जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

संशोधित–पत्र

विषयः– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 469.62 वर्गगज से संशोधित क्षेत्रफल 479.62 अंकित किये जाने बाबत्।

संदर्भः– जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 30वीं बैठक दिनांक 21.10.2024 के कार्यवाही विवरण के एजेण्डा संख्या–5 के क्रम में।

उपरोक्त विषयान्तर्गत जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 30वीं बैठक दिनांक 21.10.2024 के कार्यवाही विवरण के एजेण्डा संख्या–5 के अनुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज का क्षेत्रफल सहवन से 469.62 वर्गगज अंकित हुआ है, जो लिपिकीय त्रुटि है।

अतः जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 30वीं बैठक दिनांक 21.10.2024 के कार्यवाही विवरण के एजेण्डा संख्या–5 एवं इसके निर्णय में जहां कही भी क्षेत्रफल 469.62 वर्गगज का उल्लेख है, उसके स्थान पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 469.62 वर्गगज का संशोधित क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज ही पढ़ा जावे एवं अन्य शर्ते यथावत लागू रहेगी।

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

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. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), 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 भू–उपयोग परिवर्तन समिति

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.23 18:27:08 IST
Reason: Approved

Azadi Ka Amrit Mahotsav

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 30वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 को अपरान्ह 12:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्री निशांत जैन, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा – सदस्य
3. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
4. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–5 – सदस्य
5. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त–पी.आर.एन (दक्षिण–I,II) (वी.सी द्वारा) – सदस्य
6. 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 महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–5
3. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
5. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–(दक्षिण–I,II) (वी.सी द्वारा)
6. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (30/21.01.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं से 29वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।

भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं से 29वीं 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 :–

1. भू–उपयोग परिवर्तन के निस्तारित परन्तु नागरिक सेवा केन्द्र में लम्बित प्रकरणों की स्थिति अद्यतन करवाने हेतु समस्त जोन उपायुक्तगणों को निर्देशित किया गया।
2. दिनांक 01.04.2023 के पश्चात आवेदित ऐसे समस्त प्रकरणों जिनमें आमजन से आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति की अवधि पूर्ण हो चुकी है उन्हें आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु चैकलिस्ट मय अभिशंषा मास्टर प्लान शाखा में प्रेषित किये जाने एवं इसके अतिरिक्त जोन स्तर पर लम्बित अन्य प्रकरण की वस्तुस्थिति की रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–2 (30/21.01.2025) जोन–5

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड् संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री त्रिलोकचन्द चोधरी पुत्र श्री पूरणमल चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

		वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 23.05.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 548.37 व.ग. (37 फीट 9 इंच + 73 फीट/2 x 90 फीट) 160 फीट (48 मीटर) व 40 फीट (12 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर 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 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौडी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर व 12 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	ऑनलाईन पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका अनुसार भूखण्ड 160 फीट एवं 40 फीट रोड के कॉर्नर पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–189 मौके पर रिक्त 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 शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 55/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 55/एन अनुसार जमा 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 42/एन के अनुसार अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट 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 मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
19.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

21.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका अनुसार भूखण्ड 160 फीट एवं 40 फीट रोड के कॉर्नर पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
22.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित 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। 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 लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
23.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 23.05.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। 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–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। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
24.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय	समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

		भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है। समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–ff में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।
25.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में पैरा 144/एन के अनुसार जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– **भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 3(जोन–5) विषयः–टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध मे निर्णय "अतः अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय में दर्शाये गये सेक्टर रोड़ के अलाईमेन्ट के अनुसार ही, 160 फीट चौड़ी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट रखा जावें, समिति द्वारा विचार–विमर्श कर जोन के प्रस्ताव अनुसार 160 फिट चौडी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया"।** **उक्त निर्णय को न्यायालय अपीलीय अधिकरण के यहा अवमानना संख्या 888/2014 सत्यनारायण शर्मा बनाम जविप्रा के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया गया कि अपील संख्या 27/2006 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर एवं पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के संबंध में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुए पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करें।** **माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है।** **उक्त क्रम में निदेशक (विधि) महोदया की सडक अलाईनमेंट के संबंध में राय निम्नानुसार है :–** **Keeping in these circumstances in view, it does not seem appropriate to take any decision in the context of the alignment of the said road."**
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 valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण में विधि शाखा द्वारा पत्रावली पर प्रदत्त राय पर विस्तृत चर्चा की गई। चर्चा के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर एवं जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत रोक नही है।

भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय/जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा भविष्य में पारित आदेश/निर्णय की पालना आवेदक द्वारा की जावेगी। इस आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर इसका उल्लेख भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में किया जाये।
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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर में आवेदक की भूमि सम्मिलित होने की स्थिति में प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

<u>एजेण्डा संख्या–3 (30/21.01.2025) जोन–5</u>

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री त्रिलोकचन्द चौधरी पुत्र श्री पूरणमल चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप	जविप्रा द्वारा दिनांक 24.01.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 400.00 व.ग. (40 फीट x 90 फीट)

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

	(iv) सड़क की चौड़ाई	160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर 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 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 3 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड 160 फीट रोड पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड संख्या–190 मौके पर रिक्त 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 शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 52 / एन के अनुसार अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट 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।
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड़ / योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
19.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

21.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ 160 फीट रोड पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
22.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित 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। 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 लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
23.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.01.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना– 2011 में आवासीय था। 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–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। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
24.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय	समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

		पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है। समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–प्प में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।
25.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में पैरा 161/एन के अनुसार जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– **भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 3(जोन–5) विषयः–टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध मे निर्णय "अतः अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय में दर्शाये गये सेक्टर रोड़ के अलाईमेन्ट के अनुसार ही, 160 फीट चौड़ी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट रखा जावें, समिति द्वारा विचार–विमर्श कर जोन के प्रस्ताव अनुसार 160 फिट चौडी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया"।** **उक्त निर्णय को न्यायालय अपीलीय अधिकरण के यहा अवमानना संख्या 888/2014 सत्यनारायण शर्मा बनाम जविप्रा के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया गया कि अपील संख्या 27/2006 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर एवं पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के संबंध में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुए पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करें।** **माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है।** **उक्त क्रम में निदेशक (विधि) महोदया की सडक अलाईनमेंट के संबंध में राय निम्नानुसार है :–** **Keeping in these circumstances in view, it does not seem appropriate to take any decision in the context of the alignment of the said road."**
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।		

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण में विधि शाखा द्वारा पत्रावली पर प्रदत्त राय पर विस्तृत चर्चा की गई। चर्चा के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर एवं जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत रोक नही है।

भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–190 क्षेत्रफल 400 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय/जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा भविष्य में पारित आदेश/निर्णय की पालना आवेदक द्वारा की जावेगी। इस आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर इसका उल्लेख भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में किया जाये।
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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर में आवेदक की भूमि सम्मिलित होने की स्थिति में प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

एजेण्डा संख्या–4 (30/21.01.2025) जोन–5

विषय :– खुदाबाडी सोनार गृ.नि.स.समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री कैलाश चौधरी पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदा बाडी सोनार गृ.नि.स. समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 28.09.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	400.00 व.ग. (40 फीट x 90 फीट) 160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर 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 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भूखण्ड प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी सडक पर स्थित है, सडक के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 61 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–191 मौके पर रिक्त 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 शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 50 / एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 50 / एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 20 के अनुसार जमा 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 चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 18 के अनुसार अनुसार दिनांक 11.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में 7 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। की रिपोर्ट 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 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	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
19.	प्रश्नगत भूखण्ड / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 61 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदा बाडी सोनार गृ.नि.स.समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचारपत्र 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 लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. दिनांक 11.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में 7 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये तथा जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। भूखण्ड मौके पर रिक्त होने के दृष्टिगत 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना आवश्यक है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 27 मीटर (90 फीट) है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवेदित भूखण्ड़ की 60 प्रतिशत से अधिक गहराई का भाग मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है। 3. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है– मास्टर विकास योजना मे जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति गहराई तक तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि– (i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथ ाभूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आतीहै तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जाकर तद्नुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुयें पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।
22.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय	समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर [illegible]

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

		वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है। समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–ॅ में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।
23.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में पैरा 144/एन के अनुसार जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार है :– **भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 3(जोन–5) विषयः–टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध मे निर्णय "अतः अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय में दर्शाये गये सेक्टर रोड़ के अलाईमेन्ट के अनुसार ही, 160 फीट चौड़ी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट रखा जावें, समिति द्वारा विचार–विमर्श कर जोन के प्रस्ताव अनुसार 160 फिट चौडी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया"।** **उक्त निर्णय को न्यायालय अपीलीय अधिकरण के यहा अवमानना संख्या 888/2014 सत्यनारायण शर्मा बनाम जविप्रा के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया गया कि अपील संख्या 27/2006 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर एवं पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के संबंध में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुए पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करें।** **माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है।** **उक्त क्रम में निदेशक (विधि) महोदया की सडक अलाईनमेंट के संबंध में राय निम्नानुसार है :–** **Keeping in these circumstances in view, it does not seem appropriate to take any decision in the context of the alignment of the said road."**
प्रकरण 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 विधि शाखा द्वारा पत्रावली पर प्रदत्त राय पर विस्तृत चर्चा की गई। चर्चा के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर एवं जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत रोक नही है।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–191 क्षेत्रफल 400 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय/जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा भविष्य में पारित आदेश/निर्णय की पालना आवेदक द्वारा की जावेगी। इस आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर इसका उल्लेख भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में किया जाये।
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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर में आवेदक की भूमि सम्मिलित होने की स्थिति में प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

एजेण्डा संख्या–5 (30/21.01.2025) जोन–5

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गिरधारी लाल पुत्र श्री गोपाल लाल उर्फ गोपीलाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 12.01.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 479.62 वर्गगज 160 फीट (48 मीटर) व 40 फीट (12 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011	आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

	अनुसार भू–उपयोग।	
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर व 12 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा 17 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ पर अस्थाई निर्माण हटा दिया गया है। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–196 मौके पर रिक्त 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 शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 80 / एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नही है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 80 / एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि 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?	पैरा 67 / एन के अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट 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 अनुरुप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
19.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
21.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 17 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ पर अस्थाई निर्माण हटा दिया गया है। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
22.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

		स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित 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। 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 लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
23.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्द व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 12.01.2022 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। 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–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।
24.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय	समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है। समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

25.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में पैरा 168/एन के अनुसार जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– **भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 के अतिरिक्त एजेण्डा संख्या 3(जोन–5) विषयः–टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध मे निर्णय "अतः अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय में दर्शाये गये सेक्टर रोड़ के अलाईमेन्ट के अनुसार ही, 160 फीट चौड़ी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट रखा जावें, समिति द्वारा विचार–विमर्श कर जोन के प्रस्ताव अनुसार 160 फिट चौडी सेक्टर रोड़ का अलाईमेन्ट अनुमोदित योजना संतोष नगर व पदमावती कॉलोनी–द्वितीय अनुसार रखे जाने का निर्णय लिया गया"।** **उक्त निर्णय को न्यायालय अपीलीय अधिकरण के यहा अवमानना संख्या 888/2014 सत्यनारायण शर्मा बनाम जविप्रा के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया गया कि अपील संख्या 27/2006 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर एवं पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के संबंध में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुए पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करें।** **माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है।** **उक्त क्रम में निदेशक (विधि) महोदया की सडक अलाईनमेंट के संबंध में राय निम्नानुसार है :–** **Keeping in these circumstances in view, it does not seem appropriate to take any decision in the context of the alignment of the said road."**
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।		

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण में विधि शाखा द्वारा पत्रावली पर प्रदत्त राय पर विस्तृत चर्चा की गई। चर्चा के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजस्थान उच्च न्यायालय, जयपुर एवं जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा पारित आदेशों में भू–उपयोग परिवर्तन बाबत रोक नही है।

भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 469.62 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के अलाईनमेंट के संबंध में राजस्थान उच्च न्यायालय/जविप्रा अपीलीय अधिकरण द्वारा भविष्य में पारित आदेश/निर्णय की पालना आवेदक द्वारा की जावेगी। इस आशय का आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जाकर इसका उल्लेख भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में किया जाये।
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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर में आवेदक की भूमि सम्मिलित होने की स्थिति में प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

एजेण्डा संख्या–6 (30/21.01.2025) जोन–7

विषय :– मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–47 क्षेत्रफल 466.67 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	मैसर्स देवदशरथ एसोसिएट्स जरिये अधिकृत साझेदार श्री भरत कुमार सिंह पुत्र श्री महेन्द्र सिंह (दिनांक 30.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–47 क्षेत्रफल 466.67 वर्ग गज

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 11.09.2024 को आवेदक के पक्ष में फ्रीहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 466.67 वर्ग गज 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 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मी. सडक के साथ 30 मीटर गहराई) तक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 4/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार ही है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–22 के अनुसार दिनांक 04.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

11.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 मे 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।
	अधिसूचना दिनांक 06.11. 2024 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11. 2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार ही है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या बी–47 क्षेत्रफल 466.67 वर्ग गज का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–04 व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित 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 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है। जिसके बिन्दु संख्या–5 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 किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

		को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मी. सडक के साथ 30 मीटर गहराई) तक भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार ही है।
प्रकरण 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। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मी. सडक के साथ 30 मीटर गहराई) तक भू–उपयोग दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–47 क्षेत्रफल 466.67 वर्ग गज का आवासीय भू–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, 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।
6. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 24 मीटर में आवेदक की भूमि सम्मिलित होने की स्थिति में प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

एजेण्डा संख्या–7 (30/21.01.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण–I)

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती सीता कुमारी पुत्री श्री रघुनाथ प्रसाद पत्नी श्री विनोट चौधरी एवं श्रीमती गीता जाट पुत्री श्री रघुनाथ प्रसाद पत्नी श्री पवन चौधरी (दिनांक 03.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.12.2016 को आवासीय लीजडीड जारी नाम हस्तानान्तरण दिनांक 16.10.2024 को आवेदक के नाम जारी आवासीय 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) 30 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–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन. स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक गुजर रही है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 3/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड पर टीनशेडनुमा अस्थाई निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। मौके पर भूखण्ड की नाप जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड मय साईट प्लान के अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	अंकित नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन	चैक लिस्ट के बिन्दु सं. 10 के अनुसार जमा है

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

	आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	कोई उल्लेख नहीं किया गया।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 27/एन के अनुसार दिनांक 13.12.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	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 शक्तियाँ)" (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।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड पर टीनशेडनुमा अस्थाई निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। मौके पर भूखण्ड की नाप जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड मय साईट प्लान के अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार पी.आर.एन. स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना-10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पशचात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना-10 की 30 मीटर सडक गुजर रही है तथा मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार उक्त भूमि आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर-सी के भूखण्ड संख्या सी-59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) का भू-उपयोग आवासीय से मिश्रित उपान्तरण 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

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

		(संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 एवं दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है। 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 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 नियम 2024 जारी किये गये है जिसके नियम 6 के उपनियम (1) की तालिका में उल्लेखित सक्षमता अनुसार एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या-21 (6)(ii) अनुसार "यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू-उपयोग तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित) कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा।" अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा में निर्णयार्थ भेजा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना-10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। इस प्रकार कुल भूखण्ड का लगभग 33.33 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय भू-उपयोग में होने के दृष्टिगत मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन ही किया जा सकता है। 2. साईट प्लान के अनुसार आवेदित भूमि 119 फीट की सडक पर स्थित है, जबकि जोनल विकास योजना-10 के अनुसार सडक मार्गाधिकार 30 मीटर (100 फीट) है। मौके पर सड़क की चौडाई की स्पष्ट रिपोर्ट अंकित नहीं की गयी है। 3. मौका अनुसार सम्पूर्ण सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। सैटबेक में निर्माण को हटाने बाबत कोई दस्तावेज पत्रावली में संलग्न नही किये गये है। 4. जोन द्वारा प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट नही की गई है।
प्रकरण 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। कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर सम्पूर्ण सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड निर्माण किया जाकर व्यावसायिक गतिविधि संचालित की जा रही है। भूखण्ड के जारी साईट प्लान, अनुमोदित योजना मानचित्र एवं मौके पर सडक अलाईनमेंट एवं मार्गाधिकार में भिन्नता है। अतः मौके से सैटबेक एवं सडक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटवाये जाने तथा जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को योजना मानचित्र पर दर्शाते हुए सडक मार्गाधिकार के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी सहित प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2025/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. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), 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

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.01.25 15:19:38 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 13198573