<u>कार्यवाही विवरण</u>

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 24वीं बैठक दिनांक 29.07.2024 को अपरान्ह 01:00 बजे श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्रीमती हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा – सदस्य
4. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव
5. श्री राम कुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
6. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–8 – सदस्य

बैठक के दौरान निम्न सदस्य उपस्थित नहीं हुएः–

1. श्री सुनील शर्मा–I, उपायुक्त जोन–5 – सदस्य

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक–II (मा.प्लान)
3. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
5. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री रामवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–5
7. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8

<u>एजेण्डा संख्या–1 (24 / 29.07.2024)</u>

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। जोन–5 एवं जोन–7 के लम्बित प्रकरणों पर विस्तृत चर्चा की गई। विचार विमर्श उपरान्त लम्बित प्रकरणों के निस्तारण हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. गत बैठक की पालना रिपोर्ट में यह जानकारी में आया कि जोन–4, 5, 7, 8, 9 व पी.आर.एन (उत्तर–II / दक्षिण–II) के अधिकांश प्रकरणों में जोन स्तर से कार्यवाही लम्बित है। अध्यक्ष महोदया द्वारा विभिन्न स्तर पर लम्बित निर्णित प्रकरणों को अतिशीघ्र निस्तारण किये जाने व शेष लम्बित प्रकरणों का परीक्षण कर एजेण्डा नोट तैयार कर मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्तों को निर्देशित किया गया।
2. राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किये जाने वाले प्रकरणों को शीघ्र ही मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान को प्रेषित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त –9 को निर्देशित किया गया।
3. जोन–5 के लम्बित प्रकरणों की समीक्षा हेतु प्रकरणवार पूर्ण सूचना सहित आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन–5 को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

4. जिन प्रकरणों में जोन द्वारा आवेदक को अपूर्ण दस्तावेज/बकाया शुल्क जमा करवाये जाने/सैटबेक में किये गये अवैध निर्माण को हटाये जाने बाबत/आम सूचना के प्रकाशन/अन्य सूचना उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया है एवं आवेदक द्वारा निश्चित अवधि में वांछित कार्यवाही कर जोन कार्यालय को सूचित नही किये जाने की स्थिति में प्रकरण अनावश्यक रूप से जोन में लम्बित रहते है। अतः ऐसे प्रकरणों में आवेदक को प्रथम बार 15 दिवस उपरान्त स्मरण पत्र जारी किया जावे। तत्पश्चात 15 दिवस उपरान्त अंतिम स्मरण पत्र जारी कर 15 दिवस की अवधि में सूचना प्राप्त न होने पर भू–उपयोग परिवर्तन के आवेदन को निरस्त किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। साथ ही, अवैध निर्माण के प्रकरणों में प्रवर्तन शाखा को भी आवश्यक कार्यवाही हेतु सूचित किया जावे।
5. मौका रिपोर्ट के दौरान भूखण्ड पर निर्माण होने की स्थिति में भवन की विद्यमान स्थिति के मानचित्र मय फोटोग्राफ एवं वर्तमान में भवन किस प्रयोजन हेतु उपयोग में लिया जा रहा है की जानकारी आवेदक से प्राप्त की जाकर तदोपरान्त मौके पर संबंधित अभियंता से प्रमाणित करवायी जाकर स्पष्ट टिप्पणी उपलब्ध करवाया जाना जोन स्तर पर सुनिश्चित करें।

<u>एजेण्डा संख्या–2 (24/29.07.2024) जोन–5</u>

विषय :– अपोलो नगर हाउसिंग को–आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या 68 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती राजकुमारी सोमानी पत्नी श्री नरेश सोमानी (दिनांक 01.03.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	अपोलो नगर हाउसिंग को–आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या 68 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (जोनल विकास योजना अनुसार) (v) सड़क की चौड़ाई (योजना मानचित्र अनुसार)	जविप्रा द्वारा दिनांक 13.12.2021 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 400.00 व.ग. (45फीट x 80फीट) 80 फीट (24 मीटर) 80 फीट (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–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	80 फीट (24 मीटर)
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 04/एन व 40/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा नही है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जमा नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 36/एन अनुसार दिनांक 11.06.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स समाचार एवं राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 34/एन अनुसार प्रकरण 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 40/एन के अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा अपोलो नगर हाउसिंग को–आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड़ संख्या 68 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ 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।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का

RajKaj Ref 9360397

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग 24 मीटर सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। 2. मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। 3. आवेदित भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि एवं पुर्नग्रहण शुल्क आदि जमा किये जाने के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी नही की गई है। अतः भू–उपयोग परिवर्तन जारी होने से पूर्व राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। 4. 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ 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।
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। प्रस्तुत प्रकरण में जोन द्वारा आवेदन शुल्क एवं प्रशासनिक शुल्क के संबंध में रिपोर्ट नही की गई है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–3 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार अपोलो नगर हाउसिंग को–आपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड़ संख्या 68 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. 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।
2. 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।
3. 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।
4. 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।
5. 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।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–3 (24/29.07.2024) जोन–7

विषय :– पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं0 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सुनीता सिंह, श्रीमती सविता सिंह एवं श्रीमती संगीता सिंह पुत्रीयान् एवं जरिये मु.आम. श्री (रि.) सत्यभान सिंह
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं0 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (v) सैटबेक	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.05.2000 को लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 450.00 व.ग. (45फीट x 90फीट) साईट प्लान अनुसार 80 फीट (24 मीटर) मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 100 फीट (30 मी.) अग्र सैटबेक–20 फीट, पश्च व साईट सैटबेक–10 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रितश्रम
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 प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सडक पर व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 23/एन व 50/एन अनुसार
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 23/एन व 50/एन अनुसार मौके पर भूखण्ड जी+3 निर्मित है व निर्माण जारी साईट प्लान में दर्शाये सैटबेक के अनुसार 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?	पैरा 39/एन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 20 अनुसार बकाया नहीं।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 09.05.2024 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 37/एन अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

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–2(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 पैरा सं. 23/एन व 50/एन अनुसार मौके पर भूखण्ड जी+3 निर्मित है व निर्माण जारी साईट प्लान में दर्शाये सैटबेक के अनुसार है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सडक पर व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित उपयोग दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं0 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–196 क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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–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।**
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय है। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 09.05.2000 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रस्तावित 30 मीटर चौड़ी सडक पर व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित उपयोग दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूखण्ड गॉधी पथ पर स्थित है। जोनल विकास योजना–4 में गॉंधी पथ की चौड़ाई 80 फीट (24 मीटर) दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

		के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :– ''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 24 मीटर के स्थान पर 30 मीटर रखा जाना है। 4. दिनांक 09.05.2024 को आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है। 5. 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–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।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. मौके पर भू–तल + 3 मंजिल का निर्माण बिना स्वीकृति के किया गया है। आवेदित भूखण्ड गॉधी पथ पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार मास्टर प्लान अनुसार 30 मीटर किये जाने की स्थिति में आवेदित भूखण्ड के अग्र भाग में 10 फीट भूमि समर्पित करवाई जानी है। वर्तमान में आवेदित भवन के मिश्रित उपयोग हेतु आवश्यक अपेक्षित पार्किंग उपलब्ध नही है। 2. आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली के पैरा 103/एन पर संलग्न किया गया है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि भूखण्ड पर किया गया निर्माण 10 वर्ष से पुराना है तथा भू–उपयोग परिवर्तन उपरान्त पुराने निर्माण को तोडकर भवन विनियम अनुसार नया निर्माण किया जायेगा।
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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड़ गॉधी पथ पर स्थित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में लिये गये निर्णयानुसार गॉधी पथ का मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जाना है। अतः आवेदित भूखण्ड में से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु 10 फीट भूमि सडक मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित की जानी है, जिससे भूखण्ड का फ्रन्ट सेटबेक 20 फीट के स्थान पर 10 फीट ही प्राप्त हो

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

सकेगा। ऐसी स्थिति में विद्यमान भवन में मिश्रित उपयोग हेतु पार्किंग प्रावधानों की पालना किया जाना संभव नही है।

मौके पर जविप्रा की बिना स्वीकृति के भूखण्ड जी+3 का निर्माण है। गूगल 3डी ईमेज के अनुसार मौके पर भवन में नीलकण्ठ आई.वी.एफ सेन्टर संचालित है, जो कि भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने से पूर्व ही संचालित है। भूखण्ड पर किया गया निर्माण भी लगभग 5–6 वर्ष ही पुराना है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि निर्मित भवन के मिश्रित उपयोग हेतु भवन विनियम अनुसार आवश्यक पार्किंग किस प्रकार उपलब्ध कराई जायेगी के संबंध में आवेदक को सूचित किया जावे एवं जविप्रा से भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त किये बिना किये गये अवैध निर्माण की सूचना मुख्य नियंत्रक प्रवर्तन, जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किये जाने बाबत उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–4 (26/29.07.2024) जोन–7

विषय :– मोती भवन गृ.नि.स.स की योजना हनुमान नगर सी के भूखण्ड़ संख्या सी–209 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती मुक्ता वर्मा पुत्री स्व0 श्री मिश्री लाल वर्मा एवं श्री अक्षय ध्वज पुत्र श्री राकेश वर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स की योजना हनुमान नगर सी के भूखण्ड़ संख्या सी–209 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 31.03.2004 को लीजडीड जारी आवासीय 500.00 व.ग. (100फीट x 45फीट) 80 फीट (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 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	24 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 10/एन अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखंड रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या सी–209 मौके पर 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?	पैरा 64/एन के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 64/एन के अनुसार जमा है।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 46/एन अनुसार दिनांक 16.05.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जयपुर महानगर टाईम्स व लोकमत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 46/एन अनुसार प्रकरण 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 (समितियो 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 भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 10/एन अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त है एवं भूखण्ड की नापे जारी लीजडीड अनुसार है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 की प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा मोती भवन गृ.नि.स.स की योजना हनुमान नगर सी के भूखण्ड़ संख्या सी–209 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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–2(पप) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ 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।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 31.03.2004 को जारी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 10/एन अनुसार

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

		मौके पर भूखंड रिक्त है एवं भूखण्ड की नापे जारी लीजडीड अनुसार है। 4. 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–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।
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–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन गृ.नि.स.स की योजना हनुमान नगर सी के भूखण्ड़ संख्या सी–209 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. 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।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण 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।
3. 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।
4. 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।
5. 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।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (24/29.07.2024) जोन–7</u>

विषय :– तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड़ संख्या 9ए क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती कानी देवी कटारिया पत्नी श्री कानाराम कटारिया (दिनांक 18.05.2023)

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या 9ए क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 14.02.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 450.00 व.ग. (90फीट x 45फीट) 80 फीट (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 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित (सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	80 फीट (24 मीटर)
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 5 / एन व 107 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर ग्राउण्ड फ्लोर पर टीन शेड बना हुआ था, जिसे वर्तमान में हटा लिया गया है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ मौके पर 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?	पैरा 02 / एन के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या 18 अनुसार बकाया नहीं है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 36 / एन अनुसार दिनांक 08.09.2023 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जयपुर दैनिक सांध्यज्योति दर्पण व दैनिक नवज्योति में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 36 / एन अनुसार प्रकरण 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 107 / एन के अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त है।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित (सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय दर्शित है मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड़ संख्या 9ए क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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–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।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रार्थी को दिनांक 14.02.2023 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया दर्शित है। 3. जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित (सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। भूखण्ड की गहराई 90 फीट (27 मीटर) होने के कारण सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग मिश्रित ळें 4. भूखंड के सामने 220 KV की HT line स्थित है। उक्त विद्युत लाइन के मार्गाधिकार की चौड़ाई वर्तमान नियमो के अनुसार 35 मीटर है, विद्युत लाइन के सुरक्षात्मक गलियारे की चौड़ाई 18.6 मीटर है। वर्तमान नियमो के अनुसार आवेदित भूखंड के सामने सुरक्षात्मक गलियारे की चौड़ाई विधुयत लाइन के केंद्र से 9.3 मीटर दोनों तरफ रखते हुए आवेदित भूखंड की भूमि में से निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 5. 220 KV की HT Line के मार्गाधिकार में सड़क के सम्बन्ध में निर्णय समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है। 6. 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

		प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक पर स्थित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड़ संख्या–9ए क्षेत्रफल 450.00 वर्गगज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. 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।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण 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।
3. प्रकरण में 220 के.वी. की एच.टी. लाईन से नियमानुसार 18.6 मीटर का सेफ्टी कोरिडोर व एच.टी.लाईन के मार्गाधिकार 35 मीटर की सुनिश्चितता की जानी है। इस हेतु 220 के.वी. एच.टी.लाईन के सेन्टर से 9.3 मीटर सेफ्टी कोरिडोर के अन्तर्गत आने वाली भूमि (10 फीट 6 इंच) निःशुल्क समर्पित की जानी होगी एवं शेष उपलब्ध भूखण्ड में भवन रेखा पूर्वानुसार रखी जायेगी।
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 प्राधिकरण 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।

<u>एजेण्डा संख्या–6 (24/29.07.2024) जोन–8</u>

विषय :– निजी खातेदारी की आवासीय योजना गणेश नगर के भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 322.66 वर्गगज (269.78 वर्ग मीटर) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री संदीप शर्मा पुत्र श्री गजानन्द शर्मा (दिनांक 11.04.2019)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की आवासीय योजना गणेश नगर के भूखण्ड संख्या – 03 क्षेत्रफल 322.66 वर्गगज (269.78 वर्ग मीटर)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 13.04.2007 को लीजडीड जारी

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (पट्टा विलेख अनुसार) (v) सड़क की चौड़ाई (योजना अनुसार)	आवासीय 322.66 व.ग. (269.78 वर्ग मीटर) (66 फीट x 44 फीट) 100 फीट (30 मीटर) 100 फीट (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–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर कमर्शियल व आंशिक आवासीय दशित है एवं जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सड़क् से प्रभावित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्टी दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 41 / एन एवं 103 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर भूखण्ड पर बी+जी+2 निर्मित है एवं सैटबैक क्षेत्र में किया गया निर्माण हटा लिया गया है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 115 / एन अनुसार पुनर्ग्रहण शुल्क लेय नहीं है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 49–51 / एन पर जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 20.07.2023 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों "समाचार" जगत एवं "जलते दीप" में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। उक्त अवधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबंध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियो 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. 41 / एन एवं 103 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड पर बी+जी+2 निर्मित है एवं सैटबैक क्षेत्र में किया गया निर्माण हटा लिया गया है।

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर कमर्शियल व आंशिक आवासीय दशित है एवं जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सड़क् से प्रभावित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्‌टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना गणेश नगर के भूखण्ड संख्या – 03 क्षेत्रफल 322.66 वर्गगज (269.78 वर्ग मीटर) का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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–2(ii) अनुसार पट्‌टाशुदा भूखण्ड़ 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।
21.	मास्टर प्लान शाखा स` संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर कमर्शियल व आंशिक आवासीय दशित है एवं जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सड़क् से प्रभावित है, लेकिन मौके पर जोन की रिपोर्ट अनुसार 30 मीटर सडक उपलब्ध है। सडक मार्गाधिकार यथावत रखे जाने के संबंध में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है। 2. जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्‌टी दर्शित है, जबकि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 20.12 मीटर है। अतः 15 मीटर गहराई तक व्यावसायिक तथा शेष 5.12 मीटर गहराई तक आवासीय भू–उपयोग है। इस प्रकार 74.56 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 25.44 प्रतिशत आवासीय है। भवन विनियम –2020 के बिन्दु संख्या 21.6 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड पर व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। 3. आवेदित भूखण्ड वर्तमान में मौके पर निर्मित है, वर्तमान में व्यावसायिक प्रयोजनार्थ पार्किंग उपलब्ध नही है। प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया है कि भूखण्ड में व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन पश्चात नियमानुसार व्यावसायिक भवन मानचित्र अनुमोदन करवाउंगा। अतः पार्किंग के संबंध में निर्णयार्थ प्रस्तुत है। प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।

प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मौके पर जविप्रा की बिना स्वीकृति के भूखण्ड पर बी+जी+2 का निर्माण है। भूखण्ड पर नवीन निर्माण किया गया है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त सर्वसम्मति से निर्णय लिया गया कि निर्मित भवन हेतु भवन विनियम अनुसार आवश्यक पार्किंग किस प्रकार उपलब्ध कराई जायेगी के संबंध में आवेदक को सूचित किया जावे एवं जविप्रा से भवन निर्माण स्वीकृति प्राप्त किये बिना किये गये अवैध निर्माण की सूचना मुख्य नियंत्रक प्रवर्तन, जविप्रा को आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित किये जाने बाबत उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2024/डी– 308 दिनांक 30.07.2024

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. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निजी सचिव, निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. अति. मुख्य/वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी (एल.पी)/(बीपी)),जविप्रा, जयपुर।
7. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
8. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
9. 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,

RajKaj Ref
9360397

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.29 22:45:07 IST
Reason: Approved