5096

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 राज्य व अन्य में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा दिनांक 09.12.2010 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 मे स्पष्टीकरण चाहे गए है, तद्नुसार भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया को निम्नानुसार स्पष्ट किया जाना प्रस्तावित है:–

(अ) जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरो 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 क्षेत्रो मे 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 राजकीय/ जनहित मे भू–उपयोग परिवर्तन आवश्यक समझा जाता है तो संबंधित सचिव/ आयुक्त/ अधिशाषी अधिकारी अपने स्तर पर नियमानुसार परीक्षण उपरान्त, ऐसे प्रकरणों मे अतिरिक्त महाधिवक्ता श्री आर.एल.जांगिड 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 प्रयोजन 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।

(ब) जयपुर, जोधपुर, कोटा, उदयपुर, अजमेर तथा बीकानेर शहरो के मास्टर प्लान में परिधि नियंत्रण पट्टी/ ईकोलोजिकल 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 ओदश से प्रभावित वर्णित क्षेत्रों को छोडकर व अन्य शहरों के मास्टर प्लान में वर्णित क्षेत्रों में स्थित भूमि/भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध मे माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा प्रदत्त आदेश दिनांक 09.12.2010 मे 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 है, 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 ब्रिन्दु संख्या 12 में उल्लेखित सम्पर्क सड़कों की चौडाई का निर्धारण किया जाना सुनिश्चित किया जावे एवं मौके पर निर्धारित चौड़ाई का पहुँच मार्ग उपलब्ध न होने पर मौके पर निर्धारित चौडाई का मार्गाधिकार उपलब्ध होने एवं उस पर सड़क निर्माण की कार्यवाही सुनिश्चित करने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन बाबत अन्तिम आदेश जारी किये जा सकेगें।
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 आपत्तिओं को परीक्षण उपरान्त सक्षम

समिति के समक्ष निस्तारण हेतु प्रस्तुत किया जायेगा। आपत्तियां आमंत्रित किये जाने हेतु विज्ञप्ति का दिनांक 16.04.10 से पूर्व होने की स्थिति में 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 प्रकरणो 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 रहेंगेः–

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

   II. उदयपुर शहर एवं माउण्ट आबू का निषिद्व 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।

   III. 18 मीटर से कम चौडी सड़कों पर स्थित आवासीय उपयोग के भूखण्डों से गैर आवासीय उपयोग।

IV. परिधि नियंत्रण क्षेत्र में 6 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 निषिद्व होंगे। अफॉर्डेबल 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 चौडी सड़क पर स्थित है।

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

VII. मास्टर प्लान में दर्शायी गई ईकॉलोजिकल जोन/ इकोसेंसिटिव जोन।

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

IX. नीलामी/आवंटन द्वारा विक्रय किये गये भूखण्डों का भू–उपयोग परितर्वन 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/ अवाप्तिधीन हो।

(गुरदयाल सिंह संधु)
प्रमुख शासन सचिव

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

1. प्रमुख शासन सचिव, माननीय मुख्यमंत्री महोदय, राजस्थान सरकार, जयपुर।
2. विशिष्ठ सहायक, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निजी सचिव, प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. निजी सचिव, शासन सचिव, स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर।
5. आयुक्त, जयपुर/जोधपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर/जोधपुर।
6. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर को समस्त स्थानीय निकायों को आवश्यक निर्देश जारी करने हेतु।
7. मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।
8. मुख्य नगर नियोजक (एनसीआर), राजस्थान, जयपुर।
9. निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर 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)
उप शासन सचिव-द्वितीय