कार्यालय जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर

रेलवे अस्पताल के सामने, रातानाडा, जोधपुर – 342001

email-jdanic-jod-rj@nic.in वेब–साईट jodhpurjda.org Phone No. 0291-2612086/265635-7 Fax 021-2612086

क्रमांकः–एफ.37 / भूउप / बैठक / 2023 / 95 दिनांकः: 03/03/2023

बैठक कार्यवाही विवरण

राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प.11(8)नविवि / 2020 जयपुर दिनांक 24 फरवरी, 2021 के परिप्रेक्ष्य में गठित जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की जोन– 3 व 4 की 01 / 2023 वीं बैठक दिनांक 03 फरवरी, 2023 को अपरान्ह 04:00 बजे श्री नवनीत कुमार, आर.ए.एस., आयुक्त महोदय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की अध्यक्षता में उनके कक्ष में आयोजित की गई। उक्त बैठक में निम्नानुसार निर्णय लिये गये। बैठक में उपस्थित सदस्यगणों / अधिकारियों का विवरण परिशिष्ट–1 पर उपलब्ध है।

विषयः– स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 04 / 2022 वीं बैठक दिनांक 21.09.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि।

निर्णयः– **समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त गत बैठक के कार्यवाही विवरण की सर्वसम्मति से पुष्टि की गयी।**

प्रस्ताव संख्या 01 : राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर खसरा संख्या 58 में उपविभाजन भूखण्ड संख्या 12(मूल पश्चिम भाग) का क्षेत्रफल 92.90 वर्गमीटर के जारी पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37 / भूउप / 72 / 2022 आवेदक श्री यशंवत खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम। निवासी– 18–ई–547 चौपसानी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर)

1. प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम चौपासनी के खसरा संख्या 58 में स्थित भूखण्ड संख्या 12 क्षेत्रफल 222.22 वर्गगज का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख क्रमांक 5163 दिनांक 28.07.2014 को श्रीमती पुष्पा देवी पत्नि श्री सी. आर. जीनगर, निवासी– 18–ई–547 चौपासनी हाउसिंग बोर्ड जोधपुर के नाम जारी किया गया था। (पृष्ठ संख्या 14 सलंग्न हैं)
2. तत्पश्चात् श्रीमती पुष्पा द्वारा जरिये बख्शीशनामा श्री यशंवत खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम जीनगर के नाम भूखण्ड संख्या 12–पश्चिमी हिस्सा जिसका क्षेत्रफल 111.11 वर्गगज हैं। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या 12 का उपविभाजन आदेश क्रमांक 1704 दिनांक 23.03.2022 को श्री यशंवत खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम जीनगर के नाम भूखण्ड संख्या 12–पश्चिमी हिस्सा जिसका क्षेत्रफल 111.11 वर्गगज का आदेश जारी किया गया। (पृष्ठ संख्या 02 सलंग्न हैं)
3. आवेदक के नाम पर प्राधिकरण द्वारा नाम हस्तानान्तरण किया गया जिसके एम.यू.टी. क्रमांक 2311 दिनांक 03.08. 2022 है। (पृष्ठ संख्या 04 सलंग्न हैं)
4. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार सर्किल (Proposed) में स्थित हैं। (पैरा 7/N)

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

5. प्रार्थी द्वारा चाहा गया भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 के Proposed circle अनुज्ञेय नहीं है एवं इस प्रकार के भू–उपयोग परितर्वन की शक्तियां राज्य सरकार में नीहित हैं।

अतः प्रकरण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान के अनुसार आवेदित भूखण्ड प्रस्तावित सर्कल में होने के कारण प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही नहीं की जा सकती। अतः प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 02 : राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर खसरा संख्या 58 में उपविभाजन भूखण्ड संख्या 12(मूल पूर्वी भाग) का क्षेत्रफल 92.90 वर्गमीटर के जारी पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/73/2022 आवेदक श्री योगेश खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम। निवासी– 18–ई–547 चौपसानी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर)

1. प्रश्नगत भूखण्ड का पट्टा जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा ग्राम चौपासनी के खसरा संख्या 58 में स्थित भूखण्ड संख्या 12 क्षेत्रफल 222.22 वर्गगज का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख क्रमांक 5163 दिनांक 28.07.2014 को श्रीमती पुष्पा देवी पत्नि श्री सी. आर. जीनगर, निवासी– 18–ई–547 चौपासनी हाउसिंग बोर्ड जोधपुर के नाम जारी किया गया था। (पृष्ठ संख्या 7 संलग्न हैं)
2. तत्पश्चात् श्रीमती पुष्पा द्वारा जरिये बख्शीशनामा श्री योगेश खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम जीनगर के नाम भूखण्ड संख्या 12–पूर्वी हिस्सा जिसका क्षेत्रफल 111.11 वर्गगज हैं। प्राधिकरण द्वारा भूखण्ड संख्या 12 का उपविभाजन आदेश क्रमांक 1707 दिनांक 23.03.2022 को श्री योगेश खत्री पुत्र श्री गोविन्द राम जीनगर के नाम भूखण्ड संख्या 12–पूर्वी हिस्सा जिसका क्षेत्रफल 111.11 वर्गगज का आदेश जारी किया गया। आवेदक के नाम पर प्राधिकरण द्वारा नाम हस्तानान्तरण किया गया जिसके एम.यू.टी. क्रमांक 2312 दिनांक 03.08.2022 है। (पृष्ठ संख्या 4 संलग्न हैं)
3. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार सर्किल (Proposed) में स्थित हैं। (पैरा 8/N)
4. प्रार्थी द्वारा चाहा गया भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 के Proposed circle अनुज्ञेय नहीं है एवं इस प्रकार के भू–उपयोग परितर्वन की शक्तियां राज्य सरकार में नीहित हैं।

अतः प्रकरण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान के अनुसार आवेदित भूखण्ड प्रस्तावित सर्कल में होने के कारण प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही नहीं की जा सकती। अतः प्रकरण को निरस्त करने का निर्णय लिया गया।

प्रस्ताव संख्या 03 : राजस्व ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा संख्या 129 में स्थित भूखण्ड संख्या 02 का क्षेत्रफल 209.03 वर्गमीटर (250 वर्गगज) भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/70/2022 श्री माधाराम पुत्र श्री लिखमाराम चौधरी। निवासी– 230, महादेव गायत्री नगर, पाल रोड जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–

1. प्राधिकरण द्वारा श्री माधाराम पुत्र श्री लिखमाराम चौधरी के नाम से पट्टा क्रमांक 2959 दिनांक 14.02.2014 को आवासीय प्रयोजनार्थ का पट्टा जारी किया गया हैं। (पृष्ठ संख्या 2 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित उपयोग एवं 60 मीटर सडक पर स्थित हैं एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान 2031 की मिश्रित उपयोग की डी.सी.आर. में विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मुख्य बालोतरा रोड पर स्थित है। उक्त भूखण्ड में मौके पर 20' x 21' में दो दुकान बनी हैं एंव शेष भूखण्ड रिक्त हैं। आवेदित भूखण्ड सडक के मध्य से भूखण्ड बाउण्ड्री तक सडक 100' पर स्थित है।
4. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक के नाम पर पट्टा जारी किया गया है, एवं एक मुश्त लीज राशि प्राधिकरण में जमा है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाच ार पत्र दैनिक नवज्योति एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक– 24 अगस्त, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान मिश्रित भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 60 मीटर सडक पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. आवेदित भूखण्ड में सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 04 : राजस्व ग्राम चौपासनी जांगीर के खसरा संख्या 97 में स्थित उपविभाजित भूखण्ड संख्या 117–ए का क्षेत्रफल 166.66 वर्गगज अर्थात 139.35 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/78/2022 श्री मनीष लाहोटी पुत्र स्व. श्री पहलादराम जी, निवासी– 11/613 चौपसानी हाउसिंग बोर्ड, जोधपुर।)

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्रीमती शुचि ओझा पत्नि श्री श्रीकान्त ओझा के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 29 दिनांक 20.06.2003 हैं। तत्पश्चात् उक्त भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा भूखण्ड का उपविभाजन किया गया, जिसका आदेश क्रमांक 5092 दिनांक 27.10.2021 हैं।
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं व डी.सी.आर अनुसार आवासीय भू–उपयोग में 40' व अधिक मार्गाधिकार पर विभिन्न व्यवसायिक उपयोग अनुज्ञेय है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड ग्राम चौपासनी जागीर में स्थित हैं एवं मौके पर रिक्त हैं तथा उक्त भूखण्ड मौके पर 80 फीट सड़क एवं मौके के 100 मीटर परिधि में रहवासीय कॉलोनियां एंव व्यवसायिक गतिविधियां संचालित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है। आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 7148 दिनांक 23.03.2022 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 31 संलग्न हैं)
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक– 07 अक्टुबर, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 40 फीट व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 80 फीट रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
7. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 05 : **राजस्व ग्राम चौपासनी जांगीर के खसरा संख्या 133 में स्थित भूखण्ड संख्या 101 का क्षेत्रफल 555.55 वर्गगज अर्थात 464.68 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।**

(प्रकरण संख्या एफ.37 / भूउप / 86 / 2022, श्रीमती रूपी देवी पत्नि श्री पोकरराम एवं श्री केवलराम पुत्र श्री रघुनाथ राम। निवासी– धुंधाडा जोधपुर। सिद्धापुर कर्नाटका पिन कोड 581355 मो0 9772702612)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा प्रार्थी श्रीमती रूपी देवी पत्नि श्री पोकरराम एवं श्री केवलराम पुत्र श्री रघुनाथ राम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 1632 दिनांक 22.06.2005 हैं। (पृष्ठ संख्या 05 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत सर्वे प्लान अनुसार आवेदित भूमि सडक की सेन्टर लाईन से 70' 10'' पर स्थित हैं। पूर्व में प्राधिकरण स्तर पर 100' मार्गाधिकार पर पट्टा विलेख जारी किया गया हैं। मास्टर डवलपमेंट प्लान अनुसार सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर हैं।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड ग्राम चौपासनी जागीर में स्थित हैं एवं मौक पर रिक्त एवं बाउण्ड्री शुदा हैं। तथा उक्त भूखण्ड मौके पर सडक डिवाईडर के मध्य से 70'10'' सड़क चौडाई एवं मौके के 100 मीटर परिधि में वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक– 24 दिसम्बर, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 30 मीटर सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**
2. **आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सड़क के मार्गाधिकार हेतु सडक मध्य से मौका अनुसार 70'–10'' भूमि आरक्षित रखी जावे। उक्त भूमि पर किसी भी प्रकार का अतिक्रमण अनुज्ञेय नहीं होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।**
4. **प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।**
5. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।**
6. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।**
7. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

प्रस्ताव संख्या 06 : राजस्व ग्राम चौपासनी के खसरा संख्या 99, 100 में स्थित 08 का क्षेत्रफल 377.77 वर्गगज अर्थात 315.86 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/81/2022 श्रीमती सुधा पुत्री श्री योगेशदयाल शर्मा पत्नि श्री वेद प्रकाश टाक, निवासी– 401A/7 साध नगर नई दिल्ली।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्रीमती कमला बोराणा पुत्र श्री पुखराज बोराणा के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 1139 दिनांक 07.04.2004 हैं। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा श्री प्रार्थी श्रीमती सुधा पुत्री श्री योगेश दयाल शर्मा पत्नि श्री वेद प्रकाश टाक के पक्ष नाम हस्तांतरण किया गया जिसका आदेश क्रमांक 133–138 दिनांक 18.08.2006 हैं।
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं, एवं मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की 30 मीटर सडक पर स्थित है। आवासीय की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक मार्गाधिकार पर विभिन्न व्यवसायिक उपयोग अनुज्ञेय है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड पर चार दीवार की बाउण्ड्री एवं शेष भूखण्ड रिक्त है तथा आवेदित भूखण्ड 100 फीट के मार्गाधिकार पर स्थित है। आवेदित भूखण्ड के 100 मीटर की परिधी में 100 फीट रोड़ झँवर रोड़ पर वाणिज्यिक एवं संस्थानिक व बी.आर. बिडला स्कूल संचालित है, एवं पश्चिम दिशा में आवासीय कॉलोनी स्थित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार वाद संख्या सी.एम. 66/2022, सी.ओ. 74/2022 माननीय अतिरिक्त सिविल न्यायाधीश एवं महानगर मजिस्टेट संख्या 1 जोधपुर में विवाद ग्राम चौपासनी जागीर के खसरा संख्या 99 व 100 में पार्क भूमि से संबंधित है। प्रार्थी को नगर विकास न्यास द्वारा आवासीय भूखण्ड का पट्टा जारी किया गया है। जो उप–पंजीयक प्रथम जोधपुर के कार्यालय में दिनांक 12.04.2004 को पंजीकृत किया गया है। प्रार्थी ने आवासीय प्रयोजनार्थ से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन हेतु प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया है। जिसमें स्वामित्व का अन्तरण भी हो रहा है। अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जा सकती है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकरण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक– 19 अक्टूबर, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया:–

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
7. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 07 : राजस्व ग्राम जोधपुर के खसरा संख्या 572, 572/2, 575, 575/1, 580, 566/1, 566/2 में स्थित भूखण्ड संख्या 07 का क्षेत्रफल 441.66 वर्गगज अर्थात 369.28 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/20/2022 श्री गौतम राजपुरोहित पुत्र श्री मगन जी। निवासी– 372, मकारिया हाउस, द्वितीय फ्लोर, एस.वी.पी. मुम्बई।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्रीमती गेरी देवी पत्नि श्री दौलाराम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 59 दिनांक 20.11.2008 हैं। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा श्री गौतम पुरोहित पुत्र श्री मगन जी के पक्ष नाम हस्तांतरण किया गया जिसका आदेश क्रमांक 4855 दिनांक 18.01.2022 हैं।
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार ग्राम नारनाडी मानचित्र में दर्शाया गया हैं एवं मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित उपयोग डी.सी.आर में विभिन्न व्यवसायिक उपयोग अनुज्ञेय हैं। आवेदक से enduse संबंधित सूचना ली जानी है।
3. जारी पट्टा विलेख अनुसार आवेदित भूखण्ड एवं सडक के मध्य वृक्षारोपण पट्टी की भूमि स्थित है। अर्थात् आवेदित भूखण्ड की पहुच मार्ग वृक्षारोपण पट्टी में से होकर प्राप्त हो रहा है। इस बाबत निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड ग्राम नारनाडी जोधपुर में मुख्य बाडमेर–जोधपुर सडक पर स्थित हैं। मौके पर चार दिवारी निर्मित हैं एवं शेख भूखण्ड रिक्त हैं। उक्त भूखण्ड मुख्य सडक सीमा के मध्य से 200 फीट (100' Plantation + 100' रोड Center) छोडकर पाया गया हैं एवं मौके के 100 मीटर परिधी में कोई निर्माण नहीं हैं एवं चारो ओर खाली भुखण्डो कॉलोनी, कच्ची सडके बनी हैं। पटवारी की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के आगे टीनशेड लगाकर चाय की दुकान संचालित हैं एवं मौके के स्कैच अनुसार भूखण्ड में कमरा निर्मित हैं
5. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक के नाम पर पट्टा जारी किया गया है, एवं एक मुश्त लीज राशि प्राधिकरण में जमा है।
6. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
7. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
8. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक– 14 जूलाई, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान मिश्रित य भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. आवेदित भूखण्ड में सैटबेक क्षेत्र एवं वृक्षारोपण पट्टी में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
5. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 08 : राजस्व ग्राम जोधपुर के खसरा संख्या 572, 572/2, 575, 575/1, 580, 566/1, 566/2 में स्थित भूखण्ड संख्या 08 का क्षेत्रफल 338.88 वर्गगज अर्थात 283.34 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37 / भूउप / 21 / 2022 श्रीमती किरण राजपुरोहित पत्नि श्री करण राजपुरोहित। निवासी– डॉक्टर हाउस, तापडिया बेरा के पास, चांदपोल, जोधपुर)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्रीमती गेरी देवी पत्नि श्री दौलाराम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 59 दिनांक 20.11.2008 हैं। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा श्री किरण पत्नि श्री करण सिंह के पक्ष नाम हस्तांतरण किया गया जिसका आदेश क्रमांक 4854 दिनांक 18.01.2022 हैं।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार ग्राम नारनाडी मानचित्र में दर्शाया गया हैं एवं मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित उपयोग डी.सी.आर में विभिन्न व्यवसायिक उपयोग अनुज्ञेय हैं। आवेदक से enduse संबंधित सूचना ली जानी है।
3. जारी पट्टा विलेख अनुसार आवेदित भूखण्ड एवं सडक के मध्य वृक्षारोपण पट्टी की भूमि स्थित है। अर्थात आवेदित भूखण्ड की पहुच मार्ग वृक्षारोपण पट्टी में से होकर प्राप्त हो रहा है। इस बाबत निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड ग्राम नारनाडी जोधपुर में मुख्य बाडमेर–जोधपुर सडक पर स्थित है। मौके पर चार दिवारी निर्मित हैं एवं शेख भूखण्ड रिक्त हैं। उक्त भूखण्ड मुख्य सडक सीमा के मध्य से 200 फीट (100' Plantation + 100' रोड Center) छोडकर पाया गया हैं एवं मौके के 100 मीटर परिधी में कोई रहवासीय निर्माण नहीं हैं एवं चारो ओर खाली भुखण्डो कॉलोनी, कच्ची सडके बनी हैं। पटवारी रिपोर्ट अनुसार आगे प्लान्टेशन भाग में टीनशेड लगाकर चाय की दुकान बनी हुई हैं।
5. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक के नाम पर पट्टा जारी किया गया है, एवं एक मुश्त लीज राशि प्राधिकरण में जमा है।
6. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
7. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
8. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक– 14 जूलाई, 2022 को आम सूचना का प्रंकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की बैठक में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान मिश्रित य भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**
2. **आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. आवेदित भूखण्ड में सैटबेक क्षेत्र एवं वृक्षारोपण पट्टी में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
5. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 09 : राजस्व ग्राम चौखा (राधाकृष्णपुरम् अपना घर योजना) में स्थित भूखण्ड संख्या 338 क्षेत्रफल 413.89 वर्गगज अर्थात् 346.05 वर्गमीटर का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/82/2022 श्रीमती जेठी देवी पत्नि श्री मनोहर सिंह। निवासी– शिव मन्दिर रोड, गोलासनी जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर पट्टा विलेख अनुसार आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्री रामस्वरूप प्रजापत पुत्र श्री अमराराम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 769 दिनांक 08.12.2009 हैं। आवेदित भूखण्ड में पट्टा अनुसार उत्तर दिशा में 40 फीट सडक हैं, पूर्व दिशा में 12 फीट नाला सहित 40 फीट सडक हैं तथा पश्चिम दिशा में 160 फीट मुख्य सडक मार्गाधिकार हैं। आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्रीमती जेठी देवी पत्नि श्री मनोहर सिंह सोलंकी के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 222 दिनांक 07.04.2015 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 02 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं व जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 30 मीटर (100 फीट) सडक पर स्थित हैं। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की डी.सी.आर अनुसार आवासीय भू–उपयोग में विभिन्न व्यवसायिक गतिविधिया 12 मीटर व अधिक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय हैं।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड पर रिक्त हैं। आवेदित भूखण्ड के 100 मीटर परिधी में मुख्य सडक पर विद्यालय, आवास एवं वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्ति शाखा में विचाराधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक– 24 दिसम्बर, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 12 मीटर व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**
2. **आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 160 फीट रखा जावें। उत्तर दिशा में 40 फीट सडक हैं, पूर्व दिशा में 12 फीट नाला सहित 40 फीट सडक हैं, जिसे यथावत रखा जावें एवं किसी भी प्रकार का अतिक्रमण नहीं किया जावें।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।**
4. **प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।**
5. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।**
6. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

7. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 10 : राजस्व ग्राम चौपासनी के खसरा संख्या 81 व 106 में स्थित भूखण्ड संख्या 02 क्षेत्रफल 833.33 वर्गगज अर्थात् 696.77 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/100/2022 श्री किरताराम पुत्र श्री कुम्भाराम, निवासी– बी–05 विनायक विहार, चौपासनी, जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्रीमती तुलछाई देवी पत्नि श्री रतनाराम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 217 दिनांक 11.03.2008 हैं। तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्री गोविन्द रूपानी पुत्र श्री चैलाराम एवं श्री दीपक खुशालानी पुत्र श्री किशन खुशालानी एवं श्री चन्दनकुमार रामचन्दानी पुत्र स्व. श्री चिमनदास के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 4330 दिनांक 25.10.2011 जारी किया गया है। तत्पश्चात् पुनः आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्री किरताराम पुत्र श्री कुम्भाराम के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 827 दिनांक 21.12.2020 को जारी किया गया है।
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ हेतु आरक्षित हैं। उक्त भूखण्ड डी.सी.आर अनुसार विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय हैं एवं आवेदक को पूर्व में जारी साईट प्लान मे भूखण्ड के उत्तर दिशा में 100 फुट व दक्षिण दिशा में 30 फुट सडक दर्शाई गई हैं।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मौके पर B+G+3 तल निर्मित हैं, मौके पर भवन कॉलम एवं छत Structure का निर्माण प्रगतिरत हैं। निर्मित भवन के अग्र भाग में 25', पार्श्व (i)–10',पार्श्व (ii) 5' व पीछे 10' सैटबैक छोडे गये हैं अर्थात् सैटबैक क्षेत्र में निर्माण हैं। उक्त भूखण्ड के 100 मीटर परिधि में व्यवसायिक गतिविधियां संचलित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 03 जनवरी 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 12 मीटर व अधिक सडक मार्गाधिकार पर अनुज्ञेय व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए बाद विचार विमर्श सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्न शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स/शॉपस्) प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सडक मार्गाधिकार में तथा सैटबेक क्षेत्र में हुए निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 11 : राजस्व ग्राम पाल के खसरा संख्या 201/2 में स्थित भूखण्ड कुल क्षेत्रफल (1472.01 वर्गमीटर में से 1031.74 वर्गमीटर अर्थात 1233.95 वर्गगज) का पट्टा विलेख अनुसार व्यवसायिक कम आवासीय प्रयोजनार्थ (1472.01 वर्गमीटर) में से आवासीय प्रयोजनार्थ (1031.74 वर्गमीटर) से व्यवसायिक (शोरूम व ऑफिस) प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/69/2022 श्री सुरेश चौहान पुत्र श्री परसराम जी, निवासी– पावटा बी रोड, जोधपुर।)

उप नगर नियोजक जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर

उप नगर नियोजक जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–

1. आवेदित भूखण्ड का व्यवसायिक कम आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्रीरामअवतार चौहान पुत्र श्री परसराम चौहान के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 7288 दिनांक 22.05.2020 हैं। तत्पश्चात् प्राधिकरण द्वारा प्रार्थी श्री सुरेश चौहान पुत्र श्री परसराम चौहान के पक्ष में नाम हस्तांतरण किया गया जिसका आदेश क्रमांक 893 दिनांक 16.07.2021 हैं।
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान के अनुसार मिश्रित व आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ आरक्षित हैं। पूर्व में जारी पट्टा विलेख व साईट प्लान अनुसार आवेदित भूखण्ड के पश्चिम भाग में व्यवसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय किया गया है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मुख्य पाल–बाडमेर रोड पर स्थित है। मौके पर चार दिवारी बनी हुई है एवं शेष भूखण्ड रिक्त हैं तथा उक्त भूखण्ड के 100 मीटर परिधि में व्यवसायिक गतिविधियां एवं पडोस में मधुरम रॉयल होटल निर्मित हैं। आवेदित भूखण्ड 200 फीट चौडे मार्गाधिकार पर स्थित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. राज्य सरकार के निर्देशानुसार जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक नवज्योति में दिनांक– 19 अक्टूबर, 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया गया जिसमें समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय भाग के व्यवसायिक (शोरूम व ऑफिस) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित व आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक पर अनुज्ञेय विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन (शोरूम व ऑफिस) हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**
2. **आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

3. प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किए जाने से पूर्व मौके पर सेटबैक क्षेत्र व सडक सीमा में निर्माण नहीं हो, की सुनिश्चितता की जावें।
4. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुनर्ग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
5. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक (शोरूम/ऑफिस) प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन किए जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 12 : राजस्व ग्राम पाल के खसरा संख्या 135/2/1 में स्थित भूखण्ड संख्या 34 क्षेत्रफल 252 वर्गगज अर्थात् 210.70 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/22/2021 श्री अशोक गहलोत पुत्र श्री ओमाराम। निवासी– सालावास लूणी, जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्री बोराराम पुत्र श्री मगनीराम के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 3100 दिनांक 03.09.2008 हैं। तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्री अशोक गहलोत पुत्र श्री ओमाराम के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 6944 दिनांक 22.03.2018 जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 08 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार मिश्रित व आंशिक भाग आवासीय भू–उपयोग प्रयोजनार्थ हेतु आरक्षित हैं। उक्त भूखण्ड मुख्य बाडमेर रोड पर स्थित हैं जिसका मार्गाधिकार 60 मीटर (200 फीट) निर्धारित हैं एवं डी.सी.आर अनुसार विभिन्न वाणिज्यिक गतिविधियां अनुज्ञेय हैं।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं। उक्त भूखण्ड 200 फीट के मार्गाधिकार पर स्थित हैं तथा उक्त भूखण्ड मुख्य सडक बाडमेर–जोधपुर पर व्यवसायिक गतिविधियां संचलित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं राजस्थान पत्रिका में दिनांक 15 सितम्बर 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित व आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक पर अनुज्ञेय विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुनर्ग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन किए जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. मौका निरीक्षण के दौरान आवेदित भूखण्ड में सडक सीमा एवं सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 13 : राजस्व ग्राम पाल के खसरा संख्या 297/3 व 297/3/2 में स्थित भूखण्ड संख्या 06 मूल क्षेत्रफल 178.88 वर्गगज अर्थात् 149.56 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।
(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/94/2022 श्री पप्पाराम पुत्र श्री खीमाराम जी। निवासी– 162, आई माता मन्दिर के पास, ग्राम सतलाना, तह. लूणी, जिला जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्री मांगीलाल पुत्र श्री डूंगर के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 3058 दिनांक 05.11.2003 हैं। तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्री हेमन्त चौहान पुत्र श्री शंकरलाल जी चौहान के पक्ष में उपविभाजन आदेश क्रमांक 3348 दिनांक 16.06.2022 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 11 संलग्न हैं) तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्री हेमन्त चौहान पुत्र श्री शंकरलाल चौहान के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 1573 दिनांक 28.06.2022 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 15 संलग्न हैं) तत्पश्चात् पुनः आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्री पप्पाराम पुत्र श्री खीमाराम के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 3873 दिनांक 11.11.2022 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 53 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ हेतु आरक्षित हैं एवं डी.सी.आर अनुसार मिश्रित भू–उपयोग में 18 मीटर (60 फीट) व अधिक सडक मार्गाधिकार पर विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय हैं।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मुख्य बाडमेर रोड के अंदर की तरफ 60 फीट सडक पर स्थित है एवं उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त हैं। उक्त भूखण्ड के 100 मीटर परिधि में वाणिज्यिक गतिविधियां एवं पीछे की ओर आवासीय कॉलोनी स्थित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं राजस्थान पत्रिका में

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

दिनांक 24 दिसम्बर 2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर व अधिक सडक पर अनुज्ञेय विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियों को दृष्टिगत रखते हुए विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 फीट रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुनर्ग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन किए जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. मौका निरीक्षण के दौरान आवेदित भूखण्ड में सडक सीमा एवं सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 14 : राजस्व ग्राम पाल के खसरा संख्या 95 में स्थित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 93.84 वर्गगज अर्थात् 78.49 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स / शॉपस) प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/87/2022 श्रीमती कविता पत्नि श्री दशरथ कुमार। निवासी– 71–ए–2 वसुंधरा नगर, बालाजी मन्दिर के पास पाल रोड, जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स/शॉपस) प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा श्री सुराणा फाउण्डेशन जरिये ट्रस्टी श्री जितेन्द्र सुराणा पुत्र श्री जवाहर सुराणा के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 9592 दिनांक 06.04.2021 हैं। तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्रीमती कविता पत्नि श्री दशरथ कुमार के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 4789 दिनांक 10.01.2022 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 04 संलग्न हैं)
2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ हेतु आरक्षित हैं व मास्टर डवलपमेन्ट प्लान की 200 फीट सडक पर स्थित हैं। डीसीआर अनुसार विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियाँ अनुज्ञेय हैं।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड मुख्य पाल रोड पर स्थित है एवं उक्त भूखण्ड मौके पर सम्पूर्ण भाग में निर्मित हैं। मुख्य पाल रोड पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचलित हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 01.12.2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स/शॉपस) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की मिश्रित भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर सडक पर अनुज्ञेय विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स/शॉपस) प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया:–

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

1. आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 60 मीटर रखा जावें।
3. भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुनर्ग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।
4. प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक (कॉम्पलेक्स/शॉपस) प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन किए जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।
5. आवेदित भूखण्ड में सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

प्रस्ताव संख्या 15 : राजस्व ग्राम पाल, धिनाणा की ढ़ाणी (वैशाली सिटी) के खसरा संख्या 454 में स्थित भूखण्ड संख्या 93 क्षेत्रफल 855.55 वर्गगज अर्थात् 715.35 वर्गमीटर भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में।

(प्रकरण संख्या एफ.37/भूउप/50/2022 श्री जयेश संजय पारीक पुत्र श्री संजय पारीक। निवासी– 77, मेघ नगर, पाल रोड के पास, नन्दवन जोधपुर।)

आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ करने हेतु आवेदन पत्र प्रस्तुत किया गया हैं जिसमें उक्त क्षेत्र का विवरण एवं समस्त शाखाओं की रिपोर्ट निम्नानुसार हैं:–

1. आवेदित भूखण्ड का आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख नगर विकास न्यास, जोधपुर द्वारा श्री बलराज मित्तल पुत्र श्री कस्तुरीलाल के नाम पर जारी किया गया हैं, जिसका पट्टा क्रमांक 1024 दिनांक 08.08.2005 हैं। तत्पश्चात् आवेदित भूखण्ड का जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर द्वारा आवेदक श्री जयेश संजय पारीक पुत्र श्री संजय पारीक के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण आदेश क्रमांक 4140 दिनांक 06.12.2021 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 05 संलग्न हैं)

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

2. सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ में आरक्षित हैं व जोनल डवलपमेन्ट प्लान की 36 मीटर (120 फीट) सडक पर स्थित हैं। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की डी.सी.आर अनुसार विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियां अनुज्ञेय हैं।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड पर Industrial Shed का निर्माण 70'X110'=7700 sqft. हैं। मौके पर सडक मार्ग 120 फीट हैं।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में एक मुश्त लीज जमा है, तथा स्वामित्व सही है।
5. विधि शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के संबंध में कोई वाद न्यायालय में लंबित नहीं है।
6. अवाप्ति शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड आवाप्तिधीन नहीं है।
7. जोधपुर विकास प्राधिकारण द्वारा राज्य सरकार के निर्देशानुसार भू–उपयोग परिवर्तन करने के संबंध में आम सूचना एवं उजरएतराज/सुझाव हेतु स्थानीय दैनिक सामाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दैनिक भास्कर में दिनांक 17.06.2022 को आम सूचना का प्रकाशन किया था। समयावधि में किसी भी प्रकार की कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

अतः प्रकरण में पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

निर्णय

समिति द्वारा एजेण्डा व पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर डवलपमेन्ट प्लान–2031 की आवासीय भू–उपयोग की डी.सी.आर. अनुसार 18 मीटर सडक पर अनुज्ञेय विभिन्न व्यवसायिक गतिविधियॉ को दृष्टिगत रखते हुए विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में निम्नलिखित शर्तो के साथ आवेदित भूखण्ड का पट्टा विलेख अनुसार आवासीय प्रयोजन से डी.सी.आर अनुसार अनुज्ञेय व्यवसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवदेक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2020 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 जावेगी।**
2. **आवेदित भूखण्ड के सामने पट्टा विलेख अनुसार सड़क मार्गाधिकार 36 मीटर रखा जावें।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क के रूप में आवासीय आरक्षित दर की 40 प्रतिशत राशि देय होगी। अभियान अवधि में नियमानुसार छूट देय होगी। साथ ही आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त देय शुल्क यथा पुनर्ग्रहण शुल्क, भू–उपयोग रूपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी देय हो) की गणना की पुष्टि लेखा शाखा से की जाकर राशि वसूल की जावें।**
4. **प्राधिकरण द्वारा पूर्व में जारी आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख को समर्पित करते हुए व्यवसायिक प्रयोजनार्थ नवीन पट्टा विलेख हेतु आवेदन किए जाने बाबत् आवेदक को निर्देशित किया जावें।**
5. **आवेदित भूखण्ड में सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावें।**

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

उप नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर

6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् भूखण्ड पर परिवर्तित प्रयोजन के अनुसार लीज राशि देय होगी।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के उपरान्त परिवर्तित प्रयोजन अनुरूप प्राधिकरण से नवीन पट्टा विलेख प्राप्त करने बाबत आवेदन करने हेतु आवेदक को निर्देशित किया जावें जिसका अंकन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी किया जावें।
8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जो.वि.प्रा. से भवन मानचित्र अनुमोदन करवाया जाना आवश्यक होगा।

02/03/2023

(उप नगर नियोजक प्रथम/द्वितीय) नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर सदस्य सचिव जोधपुर
जोधपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय
भू–उपयोग परिवर्तन समिति

क्रमांकः–एफ.37/भूउप/बैठक/2023/ दिनांकः:

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव (अध्यक्ष महोदय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
2. निजी सचिव (आयुक्त महोदय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
3. निजी सचिव (सचिव महोदय), जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
4. निदेशक आयोजना/निदेशक विधि, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
5. उपायुक्त जोन (3/4) जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर को भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने के पश्चात् परिवर्तित भू–उपयोग हेतु नवीन पट्टा जारी करने हेतु प्रेषित हैं।
6. सहायक नगर नियोजक प्रथम/द्वितीय, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
7. संबंधित लिपिक .... जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।
8. रक्षित पत्रावली।

02/03/2023

उप (उप नगर नियोजक प्रथम/द्वितीय) नगर नियोजक
जोधपुर विकास प्राधिकरण जोधपुर विकास प्राधिकरण
जोधपुर सदस्य सचिव जोधपुर
जोधपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय
भू–उपयोग परिवर्तन समिति

राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना क्रमांक प.11(8)नविवि/2020 जयपुर दिनांक 24 फरवरी, 2021 के परिपेक्ष में गठित जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 01/2023 वीं बैठक श्री नवनीत कुमार, आर.ए.एस., आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर की अध्यक्षता में उनके कक्ष में दिनांक 03 फरवरी, 2023 को अपरान्ह 04:00 बजे जोन– 3 व 4 स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक आयोजित की गई। बैठक में उपस्थित सदस्य/अधिकारियों का विवरणः–

1. **श्री नवनीत कुमार, आर.ए.एस., आयुक्त, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
2. **श्री जय नारायण मीणा, आर.ए.एस., सचिव, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
3. **श्री सुभाष शर्मा, निदेशक आयोजना, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
4. **श्री जगदीश प्रसाद, निदेशक विधि, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
5. **श्री रविन्द्र कुमार, जोन– 03, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
6. **श्री श्रवण सिंह राजावत, जोन– 04, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
7. **श्री अनुज अग्रवाल, उप–नगर नियोजक, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**
8. **श्री गणपत सुथार, उप–नगर नियोजक, जोधपुर विकास प्राधिकरण, जोधपुर।**