कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 25वीं बैठक दिनांक 08.08.2024 को अपरान्ह 12:30 बजे श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा – सदस्य
4. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव
5. श्री रेणू सैनी, उपायुक्त–1 व 4 – सदस्य
6. श्री राम कुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
7. श्री दिग्गज चांगल, उपायुक्त जोन–13 – सदस्य
8. श्री सुनील शर्मा, उपायुक्त–5 व पी.आर.एन (पी.आर.एन–दक्षिण–I,II) – सदस्य

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक–II (मा.प्लान) एवं जोन–13
3. श्री सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–5 व 10
4. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
5. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–1 व 4
7. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
8. श्रीमती सुमन देवी, तहसीलदार, जोन–1
9. श्री नरेन्द्र चौहान, तहसीलदार, जोन–5

एजेण्डा संख्या–1 (25/08.08.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 24वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं 23वीं व 24वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 24वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं व 24वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। अनुपालना रिपोर्ट के संबंध में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. पदमावती कॉलोनी के 4 प्रकरण जो टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित है, के संबंध में बैठक दिनांक 18.07.2024 में लिये गये निर्णयानुसार आवश्यक कार्यवाही करते हुए भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण कर तदानुसार प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
2. आगामी बैठक से पूर्व अद्यतन अनुपालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा में भिजवाये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref 9687683

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 [illegible]:27:58 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–2 (25 / 08.08.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।

बैठक के दौरान अवगत कराया गया कि नागरिक सेवा केन्द्र में भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों एवं जोन द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना में भिन्नता है एवं जोन–5, 7 एवं पी.आर.एन (दक्षिण–I) में लम्बित प्रकरण अधिक है। लम्बित प्रकरणों पर चर्चा की जाकर उनके निस्तारण हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. जोन स्तर पर आवेदकों से भू–उपयोग परिवर्तनों के प्रकरण सीधे ही प्राप्त नही किये जाकर नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से ही प्राप्त किये जावे।
2. नागरिक सेवा केन्द्र से प्राप्त लम्बित प्रकरणों की सूची परिशिष्ठ–'अ' के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण कर जिन प्रकरणों का निस्तारण कर दिया गया है उनको नागरिक सेवा केन्द्र में अद्यतन करवाये एवं एवं शेष लम्बित प्रकरणों की अद्यतन सूचना मास्टर प्लान शाखा द्वारा उपलब्ध कराये गये प्रारूप 'ब' में तैयार कर मास्टर प्लान शाखा को 3 कार्य दिवस में भिजवाये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
3. समिति द्वारा जोन–5 एवं 7 के लम्बित प्रकरणों के समयबद्ध रूप से निस्तारण हेतु प्रत्येक बैठक में न्यूनतम 5 प्रकरण, जिनमें विज्ञप्ति की अवधि पूर्ण हो चुकी हो, को वांछित सूचनाओं सहित अभिशंषा सहित मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त–5 व 7 को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–3 (25 / 08.08.2024) जोन–5

विषय :– नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना निर्माण नगर–एबी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–1, 2, 21 (3, 4, 20 पार्ट), 22 व 23 क्षेत्रफल 1271.65 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	कनिष्क बिल्ड मार्ट इण्डिया प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री राजेश सहारन (दिनांक 12.09.2023)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना निर्माण नगर–एबी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–1, 2, 21 (3, 4, 20 पार्ट), 22 व 23 क्षेत्रफल 1271.65 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 05.07.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 1271.65 व.ग. 160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 200 फीट

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

		मार्गाधिकार पर व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर चौडी सडक के सहारे व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के बॉल्यूम संख्या 2 के अनुसार सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा अथवा एकल भूखण्ड की गहराई (जो भी कम हो) व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 200 फीट (60 मीटर) एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 48 मीटर दर्शित है।
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 35/ एवं 39/एन के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 35/ एवं 39/एन के अनुसार जमा है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन की चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या 16 के अनुसार दिनांक 13.06.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं लोकमत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 200 फीट

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0 :27:58 IST
Reason: Approved

		मार्गाधिकार पर व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 48 मीटर चौडी सडक के सहारे व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के बॉल्यूम संख्या 2 के अनुसार सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा अथवा एकल भूखण्ड की गहराई (जो भी कम हो) व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना निर्माण नगर–एबी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–1, 2, 21 (3, 4, 20 पार्ट), 22 व 23 क्षेत्रफल 1271.65 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)''(1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रार्थी को दिनांक 05.07.2023 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा जारी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 200 फीट मार्गाधिकार पर व्यावसायिक व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 48 मीटर चौडी सडक के सहारे व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के बॉल्यूम संख्या 2 के अनुसार सड़क की चौड़ाई का डेढ़ गुणा अथवा एकल भूखण्ड की गहराई (जो भी कम हो)

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0 :27:58 IST
Reason: Approved

		व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है। अतः भूखण्ड की गहराई 108 फीट (32.91 मीटर) होने के कारण सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक किया जाना प्रस्तावित है। 4. उक्त अजमेर रोड का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम संख्या 2 के पृष्ठ संख्या 111 पर उल्लेखित तालिका अनुसार 200 फीट है। जविप्रा द्वारा आवासीय लीजडीड के साथ साईट प्लान 160 फीट रोड़ पर जारी किया गया है। अतः प्रार्थी से आवेदित भूखंड के सामने 200 फीट सड़क मार्गाधिकार सुनिश्चित करने हेतु सडक के मध्य से 100 फीट गहराई में आने वाली भूमि निः शुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड के सामने स्थित अजमेर रोड का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 60 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 48 मीटर निर्धारित है एवं आवासीय लीजडीड 48 मीटर सडक मार्गाधिकार मानते हुए जारी की गई है। समिति द्वारा विचार विमर्श अनुसार वर्तमान में लागू जोनल विकास योजना–4 के अनुसार ही प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार रखा जाने का निर्णय लिया जाकर जोन के प्रस्तावानुसार नवजीवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना निर्माण नगर–एबी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–1, 2, 21 (3, 4, 20 पार्ट), 22 व 23 क्षेत्रफल 1271.65 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन निम्न शर्तो सहित किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2 से 14(7) की पालना जोन स्तर से की जावे।

3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–4 (25/08.08.2024) जोन–5</u>

विषय :– शिल्पाचार्य विश्वकर्मा गृ.नि.स.समिति लि. की योजना किशन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 क्षेत्रफल 616.87 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गोविन्दराम शर्मा पुत्र श्री बालूराम शर्मा एवं श्री गौरव शर्मा पुत्र श्री गोविन्दराम शर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	शिल्पाचार्य विश्वकर्मा गृ.नि.स.समिति लि. की योजना किशन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 क्षेत्रफल 616.87 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 12.09.2023 को फ्रीहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 616.87 व.ग. (80 फीट x 70 फीट) 100 फीट (30 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यवसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग जोनल विकास योजना–03 की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 50/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 20 अनुसार बकाया नहीं।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा संख्या 135/एन अनुसार दो समाचार पत्र महानगर टाईम्स एवं लोकमत में दिनांक 28.05.2024 को 15 दिवस हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया, जिसके सम्बंध में जोन–5 कार्यालय में कोई आपत्ति व सुझाव प्राप्त नही हुये है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित /आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़ /योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग जोनल विकास योजना–03 की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। शिल्पाचार्य विश्वकर्मा गृ.नि.स.समिति लि. की योजना किशन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 क्षेत्रफल 616.87 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

		नगरीय विकास विभाग,राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. शिल्पाचार्य विश्वकर्मा गृ.नि.स.समिति लि. की योजना किशन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 क्षेत्रफल 616.87 वर्गगज का आवासीय प्रयोजनार्थ फ्रीहोल्ड पट्टा दिनांक 12.09.2023 को जारी है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग जोनल विकास योजना–03 की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 4. पैरा संख्या 135/एन अनुसार दो समाचार पत्र महानगर टाईम्स एवं लोकमत में दिनांक 28.05.2024 को 15 दिवस हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया, जिसके सम्बंध में जोन–5 कार्यालय में कोई आपत्ति व सुझाव प्राप्त नही हुये है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग जोनल विकास योजना–03 की प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी के सहारे 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। भूखंड की 60 प्रतिशत से अधिक गहराई का भाग व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत आता है। 2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

		उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है – मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि– (i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुयें पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जान` हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–3 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग 71.4 प्रतिशत व्यावसायिक एवं शेष आवासीय दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–3 के अनुसार 30 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21.6 (i) के प्रावधानों के अन्तर्गत 60 प्रतिशत से अधिक व्यावसायिक भू–उपयोग होने के दृष्टिगत जोन के प्रस्तावानुसार शिल्पाचार्य विश्वकर्मा गृ.नि.स.समिति लि. की योजना किशन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–32 व 33 क्षेत्रफल 616.87 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन निम्न शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2 से 14(7) की पालना जोन स्तर से की जावे।

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।
6. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
7. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

एजेण्डा संख्या–5 (25/08.08.2024) जोन–1

विषयः– जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 14वीं बैठक दिनांक 17.10.2022 के एजेण्डा संख्या–2 पुष्पा जयपुरिया फाउण्डेशन द्वारा खसरा नं 177 व 178 भू–उपयोग स्पेशल जोन से मिश्रित करने एवं एजेण्डा संख्या–3 कैपस्टन मीटर्स इण्डिया लि. द्वारा खसरा नं 118/196, 118/197, 118/198 व 119(पार्ट) का भू–उपयोग स्पेशल जोन से व्यवसायिक निर्धारित करने के क्रम में पुनर्विचार हेतु।

जिसकी बिन्दुवार रिपोर्ट निम्नानुसार है–

- केपस्टन मीटरर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड द्वारा टोंक रोड़ जयपुर ग्राम मानपुर (ख. नं–115 व 115/195) झालाना डूंगर(खसरा सख्यां.–15, 521,114,16,524,527, 528) के स्वयं की खातेदारी 132.05 बीघा भूमि नि:शुल्क समर्पित करने पर राज्य सरकार ने दिनांक 23.04.65 को औद्योगिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष की लीज पर आवंटन किया गया।
- उक्त भूमि के साथ लगती हुई ग्राम झालाना डूंगर (ख. नं.– 18, 522, 525, 526, 530) की **73 बीघा 03 बिस्वा भूमि सिवाय चक** भी उक्त कम्पनी को राज्य सरकार ने लीज पर दिनांक 19.10.65 को आधौगिक प्रयोजनार्थ 99 वर्ष की लीज पर आवंटन की गयी।
- उक्त भूमि में से कैपस्टन मीटर्स (इन्डिया) लि० ने 30 एकड भूमि दिनांक 21.3.67 को 98 वर्ष की सब लीज पर जय ड्रिक्स प्रा० लि० जयपुर को सब लीज पर दे दी गई। **(खसरा नं. 18, 522 व 530 आंशिक सिवाय चक भूमि)**
- तत्कालीन नगर विकास न्यास द्वारा जयपुर नगर की योजनाबद्ध विकास हेतु बजाजनगर से सॉगानेर हवाई अड्डा योजना हेतु अधिग्रहण की कार्यवाही के अन्तर्गत् भूमि अवाप्त अधिनियम की धारा 6 की अधिसूचना दिनांक 28.2.73 को जारी की गई। जिसमें ग्राम झालाना डूंगर (खसरा नं. 14, 15, 16, 18, 521, 522, 524, 525, 526, 527, 528, 530) एवम् मानपुर (खसरा नं 115, 115/195, 115/198, 119) उक्त लीज पर दी गई।
- **वर्ष 1986–87 में विभिन्न प्रयोजनार्थ उपरोक्त भूमि अवाप्ति से मुक्त की गई।**

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0:27:58 IST
Reason: Approved

राज्य सरकार ने अपने **आदेश दिनांक 14.4.86** के द्वारा ग्राम झालाना डूंगर के खसरा नम्बर 525, 526, 527, 528 की 7.5 एकड भूमि चिकित्सा एवम् स्वास्थ्य विभाग को अस्पताल निर्माण हेतु दान में दी जाने के लिए एवम् ग्राम मानपुर देवरी के खसरा नम्बर 115/195 एवम् ग्राम झालाना डूंगर के खसरा नम्बर 14,15,16 की कुल 20 एकड भूमि भूखण्डो के नीलामी हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण को दान में देने के लिए अवाप्ति से मुक्त कर दी है। **(परिशिष्ट–1)**

इसी प्रकार राज्य सरकार ने अपने **आदेश दिनांक 1.5.86** के द्वारा इन्ही खसरो में 60 एकड भूमि कमश : माध्यमिक विद्यालय हेतु (20 एकड़) अस्पताल हार्ट फाउन्डेशन हेतु (5 एकड़), वृद्ध व्यक्तियों के लिए आवास हेतु (5 एकड़) जय ड्रिक्स फैक्ट्री एवम् एनसीलरी के लिए (18 एकड़) व कैप्सटन मीटर्स फैक्ट्री के लिए (12 एकड़) अवाप्ति से मुक्त करदी गई। **(परिशिष्ट–2)**

राज्य सरकार ने पुनः **आदेश दिनांक 1.12.87 व 2.12.87** के द्वारा खसरा नम्बर 15, 16, 524, 526 एवं 527 ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर की 15 एकड भूमि चेरिटेबल ट्रस्ट को दान में देने हेतु अवाप्ति से मुक्त कर दी। **(परिशिष्ट–3)**

- उल्लेखनीय है कि कैपस्टन मीटर्स इंडिया लिमिटेड द्वारा उक्त भूमि के सम्बन्ध में दिनांक 31.12.1988 को भूमि के मालिक कैपस्टन मीटर्स द्वारा स्वयं Settler रहते हुये श्री महावीर प्रसाद जयपुरिया व श्रीमती पुष्पा जयपुरिया पत्नी श्री महावीर प्रसाद जयपुरिया को ट्रस्टी बनाते हुए Trust Deed निष्पादित की. गई। जिसमें खसरा नम्बर–15, 16, 524, 525 व 527 को 15 एकड भूमि Trust में सम्मिलित की गई।
- प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार को लिखा गया पत्र क्रमांक जविप्रा/जोन–ए–1/1999/डी–69 दिनांक 09.06.1999, जिसमें प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार से प्रकरण में दिशा–निर्देश चाहे गये थे जिसका जवाब आदिनांक तक अप्राप्त है।**(परिशिष्ट–4)**
- प्रकरण की पत्रावली 2001 से पूर्व की गुम है तथा नोटशीट दिनांक 14.08.2013 से पूर्व की गुम है। पत्रावली में भी वर्ष 2001 के अभ्यावेदन से बाद के कोई पत्राचार आदि उपलब्ध नहीं है। अवाप्ति से मुक्त खसरा नम्बर 15, 16, 524, 525 व 527 के हाल खसरा नम्बर 177 व 178 मि. बने है, जिसमें ''ऑरफनेज/चिल्ड्रन होम'' के लिये भवन मानचित्र समिति द्वारा दिनांक 23.01.2013 को भवन मानचित्र स्वीकृत किये गये।**(परिशिष्ट–5)**

  श्रीमान जिला कलेक्टर, जयपुर के पत्र दिनांक 29.05.2018 में उल्लेख है कि कैपस्टन मीटर्स इण्डिया लिमिटेड की भूमि के संबंध में महालेखाकार राजस्थान जयपुर द्वारा निरीक्षण प्रतिवेदन 2015–17 के गठित **आक्षेप संख्या–2** अनुसार 73.03 बीघा भूमि लीजधारक उपयोग करने में विफल रहता है तो भूमि राज्य सरकार को प्रत्याहरित की जानी चाहिए। जिसमें 472.39 करोड़ रूपये का आक्षेप उठाया गया। अत : कैपस्टन मीटर इण्डिया लिमिटेड को लीज पर दी गई 73 बीघा राजकीय भूमि की स्थिति स्पष्ट होनी आवश्यक है।

  आक्षेप संख्या–3 अनुसार कैपस्टन मीटर्स को औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीज रेन्ट पर दी गई। उक्त भूमि का लीज रेन्ट राजस्थान भू–राजस्व (औद्योगिक क्षेत्र आवंटन) द्वितीय संशोधन, नियम 2009 के अनुसार नहीं वसूला गया। इस प्रकार 8.70 लाख लीजरेन्ट कम वसूला गया।**(परिशिष्ट–6)**
- प्रश्नगत प्रकरण के संबंध दिनांक 07.10.2020 व 08.03.2021 को समिति का गठन किया। जिसके क्रम में आयुक्त, जविप्रा द्वारा सचिव, अतिरिक्त आयुक्त(प्रशासन), निदेशक (विधि) एवं उपायुक्त जोन–01 की गठित कमेटी में **राज्य सरकार के पत्र दिनांक 03.07.2017 की पालना करने से पूर्व पत्र दिनांक 09.06.1999 के संबंध में राज्य सरकार से दिशा–निर्देश प्राप्त किये जाने आवश्यक है, से अवगत करवाया गया।(परिशिष्ट–7)**
- पुष्पा जयपुरिया फाउण्डेशन द्वारा दिनांक 28.06.2022 को खसरा नं 177 व 178 का भू–उपयोग स्पेशल जोन से मिश्रित करने हेतु आवेदन करने के क्रम में **जविप्रा के पत्र दिनांक 04.08.2022 सचिव,**

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

जविप्रा द्वारा राज्य सरकार के आदेश दिनांक 01.12.1987 में उल्लेखित शर्तों के अनुसार पुष्पा जयपुरिया फाउण्डेशन ट्रस्ट द्वारा नीलाम कर बेचान किया जाता है तो जविप्रा को कोई आपत्ति नहीं होना अवगत करवाया गया। जिसके क्रम में प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ बी.पीसी.(एलपी) की 322वीं बैठक दिनांक 18.08.2022 में विचार विमर्श कर निर्णय लिया गया कि **''मास्टर प्लान 2025 में दर्शित विशिष्ट क्षेत्र में स्थित प्रश्नगत भूमि व मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के बिन्दु संख्या–2.42 क अनुसार मिश्रित भू–उपयोग हेतु निर्धारित पॉलिसी के क्रम मे न्यूनतम 24.00 मीटर जोनल योजना विकास योजना की सड़क पर मिश्रित भू–उपयोग निर्धारण हेतु प्रकरण को समस्त तथ्यों सहित राज्य सरकार को प्रेषित किया जावे।''(परिशिष्ट–8)**

- अवाप्ति से मुक्ति के समय उक्त 15 एकड भूमि में से 7.5 एकड़ भूमि का बेचान किया जाना नियत किया गया। **उक्त 7.5 एकड़ भूमि में से खसरा नम्बर 177 के संबंध में मंत्रीमण्डलीय एम्पावर्ड समिति की चतुर्थ बैठक दिनांक 30.08.2022 में लिये गये निर्णय के क्रम में प्राधिकरण के कार्यालय आदेश दिनांक 17.10.2022 के द्वारा खसरा नम्बर 177 में स्थित निजी भूमि क्षेत्रफल 18627.69 वर्गमीटर को सशर्त नीलामी की अनुमति प्रदान की गयी।(परिशिष्ट–9)**
- जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिर्वतन समिति की 14वीं बैठक दिनांक 17.10.2022 द्वारा विचार विमर्श कर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिर्वतन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया **(परिशिष्ट–10)** प्रश्नगत प्रकरण में विज्ञप्ति प्रकाशन दिनांक 21.10.2022 को सचिव जविप्रा द्वारा पत्र जारी किया गया। जोन द्वारा आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के लिए विज्ञप्ति प्रकाशन दिनांक 22.10.2022 (दैनिक प्रातः काल एवं महानगर टाईम्स) अंतिम दिनांक 05.11.2022 किया गया। जोन स्तर पर आपत्ति/सुझाव प्राप्त करने के लिए जारी विज्ञप्ति के संदर्भ में अध्यक्ष एवं सचिव लोक सम्पत्ति संरक्षण समिति, कार्यालय–जी–144, श्याम नगर, अजमेर रोड़, सोडाला, जयपुर द्वारा दिनांक 02.11.2022 को आपत्ति दर्ज करवाई गई तथा विनीत सांखला पुत्र राधाकिशन सैनी एफ–183 पंचशील मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर द्वारा दिनांक 07.11.2022 को आपत्ति दर्ज करवाई गई। इसी क्रम मे इंजि. नगेन्द्र चौधरी, प्लॉट नं. 232, हिम्मत नगर, टोंक रोड, जयपुर द्वारा अपना सुझाव दिनांक 04.11.2022 को दर्ज करवाया गया। उक्त सभी आपत्तियों/सुझावों का निस्तारण जोन उपायुक्त द्वारा दिनांक 08.12.2022 को**(आक्षेप महालेखाकार राजस्थान द्वारा लगाया है जो कि जविप्रा संबंधित नहीं है व उक्त बिन्दु सिविल न्यायालय से संबंधित है। प्रश्नगत भूमि पर अधिवक्ता की रिपोर्ट अनुसार न्यायालय में किसी भी प्रकार का स्थगन आदेश नहीं है।)** किया गया। **(परिशिष्ट–11,12 नोटशीट)**
- जिसके उपरान्त जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम झालाना डूंगर के खसरा नम्बर 177 व 178 रकवा 7.5 एकड़ का मास्टर प्लान 2025 के अनुसार विशिष्ट क्षेत्र से मिश्रित उपयोग परियोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 173वीं बैठक दिनांक 24.02.2023 में एजेण्डा संख्या 06/173 पर समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत किया गया।
- बैठक में विभिन्न आपत्तिकर्ताओं द्वारा उपस्थित होकर आपत्तियाँ समिति के समक्ष प्रस्तुत की गई। समिति द्वारा आपत्तियों के संबंध में स्पष्ट सूचनाऐं प्राप्त करने के दृष्टिगत प्रकरण को स्थगित कर दिया गया तथा समस्त आपत्तियों का विधिक परीक्षण कराये जाने हेतु पत्र दिनांक 07.03.2023 के द्वारा जविप्रा को निर्देशित किया।**(परिशिष्ट–13,14)**
- प्रकरण में आवेदित भूमि के संबंध में प्राप्त आपत्तियो के विधिक परीक्षण के सम्बन्ध में प्राप्त उक्त निर्देशों के क्रम में निदेशक विधि द्वारा परीक्षण किया गया तथा दिनांक 04.05.2023 को विधिक राय प्रस्तुत की गई तथा जी.एस. बापना, वरिष्ठ अधिवक्ता राजस्थान सरकार से प्रकरण के विभिन्न बिन्दुओ पर दिनांक 03.07.2023 को राय प्रेषित की गई।**(परिशिष्ट–15,16)**
- उपरोक्तानुसार निदेशक विधि से प्राप्त विधिक राय एवं जी.एस. बापना, वरिष्ठ अधिवक्ता राजस्थान सरकार से विधिक बिन्दुओं पर प्राप्त राय संलग्न कर जविप्रा के पत्र दिनांक 13.07.2023 के द्वारा मुख्य नगर

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

नियोजक राजस्थान को प्रेषित की गयी।**(परिशिष्ट–17)** जिसके क्रम में मुख्य नगर नियोजक कार्यालय से पत्र दिनांक 01.09.2023 प्राप्त हुआ जिसके माध्यम से यह अवगत कराया गया कि प्राधिकरण के निदेशक विधि एवं वरिष्ठ अधिवक्ता श्री जी.एस. बापना द्वारा दी गयी राय विरोधाभासी है अतः प्राधिकरण स्तरीय सक्षम समिति द्वारा प्रकरण में भू–उपयोग निर्धारण बाबत् स्पष्ट अभिशंषा चाही गयी। साथ ही यह भी अंकन किया गया कि आवेदित भूमि में से कुछ भूमि राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार राजकीय भूमि का भाग है जिसे भू–उपयोग निर्धारण हेतु प्रेषित प्रस्ताव में आवेदक की भूमि मानते हुये आवेदन में शामिल किया गया है। इस संबंध में परीक्षण किया जा कर स्थिति स्पष्ट करने हेतु एवं स्पष्ट अभिशंषा हेतु उल्लेख किया गया है।**(परिशिष्ट–18)**

- जिसके क्रम में बैठक दिनांक 10.06.2024 को आयुक्त महोदय, जविप्रा की अध्यक्षता में दिये गये निर्देशानुसार **(परिशिष्ट–19)**आपत्तिकार्ताओं को जोन से पुनः सुनवाई का अवसर देने हेतु दिनांक 19.06.2024 को नोटिस जारी किये गये। आपत्तिकर्ताओं द्वारा नोटिस के क्रम में अपना लिखित जवाब जोन कार्यालय में व्यक्तिगत उपस्थित होकर दिनांक 01.07.2024 को प्रस्तुत किये गये जिनका जोन स्तर पर जांच उपरान्त निस्तारण किया गया। **(परिशिष्ट–20)**

प्रकरण के विचारीणीय बिन्दु निम्नानुसार है–

राज्य सरकार के **आदेश दिनांक 14.4.86** की पालना में 7.5 एकड भूमि चिकित्सा एवम् स्वास्थ्य विभाग व 20 एकड भूमि भूखण्डो के नीलामी हेतु जयपुर विकास प्राधिकरण को दान में भूमि आदिनांक तक जविप्रा के नाम नही की गई है, **उक्त खसरे आदिनांक तक कैपस्टन मीटर्स के नाम पर जमाबंदी में दर्ज है।**

राज्य सरकार के **आदेश दिनांक 1.5.86** की पालना में उक्त सस्थांओ के नाम जमांबन्दी में दर्ज नही है। वर्तमान जंमाबन्दी अनुसार केपस्टन मीटर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड के नाम ही दर्ज है। 12 एकड भूमि कैपस्टन मीटर्स के नाम पर केपस्टन मीटर्स फैक्ट्री के लिये औद्योगिक उद्देश्य हेतु भूमि अवाप्ति मुक्ति की गई थी, जिससे इतर अन्य प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का अधिकार नहीं दिया गया। मास्टर विकास योजना 2011 में भूमि का उपयोग औधोगिक (Manufacturing) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना 03 में भूमि का उपयोग विशिष्ट क्षेत्र दर्शाया गया है।

- राजस्थान सरकार नगरीय विकास आवासन विभाग के आदेश दिनांक 02.12.1987 द्वारा कैपस्टन मीटर्स इंडिया लिमिटेड एवं जय ड्रिंक्स प्रा.लि. जयपुर को 15 एकड़ भूमि खसरा नं–15, 16, 524, 525 एवं 527 के (हाल खसरा नम्बर –177, 178, 179, 180, 181मि.) को राज्य सरकार द्वारा नगर भूमि (अधिकतम सीमा एवं विनियम) अधिनियम 1976 के अध्याय 3 के उपबन्धों से, लोकहित में छूट देते हुये निम्न शर्तों के अध्याधीन अवाप्ति मुक्ति प्रदान की गई।

  शर्त संख्या–1 यह है कि उक्त भूमि मालिक द्वारा उक्त भूमि चैरिटेबल ट्रस्ट को दान में दी जायेगी।
  शर्त संख्या–2 यह है कि उक्त चौरिटेबल ट्रस्ट द्वारा उक्त भूमि में से आधी भूमि बेची जावेगी एवं इस भूमि के बेचने से जो राशि प्राप्त होती है, वह ऑरफोनेज/डेस्टीट्यूट/चिल्ड्रन्स–होम कम वोकेशनल ट्रेनिंग सेन्टर के बनाने व चलाने आदि के उपयोग ली जायेगी। भूमि का बेचान उक्त चौरिटेबल ट्रस्ट द्वारा गठित समिति द्वारा किया जायेगा, तथा उक्त समिति में राज्य सरकार एवं प्राधिकरण के एक–एक प्रतिनिधि होंगे।
  शर्त संख्या–3 यह है कि शेष आधी बची भूमि अर्थात 7.5 एकड भूमि पर अरफोनेज/डेस्टीट्यूट/चिल्ड्रन्स /होम कम वोकेशनल ट्रेनिंग सेन्टर का निर्माण किया जावेगा।
  शर्त संख्या–4 यह है कि भूमि की छूट जिस प्रयोजन हेतु दी जा रही है उसी प्रयोजन हेतु काम में ली जावेगी।
  शर्त संख्या–5 यह है कि भूमि पर निर्माण कार्य 3 वर्ष की अवधि में करना होगा।

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

शर्त संख्या–6 यह है कि यदि किसी भी समय राज्य सरकार को यह विदित हो जावे कि उपरोक्त शर्तों में से किसी भी एक शर्त का उल्लंघन होता है तो राज्य सरकार उक्त अधिनियम की धारा 20 (2) के तहत छूट के आदेश वापस ले सकेगी।

निदेशक विधि जविप्रा की राय अनुसार पुष्पा जयपुरिया फाउंडेशन राजस्थान Rajasthan Public trust Act, 1959 की धारा 17 के तहत रजिस्टर्ड नहीं हुई, जबकि एक पब्लिक चैरिटेबल ट्रस्ट को सहायक देवस्थान आयुक्त के साथ अनिवार्य रूप से पंजिकृत होना आवश्यक है। भारतीय पंजीकृत अधिनियम की धारा 17 अनुसार 100/– या इससे अधिक के मुल्य की अचल संपत्ति के हस्तान्तरण हेतु पंजीकरण अनिवार्य है। अतः पंजीकृत गीफ्ट डीड के बिना 15 एकड़ भूमि के लीज अधिकार पुष्पा जयपुरिया फाउंडेशन को हस्तान्तरित नहीं किये जा सकते। पैरा 670–673/एन अनुसार आदेश दिनांक 02.12.1987 की शर्त संख्या–06 (ULCER की छूट) शर्त संख्या–05 (निश्चित समयावधि 3 वर्ष में निर्माण) व शर्त संख्या–03 (7.5 एकड़ भूमि का बेचान) का उल्लघंन किया है। इस संबध में निर्णय किया जाना अपेक्षित है।

आदेश दिनांक 02.12.1987 को अवाप्ति से मुक्त खसरा नम्बर 15, 16, 524, 525 व 527 के हाल खसरा नम्बर 177 व 178 मि. बने है, शर्त संख्या–02 के अनुसार चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा उक्त भूमि में से आधी भूमि बेची जावेगी एवं इस भूमि के बेचने से जो राशि प्राप्त होगी वह अरफोनेस /डेस्टीट्यूट /चिल्ड्रन्स/होम कम वोकेशनल ट्रेनिग सेन्टर के बनाने व चलाने आदि के काम में ली जावेगी। **(भूमि का बेचान किये बिना ही "ऑरफनेज/चिल्ड्रन होम" के लिये भवन मानचित्र समिति द्वारा दिनांक 11.01.2013 को भवन मानचित्र स्वीकृत किये गये। जिसमें ब्लॉक ए–वृद्धाश्रम, ब्लॉक बी–रिक्त और ब्लॉक सी–स्केल्टन स्तर निर्मित)** शेष भूमि जिसे बेचान किया जाना है, वह खसरा संख्या 177 व 178 का भाग है जो वर्तमान राजस्व रिकार्ड के अनुसार इण्डस्ट्रीज कैपस्टन मीटर्स इण्डिया प्रा० लि० के नाम दर्ज है। यहां यह उल्लेखनीय है कि खसरा संख्या 178 जो पुराने खसरा नं. 525 से बना हुआ है, राजकीय भूमि थी। भूमि का बेचान उक्त चैरिटेबल ट्रस्ट द्वारा गठित समिति द्वारा किया जाये। तथा इस समिति में राज्य सरकार एवं प्राधिकरण के एक एक प्रतिनिधि होंगे। **किन्तु प्राप्त आवेदन में ट्रस्ट की बैठक का निर्णय/कार्यवाही विवरण तथा ट्रस्ट बैठक में जविप्रा व राज्य सरकार के प्रतिनिधि को आमंत्रित किया गया था अथवा नहीं के संबंध में तथ्य उपलब्ध नहीं हैं** (पत्रावली में चैरिटेबल ट्रस्ट की बैठक निर्णय कार्यवाही विवरण उपलब्ध नहीं है)

कैपस्टन मीटर्स इण्डिया लिमिटेड की भूमि के संबंध में महालेखाकार राजस्थान जयपुर द्वारा निरीक्षण प्रतिवेदन 2015–17 के गठित आक्षेप संख्या–2 व 3 के संबध में आवश्यक कार्यवाही हेतु निर्णय किया जाना अपेक्षित है।

आयुक्त, जविप्रा द्वारा सचिव जविप्रा, निदेशक (वित्त), अतिरिका आयुक्त (प्रशासन) एवं उपायुक्त जोन–1 की समिति का गठन किया गया जिस पर समिति द्वारा राज्य सरकार के पत्र दिनांक 03.07.2017 की पालना करने से पूर्व दिनांक 09.06.1999 के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त करने का निर्णय लिया गया। उक्त पत्र में औद्योगिक प्रयोजनार्थ लीज पर आवंटित भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ प्रयोग में नहीं लेने पर लीज निरस्त कर। की कार्यवाही करने हेतु लिखा गया था तथा जो राजकीय सिवायचक भूमि पर दी गई थी, उसकी लीज निरस्त करते हुई। बिना किसी मुआवजे के भूमि राज्य सरकार को अधिगृहीत करने हेतु भी लिखा गया। उक्त का प्रत्युतर पत्रावली में उपलब्ध नही है। पुनः जविप्रा द्वारा दिनांक 06.05.2022 को उक्त पत्र के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन मांगा गया परन्तु उक्त मार्गदर्शन प्राप्त हुए बिना ही भू–रूपान्तरण की कार्यवाही प्रस्तावित की गई। **(परिशिष्ट–21)**

भूमि अवाप्ति से पूर्व व अवाप्ति मुक्ति पश्चात् भी सम्पूर्ण भूमि वर्तमान जमांबन्दी अनुसार केपस्टन मीटर्स (इण्डिया) प्राइवेट लिमिटेड के नाम से दर्ज है। अतः सम्पूर्ण भूमि का डिमार्केशन किया जाकर संबधित संस्थाओ व जविप्रा के नाम किया जाना अपेक्षित है। **(परिशिष्ट–22)**

RajKaj Ref
9687683

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 ??:27:58 IST
Reason: Approved

वर्तमान मे मान मानीय उच्च न्यायालय जयपुर पीठ जयपुर डी.बी सिविल रिट याचिका (PIL) संख्या–12656/2023 जय नारायण त्रिवेदी बनाम राजस्थान सरकार व अन्य विचाराधीन है। जिसमें आगामी पेशी दिनांक 27.08.2024 नियत है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के मध्यनजर एवं कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार, जयपुर के पत्र दिनांक 01.09.2023 के क्रम में प्रकरण को उचित निर्णयार्थ प्राधिकरण स्तरीय समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत है।

राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के स्तर पर जोन–1 से संबंधित 2 लम्बित प्रकरणों के संबंध में अध्यक्ष महोदया की अनुमति से जोन उपायुक्त–1 द्वारा समिति के समक्ष निम्नानुसार प्रकरण प्रस्तुत किया गया।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा प्रकरण में प्राप्त आक्षेपों का विधिवत सुनवाई पश्चात निस्तारण कर समिति को बिन्दुवार अवगत कराया गया, जिसे समिति ने मान्य किया। स्वामित्व के संबंध में स्थिति स्पष्ट नही होने, माननीय उच्च न्यायालय, जयपुर पीठ जयपुर डी.बी.सिविल रिट याचिका (पी.आई.एल) संख्या–12656/2023 जयनारायण त्रिवेदी बनाम राजस्थान सरकार एवं अन्य वर्तमान में विचाराधीन होने, महालेखाकार, राजस्थान, जयपुर के निरीक्षण प्रतिवेदन 2015–2017 के आक्षेप सं. 2 व 3 लम्बित होने आदि को दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से दोनों प्रकरणों में प्राधिकरण स्तरीय बैठक दिनांक 17.10.2022 में की गई अभिशंषा को प्रत्यहारित किये जाने का निर्णय लिया जाकर तदानुसार सदस्य सचिव, राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को सूचित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देश प्रदान किये गये।

समिति द्वारा राज्य सरकार के भूमि अवाप्ति मुक्ति आदेश 14.04.86, 01.05.86 व 01.12.87 के अनुसार सम्पूर्ण भूमि का डिर्माकेशन करते हुए संबंधित सस्थाओं व जयपुर विकास प्राधिकरण के नाम राजस्व रिकॉर्ड में नामान्तरण/दर्ज किये जाने बाबत विधि अनुरूप अविलम्ब कार्यवाही की जाकर प्राधिकरण की भूमि का कब्जा प्राप्त किये जाने एवं विचाराधीन न्यायिक प्रकरणों में जविप्रा एवं राज्य सरकार के हितों का प्रभावी संरक्षण सुनिश्चित कर आगामी तिथि से पूर्व तथ्यानुरूप जवाब सक्षम अनुमति प्राप्त कर प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

(सुभाष चन्द्र शर्मा)
अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2024/डी– 339 दिनांक 09.08.2024

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

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जविप्रा को माननीय अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के अवलोकनार्थ सादर प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
7. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
8. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति

RajKaj Ref
9687683

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.08.09 0?:27:58 IST
Reason: Approved