नगर निगम/परिषद/पालिका से संबंधित भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति की पंचम बैठक दिनांक 15.02.2016 का ऐजेण्डावार कार्यवाही विवरण

एजेण्डा नं. 21/डीएलबी/एसटीपी/जेपीजेड/रींगस

	शहर कस्बे का नाम	रींगस
1.	आवेदक का नाम	श्री मोती सिंह पुत्र श्री प्रहलाद सिंह, श्री जितेन्द्र सिंह पुत्र श्री मोहन सिंह, श्री संदीप टांक पुत्र श्री सत्यपाल टांक, श्री बलवीर सिंह पुत्र श्री कालूराम जाट
2.	खसरा नं./भूखण्ड नं. मय ग्राम कॉलोनी	राजस्व ग्राम रींगस के खसरा नं. 4484, रकबा 3854.82 वर्गगज में से 3818.22 वर्गगज
3.	क्षेत्रफल	0.3192 हैक्टेयर
4.	संदर्भित भूमि का "लैण्ड यूज प्लान (2031)" में दर्शाया उपयोग	आवासीय एवं संस्थागत (सैकण्डरी स्कूल)
5.	आवेदक द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग	व्यावसायिक प्रयोजनार्थ
6.	भू–स्वामित्व की स्थिति	अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, रींगस के अनुसार वैध है।

7\. **प्रकरण के तथ्य :–**

1. प्रश्नगत भूमि रींगस नगरीय क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान–2031 में आवासीय एवं संस्थागत (सैकण्डरी स्कूल) क्षेत्र दर्शित है। मास्टर प्लान–2031 दिनांक 04.11.2012 से लागू है, जिसको 2 वर्ष पूर्ण हो चुके है। आवेदित भूमि रींगस कस्बे की सड़क पर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार 40 फीट चौड़ा है। आवेदित स्थल पर भवन निर्मित है। आवेदित भूमि चार भूखण्डों में विभाजित है जिनके आवासीय पट्टे जारी कर दिये गये है। अतः प्रकरण में पुर्नगठन भी प्रस्तावित है। चूंकि चारों भूखण्डों का संयुक्त क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक है। अतः पुर्नगठन की पुर्वानुमति राज्य सरकार के स्तर से दी जानी अपेक्षित है।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, रींगस द्वारा नियमानुसार सार्वजनिक आपत्ति सूचना दो समाचार पत्र राष्ट्रदूत व दैनिक नवज्यौति में दिनांक 09.08.2015 में प्रकाशित कराई गई है। निर्धारित समयावधि में कोई तथ्यात्मक आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।
3. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, रींगस द्वारा आवासीय एवं संस्थागत (सैकण्डरी स्कूल) क्षेत्र से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्पष्ट अभिशंषा भाग "ब" में प्रस्तुत की गई है।

8\. **प्रस्ताव :–**

उपरोक्त बिन्दु सं. 7 के समस्त 4 तथ्यों के मद्देनजर तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(65)नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 (पुर्नगठन के संबंध में) तथा आदेश क्रमांक प.3(43)नविवि/3/2009 पार्ट दिनांक 12.08.2015 तथा दिनांक 08.02.2016 (सड़क के संबंध में) के तहत आवासीय भूखण्डों का पुर्नगठन किये जाने में तकनीकी दृष्टया कोई आपत्ति नहीं है। राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 28.10.2010 के तहत प्रश्नगत भूमि का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन (मास्टर प्लान में संस्थागत सैकण्डरी स्कूल) प्रस्तावित है। चूंकि प्रश्नगत भूमि 40 फीट सड़क पर स्थित है। उक्त सम्पूर्ण सड़क पर व्यावसायिक गतिविधियां चल रही है। रींगस एक छोटा शहर है। अतः विकास के मध्य नजर आवेदित स्थल का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन (मास्टर प्लान में संस्थागत सैकण्डरी स्कूल) से किया जाना उचित होगा।

<u>भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्यः–</u>

प्रश्नगत भूमि रींगस नगर के आतंरिक भाग में 40 फीट सड़क पर स्थित है। उक्त सम्पूर्ण सड़क पर व्यावसायिक गतिविधियां चल रही है। रींगस एक छोटा शहर है। अतः विकास के मध्य नजर आवेदित स्थल का आवासीय एवं संस्थागत (सैकण्डरी स्कूल) क्षेत्र से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना उचित होगा।

अतः निम्न शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि के आवासीय एवं संस्थागत (सैकण्डरी स्कूल) क्षेत्र से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति दी जा सकती है :–

1. आवेदित भूमि रींगस कस्बे की सड़क पर स्थित है। जिसका मार्गाधिकार 40 फीट चौड़ा है। अतः सड़क के मध्य से 20 फीट की दूरी तक सड़क की सीमा में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।
2. भूखण्ड पर व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्रों का प्रचलित भवन विनियमों के तहत नियमानुसार अनुमोदन कराया जाना होगा तथा पार्किंग की प्रावधान अनुसार सुनिश्चितता अनिवार्य रूप से की जानी होगी।
3. प्रकरण में सम्भवतः आपत्तियां आमंत्रित नहीं की गई है। अतः निकाय स्तर पर 15 दिवस की आपत्ति सूचना का प्रकाशन कर प्राप्त आपत्तियों का नियमानुसार निस्तारण कर ही भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जावेगे।
4. भवन में ग्रीन बिल्डिंग अवधारणा के प्रोत्साहन एवं उर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं LED लाईट्स का उपयोग सुनिश्चित किया जावेगा।
5. भवन में सॉलिड वेस्ट डिस्पोजल, वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग एवं रैन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर आदि हेतु नियमानुसार प्रावधान रखा जावेगा।
6. बॉयो–टायलेट का उपयोग किये जाने को प्रोत्साहित किया जावेगा।
7. भूमि के स्वामित्व, वाद एवं क्षैत्रफल की सुनिश्चितता निकाय स्तर पर की जानी होगी।
8. उपरोक्त समस्त शर्तो की पालना स्थानीय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।

9\. उपरोक्त तथ्यों, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, रींगस एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर की अभिशंषा तथा प्रकरण का परीक्षण पश्चात् प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :– समिति द्वारा एजेण्डा का अवलोकन किया गया तथा क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर जोन, जयपुर द्वारा अवगत कराया गया कि व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु न्यूनतम 60 फीट सड़क आवश्यक हैं, तथा प्रशनगत भूमि 40 फीट सडक पर स्थित हैं। अतः प्रकरण में सडक की शिथिलता हेतु राज्य सरकार के आदेश क्रमांक प. 10 (35)नविवि/13/2010 पार्ट दिनांक 22.07.2010 के अनुसार स्थानीय स्तर हेतु गठित कमेटी से प्रकरण में सडक की चौडाई में शिथिलता दिये जाने बाबत् अभिशंषा प्राप्त नही हुई हैं। अतः प्रकरण को उक्त गठित कमेटी की अनुशंषा के साथ आगामी बैठक में रखे जाने का निर्णय सर्वसम्मति से लिया गया।

एजेण्डा नं.22/डीएलबी/एसटीपी/जेपीजेड/शाहपुरा

	शहर कस्बे का नाम	शाहपुरा
1.	आवेदक का नाम	श्री दिनेश चन्द्र रैगर पुत्र श्री रूप चन्द्र रैगर
2.	खसरा नं./भूखण्ड नं. मय ग्राम कॉलोनी	राजस्व ग्राम बिदारा के खसरा नं. 894/2 रकबा 0.5412 हैक्टेयर
3.	क्षेत्रफल	0.5412 हैक्टेयर
4.	संदर्भित भूमि का "लैण्ड यूज प्लान (2023)" में दर्शाया उपयोग	परिधि नियन्त्रण क्षेत्र
5.	आवेदक द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	भू–स्वामित्व की स्थिति	अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, शाहपुरा के अनुसार वैध है।

7. **प्रकरण के तथ्य :–**

1. प्रश्नगत भूमि शाहपुरा नगरीय क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान–2023 में परिधि नियन्त्रण क्षेत्र दर्शित है। मास्टर प्लान–2023 दिनांक 05.08.2003 से लागू है, जिसको 2 वर्ष पूर्ण हो चुके है। आवेदित भूमि राष्ट्रीय राजमार्गसख्या –8 से बिदारा ग्राम को मिलाने वाली (खसरा नं. 893 गैर मुमकिन सिवाय चक रास्ता) सड़क पर स्थित है। मौके पर सड़क का मार्गाधिकार एन.एच. 8 के पास 12 मीटर व आगे लगभग 8–9 मीटर चौड़ है। नगर पालिका स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 फीट प्रस्तावित की गई है।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, शाहपुरा द्वारा नियमानुसार सार्वजनिक आपत्ति सूचना दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में दिनांक 02.10.2015 में प्रकाशित कराई गई है। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
3. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, शाहपुरा द्वारा परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्पष्ट अभिशंषा भाग "ब" में प्रस्तुत की गई है।
4. वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर के पत्र दिनांक 28.12.2015 में कतिपय शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि का परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की अभिशंषा की गई है।

8. **प्रस्ताव :–**

उपरोक्त बिन्दु सं. 7 के समस्त 4 तथ्यों के मद्देनजर तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 16.04.2010 के तहत प्रश्नगत भूमि परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर तकनीकी दृष्ट्या कोई आपत्ति नहीं है।

भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्यः–

वरिष्ठ नगर नियोजक की राय में अनुमोदित शाहपुरा मास्टर प्लान को लागू हुये 2 वर्ष से अधिक का समय बीत जाने, आवेदित भूमि का मौके पर समतल होना, आवेदित भूमि के निकट राजस्व ग्राम बिदारा की आबादी, नगर पालिका की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में अनुमोदित श्रीराम वाटिका व नारायण विहार आदि आवासीय योजनायें विकसित होने व आवेदित भूमि के निकट राज्य, स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा कई प्रकरणों में आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने, शाहपुरा के सुनियोजित विकास, उचित रोड नेटवर्क विकसित होने, नगर पालिका की राजस्व में वृद्धि , जनहित एवं अन्य समानान्तर गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुये आवेदित भूमि का परिधि नियंत्रण क्षैत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना उचित होगा।

अतः निम्न शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि के परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति दी जा सकती है :–

1. आवेदित भूमि राष्ट्रीय राजमार्गसख्या–8 से बिदारा ग्राम को मिलाने वाली (खसरा नं. 893 गैर मुमकिन सिवाय चक रास्ता) सड़क पर स्थित है। मौके पर सड़क का मार्गाधिकार एन.एच. 8 के पास 12 मीटर व आगे लगभग 8–9 मीटर चौड़ है। नगर पालिका स्तर पर लिये गये निर्णय के क्रम में उक्त मार्ग की चौड़ाई 60 फीट प्रस्तावित की गई है। अतः सड़क के मध्य से 30 फीट की दूरी तक सड़क की सीमा में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।
2. योजना मानचित्रों का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं प्रचलित भवन विनियम के तहत नियमानुसार कराया जाना होगा।
3. योजना में आंतरिक सडकों के विकास में उर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं LED लाईट्स का उपयोग सुनिश्चित अनिवार्य रूप से किया जावेगा।
4. योजना का क्षैत्रफल 2 है. से कम हैं। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान अनुसार सम्पूर्ण योजना के विक्रय योग्य क्षैत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि की राशि निकाय में जमा करायी जानी होगी।
5. योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधान अनुसार समायोजन किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा कचरा संग्रहण की सुगमता की दृष्टि से उक्त स्थल की स्थिति योजना में मुख्य सडक के समीप अनिवार्य रूप से रखी जावेगी। उक्त भूमि निःशुल्क नगर पालिका को समर्पित की जावेगी। वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग एवं रैन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर आदि हेतु नियमानुसार प्रावधान अनिवार्य रूप से रखा जावेगा।
6. नगरीय निकाय द्वारा प्रार्थी/विकासकर्ता से नियमानुसार देय समस्त राशि की वसूली सुनिश्चित की जावेगी।
7. मौके पर भूमि के क्षेत्रफल आदि की गणनां एवं भूमि के स्वामित्व की जांच नगरीय निकाय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।
8. उपरोक्त समस्त शर्तो की पालना स्थानीय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।

9. उपरोक्त तथ्यों, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, शाहपुरा एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर की अभिशंषा तथा प्रकरण का परीक्षण पश्चात् प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :– समिति द्वारा एजेण्डा का अवलोकन किया गया तथा नगरीय निकाय व क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर जोन, जयपुर की अभिशंषा के अनुरूप प्रस्ताव को एजेण्डा में वर्णित शर्तो के अध्यधीन सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

एजेण्डा नं.23/डीएलबी/एसटीपी/जेपीजेड/विराटनगर

	शहर कस्बे का नाम	विराटनगर
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती ममता सैनी पत्नी श्री सीताराम सैनी
2.	खसरा नं./भूखण्ड नं. मय ग्राम कॉलोनी	राजस्व ग्राम विराटनगर के खसरा नं. 2881, 2882, 2883, रकबा 0.74 हैक्टेयर
3.	क्षेत्रफल	0.74 हैक्टेयर
4.	संदर्भित भूमि का "लैण्ड यूज प्लान (2031)" में दर्शाया उपयोग	थोक व्यापार
5.	आवेदक द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	भू–स्वामित्व की स्थिति	अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, विराटनगर के अनुसार वैध है।

7. **प्रकरण के तथ्य :–**

1. प्रश्नगत भूमि विराटनगर नगरीय क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान–2031 में थोक व्यापार दर्शित है। मास्टर प्लान–2031 दिनांक 05.08.2012 से लागू है, जिसको 2 वर्ष पूर्ण हो चुके है। आवेदित भूमि विराटनगर से तेवड़ी (गणेश मंदिर) को जाने वाली मास्टर प्लान की श्रेणी–3 की उपप्रमुख सड़क पर स्थित है। मौके पर विद्यमान सड़क की चौड़ाई 10.5–12 मीटर है। मास्टर प्लान के अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित है।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, विराटनगर द्वारा नियमानुसार सार्वजनिक आपत्ति सूचना दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 03.11.2015 में प्रकाशित कराई गई है। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
3. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, विराटनगर द्वारा थोक व्यापार से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्पष्ट अभिशंषा भाग "ब" में प्रस्तुत की गई है।
4. वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर के पत्र दिनांक 04.02.2016 में कतिपय शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि का थोक व्यापार से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की अभिशंषा की गई है।

8. **प्रस्ताव :–**

उपरोक्त बिन्दु सं. 7 के समस्त 4 तथ्यों के मद्देनजर तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 16.04.2010 के तहत प्रश्नगत भूमि थोक व्यापार से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर तकनीकी दृष्ट्या कोई आपत्ति नहीं है।

<u>भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्यः–</u>

मास्टर प्लान में थोक व्यापार हेतु 6.86 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित है, इसमें से आवेदित क्षेत्रफल 0.74 हैक्टेयर कम करने के पश्चात थोक व्यापार हेतु लगभग 6.12 हैक्टेयर क्षेत्रफल शेष रहेगा नगर पालिका के अनुसार पर्याप्त है। आवेदित भूमि के आस–पास विराटनगर की सघन आबदी विकसित होने, भूमि के उत्तर दिशा में सेवा शिक्षण संस्थान संचालित होने, विराटनगर कस्बे में पूर्व में ही कृषि उपज मण्डी पालडी गांव में संचालित होने व आवेदित भूमि के समीप स्कूल, कॉलेज, गणेश मंदिर, व्यावसायिक दुकाने व अन्य आवासीय कॉलोनियां विकसित होने व कस्बे की आवश्यकताओं को देखते हुए नगर के बढ़ते आबादी विस्तार एवं विकास की संभावनाओं के दृष्टिगत आवेदित भूमि का थोक व्यापार से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना उचित होगा।

अतः निम्न शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि के थोक व्यापार से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति दी जा सकती है :–

1. आवेदित भूमि विराटनगर से तेवड़ी (गणेश मंदिर) को जाने वाली मास्टर प्लान की श्रेणी–3 की उपप्रमुख सड़क पर स्थित है। मौके पर विद्यमान सड़क की चौड़ाई 10.5–12 मीटर है। मास्टर प्लान के अनुसार उक्त सड़क की चौड़ाई 24 मीटर प्रस्तावित है। अतः सड़क के मध्य से 40 फीट की दूरी तक सड़क की सीमा में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।
2. योजना मानचित्रों का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं प्रचलित भवन विनियम के तहत नियमानुसार कराया जाना होगा।
3. योजना में आंतरिक सडकों के विकास में उर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं LED लाईट्स का उपयोग सुनिश्चित अनिवार्य रूप से किया जावेगा।
4. योजना का क्षैत्रफल 2 है. से कम हैं। अतः मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान अनुसार सम्पूर्ण योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल की 10 प्रतिशत भूमि की राशि निकाय में जमा करायी जानी होगी।
5. योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधान अनुसार समायोजन किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा कचरा संग्रहण की सुगमता की दृष्टि से उक्त स्थल की स्थिति योजना में मुख्य सडक के समीप अनिवार्य रूप से रखी जावेगी। उक्त भूमि निःशुल्क नगर पालिका को समर्पित की जावेगी। वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग एवं रैन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर आदि हेतु नियमानुसार प्रावधान अनिवार्य रूप से रखा जावेगा।
6. नगरीय निकाय द्वारा प्रार्थी/विकासकर्ता से नियमानुसार देय समस्त राशि की वसूली सुनिश्चित की जावेगी।
7. मौके पर भूमि के क्षेत्रफल आदि की गणना एवं भूमि के स्वामित्व की जांच नगरीय निकाय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।
8. उपरोक्त समस्त शर्तो की पालना स्थानीय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी।

9. उपरोक्त तथ्यों, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, विराटनगर एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर की अभिशंषा तथा प्रकरण का परीक्षण पश्चात् प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :– समिति द्वारा एजेण्डा का अवलोकन किया गया तथा नगरीय निकाय व क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर ज़ोन, जयपुर की अभिशंषा के अनुरूप प्रस्ताव को एजेण्डा में वर्णित शर्तो के अध्यधीन सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर

एजेण्डा नं.24/डीएलबी/एसटीपी/जेपीजेड/सांभर

	शहर कस्बे का नाम	सांभर
1.	आवेदक का नाम	श्री देवेन्द्र कुमार शर्मा पुत्र श्री राजेन्द्र प्रसाद शर्मा, श्री सोहन लाल शर्मा पुत्र श्री रामजीलाल शर्मा, श्री सुरेश कुमार कुमावत पुत्र श्री बंशीलाल शर्मा
2.	खसरा नं./भूखण्ड नं. मय ग्राम कॉलोनी	राजस्व ग्राम लालपुरा के खसरा नं. 2755, 2756, 2764, 2765/1, 2766, 2767 कुल रकबा 5 बीघा 16 बिस्वा
3.	क्षेत्रफल	1.4670 हैक्टेयर
4.	संदर्भित भूमि का "लैण्ड यूज प्लान (2031)" में दर्शाया उपयोग	परिधि नियन्त्रण क्षेत्र
5.	आवेदक द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ
6.	भू–स्वामित्व की स्थिति	अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, सांभर के अनुसार वैध है।

7\. **प्रकरण के तथ्य :–**

1. प्रश्नगत भूमि सांभर नगरीय क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान–2031 में परिधि नियन्त्रण क्षेत्र दर्शित है। मास्टर प्लान–2031 दिनांक 10.03.2011 से लागू है, जिसको 2 वर्ष पूर्ण हो चुके है। आवेदित भूमि सांभर से शाकम्भरी माता को जाने वाली सड़क से दक्षिण दिशा की ओर जाने वाले कच्चे रास्ते पर स्थित है। उक्त रास्ते की विद्यमान चौड़ाई नगर पालिका के अनुसार 40 फीट है। परन्तु वरिष्ठ नगर नियोजक की राय अनुसारा उक्त सड़क का मार्गाधिकार 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। सड़क और कच्चे रास्ते के टी–जंक्शन पर जल भराव प्रतीत होता है तथा आवेदित भूमि के उत्तर दिशा में सांभर लेक व दक्षिण दिशा में नलियासर लेक कुछ दूरी पर स्थित है। आवेदित भूमि के खसरा नं. 2755, 2766 किस्म गै0मु0 झेरा तथा खसरा नं. 2764 किस्म गै0मु0 चाह (कुआं) की भूमि का मौके पर डिमार्केशन नहीं किया गया है। उक्त खसरों का कुल क्षेत्रफल 15 बिस्वा (1897 वर्गमीटर) है।
2. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, सांभर द्वारा नियमानुसार सार्वजनिक आपत्ति सूचना दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक नवज्योति में दिनांक 25.11.2015 में प्रकाशित कराई गई है। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
3. अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, सांभर द्वारा परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्पष्ट अभिशंषा भाग "ब" में प्रस्तुत की गई है।
4. वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर के पत्र दिनांक 04.01.2016 में कतिपय शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि का परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की अभिशंषा की गई है।

8\. **प्रस्ताव :–**

उपरोक्त बिन्दु सं. 7 के समस्त 4 तथ्यों के मद्देनजर तथा नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प. 10(35)नविवि/3/2010 दिनांक 16.04.2010 के तहत प्रश्नगत भूमि परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने पर तकनीकी दृष्ट्या कोई आपत्ति नहीं है।

<u>भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्यः–</u>

वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर जोन, जयपुर की अभिशंषा अनुसार सांभर लेक मास्टर प्लान को लागू हुये 2 वर्ष से अधिक का समय बीत जाने, आवेदित भूमि मौके पर लगभग समतल होने, नगर पालिका की राजस्व वृद्धि, जनहित एवं अन्य समानान्तर गतिविधियों को दृष्टिगत तथा नगर पालिका की अभिशंषा अनुसार नगर की आवासीय मांग के तहत आवेदित भूमि का परिधि नियंत्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना उचित होगा।

अतः निम्न शर्तो के अध्यधीन आवेदित भूमि के परिधि नियन्त्रण क्षेत्र से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति दी जा सकती है :–

1. आवेदित भूमि सांभर से शाकम्भरी माता को जाने वाली सड़क से दक्षिण दिशा की ओर जाने वाले कच्चे रास्ते पर स्थित है। उक्त रास्ते की विद्यमान चौड़ाई नगर पालिका के अनुसार 40 फीट है। परन्तु वरिष्ठ नगर नियोजक की राय अनुसारा उक्त सड़क का मार्गाधिकार 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। अतः सड़क के मध्य से 30 फीट की दूरी तक सड़क की सीमा में आने वाली भूमि को आवेदक द्वारा नगर पालिका के पक्ष में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी।
2. सड़क और कच्चे रास्ते के टी–जंक्शन पर जल भराव व प्रकरण में जल के प्राकृतिक बहाव को अवरूद्ध नहीं करता हो व भूमि के उत्तर दिशा में सांभर लेक व दक्षिण दिशा में नलियासर लेक के बीच स्थित होने के कारण आवेदित भूमि जल के बहाव, भरावं व डूब क्षेत्र से प्रभावित नहीं हो इस हेतु संबंधित विभाग से अनापत्ति प्राप्त कर ली जावे।
3. आवेदित भूमि के खसरा नं. 2755, 2766 किस्म गै0मु0 झेरा तथा खसरा नं. 2764 किस्म गै0मु0 चाह (कुआं) की भूमि का मौके पर डिमार्केशन नहीं किया गया है। अतः उक्त खसरों को मौके पर स्वरूप यथावत रख कर क्षेत्रफल को चिन्हित किया जाकर जमाबन्दी अनुसार उक्त खसरों के अन्तर्गत आने वाली कुल भूमि रकबा 15 बिस्वा (1897 वर्गमीटर) छोडकर शेष 5 बीघा 1 बिस्वा (1.2773 है0) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना उचित है। उक्त खसरों का अंकन नवीन खसरा ट्रेस मानचित्र पर किया जावे।
4. योजना मानचित्रों का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 एवं प्रचलित भवन विनियम के तहत नियमानुसार कराया जाना होगा।
5. योजना में आंतरिक सडकों के विकास में उर्जा संरक्षण हेतु सोलर एवं LED लाईट्स का उपयोग सुनिश्चित अनिवार्य रूप से किया जावेगा।
6. योजना का क्षेत्रफल 1 है. से अधिक किन्तु 2 है. से कम है। अतः शहरी क्षैत्र के आवासहीन गरीब वर्ग को आवास सुविधा उपलब्ध कराने हेतु 300 वर्गमीटर भूमि नगर निकाय के हक में निःशुल्क समर्पित की जानी होगी। इस भूमि पर निकाय द्वारा केन्द्र/राज्य सरकार की वित्तीय सहायता से रैन बसेरा का निर्माण किया जावेगा। योजना का क्षैत्रफल 2 है. से कम है, मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान अनुसार 2 है. से कम की स्वतंत्र आवासीय योजना में संम्पूर्ण योजना के विक्रय योग्य क्षैत्रफल के 10 प्रतिशत भूमि की

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय
राजस्थान जयपुर

	राशि निकाय में जमा कराई जानी होगी। चुंकि योजना में प्रार्थी से 300 वर्गमीटर भूमि निःशुल्क रैन बसेरा हेतु छुड़वाई जा रही है। अतः 10 प्रतिशत भूमि में से 300 वर्गमीटर भूमि के क्षैत्रफल को घटाते हुये शेष भूमि की ही राशि निकाय में जमा करायी जानी होगी। 7. योजना में ठोस कचरा निस्तारण हेतु भूमि का प्रावधान अनुसार समायोजन किया जावेगा। नगरीय निकाय द्वारा कचरा संग्रहण की सुगमता की दृष्टि से उक्त स्थल की स्थिति योजना में मुख्य सडक के समीप अनिवार्य रूप से रखी जावेगी। उक्त भूमि निःशुल्क नगर पालिका को समर्पित की जावेगी। वेस्ट वाटर रिसाईक्लिंग एवं रैन वाटर हार्वेस्टिंग स्ट्रक्चर आदि हेतु नियमानुसार प्रावधान अनिवार्य रूप से रखा जावेगा। 8. नगरीय निकाय द्वारा प्रार्थी/विकासकर्ता से नियमानुसार देय समस्त राशि की वसूली सुनिश्चित की जावेगी। 9. मौके पर भूमि के क्षेत्रफल आदि की गणना एवं भूमि के स्वामित्व की जांच नगरीय निकाय स्तर पर सुनिश्चित की जावेगी। 10. उपरोक्त समस्त शर्तो की पालना स्थानीय स्तंर पर सुनिश्चित की जावेगी।
9.	उपरोक्त तथ्यों, अधिशाषी अधिकारी, नगर पालिका, सांभर एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर की अभिशंषा तथा प्रकरण का परीक्षण पश्चात् प्रस्ताव समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :– समिति द्वारा एजेण्डा का अवलोकन किया गया तथा नगरीय निकाय व क्षेत्रीय वरिष्ठ नगर नियोजक, जयपुर जोन, जयपुर की अभिशंषा के अनुरूप प्रस्ताव को एजेण्डा में वर्णित शर्तो के अध्यधीन सर्वसम्मति से अनुमोदित किया गया।

वरिष्ठ नगर नियोजक
निदेशालय स्थानीय निकाय विभाग
राजस्थान सरकार, जयपुर