

राजस्थान सरकार  
नगरीय विकास विभाग

क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010

जयपुर, दिनांक

परिपत्र

8 JUN 2015

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

राज्य के नगरीय क्षेत्रों में भू-उपयोग परिवर्तन, के प्रकरणों के सरलीकरण व समयबद्ध निष्पादन एवं निर्णयों में समरूपता लाने की दृष्टि से राज्य के सभी शहरों/कस्बा क मास्टर प्लान/ड्रूपट 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 शक्तियों, भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क की दरों आदि में भिन्नाएँ भी हैं। अतः उक्त भू-उपयोग परिवर्तन नियमों के प्रावधानों एवं दिनांक 16.04.2010 के परिपत्र तथा इसके बाद जारी परिपत्रों/निर्देशों की विषय-वस्तु को 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-उपयोगों में निम्नांकित शामिल है:-

- (i) आवासीय- स्वतंत्र आवास, फ्लैट, ग्रुप हाऊसिंग
- (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 उद्योग।
- (v) भण्डारण एवं गोदाम - लोजिस्टिक/कण्टेनर पार्क/कोल्ड स्टोरेज/गैस गोदाम आदि।
- (vi) संस्थानिक -यूनिवर्सिटी, अनुसंधान संस्थान, महाविद्यालय, विद्यालय, चिकित्सालय, पशु चिकित्सालय।
- (vii) सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक संस्थान- सामाजिक, सांस्कृतिक, धार्मिक व अन्य सामुदायिक व सार्वजनिक सुविधाएँ, राजकीय कार्यालय।
- (viii) परिसंचरण सुविधायें- बस स्टैंड, ट्रक टर्मिनल, सड़कें

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

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

