना प्रस्तुत नहीं की जाती है तो स्थानीय प्राधिकारी स्वयं स्थल के सर्वेक्षण के और अभिन्यास योजना तैयार करने के इंतजाम करेगा।

(4) ऐसे मामले, जिनमें न्यूनतम 10% सन्निर्मित क्षेत्र के साथ और अधिकतम 70% विक्रय योग्य क्षेत्र के साथ 17 जून, 1999 के पूर्व कालोनियां विकसित हो गयी हैं, अन्य निबंधनो, यदि कोई हों, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर नियत किये जायें, की पूर्ति के अध्यधीन रहते हुए, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित किये जायेंगे :

परन्तु ऐसी कालोनियों के मामले, जिनमें सन्निर्मित क्षेत्र 10% से कम है या विक्रययोग्य क्षेत्र 70% से अधिक है, समुचित निदेश के लिए स्थानीय प्राधिकारी द्वारा पूर्ण न्यायोचित्य के साथ सरकार को निर्दिष्ट किये जायेंगे।

(5) अभिन्यास योजना के अनुमोदन के 7 दिन के अपश्चात् स्थानीय प्राधिकारी राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम सं. 15) की धारा 90-क की उप-धारा (8) के अधीन हकदार व्यक्तियों से आवेदन आमंत्रित करते हुए कम से कम दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में लोक सूचना प्रकाशित करेगा।

16. नियमितीकरण के लिए आवेदन.- (1) आबंटन या नियमितीकरण के लिए उपलब्ध भूमि, और जिसके लिए अभिन्यास योजना का अनुमोदन हो गया है, ऐसी भूमि या, यथास्थिति, उसके भाग पर कब्जा रखने वाले व्यक्ति या व्यक्तियों को, किसी आवासन सहकारी सोसाइटी द्वारा किये गये आबंटन या दिये गये पट्टे या किसी वसीयत या उनको या तो किसी ऐसे व्यक्ति द्वारा, जिसके अधिकार और हित राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क की उप-धारा (8) के अधीन पर्यवसित करने के लिए आदेश दिया गया है, या ऐसे व्यक्ति के माध्यम से दावा करने वाले किसी अन्य व्यक्ति द्वारा भूमि के अन्तरण के लिए तात्पर्यित किसी अन्य दस्तावेज के आधार पर, आवंटित या नियमित की जायेगी। ऐसे व्यक्ति द्वारा आबंटन या नियमितीकरण के लिए आवेदन प्ररूप 15 में शपथपत्र और प्ररूप 16 में क्षतिपूर्ति बंधपत्र तथा अपने आवेदन के समर्थन में किसी अन्य दस्तावेज सहित प्ररूप 14 में तीन प्रतियों में (एक मूल सेट और उसके स्वयं के द्वारा अनुप्रमाणित दो सेट) प्रस्तुत किया जायेगा।

(2) ऐसे व्यक्ति द्वारा उप-नियम (1) के अधीन आवेदन नियम 15 के उप-नियम (5) के अधीन लोक सूचना जारी होने के 30 दिन के भीतर-भीतर स्थानीय प्राधिकारी के समक्ष प्रस्तुत किया जायेगा। आवेदक प्रीमियम के निक्षेप के सबूत के रूप में चालान की एक प्रति आवेदन के साथ संलग्न करेगा :

परन्तु यदि आवेदक उपर्युक्त नियत कालावधि के भीतर आवेदन प्रस्तुत करने और प्रीमियम की रकम तथा अन्य प्रभार, जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर नियत किये जायें, जमा कराने में विफल रहता है तो उपर्युक्त कालावधि के अवसान की तारीख से 15% प्रतिवर्ष की दर से ब्याज प्रभारित किया जायेगा।

(3) आवेदन के साथ, स्थानीय प्राधिकारी के समाधान के लिए कि वह भूमि आवेदक की ही है और आवेदक के कब्जे में है, उस भूमि के हक के सबूत, विक्रय विलेख, विक्रय करने का करार, मुख्तारनामा, मूल वसीयत या पट्टा और ऐसे दस्तावेजों की अनुप्रमाणित प्रतियां होंगी।

(4) इस नियम के अधीन प्रीमियम ऐसी दरों पर संदेय होगा जो राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित की जाये।

(5) आवेदन के साथ प्रस्तुत समस्त योजना और विवरण आवेदक द्वारा भी सम्यक् रूप से हस्ताक्षरित और अधिप्रमाणित किये जायेंगे।

17. आवेदनों का रजिस्टर.- स्थानीय प्राधिकारी द्वारा नियम 16 के अधीन प्राप्त समस्त आवेदनों की प्रविष्टि प्ररूप 17 में रखे गये रजिस्टर में की जायेगी।

18. आवेदनों की संवीक्षा और जाँच.- (1) नियम 16 के अधीन कोई आवेदन प्राप्त होने पर स्थानीय प्राधिकारी उसकी संवीक्षा करेगा और आवेदन में तथा निम्नलिखित अन्य समर्थित दस्तावेजों में उल्लिखित अन्तर्वस्तु तथा तथ्यों को सत्यापित करेगा या सत्यापित करायेगा :-

(क) क्षतिपूर्ति बंधपत्र, शपथपत्र का सत्यापन;

(ख) विक्रय विलेख / विक्रय करने का करार / मुख्तारनामा / वसीयत / पट्टा इत्यादि का सत्यापन;

(ग) कब्जे का सबूत;

(घ) अनुज्ञेय भूमि उपयोग का सत्यापन; और

(ङ) प्रीमियम और अन्य प्रभारों का, जो राज्य सरकार द्वारा नियत किये जायें, निक्षेप।

(2) यदि दस्तावेजों और अन्य कागज-पत्रों की संवीक्षा करने के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी की यह राय हो कि कोई अतिरिक्त सुसंगत सूचना अपेक्षित है तो वह आवेदन की प्राप्ति से 15 दिन की कालावधि के भीतर-भीतर आवेदक को ऐसी सूचना प्रस्तुत करने के लिए लिखित में पूछ सकेगा और आवेदक 15 दिन के भीतर-भीतर ऐसी अतिरिक्त सूचना प्रस्तुत करने के लिए बाध्य होगा, ऐसा करने में विफल रहने पर उपर्युक्त कालावधि के अवसान के पश्चात् 15 दिन के भीतर-भीतर आवेदन का एकपक्षीय रूप से निपटारा किया जा सकेगा :

परन्तु यदि आवेदन यथा-अपेक्षित अतिरिक्त सूचना के प्रस्तुत नहीं किये जाने के कारण नामंजूर किया जाता है तो आवेदक ब्याज सहित नया आवेदन प्रस्तुत कर सकेगा और ऐसी स्थिति में पहले से ही निक्षिप्त प्रीमियम की रकम को समायोजित किया जायेगा।

19. स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि का आबंटन/नियमितीकरण.- (1) स्थानीय प्राधिकारी, यह समाधान हो जाने के पश्चात् कि,-

(i) ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार प्राधिकृत अधिकारी द्वारा नियम 13 के उप-नियम (5) के अधीन पर्यवसित कर दिये गये है;

(ii) प्रीमियम और नगरीय निर्धारण का संदाय इन नियमों के अधीन निक्षिप्त करा दिया गया है;

(iii) अभिन्यास योजना उस क्षेत्र पर लागू विधि के सुसंगत उपबंधों के अधीन अनुमोदित की गयी है और राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर यथा-विनिर्दिष्ट अभिन्यास योजना के अनुमोदन के सम्बन्ध में अन्य प्रभार निक्षिप्त करा दिये गये हैं; और

(iv) बाह्य विकास प्रभार और आन्तरिक विकास प्रभार तथा अन्य प्रभार, जो राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर नियत किये जायें, निक्षिप्त करा दिये गये हैं,

भूमि नियमित करने का आदेश पारित करेगा और उपर्युक्त शर्तों की पूर्ति के 15 दिन के भीतर-भीतर आवेदक को या उसके उत्तराधिकारी, समनुदेशिती या अन्तरिती को उस भूमि के लिए पट्टा विलेख या, यथास्थिति, एकल पट्टा जारी करेगा।

(2) स्थानीय प्राधिकारी राज्य सरकार के निदेशों के अध्यधीन रहते हुए पट्टा विलेख जारी करेगा। राज्य सरकार कतिपय प्रकार के मामलों में निदेश जारी कर सकेगी जहाँ पट्टा विलेख राज्य सरकार के पूर्व अनुमोदन से निष्पादित किया जायेगा।

(3) यदि आवेदन नामंजूर हो जाता है तो स्थानीय प्राधिकारी द्वारा उसके कारण लेखबद्ध किये जायेंगे।

अध्याय–4

प्रकीर्ण

20. **नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये के लिए दायित्व**– (1) नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया आवासिक, शैक्षणिक, सामाजिक और पूर्त संस्थाओं, चिकित्सा क्लिनिकों और परिचर्या गृहों, पर्यटन इकाई, मल्टीप्लेक्स इकाई तथा आडिटोरियम प्रयोजनों के लिए उपयोग में ली जाने वाली भूमि के मामले में आवासिक कीमत के 2.5% और वाणिज्यिक तथा अन्य प्रयोजनों के लिए उपयोग में ली जाने वाली भूमि के मामले में आवासिक कीमत के 5% की दर से वसूल किया जायेगा :

परन्तु आबंटिती, यदि वह ऐसी वांछा करे, एकबारीय नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया निक्षिप्त करा सकेगा जो उस वर्ष, जिसमें संदाय किया जाता है, को सम्मिलित करते हुए, पूर्ण वार्षिक नगरीय निर्धारण के आठ गुणा के बराबर होगा। ऐसा संदाय पट्टाकृत सम्पत्ति पर नगरीय निर्धारण के संदाय के अतिरिक्त दायित्व से आबंटिती या अन्तरिती को छूट प्रदान करेगा।

स्पष्टीकरण :– इस अध्याय में "आवासिक कीमत" से भूमि के आवासिक उपयोग के लिए विहित प्रीमियम के चार गुणा के रूप में विहित कीमत अभिप्रेत है।

(2) नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये की संगृहीत रकम का चालीस प्रतिशत स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संग्रहण के लिए सेवा प्रभार के रूप में प्रतिधारित किया जा सकेगा और साठ प्रतिशत रकम सरकार में सरकारी प्राप्तियों के रूप में निक्षिप्त की जायेगी।

(3) इन नियमों के अधीन एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक प्रक्रम पर ऐसे पुनरीक्षण या, यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का पच्चीस प्रतिशत होगी।

21. **प्रीमियम और नगरीय निर्धारण का निक्षेप.**– प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज की रकम राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी के, राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर लागू और यथाविनिर्दिष्ट, सुसंगत राजस्व प्राप्ति शीर्ष के अधीन निक्षिप्त की जायेगी।

22. **पट्टा विलेख.**– पट्टा विलेख ऐसे प्ररूप में होगा, जो राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट किया जाये।

23. **पट्टे की अवधि.**– पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होंगे। उक्त कालावधि को राज्य सरकार द्वारा ऐसे निबंधनों और शर्तों पर और ऐसे प्रीमियम या नगरीय निर्धारण के निक्षेप पर, जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर विनिर्दिष्ट किया जाये, विस्तारित किया जा सकेगा।

24. **प्रतिवर्तन.**– कोई भी व्यक्ति, जिसने अपने अभिधृति अधिकार अभ्यर्पित कर दिये हैं और इन नियमों के अधीन आबंटित भूमि प्राप्त कर ली है, पट्टा विलेख के निष्पादन के पूर्व किसी भी समय ऐसी भूमि को मूल उपयोग के लिए प्रतिवर्तित करने के लिए प्राधिकृत अधिकारी को आवेदन कर सकेगा। प्राधिकृत अधिकारी, स्थानीय प्राधिकारी के पूर्व अनुमोदन से, प्रतिवर्तन के आदेश पारित करेगा और ऐसे प्रतिवर्तन पर भूमि की प्रास्थिति वही होगी, जो उसके द्वारा अभिधृति अधिकार अभ्यर्पित करने से पूर्व थी, किन्तु वह या कोई भी अन्य व्यक्ति आबंटन या अन्यथा के लिए संपरिवर्तन हेतु संदत्त किसी भी रकम का प्रतिदाय प्राप्त करने का हकदार नहीं होगा।

25. **भूमि या उपपट्टे का अन्तरण.**– (1) पट्टेदार भूमि को आगे और अन्तरित या उपपट्टे पर दे सकेगा। इन नियमों में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्तें और अन्य उपबंध, यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तरिती या उप पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानो प्रश्नगत भूमि स्थानीय प्राधिकारी द्वारा दी गयी है या अन्तरित की गयी है।

(2) पट्टेदार द्वारा उपपट्टे की कालावधि स्वयं द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नहीं होगी।

(3) उपपट्टे इन नियमों में विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तों या किन्हीं पृथक् आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलों में जारी किये जायें, शासित होंगे।

26. **सन्निर्माण नहीं करने पर शास्ति.**– (1) यदि किसी व्यक्ति ने भूखण्ड के पट्टा विलेख के जारी होने की तारीख से 7 वर्ष के भीतर–भीतर कोई भवन सन्निर्मित नहीं किया है तो सन्निर्माण के व्यतिक्रम के प्रत्येक वर्ष के लिए भूमि के आबंटन/नियमितीकरण के समय विद्यमान क्षेत्र की आवासिक कीमत के 2.5 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से शास्ति संदत्त करने का दायी होगा :

परन्तु यदि कोई व्यक्ति उपर्युक्त नियत समय के भीतर भवन सन्निर्मित करने में विफल रहता है तो ऐसी कालावधि का स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आगामी 5 वर्ष के लिए विस्तार किया जा सकेगा यदि ऐसा व्यक्ति उपर्युक्त विनिर्दिष्ट दर की दुगुनी शास्ति निक्षिप्त करा दे :

परन्तु यह और कि इस उप-नियम में विनिर्दिष्ट विस्तारित कालावधि के पश्चात् भी कोई व्यक्ति भवन सन्निर्मित नही करता है तो ऐसी भूमि का आवंटन स्वतः ही रद्द हो जायेगा।

(2) उप-नियम (1) के अधीन अन्तर्विष्ट किसी बात के होते हुए भी राज्य सरकार, समुचित मामलों में, भूमि के ऐसे रद्दकरण को नियमित कर सकेगी और ऐसी कालावधि के लिए, जो वह उचित समझे, भवन के सन्निर्माण की कालावधि का विस्तार कर सकेगी, यदि आवंटिती सन्निर्माण के व्यतिक्रम के प्रत्येक वर्ष के लिए भूमि के आवंटन/नियमितीकरण के समय आवासिक कीमत का 5 प्रतिशत की दर से शास्ति संदत्त करने के लिए तैयार है।

27. नाम का अन्तरण.– भूमि के अन्तरण के मामले में, अन्तरिती के पक्ष में नाम के अन्तरण के लिए स्थानीय प्राधिकारी को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रुपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी :

परन्तु मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नही की जायेगी।

28. ब्याज.– कोई व्यक्ति स्थानीय प्राधिकारी द्वारा विनिर्दिष्ट समय के भीतर प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या अन्य प्रभारों की रकम निक्षिप्त कराने में विफल रहता है तो ऐसी कालावधि की तारीख के अवसान से 15 प्रतिशत प्रतिवर्ष की दर से ब्याज संदत्त करने का दायी होगा।

29. बकाया की वसूली.– इन नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू-राजस्व की बकाया के रूप में वसूलीय होगा।

30. अन्य नियमों, उप विधियों इत्यादि के उपबंधों का लागू होना.– इन नियमों में अन्यथा उपबंधित के सिवाय, अधिनियम के अधीन बनाये गये नियमों और उप-विधियों के उपबंध स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखी गयी भूमि के लिए, यथावश्यक परिवर्तन सहित, लागू होंगे।

31. प्राप्ति रजिस्टर का रखा जाना.– पारदर्शिता बनाये रखने के लिए मामले के ब्यौरे प्ररूप 18 या, यथास्थिति, प्ररूप 19 में रजिस्टर में रखे जायेंगे। अद्यतन और पाक्षिक सूचना ऑन-लाईन के माध्यम से सरकार को अग्रेषित की जायेगी और स्थानीय प्राधिकारी की वेब-साइट पर अनिवार्य रूप से उपलब्ध करायी जायेगी।

32. आबंटन का दस्तावेजी साक्ष्य.– इन नियमों के अधीन प्रत्येक आबंटन या नियमितीकरण को प्रमाणित करने वाला कोई दस्तावेज ऐसे समुचित प्ररूप में, जो राज्य सरकार द्वारा अवधारित किया जाये, तैयार किया जायेगा, जो कि मुख्य नगरपालिक अधिकारी या स्थानीय प्राधिकारी के सचिव या, यथास्थिति, राज्य सरकार द्वारा इस निमित्त प्राधिकृत अधिकारी द्वारा राज्य के राज्यपाल के निमित्त और उसकी ओर से हस्ताक्षरित किया जायेगा और आबंटिती या क्रेता के खर्चे पर सम्यक् रूप से स्टांपित और रजिस्ट्रीकृत किया जायेगा।

33. शंकाओं का निराकरण.– यदि इन नियमों के निर्वचन, व्याप्ति या लागू होने के संबंध में कोई शंका उत्पन्न होती है तो राज्य सरकार का विनिश्चय अन्तिम होगा।

34. आबंटन का प्रतिसंहरण.– यदि आबंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आबंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्व्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आबंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तों का अतिक्रमण किया जाता है तो स्थानीय प्राधिकारी आबंटिती को सुनवाई का युक्तियुक्त अवसर देने के पश्चात् आबंटन और भूमि पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहृत करेगा जो सभी विल्लंगमों से रहित स्थानीय प्राधिकारी में निहित समझे जायेंगे, और स्थानीय प्राधिकारी किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।

35. अतिरिक्त शर्तें अधिरोपित करने की शक्ति.– प्रीमियम के संदाय पर आबंटित भूमि ऐसे भाटक, राजस्व, सुधार कर और विकास प्रभारों या अन्य प्रभारों, जो राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी द्वारा अधिरोपित किये जायें, के उद्ग्रहण के और अध्यधीन होगी तथा ऐसे निबंधनों और शर्तों तथा निर्बंधनों के और अध्यधीन होगी जो राज्य सरकार या स्थानीय प्राधिकारी इस संबंध में तत्समय प्रवृत्त किसी विधि या अधिनियमिति के अधीन अधिरोपित या आदिष्ट करे।

36. **अभिलेख मंगाने और आदेशों के पुनरीक्षण की शक्ति**— राज्य सरकार समुचित मामलों में राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 83 के अधीन प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग कर सकेगी।

37. **नियमों को शिथिल करने की शक्ति**.— आपवादिक मामलों में जहां राज्य सरकार का यह समाधान हो जाता है कि इन नियमों के प्रवर्तन से किसी मामले विशेष में कोई कठिनाई कारित होती है या जहां राज्य सरकार की यह राय है कि ऐसा किया जाना आवश्यक या समीचीन है वहां वह किसी आबंटन के संबंध में अधिरोपित ऐसी दर या अन्य प्रभार, ब्याज, शास्ति के संबंध में इन नियमों के उपबंधों को ऐसी सीमा तक और ऐसी शर्तों के अध्यधीन शिथिल कर सकेगी जो वह ऐसे मामले के संबंध में किसी न्यायसंगत तथा साम्यापूर्ण रीति के लिए आवश्यक माने।

38. **निरसन और व्यावृत्ति**.— (1) इन नियमों के अन्तर्गत आने वाले और जो इन नियमों से असंगत नहीं हैं, ऐसे मामलों के संबंध में राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर जारी की गयी समस्त अधिसूचनाएं, परिपत्र, आदेश इन नियमों के प्रारम्भ की तारीख से असंगति की सीमा तक अतिष्ठित हो जायेंगे।

(2) इन नियमों के प्रवर्तन में आने से पूर्व अतिष्ठित अधिसूचना, परिपत्र, आदेश के अधीन की गयी कोई कार्रवाई या की गयी कोई बात इन नियमों के अधीन की गयी समझी जायेगी।

प्ररूप-1

{ नियम-4(1) देखिए }

अनुज्ञा और आबंटन के लिए आवेदन

फोटो

प्रेषिती,

प्राधिकृत अधिकारी

....

....

....

विषय.— **गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा और आबंटन के लिए आवेदन**

श्रीमान्,

मैं/हम, गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए **कृषि भूमि** के उपयोग की अनुज्ञा के लिए राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन इसके द्वारा आवेदन करता हूं/करते हैं, जिसकी विशिष्टयां निम्नानुसार हैः-

1.	आवेदक के ब्यौरे (क) नाम (ख) पिता/पति का नाम (ग) पूरा पता
2.	क्षेत्र का ब्यौरा जिसके लिए आवेदन किया गया (क) ग्राम और तहसील का नाम (ख) खसरा सं. और क्षेत्र
3.	आवेदन के साथ संलग्नक
	(क) सम्यक् रूप से रजिस्ट्रीकृत/स्टाम्पित मुख्तारनामे की प्रमाणित प्रति, यदि आवेदन अन्य-व्यक्तियों की ओर से फाइल किया जाता है।
	(ख) रजिस्ट्रीकरण की प्रमाणित प्रति (फर्म/संस्था/कम्पनी के आवेदक होने की दशा में)
	(ग) संगम ज्ञापन/संगम अनुच्छेद और प्राधिकृत निदेशक के पक्ष में बोर्ड के निदेशकों के संकल्प की प्रमाणित प्रति (कम्पनी के आवेदक होने की दशा में)

	(घ) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी अधिनियम, 2010 के अधीन रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र (यदि लागू हो)
	(ङ) जहां कहीं अपेक्षित हो, भू- उपयोग में परिवर्तन के लिए सक्षम प्राधिकारी के आदेश की प्रमाणित प्रति।
	(च) स्वामित्व के समर्थन में दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति जैसे विक्रय विलेख इत्यादि और आवेदित भूमि के ब्यौरे।
	(छ) प्ररूप-2 में नोटरी पब्लिक द्वारा सम्यक् रूप से प्रमाणित शपथपत्र
	(ज) प्ररूप-3 में नोटरी पब्लिक द्वारा सम्यक रूप से प्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र
	(झ) जमाबंदी की नवीनतम प्रति (पटवारी द्वारा प्रमाणित)
	(ञ) अभिन्यास योजना और मास्टर योजना, सेक्टर योजना (यदि कोई हो) पर खसरा अध्यारोपण
	(ट) खसरा मानचित्र का अनुरेख
	(ठ) अभिन्यास योजना (एकल पट्टे की दशा में स्थल योजना)
	(ड) की-प्लान
	(ढ) सर्वेक्षण नक्शा
	(ण) प्ररूप-4 में क्षेत्र संगणना के ब्यौरे।
	(त) खातेदार/आवेदक की पहचान का सबूत
4.	प्रयोजन जिसके लिए भूमि का उपयोग किया जायगा।
5.	क्या भूखण्ड सीमा में कोई एचटी/एलटी लाइन या ट्रान्सफार्मर है।
6.	क्या आवेदित भूमि अर्जन के अधीन है।
7.	क्या आवेदित भूमि के संबंध में नगर भूमि (अधिकतम सीमा और विनियमन) अधिनियम, 1976 के अधीन कार्यवाहियां लम्बित हैं।
8.	क्या भूमि अधिशेष घोषित की गयी है या जिसके लिए राजस्थान कृषि जोतों पर अधिकतम सीमा अधिरोपण अधिनियम, 1973 या राजस्थान अभिधृति अधिनियम, 1955 के निरसित अध्याय III ख के अधीन कार्यवाहियां लम्बित हैं।
9.	क्या भूमि देवता, देवस्थान विभाग, कोई लोक न्यास या किसी धार्मिक या पूर्त संस्था या किसी वक्फ से संबंधित है।
10.	रेलवे लाइन, राष्ट्रीय राजमार्ग, राज्य राजमार्ग और अन्य किसी सड़क से दूरी
11.	(क) लम्बित न्यायालय मामले (यदि कोई हों)
	(ख) किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित रोक आदेश या व्यादेश के ब्यौरे
12.	आवेदित भूमि की पहुंच सड़क की चौड़ाई।
13.	मास्टर योजना/सेक्टर योजना/सडक क्षेत्र नेटवर्क योजना के अधीन आने वाली भूमि का क्षेत्र जो निःशुल्क अभ्यर्पित किया जाना है।
14.	(प्ररूप-4 के अनुसार) शुद्ध क्षेत्र जिसके लिए अभिन्यास योजना जारी की जानी है।
15.	संदेय प्रीमियम प्रभारों की दर
16.	चालान की सं. और तारीख और नियम 4 के उप-नियम (3) के अधीन संदाय करने के लिए रकम (चालान को प्रति संलग्न की जाये)
17.	कोई अन्य सुसंगत सूचना
18.	दस्तावेजों की कुल संख्या
19.	पृष्ठों की कुल संख्या
20.	मद सं. 3 और 16 में वर्णित संलग्नकों के साथ आवेदन की सॉफ्ट कॉपी
21.	आवेदन की तारीख

घोषणा

1. मैं/हम, इसके द्वारा प्रमाणित करता हूं/करते हैं कि उपर्युक्त विशिष्टयां मेरी/हमारी जानकारी और विश्वास के अनुसार सही हैं।
2. यह घोषणा की जाती है कि शपथ पत्र, क्षतिपूर्ति बंधपत्र और उक्त वर्णित दस्तावेजों के साथ आवेदन .... प्रयोजन (गैर कृषि उपयोग का प्रवर्ग विनिर्दिष्ट करें) के लिए भूमि के उपयोग की अनुज्ञा के लिए इसके द्वारा प्रस्तुत है। मैं/हम उक्त गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए भूमि

के उपयोग के लिए मेरे/हमारे अभिधृति अधिकारों को निर्वापित करने का/के इच्छुक हूं/हैं। अतः मुझे/हमें विधि के अनुसार अपेक्षित अनुज्ञा प्रदान करें।

3. इसके द्वारा यह भी घोषित किया जाता है कि उपर्युक्त भूमि जिसके लिए गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग के लिए अनुज्ञा चाही गयी है, राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 3 के अधीन विनिर्दिष्ट किसी निर्बन्धित प्रवर्ग के अधीन नहीं है।

आवेदक का पता

....

....

संपर्क संख्यांक
और ई-मेल पता

आवेदक के हस्ताक्षर

(नाम)

प्राप्ति

आवेदक .... ने दिनांक .... को आवेदन प्रस्तुत किया है, जो दिनांक .... को रजिस्टर में सं. .... पर रजिस्ट्रीकृत किया गया है। मामला लागू नियमों के अनुसार प्रक्रियागत और निपटाया जायेगा। बैठक की तारीख और अतिरिक्त दस्तावेजों संबंधी जानकारी, यदि कोई हो, 15 दिन के भीतर या तो दूरभाष पर सूचित की जायेगी या स्थानीय प्राधिकारी की वेब-साईट पर उपलब्ध करायी जायेगी।

प्राप्तकर्ता प्राधिकारी के हस्ताक्षर

प्ररूप-2
{नियम-4(1) देखिए}
शपथ पत्र

फोटो

मैं/हम श्री.................................... पुत्र श्री .... आयु ....
निवासी .... ग्राम .... तहसील.................... जिला ....।

मैं/हम इसके द्वारा निम्नलिखित रूप में शपथ लेता हूं/लेते हैं और घोषणा करता हूं/करते हैं:-

1. कि मैं/हम निम्नानुसार रूप में वर्णित भूमि का/के खातेदार हूं/हैं और आवेदन प्ररूप में गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए भूमि के उपयोग की अनुज्ञा देने के लिए आवेदित ऐसी भूमि के संबंध में किसी न्यायालय द्वारा कोई रोक/व्यादेश प्रवृत्त नहीं है और भूमि समस्त विल्लंगमों और विवादों से मुक्त है।

क्र.स.	भूमि के ब्यौरे (ग्राम और खसरा सं.)	क्षेत्र

2. कि मैं/हम, सुसंगत विधियों के उपबन्धों के अनुसार और आवेदन में वर्णित प्रयोजन के लिए अपने अभिधृति अधिकारों को निर्वापित करवाने का/के इच्छुक हूं/हैं।

3. कि मैं/हम इसके द्वारा स्थानीय प्राधिकारी को विद्यमान विधियों और नियमों के अनुसार समस्त शोध्य और रकम का संदाय करने के लिए पाबद रहूंगा/रहेंगे।
4. कि भूखण्ड/भूमि या भवन का कोई विक्रय, स्थानीय प्राधिकारी की पूर्व अनुज्ञा के बिना और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदित भूमि की अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पूर्व नहीं किया जायेगा।
5. कि आवेदकों द्वारा राज्य सरकार और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा समय–समय पर जारी समस्त निदेशों और आदेशों का पालन किया जायेगा।
6. कि आवेदित भूमि केवल दी गयी अनुज्ञा के अनुसार प्रयोजन के लिए प्रयुक्त की जायेगी और अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार और स्थानीय प्राधिकारी के विहित मानकों के अनुसार विकसित की जायेगी।
7. कि आवेदन के साथ संलग्न किये गये दस्तावेज मेरी सर्वोत्तम जानकारी के अनुसार सत्य और प्रमाणिक हैं और मेरे द्वारा कुछ भी छिपाया नहीं गया है।
8. कि मैं/हम, इसके द्वारा सुसंगत भवन उप–विधियों, विनियमों, स्थानीय प्राधिकारी पर लागू नियमों के उपबन्धों का अनुसरण और पालन करूंगा/करेंगे।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मैं उपर्युक्त नामित अभिसाक्षी इसके द्वारा सत्यापित करता हूँ कि उपर्युक्त शपथपत्र के पैरा 1 से 7 तक की अन्तर्वस्तु सत्य और सही है। इसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है और इसका कोई भी भाग मिथ्या नहीं है। अतः ईश्वर मेरी सहायता करें।

मेरे द्वारा पहचान किया गया:

अभिसाक्षी

प्ररूप–3
{नियम–4(1) देखिए}
क्षतिपूर्ति बंधपत्र

फोटो

मैं/हम श्री .... पुत्र श्री .... आयु .... निवासी .... ग्राम .... तहसील .... जिला ....

मैं/हम इसके द्वारा निम्नलिखित रूप में शपथ लेता हूं/लेते हैं और क्षतिपूर्ति करता हूं/करते हैं

(i) कि मैं/हम, इसके नीचे वर्णित भूमि, जिसके लिए राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अधीन गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए अनुज्ञा/संपरिवर्तित भूमि के आबंटन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया गया है, का/के खातेदार हूं/हैं।

क्र.सं.	भूमि के ब्यौरे (ग्राम और खसरा सं.)	क्षेत्र

(ii) कि मैं/हम, मामले में स्थानीय प्राधिकारी द्वारा मंजूर अनुज्ञा के कारण कारित किसी हानि, यदि कोई हो, के लिए स्थानीय प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करने के लिए स्वयं को पाबंद करता हूं/हैं।

(iii) कि मैं/हम स्कीम के अनुमोदन के कारण मामले में पैदा हुए किसी विवाद के कारण या आवेदक द्वारा कोई कार्य करने या लोप से कारित किसी हानि, यदि कोई हो, के लिए स्थानीय प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति के लिए स्वयं को पाबद करता हूं/हैं।

(iv) कि स्थानीय प्राधिकारी को आवेदक की ओर से किसी शर्त, नियम या आदेश के भंग पर आवेदक की स्कीम को निरस्त करने और अनुज्ञा को प्रत्याहृत करने का अधिकार होगा और आवेदक इस प्रक्रिया में किसी को कारित किसी धनीय हानि के लिए दायी होगा।

आवेदक

प्ररूप-4

{ नियम-4(1)(vii) देखिए }

क्षेत्र संगणना रूपविधान

क. एकल पट्टा मामले

(क) कुल भूखण्ड क्षेत्र की संगणना के ब्यौरे सलग्न पन्नों के अनुसार है

क्र.स.	विशिष्टियां	क्षेत्र	प्रतिशत
1.	कुल क्षेत्र		
2.	सेक्टर सड़क/मास्टर योजना सड़क/राजमार्ग इत्यादि के अधीन क्षेत्र (आवेदक से अभ्यर्पण विलेख लिया जायेगा)		
3.	सेक्टर/मास्टर योजना का पांच प्रतिशत की दर से सुविधा क्षेत्र (यदि लागू हो) (आवेदक से अभ्यर्पण विलेख लिया जायेगा)		
	शुद्ध भूखण्ड क्षेत्र (1 + 2 + 3)		

ख. स्कीम भूखण्ड क्षेत्र के ब्यौरे

(ख) कुल भूखण्ड की संगणना के ब्यौरे संलग्न पन्नों के अनुसार है

क्र.स.	विशिष्टियां	क्षेत्र	प्रतिशत
1.	आवासिक/औद्योगिक/संस्थानिक/ फार्म हाउस/रिसोर्ट या कोई अन्य विशेष टाउनशिप भूखण्ड क्षेत्र		
2.	वाणिज्यिक क्षेत्र (अनौपचारिक सेक्टर)		
3.	वाणिज्यिक क्षेत्र सामान्य		
4.	सेक्टर सड़कों को सम्मिलित करते हुए सड़क के अधीन क्षेत्र		
5.	पार्क/खुले स्थान/रोपण गलियारा		
6.	सुविधा के लिए आरक्षित क्षेत्र		
	कुल क्षेत्र		

ग. स्कीम के लिए भूखण्डों के ब्यौरे

क्र.स.	ब्लॉक सं.	भूखण्ड सं.	क्षेत्र वर्गमीटर में	क्षेत्र वर्गगज में
कुल				

आवेदक के हस्ताक्षर

प्ररूप–5

{नियम–5 देखिए}

नगरीय क्षेत्रों मे गैर–कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा के लिए आवेदनों का रजिस्टर

क्र. सं.	आवेदक और उसके माता पिता के नाम के साथ डाक का पता	आवेदन की प्राप्ति की तारीख	उस भूमि की विशिष्टियां जिसके लिए अनुज्ञा चाही गई है			गैर– कृषिक उपयोग जिसके लिए अनुज्ञा चाही गई है	आवेदन के साथ प्राप्त दस्तावेजों की विशिष्टियां	आवेदन के साथ निक्षिप्त रकम के ब्यौरे। चालान की तारीख और संख्या सहित
			गांव / तहसील का नाम	खसरा सं.	क्षेत्र			
1	2	3	4	5	6	7	8	9

तारीख जिसको आवेदन की प्रति संबंधित स्थानीय प्राधिकारी और तहसीलदार को भेजी गई	तारीख जिसको निम्नलिखित से रिपोर्ट प्राप्त हुई		अन्तिम आदेश की तारीख और क्या आवेदन स्वीकार किया गया या नामंजूर			आदेश सं. और तारीख जो स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरण के लिए तहसील में भेजा गया	क्या तहसील से नामांतरित जमाबंदी की प्रति प्राप्त हुई	अभ्युक्तियां
	स्थानीय प्राधिकारी	तहसीलदार	तारीख	स्वीकृत	नामंजूर			
10	11	12	13	14	15	16	17	18

प्ररूप–6

{ नियम–6(1) देखिए }

(प्राधिकृत अधिकारी को तहसीलदार की सहमति / आक्षेप के लिए रूपविधान)

कार्यालय तहसीलदार ....

(तहसील और जिले का नाम)

सं: दिनांक :

प्रेषिती,

प्राधिकृत अधिकारी,

....

विषयः–राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अधीन गैर–कृषिक प्रयोजनों के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा जारी किये जाने संबंधी .... (आवेदक का नाम) के लिए सहमति रिपोर्ट।

संदर्भः– आपका पत्र क्रमांकः.. दिनांक...............................

महोदय

नवीनतम राजस्व अभिलेख और स्थल निरीक्षण रिपोर्ट पर आधारित सहमति, विषय–वस्तु में आपके द्वारा अग्रिम कार्रवाई के लिए अग्रेषित की जा रही है। विशिष्टियां निम्नानुसार हैं :–

क्र.सं.	विशिष्टियां	अभ्युक्तियां
1.	आवेदक का नाम	
2.	पिता / पति का नाम	

3.	राजस्व अभिलेख में आवेदक का पता	
4.	भूमि के ब्यौरे (क) भूमि का क्षेत्र (ख) खसरा संख्या (ग) राजस्व ग्राम	
5.	भूमि किसी निर्बंधित प्रवर्ग में नहीं है	
6.	किसी सक्षम न्यायालय का कोई रोक आदेश/व्यादेश भूमि के संबंध में प्रवर्तन में नहीं है	
7.	गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा प्रदान करने और भूमि पर अभिधृति अधिकारों को निर्वापित करने की सिफारिश की जाती है।	

अतः आपसे अनुरोध है कि आप राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क के अधीन आदेश से कृपया सूचित करें ताकि भूमि का विहित कालावधि के भीतर स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरण किया जा सके।

या

मामले में समस्त तथ्यों पर विचार करने के पश्चात् अधोहस्ताक्षरकर्ता की यह राय है कि गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की वांछित अनुज्ञा आवदक को निम्नलिखित कारणों से प्रदान नहीं की जानी चाहिए:–

1. ....
2. ....
3. ....

तहसीलदार के हस्ताक्षर

प्ररूप–7

{नियम–6(3) देखिए}

अभिन्यास योजना और संयुक्त सर्वेक्षण रिपोर्ट की संवीक्षा के लिए रूपविधान (जांच सूची)

(स्थानीय प्राधिकारी के संबंधित अधिकारियों द्वारा प्रयुक्त किया जाये)

क्र.सं.	विशिष्टियां	रिपोर्ट	हस्ताक्षर
1	2	3	4
क.	व.लि./क.लि. के स्तर पर परीक्षण और सत्यापन		
1.	आवेदक का नाम/पता	अभिलेख के अनुसार सही/गलत	
2.	आवेदन के प्राप्त होने की तारीख, रजिस्ट्रीकरण संख्यांक और पृष्ठों की कुल संख्या	आवेदन.............. तारीख को रजिस्ट्रीकरण संख्यांक.. ....पर प्रस्तुत किया गया इसमें कुल..........पृष्ठ हैं	
3	पी.ओ.ए./कम्पनी/फर्म के मामले में, रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख (यदि कोई हो) के साथ रजिस्ट्रीकृत दस्तावेजों का ब्यौरा	आवेदक न पृष्ठ/......... से पृष्ठ/......... पर रखे गये वांछित दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं	
4.	तहसील/स्थानीय प्राधिकारी का नाम और कुल भूमि क्षेत्र	तहसील............... ग्राम... .... खसरा सं.......... क्षेत्र.............	
5.	आवेदन प्ररूप के साथ भूमि हक का दस्तावेज		
	i) पटवारी द्वारा प्रमाणित अंतिम जमाबंदी की प्रति	सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित प्रति पृष्ठ/....... से पृष्ठ/ ....पर रखी है	

1	2	3	4
	ii) पटवारी द्वारा प्रमाणित खसरा अनुरेख नक्शा	प्रति पृष्ठ / .... से पृष्ठ / .... पर रखी गयी है	
	iii) की–प्लान (स्वयं द्वारा अनुप्रमाणित)	प्रति पृष्ठ / .... से पृष्ठ / .... पर रखी गयी है	
	iv) सम्यक रूप से अनुप्रमाणित शपथ–पत्र	प्रति पृष्ठ / .... से पृष्ठ / .... पर रखी गयी है	
	v) सम्यक रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र	प्रति पृष्ठ / .... से पृष्ठ / .... पर रखी गयी है	
6.	अभिन्यास योजना इत्यादि के अनुमोदन के लिए स्थानीय प्राधिकारी को निक्षिप्त करायी गयी रकम के ब्यौरे (पूर्ववर्ती निक्षेपों, यदि कोई हों, के ब्यौरे को सम्मिलित करते हुए)	चालान सं. .... तारीख .... रुपये .... जिनकी प्रति पृष्ठ / .... पर रखी गई है	
7.	स्थल योजना या अभिन्यास योजना	हां / नहीं, यदि हां तो पृष्ठ / .... पर रखी गई है	
8.	स्थल आच्छादी संनिर्माण, यदि कोई हो, का नवीनतम फोटो	हां / ना, यदि हां तो पृष्ठ / .... पर रखी गई है	
9.	आवेदन प्ररूप सम्यक रूप से हस्ताक्षरित है	हां / नहीं	
10.	आवेदक द्वारा प्रस्तुत किए गए कोई अन्य दस्तावेज		

संबंधित सहायक के हस्ताक्षर

ख.	**राजस्व, नगर आयोजना और अभियांत्रिकी विंग द्वारा परीक्षण**		
11.	i) अर्जन के संबंध में भूमि की प्रास्थिति, यदि कोई हो ii) न्यायालय प्रकरण का ब्यौरा, यदि कोई हो iii) कोई अन्य संप्रेक्षण या विवाद, यदि कोई हो		
12.	सेक्टर / मास्टर योजना / सड़क क्षेत्र नेटवर्क योजना के साथ खसरा / स्थल योजना का अध्यारोपण जो आवेदित भूमि तक पहुंच सड़क की स्पष्ट स्थिति दर्शित करता हो (जो भी लागू हो)	खसरा / स्थल योजना का अध्यारोपण (1) मास्टर प्लान में पृष्ठ / .... पर रखा गया। (2) सेक्टर प्लान में (यदि कोई हो) पृष्ठ / ..... पर (3) सड़क क्षेत्र नेटवर्क योजना में पृष्ठ / ..... पर (4) अभिन्यास योजना में पृष्ठ / ...... पर	
13.	आवेदित भूमि (यदि कोई हो) से होकर जा रही गैस पाइप लाइन का ब्यौरा (यह क्षेत्र कुल आबंटित क्षेत्र का भाग होगा किन्तु इस भूमि में लेण्ड स्केप विकास से भिन्न कोई संनिर्माण क्रियाकलाप अनुज्ञेय नहीं होगा)	आवेदित भूमि पाईप लाईन से प्रभावित नहीं है, यदि हां तो .... वर्गमीटर गलियारा गैस पाइप लाइन के अधीन का क्षेत्र है, जिसका ब्यौरा पृष्ठ / .... पर रखा गया है	
14.	आवेदित भूमि से गुजर रही एच.टी. / एल.टी. लाइन या आवेदित भूमि में लगे हुए ट्रांसफारमर का ब्यौरा (यह क्षेत्र कुल आबंटित क्षेत्र का भाग होगा किन्तु इस भूमि में लेण्डस्केप या झाडी रोपण से भिन्न कोई संनिर्माण क्रियाकलाप अनुज्ञेय नहीं होगा)	आवेदित भूमि एच.टी. लाइन या ट्रांसफारमर, से प्रभावित नहीं है, यदि हां तो, एच.टी. / एल.टी. लाइन / ट्रांसफारमर के अधीन का क्षेत्र .... वर्गमीटर है, जिसका ब्यौरा पृष्ठ / ..... पर रखा गया है	

1	2	3	4
15.	आवेदित भूमि को प्रभावित करने वाली रोपण गलियारा पट्टी का ब्यौरा (यह क्षेत्र कुल आवंटित क्षेत्र का भाग होगा किन्तु इस भूमि में लेण्डस्केप या झाड़ी रोपण या पार्किंग से भिन्न कोई संनिर्माण क्रियाकलाप अनुज्ञेय नहीं होगा)	आवेदित भूमि रोपण गलियारा पट्टी से प्रभावित नहीं है/प्रभावित है, रोपण गलियारा पट्टी के अधीन .... वर्ग मीटर क्षेत्र है, जिसका ब्यौरा पृष्ठ/ .... पर रखा गया है	
16.	आवेदित भूमि का क्षेत्र सेक्टर/मास्टर योजना सड़क के अधीन आता है (यह क्षेत्र स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में निःशुल्क अभ्यर्पित होगा और कुल आवंटित क्षेत्र से कम कर दिया जायेगा। पूर्ववर्ती पट्टा विलेख/स्थल योजना स्थानीय प्राधिकारी द्वारा जारी किए जाने की स्थिति में यह क्षेत्र नवीनतम सेक्टर या मास्टर योजना की अपेक्षा के अनुसार कम कर दिया जायेगा)	ब्यौरा पृष्ठ/ .... पर रखे अनुसार है	
17.	आवेदित भूमि का क्षेत्र सुविधा के अधीन आता है (राज्य नीति, राज्य सरकार के आदेश/परिपत्र के उपबन्धों के अनुसार) (यह क्षेत्र स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में निःशुल्क अभ्यर्पित होगा और कुल आवंटित क्षेत्र से कम कर दिया जायेगा किन्तु ऐसे मामलों में, जिसका पट्टा विलेख राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी-2010 जारी किए जाने की तारीख से पहले निर्मुक्त कर दिया गया है, कम नहीं किया जायेगा)	सुविधाओं के अधीन का क्षेत्र उस भू-खण्ड क्षेत्र, जिसके लिए पट्टा जारी किया जाये, का कुल 5 प्रतिशत होगा सुविधाओं का ब्यौरा पृष्ठ/ ....के अनुसार है	
18.	मार्गाधिकार और विद्यमान पहुंच सड़क का ब्यौरा मानकों के अनुसार उसकी उपलब्धता के संबंध में टिप्पणी सहित	आवेदित भूमि से पहुंच सड़क का मार्गाधिकार ....मीटर/फीट है, जो डब्ल्यू.बी.एम/बी.टी./सी.सी. सड़क है या आवेदित भूमि किसी विद्यमान सड़क से जुड़ी हुई नहीं है किन्तु मास्टर/सेक्टर/सड़क क्षेत्र नेटवर्क योजना में योजनाबद्ध सड़क पर आती है। उपलब्ध/ योजनाबद्ध पहुंच सड़क की चौडाई लागू न्यूनतम चौडाई मानकों के अनुसार है। ब्यौरा पृष्ठ/........ पर रखा गया है	
19.	क्या आवेदित भूमि राज्य सरकार द्वारा समय-समय पर विनिर्दिष्ट किसी निर्बन्धित क्षेत्र के अध्यधीन है	नहीं/यदि हां तो ब्यौरा पृष्ठ/........ पर रखा गया है	
20.	भूमि का प्रयोजन मास्टर योजना के अनुसार	भूमि का प्रयोजन मास्टर योजना के अनुसार है/अनुसार नहीं है, यदि है तो .... प्रयोजन के लिए है यदि नहीं तो रिपोर्ट पृष्ठ/............ पर रखी गई है	
21.	स्थल रिपोर्ट का ब्यौरा (क) खुली भूमि का प्रतिशत (ख) खेती के अधीन भूमि का प्रतिशत (ग) भूमि, पर संनिर्माण, का प्रतिशत		

1	2	3	4
	(घ) क्या कोई सीमा दीवाल या भूमि का सीमाकन विद्यमान है और स्थल पर अंकित है (ङ) एच.टी./एल.टी. लाइन/ट्रान्सफारमर, यदि कोई हो, की स्थिति (च) प्राकृतिक नाला, जलमग्नता/तालाब/नदी इत्यादि, यदि कोई हो, के बहाव क्षेत्र की स्थिति (छ) निर्बन्धित क्षेत्र/असुरक्षित क्षेत्र का कोई अन्य ब्यौरा, (नियम-3 देखिए)		
22.	आवेदित भूमि के निकट किसी परियोजना स्थल चाहे विद्यमान हो या अनुमोदित का ब्यौरा, प्रस्तावित/विद्यमान सड़क नेटवर्क की, बराबर लगी हुई स्कीम के साथ, संबद्धता सहित ब्यौरा	नहीं/यदि हां तो ब्यौरा पृष्ठ/.......... पर रखा गया है	
23.	आवेदित भूमि अनुमोदन के लिए पात्र है (आन्तरिक और बाहरी तकनीकी परिमापों के बाबत)		
24.	स्थल से संबंधित कोई अन्य विनिर्दिष्ट ब्यौरा (क) (ख) (ग) या		

समस्त संबंधित अधिकारियों के हस्ताक्षर

प्ररूप-8

{ नियम--6(5) देखिए }

(प्राधिकृत अधिकारी को स्थानीय प्राधिकारी की सहमति/आक्षेप के लिए रूपविधान)

....(स्थानीय प्राधिकारी का नाम) का कार्यालय

संख्या दिनांकः

प्रेषिती,
प्राधिकृत अधिकारी
....

विषयः— राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम-1956 की धारा 90-क के अधीन गैर--कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा के लिए आदेश जारी करने के संबंध में (आवेदक का नाम) .... के लिए सहमति रिपोर्ट

संदर्भः— आपका पत्र सं. .... दिनांक ....

महोदय,

संयुक्त सर्वेक्षण रिपोर्ट की अन्तर्वस्तु के आधार पर स्थानीय प्राधिकारी की सहमति आपके स्तर पर आगामी कार्रवाई हेतु निम्नानुसार अग्रेषित की जा रही है:—

क्र.स.	विशिष्टियां	अभ्युक्ति
1.	आवेदक और उसके माता पिता के नाम के साथ उसका पता	

2.	भूमि के ब्यौरे	
	(1) भूमि का क्षेत्र (2) खसरा संख्या (3) ग्राम	
3.	राजस्थान टाउनशिप पालिसी/अन्य सुसंगत नीतियों/नियमों (यदि लागू हो) के उपबंधों के अनुसार पात्रता	
4.	वांछित भू–उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुसार है	
5.	गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा प्रदान करने और भूमि पर अभिधृति अधिकारों को निर्वापित करने की सिफारिश की जाती है	

अतः आपसे निवेदन है कि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम–1956 की धारा 90–क के अधीन अनुज्ञा प्रदान करने के आदेश से सूचित करें ताकि आवेदक के आवेदन पर विहित कालावधि के भीतर भूमि के आवंटन और अभिन्यास योजना के अनुमोदन की कार्यवाई की जा सके।

अथवा

मामले में समस्त तथ्यों पर विचार करने के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी का यह मत है कि भूमि का वांछित उपयोग अनुज्ञेय नहीं है और निम्नलिखित कारणों से आवेदक को गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा नहीं दी जानी चाहिए :–

1. ....
2. ....
3. ....

स्थानीय प्राधिकरण के सचिव/मुख्य नगरपालिक
अधिकारी के हस्ताक्षर

प्ररूप–9

{ नियम 6(6) देखिए }

धारा 90–क के अधीन मामले की संवीक्षा के लिए रूपविधान
(इसे संवीक्षा के दौरान प्राधिकृत अधिकारी द्वारा प्रयुक्त किया जाये)

क्र.सं.	विशिष्टियां	रिपोर्ट	हस्ताक्षर
1	2	3	4
1.	आवेदक का नाम	अभिलेख के अनुसार सही/गलत	
2.	आवेदक का पता	अभिलेख के अनुसार सही/गलत	
3.	आवेदन की प्राप्ति की तारीख और पृष्ठों की कुल संख्या..........	आवेदन .... तारीख को प्रस्तुत किया गया और आवेदन के साथ पृष्ठों की कुल सं. ..... है।	
4.	पी.ओ.ए./कम्पनी/फर्म की दशा में रजिस्ट्रीकृत दस्तावेजों के ब्यौरे	आवेदक ने पृ./....... से पृ./....... तक पर रखे गये वांछित दस्तावेज प्रस्तुत कर दिये हैं।	
5.	आवेदन प्ररूप के साथ राजस्व दस्तावेज		
	(1) पटवारी द्वारा प्रमाणित नवीनतम जमाबंदी–प्रति	प्रति पृ./....... से पृ./........ तक पर रखी है	
	(2) पटवारी द्वारा प्रमाणित खसरा अनुरेख नक्शा–प्रति	प्रति पृ./........ से पृ./........ तक पर रखी है	
	(3) स्वयं द्वारा अनुप्रमाणित की–योजना	प्रति पृ./........ से पृ./........ तक पर रखी है	

1	2	3	4
	(4) सम्यक रूप से अनुप्रमाणित शपथपत्र	प्रमाणित प्रति पृ./........ से पृ./...... तक पर रखी है	
	(5) सम्यक रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र	प्रति पृ./........ से पृ./........ तक पर रखी है	
6.	भूमि के ब्यौरे	तहसील........ ग्राम......... खसरा सं. .... क्षेत्र.........	
7.	आवेदन के साथ प्राप्त अन्य दस्तावेजो के ब्यौरे		
8.	नियम 4(2) के अधीन निक्षिप्त रकम के ब्यौरे	चालान सं. .... तारीख.............. रू.............. जिसकी प्रति पृ. ......पर रखी है	
9.	राज्य स्तरीय समाचार पत्र में लोक सूचना प्रकाशित किये जाने के संदाय के ब्यौरे	चालान सं. .... तारीख .... रू.............. जिसकी प्रति पृ.........पर रखी है	

प्राधिकृत अधिकारी

प्ररूप–10

{ नियम 6 (7) देखिए }

प्राधिकृत अधिकारी का कार्यालय...

सं. : दिनांक:

लोक सूचना

श्री/श्रीमती .... पुत्र/पत्नी.. जाति........................ निवासी ....ने इस कार्यालय में नीचे उल्लिखित भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु ऐसी भूमि के अपने अभिधृति अधिकारों के निर्वापन के लिए आवेदन प्रस्तुत किया है, अर्थात् :–

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम का नाम	खसरा सं.	क्षेत्र

इसलिए, इसके द्वारा समस्त संबंधित व्यक्तियों को सूचित किया जाता है कि यदि किसी व्यक्ति को राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम, 1955 की धारा 63 के अधीन पूर्वोक्त प्रयोजनों के लिए भूमि के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने और अभिधृति अधिकारों के निर्वापन पर कोई आक्षेप है तो वह इस नोटिस के प्रकाशन के 7 दिन के भीतर–भीतर किसी कार्य दिवस पर कार्यालय समय के दौरान अधोहस्ताक्षरकर्ता के समक्ष समर्थक दस्तावेजों के साथ अपने आक्षेप प्रस्तुत कर सकेगा।

उपर्युक्त नियत समय के भीतर–भीतर किसी आक्षेप के अभाव में यह समझा जायेगा कि किसी को आक्षेप नहीं है और तद्नुसार मामले का निपटारा किया जायेगा।

यह सूचना मेरे हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज .... को जारी की गयी।

प्राधिकारी अधिकारी का नाम और मुहर

- इस प्ररूप की सॉफ्ट प्रति (सीडी) आवेदक द्वारा उपलब्ध करायी जायेगी।

प्ररूप-11

{ नियम 7 (1) देखिए }

प्राधिकृत अधिकारी का कार्यालय

मामला सं. और वर्ष

1. श्री .... पुत्र श्री ....
पता ....

.... आवेदक

विषयः- राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क के अधीन कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग हेतु अनुज्ञा प्रदान करने।

आदेश

दिनांक ....

मामले के संक्षिप्त तथ्य निम्नानुसार हैं:-

(1) ऊपर नामित आवेदक ने राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-क के अधीन निम्नलिखित भूमि का .... प्रयोजन के लिए उपयोग हेतु अनुज्ञा देने के लिए आवेदन किया है:-

तहसील और जिले का नाम	राजस्व ग्राम का नाम	खसरा सं.	क्षेत्र

(2) आवेदक ने आवेदन के साथ नवीनतम प्रमाणित जमाबंदी की प्रति, राजस्व खसरा अनुरेख, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित क्षतिपूर्ति बंधपत्र और शपथपत्र, की-मैप, अभिन्यास योजना, सर्वेक्षण नक्शा और अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये हैं।

(3) यह कि मैंने आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन और दस्तावेजों/कथनों का परीक्षण कर लिया है। मैंने संबंधित तहसीलदार की रिपोर्ट और स्थानीय प्राधिकारी की सहमति रिपोर्ट का परीक्षण कर लिया है। मेरी यह राय है कि आवेदित भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए वांछित उपयोग मास्टर योजना/विकास योजना/स्कीम के अनुरूप है और आवेदक के आवेदन को, राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क और राजस्थान अभिधृति अधिनियम की धारा 63 और तद्धीन बनाये गये नियमों के उपबंधों के अनुसार ऐसी भूमि पर अभिधृति अधिकार निर्वापित करके भूमि का .... प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु अनुज्ञा प्रदान करने के लिए स्वीकार किया जा सकता है।

(4) अतः अब इसके द्वारा आदेश दिया जाता है कि खसरा सं. .... माप.............................. (हैक्टर/बीघा) की ग्राम .... तहसील .... में स्थित भूमि पर आवेदक के अभिधृति अधिकारों को उक्त भूमि का .... प्रयोजन के लिए उपयोग करने हेतु निर्वापित किया जायेगा और इस आदेश की तारीख से उक्त भूमि को, उक्त भूमि का आवेदक/आवेदक द्वारा नामनिर्दिष्ट व्यक्तियों को, उक्त स्थानीय प्राधिकारी पर लागू विधि, नियमों, विनियमों या उप-विधि के अनुसार आबंटन के लिए, स्थानीय प्राधिकारी के व्ययनाधीन रखा गया समझा जायेगा।

(5) आवेदक द्वारा उस भूमि को, जिसके लिए यह अनुज्ञा दी गयी है, यथाविहित प्रीमियम, नगरीय निर्धारण के साथ ही विनिर्दिष्ट अन्य प्रभारों के निक्षेप और सुसंगत विधि के अधीन अभिन्यास योजना के अनुमोदन के पश्चात्, स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सम्यक् आबंटन किये जाने के पश्चात् ही गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग में लिया जायेगा।

(6) इन नियमों के अधीन विहित और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा सुसंगत विधि के अनुसार अधिरोपित निबंधनों और शर्तों की आवेदक द्वारा पालना की जायेगी।

यह आदेश अधोहस्ताक्षरी के हस्ताक्षर और मुहर के अधीन आज दिनांक .... को पारित किया गया।

प्राधिकृत अधिकारी

सं. ....   दिनांक ....

प्रति सूचना एवं आवश्यक कार्यवाई के लिए निम्नलिखित को अग्रेषित की गयी–

1. सचिव / मुख्य नगरपालिक अधिकारी, स्थानीय प्राधिकरण.....................................
2. तहसीलदार, ... तहसील को पूर्वोक्त भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के नाम नामान्तरण करने और इस आदेश के 7 दिन के भीतर स्थानीय प्राधिकारी और अधोहस्ताक्षरी को उसकी प्रति भेजने के लिए।
3. श्री .... (खातेदार)

प्राधिकृत अधिकारी

प्ररूप--12

{नियम 13(1) देखिए}

सं. .... दिनाक............

सूचना

प्रेषिती,
श्री ....
पुत्र श्री. ....
निवासी ....

विषयः– भूमि में के अधिकारों और हित के पर्यवसान की सूचना।

अधोहस्ताक्षरी की जानकारी में यह लाया गया है कि खसरा सं. .... क्षेत्र .... ग्राम .... तहसील .... जिला .... में स्थित भूमि या उसके भाग का 17 जून, 1999 से पूर्व की कालावधि से गैर–कृषिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा रहा है / किया गया है और इसलिए उक्त भूमि या उसके भाग में आपके अधिकार / हित राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90–क की उप--धारा (8) के अधीन पर्यवसित किये जाने के दायी हैं।

अतः इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि इस सूचना की प्राप्ति की तारीख से 7 दिन के भीतर–भीतर कारण बतायें कि क्यों न उक्त भूमि में आपके अधिकारों और हित को पर्यवसित कर दिया जाये और इसलिए क्यों न भूमि को राज्य सरकार में समस्त विल्लंगमों से मुक्त निहित किया जा सके।

यह सूचना मेरे हस्ताक्षर और मुहर के अधीन .... (वर्ष) के .... (मास) के .... दिन को जारी की जाती है।

दिनांकः
स्थान :

प्राधिकृत अधिकारी
(हस्ताक्षर, नाम और पदनाम)

प्ररूप-13

{नियम 13(2) देखिए}

प्राधिकृत अधिकारी का कार्यालय, ...

सं. .... दिनांक ....

लोक सूचना

अधोहस्ताक्षरी की जानकारी में यह लाया गया है कि खसरा सं. .... क्षेत्र .... ग्राम .... तहसील .... जिला .... में स्थित भूमि या उसके भाग का 17 जून, 1999 से पूर्व की कालावधि से गैर-कृषिक प्रयोजनों के लिए उपयोग किया जा रहा है/किया गया है और इसलिए उक्त भूमि या उसके भाग में व्यक्तियों के अधिकार/हित राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90-क की उप-धारा (8) के अधीन पर्यवसित किये जाने के दायी हैं।

अतः उक्त भूमि में हित रखने वाले प्रत्येक व्यक्ति को इसके द्वारा सूचित किया जाता है कि इस सूचना के प्रकाशन की तारीख से 7 दिन के भीतर-भीतर कारण बतायें कि क्यों न उक्त भूमि पर उसके अधिकारों और हित को पर्यवसित कर दिया जाये और इसलिए क्यों न भूमि को राज्य सरकार में समस्त विल्लंगमों से मुक्त निहित किया जा सके।

यह सूचना मेरे हस्ताक्षर और मुद्रा के अधीन .... (वर्ष) के ....(मास) के .... दिन को जारी की जाती है।

प्राधिकृत अधिकारी

दिनांक :

स्थान :

(हस्ताक्षर, नाम और पदनाम)

प्ररूप-14

{ नियम 16(1) देखिएं }

भूमि के आबंटन/नियमितीकरण के लिए आवेदन

फोटो

प्रेषिती,

सचिव/मुख्य नगरपालिक अधिकारी,

....

....

{ स्थानीय प्राधिकारी का नाम }

1.	(क) आवेदक और उसके माता पिता का नाम और डाक का पता		
	(ख) यदि आवेदन अन्य की ओर से फाइल किया गया है तो मुख्तारनामे की प्रमाणित प्रति		
	(ग) रजिस्ट्रीकरण प्रमाणपत्र, संगम ज्ञापन/संगम- अनुच्छेद और प्राधिकृत निदेशक के पक्ष में बोर्ड के निदेशकों के संकल्प की प्रमाणित प्रति (यदि आवेदक कम्पनी है)		

	(घ) रजिस्ट्रीकृत दस्तावेज की प्रमाणित प्रति (यदि आवेदक फर्म/संस्था है)		
	(ङ) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी अधिनियम, 2010 (यदि लागू हो) के अधीन रजिस्ट्रीकरण का प्रमाणपत्र		
2.	आवेदित क्षेत्र का ब्यौरा (1) ग्राम और तहसील का नाम (2) खसरा सं. और क्षेत्र या भूमि के अन्य ब्यौरे		
3.	स्वामित्व के समर्थन में दस्तावेजों की प्रमाणित प्रति और आवेदित भूमि के ब्यौरे		
	(क) प्ररूप-15 में नोटरी पब्लिक द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित शपथपत्र		
	(ख) प्ररूप-16 में नोटरी पब्लिक द्वारा सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित बंधपत्र		
	(ग) हक/पट्टे का सबूत		
	(घ) विक्रय विलेख/विक्रय करार/वसीयत/ मुख्तारनामे की प्रति		
	(ड0) अभिन्यास योजना		
	(च) यदि भूखण्ड की सीमा में कोई एचटी/एलटी लाईन या ट्रांसफार्मर है		
	(छ) यह सबूत कि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग 17 जून, 1999 से पूर्व किया गया है		
	(ज) आवेदक की पहचान का सबूत		
4.	नियम 16 के अधीन निक्षिप्त प्रीमियम की रकम और चालान सं. और तारीख		
5.	(क) लम्बित न्यायालय प्रकरण (यदि कोई हो)		
	(ख) किसी सक्षम न्यायालय द्वारा पारित रोक आदेश या व्यादेश के ब्यौरे		
6.	दस्तावेजों की कुल संख्या		
7.	पृष्ठों की कुल संख्या		
8.	आवेदन की तारीख		

आवेदन सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित शपथ-पत्र, सम्यक् रूप से अनुप्रमाणित बंधपत्र और ऊपर उल्लिखित दस्तावेजों के साथ .... प्रयोजन (गैर-कृषिक उपयोग का प्रवर्ग विनिर्दिष्ट करें) के लिए भूमि के नियमितीकरण के लिए इसके द्वारा प्रस्तुत किया जाता है।

घोषणा

मैं इसके द्वारा प्रमाणित करता हूं कि उपर्युक्त विशिष्टियां मेरी जानकारी और विश्वास के अनुसार सत्य है।

आवेदक का पता

....

....

....

आवेदक के हस्ताक्षर

(नाम)

• जो लागू न हो उसे काट दें।

प्राप्ति

आवेदक .... ने दिनांक .... को आवेदन प्रस्तुत किया जो रजिस्टर में क्र.सं. .... पर दिनांक .... को रजिस्ट्रीकृत किया गया। मामला लागू नियमों के अनुसार प्रक्रियागत और निपटाया जायेगा। बैठक की तारीख और अतिरिक्त दस्तावेज, यदि कोई हों, के संबंध में जानकारी 7 दिन के भीतर-भीतर या तो दूरभाष से दी जायेगी या स्थानीय प्राधिकारी की वेबसाईट पर उपलब्ध होगी।

प्राप्तकर्ता प्राधिकारी के हस्ताक्षर

प्ररूप–15

{नियम 16(1) देखिए}

शपथ–पत्र

फोटो

मैं/हम श्री .... पुत्र श्री .... आयु ....
निवासी .... ग्राम .... तहसील .... जिला ....

मैं/हम, इसके द्वारा निम्नलिखित रूप से शपथ लेता हूं/लेते हैं और घोषणा करता हूं/करते हैं :–

1. यह कि मैं/हम निम्नानुसार वर्णित भूमि का/के स्वामी/कब्जा धारक हूं/हैं और प्ररूप 14 में मेरे/हमारे पक्ष में आबंटन तथा पट्टा विलेख जारी करने के लिए आवेदित भूमि के संबंध में किसी न्यायालय द्वारा कोई रोक आदेश/आदेश प्रवृत नहीं है और भूमि समस्त विल्लंगमों और विवादों से मुक्त है।

क्र.स.	भूमि का ब्योरा (कॉलोनी और भूखण्ड सं.)	क्षेत्र

2. यह कि मैं/हम, स्थानीय प्राधिकारी को विद्यमान विधियों और नियमों के अनुसार समस्त शोध्य और रकम का इसके द्वारा संदाय करने का पालन करूंगा/करेंगे।
3. यह कि राज्य सरकार और स्थानीय प्राधिकारी द्वारा समय–समय पर जारी समस्त निदेशों और आदेशों का आवेदकों द्वारा पालन किया जायेगा।
4. यह कि आवेदित भूमि दी गयी अनुज्ञा में उल्लिखित प्रयोजन के लिए ही उपयोग में ली जायेगी और स्थानीय प्राधिकारी के विहित मानकों के अनुसार और अनुमोदित अभिन्यास योजना के अनुसार विकसित की जायेगी।
5. यह कि आवेदन के साथ संलग्न दस्तावेज मेरी सर्वोत्तम जानकारी के अनुसार सत्य एवं प्रमाणिक हैं और मेरे द्वारा कुछ भी छिपाया नहीं गया है।

अभिसाक्षी

सत्यापन

मैं, उपर्युक्त नामित अभिसाक्षी इसके द्वारा सत्यापित करता हूं कि उपर्युक्त शपथ–पत्र के पैरा 1 से 5 तक की अन्तर्वस्तु सत्य और सही है। उसमें कुछ भी छिपाया नहीं गया है और उसका कोई भी भाग मिथ्या नहीं है। अतः ईश्वर मेरी सहायता करें।

अभिसाक्षी

मेरा द्वारा पहचान की गयी:

प्ररूप–16

{नियम 16(1) देखिएं}

क्षतिपूर्ति बंधपत्र

फोटो

मैं/हम श्री..........................पुत्र श्री ....आयु..........................
निवासी..........................ग्राम..........................तहसील..........................जिला..........................

मैं/हम इसके द्वारा निम्नलिखित रूप में शपथ लेता हूं/लेते हैं और क्षतिपूर्ति करता हूँ/करते है–

(i) यह कि मैं/हम निम्नानुसार वर्णित भूमि, जिसके लिए प्ररूप 14 में भूमि के आबंटन और मेरे/हमारे पक्ष में पट्टा विलेख जारी करने के लिए आवदेन प्रस्तुत किया गया है, का/के स्वामी हूं/हैं।

क्र.स.	भूमि का ब्यौरा (कॉलोनी और भूखण्ड सं.)	क्षेत्र

(ii) यह कि मैं/हम मामले में स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि के आबंटन और पट्टा विलेख जारी करने के कारण कारित किसी हानि, यदि कोई हो, के लिए स्थानीय प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करने के लिए इसके द्वारा स्वयं को पाबन्द करता हूं/करते हैं।

(iii) यह कि मैं/हम स्कीम के अनुमोदन और भूमि के आबंटन के कारण मामले में उत्पन्न किसी विवाद के कारण या आवेदक द्वारा कोई कार्य करने या लोप के कारण कारित किसी हानि, यदि कोई हो, के लिए स्थानीय प्राधिकारी को क्षतिपूर्ति करने के लिए भी इसके द्वारा स्वयं को पाबन्द करता हूं/करते हैं।

(iv) यह कि स्थानीय प्राधिकारी को, आवेदक की ओर से किसी शर्त, नियम या आदेश के भंग पर आबंटन को निरस्त करने और अभिन्यास योजना के अनुमोदन को प्रत्याहृत करने का अधिकार होगा और आवेदक इस प्रकिया में किसी व्यक्ति को कारित किसी धनीय हानि के लिए दायी होगा।

आवेदक

प्ररूप–17

{ नियम 17 देखिए }

गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए भूमि के नियमितीकरण और संपरिवर्तित भूमि के आबंटन हेतु आवेदनों का रजिस्टर

क्र. सं.	आवेदक और उसके माता पिता का नाम तथा डाक का पता	आवेदन की प्राप्ति की तारीख	उस भूमि की विशिष्टियां जिसका नियमितीकरण/आबंटन चाहा गया है		
			ग्राम/ तहसील का नाम	खसरा सं.	क्षेत्र
1	2	3	4	5	6

गैर–कृषिक उपयोग जिसके लिए अनुज्ञा चाही गयी है	आवेदन के साथ प्राप्त दस्तावेजों की विशिष्टियां	अंतिम आदेश की तारीख और क्या आवेदन स्वीकार किया गया या नामंजूर			आदेश सं. और तारीख जो स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरण के लिए तहसील को भेजा गया	क्या तहसील से नामांतरित जमाबंदी की प्रति प्राप्त हुई	अभ्युक्तियां
		तारीख	स्वीकृत	नामंजूर			
7	8	9	10	11	12	13	14

प्ररूप-18

{नियम 31 देखिए}

गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए कृषि भूमि के उपयोग की अनुज्ञा और भूमि के आबंटन के लिए आवेदनों का रजिस्टर

(इस रजिस्टर के ब्यौरे प्रत्येक पन्द्रह दिन में एक बार ऑन-लाइन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार को अग्रेषित किये जायेंगे और स्थानीय प्राधिकारी की वेबसाईट पर भी अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराये जायेंगे)

नगर का नाम

जिला ....

क्र.सं.	आवेदक और उसके माता पिता का नाम और डाक का पता	प्राधिकृत अधिकारी द्वारा आवेदन की प्राप्ति की तारीख	नियम 6(1) के अधीन प्राधिकृत अधिकारी के कार्यालय से आवेदन की प्रति की प्राप्ति की तारीख	उस भूमि की विशिष्टियां जिसके गैर-कृषिक उपयोग के लिए अनुज्ञा और आबंटन चाहा गया है			
				क्षेत्र (वर्गगज में)	खसरा सं.	राजस्व ग्राम का नाम	जोन सं.
1	2	3	4	5	6	7	8

आवेदन के साथ प्राप्त दस्तावेजों की विशिष्टियां	स्थानीय प्राधिकारी द्वारा संयुक्त सर्वेक्षण रिपोर्ट की तारीख	क्या वांछित उपयोग अनुज्ञेय है	नियम 6(5) के अधीन प्राधिकृत अधिकारी को भेजी गयी सहमति/आक्षेप रिपोर्ट की सं. और तारीख	अभिन्यास अनुमोदन के लिए कार्यसूची टिप्पण के तैयार करने और अनुमोदन की तारीख	समिति द्वारा अभिन्यास योजना के अनुमोदन की तारीख	अभिन्यास योजना समिति के कार्यवृत्त के जारी होने की तारीख	गैर-कृषिक प्रयोजन के उपयोग की अनुज्ञा देने वाले प्राधिकृत अधिकारी के आदेश की तारीख
9	10	11	12	13	14	15	16

स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरण की तारीख	रकम के साथ मांग नोट (प्रीमियम + अन्य प्रभार) जारी करने की तारीख	रकम के निक्षेप की तारीख	अभिन्यास योजना जारी करने की तारीख	पट्टा विलेख जारी करने की तारीख	व्यक्ति का नाम जिसे पट्टा विलेख जारी किया गया है	अभ्युक्तियां
17	18	19	20	21	22	23

प्ररूप-19

{नियम 31 देखिए}

भूमि के नियमितीकरण के लिए आवेदकों का रजिस्टर

(इस रजिस्टर के ब्यौरे प्रत्येक पन्द्रह दिन में एक बार ऑन-लाइन स्थानीय प्राधिकारी द्वारा राज्य सरकार को अग्रेषित किये जायेंगे और स्थानीय प्राधिकारी की वेबसाईट पर भी अनिवार्य रूप से उपलब्ध कराये जायेंगे)

नगर का नाम...

जिला...

क्र. सं.	भूमि पर अभिधृति अधिकारों को निवापित करने वाले प्राधिकृत अधिकारी के आदेश की तारीख	स्थानीय प्राधिकारी के पक्ष में नामांतरण की तारीख	अभिन्यास अनुमोदन की तारीख	नियम 15(5) के अधीन भूमि के नियमितीकरण के लिए आवेदन आमंत्रित करने वाली लोक सूचना की तारीख	आवेदक और उसके माता-पिता का नाम और डाक का पता
1	2	3	4	5	6

स्थानीय प्राधिकारी द्वारा आवेदन की प्राप्ति की तारीख	भूमि की विशिष्टियां जिसके लिए नियमितीकरण चाहा गया है				आवेदन के साथ प्राप्त दस्तावेजों की विशिष्टियां
	क्षेत्र (वर्गगज में)	खसरा सं. या भूखण्ड सं.	राजस्व ग्राम या कालोनी का नाम	जोन	
7	8	9	10	11	12

क्या वांछित उपयोग अनुज्ञेय है।	रकम के साथ मांग नोट (प्रीमियम + अन्य प्रभार) जारी करने की तारीख	रकम निक्षेप करने की तारीख	पट्टा विलेख जारी करने की तारीख	व्यक्ति का नाम जिसे पट्टा-विलेख जारी किया गया है।	अभ्युक्तियां
13	14	15	16	17	18

राज्यपाल के आदेश से,
गुरदयाल सिंह संधु,
प्रमुख शासन सचिव।

LOCAL SELF GOVERNMENT, URBAN DEVELOPMENT & HOUSING DEPARTMENT

NOTIFICATION

Jaipur, May 31, 2012

No. F. 3(50) UDH/3/2012.–In exercise of the powers conferred by clause (xi-a) of sub-section (2) of section 261 read with section 90-A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 (Act No.15 of 1956), section 54-B and 95 of the Jaipur Development Authority Act, 1982 (Act No. 25 of 1982), section 49 and 95 of the Jodhpur Development Authority Act, 2009 (Act No. 2 of 2009), section 60 and 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959) and section 71 and 337 of the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009), and all other powers enabling it in this behalf, the State Government hereby makes the following rules, and orders with reference to proviso to sub-section (2) of section 74 of the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959(Act No. 35 of 1959) that the previous publication of these rules is

dispensed with as the State Government, in public interest, considers that they should be brought into force at once, namely:-

CHAPTER 1

Preliminary

1. Short title, extent and commencement.- (1) These rules may be called the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-agricultural Purposes and Allotment) Rules, 2012.

(2) They shall extent to the urban areas situated in the State of Rajasthan.

(3) They shall come into force at once.

2. Definitions. - (1) In these rules, unless the context otherwise requires,-

(i) **"Act"** means the Jaipur Development Authority Act, 1982 (Act No. 25 of 1982), the Jodhpur Development Authority Act, 2009 (Act No. 2 of 2009), the Rajasthan Urban Improvement Act, 1959 (Act No. 35 of 1959) and the Rajasthan Municipalities Act, 2009 (Act No. 18 of 2009) as the case may be;

(ii) **"Authorised Officer"** means an officer specially authorised by the State Government, by notification to grant permission for using agricultural land for non-agricultural purposes in urban area;

(iii) **"Commercial purpose"** means use of land or premises for the purpose of trade or commerce or business whether retail or wholesale, which shall include a shop, shopping complex, marriage hall, marriage garden, conference hall, bank, restaurant, hotel, depot, godown, printing press, auto service station, show-room, cinema, multiplex, explosive magazine, weigh bridge, workshop, dhaba (whether pucca or temporary structure) petrol pump and such other purposes or any other activity, notified by the State Government, from time to time, as commercial purpose and shall also include the use thereof partly for residential and partly for commercial purposes but shall not include tourism units;

(iv) **"Converted land"** means land for which permission under section 90-A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 is granted for use of agricultural land for non-agricultural purposes and placed at the disposal of a local authority ;

(v) **"External development works"** means and includes road, water supply, sewerage and drainage system, electric supply or any other works which may have to be executed in the periphery of, or outside, a colony for its benefit;

(vi) **"Farm house"** means any plot measuring 2500 sqm. or more being developed in ecological area / rural belt / periphery belt or any other zone of the master plan having built up area not more than 10% of the plot area or 500 sqm., whichever is less ;

(vii) **"Form"** means a form appended to these rules;

(viii) **"Government"** and **"State"** means the Government and State of Rajasthan;

(ix) **"Industrial area"** means an area of land to be developed by any person, for setting up an industry or industries including essential welfare and supporting services within the industrial area e.g. residential colony for employees, entrepreneurs, staff of Industrial units. The facilities in the specified permissible facility area may include some of the facilities like recreational facilities, educational institutions, convenient shopping complex, Warehouse, Cold storage, Medical facilities, Bank, post office, Police Station, pollution control treatment plant, Electric Power Station, Water-supply and sewerage facilities, Fire-fighting Station, Weigh bridge, etc.;

परिशिष्ट- 2

राजस्थान सरकार
स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.3(50) नविवि / 3 / 2012 जयपुर, दिनांक–31.05.2012

अधिसूचना

राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90–क की उप–धारा (2) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार एतद्द्वारा, निम्नांकित सारणी के कॉलम संख्या 2 में वर्णित स्थानीय प्राधिकारियों के क्षेत्र के लिए उनके सम्मुख कॉलम संख्या 3 में वर्णित अधिकारियों को कृषि भूमि को गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग करने की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के व्ययन पर देने के लिए विशेष रूप से प्राधिकृत करती है :–

क्र सं.	स्थानीय प्राधिकारी का नाम	अधिकारी का पद नाम
1	2	3
1	जयपुर विकास प्राधिकरण और जोधपुर विकास प्राधिकरण	जयपुर विकास प्राधिकरण, या यथास्थिति, जोधपुर विकास प्राधिकरण में पदस्थापित संबंधित क्षेत्र का उपायुक्त
2	नगर सुधार न्यास, अजमेर, उदयपुर, कोटा, अलवर, भीलवाड़ा और भिवाडी	नगर सुधार न्यास, अजमेर, उदयपुर, कोटा, अलवर, भीलवाड़ा, या यथास्थिति, भिवाड़ी में पदस्थापित उप सचिव और विशेषाधिकारी
3	नगर सुधार न्यास, श्रीगंगानगर, बीकानेर, भरतपुर, जैसलमेर और आबू	नगर सुधार न्यास, श्रीगंगानगर, बीकानेर, भरतपुर, जैसलमेर, या यथास्थिति, आबू का सचिव
4	समस्त नगरपरिषदें (उदयपुर, अलवर, भीलवाडा, भरतपुर, श्रीगंगानगर और जैसलमेर को छोडकर)	नगरपरिषद में पदस्थापित संबंधित क्षेत्र का आयुक्त
5	समस्त नगरपालिका मण्डल (भिवाडी, आबू रोड, आबू पर्वत, चौमूं और बगरू को छोडकर)	संबंधित नगरपालिका मण्डल का अधिशाषी अधिकारी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर0के0 पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

राजस्थान सरकार

स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.3(50) नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांकः-31.05.2012

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

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग/राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग/राजस्व विभाग/विधि विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
5. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
6. सचिव, राजस्थान विधानसभा, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. समस्त सम्भागीय आयुक्त, राजस्थान।
10. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान।
11. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
12. निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान, जयपुर।
13. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान जयपुर को भेजकर अनुरोध है कि इस अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त कराया जावे।
14. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्राणालय, जयपुर को राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त प्रकाशन के लिए अधिसूचना की दो प्रतियां मय साफ्ट प्रति के साथ। यह भी अनुरोध है कि राजपत्र के 300 प्रतियां इस विभाग को प्रेषित की जावे।
15. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
16. समस्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त/कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/मण्डल राजस्थान।
17. रक्षित पत्रावली।

उप शासन सचिव-द्वितीय

परिशिष्ट - 3

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प 3(50)नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांक 03.09.2012

अधिसूचना

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उप-धारा (2) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए विभागीय समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 के क्रम मे राज्य सरकार एतद्द्वारा नगर विकास न्यास, अलवर, नगर विकास न्यास, उदयपुर एवं नगर विकास न्यास, जैसलमेर के क्षेत्र के लिए सम्बन्धित न्यास में नियुक्त भूमि अवाप्ति अधिकारी को भी कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग करने की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के व्ययन पर देने के लिए विशेष रूप से प्राधिकृत करती है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर.के. पारीक)
उप शासन सचिव-द्वितीय

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

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. निजि सचिव, प्रमुखशासनसचिव, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
6. शासन उपसचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय/अन्य अधिकारीगण, नविवि।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
9. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन अविलम्ब राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में करावे।
10. अधीक्षक, केन्द्रीय राजकीय मुद्रणालय, जयपुर को उपरोक्तानुसार राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन हेतु।
11. सचिव, नगर सुधार न्यास, अलवर/उदयपुर/जैसलमेर (राजस्थान)।
12. आयुक्त, नगर परिषद, अलवर/उदयपुर/जैसलमेर (राजस्थान)।
13. रक्षित पत्रावली।

उप शासन सचिव-द्वितीय

परिशिष्ट-4

राजस्थान सरकार
स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक: [illegible] 2012 जयपुर, दिनांक 08.02.2013

अधिसूचना

राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90 क की उप-धारा (2) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार, इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 एवं दिनांक 03.09.2012 का आंशिक संशोधन करते हुए, एतद्द्वारा निम्नांकित सारणी के कॉलम संख्या 2 में वर्णित नगरीय क्षेत्रों में स्थित ऐसी आवासीय कॉलोनियो, जिन्हें जयपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर विकास प्राधिकरण, या यथास्थिति, नगर विकास न्यास से संबंधित नगर निगम, नगर परिषद, या यथास्थिति, नगरपालिका मण्डल को हस्तान्तरित किया जा चुका है, के क्षेत्र के लिए उनके सम्मुख कॉलम संख्या 3 में वर्णित अधिकारियों के स्थान पर कॉलम संख्या 4 में वर्णित अधिकारियों को कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग करने की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के व्ययन पर देने के लिए विशेष रूप से प्राधिकृत करती है :-

क्र सं.	नगरीय क्षेत्र	पूर्व में नियुक्त प्राधिकृत अधिकारी	नगरनिगम/नगरपरिषद/ नगरपालिका मण्डल को हस्तान्तरित कॉलोनियों के लिए नियुक्त प्राधिकृत अधिकारी
1	2	3	4
1	जयपुर नगर निगम का क्षेत्र	जयपुर विकास प्राधिकरण में संबंधित क्षेत्र का उपायुक्त	मुख्य कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम एवं आयुक्त (मुख्यालय) नगर निगम
2	जोधपुर नगर निगम का क्षेत्र	जोधपुर विकास प्राधिकरण में संबंधित क्षेत्र का उपायुक्त	नगर निगम में संबंधित क्षेत्र का आयुक्त
3	नगर निगम अजमेर एवं कोटा नगरपरिषद उदयपुर, अलवर एवं भीलवाड़ा और नगरपरिषद भिवाड़ी	संबंधित नगर सुधार न्यास में पदस्थापित उप सचिव, विशेषाधिकारी और भूमि अवाप्ति अधिकारी	नगरनिगम, नगरपरिषद, या यथास्थिति, नगरपालिका मण्डल में संबंधित क्षेत्र का आयुक्त या अधिशाषी अधिकारी
4	नगरनिगम बीकानेर, नगरपरिषद् श्रीगंगानगर भरतपुर एवं जैसलमेर और नगरपालिका आबू रोड एवं आबू पर्वत	संबंधित नगर सुधार न्यास का सचिव और भूमि अवाप्ति अधिकारी	नगरनिगम, नगरपरिषद, या यथास्थिति, नगरपालिका मण्डल में संबंधित क्षेत्र का आयुक्त या अधिशाषी अधिकारी

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर0के0 पारीक)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

राजस्थान सरकार
स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

[illegible] 2012 [illegible]

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग / राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. निजि सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
5. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
6. सचिव, राजस्थान विधानसभा, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. समस्त सम्भागीय आयुक्त, राजस्थान।
10. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान।
11. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
12. निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान, जयपुर।
13. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान जयपुर को भेजकर अनुरोध है कि इस अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त कराया जावे।
14. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त प्रकाशन के लिए अधिसूचना की दो प्रतियां मय साफ्ट प्रति के साथ। यह भी अनुरोध है कि राजपत्र की 20 प्रतियां इस विभाग को प्रेषित की जावे।
15. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
16. समस्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी / आयुक्त / कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम / परिषद / मण्डल राजस्थान।
17. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय

परिशिष्ट-5

राजस्थान सरकार,
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांक 13 SEP 2013

अधिसूचना

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90 क की उपधारा (2) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार एतद्द्वारा निम्नांकित सारणी के कॉलम 2 में वर्णित स्थानीय प्राधिकारियों के क्षेत्र (संबंधित नगर परिषद के क्षेत्र को छोड़कर) के लिए उनके सम्मुख कॉलम संख्या 3 में वर्णित अधिकारियों को कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के व्ययन पर देने के लिए विशेष रूप से प्राधिकृत करती है :-

क्र.सं.	स्थानीय निकाय का नाम	अधिकारी का पदनाम
1	2	3
1.	नगर सुधार न्यास, पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तौडगढ और सवाईमाधोपुर	नगर सुधार न्यास, पाली, सीकर, बाड़मेर, चित्तौडगढ और सवाईमाधोपुर के सचिव

राज्यपाल की आज्ञा से,

(उज्ज्वल राठौड)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग।
2. निजी सचिव, माननीय संसदीय सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग।
3. निजी सचिव, अति0 मुख्य सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
5. आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संभागीय आयुक्त, जोधपुर/जयपुर/उदयपुर/भरतपुर।
7. जिला कलक्टर, पाली/सीकर/बाडमेर/चित्तौडगढ/सवाईमाधोपुर।
8. संयुक्त शासन सचिव (प्रथम/द्वितीय/तृतीय), नगरीय विकास विभाग।
9. आयुक्त/सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को प्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि अपने स्तर पर समस्त स्थानीय निकायों को सूचित करावें।
11. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
12. अध्यक्ष/सचिव, नगर सुधार न्यास, पाली/सीकर/बाडमेर/चित्तौडगढ/सवाईमाधोपुर।
13. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को उक्त अधिसूचना की अतिरिक्त प्रति मय साफ्ट कॉपी के प्रेषित कर लेख है कि उक्त अधिसूचना का राजपत्र के असाधारण अंक के आगामी दिनांक में प्रकाशित कराकर प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करें।
14. रक्षित पत्रावली।

(प्रभुसिंह राठौड)
उप विधि परामर्शी

Goyal Hemendra/UDH/Order/2013

परिशिष्ट - 6

राजस्थान सरकार,

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि / 3 / 2012 जयपुर, दिनांक: 6 FEB 2014

अधिसूचना

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उपधारा (2) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार, इस विभाग की समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 13.09.2013 में आंशिक संशोधन करते हुए एतदद्वारा निम्नांकित सारणी के कॉलम 2 में वर्णित स्थानीय प्राधिकारियो के क्षेत्र के लिए उनके सम्मुख कॉलम संख्या 3 में वर्णित अधिकारियों को अन्य नगर सुधार न्यासों की भांति कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के चयन पर देने के लिए विशेष रूप से प्राधिकृत करती है :-

क्र.सं.	स्थानीय निकाय का नाम	अधिकारी का पदनाम
1	2	3
1.	नगर सुधार न्यास, पाली सीकर, बाड़मेर, चित्तौडगढ और सवाईमाधोपुर	नगर सुधार न्यास, पाली, सीकर, बाडमेर, चित्तौडगढ और सवाईमाधोपुर के सचिव

प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत इस अधिसूचना के जारी होने तक प्राप्त प्रकरणों का निस्तारण सम्बन्धित नगर परिषद द्वारा दिनांक 31.03.2014 तक सुनिश्चित किया जावे।

इस अधिसूचना के जारी होने के पश्चात् आवेदन पत्र सम्बन्धित नगर विकास न्यास द्वारा प्राप्त कर निस्तारित किये जायेंगे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(उज्ज्वल राठौड)
संयुक्त शासन सचिव-द्वितीय

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

1. सचिव (प्रथम), माननीय मुख्यमंत्री (प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग)।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वा0 शासन विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. संभागीय आयुक्त, जोधपुर / जयपुर / उदयपुर / भरतपुर।
6. जिला कलक्टर, पाली / सीकर / बाडमेर / चित्तौडगढ / सवाईमाधोपुर।
7. संयुक्त शासन सचिव (प्रथम / द्वितीय / तृतीय), नगरीय विकास विभाग।
8. आयुक्त / सचिव, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
9. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को प्रेषित कर निर्देशित किया जाता है कि अपने स्तर पर समस्त स्थानीय निकायों को सूचित करावें।
10. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
11. अध्यक्ष / सचिव, नगर सुधार न्यास, पाली / सीकर / बाडमेर / चित्तौडगढ / सवाईमाधोपुर।
12. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को उक्त अधिसूचना की अतिरिक्त प्रति मय साफ्ट कॉपी के प्रेषित कर लेख है कि उक्त अधिसूचना का राजपत्र के असाधारण अंक के आगामी दिनांक में प्रकाशित कराकर प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करें।
13. रक्षित पत्रावली।

(प्रभुसिंह राठौड)
उप विधि परामर्शी

UDH/Order/2014

परिशिष्ट - 7

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.1(63)नविवि / 11 / 2009 / पार्ट   जयपुर दिनांक 28 JUL 2015

अधिसूचना

राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उप धारा (2) व सपठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 2 के खण्ड (ii) के द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार नगर विकास न्यास, अलवर क्षेत्र के लिए कृषि भूमि को गैर कृषि भूमि प्रयोजन के लिए उपयोग करने की अनुज्ञा प्रदान करने एवं भूमि को स्थानीय प्राधिकारी के व्ययन (Disposal) पर देने के लिए एतद्द्वारा सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर को प्राधिकृत अधिकारी नियुक्त करती है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(प्रदीप कपूर)
वरिष्ठ नगर नियोजक

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. जिला कलक्टर, अलवर।
4. सचिव, नगर विकास न्यास, अलवर।
5. निदेशक, राज्य केन्द्रीय मुद्रणालय, राजस्थान, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि कृपया उक्त अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में प्रकाशन करवाकर प्रकाशित राजपत्र की प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करें।
6. रक्षित पत्रावली।

वरिष्ठ नगर नियोजक

परिशिष्ट - 8

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 जयपुर, दिनांक 31.07.2012

अधिसूचना

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उप-धारा (4) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर- कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 16 के उप-नियम (4) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए राज्य सरकार एतद्द्वारा नगरीय क्षेत्रों (जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फिट चौडी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र को छोडकर) में दिनाक 17.06.1999 से पूर्व के कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए नियमन के मामलो मे प्रीमियम की दरें आवेदित भूमि के लिए निम्नांकित तालिका के अनुसार निर्धारित करती है :-

तालिका

(रू० प्रति वर्गगज)

क्र.सं.	भूमि उपयोग का प्रयोजन (कृषि से)	जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में जयपुर रीजन के लिए	जयपुर को छोडकर अन्य संभागीय मुख्यालय वाले शहरों के लिए	संभागीय मुख्यालयों को छोडकर एक लाख से अधिक जनसंख्या वाले शहरों के लिए	एक लाख से कम जनसंख्या वाले समस्त नगरीय कस्बें
1	2	3	4	5	6
1	आवासीय (200 वर्गगज तक)	60	60	50	40
2	आवासीए (200 वर्गगज से अधिक)	90	90	75	60
3	वाणिज्यिक (200 वर्गगज तक)	400	360	240	160
4	वाणिज्यिक (200 वर्गगज से अधिक)	400	360	300	240
5	संस्थानिक	60	60	60	40
6	औद्योगिक	60	60	60	40

परन्तु :

(1) वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमित भूखण्डों के नियमन के लिए प्रीमियम दरें निम्नांकित होंगी :–

वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ नियमित किये जाने वाले भूखण्ड का क्षेत्रफल	वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ देय दर
(अ) 1–110 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 5000.00 रुपये
(ब) 111–300 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 10000.00 रुपये
(स) 301–500 वर्ग फुट	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + 20000.00 रुपये
(द) 501 वर्ग फुट या उससे अधिक	आवासीय प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दर + प्रति 50 वर्गफुट या उसके अंश पर 2500.00 रुपये

(2) उपरोक्त दरों के आधार पर वसूली योग्य कुल राशि में से पूर्व में जमा करायी गई राशि समायोजित कर ली जावेगी। परन्तु अधिक जमा राशि (यदि कोई हो तो) वापिस नहीं लौटाई जावेगी। पूर्व में जिन प्रकरणों में रूपान्तरण प्रक्रिया पूर्ण होकर पट्टा विलेख या आवंटन जारी हो गया है, ऐसे प्रकरणों को प्रीमियम दरों के लिए पुनः नहीं खोला जावेगा।

(3) प्रीमियम की उपरोक्त दरें दिनांक 31.03.2014 तक प्रभावी रहेगी, तत्पश्चात प्रतिवर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को गत वर्ष की दरों में 10 प्रतिशत वृद्धि करते हुये उस वर्ष के लिए प्रचलित दरें मानी जायेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

परिशिष्ट- 9

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प3(50)नविवि / 03 / 2012 जयपुर, दिनांक: 21.09.2012

अधिसूचना

राजस्थान भू राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उप-धारा (4) के साथ पठित राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 9 के उप-नियम (1) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए दिनांक 17.06.1999 के पश्चात के प्रकरणों बाबत, राज्य सरकार एतद्द्वारा नगरीय क्षेत्रों (जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र की लालकोठी योजना, जवाहर लाल नेहरू मार्ग के दोनों ओर की 200 फिट चौडी पट्टी के भीतर एवं पृथ्वीराज नगर योजना के क्षेत्र को छोडकर) में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुज्ञा के उपरान्त स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि के आवंटन के मामलों में प्रीमियम की दरें समसंख्यक अधिसूचना दिनांक 31.07.2012 के अतिक्रमण में निम्नानुसार निर्धारित करती है:-

तालिका 1

जयपुर विकास प्राधिकरण क्षेत्र में प्रीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)		
		नगर निगम सीमा के भीतर	मास्टर प्लान में वर्णित U-1 क्षेत्र	नगर निगम सीमा तथा U-1 क्षेत्र को छोड़कर शेष जयपुर रीजन
1	2	3	4	5
1	आवासीय (i) 200 वर्गगज तक	150/-	80/-	60/-
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	200/-	120/--	90/-
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	150/-	80/-	60/-
2	वाणिज्यिक (i) 200 वर्गगज तक	600/-	400/-	400/-
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	800/-	400/--	400/-

3	धार्मिक / आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत।
4	धार्मिक / आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
5	फार्म हाउस	300 / — प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6	औद्योगिक	5000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7	पर्यटन इकाई (i) होटल / रिसोर्ट / मोटल	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8	जनसुविधाऐं—अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9	इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स —उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

तालिका 2

जोधपुर, कोटा, अजमेर, उदयपुर, **बीकानेर**, अलवर, भरतपुर, भीलवाडा व भिवाडी के नगरीय क्षेत्रों में प्रीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज मे (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)	
		नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका क्षेत्र के भीतर	नगर निगम/नगर परिषद/नगरपालिका क्षेत्र को छोडकर प्राधिकरण/ न्यास का शेष क्षेत्र
1	2	3	4
1	आवासीय (i) 200 वर्गगज तक	100/—	80/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	150/—	120/—
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	100/—	80/—
2	वाणिज्यिक (i) 200 वर्गगज तक	400/—	360/—
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	600/—	400/—
3	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत	
4	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत	
5	फार्म हाउस	300/— प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर	
6	औद्योगिक	5000 वर्गगज तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर	
7	पर्यटन इकाई (i) होटल/रिसोर्ट / मोटल	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत	

	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
8	जनसुविधाऐं अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक उसी क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9	**इन्फ्रास्ट्रक्चर** प्रोजक्ट्स एवं **वेयर हाउसिंग** प्रोजेक्ट्स –उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक **उसी** क्षेत्र की न्यूनतम आवासीय दर से **प्रीमियम** तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 **प्रतिशत** दर से प्रीमियम

तालिका 3

जयपुर, जोधपुर, **कोटा**, अजमेर, उदयपुर, बीकानेर, अलवर, भरतपुर, भीलवाडा व भिवाडी को छोडकर **50,000** से अधिक जनसंख्या वाले नगरीय क्षेत्रों में प्रीमियम की दरें

(रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)
		3
1	आवासीय (i) 200 वर्गगज तक	60/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	90/–
	~~(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा~~	~~60/–~~
2	वाणिज्यिक (i) 200 वर्गगज तक	240/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	360/–
3	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत
4	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत

5	फार्म हाउस	300/– प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6	औद्योगिक	5000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7	पर्यटन इकाई (iii) होटल/रिसोर्ट/मोटल	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इसरो अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(iv) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8	जनसुविधाऐं–अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9	इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स –उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

तालिका 4

तालिका 1, तालिका 2 एवं तालिका 3 में वर्णित नगरीय क्षेत्रों को छोडकर राज्य के शेष नगरीय क्षेत्रों में पीमियम की दरें (रुपये प्रति वर्गगज)

क्र. सं.	प्रयोजन	कृषि से गैर कृषि प्रयोजनार्थ प्रस्तावित प्रीमियम दर प्रति वर्गगज में (भूखण्ड के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल पर)
1	2	3
1	**आवासीय** (i) 200 वर्गगज तक	40/–
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	30/–
	(iii) ग्रुप हाउसिंग/फ्लैट्स के लिए 5000 वर्गगज या अधिक का एकल पट्टा	40/–

2	वाणिज्यिक (i) 200 वर्गगज तक	160/-
	(ii) 200 वर्गगज से अधिक	240/-
3	धार्मिक/आध्यात्मिक संस्थान	प्रथम 10000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 25 प्रतिशत एवं 10000 वर्गगज से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 10 प्रतिशत
4	धार्मिक/आध्यात्मिक के अलावा अन्य संस्थानिक	प्रथम 8 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर एवं 8 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर का 50 प्रतिशत
5	फार्म हाउस	300/– प्रतिवर्गगज निर्मित क्षेत्रफल पर
6	औद्योगिक	5000 वर्गगज तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर की 50 प्रतिशत दर
7	पर्यटन इकाई (i) होटल/रिसोर्ट/ मोटल	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
	(ii) एम्यूजमेन्ट पार्क आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय प्रीमियम दर के समान एवं इससे अधिक अतिरिक्त क्षेत्र पर न्यूनतम आवासीय नियमन दर का 50 प्रतिशत
8	जनसुविधाएं–अस्पताल, डिस्पेन्सरी, स्पोर्टस कॉम्पलेक्स आदि	2 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 2 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम
9	**इन्फ्रास्ट्रक्चर प्रोजेक्ट्स एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स** –उर्जा, दूरसंचार, ट्रान्सपोर्ट, कन्टेनर, डीपो आदि	5 एकड तक न्यूनतम आवासीय दर से प्रीमियम तथा 5 एकड से अधिक अतिरिक्त क्षेत्रफल पर न्यूनतम आवासीय दर की 25 प्रतिशत दर से प्रीमियम

परन्तुक यह है कि,–

(i) उक्त तालिका 1, 2, 3 एवं 4 मे वर्णित दरें दिनांक 31.03.2014 तक प्रभावी रहेगी, तत्पश्चात प्रति वर्ष प्रत्येक 1 अप्रैल को गत वर्ष की दरों में 5 प्रतिशत वृद्धि करते हुये (रूपये के अगले गणांक तक) उस वर्ष के लिए प्रचलित दरें मानी जायेगी।

(ii) उपरोक्त तालिका–1, तालिका–2, तालिका–3 एवं तालिका–4 में आवासीय अथवा वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भूखण्डों के लिए निम्नांकित में से दोनों अथवा कोई भी एक स्थिति होने पर निर्धारित प्रीमियम दरों में 10 प्रतिशत की वृद्धि कर गणना की जायेगी –

(क) भूखण्ड यदि 60 फीट या इससे अधिक चौडी सडक पर स्थित है, अथवा

(ख) किसी भी चौडाई की सड़क पर स्थित कॉर्नर का भूखण्ड है।

स्पष्टीकरण:–

1 उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित "धार्मिक संस्थान" से तात्पर्य मन्दिर, मस्जिद, गिरिजाघर, गुरूद्वारा व अन्य पूजा गृह से है। "आध्यात्मिक संस्थान" से तात्पर्य विधिवत पंजीकृत किसी संस्था के सत्संग भवन से है।

2. उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित "अन्य संस्थानिक" से तात्पर्य उपरोक्त वर्णित नियमों के नियम 2 के उपनियम (1) के खण्ड (xii) में परिभाषित "संस्थागत प्रयोजन" से है, लेकिन इसमें उक्त स्पष्टीकरण संख्या 1 में वर्णित "धार्मिक संस्थान" और "आध्यात्मिक संस्थान" शामिल नहीं है।

3. यदि आवासीय अथवा वाणिज्यिक योजना के संबंध में आवेदन किया गया है तो योजना के भूखण्डों के वास्तविक पट्टा क्षेत्रफल अर्थात् विक्रय–योग्य क्षेत्रफल के आधार पर प्रीमियम की राशि की गणना की जायेगी।

4. राजस्थान अफोर्डेबिल हाउसिंग पॉलिसी एवं समय–समय पर जारी राज्य सरकार के निर्देशों के अध्यधीन निजी खातेदारी भूमि पर निजी विकासकर्ताओं को अफोर्डेबल हाउसिंग के लिए कृषि भूमि को आवासीय प्रयोजनार्थ अनुज्ञा एवं आवंटन हेतु देय प्रीमियम पर शत प्रतिशत छूट रहेगी।

5. "जनसंख्या" से तात्पर्य नवीनतम प्रकाशित जनसंख्या से है।

6. उपरोक्त तालिकाओं में वर्णित दरों के आधार पर वसूली योग्य कुल राशि में से पूर्व में जमा करायी गई राशि समायोजित कर ली जावेगी। परन्तु अधिक जमा राशि (यदि कोई हो तो) वापिस नहीं लौटाई जावेगी। पूर्व में जिन प्रकरणों में रूपान्तरण प्रक्रिया पूर्ण होकर पट्टा विलेख या आवंटन जारी हो गया है, ऐसे प्रकरणों को प्रीमियम दरों के लिए पुनः नहीं खोला जावेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि/03/2012 जयपुर, दिनांक 21.09.2012

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है –

1. प्रमुख सचिव, मुख्यमंत्री कार्यालय, राजस्थान जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान जयपुर।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
5. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग, राजस्थान जयपुर।
6. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. शासन उप सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय/अन्य अधिकारीगण, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
10. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को प्रेषित कर लेख है कि अधिसूचना की प्रति समस्त नगरनिगमों/नगरपरिषदों/नगरपालिका मण्डलों को भिजवाने की व्यवस्था करावें।
11. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन अविलम्ब राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में करावे तथा इसकी 200 प्रतियां इस विभाग को प्रेषित करावे।
12. अधीक्षक, केन्द्रीय राजकीय मुद्रणालय, जयपुर को उपरोक्तानुसार राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन हेतु।
13. सचिव, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
14. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
15. रक्षित पत्रावली।

(आर.के. पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

परिशिष्ट- 10

राजस्थान सरकार

स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.3(50) नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांकः–31.05.2012

अधिसूचना

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम 2012 के नियम 7 के उप–नियम (4) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार एतद्द्वारा, निम्नांकित सारणी के कॉलम संख्या 2 में वर्णित स्थानीय प्राधिकारियों के क्षेत्र के लिए उनके सम्मुख कॉलम संख्या 3 में वर्णित अधिकारियों को ऐसे अधिकारी के रूप में नियुक्त करती है जिन्हे उक्त नियम 7 के उप–नियम (4) के प्रावधानों के अन्तर्गत प्राधिकारी अधिकारी निश्चित कालावधि के पश्चात् लम्बित प्रकरणों को प्रस्तुत करेंगे :–

क्र सं.	स्थानीय प्राधिकारी का नाम	अधिकारी का पद नाम
1	2	3
1	जयपुर विकास प्राधिकरण और जोधपुर विकास प्राधिकरण	जयपुर विकास प्राधिकरण, या यथास्थिति, जोधपुर विकास प्राधिकरण का सचिव
2	नगर सुधार न्यास, अजमेर, उदयपुर, कोटा, अलवर, भीलवाड़ा और भिवाड़ी	नगर सुधार न्यास, अजमेर, उदयपुर, कोटा, अलवर, भीलवाड़ा, या यथास्थिति, भिवाड़ी का सचिव
3	अध्यक्ष, नगर सुधार न्यास, श्रीगंगानगर, बीकानेर, भरतपुर, जैसलमेर और आबू	नगर सुधार न्यास, श्रीगंगानगर, बीकानेर, भरतपुर, जैसलमेर, या यथास्थिति, आबू का अध्यक्ष
4	संबंधित नगरपरिषदें (उदयपुर, अलवर, भीलवाड़ा, भरतपुर, श्रीगंगानगर और जैसलमेर को छोडकर)	स्थानीय निकाय विभाग का संबंधित क्षेत्रीय उप निदेशक
5	संबंधित नगरपालिका मण्डल (भिवाड़ी, आबू रोड, आबू पर्वत, चौमूं और बगरू को छोडकर)	स्थानीय निकाय विभाग का संबंधित क्षेत्रीय उप निदेशक

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर०के० पारीक)

उप शासन सचिव–द्वितीय

राजस्थान सरकार
स्थानीय स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.3(50) नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांकः–31.05.2012

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :–

1. प्रमुख सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग/राजस्व विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग/राजस्व विभाग/विधि विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
5. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
6. सचिव, राजस्थान विधानसभा, जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर /जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. समस्त सम्भागीय आयुक्त, राजस्थान।
10. समस्त जिला कलेक्टर, राजस्थान।
11. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
12. निदेशक, स्थानीय निकाय, राजस्थान, जयपुर।
13. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान जयपुर को भेजकर अनुरोध है कि इस अधिसूचना का प्रकाशन राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त कराया जावे।
14. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्राणालय, जयपुर को राजपत्र के असाधारण अंक में तुरन्त प्रकाशन के लिए अधिसूचना की दो प्रतियां मय साफ्ट प्रति के साथ। यह भी अनुरोध है कि राजपत्र के 300 प्रतियां इस विभाग को प्रेषित की जावे।
15. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
16. समस्त मुख्य कार्यकारी अधिकारी/आयुक्त/कार्यकारी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/मण्डल राजस्थान।
17. रक्षित पत्रावली।

उप शासन सचिव–द्वितीय

परिशिष्ट-11

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 जयपुर, दिनांक 20 APR 2017

अधिसूचना

राजस्थान भू-राजस्व अधिनियम, 1956 (1956 का अधिनियम संख्या 15) की धारा 90-क की उपधारा (9) के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए विभागीय अधिसूचना दिनांक 31.05.2012 द्वारा नगरीय क्षेत्र में स्थित भूमि के संबंध में समस्त जिला कलक्टरों को उनके संबंधित प्राधिकार के भीतर ऐसे अधिकारी के रूप में अधिसूचित किया गया था जिसके समक्ष उक्त अधिनियम की धारा 90-क के अन्तर्गत किसी अधिकारी अथवा प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित व्यक्ति द्वारा उप-धारा (9) के परन्तुक के अन्तर्गत अपील प्रस्तुत की जायेगी।

विभागीय अधिसूचना क्रमांक प.3(50)नविवि/3/2012 दिनांक 07.10.2014 को अधिक्रमित करते हुए, उक्त अधिसूचना में संशोधन करते हुए समस्त नगर सुधार न्यासों/प्राधिकरणों एवं स्थानीय निकायों में धारा 90-क के अन्तर्गत किसी अधिकारी अथवा प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश से व्यथित व्यक्ति द्वारा उप धारा (9) के अन्तर्गत प्रस्तुत अपील के निस्तारण हेतु जिला कलक्टर के स्थान पर संबंधित संभागीय आयुक्त को अधिकृत किया जाता है।

राज्यपाल की आज्ञा से

(जगजीत सिंह मोंगा)
संयुक्त शासन सचिव-तृतीय

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

1. निजी सचिव (प्रथम), माननीया मुख्यमंत्री महोदया, राजस्थान सरकार।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
5. आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. संभागीय आयुक्त,(समस्त) राजस्थान।
7. जिला कलक्टर, (समस्त) राजस्थान।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को प्रेषित कर लेख है कि अपने स्तर पर समस्त स्थानिय निकायों को सूचित करावें।
9. संयुक्त शासन सचिव (प्रथम/द्वितीय/तृतीय), नगरीय विकास विभाग, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक नविवि।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्रधिकरण।
12. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान
13. सचिव, नगर सुधार न्यास, (समस्त) राजस्थान
14. अधीक्षक, राजकीय केन्द्रीय मुद्रणालय, जयपुर को उक्त अधिसूचना की अतिरिक्त प्रति मय साफ्ट कॉपी (सीडी) प्रेषित कर लेख है कि उक्त अधिसूचना का राजपत्र के असाधारण अंक के आगामी दिनांक में प्रकाशित कराकर प्रति इस विभाग को भिजवाने का श्रम करें।
15. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-तृतीय
20/4/17

परिशिष्ट - 12

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(50)नविवि/[illegible]   जयपुर दिनांक 03.9.2012

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अनुसार पट्टा विलेख ऐसे प्ररूप में होगा, जो राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट किया जावे। अतः उक्त प्रावधानों के अनुसरण में संलग्न परिशिष्ट के अनुसार पट्टा विलेख विनिर्दिष्ट किया जाता है।

संलग्न–पट्टा विलेख का प्ररूप

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर.के. पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
2. निजि सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वा.शासन, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग।
3. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
4. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
6. शासन उपसचिव प्रथम / द्वितीय / तृतीय / अन्य अधिकारीगण, नविवि।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय को प्रेषित कर अनुरोध है कि उक्त आदेश की प्रति समस्त नगर निगमों / नगरपरिषदों / नगरपालिकाओं को भिजवायें।
9. सचिव, जयपुर / जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर।
10. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
11. रक्षित पत्रावली।

उप शासन सचिव–द्वितीय

परिशिष्ठ

कार्यालय ....

(नगर निकाय का नाम)

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवटन) नियम 2012 के नियम 22 के अन्तर्गत भूमि का पट्टा विलेख

यह विलेख आज वर्ष ...... के माह ...... के .... वे दिन *जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण/नगर सुधार न्यास/नगर परिषद/नगर पालिका मण्डल.............. (जिन्हें इसके बाद *नगर निकाय* कहकर संबोधित किया गया है) प्रथम पक्ष एवं श्री .... पुत्र श्री .... जाति .... व्यवसाय ....निवासी .... (जिनको इसके बाद लीजधारक संबोधित किया गया है) द्वितीय पक्ष तथा इस इबारत में जहां कहीं प्रसंग से वैसा अर्थ निकले, उनके उत्तराधिकारी, निर्वाहक, प्रबंधक, प्रतिनिधि और मुन्तकिल अलैह भी सम्मिलित होंगे) के मध्य निष्पादित हुआ है।

यह विलेख साक्ष्यांकित करता है कि प्रीमियम तथा विकास शुल्क की रकम जो लीजधारक (पट्टाधारक) के द्वारा अदा कर दी गई है और जिसकी रसीद नगर निकाय के द्वारा स्वीकार कर ली गई है, और इसमें उल्लेखित शर्तों और करारों जो लीजधारक द्वारा निष्पादित तथा पालन किये जायेंगे, के एवज में नगर निकाय इनके द्वारा लीजधारक को जमीन का वह तमाम भूखण्ड (जिसे इसके बाद उक्त भूखण्ड कहकर संबोधित किया गया है) प्रदान और लीज करती है जो योजना.................................. राजस्व ग्राम................ के खसरा संख्या........................क्षेत्रफल.........................मे स्थित है और जो अपनी सीमा और क्षेत्रफल के साथ इसके अन्तर्गत लिखे गये परिशिष्ट में अधिक पूर्णरूपेण वर्णित है तथा जिसका आकार विशेष रूप से इससे सलग्न नक्शे में लाल रंग में दिखाया गया है, और जिसे पूर्ण स्वामित्व संबंधी स्वत्वों सहित किन्तु निम्नलिखित तमाम व प्रत्येक अपवादों, संरक्षणों, प्रतिबंधों, बंधनों, शर्तें और करारों के अधीन खरीददार अपने उपयोग, उपभोग और इस्तेमाल के लिए अपने अधिकार में रखेगा, अर्थात :–

1. लीजधारक नगर निकाय के कार्यालय में या ऐसे स्थान पर जिसे नगर निकाय समय–समय पर इस हेतु नियत कर दें, प्रत्येक वर्ष अप्रैल के प्रथम दिन उक्त भूखण्ड के संबंध में उक्त नियमों के नियम 20 के उप–नियम (1) के अन्तर्गत निर्धारित किये गये नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) के तौर पर रूपये.............................. ....अंके................................ मात्र पेशगी अदा करेगा, परन्तु लीजधारक, यदि चाहे तो, एक बारीय नगरीय निर्धारण (शहरी जमाबन्दी या भूमि का किराया) की राशि जमा करा सकेगा, जो उस वर्ष, जिसमें राशि जमा करायी जाती है, को सम्मिलित करते हुए, पूर्ण वार्षिक नगरीय निर्धारण की राशि के आठ गुणा के बराबर होगी और इस प्रकार जमा कराई गयी नगरीय निर्धारण की राशि के फलस्वरूप लीजधारक उक्त भूखण्ड पर नगरीय निर्धारण की राशि के संदाय के दायित्व से छूट प्राप्त करने का अधिकारी होगा।

2. एक बार नियत किया गया नगरीय निर्धारण या भूमि का किराया प्रत्येक 15 वर्ष के पश्चात् और विक्रय या दान या अन्यथा द्वारा ऐसे अन्तरण पर भी पुनरीक्षण। का दायी होगा और ऐसी वृद्धि प्रत्येक अवसर पर ऐसे पुनरीक्षण या,यथास्थिति, अन्तरण के समय नगरीय निर्धारण या भूमि के किराये का 25 प्रतिशत होगी।

3. पट्टे की अवधि :–पट्टाधृति अधिकार 99 वर्ष के लिए होगें।

4. उक्त भूखण्ड का उपयोग केवल [illegible] प्रयोजनार्थ के लिए नगर निकाय द्वारा उक्त नियमों के अन्तर्गत अनुमति दी गयी है के लिए किया जाएगा और इसी प्रयोजन के [illegible] इस भूखण्ड पर भवन का निर्माण किया जायेगा।

5. इस पट्टा विलेख की तारीख से [illegible] की अवधि के भीतर या नियम 26 के अन्तर्गत [illegible] लीजधारक के द्वारा इस भूखण्ड पर [illegible] भवन का निर्माण कराया जायेगा।

6. *लीजधारक उक्त भूखण्ड को आगे और अन्तरित या उप–पट्टे पर दे सकेगा। उक्त नियमो में अन्तर्विष्ट निबंधन और शर्ते और अन्य उपबंध यथावश्यक परिवर्तन सहित, अन्तारती या उप–पट्टेदार पर इस प्रकार लागू होंगे मानो प्रश्नगत उक्त भूखण्ड नगर निकाय द्वारा दिया गया है या अन्तरित किया गया है। लीजधारक द्वारा उप–पट्टे की कालावधि स्वय द्वारा अवधारित की जायेगी किन्तु किसी भी दशा में मूल पट्टे की कालावधि से अधिक नही होगी। उप–पट्टे उक्त नियमों मे विहित समस्त अन्य निबंधनों और शर्तो या किन्ही पृथक आदेशों द्वारा, जो राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर इस निमित्त विनिर्दिष्ट मामलो मे जारी किये जाये, शासित होगें।

7. उक्त भूखण्ड के अन्तरण के मामले में अन्तरिती के पक्ष मे नाम मे अन्तरण के लिए नगर निकाय को आवेदन के साथ रजिस्ट्रीकृत विक्रय विलेख, दान विलेख, या वसीयत या अन्य सुसंगत दस्तावेज प्रस्तुत किये जायेंगे। प्रत्येक अन्तरण के लिए आवेदन के साथ दस रूपये प्रति वर्गमीटर की दर से अन्तरण फीस निक्षिप्त की जायेगी : परन्तु लीजधारक की मृत्यु के मामलों में इस नियम के अधीन कोई फीस प्रभारित नहीं की जायेगी।

8. उक्त नियमों के अधीन किसी व्यक्ति के प्रति परादेय प्रीमियम या नगरीय निर्धारण या ब्याज, आन्तरिक/बाह्य विकास प्रभारों का कोई बकाया राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम, 1956 के अधीन भू–राजस्व की बकाया के रूप में लीजधारक से वसूलीय होगा।

9. यदि आबंटन या पट्टा विलेख के निष्पादन के पश्चात् यह पाया जाता है कि आबंटन या पट्टा विलेख विधि की दुरभिसंधि या उसके उल्लंघन में कपटपूर्ण दस्तावेज के आधार पर दुर्व्यपदेशन द्वारा अभिप्राप्त किया गया है या आबंटन या पट्टा विलेख के निबंधनों और शर्तो का अतिक्रमण किया गया है तो नगर निकाय उक्त भूखण्ड पर उसके किसी सन्निर्माण सहित उसे प्रतिसंहृत करेगा जो सभी प्रभारों से रहित नगर निकाय में निहित समझे जायेंगे, और नगर निकाय किसी भी व्यक्ति को कारित किसी भी प्रकार की नुकसानी के लिए दायी नहीं होगा।

10. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी अथवा नेशनल बैंक द्वारा *अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास भवन निर्माण के ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।

---

* जो लागू नहीं हो उसे काट देवें।

इसके साक्षी के रूप में इसके फरीकैन ने इसके बाद प्रत्येक दशा में निर्दिष्ट स्थानों और तारीखों पर अपने अपने हस्ताक्षर कर दिये है।

नगरीय निकाय की ओर से

आज सन् 20 .... के माह ......के......वे दिन श्री .... ने निम्न की उपस्थिति में (स्थान) में हस्ताक्षर किये –

नगर निकाय – प्रथम पक्ष
(सक्षम अधिकारी के हस्ताक्षर एवं मोहर)

साक्षी –

1. नाम
पुत्र ....
व्यवसाय ....
निवास स्थान ....

साक्षी

2. नाम ....
पुत्र
व्यवसाय ....
निवास स्थान ....

साक्षी

आज सन् 20 .... के माह .... के .... वे दिन को निम्नलिखित की उपस्थिति में उक्त श्री .... लीजधारक द्वारा कार्यालय.......... में हस्ताक्षर किये गये।

....
लीजधारक – द्वितीय पक्ष

साक्षी :–

1. नाम ....
पुत्र........................
व्यवसाय ....
निवास स्थान........................

....
साक्षी

2. नाम ....
पुत्र........................
व्यवसाय........................
निवास स्थान........................

....
साक्षी

परिशिष्ट-13

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.3(50)नाविवि/3/2012

जयपुर, दिनांक 1 OCT 2012

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर–कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 22 के अनुसार इस विभाग के समसंख्यक आदेश दिनांक 3.9.2012 द्वारा पट्टा विलेख प्ररूप राज्य सरकार द्वारा विनिर्दिष्ट किया गया था।

उक्त आदेश द्वारा जारी पट्टा विलेख के पैरा संख्या 10 में अंकित "भवन निर्माण के" शब्द को एतद्द्वारा विलोपित करते हुए पैरा संख्या 10 निम्न प्रकार प्रतिस्थापित किया जाता है :-

"10. इस पट्टा विलेख के आधार पर उक्त भूखण्ड को सरकार/जीवन बीमा निगम/शिड्यूल्ड बैंक/सरकार ऋणदात्री संस्था/एच.डी.एफ.सी. अथवा नेशनल बैंक द्वारा अधिकृत ऋणदात्री संस्थाओं के पास ऋण के लिए बंधक रखा जा सकेगा।"

राज्यपाल की आज्ञा से,

(आर०के०पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास विभाग, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन एवं नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. आवासन आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
6. उप शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय/संबंधित अन्य अधिकारीगण, नगरीय विकास विभाग।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को प्रेषित कर अनुरोध है कि उक्त आदेश की प्रति समस्त नगर निगमों/नगरपरिषदों/नगरपालिकाओं को भिजवावें।
9. सचिव, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
10. सचिव, नगर सुधार न्यास.................(समस्त)
11. रक्षित पत्रावली।

(आर०के०पारीक)
उप शासन सचिव–द्वितीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(36)नविवि/एन.ए.एच.पी./2014 पार्ट जयपुर, दिनांक :– 31 JUL 2018

आदेश

मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 एवं मास्टर प्लान में दर्शित आवासीय भू–उपयोग में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिये जाने के संबंध में सक्षम स्तर पर चर्चा उपरान्त लिये गये निर्णय के क्रम मे निम्नानुसार आदेश जारी किया जाता है:–

i. मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के विभिन्न प्रावधानों के तहत आवेदित प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि विभाग द्वारा जारी समसंख्यक आदेश दिनांक 20.04.2017 एवं 25.04.2017 के अनुसार "मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत शहरी गरीबों के लिए आवास निर्माण को प्लान्टेशन बेल्ट, इकोलॉजिकल जोन, इकोसेन्टिव जोन तथा रिक्रियेशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगो में अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है।" उक्त आदेश में आंशिक संशोधन करते हुए निम्नानुसार संशोधन किया जाता है:–
"मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत शहरी गरीबों के लिए आवास निर्माण को प्लान्टेशन बेल्ट, इकोलॉजिकल जोन, इकोसेन्टिव जोन, रिक्रियेशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगो में अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है।" अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत आवेदित प्रकरणों में उपरोक्त निषेध भू–उपयोगों के अतिरिक्त किसी भी अन्य भू–उपयोग में योजना प्रस्तावित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नही है।

ii. विभागीय आदेश क्रमांक प.18(54)नविवि/डी.सी.आर/2017 दिनांक 23.04.2018 में नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिये जाने का उल्लेख है, के संबंध में स्पष्ट किया जाता है कि आदेश दिनांक 23.04.2018 द्वारा उच्च घनत्व भू–उपयोगों में मध्यम एवं लघु घनत्व के उपयोग तथा मध्यम घनत्व भू–उपयोगों में लघु घनत्व के उपयोग अनुज्ञेय किये गये है। अतः अनुज्ञेय उपयोग के लिए कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण हेतु भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं होगा, केवल नियमानुसार रूपान्तरण शुल्क लिया जाना है, क्योंकि वर्तमान मे भी कृषि भूमि पर मास्टर प्लान में प्रस्तावित भू–उपयोगों का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय नहीं है। किसी भी उपयोग हेतु पट्टाशुदा भूखण्ड का किसी अन्य अनुज्ञेय उपयोग में परिवर्तन चाहे जाने पर नियमानुसार भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क देय होगा।

Sh. Manish
1/8/18

यह आदेश जारी होने की तिथि के बाद निर्णित होने वाले प्रकरणों पर लागू होगा। जो प्रकरण इस आदेश के जारी होने से पूर्व निर्णित हो चुके है, उन पर यह लागू नही होगा।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

आज्ञा से

31/7/18

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
4. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
5. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
6. सचिव, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
7. सचिव,जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
9. सलाहकार (नगर नियोजन)/सलाहकार (विधि), नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
11. रक्षित पत्रावली।

31/7/18

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प.3(146)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक: 31 AUG 2018

परिपत्र

विषय :– नगरीय क्षेत्रों में शामिल होने पर राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के अन्तर्गत संपरिवर्तित भूमि के संबंध में कार्यवाही बाबत्।

राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के नियम 14 (दिनांक 06.10.2016 को यथासंशोधित) के अन्तर्गत पारित सम्परिवर्तन आदेश के जारी होने की तारीख से 5 वर्ष के भीतर अथवा किसी प्रोजेक्ट के संबंध में राज्य सरकार द्वारा बढ़ायी गयी अवधि के भीतर सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग करने में आवेदक यदि विफल रहता है, तो सम्परितर्वन आदेश प्रत्याहरित करने और आवेदक द्वारा जमा करवाये गये रूपान्तरण शुल्क को राजकोष में जब्त किये जाने के प्रावधान हैं। संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये उपयोग करने हेतु उपरोक्त नियत अवधि को नियम 14 के तहत् रूपान्तरण शुल्क की 25 प्रतिशत समान राशि चुकाने पर कलेक्टर के द्वारा 5 वर्ष और बढ़ाया जा सकता है। लेकिन इस बढ़ायी गयी अवधि में भी सम्परिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग यदि नहीं किया जाता है तो सुनवाई का अवसर देने के बाद सम्परिवर्तन आदेश प्रत्याहरित करने और रूपान्तरण शुल्क जब्त करने का आदेश किया जायेगा। संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये उपयोग की अवधि इसके बाद भी कुछ शर्तो के साथ कलेक्टर के द्वारा बढ़ाये जाने के प्रावधान नियम 14 में बताये गये हैं।

समय समय पर विकास प्राधिकरण एवं नगर सुधार न्यास के क्षेत्राधिकार में बढ़ोतरी होती रहती है एवं बढ़े हुए क्षेत्र में कुछ क्षेत्र ऐसे भी सम्मिलित हो जाते है जिनमें उक्त नियमों के अन्तर्गत राजस्व अधिकारियों द्वारा कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिये सम्परिवर्तन पूर्व में किया जा चुका होता है। इस प्रकार के मामलों में आगे की कार्यवाही के संबंध में विभाग में प्रकरण प्राप्त होते रहते है, जिनमें दो प्रकार की स्थिाते है– **प्रथम** तो यह है कि संपरिवर्तन आदेश के बाद संपरिवर्तित प्रयोजन के लिये भूमि का उपयोग आवेदक के द्वारा निर्धारित अवधि या बढ़ायी गयी अवधि के भीतर कर लिया गया है लेकिन अब ऐसे मामलों में बाह्य विकास शुल्क, भूखण्डों के उप–विभाजन/पुनर्गठन, निर्माण स्वीकृति आदि से संबंधित विषयों का निस्तारण किस प्रकार किया जावें। **द्वितीय** प्रकार की स्थिति यह है कि संपरिवर्तित भूमि का उपयोग निर्धारित अवधि या बढ़ायी हुयी अवधि के बावजूद भी नहीं किया गया है उनमें किस प्रकार कार्यवाही होनी चाहिये।

वर्ष 2007 के उक्त नियमों के अन्तर्गत सम्परिवर्तित ऐसी भूमियों, जो प्राधिकरण/न्यास क्षेत्रों के विस्तार के साथ नगरीय क्षेत्र/मास्टर प्लान क्षेत्र/मास्टर डवलपमैन्ट प्लान क्षेत्र में सम्मिलित हो चुकी है, के संबंध में कार्यवाही किये जाने के लिये विभागीय समसंख्यक परिपत्र दिनांक 06.11.2015 जारी किया गया था, जिसको अतिक्रमित करते हुये निम्नानुसार कार्यवाही के निर्देश दिये जाते है :-

(i) राजस्थान भू-राजस्व (ग्रामीण क्षेत्रों में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण) नियम, 2007 के अन्तर्गत सम्परिवर्तित ऐसी भूमि जिसका सम्परिवर्तन आदेश की तिथि से 5 वर्ष की अवधि में सम्परिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग कर लिया गया है या जिन प्रोजेक्ट्स के लिये राज्य सरकार द्वारा घोषित नीति/नियमों के अन्तर्गत सम्परिवर्तित प्रयोजन में उपयोग के लिये अवधि बढ़ायी गयी है अथवा भूमि के न्यास/प्राधिकरण क्षेत्र में शामिल होने से पूर्व कलेक्टर के द्वारा संपरिवर्तित प्रयोजन में भूमि के उपयोग के लिये नियम 14 के अन्तर्गत अवधि बढ़ायी गयी है, जैसी भी स्थिति हो, उन प्रकरणों में संपरिवर्तन को मान्यता प्रदान करते हुए केवल बाह्य विकास शुल्क ही प्राधिकरण/न्यास के द्वारा वसूल किया जावें।

(ii) उपरोक्त खण्ड-(i) में वर्णित प्रकरणों में धारा 90-ए की पुनः कार्यवाही की आवश्यकता नही है अर्थात् राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को गैर-कृषिक प्रयाजनार्थ उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के अन्तर्गत कार्यवाही की आवश्यकता नही है क्योंकि वर्ष 2007 के नियमों के अन्तर्गत पारित संपरिवर्तन आदेश के आधार पर वह भूमि आबादी भूमि की श्रेणी में है और जब तक वह संपरिवर्तन आदेश प्रत्याहरित नहीं हो जाता तब तक आबादी की श्रेणी में मानी जायेगी। भूमि की श्रेणी आबादी मानते हुये भूखण्डों के उप-विभाजन/पुनर्गठन, भवन निर्माण स्वीकृति आदि से संबंधित कार्यवाही भी संबंधित नियमों के अन्तर्गत की जा सकती है।

(iii) यहां यह भी स्पष्ट किया जाता है कि सम्पूर्ण भूमि का संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग होना आवश्यक नहीं है। ऐसी भूमि पर विकसित की जा रही परियोजना/कॉलोनी में यदि भूखण्ड सृजित किये जाकर सड़क आदि विकास कार्य समयावधि में प्रारम्भ किये जा चुके हैं तो वहां कृषि भूमि का संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग आना मान लिया जायेगा, सभी भूखण्डों पर या संपूर्ण भूमि पर निर्माण होना आवश्यक नहीं है और ना ही बाह्य विकास कार्यों का पूर्ण होना आवश्यक है।

(iv) ऐसे प्रकरण जिनमें संपरिवर्तित प्रयोजनार्थ भूमि के उपयोग के लिये निर्धारित अवधि अथवा समयावधि में की गई वृद्धि पूर्ण हो चुकी है परन्तु इसके उपरान्त भी सम्परिवर्तित प्रयोजनार्थ उपयोग नहीं किया गया है तो सम्परिवर्तन आदेश प्राधिकरण/न्यास द्वारा प्रत्याहरित कर लिया जायेगा और आवेदक द्वारा जमा करवाया गया रूपान्तरण शुल्क, जो पूर्व में राजस्व विभाग में जमा हो चुका है, राजकोष में जब्त मान लिया जायेगा, लेकिन प्रत्याहरण का आदेश एवं रूपान्तरण शुल्क जब्त करने के आदेश प्रसारित करने से पूर्व संबंधित आवेदक को विकास प्राधिकरण/न्यास द्वारा सुनवाई का अवसर दिया जायेगा।

(v) ऐसे प्रकरणों जिनमें उपरोक्तानुसार सम्परिवर्तन आदेश प्रत्याहरित किये जाने का आदेश प्रसारित किया जा चुका है, में यदि आवेदक पुनः कृषि भूमि से अकृषि प्रयोजन के लिये सम्परिवर्तन चाहता है तो राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि को अकृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी दिशा निर्देशों के अनुसार कार्यवाही की जायेगी और नियमानुसार प्रीमियम राशि, बाह्य विकास शुल्क (E.D.C.) आदि न्यास/प्राधिकरण द्वारा वसूल किया जायेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

31/8/18
(राजेन्द्र सिंह शेखावत)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः– निम्नांकित को आवश्यक कार्यवाही एवं सूचनार्थ प्रेषित हैः–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
4. आयुक्त, जयपुर/अजमेर/जोधपुर विकास प्राधिकरण।
5. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को सूचनार्थ बाबत्।
6. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय
7. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक (एन.सी.आर.) राजस्थान, जयपुर।
8. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त), राजस्थान।
9. वरिष्ठ उपशासन नगरीय विकास विभाग को बेवसाईट पर अपलोड करने बाबत्।
10. रक्षित पत्रावली।

31/8/18
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 18(25)नविवि/सामन्य/2014 जयपुर, दिनांक :- 2 JAN 2019

आदेश

विभिन्न विकास प्राधिकरणों/नगर विकास न्यासों द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन, एकल पट्टा जारी किये जाने, पुर्नगठन/उप विभाजन, भूमि के बदले भूमि आवंटन इत्यादि से संबंधित प्रकरण राज्य सरकार की नियमानुसार स्वीकृति प्राप्त किये जाने हेतु विभाग में प्रेषित किये जाते है। इस संबंध में यह देखा गया है कि प्राप्त होने वाले प्रकरणों के संबंध में प्रेषित की जाने वाली चैक लिस्ट/सूचना एक समान नही रहती है तथा वर्तमान नियमों के परिपेक्ष्य में स्वीकृति प्रदत्त किये जाने हेतु समस्त आवश्यक सूचना चैक लिस्ट के प्रारूप में अंकित नही है।

अतः विभाग में स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने वाले प्रकरणों के परीक्षण व निस्तारण में एकरूपता बनाये जाने की दृष्टि से भू-उपयोग परिवर्तन, एकल पट्टा जारी किये जाने, पुर्नगठन/उप विभाजन एवं भूमि के बदले भूमि आवंटन हेतु चैक लिस्ट का निर्धारण कर आदेश के साथ संलग्न की जा रही है। भविष्य में विभाग में प्रेषित किये जाने वाले प्रकरणों को निर्धारित चैक लिस्ट में ही भरकर सक्षम अधिकारियों से प्रमाणीकरण पश्चात ही स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को प्रेषित किया जाना सुनिश्चित करावें।

संलग्नः- उपरोक्तानुसार

आज्ञा से,

2/1/19

(राजेन्द्र सिंह शेखावत)

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम, द्वितीय, तृतीय, नगरीय विकास विभाग।
7. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
8. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
10. रक्षित पत्रावली।

2/1/19

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Scanned by CamScanner

नियमन हेतु आवासीय भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000/5000 वर्ग मीटर से अधिक एवं गैर आवासीय भूखण्ड का क्षैत्रफल 4000/2500 वर्ग मीटर से अधिक होने पर प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने की चैक लिस्ट

क्र.सं.	बिन्दु	सूचना		
1.	आवेदक का नाम व पता व पूर्ण विवरण			
2.	भू–स्वामित्व दस्तावेजों अनुसार भू–स्वामी का नाम, पता व पूर्ण विवरण			
3.	क्या उक्त भूमि आवेदक की कृषि भूमि है?			
4.	भूमि का विवरणः–	राजस्व ग्रामः--	खसरा नं. :–	क्षेत्रफलः–
	आवेदन अनुसार			
	जमाबंदी अनुसार			
	90–क आदेश अनुसार			
	ले–आउट अनुसार			
	प्रस्तावित एकल पट्टे के रूपान्तरण/नियमन हेतु प्रस्तावित			
5.	जामबन्दी की प्रमाणित प्रति			
6.	अन्य मानदण्ड	नियमानुसार न्यूनतम आवश्यक	प्रकरण में मौके पर उपलब्ध व प्रस्तावित	
	पहुँच मार्ग			
	क्षैत्रफल			
7.	क्या आवेदित भू–उपयोग, मास्टर प्लान भू–उपयोग के अनुरूप है या मास्टर प्लान भू–उपयोग में अनुज्ञेय है?			
8.	क्या प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन हुआ है? यदि हां तो भू–उपयोग परिवर्तन आदेश की प्रति			
9.	प्रकरण में नगर सुधार न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा 90ए की कार्यवाही की जाकर पुर्नग्रहण आदेश जारी करने की दिनांक व संबंधित आदेश की प्रमाणित प्रति।			
10.	न्यास द्वारा स्वीकृत ले आउट प्लान की प्रमाणित प्रति			
11.	ले आउट प्लान अनुमोदन हेतु सक्षम समिति का निर्णय/कार्यवाही विवरण			
12	यदि प्रकरण में मास्टर प्लान के अनुसार वृक्षारोपण पट्टी आ रही हो तो उसकी स्थिति एवं क्षेत्रफल			
13	एकल पट्टा प्रकरण में छुडवाये जाने वाले सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल एवं ले–आउट प्लान पर अंकन/सुविधा क्षेत्र के एवज में जमा कराई जाने वाली राशि का विवरण (जो भी लागू हो)			
14	क्या यह भूमि अधिसूचित निर्माण निषेध क्षेत्र में आती है या नहीं? यदि हां तो विवरण दें			
15	क्या मूल खातेदारों ने उक्त भूमि को न्यास/स्थानीय निकाय के हक में समर्पण पत्र, शपथ पत्र एवं क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र भी प्रस्तुत किये है या नहीं?			
16	क्या प्रस्तावित भूमि पर न्यास/स्थानीय निकाय की वर्तमान में कोई योजना है या किसी अवाप्ति की कार्यवाही में विचाराधीन/प्रस्तावित है।			

Scanned by CamScanner

17	प्रश्नगत भूमि के संबंध में यदि न्यायालय से कोई स्थगत हो अथवा न्यायालय में प्रकरण से संबंधित कोई वाद विचाराधीन हो तो उसका विवरण।	
18	प्रकरण के संबंध में रूपान्तरण/नियमन हेतु न्यास की स्पष्ट अभिशंषा।	
19	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हॉ तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति व निर्देशों के क्रम में की गई कार्यवाही/टिप्पणी	
20	अन्य बिन्दु जो निर्णय लेने में सहायक हो।	

हस्ताक्षर व नाम
प्राधिकृत अधिकारी,
नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण

हस्ताक्षर व नाम
सचिव,
नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण

Scanned by CamScanner

उपविभाजन हेतु प्रस्तावित मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने से प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने का चैक लिस्ट

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम, पता व पूर्ण विवरण</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">भूस्वामित्व दस्तावेजों अनुसार भूखण्ड स्वामी का नाम, पता व पूर्ण विवरण</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>3.</td><td colspan="2">आवंटन/लीज डीड अनुसार भूखण्ड का प्रयोजन</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">न्यास योजना का भूखण्ड है अथवा निजी कृषि योजना का?</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">मूल भूखण्ड का क्षेत्रफल</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">भूखण्ड के उप विभाजन का उद्देश्य यथा निजी उपयोग/छोटे भूखण्डों के रूप में बेचान/पारिवारिक उप विभाजन/अन्य</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">उप विभाजन पश्चात प्रत्येक उप विभाजित भू–भाग को नियमानुसार पहुँच मार्ग उपलब्ध है अथवा नहीं?</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">8.</td><td rowspan="3">उप विभाजित किये जाने वाले भूखण्डों का क्षेत्रफल</td><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">भूखण्ड संख्या</td><td colspan="2">क्षेत्रफल</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>योग</td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="6">9.</td><td rowspan="6">सेट बेक</td><td></td><td colspan="4">क्षेत्रफल</td></tr>
<tr><td></td><td>अग्र</td><td>साईड–I</td><td>साईड–II</td><td>पीछे</td></tr>
<tr><td>मूल भूखण्ड के अनुसार</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>योजना/संबंधित तालिका के अनुसार</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>मौके की भवन रेखा के अनुसार</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>प्रस्तावित</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>10.</td><td colspan="2">प्रस्तावित उप विभाजन का मानचित्र व उप विभाजन से पूर्व का मानचित्र मय सेट बेक</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>11.</td><td colspan="2">यदि कोई आपत्ति प्राप्त हुई हो तो उस पर की गई कार्यवाही व निस्तारण का विवरण</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>12.</td><td colspan="2">उप विभाजन पश्चात प्रत्येक उप विभाजित भूखण्ड/भू–भाग को सेट बेक छोडने के उपरांत पर्याप्त निर्मित क्षेत्र मिल रहा है अथवा नहीं?</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>13.</td><td colspan="2">प्राधिकरण/न्यास/निकाय की सक्षम समिति/अधिकारी का निर्णय/अनुशंषा क्या है ?

(निर्णय की प्रति)</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">सक्षम न्यायालय से यदि कोई स्थगन आदि हो तो उसका व न्यायिक प्रकरणो का विवरण</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

Scanned by CamScanner

15	समस्त भूखण्डधारियो की सहमति है या नही (प्रति उपलब्ध करावें)	
16	आवेदक भू-स्वामी है या अन्य कोई? उसका लीगल स्टेटस क्या है?	
17	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हाँ तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति व निर्देशों के क्रम में की गई कार्यवाही/टिप्पणी	
18	प्रकरण संबंधित अन्य सुसंगत सूचनाए व विवरण जो निर्णय लेने में सहायक हो	

हस्ताक्षर व नाम
प्राधिकृत अधिकारी,
नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण

हस्ताक्षर व नाम
सचिव,
नगर ,वेकास न्यास/विकास प्राधिकरण

Scanned by CamScanner

पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने से प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने का चैक लिस्ट

1.	आवेदक का नाम, पता व पूर्ण विवरण	
2.	भूस्वामित्व दस्तावेजों अनुसार भूखण्ड स्वामी का नाम	
3.	आवंटन/लीज डीड अनुसार भूखण्ड का प्रयोजन	
4.	न्यास योजना का भूखण्ड है अथवा निजी कृषि योजना का?	
5.	पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डो का कुल क्षैत्रफल	
6.	भूखण्डो के पुनर्गठन का उद्देश्य यथा निजी आवास/फ्लेट्स/ग्रुप हाउसिंग/अन्य	
7.	क्या पुनर्गठन पश्चात बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है?	

8.	पुनर्गठन किये जाने वाले मूल भूखण्डो का क्षैत्रफल	क्र.सं.	भूखण्ड संख्या	क्षैत्रफल
		योग		

9.	सेट बेक		क्षैत्रफल			
			अग्र	साईड–I	साईड–II	पीछे
		मूल भूखण्डो के अनुसार				
		योजना/संबंधित तालिका के अनुसार				
		मौके की भवन रेखा के अनुसार				
		प्रस्तावित				

10.	प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्डो के मध्य कोई राजकिय भूमि तथा रास्ता सम्मिलित है। हां/नहीं (यदि हां तो विवरण दे)	
11.	प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड का मानचित्र व पुनर्गठन से पूर्व का मानचित्र संलग्न करें।	
12.	यदि कोई आपत्ति प्राप्त हुई हो तो उस पर की गई कार्यवाही का विवरण	
13.	पुनर्गठन पश्चात बहुमंजिला भवन प्रस्तावित होने की स्थिति में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा DB Civil Writ petition 1554/2004 में पारित निर्णय के क्रम में परीक्षण कर विस्तृत टिप्पणी एवं स्पष्ट अनुशंषा।	
14.	प्राधिकरण/न्यास/निकाय की सक्षम समिति/अधिकारी का निर्णय/अनुशंषा (निर्णय की प्रति)	
15	सक्षम न्यायालय से यदि कोई स्थगन आदि हो तो उसका व न्यायिक प्रकरणो का विवरण	
16	समस्त भूखण्डधारियो की सहमति है या नही (प्रति उपलब्ध करावें)	
17	आवेदक भू–स्वामी है या अन्य कोई? उसका लीगल स्टेटस क्या है?	

Scanned by CamScanner

18	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हॉ तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा उन निर्देशों के क्रम में की गयी कार्यवाही/टिप्पणी	
19	प्रक़रण संबंधित अन्य सुसंगत सूचनाए व विवरण जो निर्णय लेने में सहायक हो	

हस्ताक्षर व नाम
प्राधिकृत अधिकारी,
नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण

हस्ताक्षर व नाम
सचिव,
नगर विकास न्यास/विकास प्राधिकरण

Scanned by CamScanner

सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित किए जाने वाले भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु नगरीय निकाय द्वारा उपलब्ध करवायी जाने वाली सूचना एवं अनुशंषा हेतु चैक लिस्ट

विषयः–नगरीय क्षेत्र के ....राजस्व ग्राम / योजना.............................के खसरा नं. / भूखण्ड.............................. रकबा...............................का ....से ....प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

1.	आवेदन प्राप्ति का दिनांक :–	
2.	a) आवेदक का नाम यदि आवेदक स्वयं है। यदि आवेदन जरिये मुख्त्यारआम है तो मुख्त्यारनामे की प्रमाणित प्रति संलग्न है या नही है। b) यदि आवेदक कम्पनी है तो कम्पनी का पंजीबद्व प्रमाण पत्र, कम्पनी का मेमोरेण्डम ऑफ आर्टिकल ऑफ ऐसोसियेशन की प्रमाणित प्रति एवं कम्पनी बोर्ड ऑफ डायरेक्टर्स द्वारा अधिकृत निदेशक के हित में जारी किया गया रेजोल्यूशन की प्रमाणित प्रति। c) यदि आवेदक फर्म / संस्था है तो पंजीबद्व दस्तावेज की प्रमाणित प्रति।	
3.	आवेदित भूमि कृषि भूमि है अथवा स्थानीय निकाय द्वारा आवंटित / लीज डीड शुदा	
4	आवेदित भूमि स्थानीय निकाय द्वारा आवंटित / लीज डीड शुदा होने की स्थिति में आवंटन / लीज डीड अनुसार भूखण्ड का प्रयोजन	
5.	आवेदित भूमि किसी योजना का भूखण्ड है अथवा एकल पट्टा	
6.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण / खसरा नम्बर मय ग्राम / तहसील व क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	
7.	आवेदित भूमि का लागू मास्टर प्लान अथवा जारी लीजडीड / पट्टे के अनुसार भू–उपयोग	
8.	आवेदित भूमि का चाहे गये भू–उपयोग परिवर्तन का मास्टर प्लान के अनुसार श्रेणी का स्पष्ट विवरण	
9.	यदि प्रकरण पूर्व में संदर्भित किया गया हो तो उसका विवरण	
10.	निम्न दस्तावेज संलग्न करें :– a) स्वामित्व दस्तावेज यथा प्रमाणित जमाबन्दी, लीजडीड / पट्टा इत्यादि b) आवेदित भूमि व आस-पास मे स्थित खसरो को दर्शाते हुए खसरा ट्रेस की प्रमाणित प्रति। c) साईट प्लान / लोकेशन प्लान एवं चारों ओर न्यूनतम 100–100 मीटर की दूरी तक का टोटल स्टेशन सर्वे d) प्रस्तावित भूमि जिस सडक पर स्थित है उस सडक की विद्यमान एवं प्रस्तावित चौडाई e) मास्टर प्लान / ड्राफ्ट मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेन्ट प्लान / सेक्टर प्लान / योजना मानचित्र में आवेदित भूमि की स्थिति का अंकन f) आवेदित भूमि के आस–पास के क्षेत्र को दर्शाते हुए नवीनतम रंगीन गूगल मानचित्र जिसमें आवेदित भूमि दर्शित हो, की प्रमाणित प्रति संलग्न है अथवा नही ?	
11.	a) आवेदित भूमि सह–खातेदारी भूमि है या नही। b) आवेदित भूमि गैर–खातेदारी भूमि है या नही। c) आवेदित भूमि गै.मु.नदी, तालाब, नाला से प्रभावित है या नही। d) आवेदित भूमि किसी अवाप्ति में है या नही। e) आवेदित भूमि पर कोई न्यायिक वाद विचाराधीन है या नही। f) आवेदित भूमि किसी औपचारिक तौर पर घोषित / प्रस्तावित योजना में है या नही। g) आवेदित भूमि सरकारी विभाग,जविप्रा, पीडब्ल्यूडी, एन.एच.ए. आई वन विभाग के स्वामित्व की है या नही। h) आवेदित भूमि की मौके की स्थिति i) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तावित भूमि पर निर्माण विधमान हो तो नियमों एंव प्रचलित भवन विनियमों के अनुरूप है या नही के सम्बन्ध में रिपोर्ट।	

Scanned by CamScanner

12.	स्वामित्व दस्तावेजों का परीक्षण कर स्थानीय निकाय की स्पष्ट टिप्पणी की स्वामित्व वैद्य है अथवा नहीं	
13.	आवेदित भूमि के आस–पास स्थानीय निकाय द्वारा पूर्व में भू–उपयोग उपान्तरण किया गया है, तो उसका विवरण मय भू–उपयोग मानचित्र पर अंकन।	
14.	यदि प्रस्तावित स्थल से एच.टी.लाईन/एल.टी.लाईन/ गैस पाईप लाईन गुजर रही है तो उसका सर्वे मानचित्र पर अंकन व नियमानुसार आवश्यक सुरक्षित दूरी छोडने के उपरान्त प्रस्तावित उपयोग हेतु पर्याप्त क्षेत्रफल उपलब्ध है अथवा नही	
15.	रेलवे सीमा/आगारागार/रक्षा संस्थापना/हवाई अड्डा इत्यादि से दूरी एवं यदि प्रतिवन्धित दूरी से भूमि प्रभावित हो तो संबंधित विभाग की अनापत्ति।	
16.	आवेदित स्थल का मुख्य सड़क से सम्पर्क बाबत रिपोर्ट:– a) आवेदित भूमि नेशनल /स्टेट हाईवे/ग्रामीण सड़क/अन्य सडक पर में से किस सड़क पर स्थित है। b) विधमान सड़क का मार्गाधिकार। c) सड़क का विवरण–डब्ल्यू.बी.एम/बी.टी. रोड़ आदि। d) प्रस्तावित उपयोग हेतु नियमानुसार आवश्यक पहुंच मार्ग की न्यूनतम चौड़ाई। e) यदि निकाय द्वारा वर्तमान पहुंच मार्ग को चौड़ा किया जाना प्रस्तावित है तो इस बाबत निकाय की टिप्पणी। f) मुख्य सड़क एवं प्रस्तावित स्थल के मध्य अन्य खातेदारों से भूमि क्रय किये जाने सम्बन्धी दस्तावेज अथवा सडक हेतु भूमि उपलबध कराये जाने के समबन्ध में सहमति पत्र/समर्पणनामा आदि का विवरण।	
17.	भू–उपयोग परिवर्तन बाबत् नगर नियोजन विभाग के क्षेत्रीय कार्यालय की अनुशंषा (जहॉं आवश्यक हो)	
18.	भू–उपयोग परिवर्तन बाबत निकाय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की स्पष्ट अनुशंषा	
19.	भू–उपयोग मानचित्र में आवेदित भूमि जिस भू–उपयोग हेतु आरक्षित है उक्त क्षेत्र की के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट यथा वर्तमान स्थिति, भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्य।	
20.	प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत् राज्य सरकार की स्वीकृति चाहे जाने का कारण एवं संबंधित प्रावधान	
21.	माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य डीबी सिविल रिट पिटिशन 1554/2004 में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 एवं समय–समय पर जारी निर्णयों के संदर्भ में परीक्षण कर स्थानीय निकाय की स्पष्ट अनुशंषा कि प्रकरण में किया जा रहा भू–उपयोग परिवर्तन इससे प्रभावित तो नहीं है।	
22.	प्रन्यास/प्राधिकरण की क्या अभिशंषा है।	
23.	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हॉं तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति व निर्देशों के क्रम में की गई कार्यवाही/टिप्पणी	
24.	अन्य सूचना, जो निर्णय लेने में सहायक हो।	

हस्ताक्षर व नाम
स्थानीय निकाय में पद स्थापित वरिष्ठतम
नगर नियोजक

हस्ताक्षर व नाम
अधिशाषी अधिकारी/आयुक्त/सचिव,
नगर पालिका/नगर निगम/नगर विकास न्यास/
विकास प्राधिकरण

Scanned by CamScanner

भूमि के बदले भूमि आवंटन के प्रकरण स्वीकृति हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने वाले प्रकरणों हेतु चैक लिस्ट

1.	खातेदार/भूखण्डधारी जिसकी भूमि आवाप्त की जा रही हैं का विवरण:–	
2.	अवाप्त की जा रही भूमि का क्षेत्रफल, खसरा नं., प्लाट नं., पता, स्कीम का नाम व सम्पूर्ण विवरण	
3.	अवाप्त की जा रही कृषि भूमि है अथवा आबादी/स्थानीय निकाय द्वारा आवंटित/कृषि भूमि पर लीज डीड	
4.	स्वामित्व दस्तावेज संलग्न करें :–	
5.	क्या ली जा रही भूमि का स्वामित्व प्रमाणित है ? प्राधिकरण/न्यास की टिप्पणी।	
6.	प्रस्तावित विकास कार्य/योजना का विवरण जिसके लिये भूमि लिया जाना प्रस्तावित है :–	
7.	अवाप्त भूमि स्थानीय निकाय को क्यों व किस प्रयोजन हेतु आवश्यक है ?	
8.	प्रस्तावित विकास कार्य/योजना के संबंध में प्राधिकरण/न्यास मण्डल की अनुशंषा	
9.	किन नियमों के अंतर्गत भूमि आवाप्त की जा रही है /भूमि के बदले भूमि का आवंटन किया जाना प्रस्तावित है।	
10.	भूमि के बदले आवंटित की जाने वाली भूमि का क्षेत्रफल, खसरा नं., प्लाट नं., पता, स्कीम का नाम व अन्य विवरण	
11.	क्या ली जाने वाली या दी जाने वाली भूमि एक ही स्कीम मे है या अलग–अलग स्कीम में	
12.	अन्य स्कीम में भूमि क्यों प्रस्तावित की जा रही है।	
13.	दोनो भूमियॉ की एक दूसरे से दूरी	
14.	दोनो भूमियॉ कितनी चौडी सडक पर स्थित है?	
15.	भूमि अवाप्ति प्रक्रिया से ली गई है या अन्य किसी प्रक्रिया से ली गई हैं।	
16.	भूमि निकाय के कब्जे में कब आयी व किस प्रक्रिया से ?	
17.	भूमि किससे ली गयी?	
18.	बदले में दी जाने वाली भूमि किसे दी जानी प्रस्तावित है?	
19.	यदि मूल भू–स्वामी के अलावा अन्य किसी को भूमि दी जानी है तो उसका कारण	
20.	ली गयी भूमि की किस्म/भू–उपयोग (a) भूमि लेने के समय (b) वर्तमान में (मास्टर प्लान के अनुसार)	
21.	प्रस्तावित भूमि की किस्म/भू–उपयोग	
22.	प्रस्तावित विकास कार्य/योजना हेतु विनिमय की जाने वाली भूमियों का मूल्यांकन का आधार व मूल्यांकन का विवरण (ली जाने वाली एवं दी जाने वाली भूमि का मूल्यांकन)	
23.	उपरोक्त मूल्यांकन (बिन्दू संख्या–10) के आधार पर प्राप्त विचलन/समायोजन की स्थिति	

Scanned by CamScanner

24.	पारस्परिक विनिमय हेतु प्रभावित पक्षकारान की सहमति/असहमति हेतु प्राप्त लिखित बन्ध पत्र/शपथ पत्र/प्रार्थना पत्र	
25.	सक्षम न्यायालय से यदि कोई स्थगन आदि हो तो उसका व न्यायिक प्रकरणों का विवरण	
26.	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हों तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा उक्त निर्देशों की पालना में की कार्यवाही का विवरण/टिप्पणी	
27.	भूमि के बदले भूमि आवंटन किये जाने बाबत् प्राधिकरण/न्यास की स्पष्ट अनुशंषा	
28.	प्रकरण संबंधित अन्य सुसंगत सूचनाए व विवरण जो निर्णय लेने में सहायक हो	

हस्ताक्षर व नाम
सचिव,
नगर विकास न्यास/विकास
प्राधिकरण

Scanned by CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.17(9)नविवि/नियम/2019 जयपुर, दिनांकः 22 JUN 2019

अधिसूचना

राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर कृषिक प्रयोजन के लिए उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 10 (2), राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के नियम 17 तथा एकीकृत भवन विनियम, 2017 के विनियम 7.1 के अन्तर्गत प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुये राज्य सरकार द्वारा सामाजिक एवं धार्मिक कार्यो में अग्रणी एवं अलाभकारी पंजीकृत चैरिटेबल संस्थाओं को राज्य के नगरीय क्षेत्रों में लोक उपयोगी सुविधाओं यथा चिकित्सा सुविधायें, शैक्षणिक सुविधायें, वृद्धाश्रम, अनाथालय, नारी निकेतन, कुष्ठ आश्रम, धर्मशाला, निःशक्तजन केन्द्र, नशामुक्ति केन्द्र, कन्या आश्रम, बाल गृह आदि के विकास को प्रोत्साहित किये जाने की दिशा में इन संस्थाओं को कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ नियमन हेतु निर्धारित प्रीमियम दरों, भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क एवं भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क मे शत–प्रतिशत छूट प्रदान की जाती है।

राज्यपाल की आज्ञा से

(हृदेश कुमार शर्मा)
संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

प्रतिलिपि निम्नांकित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु अग्रेषित है :–

1. प्रमुख शासन सचिव, माननीय मुख्यमंत्री, राजस्थान जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
3. उप सचिव, मुख्य सचिव कार्यालय, राजस्थान जयपुर।
4. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, वित्त विभाग, जयपुर।
5. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान।
6. शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
7. शासन सचिव, वित्त (राजस्व) विभाग, जयपुर।
8. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।

9. संयुक्त शासन सचिव– प्रथम/द्वितीय/तृतीय/नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
10. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर।
11. वरिष्ठ विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग।
12. उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग।
13. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग।
14. समस्त सचिव, नगर सुधार न्यास, राजस्थान।
15. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग को प्रेषित कर लेख है कि अधिसूचना की प्रति समस्त नगरनिगमों/नगरपरिषदों/नगरपालिका मण्डलों को भिजवाने की व्यवस्था करावें।
16. निदेशक, मुद्रण एवं लेखन सामग्री विभाग, राजस्थान, जयपुर को भेजकर लेख है कि अधिसूचना का प्रकाशन अविलम्ब राजस्थान राजपत्र के असाधारण अंक में करावे तथा इसकी प्रतियां इस विभाग को प्रेषित करावे।
17. अधीक्षक, केन्द्रीय राजकीय मुद्रणालय, जयपुर को उपरोक्तानुसार राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन हेतु।
18. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग को प्रति प्रेषित करने लेख है कि उक्त अधिसूचना नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर अपलोड कराने का श्रम करे।
19. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

Sr DJ

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांकःप.10(35)नविवि/3/2010 दिनांकः– 29 AUG 2019

आदेश

राज्य सरकार द्वारा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के गठन के संबंध में जारी अधिसूचना दिनांक 11.12.14, 18.12.14, परिपत्र दिनांक 02.02.11 व आदेश दिनांक 30.05.17 को प्रत्याहारित करते हुए सक्षम स्तर से लिये गये निर्णय के क्रम में नगर पालिका/परिषद/निगम/न्यास/प्राधिकरणो हेतु राज्य स्तरीय समिति भू–उपयोग परिवर्तन समिति का गठन राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 के नियम 5 (ड) के अनुसार समिति का गठन निम्नानुसार किया जाता है:–

1.	प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग	अध्यक्ष
2.	सचिव, स्वायत्त शासन विभाग	सदस्य
3.	निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग	सदस्य
4.	संबंधित निकाय (नगर पालिका/नगर परिषद/नगर निगम/नगर विकास न्यास/जयपुर विकास प्राधिकरण/जोधपुर विकास प्राधिकरण/अजमेर विकास प्राधिकरण) का मुख्य नगर पालिका 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

राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा दिये गये निर्णय के क्रियान्वयन हेतु संबंधित नगरीय निकाय को भेजे जाने से पूर्व उस पर प्रभारी मंत्री, नगरीय विकास विभाग का अनुमोदन अनिवार्य होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

sd/-
(हृदेश कुमार शर्मा)
संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

क्रमांकःप.10(35)नविवि/3/2010 दिनांकः– 29 AUG 2019

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

1. निजी सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायो को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, अजमेर/जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर/जयपुर/जोधपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, राजस्थान, समस्त।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. मुख्य नगर नियोजक, एनसीआर, राजस्थान, जयपुर।
10. संबंधित जोनल/क्षेत्रीय कार्यालय के वरिष्ठ/उप नगर नियोजक समस्त, राजस्थान, जयपुर।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वैबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय,

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर, दिनांक :– 24 OCT 2019

आदेश

भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 के नियम 5 के अन्तर्गत नगर पालिका/नगर परिषद, नगर निगम, नगर विकास न्यास एवं जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय समितियां गठित हैं। माननीय उच्च न्यायालय द्वारा डी.बी. सिविल रिट याचिका (PIL) गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में प्रदत्त निर्देश दिनांक 12.01.2017 की अनुपालना में भू–उपयोग परिवर्तन वृहत जनहित में ही किये जाने हैं। उपरोक्त के क्रम में स्थानीय स्तर पर गठित समितियों को तुरन्त प्रभाव से विलोपित किया जाता है।

वृहत जनहित में भू–उपयोग परिवर्तन आवश्यक होने पर संबंधित नगर पालिका/परिषद, नगर निगम, नगर विकास न्यास, जयपुर/ज़ोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण द्वारा प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में निर्णयार्थ प्रेषित किया जावेगा। राज्य स्तरीय समिति के निर्णय एवं विभागीय मंत्री के अनुमोदन के पश्चात ही संबंधित नगरीय निकाय द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन हेतु अंतिम आदेश जारी किया जावेगा।

संबंधित नगरीय निकाय द्वारा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रकरण प्रेषित करते समय आवश्यक सूचना नियमानुसार निर्धारित चैक लिस्ट में मय आवश्यक दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां, नगरीय निकाय की भू–उपयोग परिवर्तन हेतु औचित्य एवं निकाय/न्यास/प्राधिकरण स्तरीय कमेटी की स्पष्ट अनुशंषा के साथ प्रेषित की जावेगी। इसके साथ ही मौके की स्थिति यथा विद्यमान पहुंच मार्ग की चौडाई एवं मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार प्रस्तावित चौडाई की सूचना स्पष्ट रूप से प्रेषित की जावे तथा क्षेत्र का नवीनतम रंगीन गूगल मैप भी संलग्न किया जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(भास्कर ए. सावंत)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
6. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
10. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
11. एम्पैनल्ड आर्किटैक्ट समस्त।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट — 21 NOV 2019 — जयपुर, दिनांकः

आदेश

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 के नियम–6 एवं समसंख्यक आदेश दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु 3 में भू–उपयोग परिवर्तन समितियों को भू–उपयोग परिवर्तन हेतु निर्णय करने की शक्तियां प्रदान की गयी है। डी.बी. सिविल रिट याचिका संख्या 1554/2004, गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन वृहद जनहित में राज्य सरकार द्वारा ही किया जा सकता है। इस क्रम में समसंख्यक आदेश दिनांक 24.10.2019 को प्रत्याहारित करते हुए निम्न आदेश जारी किये जाते है।

राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम–2010 के नियम–6 एवं समसंख्यक आदेश दिनांक 16.04.2010 के बिन्दु–3 में स्थानीय स्तरीय सभी समितियां (नगरपालिका, नगर परिषद, नगर निगम, नगर विकास न्यास, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय समितियां) की भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियां सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय अनुसार समाप्त की जाती हैं। भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में आवश्यक संशोधन हेतु अलग से कार्यवाही की जा रही है।

समस्त क्षेत्रफल के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निर्णय राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा किया जायेगा। राज्य स्तरीय समिति द्वारा लिये गये निर्णयों का अनुमोदन माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग के अनुमोदन पश्चात ही कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्वित किये जायेंगे।

सम्बन्धित नगरीय निकायों द्वारा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रकरण की सूचना निर्धारित चैक लिस्ट अनुसार, आवश्यक दस्तावेजों की प्रमाणित प्रतियां, मौके की स्थिति यथा–विद्यमान सड़क के पहुंच मार्ग की चौड़ाई, मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/सेक्टर प्लान के अनुसार प्रस्तावित चौड़ाई, क्षेत्र का नवीनतम रंगीन गूगल मानचित्र एवं निकाय स्तरीय समिति की वृहद जनहित में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु औचित्यपूर्ण टिप्पणी व स्पष्ट अनुशंषा के साथ प्रेषित किये जावें।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(भास्कर ए. सावंत)
प्रमुख शासन सचिव

क्रमांक : प.10(35)नविवि/3/2010 पार्ट जयपुर, दिनांक :– 21 NOV 2019

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायो को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, अजमेर/जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर/जयपुर/जोधपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास, राजस्थान, समस्त।
8. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
9. मुख्य नगर नियोजक, एनसीआर, राजस्थान, जयपुर।
10. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
11. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वैबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014 जयपुर, दिनांक :– 29 NOV 2019

आदेश

विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 02.01.2019 के द्वारा प्राधिकरणों / नगर विकास न्यासों को निर्देशित किया गया था कि भू–उपयोग परिवर्तन, एकल पट्टा जारी किये जाने, पुर्नगठन / उपविभाजन, भूमि के बदले भूमि आवंटन एवं 30 मी. / 40 मी. से अधिक प्रस्तावित ऊँचाई के भवनों के संबंध में राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भेजे जाने वाले प्रकरणों की निर्धारित चैक लिस्ट में सूचना भेजी जावे। प्रायः यह देखा गया है प्राधिकरण / न्यास द्वारा चैक लिस्ट में अधूरी सूचना प्रेषित की जाती है एवं प्रकरण के संबंध में आवश्यक दस्तावेज संलग्न नहीं किये जाते। इस कारण सूचना के अभाव में प्रकरण लम्बित रहते हैं व अनावश्यक पत्राचार किया जाता है।

अतः यह पुनः स्पष्ट किया जाता है कि :–

1. प्रकरण से संबंधित समस्त सूचना निर्धारित चैक लिस्ट में भर कर एवं आवश्यक दस्तावेज संलग्न कर प्रेषित किये जावें।
2. बी.पी.सी.(बी.पी.) / बी.पी.सी.(एल.पी.) / ले–आउट प्लान अनुमोदन समिति / भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा लिए गये निर्णय में अंकित शर्तो की अनुपालना किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण भिजवाए जाएं।
3. बी.पी.सी.(एल.पी.) ले–आउट प्लान समिति द्वारा स्वीकृत साईट / ले–आउट प्लान में एकीकृत भवन विनियमानुसार निर्धारित मानदण्ड यथा सैटबैक, आच्छादन क्षेत्र, ऊँचाई, बी.ए.आर. आदि अंकित की जावे।
4. यदि सडक / सुविधा हेतु भूमि निशुल्क समर्पित कराई जानी है, एवं / अथवा प्लांटेशन बैल्ट / एच.टी. लाईन सफेटी कॉरीडोर / मार्गाधिकार रखा जाना है अथवा नदी / नाला / वाटर बाडी के साथ प्लान्टेशन बैल्ट रखी जानी है तो नियमानुसार साईट प्लान में स्पष्ट रूप से अंकित किया जावे।
5. प्रकरण में आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पित की जाने वाली आवश्यक भूमि प्राधिकरण / न्यास के पक्ष में Surrender Deed द्वारा समर्पित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण प्रेषित किये जावें।
6. प्रश्नगत भूमि का यदि न्यायालय में कोई स्थगन आदेश अथवा न्यायिक वाद विचाराधीन है तो प्रकरण राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु प्रेषित ना किया जावे।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(ह्रदेश कुमार शर्मा)
संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. सचिव, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
7. सचिव, नगर विकास न्यास समस्त।
8. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु निर्देशित किया जाता है।
9. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–तृतीय

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

All Dir's
All Ac's
All Dc's

क्रमांक प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर, दिनांक :– 31 JAN 2020

3/2/20

आदेश

ग्रामीण क्षेत्रों में जिला कलक्टर द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश/पट्टा अभिलेख, जारी होने के पश्चात ऐसी भूमियां प्राधिकरण/न्यास के नगरीय क्षेत्रों में सम्मिलित हो जाने पर रूपान्तरित भूमि पर निर्मित भवन के संबंध में निर्माण स्वीकृति/भवन मानचित्र संशोधन इत्यादि में आ रही परेशानी तथा जिला कलक्टर द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश में एकल पट्टा प्रकरणों में भी 40 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित किये जाने की शर्त से प्राधिकरण/न्यास स्तर पर प्रकरणों को निस्तारण में उत्पन्न विसंगति के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय उपरान्त निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये जाते है :–

1. यदि जिला कलक्टर द्वारा पूर्व में रूपान्तरित भूमि पर आवेदक द्वारा प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप/वरिष्ठ नगर नियोजक, संबंधित क्षेत्रीय कार्यालय/जिला नगर नियोजक द्वारा प्रेषित तकनीकी राय के आधार पर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन/पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व जिला कलेक्टर द्वारा जारी समपरिवर्तन/रूपान्तरण आदेश की शर्तो के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नही माना जावें तथा ऐसे आवेदन पर वर्तमान में प्रचलित प्रावधानों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जावें।
2. जिला कलक्टर द्वारा एकल पट्टा प्रकरणों में जारी रूपान्तरण आदेशों में कुल भूमि की 40 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित कराये जाने की शर्त राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 व समय–समय पर जारी विभागीय आदेशों के प्रावधानों के विपरीत हैं। जिससे वर्तमान में ऐसे क्षेत्रों के नगरीय क्षेत्रों में सम्मिलित होने पर नगरीय निकायों में भवन मानचित्र अनुमोदन/पूर्णता प्रमाण–पत्र/अधिवास प्रमाण–पत्र/संशोधित मानचित्र/उप –विभाजन /पुर्नगठन/भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर रूपान्तरण आदेश में अंकित शर्त से विरोधाभाष की स्थिति उत्पन्न होती है। अतः ऐसे एकल पट्टा प्रकरणों में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 व इस संबंध में समय–समय पर जारी आदेशों के अनुरूप ही सुविधा क्षेत्र हेतु आवश्यक भूमि छुडवायी जाकर/समतुल्य राशि जमा करायी जाकर नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जावें।

See UDH-2134
3-2-2020

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

31

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

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

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

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(13)नविवि/जयपुर/2016 जयपुर, दिनांक :– 31 JAN 2020

आदेश

ग्रामीण क्षेत्रों में जिला कलक्टर द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश/पट्टा अभिलेख, जारी होने के पश्चात ऐसी भूमियां प्राधिकरण/न्यास के नगरीय क्षेत्रों में सम्मिलित हो जाने पर रूपान्तरित भूमि पर निर्मित भवन के संबंध में निर्माण स्वीकृति/भवन मानचित्र संशोधन इत्यादि म आ रही परेशानी तथा जिला कलक्टर द्वारा जारी रूपान्तरण आदेश में एकल पट्टा प्रकरणों में भी 40 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित किये जाने की शर्त से प्राधिकरण/न्यास स्तर पर प्रकरणों को निस्तारण में उत्पन्न विसंगति के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय उपरान्त निम्नानुसार कार्यवाही किये जाने के निर्देश प्रदान किये जाते है :–

1. यदि जिला कलक्टर द्वारा पूर्व में रूपान्तरित भूमि पर आवेदक द्वारा प्रचलित भवन विनियमों के प्रावधानों के अनुरूप/वरिष्ठ नगर नियोजक, संबंधित क्षेत्रीय कार्यालय/जिला नगर नियोजक द्वारा प्रेषित तकनीकी राय के आधार पर निर्माण कार्य किया गया है तथा वर्तमान में नगरीय निकायों के क्षेत्राधिकार में आने के कारण आवेदक द्वारा यदि भवन मानचित्र अनुमोदन/संशोधन/पूर्णता प्रमाण पत्र/अधिवास प्रमाण पत्र हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है तो नगरीय क्षेत्र में सम्मिलित होने से पूर्व जिला कलेक्टर द्वारा जारी समपरिवर्तन/रूपान्तरण आदेश की शर्तो के अनुरूप किये गये निर्माण को अनाधिकृत अथवा बिना स्वीकृति निर्माण की श्रेणी में नही माना जावें तथा ऐसे आवेदन पर वर्तमान में प्रचलित प्रावधानों के अनुसार भवन निर्माण अनुज्ञा शुल्क व अन्य देय शुल्क लिये जाकर आवश्यक कार्यवाही नियमानुसार की जावें।
2. जिला कलक्टर द्वारा एकल पट्टा प्रकरणों में जारी रूपान्तरण आदेशों में कुल भूमि की 40 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु समर्पित कराये जाने की शर्त राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 व समय–समय पर जारी विभागीय आदेशों के प्रावधानों के विपरीत है। जिससे वर्तमान में ऐसे क्षेत्रों के नगरीय क्षेत्रों में सम्मिलित होने पर नगरीय निकायों में भवन मानचित्र अनुमोदन/पूर्णता प्रमाण–पत्र/अधिवास प्रमाण–पत्र/संशोधित मानचित्र/उप –विभाजन /पुर्नगठन/भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत करने पर रूपान्तरण आदेश में अंकित शर्त से विरोधाभाष की स्थिति उत्पन्न होती है। अतः ऐसे एकल पट्टा प्रकरणों में राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी–2010 व इस संबंध में समय–समय पर जारी आदेशों के अनुरूप ही सुविधा क्षेत्र हेतु आवश्यक भूमि छुडवायी जाकर/समतुल्य राशि जमा करायी जाकर नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही की जावें।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

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

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

संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः—प.3(212)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांकः 11 MAY 2020

आदेश

भू—राजस्व अधिनियम,1956 की धारा 90—क एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर—कृषिक प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के नियम 26 में पट्टा—विलेख जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष के भीतर भवन का सनिर्माण करने एवं अतिरिक्त अवधि विस्तार का प्रावधान है।

इसी प्रकार आदेश क्रमांक प.3(212) नविवि/3/2011 दिनांक 13.09.2011 व 01.02.2013 द्वारा भू—राजस्व अधिनियम की धारा 90—ख के अन्तर्गत पट्टा जारी होने की दिनांक से 10 वर्ष की समयावधि में भवन निर्माण नहीं किये जाने की स्थिति में भूखण्ड का आवंटन स्वतः निरस्त माना जावे व 10 वर्ष की समयावधि के पश्चात् भूखण्डधारी से संबंधित जोन की सामान्य आवासीय नियमन/आवंटन दर की 4 गुना राशि को आरक्षित दर माना जाकर उक्त आरक्षित दर की 5 प्रतिशत राशि प्रतिवर्ष शास्ती के रूप में वसूल की जाकर भूखण्ड को नियमन किया जाने का प्रावधान है।

विभागीय आदेश क्रमांक प.1(63) नविवि/जयपुर/2016 दिनांक 24.08.2016 से अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूमि की लीज डीड निष्पादित होने की दिनांक से 10 वर्ष की अवधि में निर्माण करना आवश्यक है। 10 वर्ष पश्चात् प्रतिवर्ष आरक्षित दर का 1 प्रतिशत राशि पुनर्गहण शुल्क लेते हुए न्यास/प्राधिकरण द्वारा निर्माण स्वीकृति जारी किये जाने का प्रावधान है।

कोविड—19 के मद्देनजर सक्षम स्तर से लिये गये निर्णयानुसार भू—राजस्व अधिनियम, 1956 की धारा 90—क व 90—ख के अन्तर्गत व अवाप्त भूमि के बदले विकसित भूखण्डों की लीज—डीड जारी होने की दिनांक से 7 वर्ष व 10 वर्ष की अवधि अथवा अवधि विस्तार दिनांक31.12.2019 तक समाप्तहो रहा है। उनमें शास्ती की गणना दिनांक 31.12.2019 तक ही करते हुए निर्माण अवधि विस्तार दिनांक 31.12.2020 तक किया जावे।

भवन निर्माण स्वीकृति, पट्टा—विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तानान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू—उपयोग परिवर्तन आदि हेतु जारी किये गये मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् है, उनमें राशि जमा कराने की अवधि 30.06.2020 किये जाने की छूट प्रदान की जाती है।

उक्त आदेश तुरन्त प्रवृत होगा किन्तु पूर्व में निस्तारित प्रकरणों को पुनः नहीं खोला जावेगा व जमा राशि पुनः लौटाई नहीं जावेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

प्रतिलिपिः— निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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 को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.18(38)नविवि/जयपुर/2017पार्ट

जयपुर, दिनांक 12 MAY 2020

आदेश

विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 22.02.2018 द्वारा बैटरमेंट लेवी 4 छःमाही किश्तों में लिए जाने की प्रक्रिया निर्धारित की गयी थी। कोविड–19 के मध्येनजर सक्षम स्तर से लिए गये निर्णय अनुसार बैटरमेंट लेवी 5–नौ–माही किश्तों में निम्न प्रकार ली जावें।

क्र.स.	विवरण	प्रतिशत	समयावधि
1.	प्रथम किश्त	बैटरमेन्ट लेवी का 20%	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष
2.	द्वितीय किश्त	बैटरमेन्ट लेवी का 20%	भवन मानचित्र स्वीकृति से एक वर्ष नौ माह
3.	तृतीय किश्त	बैटरमेन्ट लेवी का 20%	भवन मानचित्र स्वीकृति से दो वर्ष छः माह
4.	चर्तुथ किश्त	बैटरमेन्ट लेवी का 20%	भवन मानचित्र स्वीकृति से तीन वर्ष तीन माह
5.	पंचम किश्त	बैटरमेन्ट लेवी का 20%	भवन मानचित्र स्वीकृति से चार वर्ष

किश्तों की राशि के उत्तर दिनांकित चैक (Post Dated Cheque) लेकर ही मानचित्र स्वीकृति किये जावें। उत्तर दिनांक चैक अस्वीकार (Dishonour) होने पर चैक अस्वीकृत होने की दिनांक (विलम्बित अवधि) से नियमानुसार ब्याज देय होगा साथ ही परक्राम्य लिखित अधिनियम (Negotiable Instrument Act) के अन्तर्गत कार्यवाही की जावेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपि निम्नांकित को सुचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण।
7. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग,जयपुर
8. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक(एन.सी.आर)।
9. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त), राजस्थान।
10. वरिष्ठ उपशासन सचिव, नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु ।
11. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं आवासन विभाग

क्रमांक प. 3(212)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांक 15 MAY 2020

आदेश

राजस्थान नगर सुधार न्यास (नगरीय भूमि निष्पादन) नियम, 1974, भू-राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90-ख तथा 90-क के अन्तर्गत बनाये गये राजस्थान नगरीय क्षेत्र (कृषि भूमि का गैर-कृषि प्रयोजन के लिये उपयोग की अनुज्ञा और आवंटन) नियम, 2012 के तहत स्थानीय निकायों द्वारा लीजडीड/पट्टा जारी किये जाते है, उनमें उपरोक्त नियमों के तहत भवन निर्माण निर्धारित समयावधि में किये जाने की शर्त अंकित की जाती है। इसी प्रकार भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 में भवन निर्माण की समय सीमा निधारित की जाती है और भवन निर्माण अनुज्ञा पत्र में भवन निर्माण की समय सीमा निर्धारित की जाती है।

कोविड-19 के मद्देनजर सक्षम स्तर से लिये गये निर्णयानुसार उपरोक्त नियमों के अन्तर्गत जारी किये गये पट्टा विलेख/लीज-डीड/भू-उपयोग परिवर्तन आदेश एवं भवन निर्माण अनुज्ञा में निर्धारित की गई भवन निर्माण की समयावधि को 6 माह बढाया जाता है।

उक्त आदेश तुरन्त प्रवृत्त होगा, किन्तु पूर्व में निस्तारित प्रकरणों को पुनः नहीं खोला जावेगा व जमा राशि पुनः लौटाई नहीं जावेगी।

आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग।
3. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राज0 जयुपर।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राज0 जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
7. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक, राज0 जयपुर।
9. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
10. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
11. वरिष्ठ शासन उप सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 जयपुर, दिनांक 28 MAY 2020

आदेश

राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 29.08.2013 के तहत नगर पालिका/परिषद/निगम/न्यास/प्राधिकरणों हेतु राज्य स्तरीय समिति भू-उपयोग परिवर्तन समिति का राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन नियम-2010 के नियम 5 (ड) के अनुसार गठित समिति में नगर नियोजन विभाग, राजस्थान सरकार के क्षेत्रीय कार्यालय के वरिष्ठ नगर नियोजक को सदस्य नियुक्त किया जाता है।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

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

1. विशिष्ठ सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग।
4. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगरीय निकायों को निर्देशित किये जाने हेतु।
5. सचिव, अजमेर/जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, अजमेर/जयपुर/जोधपुर।
6. संयुक्त शासन सचिव प्रथम/द्वितीय/तृतीय, नगरीय विकास विभाग,जयपुर
7. मुख्य नगर नियोजक/मुख्य नगर नियोजक(एन.सी.आर)।
8. सचिव, नगर विकास न्यास (समस्त), राजस्थान।
9. संबंधित जोनल/क्षेत्रीय कार्यालय के वरिष्ठ/उप नगर नियोजक समस्त, राजस्थान, जयपुर।
10. वरिष्ठ उपशासन सचिव, नगरीय विकास विभाग की वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
11. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :–प.3(313)नविवि/3/2011 जयपुर दिनांक 18 JUN 2020

आदेश

राज्य के नगरीय क्षेत्र में योजनाबद्ध विकास हेतु गठित विकास प्राधिकरणों, नगर विकास न्यासों एवं नगरीय निकायों द्वारा अपने-अपने क्षेत्र में स्थित भूमि का पट्टा निम्नांकित मामलों में निष्पादित किया जाता है :–

1. स्वयं के स्वामित्व की भूमि।
2. राज्य सरकार या जिला कलक्टर द्वारा आवंटित भूमि।
3. स्वयं के द्वारा खरीदी गयी भूमि।
4. अनिवार्य अवाप्ति द्वारा अर्जित भूमि।
5. कृषि भूमि का अकृषि उपयोग हेतु राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90ए के तहत सर्मपण एवं धारा 102(क) के तहत सैट–अपार्ट द्वारा प्राप्त भूमि।

रजिस्ट्रेशन एक्ट 1980 की धारा 17 के तहत एक वर्ष या एक वर्ष से अधिक, शाश्वत या अनिश्चित काल के लिये निष्पादित पट्टो/लीज डीड का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है। रजिस्ट्रेशन के लिये पंजीयन कार्यालय में प्रस्तुत करने की अवधि निष्पादन की तिथि से 4 माह है। जिन पट्टों या लीज डीड का रजिस्ट्रेशन नहीं करवाया जाता है, उनसे विधिक स्वामित्व सृजन नहीं होता है तथा अपंजीकृत पट्टो/लीज डीड को केवल कब्जे के सबूत के रूप में साक्ष्य में ग्राहय माना जाता है। कतिपय मामलों में समयावधि में पट्टे/लीज डीड का पंजीयन नहीं करवाने के कारण उन्हे पुनर्वेध करने के लिये संबंधित निकाय में प्रस्तुत किया जाता है। पट्टो/लीज डीड के पुनर्वेध के संबंध में विभाग के आदेश क्रमांक प.3(313)नविवि/3/2011 दिनांक 24.02.2020 के द्वारा विस्तृत दिशा–निर्देश दे दिये गये है।

राज्य सरकार के ध्यान में लाया गया है कि जून 1999 तक प्रभावी राजस्थान भू–राजस्व (नगरीय क्षेत्र में भूमि रूपान्तरण, नियमन एवं आवंटन) नियम 1981 तथा नगरीय क्षेत्र में शामिल होने से पूर्व ग्रामीण क्षेत्र में प्रभावी राजस्थान भू–राजस्व (ग्रामीण क्षेत्र भूमि रूपान्तरण) नियम 2007 के तहत जारी पट्टो के संबंध में कतिपय स्थानों पर निम्न लिखित शंकाये/समस्यायें आ रही है:–

1. उक्त नियमों के अंतर्गत प्राधिकृत अधिकारियों द्वारा जारी भूमि–रूपान्तरण आदेश व पट्टे के आधार पर संबंधित निकायों से पट्टा/लीज डीड जारी करने हेतु आवेदन–पत्र प्रस्तुत किये जा रहे हैं। उक्त आदेश या पट्टे रजिस्टर्ड नहीं है हालांकि विधि विभाग की राय के अनुसार भूमि रूपान्तरण के पट्टों/आदेश का रजिस्ट्रेशन अनिवार्य नहीं है इसके बावजूद ऐसे पट्टाधारियों को ऋण लेने, भवन निर्माण की स्वीकृति लेने व अन्य प्रशासनिक कार्यवाहियों में विधिक स्वामित्व के लिये इन पट्टों/आदेशों को नहीं माना जा रहा है तथा स्वामित्व के बारे में शंकायें की जाती हें। अतः ऐसे मामलों में निम्नानुसार नया पट्टा जारी किया जा सकता है :–

   (क) पट्टाधारी से रजिस्टर्ड समर्पण–पत्र लेकर उस भूमि/भूखण्ड का पुनः पट्टा निष्पादित करें।

Scanned with CamScanner

(ख) पट्टे में अंकित भू–उपयोग से भिन्न भू–उपयोग का पट्टा चाहा जाये तो, राजस्थान भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करके नया पट्टा जारी करें।

(ग) नगर पालिका/परिषद/निगम क्षेत्र में राजस्थान नगर पालिका अधिनियम 2009 की धारा 69(क) के तहत निर्धारित प्रपत्र में आवेदन पत्र लेकर भी नया पट्टा जारी किया जा सकता है।

उपरोक्तानुसार निष्पादित पट्टों/लीज का समयावधि में रजिस्ट्रेशन अनिवार्य है तथा उन पर निष्पादन के समय प्रचलित दर से स्टाम्प शुल्क भी देय है।

2. उक्त भूमि रूपान्तरण नियमों के तहत जारी पट्टों के आधार पर भवन निर्माण की स्वीकृति भू–उपयोग परिवर्तन, उपविभाजन, पुनर्गठन आदि की कार्यवाही नियमानुसार की जा सकती है, क्योंकि राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम 1956 की धारा 90(ए) के तहत बनाये गये कृषि भूमि से अकृषि उपयोग की अनुज्ञा, नियमन एवं आवंटन के नियम 2012 के नियम 38(2) में यह स्पष्ट प्रावधान है कि पूर्व में प्रचलित कानून के तहत जारी भू–रूपान्तरण के पट्टों को भी नये नियमों के तहत जारी होना माना जायेगा।

3. उक्त नियमों के तहत जारी भू–रूपान्तरण के आदेश/पट्टों के मामलों में लीज–मनी की वसूली की कार्यवाही उसी भांति की जाये, मानो ऐसे आदेश या पट्टे वर्ष 2012 में बनाये गये उपरोक्त नियमों के तहत जारी किये गये हैं।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

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 को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.18(25)नविवि/सामान्य/2014 जयपुर, दिनांक 3 JUL 2020

आदेश

विषयः– कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण किये जाने से पूर्व भूमि पर किये गये निर्माण के संबंध में।

नगरीय क्षेत्र में 90(क) की कार्यवाही से पूर्व निर्माण होने की स्थिति में 90(क) की कार्यवाही हेतु सभी निकायों में एकरूपता रखने हेतु निम्नानुसार दिशा–निर्देश जारी किये जाते है–

1. 90(क) की कार्यवाही से पूर्व/मौके पर किये गये निर्माण यदि भवन विनियम के मानदण्डों के अनुरूप हो तो भवन निर्माण हेतु निर्धारित अनुज्ञा शुल्क के अतिरिक्त बिना स्वीकृति निर्माण हेतु अनुज्ञा शुल्क की 50 प्रतिशत अतिरिक्त राशि अग्रिम राशि के रूप में जमा करवायी जाकर नियमानुसार 90(क) ले–आउट प्लान अनुमोदन पट्टा/लीजडीड आदि की कार्यवाही की जा सकती है एवं इसके उपरान्त आवेदक द्वारा निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर पूर्व में जमा भवन निर्माण हेतु निर्धारित अनुज्ञा शुल्क की राशि को समायोजित कर अन्य देय शुल्क जमा करवाया जाकर निर्माण स्वीकृति जारी की जावे।
2. 90(क) की कार्यवाही से पूर्व भवन विनियम मानदण्डों के अनुरूप निर्माण के अतिरिक्त अवैध निर्माण भी किया गया है तो भवन निर्माण हेतु निर्धारित अनुज्ञा शुल्क एवं बिना स्वीकृति निर्माण हेतु निर्धारित अनुज्ञा शुल्क की 50 प्रतिशत तथा इसके अतिरिक्त अवैध निर्माण हेतु अनुज्ञा शुल्क की 50 प्रतिशत राशि धरोहर राशि के रूप में जमा करवायी जाकर आवेदक से अवैध निर्माण एक (01) वर्ष में हटाये जाने हेतु शपथ–पत्र प्राप्त किया जाकर प्रकरण में 90(क) ले–आउट प्लान अनुमोदन पट्टा/लीजडीड की कार्यवाही की जावें एवं आवेदक के शपथ–पत्र प्राप्त किया जावे कि उसके द्वारा भवन विनियमों के मानदण्डों के विरूद्ध किये गये निर्माण को एक (01) वर्ष में स्वयं के द्वारा हटा लिया जावेगा अन्यथा निकाय द्वारा ऐसे निर्माण को हटाया जा सकेगा तथा आवेदक द्वारा जमा करवायी गई धरोहर राशि को जब्त कर लिया जावेगा। निर्माण स्वीकृति हेतु आवेदन करने पर अवैध निर्माण हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त पूर्व में जमा अग्रिम अनुज्ञा शुल्क को समायोजित कर देय शुल्क जमा करवाकर निर्माण स्वीकृति जारी की जा सकती है, परन्तु दिये गये शपथ–पत्र अनुसार अवैध निर्माण एक (01) वर्ष में नही हटाये जाने पर निर्माण स्वीकृति जारी नही की जावे एवं धरोहर राशि जब्त कर निकाय निर्माण हटाने हेतु अथवा भवन को सीज करने हेतु स्वतंत्र होगा।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

C:\Users\SIS\Downloads\Draft Circulars regarding 90-A & Lease Deed.docx

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

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

संयुक्त शासन सचिव— प्रथम

28 JUL 2020

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः–प.3(212)नविवि/3/2011 जयपुर, दिनांकः 28 JUL 2020

आदेश

कोविड–19 के मद्देनजर आम जन को राहत पहुंचाने के उद्देश्य से भवन निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि हेतु जारी किये गये मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् है, उनमें राशि जमा कराने की अवधि 30.06.2020 तक किये जाने की छूट विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 01.05.2020 द्वारा प्रदान की गई थी।

अतः निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि से संबंधित जिन प्रकरणों में मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् की है, उनमें राशि जमा कराने की अवधि 31.12.2020 तक किए जाने की छूट प्रदान की जाती है।

उक्त आदेश तुरन्त प्रवृत होगा किन्तु पूर्व में निस्तारित प्रकरणों को पुनः नहीं खोला जावेगा व जमा राशि पुनः लौटाई नहीं जावेगी।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

प्रतिलिपिः– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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 को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
12. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :–प.3(212)नविवि/नियम/2011 जयपुर दिनांक 18 AUG 2020

सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर
विकास प्राधिकरण।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर, बीकानेर, भरतपुर, भीलवाडा, कोटा, उदयपुर, श्रीगंगानगर, भिवाडी, आबू, चित्तौडगढ़, जैसलमेर, बाडमेर, सीकर, पाली, सवाईमाधोपुर।

विषय :– निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि से संबंधित प्रकरणों के संबंध में।

महोदय,

कोविड–19 के मद्देनजर आम जन को राहत पहुंचाने के उद्देश्य से भवन निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि प्रकरणों में राशि जमा कराने हेतु जारी किये गये मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् होने पर राशि जमा कराने की अवधि 30.06.2020 तक किये जाने की छूट विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 01.05.2020 द्वारा प्रदान की गई थी जिसे समसंख्यक आदेश दिनांक 28.07.2020 द्वारा 31.12.2020 तक बढाया गया है।

विभाग के ध्यान में लाया गया है कि उक्त अवधि बढाये जाने के बावजूद भी संबंधित निकायों द्वारा ऐसे प्रकरणों में वांछित कार्यवाही नहीं की जा रही है, जिससे संबंधित आवेदकों को परेशानी का सामना करना पड रहा है।

अतः निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि से संबंधित प्रकरणों में मांग पत्र की समय अवधि दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् की है, उनमें दिनांक 31.12.2020 तक उपरोक्तानुसार बिना किसी ब्याज व शास्ति के राशि जमा कराने की कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।

उदाहरणार्थः– यदि मांग पत्रानुसार राशि जमा कराने की अन्तिम तिथि 20.03.2020 निर्धारित थी तो वह राशि दिनांक 31.12.2020 तक बिना ब्याज व शास्ति के जमा करायी जा सकेगी।

भवदीय

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

प्रतिलिपिः– निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:–

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
10. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक :–प.3(212)नविवि/नियम/2011 जयपुर दिनांक 18 AUG 2020

सचिव,
जयपुर/जोधपुर/अजमेर
विकास प्राधिकरण।

सचिव,
नगर विकास न्यास,
अलवर, बीकानेर, भरतपुर, भीलवाडा, कोटा, उदयपुर, श्रीगंगानगर, भिवाडी, आबू, चित्तौडगढ़, जैसलमेर, बाडमेर, सीकर, पाली, सवाईमाधोपुर।

विषय :– निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि से संबंधित प्रकरणों के संबंध में।

महोदय,

कोविड–19 के मद्देनजर आम जन को राहत पहुंचाने के उद्देश्य से भवन निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि प्रकरणों में राशि जमा कराने हेतु जारी किये गये मांग पत्र के अनुसार राशि जमा कराने की समय सीमा दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् होने पर राशि जमा कराने की अवधि 30.06.2020 तक किये जाने की छूट विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 01.05.2020 द्वारा प्रदान की गई थी जिसे समसंख्यक आदेश दिनांक 28.07.2020 द्वारा 31.12.2020 तक बढाया गया है।

विभाग के ध्यान में लाया गया है कि उक्त अवधि बढाये जाने के बावजूद भी संबंधित निकायों द्वारा ऐसे प्रकरणों में वांछित कार्यवाही नहीं की जा रही है, जिससे संबंधित आवेदकों को परेशानी का सामना करना पड रहा है।

अतः निर्माण स्वीकृति, पट्टा–विलेख/लीज डीड जारी करना, नाम हस्तान्तरण, उपविभाजन/पुनर्गठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि से संबंधित प्रकरणों में मांग पत्र की समय अवधि दिनांक 15.03.2020 एवं इसके पश्चात् की है, उनमें दिनांक 31.12.2020 तक उपरोक्तानुसार बिना किसी ब्याज व शास्ति के राशि जमा कराने की कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।

उदाहरणार्थः– यदि मांग पत्रानुसार राशि जमा कराने की अन्तिम तिथि 20.03.2020 निर्धारित थी तो वह राशि दिनांक 31.12.2020 तक बिना ब्याज व शास्ति के जमा करायी जा सकेगी।

भवदीय

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

Scanned with CamScanner

प्रतिलिपिः— निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः—

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
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. संयुक्त शासन सचिव, प्रथम/द्वितीय/तृतीय नगरीय विकास विभाग जयपुर।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. वरिष्ठ संयुक्त विधि परामर्शी/उप विधि परामर्शी, नविवि।
9. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
10. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

Scanned with CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.11(8)नविवि/2020 जयपुर, दिनांकः 23 SEP 2021

आदेश

राज्य सरकार द्वारा सक्षम स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में भू–उपयोग परिवर्तन संबंधी प्रकरणों के संबंध में निम्नानुसार आदेश प्रसारित किये जाते है :–

"भू–उपयोग परिवर्तन संबंधित ऐसे समस्त प्रकरण जो कि दिनांक 31.12.2020 तक राज्य स्तरीय/स्थानीय स्तरीय समिति में प्राप्त हो चुके थे एवं जिनके निर्णय जारी करने में कोरोनाकाल के कारण विलम्ब हुआ है, में भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क दिनांक 31.12.2020 से पूर्व प्रचलित आरक्षित दर के अनुसार ही देय होगी।"

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(मनीष गोयल)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

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

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

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014पार्ट जयपुर, दिनांकः 17 JAN 2022

आदेश

वर्तमान में तैयार किये जा रहे मास्टर प्लान / जोनल प्लान में भी माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा जनहित याचिका संख्या 1554 / 2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य व अन्य में पारित आदेश एवं मौका स्थिति के दृष्टिगत स्पेशल एरिया दर्शाये गये है। जिसमें अनुज्ञेय गतिविधियों का निर्धारण राज्य सरकार के अध्याधीन है। अतः प्राधिकरण / न्यास द्वारा मास्टर प्लान में दर्शित विशेष क्षेत्र एवं उसके आस-पास चल रही गतिविधियों के परिप्रेक्ष्य में परीक्षण कर टिप्पणी मय भू-उपयोग निर्धारण बाबत् अनुशंषा राज्य सरकार को प्रेषित की जावेगी, जिसे समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा। समिति का गठन निम्नानुसार किया जाता है।

1.	संयुक्त शासन सचिव-प्रथम, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।	अध्यक्ष
2.	अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (पूर्व / पश्चिम), राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
3.	निदेशक आयोजना, विकास प्राधिकरण एवं वरिष्ठ नगर नियोजक / उप नगर नियोजक संबंधित नगर विकास न्यास।	सदस्य
4.	उप विधि परामर्शी, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
5.	उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य सचिव

उक्त समिति द्वारा की गयी अनुशंषा अनुमोदन हेतु मुख्य नगर नियोजक राजस्थान के माध्यम से प्रमुख शासन सचिव एव माननीय मंत्री महोदय को प्रेषित की जावेगीं।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(कुंजी लाल मीना)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राज. जयपुर।
2. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
3. संयुक्त शासन सचिव-प्रथम / द्वितीय / तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
5. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
6. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
7. उप विधि परामर्शी / उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन विभाग को विभागीय बेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।
9. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव-प्रथम

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांकः प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014पार्ट जयपुर, दिनांकः 6 OCT 2022

आदेश

मास्टर प्लान में दर्शित विशेष क्षेत्र के भू–उपयोग निर्धारण हेतु नगरी विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.18(25)नविवि / सामान्य / 2014 पार्ट दिनांक 17.01.2022 तथा स्वायत्त शासन विभाग के आदेश क्रमांक एफ.59.डीएलबी / एसटीपी / रिव्यू ऑफ एम.पी.(55) / 17 / 614 दिनांक 07.03.2022 के द्वारा गठित समितियों के स्थान पर राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को अधिकृत किया जाता है।

इस संबंध में भू–उपयोग क्षेत्रानुसार संबंधित निकाय के मुख्य नगर पालिका अधिकारी / सचिव एवं जोन वरिष्ठ नगर नियोजक की अनुशंषा के अनुसार प्रस्ताव तैयार कर राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किये जावेंगे। इस हेतु पृथक से चैकलिस्ट जारी की जावेंगी।

उक्त आदेश सक्षम स्तर से अनुमोदित है।

राज्यपाल की आज्ञा से,

(डॉ. जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

(कुंजीलाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

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

1. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राज. जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, जयपुर को उनके अधीन समस्त नगर निगम / नगर परिषद / नगर पालिका को निर्देशित किये जाने हेतु।
7. संयुक्त शासन सचिव–प्रथम / द्वितीय / तृतीय, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
8. सचिव, जयपुर / जोधपुर / अजमेर विकास प्राधिकरण, जयपुर / जोधपुर / अजमेर।
9. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
10. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त।
11. उप विधि परामर्शी / उप नगर नियोजक, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास एवं आवासन, जयपुर।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम

आज़ादी का अमृत महोत्सव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.17(1)नविवि/अभियान/2021 जयपुर दिनांकः– 20 FEB 2023

आदेश

प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 06.01.2023 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना में निम्न आदेश जारी किये जाते है–

1. **जयपुर विकास प्राधिकरण की सेक्टर कॉमर्शियल योजना के अनुसार ही अन्य शहरों में भी जोनल डवल्पमेंट प्लान की सड़को की क्रियान्विति करने के संबंध में :–**

जयपुर विकास प्राधिकरण द्वारा सेक्टर रोडों के निर्माण एवं उनके सहारे व्यावसायिक पट्टी के निस्पादन हेतु अपनाई जाने वाली प्रक्रिया अनुसार जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण एवं समस्त नगर विकास न्यास एवं निकायों को प्रस्तावित सेक्टर/जोनल प्लान की सडकों के क्रियान्वयन हेतु उक्त सडकों के सहारे–सहारे व्यावसायिक पट्टी प्रस्तावित किया जाकर जयपुर विकास प्राधिकरण की तर्ज पर आपसी समझोते के तहत् भूमि अर्जन की प्रक्रिया निर्धारित की जावें एवं जोनल डवल्पमेंट प्लान की सड़को का निर्माण किया जावे।

2. **मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में:–**

मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत राजस्थान मॉडल भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 10.2.2 (क) (vii) में निम्न उपयोग अनुज्ञेय किये गये है–

मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय एन्टरटेनमेंट कॉम्लेक्स एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप से अथवा एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय होंगे।

अतः मिश्रित भू–उपयोग के प्रकरणों में निम्न प्रकार कार्यवाही की जावें :–

2.1 मास्टर प्लान/जोनल प्लान के मिश्रित भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधियां :–
संभागीय मुख्यालय के शहरों में न्यूनतम 24 मीटर तथा अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौड़ाई के सड़कों के दोनो और मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में नगरीय योग्य क्षेत्र में रिक्रिऐशनल (यथा पार्क, खुला स्थल व खेल के मैदान, स्टेडियम) वृक्षारोपण पट्टी इकॉलोजिकल क्षेत्र, पर्यावरण संरक्षण क्षेत्र, ईकोसेन्सिटिव एरिया, भू–उपयोगों को छोड़कर जहां–जहां व्यवसायिक व मिश्रित भू–उपयोग दर्शाया गया है उनमें दर्शित उपयोग के अनुसार एवं जहां नही दर्शाया गया है उनमें भी अन्य सभी भू–उपयोगों में सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना अथवा एकल सम्पत्ति गहराई तक (वृक्षारोपण पट्टी होने पर उसके पश्चात 1.5 गुना) मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय होंगे।

नोट :– राजस्थान आवासन मण्डल व नगरीय निकायों की स्वयं की योजनाओं पर यह प्रावधान लागू नहीं होगा।

2.2 मास्टर प्लान/जोनल प्लान के मिश्रित भू–उपयोग में कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ पट्टा जारी करने के संबंध में :–

मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में दर्शित व्यवसायिक व मिश्रित भू–उपयोग में व्यवसायिक, मिश्रित (व्यवसायिक 50 प्रतिशत तक), आवासीय, संस्थानिक, पर्यटन ईकाई,

CamScanner

कृषि आधारित उद्योग एवं वेयर हाउसिंग तथा उक्त उपयोगों में शहरों के मास्टर प्लान के डीसीआर में अनुमत उपयोग के पैरामीटर पूर्ण होने पर अनुज्ञेय होंगे। पैरामीटर पूर्ण होने पर कृषि भूमि की योजना/एकल पट्टा योजना को स्वीकृत कर एवं 90–क की कार्यवाही कर एकल उपयोग/मिश्रित उपयोग के अनुसार राशि लेकर पट्टे दिये जा सकेगें।

2.3 पट्टाशुदा भूखण्ड का मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप भू–उपयोग परिवर्तन करनाः–

भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के नियम 2(i) के स्पष्टीकरण (iv) के अनुसार मास्टर प्लान के भू–उपयोग के अनुरूप पट्टाशुदा भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित है तो भू–उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया (राय एवं समिति की बैठक आदि) की आवश्यकता नहीं है सभी क्षेत्रफल के भू–उपयोग परिवर्तन मास्टर प्लान/जोनल डवल्पमेंट प्लान के अनुरूप होने पर अभियान अवधि में देय दरों से राशि लेकर भू–उपयोग परिवर्तन आदेश स्थानीय स्तर पर ही जारी किया जा सकेगा।

2.4 मिश्रित भूखण्ड की भवन निर्माण स्वीकृति देना :–

मिश्रित उपयोग के भूखण्ड में व्यवसायिक उपयोग शामिल होने पर भवन निर्माण स्वीकृति के समय अनुज्ञेय प्रस्तावित बीएआर एंव बेटरमेन्ट लेवी के बीएआर का 50 प्रतिशत व्यवसायिक उपयोग हेतु अनुज्ञेय होगा। राशि प्रस्तावित उपयोग के अनुसार देय होगी।

3. **Provision of buffer zone along water bodies: -**

Buffer along water bodies, which are not notified under any Act/statute/Master plan, is proposed to be kept as per following provisions:

a) Minimum 9 m from the defined boundary of Canal/ Nala/Storm Water Drain of width more than 10 m.

b) Minimum 6 m from the defined boundary of Canal/ Nala/ small water bodies/ Storm Water Drain of width upto 10 m. .

c) Minimum 6 m along all sides from the Step-well.

Note:

1. In case of ekal pattas this buffer may be kept as setbeck area where road is not proposed. In case road is planned then the area of road has to be surrendered to local body.
2. In case River/nala has been chanelized, buffer shall be kept as per development plan or minimum 9 M whichever is more.
3. If water bodies belong to irrigation department, then HFL/ FTL will be fixed by them and for such cases NOC shall be obtained from irrigation department.
4. In case boundary of such water bodies has not been defined, the same shall be done by the concerned local body.

8/16/2

4. **एकल भूखण्ड के स्थान पर ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु पूर्व में सडक/सड़क विस्तार हेतु समर्पित भूमि को गणना में सम्मिलित करने बाबत्।**

विभागीय के आदेश क्रमांक प.3(77)नविवि/3/2010 पार्ट–iv दिनांक 29.09.2021 के बिन्दु संख्या 07 के द्वारा एकल भूखण्ड के प्रकरणों में ले–आउट प्लान प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड हेतु समर्पित 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र को कुल क्षेत्रफल व सुविधा क्षेत्र की गणना में सम्मिलित किये जाने का प्रावधान किया गया हैं।

एकल भूखण्ड के प्रकरणों में ले–आउट प्लान प्रस्तावित किये जाने पर पूर्व में एकल भूखण्ड का पट्टा जारी करते समय सडक/सड़क विस्तार हेतु समर्पित करवायी गयी भूमि को योजना के क्षेत्रफल व सुविधा क्षेत्र की गणना में शामिल किया जावें।

CamScanner

5. **Sub-Division of bigger Group Housing/Flatted Development Plots into smaller Group Housing/Flatted Development Plots:**

Sub-division of bigger Group Housing plots into smaller Group Housing/ Flatted Development plots with minimum plot area up to 750 sqm shall be permitted with following parameters:

i. In case 5% of facility area has been surrendered while issuance of lease deed of original plot, the area of the facility shall be kept as it is, however, location of the facility area can be changed by the Developer as per planning.
ii. In case in lieu of 5% facility area, the amount has already been deposited by the Developer, it shall not be refunded and minimum 2% area for services like GSS/Water Tank/STP shall be kept in planning by the Developer.
iii. The minimum road width in layout plan/ sub-division plan shall be 18 m.
iv. Sub-Division charges and surender/cancellation of old lease deed and issuance of new lease deed shall be as per the order dated 21-10-2021
v. The parameters for sub-divided plot shall be as per the Building Byelaws-2020.
vi. All internal development works like construction of roads, sewer lines, water supply, laying of power lines shall be done by the Developer at its own cost as per township policy.
vii. In case of sub-division of the group housing plots of area more that 5000 SqM, than in all sub-divided plots irrespective of size, there shall be uniform provision of 15% green area within plot boundary.

6. प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत गठित समिति की बैठक दिनांक 06.01.2023 में लिये गये निर्णयों की अनुपालना में टाउनशिप के संबंध में निम्न आदेश जारी किये जाते है–

Provision for Approach Road in 90-A/ layout plan approval :

If the right of way of approach road required for a scheme/ single patta is more than 18 m as per table (i)-2 of notification dated 10.08.20, but Zonal Development Plan of such area has been already approved/Notified showing road network up-to 18 m then minimum right of way 18 m of approach road will be considered for approval of a scheme/single patta and in such cases more than 18M approach road for a scheme/single patta will not be mandatory.

7. **टाउनशिप योजना हेतु राजकीय भूमि मे से पहुंच मार्ग अनुमत करने के संबंध में :–**

टाउपशिप पॉलिसी–2010 आदेश दिनांक 13.10.2011 व 27.02.2021 के अनुसार टाउनशिप योजना में राजकीय भूमि (सिवायचक, रास्ता गौचर/चारागाह आदि एवं निकाय की भूमि) सम्मलित होने पर आरक्षित दर अथवा कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर जो भी अधिक हो लेकर योजना में सम्मलित एवं पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है।

मुख्य सड़क से टाउनशिप योजना तक योजना के क्षेत्रफल के अनुसार निर्धारित चौडाई का पहुंच मार्ग राजकीय भूमि/निकाय की भूमि में से प्रस्तावित होने पर कृषि भूमि की डी.एल.सी. दर लेकर योजना के ले–आउट प्लान में पहुंच मार्ग हेतु अनुमत किया जा सकता है उक्त पहुंच मार्ग का निर्माण विकासकर्ता/खातेदार द्वारा टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधानों के अनुसार किया जावेगा। इस पहुंच मार्ग का उपयोग सार्वजनिक रूप से निकाय की योजना तथा अन्य योजनाओं के लिये भी किया जा सकेगा। भूमि राजस्व रिकॉर्ड में निकाय के नाम ही रहेगी।

CamScanner

8. **Farm House Scheme**

Provision 6.0(iv) of Township Policy upto 10 hec. and provision 6.02(above 10 hac.)/4.08(upto 10 hec.) 3(i) Ground coverage as amended

6(iv)/3(i) Ground coverage - In a Farm House parameters shall be as per the prevailing Building Regulations.

9. **आदेश दिनांक 02.06.2021 में समयावधि बढाना के संबंध में:–**

विभागीय आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के द्वारा मेडिकल सुविधाओं को सुदृढ किए जाने के दृष्टिगत शिथिलता प्रदान की गई थी। उक्त आदेश के बिन्दु संख्या 5(ii) में प्रस्ताव निकाय में प्रस्तुत करने की दिनांक 31.03.2022 के स्थान पर 31.03.2024 तक प्रस्तुत किये जा सकेगें एवं परियोजना पूर्ण करने की समयावधि में भी दिसम्बर, 2025 के स्थान पर 31.12.2027 होगी।

10. **Provision for Informal commercial shops in housing schemes.**

S.No	Present Provision	Proposed Provision
1	In Rajasthan Township Policy - 2010{above 10 hectares), Table – B (1) & Residential, Group Housing and other Schemes in the Private Sector, 2010 (Up to 10 hectares) Table A(1)(I) the following provision regarding **Informal commercial is amended as below by order dated 13.05.2020 and Notification dated 10.08.2020: -** 1 टॉउनशिप पॉलिसी–2010 में प्लॉटेड डवलपमेंट की आवासीय योजनाओं में प्रत्येक 100 आवासीय भूखण्डों पर 10 दुकानें इन्फॉर्मल व्यवसाय रखे जाने का प्रावधान हैं। इसमें निम्न प्रावधान जोडा जाता है– इन्फॉर्मल व्यवसाय हेतु योजना में प्रस्तावित भूखण्ड पर इन्फॉर्मल दुकाने, फुटपाथ व पार्किंग प्रस्तावित करते हुए खुदरा दुकानों पर स्वीकृत भवन विनियमों अनुसार भूतल+एक मंजिल (अधिकत्मक ऊंचाई 8 मीटर) अनुज्ञेय होगी। तथापि इन्फॉर्मल व्यावसायिक भूखण्ड का एकल भवन प्रस्तावित किये जाने पर भवन विनियमों के अनुसार सेटबैक रखे जाकर भूतल+प्रथम मंजिल भवन निर्माण की स्वीकृत अनुज्ञेय की जा	1. The provision of informal shops shall be 10 such shops for every 100 Residential plots. with minmum area 9 SqM and Maximum 15 SqM which shall be used for Dairy, confectionary, vegetables, seasonal/ morning market etc informal shops shall be permissible on preferably minimum 12 m wide road (if 12 m road is not available then informal commercial block may be proposed on 9 m wide road). In case of planning for small informal shops, provision of parking in front of informal shops shall be provided, the percentage of land used for such parking in the planning shall be considered as a part of commercial area. In case of single lease deed of informal commercial block construction parameters shall be applicable as per Building Bye Laws with the condition that requirement of informal shops shall be provided as far as possible on ground floor, if more no. of shops is required as per norms, then permission may be given to provide informal shops on first floor also. Maximum height of such informal block shall be 15 M or as per building bye laws whichever is less. **Note:** - In previsouly approved layouts if developer wants to change planning of informal shops as per above parameter (keeping 10 shops instead of 20 shops for every 100 plots) then he may be allowed to provide the same and the balance area reserved for informal shops may be allowed to be used for club house or other public amenities for which no

CamScanner

आज़ादी का अमृत महोत्सव

		सकेगी। 2 "Out of 6% commercial areas, the provision of informal shops (10 such shops for every 100 plots) to be made is replaced (20 such shops for every 100 plots) of size 6'X6' to 10'X10' which shall be used for kiosks, confectionary, vegetables, seasonal/ morning market etc. The percentage of land area used for shops in the planning shall be considered as a percentage of plotted area (60%) only Ground & First floor (G + I) construction shall be permitted.	additional charges will be levied. This provision will not be applicable in cases where lease deed for informal commercial is issued.

राज्यपाल की आज्ञा से

(डॉ जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन सचिव

(कुंजी लाल मीना)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः—

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगरीय विकास विभाग, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव

CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक : प.17(1)नविवि/2020 जयपुर दिनांकः– 05 APR 2023

आदेश

इस विभाग के समसंख्यक आदेश दिनांक 20.02.23 के बिन्दु संख्या 2 "मिश्रित भू–उपयोग के संबंध में" बिन्दु संख्या 2.1 के नोट को विलोपित करते हुए बिन्दु संख्या 2.3 को निम्न प्रकार स्पष्ट किया जाता है:–

1. आवासन मंडल द्वारा निकायों को हस्तान्तरित की गई योजनाऐं, निकाय की योजनाऐं मानी जायेंगी। जिन प्रकरणों में सक्षम समिति द्वारा पूर्व में निर्णया लिया जा चुका है अथवा आंशिक/पूर्ण राशि जमा हो चुकी है, उनमें भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी कर परिवर्तित भू–उपयोग के अनुसार ही पट्टे दिये जावें।
2. पट्टेशुदा/लीज डीड जारी किये गये भूखण्डों में भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के नियम 2(vii)(ख)(iv) एवं 6(1) की तालिका के क्रम संख्या 2(ii) में उल्लेखित सक्षमता के अनुसार पट्टेशुदा भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकेगा। परन्तु आवासन मंडल की योजनाऐं जो निकाय को हस्तान्तरित नहीं हैं, उनमें भू–उपयोग परिवर्तन राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा ही किया जावेगा।
3. पट्टाशुदा भूखण्ड का प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान में मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित होने पर ही मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप माना जायेगा, परन्तु मास्टर प्लान/जोनल प्लान में मिश्रित भू–उपयोग प्रस्तावित नहीं होने पर अनुज्ञेय नहीं माना जायेगा। केवल डी.सी.आर के आधार पर पट्टेशुदा भूखण्ड का उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप नहीं माना जायेगा।

राज्यपाल की आज्ञा से

(डॉ जोगाराम)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

(कुंजी लाल मीणा)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

CamScanner

आज़ादी का अमृत महोत्सव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः—

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, वित्त विभाग।
5. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
6. संभागीय आयुक्त, समस्त राजस्थान।
7. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
8. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
9. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
10. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान।
11. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
12. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
13. महापौर/सभापति/अध्यक्ष नगर निगम/परिषद्/पालिका समस्त राजस्थान।
14. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
15. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
16. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को आवश्यक कार्यवाही हेतु।
17. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव, नविवि

CS CamScanner

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021/ जयपुर दिनांकः 15 JUN 2023

—: आदेशः—

प्रशासन शहरों के संग अभियान अवधि में प्रकरणों के शीघ्र निस्तारण की दृष्टि से जनहित में राज्य सरकार द्वारा निम्नानुसार छूट/शिथिलता प्रदान की जाती हैः—

भू—उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के नियम 2(vii)ख(iv) के अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड एवं आबादी के भूखण्डों का प्रस्तावित भू—उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप है तो भू—उपयोग परिवर्तन प्रक्रिया, राय एवं भू—उपयोग परिवर्तन समिति में रखने की आवश्यकता नहीं है, विज्ञप्ति जारी कर समस्त क्षेत्रफल के भूखण्डों का भू—उपयोग परिवर्तन अभियान अवधि में सक्षम अधिकारी द्वारा भू—उपयोग परिवर्तन शुल्क लेकर किये जाने की छूट प्रदान की जाती है।

राज्यपाल की आज्ञा से

(संचिता बिश्नोई)
संयुक्त शासन सचिव—प्रथम
नगरीय विकास विभाग

(हृदेश कुमार शर्मा)
निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव
स्वायत्त शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः—

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उपशासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव—प्रथम
15/6/23

General Order

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक :प.17(1)नविवि/अभियान/2021/ जयपुर दिनांकः 16 JUN 2023

आदेश

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.17(1)नविवि/अभियान/2021 दिनांक 06.05.2020 के द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 18.04.2023 को लिये गये निर्णय की पालना में निम्न आदेश जारी किये जाते है :—

1. **भूखण्ड के अनुमत भू—उपयोग से परिवर्तित भू—उपयोग में लीज राशि के संबंध में:—**
   जिन प्रकरणों में अनुमत उपयोग की लीज राशि 2.5 प्रतिशत एवं परिवर्तित भू—उपयोग, की लीज राशि 5 प्रतिशत है तो लीज राशि तत्समय की आवंटन/आवासिक दर के आधार पर 5 प्रतिशत देय होगी। यदि अनुमत उपयोग की 8 वर्ष की एक मुश्त लीज राशि जमा है तो अन्तर लीज राशि 5 प्रतिशत — 2.5 प्रतिशत = 2.5 प्रतिशत देय होगी अर्थात एक मुश्त जमा राशि के समान ही लीज राशि और देय होगी। यदि परिवर्तित उपयोग के अनुसार फ्री—होल्ड पट्टा लेना है तो तत्समय की लीज के आधार पर 5 प्रतिशत से 2 वर्ष की एक मुश्त लीज देय होगी।
   यदि पूर्व में 10 वर्ष की लीज राशि जमा है तो, फ्री—होल्ड पट्टा लेने हेतु अतिरिक्त लीज राशि जमा कराने की अवश्यकता नही होगी।

2. **नियम, 1974 के नियम 7(1) के तहत् जारी अधिसूचना दिनांक 18.01.2023 के अनुसार लीज राशि के संबंध में:—**
   नगरीय भूमि निष्पादन नियम, 1974 के नियम 7(1) में दिनांक 18.01.2023 को अधिसूचना जारी कर लीज राशि "**आरक्षित दर**" के स्थान पर **आवंटन दर या आरक्षित दर का 110 प्रतिशत जो भी कम हो' के आधार** पर लेने का संशोधन किया जा चुका है। अतः उक्त नियमों के अन्तर्गत आवंटन/नियमन, अवाप्त/अर्जन भूमि के बदले भूखण्डों का आवंटन, भू—आवंटन नीति—2015 के अन्तर्गत भूमि आवंटन, अवाप्त/अर्जन भूमि के बदले भूखण्डों का आवंटन, राजकीय भूमि पर बसी हुयी कॉलोनियों के भूखण्डों का आवंटन/नियमन आदि सभी प्रकरणों में लीज राशि दिनांक 18.01.2023 की अधिसूचना अनुसार ही ली जावें। जिन प्रकरणों में भूखण्ड/भूमि का आवंटन दिनांक 18.01.2023 से पूर्व का है, परन्तु लीज राशि जमा नही है, ऐसे प्रकरणों में भी लीज राशि की गणना दिनांक 18.01.2023 के संशोधन के अनुसार कर, मांग पत्र जारी किया जाकर लीज राशि वसूल की जावे।

3. **अकृषि भूमि (आबादी भूमि) पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान लागू होने के संबंध में:—**

- टॉउनशिप पॉलिसी 2010 दिनांक 28.06.10 को लागू की गई है टॉउनशिप पॉलिसी 2010 (10 हैक्टेयर से अधिक/10 हैक्टेयर तक) के बिन्दु संख्या 2.0(2) के अनुसार पॉलिसी लागू होने की दिनांक के बाद के प्रकरणों में टॉउनशिप पॉलिसी 2010 लागू होने का प्रावधान है।

CamScanner

- प्रशासन शहरों के संग अभियान के अन्तर्गत जारी किये गये परिपत्र दिनांक 29.09.21 के बिन्दु संख्या 6 जो अकृषि भूमि हेतु भी है एवं आदेश दिनांक 28.07.22 के बिन्दु संख्या 2 में अकृषि भूमि के धारा 69–ए के अन्तर्गत पट्टे देने से पूर्व व पश्चात अकृषि भूमि पर भूखण्डों का सृजन कर, ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया जाता है तो, उनमें टॉउनशिप पॉलिसी के अनुसार ले–आउट प्लान स्वीकृत करने के आदेश दिये गये है।

अतः स्पष्ट किया जाता है कि टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधानानुसार कृषि व अकृषि भूमि एवं एकल पट्टे की भूमि, जिस पर ले–आउट प्लान स्वीकृति हेतु प्रस्तुत किये जाते है, उन पर टॉउनशिप पॉलिसी 2010 एवं इसके अन्तर्गत जारी अधिसूचना, आदेश, परिपत्र, स्पष्टीकरण, मार्गदर्शन आदि द्वारा लागू किये गये प्रावधान एवं छूट/शिथिलता, आदि देय होगी।

4. टाउनशिप पॉलिसी में व्यावसायिक भूखण्ड के SCO/SCR बाबत् प्रावधानः–

New Provision 6.08(A) (above 10 Ha) / Provision 4.04(A) (up to 10 Ha) in Township Policy 2010 amendment dated 10.08.2020 shall be added as follows: For Commercial Building Project/Shop cum office/Shop cum Residence (SCO/SCR) on Commercial Plots project parameters shall be as:

S. No.	Use	Parameters
1.	SCO/SCR scheme on Commercial plot of approved layout plan or on single commercial patta plot. (minimum Area 5000 sq. mt.)	• Maximum saleable area - 40% - Maximum 30% of area can be used for SCO/SCR plots - Minimum 10% of area to be used for plots of small shops. • Individual SCO/SCR plots: - Max. height permissible: 15M (G+3) - Permissible ground coverage: 100% - Minimum plot size 40 sq. mts. - Maximum plot size 120 sq. mts. • On smaller plots of shops (less than 40 sq. mtr.) - Max. height permissible: 12M (G+2) - Permissible ground coverage: 100% - Plot size below 40 sq.mts. • Developer will be allowed to sell vacant plots or constructed SCO/SCR/Shops.
2.	Facilities/ Parking/Roads (non-saleable part)	• Minimum common parking area -30 % • Minimum area for public facility: - 2% (Only, in case of single patta plots).

CS CamScanner

			- In case of plots of approved layout since, facilities are already provided in the layout hence, additional public facility area is not required. • In case SCO/SCR plots/shops are proposed with composite platform with no vehicular movement then minimum 6 m pathway (paved footpath) between two rows of plots/shops shall be mandatory. • If vehicular movement is provided, then minimum internal road width shall be 18 mt.
3.	Other parameters: All other parameters on the plot shall be as per Model Building Bye Laws 2020.		

राज्यपाल की आज्ञा से

(संचिता बिश्नोई)
संयुक्त शासन सचिव–प्रथम
नगरीय विकास विभाग

(हृदेश शर्मा)
निदेशक एवं विशिष्ठ सचिव
स्वायत्त शासन सचिव

प्रतिलिपि निम्नलिखित को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतुः–

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

संयुक्त शासन सचिव–प्रथम
16/6/23

CamScanner

आज़ादी का अमृत महोत्सव

राजस्थान सरकार
नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग

क्रमांक : प.17(1)/नविवि/अभियान/2021 पार्ट–1 दिनांक– 04 AUG 2023

आदेश

नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 17(1)नविवि/अभियान/2021 दिनांक 06.05.2020 के द्वारा गठित समिति की बैठक दिनांक 26.04.2023 में लिये गये निर्णय की पालना में निम्न आदेश जारी किये जाते हैं

1. भू–उपयोग से संबंधित बिन्दु:–

1.1 संभागीय मुख्यालय शहरों में न्यूनतम 24 मीटर व अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौड़ाई की सड़कों के दोनों और नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में रि–क्रिऐशनल (यथा पार्क, खुला स्थल व खेल के मैदान, स्टेडियम) वृक्षारोपण पट्टी, ईकोलोजिकल क्षेत्र पर्यावरण संरक्षण क्षेत्र, ईको–सेसिंटिव एरिया एवं सार्वजनिक व अर्द्ध सार्वजनिक सुविधाओं को छोड़ते हुये अन्य सभी भू–उपयोगों में मास्टर प्लान/जोनल प्लान में नहीं दर्शाये जाने पर भी मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा अथवा एकल संपत्ति की गहराई जो भी कम हो तक में सभी प्रकरणों में अनुज्ञेय होगा। सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुणा/एकल गहराई के पश्चात मास्टर प्लान/जोनल प्लान में दर्शित उपयोग ही अनुज्ञेय होगा।

नोटः– सेक्टर कॉमर्शियल योजना या विशेष योजना स्वीकृत है, तो उन्हीं के प्रावधान लागू रहेगें।

1.2 यदि आवेदित पट्टाशुदा भूखण्ड/आबादी भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यवसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अन्तर्गत आती है तो सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय होगा।

1.3 यदि पूर्व में निकाय द्वारा मिश्रित भू–उपयोग का पट्टा समस्त शुल्क व्यवसायिक दर लेकर दिया गया है तो ऐसे भूखण्ड का पूरक पट्टा व्यवसायिक भू–उपयोग का जारी किया जाकर शत–प्रतिशत व्यावसायिक निर्माण अनुज्ञेय किया जा सकेगा।

1.4 मिश्रित भू–उपयोग में वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय, एन्टरटेनमेंट कॉम्पलेक्स, पर्यटन गतिविधियां, वेयरहाउसिंग आदि उपायोग एकल भूखण्ड के रूप में अथवा एक से अधिक उपयोग सम्मिलित रूप में अनुज्ञेय होगें। अर्थात यदि आवेदक प्रस्तावित भूमि/भूखण्ड पर एक से अधिक उपयोग चाहता है तो मिश्रित उपयोग की दर से राशि जमा करवाकर मिश्रित उपयोग का पट्टा जारी किया जा सकेगा. जिसमें व्यवसायिक उपयोग अधिकतम 50 प्रतिशत ही अनुज्ञेय होगा।

1.5 पट्टेशुदा भूखण्ड व आबादी भूमि के भूखण्ड का प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान व डी.सी.आर. मे दर्शित/प्रस्तावित उपयोग के अनुरूप है तो आदेश दिनांक 15.06.2023 के अनुसार सक्षम अधिकारी द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकेगा।

2. राजकीय भूमि पर रहवास के पट्टों के संबंध में :–

2.1 राजकीय भूमि (सिवायचक एवं योजना की अवाप्तशुदा भूमि) पर बसी हुई कॉलोनीयों के नियमन /आवंटन के संबंध में दिनांक 01.07.2022 को आदेश जारी किये गये है राजकीय भूमि पर बसी हुई ऐसी कॉलोनीयाँ जो दिनांक 01.07.2022 से पूर्व स्वीकृत हो चुकी है एवं आंशिक भूखण्डों के पट्टे जारी किये जा चुके है। ऐसी कॉलोनीयों में 300 वर्ग मीटर क्षेत्रफल की सीमा लागू नहीं होगी। ऐसी कॉलोनीयों के स्वीकृत ले–आउट प्लान के अनुसार सभी क्षेत्रफल के पट्टे स्थानीय स्तर पर दिये जा सकेंगे।

राज्यपाल की आज्ञा से

(के.सी. मीना)
शासन सचिव
स्वायत्त शासन विभाग

(टी. रविकान्त)
प्रमुख शासन सचिव
नगरीय विकास विभाग

CamScanner

आज़ादी का अमृत महोत्सव

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है:—

1. विशिष्ट सहायक, माननीय मंत्री, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ट सहायक, सलाहकार, नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, राजस्थान आवासन मण्डल, जयपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग राजस्थान जयपुर।
7. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर/अजमेर विकास प्राधिकरण जयपुर/जोधपुर/अजमेर।
8. समस्त जिला कलक्टर, राजस्थान।
9. समस्त उपनिदेशक (क्षेत्रीय), स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान।
10. आयुक्त/अधिशाषी अधिकारी, नगर निगम/परिषद/पालिका समस्त राजस्थान।
11. सचिव, नगर विकास न्यास, समस्त राजस्थान।
12. वरिष्ठ उप शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग को विभागीय वेबसाईट पर अपलोड हेतु।
13. रक्षित पत्रावली।

(संचिता बिश्नोई)
संयुक्त शासन सचिव—प्रथम

CamScanner