

## जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

### कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय मू-उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.21 को प्रातः 10.30 बजे चिन्तन सभागार में आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, श्री गौरव मायल की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई।

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :-

1.	श्री हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जयपुर	-	सदस्य
2.	श्री आर.के. विजयवर्गीय, निदेशक (नगर आयोजना)	-	सदस्य
3.	श्री अय्यूब खान, निदेशक (विधि)	-	सदस्य
4.	श्रीमती रिकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	-	सदस्य सचिव
5.	श्री अरूण शर्मा, उपायुक्त जोन-7	-	सदस्य

बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

नीतिगत निर्णय संख्या:- 01 (01/29.07.2021)

**विषय-** मू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों को अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में जयपुर विकास प्राधिकरण मू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत करने एवं प्रकरणों में अपनाई जाने वाली प्रक्रिया निर्धारित करने बाबत।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्राधिकरण में अनेक मू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण लंबित हैं। मू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 से राजस्थान नगरीय क्षेत्र मू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 जारी किये गये हैं। उक्त अधिसूचना की पालना में गठित स्थानीय समिति की यह प्रथम बैठक होने के कारण समिति द्वारा मू-उपयोग परिवर्तन से संबंधित निम्न तथ्यों का अदलोकन किया गया :-

1. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र मू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 (अधिसूचना दिनांक 24.02.2021) को अधिसूचित किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या 2 (ख) का (iv) के प्रावधान अनुसार "पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से निम्न प्रस्तावित मू-उपयोग मू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर मू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीजडीड में मू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।"

उक्त अधिसूचना की बिन्दु संख्या 6 में उपरोक्त उल्लेखित प्रकरणों हेतु प्राधिकरण स्तर पर 4000 वर्ग मीटर क्षेत्रफल तक के प्रकरणों को स्थानीय स्तरीय मू-उपयोग परिवर्तन समिति को अधिकृत किया गया है।

2. माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर की खण्डपीठ द्वारा जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य) में दिये गये आदेश दिनांक 12.01.2017 में निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैं :-

Direction no. (iii)- "The sanctity of Master Development Plan or the Zonal Development Plan finally sanctioned shall be maintained and all development schemes of the various zones and the development work to be undertaken

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."

Direction no. (xii)- the local Authorities and the state Government are directed to take appropriate steps in accordance with law, for restoration in the use of the open spaces, green spaces, common facilities, play grounds, gardens, parks, recreational areas specified in the master Development plans or zonal plans or the layout plan of the colonies developed by the local authorities or the private colonizers in all the six major cities and other towns of the state, which stand diverted to other unauthorized use

Direction no. (xiii)- "The different land uses as specified in the Master Development Plan or Zonal Development Plan, as the case may be, form basic character of the Plan and the land use as specified shall not be permitted to be changed without alteration/modification of the Plan after following the procedure laid down under the relevant statute. The change of the land use to be permitted by way of modification of the Plans must be in furtherance of the planned development of the city or town in the larger public interest and not to sub-serve the interest of an individual."

Direction no. (xiv)- "In the residential colonies developed as per the layout plan approved, where the plan does not provide for mixed user, no residential land in such colonies shall be permitted to be used for commercial or any other uses."

- 3 उक्त जनहित याचिका में आदेश दिनांक 15.12.2018 में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैं :-

54(e) The respondents are further directed not to permit conversion of land use/regularisation of unauthorised colony or individual unauthorised constructions until and unless the Zonal Development Plan and Sector Plans for the local area concerned governed by Master Development Plan are prepared, finalized and notified in accordance with law. Further, the conversion of the land use or regularisation of unauthorised development shall not be permitted unless the unauthorised development undertaken fulfills the norms laid down for requisite infrastructure facilities and amenities and conforms to the Master Development Plan/Zonal Development Plan/Sector Plans/Schemes duly notified.

4. नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के पत्र क्रमांक प.1 (100) नविवि/जयपुर/2020 दिनांक 04.03.2021 में नगरीय विकास विभाग के लिए गठित मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 14.02.2021 में लिये गये निम्न नीतिगत निर्णयों का उल्लेख किया गया है:-

1. मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में प्रस्तावित वाणिज्यिक क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित भूमे/भूखण्डों का

मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट में प्रस्तावित भू-उपयोग अनुसार ही वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग की स्वीकृति दी जानी अपेक्षित है। ऐसी आवासीय योजनाएँ/क्षेत्र/भूखण्ड जिनका मास्टर

प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में Alteration/Modification परचात वाणिज्यिक/मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग प्रस्तावित किया जा चुका है, उनमें भी वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग अनुमत्त किया जावे।

2. ऐसे क्षेत्र/सड़कों/आवासीय योजनाएँ जिनका विद्यमान भू-उपयोग भौके पर आवासीय के अतिरिक्त अन्य भू-उपयोग किया जा रहा है एवं मास्टर प्लान/मास्टर डवलपमेंट प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान में ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों का भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित दर्शाया गया है, तो ऐसे क्षेत्रों में/सड़कों पर स्थित

भूखण्डों/भूखण्डों का विस्तृत सर्वे करवाया जाकर ऐसी प्रमुख सड़कों हेतु माननीय राज्य न्यायालय के निर्देशित याचिका संख्या- 1554/2004 में दिये गये निर्देश दिनांक 15.12.2018 के विन्दु संख्या 54(b) की प्राप्ति में विस्तृत जोनल डवलपमेंट प्लान जिसमें सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण, भवन रेखा/भवन मानदण्ड निर्धारण, पार्किंग सुविधा हेतु उपयुक्त स्थल का चयन एवं अन्य आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान किया जावे, तैयार किया जाकर ही निधमानुसार देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय की स्वीकृति के अनुरूप नियमितकरण की कार्यवाही की जावे।

5. एक अन्य भू-उपयोग परिवर्तन प्रकरण, भूखण्ड संख्या-ए-41 व ए-42, आफिसिंग कॉलोनी विस्तार पार्ट-1, में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन दिनांक 14.06.2021 का अवलोकन किया गया, जिसमें राजस्थान नगरीय भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 (अधिसूचना दिनांक 24.02.2021) के अनुसार कार्यवाही किए जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं।

6. जयपुर रीजन हेतु मास्टर विकास योजना-2025 एवं समस्त जोनल विकास योजनाएँ तैयार की जा चुकी है। उक्त विकास योजनाओं में शहर के सुनियोजित विकास एवं आधारभूत आवश्यकताओं यथा व्यावसायिक, निश्चित, संस्थानिक आदि भू-उपयोगों को अंकित किया जा चुका है तथा शहर का सुव्यवस्थित विकास सभी हो सकता है जब शहर अपना स्वरूप मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार ग्रहण करे। जयपुर द्वारा जोनल डवलपमेंट प्लान अधिसूचित किये जा चुके हैं, जिसमें सड़क का मार्गाधिकार निर्धारण, भवन रेखा/भवन मानदण्ड निर्धारण, एवं अन्य आवश्यक आधारभूत सुविधाओं का प्रावधान किया गया है। भूखण्ड हेतु भवन रेखा/भवन मानदण्ड का निर्धारण अनुमोदित योजना मानचित्र/प्रचलित भवन विनियम अनुसार लागू होंगे।

गत: उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये समिति द्वारा निम्न नीतिगत निर्णय लिये गये:-

1. प्राधिकरण स्तर पर भू-उपयोग परिवर्तन से संबंधित समस्त प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जावें।

2. ऐसे समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण जो जोनल विकास योजनाओं के अनुसार सुनियोजित सड़कों पर स्थित हैं तथा मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार भू-उपयोग व्यावसायिक/निश्चित वर्गीकृत हैं, में निम्न कार्यवाही की जावे:-

अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन समिति के क्षेत्राधिकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में जोन स्तर पर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु निर्धारित प्रपत्र मय शुल्क आवेदन किये जाने पर जोन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में प्रस्तावित भूखण्ड/भूमि के आस-पास के विद्यमान भू-उपयोग की जांच किया जाकर, विस्तृत परीक्षण कर अभिशंका सहित आपत्ति/सुझाव के प्रकाशन की स्वीकृति हेतु प्रस्ताव मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किया जावेगा। मास्टर प्लान शाखा द्वारा मय विस्तृत टिप्पणी प्रकरण निदेशक (आयोजना) को प्रस्तुत किया जावेगा। निदेशक

(आयोजना) की स्वीकृति पश्चात् दो सप्ताहों में आम सूचना का प्रकाशन कराया जावे, आम सूचना के प्रकाशन के पश्चात् प्राप्त आपत्ति/सुझाव का निरतारण जोन स्तरीय समिति में किया जाकर जोन की अभिधा सहित, भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखे जाने वाले एजेण्डा तैयार किया जाकर, प्रकरण मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से निदेशक (आयोजना) की टिप्पणी सहित आयुक्त, जविप्रा को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत किया जावे। आयुक्त, जविप्रा से अनुमोदन होने की दशा में प्रकरण को जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।

3. अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के क्षेत्राधिकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में भी उक्त बिन्दु संख्या 2 के अनुसार प्रक्रिया अपनाई जाकर जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय के क्रम में जोन स्तर पर स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा निर्धारित प्रपत्रों की पूर्ति करते हुये, मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से सचिव, जविप्रा को प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति को भिजवाये जाने हेतु प्रस्तुत किया जावेगा।
4. उपरोक्त उल्लेखित बिन्दु संख्या 2 से शेष रहे प्रकरणों में गोपालपुरा बाईपास पायलेट परियोजना की तर्ज पर डी.बी. सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णय दिनांक 15.12.2018 के बिन्दु संख्या 54(b) के अनुसार विस्तृत डवलपमेंट प्लान तैयार किया जाकर भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में कार्यवाही की जावे।

उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में समिति के समक्ष प्रस्तुत एजेण्डा:-

एजेण्डा संख्या:- 01 (01/29.07.2021) जोन-07

विषय:-संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना आफिसर्स कैम्पस के भूखण्ड संख्या 209 क्षेत्रफल 415.00 वर्ग गज का आवासीय से जोनल विकास योजना /मास्टर विकास योजना के अनुसार मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड की लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ दिनांक 12.09.2013 को जारी की जा चुकी है एवं भूखण्ड से लगते हुये भूखण्ड संख्या 208 का मिश्रित भू-उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन आदेश पूर्व में दिनांक 11.04.2014 को जारी किया जा चुका है। साथ ही उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड के आस-पास मुख्य सिरसी रोड पर स्थित भूखण्डों में से अधिकांश भूखण्डों का विद्यमान भू-उपयोग मिश्रित/व्यावसायिक है एवं भूखण्ड का भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु नियमानुसार लोक सूचना का प्रकाशित की गई थी जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।


निदेशक (विधि) द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर की खण्डपीठ द्वारा जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य) में दिये गये आदेश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या (xii) में open spaces, green spaces, common facilities, play grounds.

residential parks, recreational areas को भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रतिबंधित श्रेणी में रखा गया है तथा आवासीय भू-उपयोग उक्त श्रेणी में नहीं है। आदेश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या (iii) में माननीय उच्च न्यायालय द्वारा मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के स्वरूप को बनाये रखने तथा योजनाओं का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुरूप रखे जाने के निर्देश प्रदान किये गये हैं।

निर्देशक (आयोजना) द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा आदेश दिनांक 12.01.2017 के निर्देश संख्या (xiv) में निम्न निर्देश प्रदान किये गये हैं—“In the residential colonies developed after the layout plan approved, where the plan does not provide for mixed user, no residential land in such colonies shall be permitted to be used for commercial or any other uses.” जविप्रा अधिनियम में ‘Plan’ को मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/सेक्टर विकास योजना के रूप में परिभाषित किया गया है। मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना में प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शाया गया है तथा अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या 2 (ख) का (iv) अनुसार ‘पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड /योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञापित जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीजडीड में भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।”

माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा आदेश दिनांक 15.12.2018 के निर्देश संख्या 54(e) में माननीय न्यायालय द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों को निस्तारित किये जाने से पूर्व उक्त क्षेत्र के जोनल विकास योजना, उक्त क्षेत्र की भौतिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुये तैयार किये जाकर नियमानुसार अनुमोदित किये जावे। सदस्य सचिव द्वारा अवगत कराया गया कि इस क्षेत्र हेतु मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना तैयार की जा चुकी है, जिसमें प्रश्नगत भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 160' (48.00 मीटर) निर्धारित किया गया है तथा भूखण्ड का जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग मिश्रित दर्शाया है। जोन के एजेण्डा अनुसार भूखण्ड के सामने सड़क पर 160' चौड़ी सड़क विद्यमान है तथा भूखण्ड से लगते हुये भूखण्ड का मिश्रित उपयोग हेतु भू-उपयोग परिवर्तन पूर्व में किया जा चुका है।

अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुये समिति द्वारा सर्वसम्मति से भूखण्ड संख्या 209 का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग हेतु किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।  
उक्त कार्यवाही विवरण अध्यक्ष जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार से पुष्टि है।

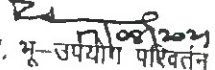
  
सदस्य सचिव, भू-उपयोग परिवर्तन समिति,  
एवं  
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान)  
जविप्रा, जयपुर।

दिनांक:- 17-8-21.

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2021/डी-255

प्रतिलिपी सूचनार्थ-

- 1 निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को जयपुर को हेतु धेषित है।
- 2 निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
- 3 निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
- 4 निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
- 5 निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
- 6 अति आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा, जयपुर।
- 7 अति आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुनर्वास, जविप्रा, जयपुर।
- 8 अति आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
- 9 अति मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी-एलपी/बीपीसी-वीपी) जविप्रा, जयपुर।
- 10 वरिष्ठ नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
- 11 उपायुक्त जोन 1 से 14 एव पृथ्वीराज नगर उत्तर I/II/दक्षिण I/II, जविप्रा, जयपुर।
- 12 उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
- 13 उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

  
सदस्य सचिव, भू-उपयोग परिवर्तन समिति,  
एवं  
अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान)  
जविप्रा, जयपुर।