कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 26वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 को सायं 5:30 बजे श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

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. श्रीमती प्रगति आसोपा, उपायुक्त जोन–3	–	सदस्य
5. श्री रामकुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–7	–	सदस्य
6. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–5 व 8	–	सदस्य
7. श्रीमती देवयानी, उपायुक्त जोन–9 व 13	–	सदस्य
8. श्री दीपक खटाणा, उपायुक्त जोन–14, पी.आर.एन (दक्षिण–I,II)	–	सदस्य
9. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त–पी.आर.एन (उत्तर–I,II)	–	सदस्य
10. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	–	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री नवल किशोर मीणा, जनसंपर्क अधिकारी
3. श्री महेन्द्र मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–5
4. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
5. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
6. श्री रामवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–पी.आर.एन (उत्तर–I,II)
7. श्री शिवांक शर्मा, तहसीलदार, जोन–9

एजेण्डा संख्या–1 (26 / 03.09.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 25वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं 23वीं – 25वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 25वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं, 24वीं एवं 25वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट प्रस्तुत की गई। अनुपालना रिपोर्ट के संबंध में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. पदमावती कॉलोनी के 4 प्रकरण जो टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित है, के संबंध में बैठक दिनांक 18.07.2024 में लिये गये निर्णयानुसार आवश्यक कार्यवाही करते हुए भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण कर तदानुसार प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
2. आगामी बैठक से पूर्व अद्यतन अनुपालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा में भिजवाये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10285592

एजेण्डा संख्या–2 (26 / 03.09.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।

बैठक के दौरान अवगत कराया गया कि नागरिक सेवा केन्द्र द्वारा उपलब्ध कराई गई सूचना अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन के दर्ज लम्बित प्रकरण दिनांक 01.08.2024 को 103 प्रकरण थे, जिनमें से 33 निस्तारित प्रकरणों की स्थिति को नागरिक सेवा केन्द्र में अद्यतन किया जाकर दिनांक 01.09.2024 को 70 प्रकरण लम्बित है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन–5, 7 एवं पी.आर.एन (दक्षिण–I) में लम्बित प्रकरण अधिक है। लम्बित प्रकरणों पर चर्चा की जाकर उनके निस्तारण हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. नागरिक सेवा केन्द्र से दिनांक 01.09.2024 को प्राप्त लम्बित प्रकरणों (परिशिष्ठ–'अ') के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण कर जिन प्रकरणों का निस्तारण कर दिया गया है उनको नागरिक सेवा केन्द्र में अद्यतन करवाये एवं शेष लम्बित प्रकरणों की अद्यतन सूचना मास्टर प्लान शाखा द्वारा उपलब्ध कराये गये प्रारूप 'ब' में तैयार कर मास्टर प्लान शाखा को 3 कार्य दिवस में भिजवाये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
2. ऐसे प्रकरण जिनमें विज्ञप्ति की अवधि पूर्ण हो चुकी हो, को वांछित सूचनाओं एवं अभिशंषा सहित मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्तगणों को निर्देशित किया गया।
3. समिति द्वारा जोन–5, 7 एवं पी.आर.एन (दक्षिण–I) के लम्बित प्रकरणों के अतिशीघ्र निस्तारण हेतु निदेशक आयोजना के स्तर पर संबंधित जोन के उपायुक्त एवं नगर नियोजक के साथ प्रकरणवार समीक्षा की जाकर आगामी बैठक में वस्तुस्थिति से अवगत कराने हेतु निर्देशित किया गया।
4. ऐसे प्रकरण जिनमें प्रशासनिक शुल्क एवं आवेदन शुल्क जमा नही होने के कारण लम्बित है, उनका जोन स्तर पर नियमानुसार परीक्षण किया जाकर विज्ञप्ति की कार्यवाही पूर्ण की जाकर, जोन की अभिशंषा सहित मास्टर प्लान शाखा में भिजवाये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देश प्रदान किये गये।
5. आवेदक स्तर पर अधिक समय से लम्बित प्रकरणों में, जिनमें स्मरण पत्र जारी किया जाने के उपरान्त भी प्रतिउत्तर प्राप्त नही हुए है ऐसे प्रकरणों में आवेदक को 7 दिवस का अंतिम नोटिस जारी किया जाकर प्रतिउत्तर प्राप्त नही होने की स्थिति में इस प्रकार के प्रकरणों को निरस्त किये जाने की कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्या–3 (26 / 03.09.2024) जोन–5

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–96 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री हेमन्त कलवानी पुत्र श्री भगवान दास कलवानी जरिये मु. आ. श्री संजीत सिंह चौहान (दिनांक 26.12.2023)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–96 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 30.09.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण पत्र दिनांक 22.12.2023 आवासीय 500 व.ग. (50' x 90')

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10285592

	(v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई	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–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं 30 मीटर सडक पर 15 मीटर चौडी सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के एव जोनल विकास योजना–3 के अनुसार 30 मीटर दर्शित है।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 45 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर कोई भी निर्माण उपलब्ध नही 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 81 / एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा रिपोर्ट अप्राप्त 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 85 / एन के अनुसार दिनांक 10.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड़ / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 45 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर कोई भी निर्माण उपलब्ध नही है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं 30 मीटर सडक पर 15 मीटर चौडी सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है मास्टर विकास

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–96 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्। 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 (समितियो 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. प्रार्थी को दिनांक 30.09.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण पत्र दिनांक 22.12.2023 को जारी किया गया है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। 3. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं भू–उपयोग 15 मीटर चौड़ाई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है। 4. आवेदित भूखंड की 55.55 प्रतिशत गहराई सेक्टर व्यावसायिक पट्टी में स्थित है जो 60 प्रतिशत से कम है। अतः प्रकरण में मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है। 5. पुर्नग्रहण शुल्क बाबत रिपोर्ट जोन स्तर पर अपेक्षित है। 6. दिनांक 10.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई 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। आवेदक द्वारा दिनांक 26.12.2023 को आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, परन्तु प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु दिनांक 10.07.2024 को विज्ञप्ति जारी की गई। समिति द्वारा सर्वप्रथम आवेदक से मिश्रित भू–उपयोग हेतु सहमति/आवेदन प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग हेतु अग्रिम कार्यवाही किये जाने बाबत जोन उपायुक्त को निर्देश प्रदान किये गये।

मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं भू–उपयोग 15 मीटर चौड़ाई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूखंड की 55.55 प्रतिशत गहराई सेक्टर व्यावसायिक पट्टी में स्थित है जो 60 प्रतिशत से कम है। अतः प्रकरण में मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

नगर के भूखण्ड संख्या बी–96 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय 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. स्वामित्व का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना सुनिश्चित करें।

<u>**एजेण्डा संख्या–4 (26/03.09.2024) जोन–5**</u>

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–97 क्षेत्रफल 500.00 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 शुभा कपूर पत्नी श्री अनिल कपूर जरिये मु.आ. श्री सुधीर व्यास (दिनांक 26.12.2023)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–97 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.09.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 500 व.ग. (50' x 90') 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–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		चौडी सडक पर स्थित है एवं 30 मीटर सडक पर 15 मीटर चौडी सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के एवं जोनल विकास योजना–3 के अनुसार 30 मीटर दर्शित है।
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 46/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर कोई भी निर्माण उपलब्ध नही 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 80/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा रिपोर्ट अप्राप्त 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 83/एन के अनुसार दिनांक 10.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (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. 46/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर कोई भी निर्माण उपलब्ध नही है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं 30 मीटर सडक पर 15 मीटर चौडी सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–97 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत 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 विनिशुद्ध/भूखण्ड़ की

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		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 09.09.2022 को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा जारी है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। 3. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं भू–उपयोग 15 मीटर चौड़ाई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है। 4. आवेदित भूखंड की 55.55 प्रतिशत गहराई सेक्टर व्यावसायिक पट्टी में स्थित है जो 60 प्रतिशत से कम है। अतः प्रकरण में मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है। 5. पुर्नग्रहण शुल्क बाबत रिपोर्ट जोन स्तर पर अपेक्षित है। 6. दिनांक 10.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई 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। आवेदक द्वारा दिनांक 26.12.2023 को आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया था, परन्तु प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु दिनांक 10.07.2024 को विज्ञप्ति जारी की गई। समिति द्वारा सर्वप्रथम आवेदक से मिश्रित भू–उपयोग हेतु सहमति/आवेदन प्राप्त होने के उपरान्त ही प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग हेतु अग्रिम कार्यवाही किये जाने बाबत जोन उपायुक्त को निर्देश प्रदान किये गये है।

मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है एवं भू–उपयोग 15 मीटर चौड़ाई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूखंड की 55.55 प्रतिशत गहराई सेक्टर व्यावसायिक पट्टी में स्थित है जो 60 प्रतिशत से कम है। अतः प्रकरण में मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. की योजना श्याम नगर के भूखण्ड संख्या बी–97 क्षेत्रफल 500.00 वर्गगज का आवासीय 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।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

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. स्वामित्व का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना सुनिश्चित करें।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (26/03.09.2024) जोन–7</u>

विषयः– जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/3 एवं 3/4 क्षेत्रफल 540.00 व.मी. का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री घनश्याम अग्रवाल पुत्र श्री लक्ष्मी नारायण अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/3 एवं 3/4 क्षेत्रफल 540.00 व.मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (पुर्नगठित साईट प्लान अनुसार) (v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई	जविप्रा द्वारा पुर्नगठन आदेश दिनांक 03.06.2024 आवासीय (22.5X 24 मीटर)= 540 व.मी. 100 फीट (30 मीटर) 100 फीट (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–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर सडक के साथ स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर दर्शित है।
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 40/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 59/एन के अनुसार दिनांक 27.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार दैनिक भास्कर व लोकमत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर सडक के साथ स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/3 एवं 3/4 क्षेत्रफल 540.00 वर्ग मीटर का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत 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	1. प्रार्थी को भूखण्ड संख्या 3/3 का आवासीय लीज डीड

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

	बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	पट्टा दिनांक 04.01.2017 व भूखण्ड संख्या–3/4 का आवासीय लीज होल्ड पट्टा दिनांक 13.02.2019 को जारी किया गया है एवं जविप्रा द्वारा इन भूखण्डों का पुर्नगठन आदेश दिनांक 03.06.2024 को जारी किया गया है। 2. आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूखण्ड की गहराई 24 मीटर है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित माना जाना है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है। 4. दिनांक 27.07.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व लोकमत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 5. प्रश्नगत भूखण्ड़ गाँधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 100 फीट है। प्रार्थी को पुर्नगठित भूखण्ड का साईट प्लान भी 100 फीट मार्गाधिकार रखते हुए जारी किया गया 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। प्रश्नगत भूखण्ड़ गाँधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 100 फीट है। प्रार्थी को पुर्नगठित भूखण्ड का साईट प्लान भी 100 फीट मार्गाधिकार रखते हुए जारी किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/3 एवं 3/4 क्षेत्रफल 540.00 व.मी. का आवासीय 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।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

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. स्वामित्व का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना सुनिश्चित करें।

एजेण्डा संख्या–6 (26 / 03.09.2024) जोन–7

विषयः– तोपखाना देश गृ.नि.स.स की योजना नेमी नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–15 एवं ए–16 क्षेत्रफल 966.84 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री ध्रुव सहगल पुत्र श्री धर्मपाल सहगल (02.08.2024)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स की योजना नेमी नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–15 एवं ए–16 क्षेत्रफल 966.84 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (पुर्नगठित साईट प्लान अनुसार) (v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई	जविप्रा द्वारा पुर्नगठन आदेश दिनांक 02.08.2024 आवासीय (100'–0''X 87'–6'')= 966.84 व.ग. 80फीट एवं 30 फीट 80फीट एवं 30 फीट
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 (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर दर्शित है।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 39 व 43 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबेक छोडते हुए भूखण्ड के आधे भाग में स्थाई निर्माण (भू–तल) तथा शेष आधे भाग में अस्थाई टीनशेड लगा हुआ है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड के आधे भाग में स्थाई निर्माण (भू–तल) तथा शेष आधे भाग में अस्थाई टीनशेड लगा हुआ है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार जमा है।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–17 अनुसार बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 59/एन के अनुसार दिनांक 13.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार दैनिक भास्कर व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 39 व 43/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबैक छोडते हुए भूखण्ड के आधे भाग में स्थाई निर्माण (भू–तल) तथा शेष आधे भाग में अस्थाई टीनशेड लगा हुआ है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग है एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय पुनर्गठित भूखण्ड संख्या ए–15 एवं ए–16 क्षेत्रफल 966.84 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण मास्टर प्लान के अनुरूप मिश्रित भू–उपयोग हेतु चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में गॉधी पथ की चौड़ाई 30.0 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु प्रश्नगत भूखण्ड के सामने की सडक में से भूखण्ड के क्षेत्रफल में से जाने वाली भूमि भूखण्ड की चौडाई में 10 फीट गहराई तक भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किये जाने के संबंध में शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित 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

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		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 भूखण्ड संख्या ए–15 का आवासीय लीज होल्ड पट्टा दिनांक 26.05.2023 व भूखण्ड संख्या ए–16 का आवासीय लीज होल्ड पट्टा दिनांक 21.02.2023 को जारी किया गया है एवं जविप्रा द्वारा इन भूखण्डों का पुर्नगठन आदेश दिनांक 02.08.2024 को जारी किया गया है। 2. आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूखण्ड की गहराई 26.6 मीटर है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित माना जाना है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार सैटबैक छोडते हुए भूखण्ड के आधे भाग में स्थाई निर्माण (भू–तल) तथा शेष आधे भाग में अस्थाई टीनशेड लगा हुआ है। 4. दिनांक 13.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 5. प्रश्नगत भूखण्ड़ गॉधी पथ पर स्थित है। जोनल विकास योजना–4 में गाँधी पथ की चौड़ाई 80 फीट दर्शित है। जबकि मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 100 फीट दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि :– ''आवेदित भूखण्ड़ को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।'' उक्त निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 24 मीटर के स्थान पर 30 मीटर रखा जाना है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10285592

समिति द्वारा प्रकरण 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 10 फीट भूमि सडक मार्गाधिकार हेतु निःशुल्क समर्पित की जानी है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स की योजना नेमी नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–15 एवं ए–16 क्षेत्रफल 966.84 वर्गगज का आवासीय 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 तथा 30 फीट सडक की ओर से प्रवेश/निकास अनुज्ञेय नही होगा।
6. स्वामित्व का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना सुनिश्चित करें।

<u>एजेण्डा संख्या–7 (26/03.09.2024) जोन–19</u>

विषयः– दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194.33 व.मी.) का आवासीय से वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री विपुल शर्मा पुत्र श्री आनन्द प्रकाश शर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व. ग. (2194.33 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	दिनांक 21.03.2022 को आवासीय फ्री–होल्ड पट्टा जारी है। आवासीय 2624.42 व.गण (2194.33 व.मी.) 60 मीटर व 60 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	पब्लिक एवं सेमी पब्लिक

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	60 मीटर सड़क के साथ लगते हुए सड़क की चौडाई का डेढ़ गुणा गहराई (90 मीटर) तक व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ की गहराई 90 मीटर से कम होने के कारण सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 04 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	वर्तमान में भूखण्ड 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 19 / एन एवं 22 / एन अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 19 / एन एवं 22 / एन अनुसार कोई राशि 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?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 29.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल एवं महानगर टाईम्स में 15 दिवस के लिए आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की चैक लिस्ट के पैरा 120 / एन के अनुसार निर्धारित समयावधि 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 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड़ / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 04 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – वर्तमान में उपरोक्त भूखंड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित है। प्रार्थी द्वारा दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194.33 व.मी) का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है।

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने पर 4000 व.मी. तक के प्रकरणों स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों में राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन सिमति अधिकृत 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 तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में पब्लिक एवं सेमी पब्लिक है। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 21.03.2022 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के साथ लगते हुए सड़क की चौडाई का डेढ़ गुणा गहराई (90 मीटर) तक व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ की गहराई 90 मीटर से कम होने के कारण सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 3. आवेदित भूखण्ड जिस कॉर्नर भूखण्ड को छोडा गया है, उसका अनुमोदित मानचित्र अनुसार कॉर्नर 60 मीटर व 24 मीटर पर स्थित भूखण्ड संख्या ए–102 की चौडाई 200फीट सडक की तरफ 67'9'' तथा पीछे 91'6'' है, जो कि अवलोकनीय है। अतः आवेदित भूखण्ड को कॉर्नर भूखण्ड माना जाना है अथवा नही पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। 4. 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडको के जंक्शन पर स्थित भूखण्डो के जंक्शन से प्रभावित भाग के निर्धारण बाबत् पृथक से सामान्य प्रस्ताव प्रक्रियाधीन है, जिसमें संलग्न स्केच–1 पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि स्केच–1 के अनुसार जंक्शन से प्रभावित भाग को संलग्न स्केच–2 पर दर्शा दिया गया है, जिस पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
22.	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक दिनांक 18.07.2023 में लिया गया निर्णय	समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यवसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एव जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि उक्त भूखण्ड योजना की 80 फीट सडक पर स्थित है जबकि साईट प्लान में योजना की 80 फीट सड़क को 60 फीट

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		दर्शाया गया है तथा जारी साईट प्लान में 80 फीट सडक के मार्गाधिकार में आने वाली भूमि के क्षेत्र को शामिल किया जाना प्रतीत होता है। अतः समिति द्वारा प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने से पूर्व, अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार 80 फीट सडक को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यकता अनुरूप 80 फीट सडक में आने वाली भूमि को पट्टा विलेख से कम किये जाने की सुनिश्चितता करते हुए जोन स्तर पर नियमानुसार विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए साईट प्लान एवं पट्टा विलेख संशोधित किये जाने की कार्यवाही किये जाने के उपरान्त प्रकरण में पुन : चैक लिस्ट, संशोधित पट्टा विलेख आदि मय अभिशंषा समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।
23.	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक दिनांक 18.07.2023 में लिये गये निर्णय पर जोन की रिपोर्ट	दी सांगानेर गृ.नि.स.समिति लि. की योजना सरस्वती एन्कलेव–ए का अनुमोदन दिनांक 30.05.2013 को किया गया, जिसमें जेड.एल.सी. निर्णय के बिन्दु संख्या 6 में निर्णय लिया गया कि ''योजना के दक्षिण में स्थित भूखण्ड संख्या ए–102 से ए–104, ए–116 से ए–118, ए–125 से ए–127, ए–135 से ए–138 के सामने की सडक जो कि मौके पर लगभग 50 से 60 फीट तक है, इसे 80 फीट रखे जाने का निर्णय लिया गया। यह सडक आगे सुमेर नगर योजना से जुडी हुई है। उक्त सडक का 80 फीट करते हुए बी–2 बाईपास के सामने वाली 200 फीट सेक्टर सडक से जोडा जाना प्रस्तावित है, इसके लिए सडक के मध्य से तत्पश्चात् दिनांक 28.10.2014 को जोनल स्तरीय समिति द्वारा संशोधित निर्णय लिया गया कि '''योजना के दक्षिण में स्थित भूखण्ड संख्या ए–102 से ए–104, ए–116 से ए–118, ए–125 से ए–127, ए–135 से ए–138 के सामने की सडक जा कि मौके पर लगभग 50 से 60 फीट तक है, इसे 60 फीट रखा जाना प्रस्तावित है। यह 60फीट सडक आगे सुमेर नगर योजना से होती हुई 200फीट सेक्टर सडक को क्रॉस करते हुए इस्कॉन रोड को जाती है। उक्त सडक का 60 फीट करते हुए बी–2 बाईपास के सामने वाली 200 फीट सेक्टर सडक से जोडा जाना प्रस्तावित है, इसके लिए सडक के मध्य से 30–30 फीट भूमि की चौडाई दोनों ओर किया गया है। दिनांक 28.10.2014 को लिये गये निर्णय के क्रम में भूखण्ड संख्या ए–102, ए–117, ए–118, ए–125, ए–126, ए–127, ए –135, ए–136 एवं ए–137 का 60फीट पर लीजडीड मय साईट प्लान जारी किये जा चुके है। साथ ही लगती हुई योजना सुमर नगर जिसका अनुमोदन दिनांक 21.07.2015 को हुआ है, जिसके योजना मानचित्र में सडक का मार्गाधिकार 60 फीट रखते हुए लीजडीड जारी की जा चुकी है। जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर 60 फीट सडक उपलब्ध है। अतः 60 फीट सडक मार्गाधिकार अनुसार अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
24.	मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी	बिन्दु संख्या–17 पर उल्लेखित जोन की रिपोर्ट अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

		दिनांक 30.05.2013 का अनुमोदित सरस्वती एनक्लेव–ए योजना में दिनांक 28.10.2014 को जोनल स्तरीय समिति द्वारा संशोधित निर्णय लेकर 80 फीट सडक को 60 फीट चौडा करने का निर्णय किये जाने का उल्लेख है। जोन द्वारा योजना का संशोधित मानचित्र संलग्न नही किया गया है।
अतः 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। गत बैठक में लिये गये निर्णय संबंध में उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि दी सांगानेर गृ.नि.स.समिति लि. की योजना सरस्वती एन्कलेव–ए का अनुमोदन दिनांक 30.05.2013 को जोनल स्तरीय समिति द्वारा किया गया, जिसमें आवेदित भूखण्ड की साईड सडक का मार्गाधिकार 80 फीट निर्धारित किया गया था। दिनांक 28.10.2014 को जोनल स्तरीय समिति द्वारा प्रश्नगत 80 फीट सडक को 60 फीट चौडा करने का निर्णय लिया गया था एवं इसके अनुसार ही भूखण्ड के पट्टे जारी किये गये है, लेकिन जविप्रा की रिकॉर्ड शाखा में एवं प्राधिकरण की वेबसाईट पर संशोधित मानचित्र अद्यतन नही किया गया है। समिति द्वारा दी सांगानेर गृ.नि.स.समिति लि. की योजना सरस्वती एन्कलेव–ए के अद्यतन मानचित्र जविप्रा की रिकॉर्ड शाखा एवं वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के साथ लगते हुए सड़क की चौडाई का डेढ़ गुणा गहराई (90 मीटर) तक व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ की गहराई 90 मीटर से कम होने के कारण सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। समिति द्वारा विचार विमर्श कर सरस्वती एन्कलेव–ए के संशोधित मानचित्र को जविप्रा की रिकॉर्ड शाखा में एवं प्राधिकरण की वेबसाईट पर अद्यतन करने के उपरान्त जोन के प्रस्तावानुसार दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194.33 व.मी.) का आवासीय से व्यवसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन निम्न शर्तो सहित 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(7) 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।

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

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. स्वामित्व का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना सुनिश्चित करें।

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./2024/डी– 395 **दिनांक** 05.09.2024

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. निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
7. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
8. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

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

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.09.05 14:51:45 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 10285592