राजस्थान सरकार
नगर नियोजन विभाग
कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।

क्रमांक : टीपीआर : 1120/एसएलसी/153/2017/ 8248-53 दिनांक : 30 NOV 2017

1. सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा।
2. वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा।

विषयः– राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 153 वीं बैठक दिनांक 22.08.2017 के कार्यवाही विवरण।

महोदय,

राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 153 वीं बैठक दिनांक 22.08.2017 में आपके कार्यालय से संबंधित कार्यवाही विवरण संलग्न कर आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। उक्त कार्यवाही विवरण राज्य सरकार के क्रमांकः 1431/एमयूडीएच/17 दिनांक 27.11.2017 के द्वारा अनुमोदित है।

भवदीया,

30/11/17
(श्रीमति इन्दिरा चौधरी),
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर एवं सदस्य सचिव,
राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।

संलग्नः–उपरोक्तानुसार।

क्रमांकःटीपीआरः 1120/एसएलसी/153/2017/ दिनांकः–

प्रतिलिपि निम्न को राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 153 वीं बैठक दिनांक 22.08.2017 का उक्त कार्यवाही विवरण संलग्न कर सूचनार्थ प्रेषित हैः–

1. निजी सचिव, माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
2. निजी सचिव, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।
3. निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।
4. संयुक्त शासन सचिव–द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।

(श्रीमति इन्दिरा चौधरी),
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर एवं सदस्य सचिव,
राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।

प्राधिकरण/नगर विकास न्यास से सम्बन्धित भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति की 153वीं बैठक दिनांक 22.08.17 के अनुमोदित कार्यवाही विवरण

नगर विकास न्यास एवं प्राधिकरण क्षेत्रों से सम्बन्धित प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 153 वीं बैठक माननीय मंत्री महोदय श्री श्रीचन्द कृपलानी, नगरीय विकास एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान, जयपुर की अध्यक्षता में दिनांक 22.08.2017 को सांय 4.00 बजे शासन सचिवालय, राजस्थान, जयपुर के सभाकक्ष में आयोजित की गई। बैठक में निम्न सदस्यों ने भाग लिया :-

1.	श्री मुकेश शर्मा, अतिरिक्त मुख्य सचिव, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
2.	श्री पवन अरोडा, निदेशक, स्थानीय निकाय विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
3.	श्री अर्जुन राम चौधरी, सयुंक्त शासन सचिव-द्वितीय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य
4.	श्री बीरबल सिंह, उपायुक्त-1 प्रतिनिधि सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।	सदस्य
5.	श्री ए. एल. वैष्णव, सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा।	सदस्य
6.	श्री दयानन्द शर्मा, सचिव, नगर विकास न्यास, सवाई माधोपुर।	सदस्य
7.	श्री मनमोहन कुमावत, उप नगर नियोजक, प्रतिनिधि सचिव, नगर विकास न्यास, चित्तौडगढ।	सदस्य
8.	श्री अमीचंद, कनिष्ठ अभियंता प्रतिनिधि सचिव, नगर विकास न्यास, पाली।	सदस्य
9.	श्री नवनीत शर्मा, सहायक नगर नियोजक, प्रतिनिधि सचिव, नगर विकास न्यास, श्रीगंगानगर।	सदस्य
10.	श्री मोहम्मद सर्वर उस्ता, कनिष्ठ प्रारूपकार, प्रतिनिधि सचिव, नगर विकास न्यास, बीकानेर।	सदस्य
11.	श्रीमति इन्दिरा, मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर।	सदस्य सचिव

उपरोक्त के अतिरिक्त निम्न अधिकारीगण भी बैठक में उपस्थित हुये :-

1. श्री आर के विजयवर्गीय, वरिष्ठ नगर नियोजक, निदेशालय, राजस्थान, जयपुर।
2. श्री वी. के दलेला, वरिष्ठ नगर नियोजक, नगर विकास न्यास, कोटा।
3. श्री संदीप दण्डवते, वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा एवं जोधपुर जोन।
4. श्री सुग्रीव सिंह, वरिष्ठ नगर नियोजक, बीकानेर जोन, बीकानेर।
5. श्रीमति प्रीति गुप्ता, वरिष्ठ नगर नियोजक (जेडएसपी), राजस्थान, जयपुर।
6. सुश्री अपूर्वा पाराशर, सहायक नगर नियोजक (जेडएसपी), राजस्थान, जयपुर।

बैठक में बीकानेर, श्रीगंगानगर, पाली, कोटा, जयपुर, सवाईमाधोपुर, चित्तौडगढ क्षेत्र के 10 प्रकरणों व 01 सामान्य एजेण्डा नोट पर समिति द्वारा विचार विमर्श कर निम्नानुसार निर्णय लिये गये।

प्राधिकरण/नगर विकास न्यास से सम्बन्धित भू–उपयोग परिवर्तन प्रकरणों हेतु गठित राज्य स्तरीय समिति की 153वीं बैठक दिनांक 22.08.17 के अनुमोदित कार्यवाही विवरण

एजेण्डा नम्बर 06/केटीजेड/कोटा (नया प्रकरण)

	शहर/कस्बे का नाम	कोटा
1.	आवेदक का नाम	इण्डियन मिशन ऑफ मेडीकल साईन्स सोसायटी जरिये अध्यक्ष डॉ. राजेन्द्र कुमार अग्रवाल।
2.	खसरा नं0/भूखण्ड नं0 मय ग्राम कॉलोनी	राजस्व ग्राम उम्मेदपुरा के खसरा नं. 123, 124, 125, 236/276, 128, 129, 137, 144, 143, 189, 190, 191, 212, 147, 283/147, 188, 193, 187, 196, 198, 199, 200, 208, 192, 205, 206, 207/266, 221, 222, 233/270, 144/1, 144/4, 144/6, 222/267, 209, 219, 220, 142, 146, 150, 145, 151, 152, 185, 194, 195, 197, 201, 210, 211, 215, 223, 224, 228, 229, 230, 232, एवं 233 एवं राजस्व ग्राम जगपुरा के खसरा नं0 236 ए (1)
3.	क्षेत्रफल	225200 वर्गमीटर
4.	संदर्भित भूमि का "लेण्ड यूज प्लान (2023)" में दर्शाया उपयोग	एनएच–12 का मार्गाधिकार छोडकर 100 फीट वृक्षारोपण पट्टी शेष परिधि नियंत्रण पट्टी
5.	आवेदक द्वारा प्रस्तावित भू–उपयोग	सार्वजनिक एवम् अर्द्ध–सार्वजनिक (अस्पताल एवं मेडीकल कॉलेज)
6.	भू–स्वामित्व की स्थिति	सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा के अनुसार वैद्य है।
7.	प्रकरण के तथ्यः–	

1. सचिव, नगर विकास न्यास के पत्र दिनांक 07.06.2017 द्वारा 225200 वर्गमीटर क्षेत्रफल की भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्राप्त हुआ। जिसमें राजस्व ग्राम उम्मेदपुरा के खसरा नं0 123, 124, 125, 236/276, 128, 129, 137, 144, 143, 189, 190, 191, 212, 147, 283/147, 188, 193, 187, 196, 198, 199, 200, 208, 192, 205, 206, 207/266, 221, 222, 233/270, 144/1, 144/4, 144/6, 222/267, 209, 219 व 220 कुल क्षेत्रफल 13.91 है0 निजी खातेदारी की भूमि है एवं खसरा नं0 142, 146, 150, 145, 151, 152, 185, 194, 195, 197, 201, 210, 211, 215, 223, 224, 228, 229, 230, 232, एवं 233 क्षेत्रफल 7.19 है0 एवं ग्राम जगपुरा के खसरा नं 236 ए (1) की 1.42 है0 भूमि कुल 8.61 हैक्टेयर भूमि राज्य सरकार द्वारा आवंटित नीति के तहत जारी आदेश दिनांक 04.10.2013 द्वारा आवंटित भूमि है। परन्तु वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा द्वारा प्रेषित अभिशंषा के अनुसार कुछ भूमि अलग–थलग एवं स्पष्ट कनेक्टीविटी प्राप्त नहीं होने के कारण एवं सचिव, नगर विकास न्यास के अनुसार प्रश्नगत भूमि हेतु जारी विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति के क्रम में कुल 22.52 है0 मे से केवल 18.41 है0 का ही भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने हेतु अभिशंषा प्राप्त हुई है। जिस पर आवेदक द्वारा भी सहमति प्रदान की गई है। शेष भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन पृथक से किए जाने हेतु लिखा गया है। अतः विचारार्थ।
2. आवेदित भूमि एन. एच. 12 पर ग्राम जगपुरा से उम्मेदपुरा होते हुए दाढदेवी मंदिर को जाने वाली सडक पर स्थित है। जिसकी सचिव, नगर विकास न्यास अनुसार विद्यमान चौडाई 25 फीट से 30 फीट उपलब्ध है। नियमानुसार 18.4 हैक्टेयर क्षेत्रफल भूमि हेतु न्यूनतम 80 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना अनिवार्य है। वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा द्वारा भी आवेदित भूमि को न्यूनतम 80 फीट अर्थात सडक के मध्य से 40 फीट भूमि सडक हेतु छोडते हुए की सुनिश्चितता पर भू–उपयोग परिवर्तन की अभिशंषा **प्रस्तुत की गई है**। प्रारूप मास्टर प्लान–2031 में उक्त सडक की चौडाई 18 मीटर प्रस्तावित की **गई है**। अतः पहुंच मार्ग की चौडाई के संबंध में विचारार्थ।
3. सचिव, नगर विकास न्यास द्वारा प्रेषित अनुशंषा में प्रश्नगत भूमि में स्थित खसरा सं. 200, 219, 209 व 222 का स्वामित्व न्यायालय निर्णय के अधीन रहेगा हेतु अंकित किया गया है। अतः उक्त भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में विचारार्थ।
4. सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा द्वारा प्रेषित अभिशंषा में गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य मे माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर के निर्णय दिनांक 12.01.17 के क्रम में प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन व्यापक जनहित माना है एवं यह भी अंकित किया गया है कि रिजर्सेन्ट राजस्थान 2015 के तहत नगरीय विकास विभाग द्वारा भी दिनांक 27.02.16 को उक्त प्रोजेक्ट हेतु MoU हस्ताक्षर किया गया। MoU के अनुसार उक्त प्रोजेक्ट से प्रत्यक्ष/अप्रत्यक्ष रूप से लगभग 1000 लोगो को रोजगार उपलब्ध होने की संभावना है।
5. माननीय विधायक लाडपुरा श्री भवानी सिंह राजावत द्वारा पत्र दिनांक 03.03.17 प्रेषित कर व्यापक जनहित में होने के फलस्वरूप भू–उपयोग परिवर्तन की अनुशंषा की गई है। यह भी अंकित किया गया है कि उक्त क्षेत्र में अस्पताल एवं मेडिकल कॉलेज की स्थापना से कोटा शहर व आस–पास के ग्रामीण क्षेत्र व जिले में चिकित्या सुविधा उपलब्ध होगी। अतः इसे व्यापक जनहित में माना जा सकता है।
6. सचिव, नगर विकास न्यास अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जारी विज्ञप्ति के क्रम में कुल 48 आपत्तियॉ प्राप्त हुई। जिसका निस्तारण कर दिया गया है एवं जिन खसरा भूमियों पर आपत्ति दर्ज की गई है उन्हे आवेदित खसरान मे से पृथक कर दिया गया है। अतः दिचारार्थ।
7. वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मौके पर आंशिक भाग में भवन निर्माणाधीन है। अतः विचारार्थ।
8. सचिव के पत्र दिनांक 30.06.17 अनुसार प्रश्नगत भूमि के मध्य न्यास भूमि खसरा सं. 187/272 व निजी खातेदारी खसरा नं. 231 व 149 स्थित है। उक्त भूमि के पहुंच मार्ग हेतु आवेदक द्वारा 40 फीट रास्ता कनेक्टीविटी हेतु भूमि सरेण्डर करने की सहमति दी गई है। परन्तु खसरा नं. 231 हेतु समर्पित पहुंच मार्ग वन विभाग की सीमा तक प्रस्तावित किया गया है व खसरा नं. 187/272 एवं खसरा नं. 149 हेतु समर्पित पहुंच मार्ग अन्य के स्वामित्व की भूमि में से प्रस्तावित किया गया है। अतः इन खसरो तक पहुंच मार्ग की उपलब्धता के संबंध में विचारार्थ।
9. डी.बी.सिविल याचिका संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य मे पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन व्यापक जनहित में ही किया जा सकता है। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 20.07.2017 को जारी आदेश में वर्णित गतिविधियों में मेडिकल इन्सटिटयूशन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित माना गया है। अतः प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय एवं राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.07.17 के परिपेक्ष्य में विचारार्थ।

8.	उपरोक्त तथ्य, सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा से प्राप्त रिपोर्ट तथा प्रकरण की पत्रावली समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–समिति द्वारा प्रकरण की पत्रावली एवं एजेण्डा बिन्दुओं का अवलोकन किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि में से कुछ खसरा भूमियो पर आपत्तियॉ प्राप्त होने एवं कुछ खसरे अलग–थलग होने व स्पष्ट कनेक्टीविटी नहीं होने के कारण न्यास एवं वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा द्वारा 22.52 हैक्टेयर भूमि मे से केवल 18.41 हैक्टेयर भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन की अनुशंषा की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

आवेदित भूमि एन. एच. 12 पर ग्राम जगपुरा से उम्मेदपुरा होते हुए दाढदेवी मंदिर को जाने वाली सडक पर स्थित है। जिसकी सचिव, नगर विकास न्यास अनुसार विद्यमान चौडाई 25 फीट से 30 फीट उपलब्ध है एवं जिसे 80 फीट प्रस्तावित किया गया है। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि पर मेडिकल कॉलेज प्रस्तावित होने के पश्चात् आस–पास के क्षेत्र में विकास होना स्वाभाविक है एवं नियमानुसार 22.5 हैक्टेयर क्षेत्रफल भूमि हेतु न्यूनतम 100 फीट पहुंच मार्ग उपलब्ध होना भी अनिवार्य है। अतः उक्त पहुंच मार्ग की चौडाई 100 फीट किया जाना उचित होगा।

बैठक में उपस्थित चार आपत्तिकर्ताओ द्वारा ग्राम जगपुरा के खसरा नं. 236 ए (1) पर बने मकानात के क्रम में उक्त खसरा के भू–अवाप्ति की कार्यवाही को ड्रोप करने हेतु निवेदन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त खसरा सचिव द्वारा पृथक किए गए खसरो का भाग है, जिन्हे भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित खसरो में सम्मिलित नहीं किया गया है। अतः प्राप्त आपत्ति पर कोई कार्यवाही अपेक्षित नहीं है।

सचिव, नगर विकास, न्यास, कोटा द्वारा बैठक के दौरान अवगत करवाया गया है कि प्रश्नगत भूमि पर निर्माण कार्य प्रचलित भवन विनियमो के अनुरूप ही संचालित है।

डी.बी.सिविल याचिका संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य मे पारित आदेश दिनांक 12.01.2017 अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन व्यापक जनहित में ही किया जा सकता है। राज्य सरकार द्वारा दिनांक 20.07.2017 को जारी आदेश में वर्णित गतिविधियों में मेडिकल इन्सटिटयूशन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित माना गया है। प्रश्नगत भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन (अस्पताल एवं मेडीकल कॉलेज की स्थापना) को वरिष्ठ नगर नियोजक, कोटा जोन, कोटा व सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा द्वारा व्यापक जनहित में किया जाना उचित माना गया है।

अतः बैठक में अवगत कराये गये तथ्यों को समिति द्वारा मान्य करते हुए सचिव, नगर विकास न्यास, कोटा वरिष्ठ नगर नियोजक द्वारा प्रेषित अभिशंषा, आस–पास की मौका स्थिति, सुनियोजित विकास व व्यापक जनहित के मध्यनजर समिति द्वारा विचार विमर्श पश्चात् पहुंच मार्ग हेतु प्रस्तावित 100 फीट सडक के मार्गाधिकार में आ रही भूमि को छोडते हुए राजस्व ग्राम उम्मेदपुरा के खसरा नं. 128, 129, 137, 144, 143, 189, 190, 191, 212, 147, 283/147, 188, 193, 187, 196, 198, 199, 200, 208, 192, 205, 206, 207/266, 222, 233/270, 144/1, 144/4, 144/6, 209, 219, 220, 142, 146, 150, 145, 151, 152, 185, 194, 195, 197, 201, 210, 211, 223, 224, 228, 229, 230, 232, एवं 233 की 18.41 हैक्टेयर भूमि का परिधि नियंत्रण पट्टी से सार्वजनिक एवम् अर्द्ध–सार्वजनिक (अस्पताल एवं मेडीकल कॉलेज) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन निम्नलिखित शर्तो के साथ स्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूमि हेतु 100 फीट चौडे पहुंच मार्ग की सुनिश्चिता न्यास द्वारा की जावेगी।
2. प्रश्नगत भूमि मे स्थित खसरा सं. 200, 219, 209 व 222 के भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति का निर्णय माननीय उच्च न्यायालय के निर्णय के अधीन रहेगा की सुनिश्चिता न्यास द्वारा की जावेगी।
3. प्रश्नगत भूमि के मध्य स्थित अन्य आवेदको की भूमि हेतु नियमानुसार पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाये जाने की सुनिश्चिता न्यास द्वारा की जावेगी।
4. प्रश्नगत भूमि पर अस्पताल एवं मेडीकल कॉलेज का निर्माण प्रचलित भवन विनियमो के प्रावधानो के अनुसार किए जाने की सुनिश्चिता न्यास के स्तर पर की जावेगी।
5. आवेदित भूमि के निर्विवादित भू–स्वामित्व, पैमाईश, क्षेत्रफल, न्यायिक वाद/विधिक रोक आदि की जॉच तथा टाउनशिप पॉलिसी, भवन विनियमो के प्रावधानो व अन्य तत्संबंधित राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी परिपत्रो/निर्देशो के अनुसार समस्त कार्यवाही न्यास द्वारा सुनिश्चित की जावेगी।
6. यह केवल मात्र आवेदित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति है, इस स्वीकृति को आवेदित भूमि के स्वामित्व के सम्बन्ध में प्रमाण के रूप में नहीं माना जायेगा।

उक्त कार्यवाही विवरण राज्य सरकार के क्रमांकः 1431/एमयूडीएच/17 दिनांक 27.11.2017 के द्वारा अनुमोदित है।

30/11/17

(श्रीमति इन्दिरा चौधरी),
मुख्य नगर नियोजक,
राजस्थान, जयपुर एवं सदस्य सचिव,
राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।