कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 34वीं बैठक दिनांक 01.04.2025 को प्रातः 11:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन–पी.आर.एन (दक्षिण) (वी.सी द्वारा) – सदस्य
4. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.)
2. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–7
4. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त (सीसीसी)
5. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–5
7. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, पीआरएन (दक्षिण–I, II) (वी.सी के माध्यम से)
8. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (34/01.04.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 33वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत्।

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 33वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (34/01.04.2025) जोन–5

विषय :– पथिक भवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या 46–ए क्षेत्रफल 154.16 वर्ग गज (128.89 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री सत्य प्रकाश गुप्ता पुत्र स्व. श्री कल्याण प्रसाद गुप्ता (दिनांक 28.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	पथिक भवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या 46–ए क्षेत्रफल 154.16 वर्ग गज (128.89 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं	जविप्रा द्वारा दिनांक 27.09.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 18′6′′x 75′0′′

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

	अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	48 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 5 / एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 14 / एन एवं 18 / एन अनुसार दिनांक 11.12.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर 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 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 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

	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 संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु सं. 6 (i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जाकर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार राम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रुपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूरां. 46–ए क्षेत्रफल 154.16 व. ग. का भू उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी –6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुगत उपयोग रो 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 प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने कि अभिशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

		भूखण्ड मौके पर रिक्त है। भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है। 3. जोन द्वारा पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया 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। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में भी समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार पथिक भवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या 46–ए क्षेत्रफल 154.16 वर्ग गज (128.89 व.मी.) का आवासीय से व्यावसायिक 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 भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–3 (34/01.04.2025) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना चित्रकूट के भूखण्ड संख्या–3/6 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग 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 रेखा कटारिया पत्नी श्री रिंकू कटारिया (दिनांक 07.01.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना चित्रकूट के भूखण्ड संख्या–3/6 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप	जविप्रा द्वारा दिनांक 02.01.2025 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	12 मीटर x 27 मीटर 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन. (स्पेशल एरिया) एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नाप एवं सडक की चौड़ाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(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 बकाया नही 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 अनुसार दिनांक 14.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व जयपुर 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 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 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 का

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

		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 संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नाप एवं सडक की चौड़ाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या 3/6 क्षेत्रफल 324.00 व.मी. 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 भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन (स्पेशल एरिया) एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर चौडी सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में गॉधी पथ की चौडाई 30.0 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु प्रश्नगत भूखण्ड़ के सामने की सडक में से भूखण्ड के क्षेत्रफल में से जाने वाली भूमि भूखण्ड की चौड़ाई 3.0 मीटर गहराई तक भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित 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 आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

	विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	(स्पेशल एरिया) एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में गॉधी पथ की चौडाई 30.0 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु प्रश्नगत भूखण्ड़ के सामने की सडक में से भूखण्ड के क्षेत्रफल में से जाने वाली भूमि भूखण्ड की चौड़ाई 3.0 मीटर गहराई तक भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की नाप एवं सडक की चौड़ाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित 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। आवेदित भूखण्ड गांधी पथ पर स्थित है। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 की पुस्तिका व मानचित्र के अनुसार पी.आर.एन. (स्पेशल एरिया) दर्शित है। प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 द्वारा पी.आर.एन. क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया एवं बीपीसी (एल.पी.) की 205वीं बैठक दिनांक 27.09.2013 के अनुसार भू–उपयोगों का सामान्यकृत निर्धारण किया गया है। वर्ष 2018 में जोनल विकास योजना बनाई जाकर जोनल विकास योजना के मानचित्र पर विभिन्न भू–उपयोग अंकित किये गये है। दिनांक 22.05.2018 को अनुमोदित जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शाया गया है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना चित्रकूट के भूखण्ड संख्या–3/6 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मी. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में लिये गये निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जाना है। अतः 30 मीटर सडक मार्गाधिकार हेतु आवश्यक भूमि (3 मीटर गहराई तक) प्रश्नगत भूखण्ड से समर्पित करवाये जाने की सुनिश्चितता की जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–4 (34/01.04.2025) जोन–7

विषय :– मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–88 क्षेत्रफल 453.33 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)	श्री विरेन्द्र कुमार कौशिक पुत्र श्री पी.के. कौशिक (दिनांक 03.01.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या बी–88 क्षेत्रफल 453.33 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 28.08.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण दिनांक 31.12.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	आवासीय
	(iii) भूखण्ड़ का माप	40 फुट x 102 फुट
	(iv) सड़क की चौड़ाई पटटा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	24 मीटर एवं 9 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 मीटर सडक पर 30 मी. चौडी मिश्रित भू–पट्टी) एवं आंशिक आवासीय 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में एक टीनशेड कमरा सैटबेक क्षेत्र को छोडकर निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

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 बकाया नही 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 अनुसार दिनांक 16.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर 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 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 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 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।
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 संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में एक टीनशेड कमरा सैटबेक क्षेत्र को छोडकर निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या बी–88 क्षेत्रफल 453.33 व.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 भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर चौडी सडक साथ 30 मीटर गहराई तक) व तत्पश्चात आवसीय भू–उपयोग दर्शित है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

		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 आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
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 मीटर सडक पर 30 मी. चौडी मिश्रित भू–पट्टी) एवं आंशिक आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में एक टीनशेड कमरा सैटबेक क्षेत्र को छोडकर निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित 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। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में एक टीनशेड कमरा सैटबेक क्षेत्र को छोडकर निर्मित है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से 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–88 क्षेत्रफल 453.33 वर्ग गज 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 Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 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 भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा। प्रवेश व निकास मुख्य 24 मीटर से ही अनुज्ञेय होंगे।

एजेण्डा संख्या–5 (34/01.04.2025) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना चित्रकूट के भूखण्ड संख्या–6/398 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग 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 प्रियंका गोयल एवं श्रीमती शालू गोयल (दिनांक 18.07.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना चित्रकूट के भूखण्ड संख्या–6/398 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मी.
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 24.04.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 12 मीटर x 27 मीटर 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 मीटर 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है व बाउण्ड्रीवाल निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार ही है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक व आवासीय गतिविधियां संचालित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की	नहीं

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

	तिथि	
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 बकाया नही 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 अनुसार दिनांक 08.10.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व लोकमत 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 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 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 प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है व बाउण्ड्रीवाल निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार ही है। भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक व आवासीय गतिविधियां संचालित है।
16.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है। जिसके बिन्दु 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

		प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
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 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू-उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है व बाउण्ड्रीवाल निर्मित है तथा भूखण्ड व सडक की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार ही है। भूखण्ड के आस-पास व्यावसायिक व आवासीय गतिविधियां संचालित 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। आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है तथा भूखण्ड के आस-पास व्यावसायिक व आवासीय गतिविधियां संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या-6/398 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग 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।
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।

एजेण्डा संख्या-6 (34/01.04.2025) जोन-पी.आर.एन (दक्षिण)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–77 क्षेत्रफल 574.34 वर्ग गज (480.20 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती सुप्रिया गौड़ पुत्री श्री लालचन्द गौड (दिनांक 03.12.2024)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–77 क्षेत्रफल 574.34 वर्ग गज (480.20 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 31.05.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 574.34 वर्ग गज (480.20 व.मी.) (45'x130'6''+ 99'3'' / 2) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	पब्लिक सेमी–पब्लिक
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 व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) एवं आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के चारदीवारी निर्मित है, गेट लगा हुआ है तथा भूखण्डधारी के नाम, नम्बर एवं भूखण्ड संख्या अंकित है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है तथा नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दिनांक 28.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व समाचार जगत में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

	राज्य स्तरीय है अथवा नही?	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 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 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 के चारदीवारी निर्मित है, गेट लगा हुआ है तथा भूखण्डधारी के नाम, नम्बर एवं भूखण्ड संख्या अंकित है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है तथा नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग पी.आर.एन. स्पेशल एरिया दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूखंड के सामने से ZDP–10 की प्रस्तावित 30 मीटर की सड़क गुजर रही है तथा मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार उक्त भूमि पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ. नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–77, क्षेत्रफल 574.34 व.ग. (480.20 व. मी.) का भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक में 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 (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02. 2021 एवं दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है। नगरीय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

		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, 06.11. 2024 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) 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) (i) अनुसार "यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूमि/भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय किया जाकर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" अतः प्रकरण में अग्रिन कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा में निर्णयार्थ भेजा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड के चारदीवारी निर्मित है, गेट लगा हुआ है तथा भूखण्डधारी के नाम, नम्बर एवं भूखण्ड संख्या अंकित है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है तथा नापे जारी साईट प्लान अनुसार है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग पी. आर.एन. स्पेशल एरिया दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (लगभग 87 प्रतिशत) तत्पश्चात आवासीय (लगभग 13 प्रतिशत) हैए अतः आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय किया जा सकता है।
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। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 की पुस्तिका व मानचित्र के अनुसार पी.आर.एन. (स्पेशल एरिया) दर्शित है। प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 द्वारा पी.आर.एन. क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया एवं बीपीसी (एल.पी.) की 205वीं बैठक दिनांक 27.09.2013 के अनुसार भू–उपयोगों का सामान्यकृत निर्धारण किया गया है। वर्ष 2018 में जोनल विकास योजना बनाई जाकर जोनल विकास योजना के मानचित्र पर विभिन्न भू–उपयोग अंकित किये गये है। दिनांक 22.05.2018 को अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक एवं आंशिक भाग आवासीय है। भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से अधिक भाग व्यावसायिक होने के दृष्टिगत सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृ.नि.स.स. की योजना कीर्ति सागर–आई के भूखण्ड संख्या आई–77 क्षेत्रफल 574.34 वर्ग गज (480.20 व.मी.) का आवासीय से व्यावसायिक 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 भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14591957

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 Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.04.07 10:24:35 IST
Reason: Approved