



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर की जिला स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक दिनांक 13.08.2021 का बैठक कार्यवाही विवरण :-

भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 1/2021 वीं बैठक दिनांक 13.08.2021 को आयुक्त महोदय की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दोपहर 12.30 बजे आयोजित की गयी। बैठक में निम्नलिखित सदस्यगणों व अधिकारियों द्वारा भाग लिया गया :

1. श्री किशोर कुमार, सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण
2. श्री अशोक चौधरी, उपायुक्त उत्तर, अजमेर विकास प्राधिकरण
3. श्रीमति सुनीता यादव, उपायुक्त दक्षिण, अजमेर विकास प्राधिकरण
4. श्री पुनीत शर्मा, निदेशक आयोजना, अजमेर विकास प्राधिकरण
5. श्री हजारी राम सिरवी, निदेशक विधि, अजमेर विकास प्राधिकरण
6. सुश्री मीनाक्षी वर्मा, उप नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण
7. श्री अंकित गोयल, सहायक नगर नियोजक, अजमेर विकास प्राधिकरण

अजमेर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 13.08.2021 को दोपहर 12.30 बजे आयोजित की गई। जिसमें वर्तमान में प्राधिकरण में अजमेर मास्टर डवलपमेन्ट प्लान-2033 अजमेर रीजन अधिसूचित किये जाने के उपरान्त प्राप्त हो रहे भू-उपयोग परिवर्तन से सम्बन्धित विचारधीन प्रकरणों हेतु प्रक्रिया एवं नियमानुसार जिन प्रकरणों में प्रक्रिया पूर्ण हो चुकी है के सम्बन्ध में चर्चा की गई।

भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण हेतु नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 से राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 जारी किये गये हैं। उक्त अधिसूचना समिति के समक्ष अवलोकनार्थ प्रस्तुत किये गये।

समिति को अवगत कराया गया कि वर्तमान में प्राधिकरण को प्राप्त होने वाले प्रकरणों में अधिकांशतः विभिन्न आवासीय योजना क्षेत्रों के आवासीय भूखण्डों का मास्टर प्लान अनुसार अनुमत उपयोग में भू-उपयोग परिवर्तन चाहे जा रहे हैं। नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार द्वारा अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 से राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 के बिन्दु संख्या 2(ख) का (IV) के प्रावधानानुसार पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीजडीड में भू-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 भू-उपयोग परिवर्तन समिति को अधिकृत किया गया है।

उपरोक्त तथ्यों एवं राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना को दृष्टिगत रखते हुए निम्न निर्णय लिया गया व प्रक्रिया का निर्धारण किया गया, जिसकी अनुपालना भविष्य में सुनिश्चित किये जाने हेतु निर्देश प्रदान किये गये :-

1. प्राधिकरण में प्राप्त होने वाले समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों को प्राधिकरण स्तर पर गठित भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में उल्लेखित प्रक्रिया पूर्ण होने पर नियमानुसार प्रस्तुत करेंगे।
2. ऐसे समस्त भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण जो योजना क्षेत्र में स्थित है अथवा जिनमें स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग द्वारा जारी पट्टा/लीजडीड/आवटित/आबादी भूमि के भूखण्ड है



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



तथा मास्टर प्लान योजना/जोनल प्लान के अनुसार भू-उपयोग चाहा गया है में निम्न कार्यवाही की जावे :-

अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में उल्लेखित प्रावधान अनुसार अजमेर विकास प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन समिति के प्रकरणों में जोन स्तर पर भू-उपयोग परिवर्तन हेतु प्रपत्र मय शुल्क आवेदन किये जाने पर जोन द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में प्रस्तावित भूखण्ड/भूमि की विस्तृत मौका रिपोर्ट प्राप्त कर आसपास के विद्यमान भू-उपयोग एवं विद्यमान निर्माण/सड़क मार्गाधिकार की रिपोर्ट प्राप्त कर आपत्ति/सुझाव के प्रकाशन की स्वीकृति हेतु नियोजन शाखा को प्रेषित की जावे। नियोजन शाखा द्वारा प्रकरण की तकनीकी मापदण्डों अनुसार पूर्ण जांच किये जाने के उपरान्त प्रकरण भू-उपयोग परिवर्तन हेतु उपयुक्त पाये जाने की स्थिति में सचिव अजमेर विकास प्राधिकरण की स्वीकृति पश्चात् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में प्रकाशन कराये जाने हेतु पत्रावली पुनः जोन में प्रेषित की जावे, आपत्ति/सुझाव का प्रकाशन के पश्चात् प्राप्त आपत्ति/सुझाव का जोन स्तर पर निस्तारण कर भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रकरण प्रेषित किये जाने हेतु पत्रावली निदेशक आयोजना के समक्ष प्रस्तुत करेंगे। निदेशक आयोजना द्वारा प्रकरणों की सम्पूर्ण जांच उपरान्त एजेण्डा तैयार कर सचिव महोदय के माध्यम से आयुक्त महोदय अजमेर विकास प्राधिकरण को अनुमोदन हेतु प्रस्तुत करेंगे। आयुक्त महोदय अजमेर विकास प्राधिकरण से अनुमोदन होने की स्थिति में प्रकरणों को अजमेर विकास प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन समिति को प्रस्तुत किया जा सकेगा।

समिति द्वारा लिये गये निर्णय का अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या 8 के अनुसार प्राधिकरण के अध्यक्ष महोदय का अनुमोदन प्राप्त कर कार्यवाही विवरण जारी कर क्रियान्विति की जा सकेगी।

समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में जारी कार्यवाही विवरण अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करना एवं आवश्यक शुल्क आदि हेतु मांग पत्र जारी किये जाने हेतु अग्रिम आवश्यक कार्यवाही हेतु नियोजन शाखा द्वारा पत्रावली सम्बन्धित जोन को प्रेषित की जावेगी।

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 बिन्दु संख्या 2 के अनुसार प्रक्रिया अपनायी जाकर अजमेर विकास प्राधिकरण भू-उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय के क्रम में जोन स्तर पर निर्धारित प्रपत्र की पूर्ति करते हुए नियोजन शाखा के माध्यम से सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण को राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति को भिजवाये जाने हेतु प्रस्तुत किये जावेंगे।

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

एजेण्डा संख्या : 1 (जोन किशनगढ़)

विषय : राजस्व ग्राम उदयपुर कलां के खसरा संख्या पुराने 968/201, 732/201, 969/200, 680/200, 970/211, 971/211 व नये 732/201, 975/200, 981/211 क्षेत्रफल 3200 व.मी. भूमि के औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि से 3200 व.मी. भूमि का वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु। आवेदक श्री अंकित गुप्ता पुत्र श्री शिवप्रसाद गुप्ता।

प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या 79ए पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 200 फीट निर्धारित है। उक्त भूमि किशनगढ़ मास्टर प्लान-2031 के अनुसार हाईवे डवलपमेन्ट कोरीडोर जोन

में स्थित है। जिसमें उक्त प्रस्तावित उपयोग अनुज्ञेय है। प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल एवं पहुँच मार्ग भवन विनियम के प्रावधान अनुसार है। प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु जारी विज्ञप्ति के क्रम में पत्रावली अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

प्रकरण में निम्न बिन्दु विचारार्थ प्रस्तुत है :-

1. पेट्रोल पम्प हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 07.06.2021 में भवन विनियम 2020 में पेट्रोल पम्प हेतु जोड़े गये बिन्दु के क्रम में PESO द्वारा निर्धारित मानदण्डों की पालना सुनिश्चित करवाये जाने हेतु प्रार्थी को उक्त विभाग से अनापत्ति प्राप्त किये जाने के क्रम में।
2. प्रश्नगत भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का भाग है। अतः भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति की स्थिति में भू-विभाजन कराया जाना होगा।
3. प्रश्नगत भूमि राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थिति होने से सम्बन्धित विभाग से अनापत्ति प्रमाण पत्र प्राप्त किया जाना होगा एवं भवन विनियम में निर्धारित मापदण्डों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण पर बाद विचार विमर्श सर्वसम्मति से निम्नलिखित शर्तों के अध्याधीन प्रकरण में भू-उपयोग परिवर्तन बाबत राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया

1. प्रश्नगत भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तित भूमि का भाग है। अतः नियमानुसार भूमि के उपविभाजन की प्रक्रिया पूर्ण की जानी होगी।
2. पेट्रोल पम्प हेतु नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी आदेश दिनांक 07.06.2021 में भवन विनियम 2020 में पेट्रोल पम्प हेतु जोड़े गये बिन्दु के क्रम में PESO द्वारा निर्धारित मानदण्डों की पालना सुनिश्चित करवाये जाने हेतु प्रार्थी को उक्त विभाग से अनापत्ति प्राप्त की जानी होगी।
3. प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सड़क के मार्गाधिकार हेतु सड़क के मध्य से 30 मीटर भूमि सड़क हेतु छोड़ते हुए शेष भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुमत किया जावेगा।
4. यह केवल मात्र आवेदित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति है, इस स्वीकृति को आवेदित भूमि के स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
5. प्रश्नगत भूमि पर किसी भी प्रकार के निर्माण से पूर्व भवन विनियम 2020 में निर्धारित मानदण्डों अनुसार निर्माण स्वीकृति ली जानी होगी।

एजेण्डा संख्या : 2 (बी.के.कौल नगर योजना)

विषय:- प्राधिकरण की बी.के.कौल नगर योजना के भूखण्ड संख्या 1045 क्षेत्रफल 252 वर्गमीटर का आवासीय से सामान्य व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु। आवेदक श्रीमती कामिनी शर्मा पत्नी डॉ अनूप शर्मा

आवेदित भूमि का प्राधिकरण द्वारा आवासीय पट्टा दिनांक 02.01.2013 द्वारा जारी है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर प्लान व स्वीकृत योजना की 120 फीट चौड़ी सड़क पर स्थित है। उक्त भूखण्ड मास्टर डवलपमेंट प्लान 2033 अजमेर रीजन अनुसार मिश्रित भू-उपयोग हेतु आरक्षित है। मास्टर प्लान के प्रावधान अनुसार मिश्रित भू-उपयोग में आवासीय, वाणिज्यिक, संस्थागत आदि गतिविधियाँ अनुज्ञेय की गयी हैं। प्रश्नगत भूखण्ड कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार रिक्त है तथा विधि



अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर



शाखा की रिपोर्ट अनुसार कोई वाद लम्बित नहीं है। प्रश्नगत भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन हेतु जारी विज्ञप्ति के क्रम में पत्रावली अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

निर्णय :- समिति द्वारा प्रकरण में विचार विमर्श कर सर्वसहमति से यह निर्णय लिया गया कि आवेदित भूखण्ड का आवासीय से केवल सामान्य व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन निम्नलिखित शर्तों पर अनुज्ञेय किया गया।

1. प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित सड़क के मार्गाधिकार हेतु सड़क के मध्य से 60 फीट भूमि सड़क हेतु छोड़ते हुए शेष भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन हेतु अनुमत किया जावेगा।
2. यह केवल मात्र आवेदित भूमि के भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति है, इस स्वीकृति को आवेदित भूमि के स्वामित्व के प्रमाण के रूप में नहीं माना जावेगा।
3. प्रश्नगत भूमि पर किसी भी प्रकार के निर्माण से पूर्व भवन विनियम 2020 में निर्धारित मानदण्डों अनुसार निर्माण स्वीकृति ली जानी होगी।

यह बैठक कार्यवाही विवरण श्रीमान अध्यक्ष महोदय द्वारा अनुमोदित है।

(पुनीत शर्मा)
निदेशक (आयोजना)
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर

क्रमांक : अ.वि.प्रा./प.3/नि.शा/2021/ 429-33

दिनांक : 31-8-2021

प्रतिलिपि :-

1. निजी सचिव, माननीय अध्यक्ष महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
2. अतिरिक्त निजी सचिव, आयुक्त महोदय, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
3. सचिव, अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
4. उपायुक्त (उत्तर/दक्षिण/किशनगढ़/पुष्कर) अजमेर विकास प्राधिकरण, अजमेर।
5. रक्षित पत्रावली।

(मीनाक्षी वर्मा)
उपनगर नियोजक
अजमेर विकास प्राधिकरण,
अजमेर