जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक: जविप्रा/भू.उ.प.स./मा.प्लान/2022/डी-279 दिनांक 07/06/2022

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 8वीं बैठक दिनांक 30.05.2022 को प्रातः 11:00 बजे मंथन सभागार में आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, श्री रवि जैन की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्री उज्जवल राठौड, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. निदेशक (विधि) प्रतिनिधि श्री नन्द गोपाल, उप निदेशक (विधि) – सदस्य
4. श्री सुरेन्द्र सिंह यादव, उपायुक्त जोन–1 – सदस्य
5. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
6. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–9 – सदस्य
7. श्री मानसिंह, उपायुक्त जोन–14 – सदस्य
8. श्रीमती रिंकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–09
3. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान, जोन–3, 7, व 14

एजेण्डा संख्या–1 (08/30.05.2022)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सप्तम बैठक दिनांक 31.03.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 07वीं बैठक दिनांक 31.05.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (08/30.05.2022) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या–100 क्षेत्रफल 374.62 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री शारदा शेखावत पत्नी श्री राम कृष्ण सिंह
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या–100 क्षेत्रफल 374.62 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरु मार्ग, जयपुर-302004

दूरभाष : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन: {1140}: ई-मेल: actpmp2025@gmail.com

8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	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 28.01.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व सीमा सन्देश में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार 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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर भवन निर्मित है। भवन विनियमों के अनुरूप है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या–100 क्षेत्रफल 374.62 व.ग.आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(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 है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 28.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर भवन निर्मित है। भवन विनियमों के अनुरूप है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के

		प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड पर निर्मित भवन, भवन विनियमों के अनुरूप है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार योजना नेमी नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या–100 क्षेत्रफल 374.62 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

<u>एजेण्डा संख्या–3 (08/30.05.2022) जोन–9</u>

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित निजी खातेदारी की योजना रामनगरिया साउथ के भूखण्ड संख्या ए–5 से ए–10 क्षेत्रफल 2419.78 व.ग. को आवासीय से व्यावसायिक (नियमानुसार मिश्रित) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री अजय कुमार रस्तोगी पुत्र स्व. श्री एच.सी.रस्तोगी एवं श्रीमती मधुलिका रस्तोगी पत्नी श्री अजय कुमार रस्तोगी जरिये प्राधिकार प्राप्तकर्ता श्री महेन्द्र अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित निजी खातेदारी की योजना रामनगरिया साउथ के भूखण्ड संख्या ए–5 से ए–10 क्षेत्रफल 2419.78 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू उपयोग।	आवासीय (भूखण्ड का फ्री–होल्ड पट्टा दिनाक 01.12.2021 को जारी किया जा चुका है)।
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आंशिक एच.टी.लाईन सेफ्टी कॉरिडोर एवं सैक्टर व्यावसायिक (24 मीटर गहराई तक) तथा आवासीय 48 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21.6 अनुसार मिश्रित भू–उपयोग देय है।

7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	48 मीटर
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	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 24.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व लोकमत समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार 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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं लो–हाईट कम्पाउण्डवाल निर्मित है। भूखण्ड के सामने पश्चिम की तरफ एच.टी.लाईन रोड़ जंक्शन पर मल्टीस्टोरी फ्लेट्स (समृद्धि रेजीडेन्सी) एवं दक्षिण की तरफ 100 मीटर दूरी पर रूद्राक्ष अपार्टमेंट बने हुए है। पूर्व दिशा की तरफ 9 मीटर सड़क से लगते हुए भूखण्ड पर आवासीय निर्माण कार्य संचालित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसारय आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक तथा आंशिक सेफ्टी कॉरिडोर भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–08 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित निजी खातेदारी की योजना रामनगरिया साउथ के भूखण्ड संख्या ए–5 से ए–10 क्षेत्रफल 2419.78 व.ग. का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवतंन 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 है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग आंशिक एच.टी.लाईन सेफ्टी कॉरिडोर, सैक्टर

		व्यावसायिक (24 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 2. पुर्नगठित भूखण्ड का फ्री-होल्ड पट्टा दिनांक 01.12.2021 को जारी किया जा चुका है। दिनांक 27.01.2022 को राज्य सरकार से पुर्नगठित भूखण्डों के भू-उपयोग प्रकरणों के संबंध में प्राप्त मार्गदर्शन के अनुसार *यदि मूल भूखण्डों के पट्टे समर्पित कर पुर्नगठित भूखण्डों का एकल फ्री होल्ड पट्टा जारी किया जाता है तो ऐसी स्थिति में पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई को एकल सम्पति की गहराई माना जा सकता है। पुर्नगठित भूखण्डों में पृथक-पृथक पट्टे होने की स्थिति में प्रमुख सड़क पर स्थित भूखण्ड की गहराई को ही एकल सम्पति की गहराई माना जावें। तदानुसार मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही की जावें।* चूंकि पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई 175 फीट (53.34 मी.) है एवं 24 मी. गहराई तक व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग है। अतः भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से कम भाग (45 प्रतिशत) का व्यावसायिक भू-उपयोग दर्शित है। भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के अनुसार ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जाना प्रस्तावित है। 3. दिनांक 24.03.2022 को आवसीय से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं लो-हाईट कम्पाउण्डवाल निर्मित है। भूखण्ड के सामने पश्चिम की तरफ एच.टी.लाईन रोड़ जंक्शन पर मल्टीस्टोरी फ्लेट्स (समृद्धि रेजीडेन्सी) एवं दक्षिण की तरफ 100 मीटर दूरी पर रूद्राक्ष अपार्टमेंट बने हुए है। पूर्व दिशा की तरफ 9 मीटर सड़क से लगते हुए भूखण्ड पर आवासीय निर्माण कार्य संचालित है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू- उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार आंशिक एच. टी.लाईन सेफ्टी कॉरिडोर एवं सैक्टर व्यावसायिक (24 मीटर गहराई तक) तथा आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5-2 (ii) के क्रम में प्रकरण आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। पुर्नगठित भूखण्ड़ फ्री–होल्ड पट्टा विलख जारी है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–08 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय है तथा भूखण्ड़ के क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग (45 प्रतिशत) का व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार एवं भवन विनियम–2020 के विनियम 21.6 के अनुसार जयपुर नगरीय क्षेत्र के निजी खातेदारी की योजना रामनगरिया साउथ के भूखण्ड़ संख्या ए–5 से ए–10 क्षेत्रफल 2419.78 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **जोन द्वारा भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या–21.6 के उप बिन्दु–ii के अनुसार कार्यवाही की जावे। भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक उपयोग में है, उतने भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण एवं अन्य शुल्क देय होंगे तथा जितने भाग का उपयोग आवासीय है, उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे। साथ ही, भवन मानचित्र स्वीकृति में भी व्यावसायिक व आवासीय के अनुपात में बी.ए.आर अनुज्ञेय किया जावे एवं जोन द्वारा भूखण्ड के साईट प्लान में उक्त अनुपात उल्लेखित किया जावे।**
2. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित सभस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
3. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–4 (08/30.05.2022) जोन–1

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना सिद्धार्थ नगर ई–ब्लॉक, मालवीय नगर जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ई–21 व 22 क्षेत्रफल 557.41 व.मी. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री हरीश भार्गव पुत्र श्री एस.एन. भार्गव
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना सिद्धार्थ नगर ई–ब्लॉक, मालवीय नगर जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ई–21 व 22 क्षेत्रफल 557.41 व.मी.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	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 14.01.2021 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण मे कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार 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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का अधिकांश भाग रिक्त है व आंशिक भाग पर एक कमरे का निर्माण किया हुआ है। आवेदित भूखण्ड़ के आस–पास अधिकांश व्यावसायिक गतिविधियां व आवासीय भवन निर्मित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–03 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के न्यू पिंकसिटी गृ. नि.स.समिति लि. की योजना सिद्धार्थ नगर ई–ब्लॉक, मालवीय नगर जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ई–21 व 22 क्षेत्रफल 557.41 व.मी. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(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 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।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 14.01.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का अधिकांश भाग रिक्त है व आंशिक भाग पर एक कमरे का निर्माण किया हुआ है। आवेदित भूखण्ड़ के आस–पास अधिकांश व्यावसायिक गतिविधियां व आवासीय भवन निर्मित है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय

		भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जयपुर नगरीय क्षेत्र के सिद्धार्थ नगर ई–ब्लॉक, मालवीय नगर जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या ई–21 व 22 क्षेत्रफल 557.41 व.मी. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित पुराने निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–5 (08/30.05.2022) जोन–14

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1169/210, 1171/216, 1173/217, 212 कुल किता 4 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट. कुल क्षेत्रफल 7128.50 व.मी. भूमि का आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री चन्द्र प्रकाश एवं राकेश पुत्र श्री नानगराम मीणा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1169/210, 1171/216, 1173/217, 212 कुल किता 4 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट. क्षेत्रफल 7128.50 व.मी.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	जोन की रिपोर्ट अनुसार लीजडीड जारी नही है। आवेदित भूमि कृषि भूमि है।
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	सैक्टर कमर्शियल (18 मी. गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय (36 मी. सड़क व 132 के.वी. एच.टी.लाईन सेफ्टी कोरिडोर से आंशिक प्रभावित) 36 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक (होटल प्रयोजनार्थ)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	36 मीटर

8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	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 11.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व महाभारत टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	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–1 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 भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मैरिज गार्डन एवं कमरा निर्माण एवं भूखण्ड के आस–पास 100 मीटर की दूरी पर व्यावसायिक एवं अन्य गतिविधियां संचालित है। आवेदित भूमि के पश्चिम में दुकानें तथा दक्षिण भाग में गैर आवासीय योजना मौके पर बसी है तथा पूर्व की तरफ़ धागा फेक्ट्री (पिक–पेट टैक्सटाईल मिल लिमिटेड) संचालित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–9 के अनुसार सैक्टर कमर्शियल (18 मी. गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय (36 मी. सड़क व 132 के. वी. एच.टी.लाईन सेफ्टी कोरिडोर से आंशिक प्रभावित) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–9 की 36 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के ग्राम श्रीराम की नांगल तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1169/210, 1171/216, 1173/217, 212 कुल किता 4 कुल रकबा 0.7477 हैक्ट. क्षेत्रफल 7128.50 व.मी.का आवासीय से व्यावसायिक (होटल प्रयोजनार्थ) भू–उपयोग चाहा गया है। जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड जारी नही की गई है। प्रार्थी को उक्त भूमि के लिए पर्यटन विभाग, राजस्थान द्वारा पत्र दिनांक 23.12.2021 के द्वारा होटल (पर्यटन ईकाई) हेतु पात्र माना गया है। उक्त प्रकरण में राजस्थान पर्यटन नीति 2015 दिनांक 30. 06.2022 तक प्रभावी है। भू–उपयोग परिवर्तन के क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 12.04. 2018 के अनुसार होटल पर्यटन ईकाई को व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत माना गया है एवं भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन शुल्क जमा है। अतः प्रकरण को स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में आवासीय से व्यावसायिक (होटल–पर्यटन ईकाई) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु रखे जाने की अभिशंषा की जाती 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 शक्तियाँ) (1)

		की तालिका के बिन्दु संख्या–1 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 भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज़ चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर कमर्शियल (18 मी. गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय (36 मी. सड़क व 132 के.वी. एच.टी.लाईन सेफ्टी कोरिडोर से आंशिक प्रभावित) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 11.03.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मैरिज गार्डन एवं कमरा निर्माण एवं भूखण्ड के आस–पास 100 मीटर की दूरी पर व्यावसायिक एवं अन्य गतिविधियां संचालित है। आवेदित भूमि के पश्चिम में दुकानें तथा दक्षिण भाग में गैर आवासीय योजना मौके पर बसी है तथा पूर्व की तरफ धागा फेक्ट्री (पिक–पेट टैक्सटाईल मिल लिमिटेड) संचालित है। भूखण्डों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण बाबत भू–उपयोग परिवर्तन की 6वीं बैठक दिनांक 15.03.2022 को लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री, नगरीय विकास विभाग द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निर्देश प्रदान किये गये है कि भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नही हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नही लेकर भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसर सैट–बैक छोड़ते हुए भवन विनियम /उपनियमों के निर्धारित मानदण्ड़ों के अनुरुप ही निर्माण हो और अवैध निर्माण पूर्णतः मौके से हटा लिया गया हो। जिसके संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है कि भूखण्ड का व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृत होने एवं पट्टा विलेख जारी होने से पूर्व उक्त गतिविधि बन्द कर दी जावेगी एवं अस्थाई निर्माण हटा लिया जावेगा। मौके पर अवैध निर्माण हटा लिये जाने की मौका रिपोर्ट लेकर ही निर्णय लिया जावे, के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–1 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 भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।

15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की लीजडीड जारी नही है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सैक्टर कमर्शियल (18 मी. गहराई तक) व तत्पश्चात आवासीय (36 मी. सड़क व 132 के.वी. एच.टी.लाईन सेफ्टी कोरिडोर से आंशिक प्रभावित) भू-उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5-2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू-उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-09 अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग 18 मी. गहराई तक सैक्टर कमर्शियल व तत्पश्चात आवासीय है। जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर मैरिज गार्डन निर्माण एवं आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने पर उक्त अस्थाई निर्माण हटाये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 व दिनांक 09.01.2020 के अनुसार होटल (पर्यटन ईकाई) व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित अस्थाई निर्माण को भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने से पूर्व हटाये जाने की शर्त पर कृषि भूमि पर, प्रस्तावित/आशायित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न होने के कारण आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन सैक्टर व्यावसायिक व आवासीय (36 मी. सड़क को छोड़ते हुए) से होटल (Tourism Unit) किये जाने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-6 (08/30.05.2022) जोन-3

विषय :- जविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या बी-50, क्षेत्रफल 418.05 व.मी. के आवासीय से वाणिज्यिक भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स एस.जी.एम. रियल एस्टेट प्रा.लि. जरिए निदेशक श्री वल्लभ दास माहेश्वरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या बी-50, क्षेत्रफल 418.05 व.मी.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (30 मी. गहराई तक) 30
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	वाणिज्यिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	30
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	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 09.02.2022 को राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं दिनांक 18.02.2022 को समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार 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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है व टिन शेड लगा कमरा बना है व शेष भूखण्ड रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मुख्य सहकार मार्ग 100 फीट पर स्थित है। भूखण्ड के बांयी तरफ भूखण्ड सं. बी–49 है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–01 के अनुसार व्यावसायिक (30 मी. गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–01 की 30 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या बी–50, क्षेत्रफल 418.05 व.मी. का आवासीय से वाणिज्यिक भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(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 है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (30 मी.गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 09.02.2022 व 18.02.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड भूखण्ड की बाउण्ड्रीवाल निर्मित है व टिन शेड लगा कमरा बना है व शेष भूखण्ड रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मुख्य सहकार मार्ग 100 फीट पर स्थित है। भूखण्ड के बांयी तरफ भूखण्ड सं. बी–49 है। 4. आवेदित भूखण्ड पर अस्थाई निर्माण है। भूखण्डों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण बाबत भू–उपयोग परिवर्तन की 6वीं बैठक दिनांक 15.03.2022 को लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री, नगरीय विकास विभाग द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निर्देश प्रदान किये गये है कि भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नही हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नही लेकर भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया

		जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसार सैट–बैक छोड़ते हुए भवन विनियम/उपनियमों के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप ही निर्माण हो और अवैध निर्माण पूर्णतः मौके से हटा लिया गया हो। मौके पर अवैध निर्माण हटा लिये जाने की मौका रिपोर्ट लेकर ही निर्णय लिया जावे, के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. 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–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक (30 मी. गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या बी–50, क्षेत्रफल 418.05 व.मी. का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित पुराने निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–7 (08/30.05.2022) जोन–7

विषय :– मोती भवन नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के भूखण्ड संख्या–04 क्षेत्रफल 500.00 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री राजन वाधवा एवं श्री राजेश वाधवा पुत्रान् श्री गुरूदासराम
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के भूखण्ड संख्या–04 क्षेत्रफल 500.00 व.ग.

3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	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 26.02.2021 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	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 शक्तियाँ)" (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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड निर्माणाधीन है जिस पर वर्तमान में बैसमेन्ट एवं भू–तल की छत डल चुकी है। सैटबेक भवन विनियम के अनुरूप है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा मोती भवन नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के भूखण्ड संख्या–04 क्षेत्रफल 500.00 व.ग.का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।

14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 26.02.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड निर्माणाधीन है, जिस पर वर्तमान में बैसमेन्ट एवं भू–तल की छत डल चुकी है। 4. 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–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2(ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है। जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा नियमानुसार सैटबेक छोड़कर बेसमेन्ट व भू–तल का निर्माण किया हुआ है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार हनुमान नगर–डी के भूखण्ड संख्या–04 क्षेत्रफल 500.00 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग हेतु नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

07/06/2022

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

प्रतिलिपि :-

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निजी सचिव, निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त (प्रशासन/पी.आर.एन/भूमि/एलपीसी),जविप्रा, जयपुर।
7. अति. मुख्य/वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी (एल.पी)/(बीपी)),जविप्रा, जयपुर।
8. उपायुक्त जोन-1 से 14, पी.आर.एन (उत्तर-I,II/दक्षिण-I,II), जविप्रा, जयपुर को आवश्यक कार्यवाही एवं भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु व पालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा को भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

अति. मुख्य नगर नियोजक, (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।