# कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 27वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 को प्रातः 11:00 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

| | | |
|---|---|---|
| 1. डॉ. शिव प्रसाद सिहं, सचिव, जविप्रा | – | सदस्य |
| 2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) | – | सदस्य |
| 3. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा | – | सदस्य |
| 4. श्री श्याम सुन्दर बिश्नोई, उपायुक्त जोन–1 व 4 | – | सदस्य |
| 5. श्री श्यामा राठौड, उपायुक्त जोन–2 व 10 | – | सदस्य |
| 6. श्रीमती प्रियंका तलानीया, उपायुक्त जोन–3 व 13 | – | सदस्य |
| 7. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–5 व 12 | – | सदस्य |
| 8. श्री सुनील शर्मा, उपायुक्त जोन–7 व 8 | – | सदस्य |
| 9. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–9 | – | सदस्य |
| 10. सुश्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन–6, पी.आर.एन (उत्तर–I,II) | – | सदस्य |
| 11. श्री हरि सिंह देवल, उपायुक्त–पी.आर.एन (दक्षिण–I,II) | – | सदस्य |
| 12. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) | – | सदस्य सचिव |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री नवल किशोर मीणा, विशेषाधिकारी, जनसंपर्क
3. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–5
4. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11
5. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
7. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–3 व 6
8. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–1 व 4
9. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक, जोन–10
10. सुश्री दीप्ति बामणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–13

---

**एजेण्डा संख्या–1 (27 / 10.10.2024)**

**विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 26वीं बैठक में लिये गये निर्णय की पुष्ठि किये जाने एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23, 24, 25 व 26वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।**

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 26वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई। अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, विधिक प्रावधान एवं प्रक्रिया के संबंध में प्रस्तुतीकरण किया गया। तत्पश्चात बैठक में भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं, 24वीं, 25वीं एवं 26वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों का प्रस्तुतीकरण किया गया तथा अध्यक्ष महोदया द्वारा लम्बित प्रकरणों के निस्तारण के संबंध में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576

1. भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के निस्तारण उपरान्त ई–पत्रावली राजकाज के माध्यम से नागरिक सेवा केन्द्र में प्रेषित की जाकर प्रकरण की स्थिति अद्यतन करवाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही ई–पत्रावली को जोन द्वारा डिस्पोज किया जावे।
2. भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण जोन द्वारा सीधे प्राप्त नही किये जाकर केवल सीसीसी के माध्यम से ही प्राप्त किये जाने बाबत जोन उपायुक्तों को निर्देशित किया गया।
3. जोन कार्यालय में पत्रावली उपलब्ध नही होने के कारण लम्बित प्रकरणों में तलाशी की प्रक्रिया पूर्ण की जाकर रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत की जावे।

**एजेण्डा संख्या–2 (27/10.10.2024) जोन–1**

**विषय :– जविप्रा की योजना मालवीय नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–265 क्षेत्रफल 474.63 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | श्रीमती राधा शर्मा पत्नी श्री राजेन्द्र शर्मा<br>(दिनांक 01.07.2024) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | जविप्रा की योजना मालवीय नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–265 क्षेत्रफल 474.63 वर्ग गज |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार | जविप्रा द्वारा दिनांक 29.09.2000 को आवासीय पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण आदेश दिनांक 12.06.2023 को जारी<br>आवासीय<br>474.63 व.ग.<br>80 फीट व 30 फीट |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | वाणिज्यिक |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–01 के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–1 के अनुसार 24 मीटर सडक पर स्थित है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :– |
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड कॉर्नर है, जिसके पूर्व दिशा में 80 फीट व 30 फीट सडक स्थित है। |
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि | नहीं |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| 14. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | पैरा 5/एन अनुसार जमा है। |
| 15. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है। |
| 16. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन के पैरा 21/एन के अनुसार दिनांक 13.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में पैरा 23/एन अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 17. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियॉं की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड्/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 18. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 19. | प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड कॉर्नर है, जिसके पूर्व दिशा में 80 फीट व 30 फीट सडक स्थित है। |
| 20. | जोन की अभिशंषा | अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है।<br>अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग पंरिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |
| 21. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक | 1. मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित [illegible] |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| | बिन्दु | गया है। 2. प्रस्तुत प्रकरण में आवेदक द्वारा वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है, परन्तु जोन द्वारा मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु चैक लिस्ट तैयार कर भिजवाई गई है एवं विज्ञप्ति भी मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जारी करवाई गई है। 3. प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में 15 दिवस की अवधी हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया है। उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

**समिति का निर्णय :–**

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना–1 की 24 मीटर सडक पर स्थित है, जिसका भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित है। आवेदक द्वारा आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, परन्तु प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु दिनांक 13.08.2024 को एक ही राज्य स्तरीय समाचार पत्र में विज्ञप्ति जारी की गई है, जबकि नियमानुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना आवश्यक है। आवेदक से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सहमति ली जाकर एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र में 15 दिवस हेतु पुनः विज्ञप्ति जारी की जाकर निर्धारित अवधि में आपत्ति प्राप्त नही होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की अग्रिम कार्यवाही की जावे। निर्धारित अवधि में आपत्ति प्राप्त होनें पर आपत्ति का निस्तारण जोन स्तर पर किया जाकर प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा की योजना मालवीय नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–265 क्षेत्रफल 474.63 वर्ग गज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व सैटबेक क्षेत्र में अनाधिकृत निर्माण हटाये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

**एजेण्डा संख्या–3 (27/10.10..2024) जोन–1**

**विषय :– नवगृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजना उषा कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–29 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र. स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | आशीष कोठारी पुत्र स्व. श्री मोहन लाल कोठारी<br>(दिनांक 15.02..2024) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | नवगृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजना उषा कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–29 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्रा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार | अतिरिक्त कलेक्टर (दक्षिण) द्वारा दिनांक 09.03.1989 को पट्टा जारी<br>आवासीय<br>500 व.ग. (50' X 90')<br>60 मीटर |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | मिश्रित |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–01 के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–1 के अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :– |
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड वर्तमान में आवासीय जी+1 निर्मित है एवं साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडे गये है। |
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि | नहीं |

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576

| | | |
|---|---|---|
| 14. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | पैरा 42/एन अनुसार जमा है। |
| 15. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है। |
| 16. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन के पैरा 44/एन के अनुसार दिनांक 12.03.2024 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति एवं दैनिक संध्याज्योति दर्पण में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 17. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 18. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 19. | प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड वर्तमान में आवासीय जी+1 निर्मित है एवं साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडे गये है। |
| 20. | जोन की अभिशंषा | अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है।<br>अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| 21. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु | 1. अतिरिक्त कलेक्टर (दक्षिण) द्वारा दिनांक 09.03.1989 को आवासीस पट्टा जारी किया गया है। स्वामित्व की रिपोर्ट जोन द्वारा नहीं की गई है।<br>2. प्राप्त दस्तावेजों के अनुसार जोन द्वारा लीजडीड जारी नहीं की गई है।<br>3. जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि के सामने 200 फीट सड़क प्रस्तावित है एवं स्वमित्व के दस्तावेजो के अनुसार भी आवेदित भूमि के सामने 200 फीट सड़क दर्शायी गयी है, जबकि मौके पर सर्वे मानचित्रानुसार 131 फीट सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध है।<br>4. जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड वर्तमान में आवासीय जी+1 निर्मित है एवं साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडे गये है।<br>5. भूखण्ड पर जी+1 मिश्रित निर्माण हेतु पार्किंग प्लान प्रस्तुत किया गया है।<br>उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

**<u>समिति का निर्णय</u> :–**

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग है एवं जोनल विकास योजना–1/अनुमोदित योजना/साईट प्लान अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है, जबकि मौके पर सडक मार्गाधिकार 131 फीट ही उपलब्ध है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त भूखण्ड योजना की भवन रेखा में ही स्थित है तथा पास के भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन भी इस भवन रेखा को मानते हुए किया गया है एंव भूखण्ड के नापे भी साईट प्लान अनुसार है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही, मौके पर सडक मार्गाधिकार के संदर्भ में उक्त भूखण्ड के सामने सडक के दूसरी ओर स्थित रीको क्षेत्र के ले–आउट प्लान का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाकर मौके पर 60 मीटर सड़क की सुनिश्तिता बाबत् अग्रिम कार्यवाही की जावे।

समिति द्वारा जोन के प्रस्तावानुसार नवगृह निर्माण सहकारी समिति की अनुमोदित योजना उषा कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–29 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन निम्न शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

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

**<u>एजेण्डा संख्या–4 (27/10.10.2024) जोन–5</u>**

**विषयः– पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या बी–285 क्षेत्रफल 416.66 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | श्रीमती संतरा शर्मा पत्नी श्री नेमीचन्द शर्मा<br>(दिनांक 14.02.2024) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या बी–285 क्षेत्रफल 416.66 वर्ग गज |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार | जविप्रा द्वारा दिनांक 17.07.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी<br>आवासीय<br>416.66 (50′ X 75′)<br>48 मीटर |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | व्यावसायिक |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–3 के अनुसार 48 मीटर सडक पर स्थित है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | पैरा 50/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबेक में किया गया निर्माण हटा दिया गया है। मौके पर सैटबेक छौड़ते हुये रेस्टोरेन्ट संचालित है । |
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | भूखण्ड पर रेस्टोरेन्ट संचालित है, जिस पर कच्चा निर्माण दर्शित है। |

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576

| | | |
|---|---|---|
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि | नहीं |
| 10. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | जोन द्वारा रिपोर्ट नही की गई। |
| 11. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा रिपोर्ट नही की गई। |
| 12. | जोन द्वारा आपत्ति/सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन के पैरा 56/एन के अनुसार दिनांक 21.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राष्ट्रदूत एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 13. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 14. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 15. | प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | जोन की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूखण्ड गोपालपुरा बाई–पास स्थित है। एवं गोपालपुरा बाई–पास पर व्यवसायिक गतिविधिया संचालित है। |
| 16. | जोन की अभिशंषा | आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–3 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।<br>वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 का उप बिन्दु सं. 6(1) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved




RajKaj Ref No.: 11092576

| | | |
|---|---|---|
| | | अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।<br>प्रार्थीया द्वारा अपने भू.सं. बी–285 क्षेत्रफल 416.66 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(18)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2024 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी 6 में अंकित टिप्पणी 6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू'–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है। |
| 17. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु | 1. जोन द्वारा प्रशासनिक शुल्क एवं पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में रिपोर्ट नही की गई है।<br>2. मौके पर आवासीय भूखण्ड में बसंत ढाबा चल रहा है।<br>3. जोन द्वारा सैटबैक एरिया में विद्यमान निर्माण को हटाए जाने बाबत फोटोग्राफ्स एवं अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए गए है।<br>4. पार्किंग के प्रावधान किस प्रकार किए जाएंगे का उल्लेख नहीं किया गया है।<br>5. आवेदित भूखंड गोपालपुरा बायपास विशेष योजना डवलपमेंट प्लान हेतु अधिसूचित क्षेत्र में स्थित है।<br>6. आवेदित भूखण्ड मास्टर प्लान अनुसार 48 मी0 चौडी सडक पर व्यावसायिक भू–उपयोग हेतु दर्शित है एवं कतार में व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।<br>अतः उक्त के दृष्टिगत भूखण्ड के आवासीय से व्यावसायिक भू'–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समिति स्तर पर विचार किया जाकर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

**<u>समिति का निर्णय</u> :–**

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–3 के अनुसार 48 मीटर सडक पर स्थित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबेक में किया गया निर्माण हटा दिया गया है परन्तु मौके पर आवासीय भूखण्ड में बसंत ढाबा चल रहा है। सैटबैक एरिया में विद्यमान निर्माण को हटाए जाने बाबत फोटोग्राफ्स एवं अन्य साक्ष्य प्रस्तुत नहीं किए गए है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त भूखण्ड की संयुक्त मौका रिपोर्ट जोन–12 के अधिकारियों यथाः अधिशाषी अभियंता, सहायक अभियंता एवं

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

सहायक नगर नियोजक से करवाई जाकर रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

**एजेण्डा संख्या–5 (27/10.10.2024) जोन–7**

**विषयः– जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/12 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मीटर का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र. स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | श्री संजय कुमार अरोडा पुत्र श्री जयदयाल अरोडा<br>(दिनांक 07.07.2023) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/12 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मीटर |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv) सड़क की चौड़ाई<br>(v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई | जविप्रा द्वारा दिनांक 08.08.2024 को फ्री होल्ड पट्टा जारी<br>आवासीय<br>324 व.मी. (12mtr. x 27mtr.)<br>24 मीटर<br>24 मीटर |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | मिश्रित |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) है। |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर दर्शित है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | पैरा सं. 16/एन व पैरा 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है। |
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | भूखण्ड़ मौके पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। |
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि | नहीं |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| 14. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | पैरा 13/एन अनुसार जमा है। |
| 15. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है। |
| 16. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन के पैरा 64/एन के अनुसार दिनांक 05.07.2024 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 17. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 18. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 19. | प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | पैरा सं. 16/एन व पैरा 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है। |
| 20. | जोन की अभिशंषा | अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24. 02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (1) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है।<br>अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| 21. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु | 1. प्रश्नगत भूखण्ड़ गॉधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 30 मीटर प्रस्तावित है। जोनल विकास योजना–4 में गाँधी पथ की चौड़ाई 24 मीटर दर्शित है। गाँधी पथ की चौड़ाई के संबंध में पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि :– *''आवेदित भूखण्ड़ को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।''* उक्त निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

**<u>समिति का निर्णय</u> :–**

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है तथा सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है, लेकिन बैठक के दौरान सैटबेक क्षेत्र में निर्माण नही होने के संबंध में जोन द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नही किये गये। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त भूखण्ड की संयुक्त मौका रिपोर्ट जोन–8 के अधिकारियों यथाः अधिशाषी अभियंता, सहायक अभियंता एवं सहायक नगर नियोजक से करवाई जाकर रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

**एजेण्डा संख्या–6 (27/10.10.2024) जोन–7**

**विषयः– ग्राम कनकपुरा तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 189, 204, 205, 327/1, 328, 331/201, 333/203 एवं 336/187 कुल क्षेत्रफल 29807.00 व.मी. के एकल पट्टे हेल्थ रिसोर्ट से पर्यटन ईकाई (होटल) में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | श्री यज्ञमित्र सिंह देव पुत्र श्री जी. रामचन्द्र<br>(दिनांक 07.08.2024) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | ग्राम कनकपुरा तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 189, 204, 205, 327/1, 328, 331/201, 333/203 एवं 336/187 कुल क्षेत्रफल 29807.00 व.मी. एकल पट्टा (हेल्थ रिसोर्ट) |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा अनुसार | जविप्रा द्वारा दिनांक 28.10.2022 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी<br>हेल्थ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ<br>29807.00 व.मी.<br>24 मीटर |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | पर्यटन ईकाई (होटल) |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार 24 मीटर सडक पर स्थित है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :– |
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | पैरा 10/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैक्टर रोड 24 मीटर से लगी हुई इस भूमि पर मौके पर जाने के लिए 40 फीट चौडा रास्ता उपलब्ध है। भूमि पर हैरिटेज दृष्टि से पुरानी बावडी निर्मित है अन्य कोई सैटबेक निर्माण नही है। किसी भी प्रकार की कोई विधिक बाधा नही है। मौके पर भूमि रिक्त है तथा चारों तरफ चारदीवारी निर्मित है। |
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की | नहीं |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576

| | | |
|---|---|---|
| | तिथि | |
| 14. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार बकाया नही है। |
| 15. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है। |
| 16. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–22 अनुसार दिनांक 29.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 17. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 18. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 19. | प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैक्टर रोड 24 मीटर से लगी हुई इस भूमि पर मौके पर जाने के लिए 40 फीट चौडा रास्ता उपलब्ध है। भूमि पर हैरिटेज दृष्टि से पुरानी बावडी निर्मित है अन्य कोई सैटबेक निर्माण नही है। किसी भी प्रकार की कोई विधिक बाधा नही है। मौके पर भूमि रिक्त है तथा चारों तरफ चारदीवारी निर्मित है। |
| 20. | जोन की अभिशंषा | ग्राम कनकपुरा तहसील व जिला जयपुर के ख.नं. 189, 204, 205, 327/1, 328, 331/201, 333/203 एवं 336/187 कुल क्षेत्रफल 29807.00 व.मी. के एकल पट्टे हेल्थ रिसोर्ट से पर्यटन ईकाई (होटल) में भू–उपयोग उपान्तरण करने हेतु निवेदन किया गया है।<br>आवेदित भूमि का भू–उपयोग एमडीपी–2025/ एमडीपी–2011/जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। पर्यटन इकाई (होटल) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित भूमि का प्रोजेक्ट का पर्यटन विभाग में रजिस्ट्रेशन होने की स्थिति में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.04.18 के निर्णयानुसार जनहित में होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियॉ राज्य स्तरीय समिति में निहित है। आवेदक द्वारा पर्यटन इकाई (होटल) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित भूमि के प्रोजेक्ट का पर्यटन विभाग, |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| | | राजस्थान सरकार में रजिस्ट्रेशन नं. Tourism/2024-25/102526 दिनांक 26.09.24 को पंजीयन करवाकर प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. –2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग पंरिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |
| 21. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु | 1. आवेदित भूमि का मास्टर/जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय भू–उपयोग है, जबकि प्रार्थी द्वारा होटल प्रयोजनार्थ (पर्यटन ईकाई) भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है, जिसके संबंध में राज्य स्तरीय समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।<br>2. भूखण्ड में पुरानी हैरिटेज बावडी निर्मित है तथा 4805 वर्गमीटर भूमि को पर्यटन विभाग द्वारा सर्टिफिकेट ऑफ हैरिटेज दिनांक 24.02.2023 को जारी किया गया है।<br>3. भूखण्ड के शेष क्षेत्र 25002 वर्गमीटर भूमि को पर्यटन विभाग द्वारा पर्यटन इकाई प्रोजेक्ट की स्वीकृति दिनांक 26.09.2024 को प्रदान की गयी है।<br>4. राज्य सरकार के आदेश दिनांक 12.04.18 के निर्णयानुसार जनहित में होने के कारण भू–उपयोग परिवर्तन की शक्तियॉ राज्य स्तरीय समिति में निहित है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

<u>**समिति का निर्णय**</u> :–

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का मास्टर/जोनल विकास योजना के अनुसार आवासीय भू–उपयोग है एवं आवेदित भूखण्ड पर हेल्थ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ फ्री–होल्ड पट्टा जारी है, जबकि प्रार्थी द्वारा पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है।

नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है।

भूखण्ड में पुरानी हैरिटेज बावडी निर्मित है तथा 4805 वर्गमीटर भूमि को पर्यटन विभाग द्वारा सर्टिफिकेट ऑफ हैरिटेज दिनांक 24.02.2023 को जारी किया गया है। भूखण्ड के शेष क्षेत्र 25002 वर्गमीटर भूमि को पर्यटन विभाग द्वारा पर्यटन इकाई प्रोजेक्ट की स्वीकृति दिनांक 26.09.2024 को प्रदान की गयी है। प्रश्नगत प्रकरण पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ आवेदित होनें के दृष्टिगत नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार व्यापक जनहित की श्रेणी में होने के दृष्टिगत प्रकरण को अभिशंषा सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किया जाने का निर्णय लिया गया।

**एजेण्डा संख्या–7 (27/10.10.2024) जोन–7**

**विषयः– तोपखाना देश गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 312 क्षेत्रफल 290.55 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।**

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम<br>(आवेदन की दिनांक) | श्री राजवीर सिंह पुत्र श्री हरि सिंह शेखावत<br>(दिनांक 06.05.2024) |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | तोपखाना देश गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 312 क्षेत्रफल 290.55 वर्ग गज |
| 3. | (i) जारी पट्टा विलेख<br>(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग<br>(iii) भूखण्ड़ का माप<br>(iv)जारी पट्टा विलेख एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई | जविप्रा द्वारा दिनांक 08.02.2024 को फ्री होल्ड पट्टा जारी<br>आवासीय<br>290.55 वर्ग गज (40′ X 65′6′′)<br>30 मीटर |
| 4. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग। | व्यावसायिक |
| 5. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग। | आवासीय |
| 6. | मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार– | |
| | (i) भू–उपयोग | मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। |
| | (ii)सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार 48 मीटर है। |
| 9. | आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति – | पैरा 37/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| | (i) मौके पर निर्माण की स्थिति | रिक्त है। |
| | (ii) ROW में निर्माण | नहीं |
| | (iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण | नहीं |
| | (iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि | नहीं |
| 14. | भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार जमा है। |
| 15. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ? | जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है। |
| 16. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही? | जोन के पैरा 76/एन के अनुसार दिनांक 03.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। |
| 17. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान | राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 18. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति |
| 19. | प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | जोन द्वारा रिपोर्ट अप्राप्त है, Google Earth Street View के अनुसार आस पास व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित है |
| 20. | जोन की अभिशंषा | इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (1) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

| | | |
|---|---|---|
| | | का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |
| 21. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु | 1. प्रश्नगत भूखण्ड क्वीन्स रोड़ पर स्थित है। क्वीन्स रोड़ के संबंध में बीपीसी (एल.पी) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 को निम्न निर्णय लिया गया है :– ***"समिति द्वारा नोट किया गया कि दिनांक 06.09.2011 को लागू मास्टर विकास योजना – 2025 अनुसार प्रश्नगत सड़क (क्वींस रोड़) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है तथा वर्ष 2017 मे बनाये गये जोनल विकास योजना –04 में क्वींस रोड़ की चौड़ाई अजमेर रोड़ से गाँधी पथ तक 100 फीट तथा गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। क्वींस रोड़ पर गाँधी पथ से सिरसी रोड़ तक के भाग में 30 मीटर चौड़ाई रखते हुये जविप्रा द्वारा वर्ष 1994 से 2013 तक की अवधि में सहकारी समिति की 6 आवासीय योजनाऐं नेमी सागर, राठौड़ नगर, गिर्राज नगर, करणी नगर, वीर विहार, ग्रीन पार्क, के– 5 इत्यादि 100 फीट सड़क के आधार पर अनुमोदित की गई है। उक्त योजनाओं में अनेक भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा स्वीकृत किये जाकर मौके पर निर्माण हो चुके है। सड़क के दूसरी ओर आर्मी एरिया स्थित है। जोनल विकास योजना—04 पर अंकित नोट के अनुसार "जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंट्स को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंट्स त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही किये जाने का प्रावधान है। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह निर्णय लिया गया किजविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाओं में दर्शित क्वीन्स रोड़ के मार्गाधिकार को यथावत रखते हुए जोनल प्लान मे वर्णित प्रावधान अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजनाओं/स्वीकृतियों को कमिटमेंट मानते हुए उक्त भूखण्डो पर समस्त कार्यवाही यथा पट्टे/लीजडीड जारी करने, भवन मानचित्र अनुमोदन, उपविभाजन/पुर्नगठन, भू–उपयोग परिवर्तन आदि कार्यवाही की जावे। सड़क के इस भाग में नवीन*** |

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576

| | | |
|---|---|---|
| | | ***प्रकरणों में धारा 90ए/रूपान्तरण की कार्यवाही जोनल विकास योजना संख्या–04 के अनुरूप सड़क मार्गाधिकार रखते हुए की जावे।''*** अतः प्रश्नगत भूखंड के सामने सड़क की चौड़ाइ अनुमोदित योजना अनुसार 30 मीटर रखते हुये भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। |
| प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है। | | |

**<u>समिति का निर्णय</u> :–**

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार 48 मीटर है। प्रश्नगत भूखण्ड़ क्वीन्स रोड़ पर स्थित है। क्वीन्स रोड़ के संबंध में बीपीसी (एल.पी) की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 में लिये गये निर्णयानुसार प्रकरण में प्रश्नगत भूखण्ड के सामने सड़क की चौडाई अनुमोदित योजना अनुसार 30 मीटर रखते हुए निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 312 क्षेत्रफल 290.55 वर्ग गज का आवासीय से व्यावसयिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

**(सुभाष चन्द्र शर्मा)**
**अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)**

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved

एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति

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

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

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

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.10.14 08:20:00 IST
Reason: Approved



RajKaj Ref No.: 11092576