कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 32वीं बैठक दिनांक 05.03.2025 को प्रातः 10:30 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 राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–5	–	सदस्य
4. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–9	–	सदस्य
5. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन–11	–	सदस्य
6. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	–	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राकेश शर्मा, अति. आयुक्त, जविप्रा
2. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त (सीसीसी)
4. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–7
5. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11
6. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
7. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–5
8. श्री मनमोहन गोतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–9
9. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, पीआरएन (दक्षिण–I, II) (वी.सी के माध्यम से)
10. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (32 / 05.03.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं से 31वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।

भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं से 31वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों का प्रस्तुतीकरण किया गया तथा अध्यक्ष महोदया द्वारा लम्बित प्रकरणों के निस्तारण हेतु ऐसे समस्त प्रकरणों जिनमें आमजन से आपत्ति / सुझाव हेतु विज्ञप्ति की अवधि पूर्ण हो चुकी है उन्हें आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु चैकलिस्ट मय अभिशंषा मास्टर प्लान शाखा में प्रेषित किये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–2 (32 / 05.03.2025) जोन–5

विषय :– श्री छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 वर्गगज (764.88 वर्ग मीटर) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अभिनव अग्रवाल पुत्र श्री प्रेम कुमार अग्रवाल (दिनांक 28.08.2023)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 12:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	श्री छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 वर्गगज (764.88 वर्ग मीटर)
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 17.04.2023 को फ्री–होल्ड आवासीय लीजडीड आवेदक के पक्ष में जारी है। आवासीय 914.82 वर्गगज (764.88 वर्ग मीटर) (155′6′′ x 58′) 48 मीटर व 12 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 की 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 की 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा सं. 4 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही है।
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही है।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	राशि जमा का उल्लेख नहीं है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	राशि जमा का उल्लेख नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दिनांक 13.09.2023 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र में मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके संबंध में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	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 शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशयित भू–उपयोग मास्टर

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		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	पैरा सं. 4/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है।
16.	क्या प्रकरण पूर्व में बैठक में रखा गया है। यदि हां तो विवरण	हाँ। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में निर्णित है, जिसका विवरण जोन की अभिशंषा में उल्लेखित है।
17.	जोन की अभिशंषा	मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना मानचित्र अनुसार व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक संख्या 23वीं दिनांक 18.07.2024 में एजेण्डा संख्या–9 में रखा गया था। जिसमें समिति द्वारा यह निर्णय लिया गया है कि **"समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास येाजना की प्रस्तावित 18 मीटर एवं 48 मीटर (अजमेर रोड) के टी–जंक्शन पर स्थित है। मास्टर प्लान के प्रावधानों के क्रम में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना तकनीकी दृष्टि से उचित नहीं है। समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में आवासीय से मिश्रित प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव को अस्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।"** उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा श्रीमान् आयुक्त महोदया को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर यह निवेदन किया गया है कि:– ''यह कि उक्त उपरोक्त कॉर्नर भूखण्ड मुख्य अजमेर रोड पर 40 फीट एवं 160 फीट रोड पर स्थित है। यह है कि उक्त भूखण्ड को जंक्शन पर बताते हुए कार्यवाही नहीं की जा रही है। पत्रावली काफी समय से उपायुक्त जोन–05 कार्यालय में लम्बित है। पत्रावली को लगभग 6 माह से अधिक समय व्यतीत हो चुका है। यह है कि मेरा भूखण्ड जंक्शन पर स्थित नहीं है। भूखण्ड 40 फीट एवं 160 फीट रोड पर स्थित है। जंक्शन हेतु भूखण्ड दोनों तरफ रोड की चौड़ाई 60 फीट से अधिक होनी चाहिए

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		परन्तु मुझे जोन कार्यालय द्वारा गुमराह किया जा रहा है एवं बेवजह परेशान किया जा रहा है, जिसके कारण जविप्रा की छवि धूमिल हो रही है एवं मैं मानसिक रूप से परेशान हो रहा हूँ, जिसके कारण मुझे माननीय न्यायालय की शरण लेने में विवश होना पडेगा।'' **उपरोक्त के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र के अनुसार पुनः मौका रिपोर्ट करवाई गइ। जिसमें पीटी सर्वे में दर्शित भूखण्ड 60 फीट सडक के टी–जंक्शन पर सम्पूर्णतया नहीं है। टी–जंक्शन पर नहीं होने के संबंध में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट पैरा 97/एन पर अवलोकनीय है। जिसके अनुसार भूखण्ड 60 फीट जंक्शन पर स्थित नहीं है। उक्त भूखण्ड कॉर्नर का है जो कि 40 फीट एवं 160 फीट पर स्थित है।** अतः उक्त के क्रम में प्रकरण को पुनः भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रकरण अभिशंषा सहित मास्टर प्लान शाखा में प्रेषित किये जाने हेतु प्रस्तुत है।
18.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक मार्गाधिकार व मास्टर विकास योजना–2025 की 200 फीट सडक पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड जो भी कम हो) दर्शित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय है। 2. प्रकरण में जोन द्वारा आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग हेतु विज्ञप्ति जारी की गयी है एवं जोन द्वारा प्रेषित चैक लिस्ट आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग हेतु प्रस्तुत की गयी है। 3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की प्रस्तावित 48 मीटर व 18 मीटर सडकों के टी–जंक्शन पर स्थित है। पैरा 97/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट एवं पीटी सर्वे के अनुसार उक्त भूखण्ड 60 फीट सडक के टी–जंक्शन पर सम्पूर्णतया स्थित नहीं है। आवेदित भूखण्ड की चौडाई 17.67 मीटर है। संलग्न पीटी सर्वे के अनुसार भूखण्ड की लगभग 3.20 मीटर चौडाई भूखण्ड के सामने स्थित 18 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित होती है। 4. मास्टर प्लान–2025 के प्रावधानो के अनुसार 18 मीटर एवं उससे चौडी सड़कों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग की मनाही है। प्रकरण में आवेदित भूखण्ड की वस्तुस्थिति के दृष्टिगत प्रकरण की जोन द्वारा प्रेषित अनुशंषा एवं भूखण्ड की जंक्शन से आंशित रूप से प्रभावित होने के दृष्टिगत समिति के स्तर पर विचारणीय 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 जोनल विकास योजना–04 के अनुसार व्यावसायिक है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखंड रिक्त है एवं जोनल विकास योजना–04 की प्रस्तावित 48 मीटर व 18 मीटर सडकों के टी–जंक्शन पर आंशिक रूप से स्थित है। आवेदित भूखण्ड की चौडाई 17.67 मीटर है तथा संलग्न पीटी सर्वे के अनुसार भूखण्ड की लगभग

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 12:05:00 IST
Reason: Approved

3.20 मीटर चौडाई भूखण्ड के सामने स्थित 18 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित होती है। समिति को अवगत कराया गया कि प्रकरण में जोन द्वारा आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग हेतु विज्ञप्ति जारी की गयी है एवं जोन द्वारा प्रेषित चैक लिस्ट आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग हेतु प्रस्तुत की गयी है, मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक प्रयोजनार्थ ही भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है। अतः समिति द्वारा उक्त तथ्य को स्वीकार करते हुए सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 वर्गगज (764.88 वर्ग मीटर) का आवासीय भू–उपयोग 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 प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास भूखण्ड के टी–जंक्शन से प्रभावित भाग को छोडकर भूखण्ड के पूर्वी ओर मुख्य 48 मीटर सडक पर ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–3 (32/05.03.2025) जोन–7</u>

विषय :– श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 156ए व 157 क्षेत्रफल 650.22 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 प्रभू दयाल शर्मा पुत्र स्व. श्री बद्री प्रसाद (दिनांक 30.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 156ए व 157 क्षेत्रफल 650.22 वर्ग गज
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 16.07.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 650.22 वर्ग गज (76 फीट x 77 फीट) 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 12:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

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) 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 तथा भूखण्ड व सडक की नापे साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास आवासीय एवं व्यावसायिक गतिविधियां 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 जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–22 अनुसार दिनांक 28.01.2025 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 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 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 रिक्त है तथा भूखण्ड व सडक की नापे साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास आवासीय एवं व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–156ए व 157 क्षेत्रफल 650.22 व.ग. 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है। जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी 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) दर्शित है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित दर्शित है, परन्तु प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विज्ञप्ति जारी की गई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है तथा भूखण्ड व सडक की नापे साईट प्लान अनुसार है तथा भूखण्ड के आस–पास आवासीय एवं व्यावसायिक 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।		

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित है। प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विज्ञप्ति जारी की गई है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 156ए व 157 क्षेत्रफल 650.22 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबेधित 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 प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
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।

एजेण्डा संख्या–4 (32/05.03.2025) जोन–9

विषयः– जयपुर नगरीय क्षेत्र के निजी खातेदारी की योजना श्रीराम विहार के पुर्नगठित भूखंड संख्या 275 एवं 276 क्षेत्रफल 894.62 व.ग (748.01 व.मी.) का आवासीय से हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री सुरेश कलवानिया पुत्र श्री प्रकाश राम 18.07.2024
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के निजी खातेदारी की योजना श्रीराम विहार के पुर्नगठित भूखंड संख्या 275 एवं 276 क्षेत्रफल 894.62 व.ग
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 पुर्नगठन ओदश दिनांक 09.12.2022 को आवेदक के पक्ष में जारी आवासीय 894.62 व.ग (748.01 व.मी.) (90 फीट x 90 फीट) 200 फीट व 30 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	हॉस्पिटल
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार	आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग।	
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–2 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय व जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवासीय (आंशिक) व जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा 53/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्लॉट संख्या 275,276 श्रीराम विहार में उक्त भूखण्ड में सैटबैक क्रमश आगे के भाग में 20 फीट एवं प्रोजेक्शन 6 फीट, पीछे के भाग में 10 फीट 5 इन्च एवं प्रोजेक्शन 3 फीट 6 इन्च साईड 1 की तरफ सैटबैक 10 फीट एवं प्रोजेक्शन 3 फीट 6 इन्च साईड 2 की तरफ सैटबैक पूर्व में रिपोर्ट में 19 फीट 9 इन्च दिखाया गया था। उस समय बाउन्ड्रीवाल का निर्माण नही किया गया था। वर्तमान बाउन्ड्रीवाल का निर्माण किया जा रहा है। अतः सैटबैक 20 फीट एवं प्रोजेक्शन 6 फीट है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 9/एन अनुसार वर्तमान में उपरोक्त भूखंड पर बी+जी+3 का निर्माण किया 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?	पत्रावली में उल्लेख नही है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पत्रावली में उल्लेख 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 रिपोर्ट अनुसार दिनांक 23.12.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र मॉर्निंग न्यूज एवं राजस्थान पत्रिका में 7 दिवस के लिए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या 16 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 संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	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 स` अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
20.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति	पैरा सं. 9/एन एवं 53/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

	व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में उपरोक्त भूखंड पर बी+जी+3 का निर्माण किया हुआ है। उक्त भूखण्ड में सैटबैक क्रमश आगे के भाग में 20 फीट एवं प्रोजेक्शन 6 फीट, पीछे के भाग में 10 फीट 5 ईन्च एवं प्रोजेक्शन 3 फीट 6 इन्च साईड 1 की तरफ सैटबैक 10 फीट एवं प्रोजेक्शन 3 फीट 6 इन्च साईड 2 की तरफ सैटबैक पूर्व में रिपोर्ट में 19 फीट 9 इन्च दिखाया गया था। उस समय बाउन्ड्रीवाल का निर्माण नही किया गया था। वर्तमान बाउन्ड्रीवाल का निर्माण किया जा रहा है। अतः सैटबैक 20 फीट एवं प्रोजेक्शन 6 फीट है।
21.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय व जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवासीय (आंशिक) व जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। प्रार्थी जयपुर नगरीय क्षेत्र के निजी खातेदारी की योजना श्रीराम विहार के पुर्नगठित भूखंड संख्या 275 एवं 276 क्षेत्रफल 894.62 व.ग का आवासीय भू–उपयोग से हॉस्पिटल भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार 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 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। प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के स्तर पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखा जाकर निर्णय उपरान्त प्रकरण को व्यापक जनहित के दृष्टिगत रखते हुए राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में जाने की अभिशंषा की जाती है।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय व जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवासीय (आंशिक) व जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है। 2. प्रकरण में आपत्ति / सुझाव हेतु 07 दिवस की विज्ञप्ति जारी की गयी है। 3. 53 / एन अनुसार भूखण्ड के सैटबेक में निर्माण है। 4. प्रशासनिक एवं पुर्नग्रहण शुल्क का उल्लेख नही किया गया है। 5. प्रकरण में आवासीय से हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु आवेदन किया गया है, परन्तु

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		डीपीसीआसर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में हॉस्पिटल Permitted गतिविधि नही है। 6. डीपीसीआर के बिन्दु सं. 22 अनुसार आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 0.25 हैक्टेयर का उल्लेख किया गया है, जबकि प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 894.62 व.ग. (748.01 व.मी.) है। भूखंड Junction पर स्थित है । MDP 2025 Volume 4 DPCR के अनुसार Junction पर स्थित भूखंड पर व्यवसायिक/मिश्रित भू उपयोग अनुग्येय नही है ।
अत 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय व जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवासीय (आंशिक) व जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में दर्शित है। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–2 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक पर स्थित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखंड पर बी+जी+3 का निर्माण किया हुआ है। जोन द्वारा निर्मित भवन के सैटबेक, भवन मानदण्ड, पार्किंग प्रावधान बाबत रिपोर्ट नही की गई है। अतः निर्मित भवन के प्रस्तावित भू–उपयोग हेतु नियमानुसार आवश्यक सैटबेक्स, पार्किंग प्रावधान, रेम्प एवं अन्य आवश्यक भवन मानदण्डों की जॉच की जाकर भवन विनियमों के विपरित विद्यमान निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जावे। चाहा गया भू–उपयोग संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ मास्टर प्लान के प्रावधानों से भिन्न है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 20.07.2017 के अनुसार हॉस्पिटल वृहद जनहित की श्रेणी में आता है। उपरोक्त कार्यवाही के पश्चात समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मेडिकल सुविधाओं के विस्तार की आवश्यकताओं एवं व्यापक जनहित में होने के दृष्टिगत श्रीराम विहार के पुर्नगठित भूखंड संख्या 275 एवं 276 क्षेत्रफल 894.62 व.ग (748.01 व.मी.) का आवासीय से हॉस्पिटल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन भू–उपयोग परिवर्तन हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने की अभिशंषा की गई।

एजेण्डा संख्या–5 (32/05.03.2025) जोन–11

विषय :– सेज पुर्नवास योजना ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–06 क्षेत्रफल 260.55 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री विशाल हेमकार पुत्र श्री महेश चन्द हेमकार (दिनांक 06.09.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	सेज पुर्नवास योजना ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–06 क्षेत्रफल 260.55 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 02.03.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तान्तरण दिनांक 06.08.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	आवासीय 260.55 वर्गमीटर (8.68 मीटर x 30 मीटर) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–16 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक पर स्थित है जिसमें आंशिक भिन्नता है।
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 13 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित 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?	दिनांक 29.12.2024 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	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

	प्रकरण के संबध में प्रावधान	डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है व आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग है। आवेदित भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में भूखण्ड के पश्चिमी दिशा में 60 मीटर सडक दर्शित है। जोनल विकास योजना–16 में उक्त सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर दर्शाया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यो के दृष्टिगत प्रकरण में सेज पुर्नवास योजना ग्राम महापुरा, तहसील सांगानेर (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–06 क्षेत्रफल 260. 55 वर्गमीटर भूमि का आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है। 3. आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे सहारे

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग 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। भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सडक पर स्थित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव, जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसके अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार सेज पुर्नवास योजना ग्राम महापुरा तहसील सांगानेर के आवासीय भूखण्ड संख्या–06 क्षेत्रफल 260.55 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–6 (32/04.03.2025) जोन–11</u>

विषय :– सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–93 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री राजीव सिंह चौधरी पुत्र श्री रणधीर सिंह चौधरी एवं शालिनी सिंह पुत्री श्री रणधीर सिंह (दिनांक 04.10.2024)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–93 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 03.03.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानन्तरण दिनांक 24.09.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी आवासीय 360.00 वर्गमीटर (12 मीटर x 30 मीटर) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–16 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक पर स्थित है।
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 14/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित 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।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 29.12.2024 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 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 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 मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है व आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग है। आवेदित भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

		के पश्चिमी दिशा में 60 मीटर सडक दर्शित है। जोनल विकास योजना–16 में उक्त सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर दर्शाया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यो के दृष्टिगत प्रकरण में सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–93 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है। 3. आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग 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। भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सडक पर स्थित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव, जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसके अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास के आवासीय भूखण्ड संख्या–93 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक 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: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–7 (32/05.03.2025) जोन–11</u>

विषय :– सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–127 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री विशाल हेमकार पुत्र श्री महेश चन्द हेमकार (दिनांक 26.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–127 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्रा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 25.04.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानन्तरण दिनांक 16.08.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी आवासीय 360.00 वर्गमीटर (12मीटर x 30 मीटर) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–16 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार U2 HIZ दर्शित हैएवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित 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?	दिनांक 29.12.2024 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 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 मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है व आवेदित भूमि जोनल

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्‌टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग है। आवेदित भूखण्ड के जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में भूखण्ड के पश्चिमी दिशा में 60 मीटर सडक दर्शित है। जोनल विकास योजना–16 में उक्त सडक का मार्गाधिकार 60 मीटर दर्शाया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यो के दृष्टिगत प्रकरण में सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास (400 फीट सम्पर्क सडक) के आवासीय भूखण्ड संख्या–127 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार U2 HIZ दर्शित हैएवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड पर जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार वर्तमान में कम्पाउंड वाल निर्मित है। मौके पर 200 फीट बी.टी. सडक निर्मित है। 3. आवेदित भूमि की गहराई 30 मीटर है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्‌टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक होने के दृष्टिगत व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) उपयोग 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। भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2 HIZ दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सडक पर स्थित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडक के

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

सहारे–सहारे सडक की चौडाई की आधी गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव, जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसके अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक उपयोग अनुमत (Permitted) है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार सेज पुर्नवास योजना ग्राम चतरपुरा उर्फ लाल्या का बास के आवासीय भूखण्ड संख्या–127 क्षेत्रफल 360.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक 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।

<u>एजेण्डा संख्या–8 (32/05.03.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण)</u>

विषयः– जयपुर नगरीय क्षेत्र में गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की योजना वर्धमान नगर–बी, ग्राम–बंदरवास के भूखंड संख्या 357 क्षेत्रफल 400 व.ग (334.44 व.मी.) का आवासीय से वाणिज्यिक भू–उपयोग के सम्बंध में निर्णय लिये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती उर्मिला अग्रवाल पत्नी श्री मुरारीलाल गुप्ता 26.12.2023
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र में गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की योजना वर्धमान नगर–बी, ग्राम–बंदरवास के भूखंड संख्या 357 क्षेत्रफल 400 व.ग (334.44 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटटा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 29.04.2016 को आवासीय पट्टा जारी आवासीय 400.00 व.ग. (40 फीट x 90 फीट) 160 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

6.	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 04/एन एवं 27/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	वर्तमान में उपरोक्त भूखंड पर चार दिवारी निर्मित है तथा भूखंड के बीच में टीन शैड का एक कमरा बना 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?	पैरा 36/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 36/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 09.02.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र में निर्धारित समयावधि के लिए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या 16 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 संबध में प्रावधान	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–2(ii) अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
20.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 04/एन एवं 27/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – वर्तमान में उपरोक्त भूखंड पर चार दिवारी निर्मित है तथा भूखंड के बीच में टीन शैड का एक कमरा बना हुआ है।
21.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सरकार अर्द्धसरकारी कार्यालय दर्शित है। प्रार्थी जयपुर नगरीय क्षेत्र गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की योजना

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

		वर्धमान नगर–बी, ग्राम–बंदरवास के भूखंड संख्या 357 क्षेत्रफल 400 व.ग (334.44 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार 48 मीटर मार्गाधिकार पर व्यावसायिक दर्शित है। 2. आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना की 48 मीटर एवं 30 मीटर चौडी सडकों के टी जंक्शन पर स्थित है। 3. प्रकरण में आपत्ति/सुझाव हेतु 07 दिवस की विज्ञप्ति जारी की गयी है। 4. पत्रावली के पैरा 199/एन पर संलग्न पीटी सर्वे के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड की चौडाई 12.0 मीटर है। उक्त भूखण्ड की लगभग 3.0 मीटर चौडाई टी–जंक्शन पर ओवरलेप होती है। 5. मास्टर प्लान–2025 के प्रावधानों के अनुसार 18 मीटर एवं उससे चौडी सड़कों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग की मनाही है। प्रकरण में आवेदित भूखण्ड की वस्तुस्थिति के दृष्टिगत प्रकरण की जोन द्वारा प्रेषित अनुशंषा एवं भूखण्ड की जंक्शन से आंशित रूप से प्रभावित होने के दृष्टिगत समिति के स्तर पर विचारणीय है।
अतरू प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14085937

समिति का निर्णय :—

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना—11बी के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 48 मीटर एवं 30 मीटर चौडी सडकों के टी जंक्शन पर स्थित है। आवेदित भूखण्ड की चौडाई 12 मीटर है तथा पीटी सर्वे के अनुसार भूखण्ड की लगभग 3.0 मीटर चौडाई भूखण्ड के सामने स्थित 30 मीटर चौडी सड़क से प्रभावित होती है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार गुलाबबाडी गृह निर्माण सहकारी समिति लि0 की योजना वर्धमान नगर—बी, ग्राम—बंदरवास के भूखंड संख्या 357 क्षेत्रफल 400 व.ग (334.44 व.मी.) का आवासीय भू—उपयोग से वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ भू—उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रकरण में आपत्ति/सुझाव हेतु 07 दिवस की विज्ञप्ति जारी की गयी है, जबकि नियमानुसार 15 दिवस की विज्ञप्ति जारी किया जाना आवश्यक है। अतः प्रकरण में आपत्ति/सुझाव हेतु 15 दिवस की विज्ञप्ति जारी कर आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में अग्रिम कार्यवाही 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।
6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास भूखण्ड के टी—जंक्शन से प्रभावित भाग को छोडकर भूखण्ड के पश्चिमी कोने पर ही अनुज्ञेय होंगे।

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: 2025.03.10 12:05:00 IST
Reason: Approved

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: 2025.03.10 22:05:00 IST
Reason: Approved