कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की षष्टम बैठक दिनांक 15.03.2022 को प्रातः 11:30 बजे चिन्तन सभागार में आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, श्री गौरव गोयल की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्री उज्जवल राठौड, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्री नन्द गोपाल गोयल, उप निदेशक (विधि) – सदस्य
4. श्री नानू राम सैनी, उपायुक्त जोन–5 – सदस्य
5. श्री रतन शर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
6. श्री शेर सिंह लुहाड़िया, उपायुक्त जोन–8 – सदस्य
7. श्री नरेश सिंह तंवर, उपायुक्त जोन–9 – सदस्य
8. श्री प्रवीण कुमार अग्रवाल, उपायुक्त जोन–11 – सदस्य
9. श्रीमती रिंकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक जोन–9
3. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. सुश्री दिव्या जैन, अरबन प्लानर (मा.प्लान)
5. वास्तुविद / अरबन प्लानर, जोन–7, 8

एजेण्डा संख्या–1 (06 / 15.03.2022)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की पंचम बैठक दिनांक 27.12.2021 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की पंचम बैठक दिनांक 27.12.2021 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई। सदस्य सचिव द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पंचम बैठक में लिये गये निर्णयों के क्रम में संबंधित जोन्स की अनुपालना रिपोर्ट लम्बित है, जिसके क्रम में अविलम्ब अनुपालना रिपोर्ट जोन से प्राप्त कर, अध्यक्ष भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु सदस्य सचिव को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–2 (06 / 15.03.2022) जोन–11

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1752 रकबा 1.76 हैक्ट., खं. नं. 1783 रकबा 0.15 हैक्ट., खं. नं. 1784 रकबा 0.61 हैक्ट., खं. नं. 1785 रकबा 0.53 हैक्ट., खं. नं. 1786 रकबा 0.36 हैक्ट., खं. नं. 1787 रकबा 0.03 हैक्ट., खं. नं. 1788 रकबा 0.12 हैक्ट., कुल किता 7 कुल रकबा 3.56 हैक्ट. में से अनुमोदित भूखण्ड संख्या–जी.एस.–बी क्षेत्रफल 22361.00 व.मी. का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) उपयोग से वेयर हाऊस प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	जय बाग होटल एण्ड रिसोर्टर्स जरिये पार्टनर अधिकृत प्रतिनिधि श्री अजय गोयल पुत्र स्व. श्री महेशचन्द गोयल
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1752 रकबा 1.76 हैक्ट., खं. नं. 1783 रकबा 0.15 हैक्ट.खं. नं. 1784 रकबा 0.61 हैक्ट. , खं. नं. 1785 रकबा 0.53 हैक्ट., खं. नं. 1786 रकबा 0.36 हैक्ट., खं. नं. 1787 रकबा 0.03 हैक्ट., खं. नं. 1788 रकबा 0.12 हैक्ट., कुल किता 7 कुल रकबा 3. 56 हैक्ट. में से अनुमोदित भूखण्ड संख्या–बी क्षेत्रफल 22361.00 व.मी.है।
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक 60 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वेयर हाऊस प्रयोजनार्थ
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	60 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 22.01.2022 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/ योजना के अनुरूप होने पर 4000 व.मी. तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों मे राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अधिकृत है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है। अतः राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर को प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर रिक्त है।
12.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम भांकरोटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1752 रकबा 1.76 हैक्ट.खं. नं. 1783 रकबा 0.15 हैक्ट. खं. नं. 1784 रकबा 0.61 हैक्ट., खं. नं. 1785 रकबा 0.53 हैक्ट., खं. नं. 1786 रकबा 0.36 हैक्ट., खं. नं. 1787 रकबा 0.03 हैक्ट., खं. नं. 1788 रकबा 0.12

		हैक्ट., कुल किता 7 कुल रकबा 3.56 हैक्ट. में से अनुमोदित भूखण्ड संख्या–बी क्षेत्रफल 22361.00 व. मी. का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) से वेयर हाऊस प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक है। राज्य सरकार के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार वेयर हाऊस आवासीय एवं व्यावसायिक भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधि है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। 3. दिनांक 22.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 अनुसार मास्टर प्लान के प्रतिबधित भू–उपयोगों को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों मे वेयर हाउस अनुज्ञेय किया जा सकेगा। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/ योजना के अनुरूप होने पर 4000 व. मी. तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों मे राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अधिकृत है। आवेदित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक है। अतः राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर को प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर विकास योजना एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक है। राज्य सरकार के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार वेयर हाऊस आवासीय एवं व्यावसायिक भू–उपयोग में अनुज्ञेय गतिविधि है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के माध्यम से राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 में ग्रामीण था। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-16 में आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) एवं आवासीय है। प्रश्नगत भूखण्ड का समूह आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 01.10.2013 को जारी हो चुकी है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 10.08.2020 में टाउनशिप पॉलिसी में जोड़े गये नये प्रावधान के बिन्दु संख्या (iii) प्रोविजन 6.09 के नोट के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार सामान्य वेयर हाउस/गोदाम उपयोग मास्टर प्लान में प्रतिबंधित भू-उपयोग जैसे ईको सेन्सिटिव जोन, प्लान्टेशन जोन एवं ईकोलोजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी-1 एवं जी-2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे। अतः जविप्रा स्तरीय समिति द्वारा विचार विमर्श कर उक्त प्रकरण में भूखण्ड का क्षेत्रफल स्थानीय स्तरीय समिति की सक्षमता से अधिक होने के कारण नविव 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)(ii) के क्रम में आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) से औद्यागिक (वेयर हाउस) प्रयोजनार्थ किये जाने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-3 (06/15.03.2022) जोन-9

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम जगतपुरा तहसील सांगानेर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एफ-1 एवं एफ-10 क्षेत्रफल 1085.94 व.मी. जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन का आवासीय से संस्थानिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल पुत्र श्री कैलाश चन्द अग्रवाल एवं श्रीमती सुषमा अग्रवाल पत्नी श्री सुरेन्द्र कुमार अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-एफ-1 एवं एफ-10 जविप्रा योजना सेन्ट्रल स्पाईन क्षेत्रफल 1085.94 व.मी.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	संस्थानिक
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार आवासीय तथा जोनल विकास योजना-2 अनुसार औद्योगिक दर्शित है एवं भूखण्ड़ 18 मीटर सड़क से प्रभावित है।
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	संस्थानिक (नर्सिंग होम)
7.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर, 18 मीटर व 18 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 12.01.2022 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	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 संख्य-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय

		भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
12.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड़ों का भू–उपयोग आवासीय से संस्थानिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग उपान्तरण चाहा गया है। पुर्नगठित भूखण्ड के आस–पास 24 मीटर रोड़ पर मिश्रित/व्यावसायिक गतिविधियॉं संचालित है। जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ों की लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग 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(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष विचारार्थ रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय तथा जोनल विकास योजना–2 अनुसार औद्योगिक दर्शित है एवं भूखण्ड़ की आवासीय लीजडीड जारी है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर रिक्त है। 3. दिनांक 12.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है । 4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.1.1 के उपबिन्दु–22 के अनुसार संस्थानिक भू–उपयोग में "नर्सिंग होम" हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर का प्रावधान है। 5. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के अनुसार मेडिकल सेक्टर को प्रोत्साहित किये जाने हेतु निम्न छूट/शिथिलताऐ व्यापक जनहित में प्रदान की जाती है। 1. मेडिकल सेक्टर के अन्तर्गत आने वाली गतिविधियों को व्यापक जनहित के अन्तर्गत मानते हुए मास्टर प्लान के समस्त भू–उपयोगों (ईकोलॉजिकल/ईको–सेंसिटिव/ पार्क खुले स्थल इत्यादि को छोडकर) में अनुज्ञेय उपयोग की श्रेणी में सम्मिलित किया जाता है एवं इन भू–उपयोग में स्थित कृषि/अकृषिक भूमि पर अनुज्ञेय की जा सकेगी।

		2. विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाऐं पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों गैर आवासीय भूखण्डों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू–उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होगी। 6. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 20.07.2017 के अनुसार शैक्षणिक एवं मेडिकल संस्थानों का भू–उपयोग परिवर्तन larger public interest के अन्तर्गत आता है। 7. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण **राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति** के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. जोन द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी की गई है। भूखण्ड का जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग औद्योगिक है। आवेदक द्वारा संस्थानिक (नर्सिंग होम) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। 2. अतः नविवि के आदेश दिनांक 20.07.2017 के अनुसार प्रकरण जनहित का होने के कारण आदेश दिनांक 02.06.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के माध्यम से राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एफ–1 एवं एफ–10, जविप्रा की योजना सेन्ट्रल स्पाईन का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय तथा जोनल विकास योजना–2 अनुसार औद्योगिक दर्शित है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या–2 के अनुसार "विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाऐं पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों, गैर आवासीय भूखण्ड़ों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू–उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होंगी।

अतः प्रकरण में पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना से भिन्न होने के कारण समिति द्वारा विचार विमर्श कर व्यापक जनहित में आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से संस्थानिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ किये जाने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या–4 (06 / 15.03.2022) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी–111 क्षेत्रफल 216.67 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती रक्षमा भार्गव पत्नी श्री राजेश भार्गव एवं श्री राजेश भार्गव पुत्र श्री गोविन्द शरण भार्गव
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी–111 क्षेत्रफल 216.67 वर्गगज
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (सड़क के सहारे–सहारे 30 मी. गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग है) 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 14.01.2022 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड का पुराना आवासीय भवन निर्मित है, जिस पर आवासीय उपयोग हो रहा है।
12.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी–111 क्षेत्रफल 216.67 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन

		(संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुगत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 14.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड़ का पुराना आवासीय भवन निर्मित है, जिस पर आवासीय उपयोग हो रहा है। 4. आवेदक द्वारा आवेदित भूखण्ड़ों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण को हटाये जाने बाबत शपथ–पत्र व सहमति प्रदान की जाती है, तो उक्त शपथ–पत्र के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन किया जावे अथवा नही, के संबंध में नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु राज्य सरकार को पत्र दिनांक 12.11.2021 प्रेषित किया हुआ है, जिस पर राज्य सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प.1(182)नविवि/जयपुर/2021 दिनांक 03.02.2021 को निर्मित भूखण्ड़ों के संबंध में मार्गदर्शन दिया गया है कि "माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 में दिये गये निर्देशों के विपरीत जाकर किसी भी प्रकार की कार्यवाही अवमानना की श्रेणी में आयेगी। अतः प्रकरण के संबंध में शपथ पत्र के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के आलोक में, निर्णय में उल्लेखित निर्देशों के परिपेक्ष्य में स्वयं के स्तर से लेवे। 5. भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्ड़ों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त करने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।

		6. 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(i i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का (सम्पूर्ण भाग) भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी–111 क्षेत्रफल 216.67 वर्गगज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **मौके पर भवन निर्मित है। भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार**

किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे कि वह 60 दिवस के भीतर मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण स्वयं स्तर से हटायेगा। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही मांग पत्र जारी किया जावे। 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण नही हटाने की स्थिति में भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।

3. आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।
4. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या-5 (06/15.03.2022) जोन-5

विषय :- न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ-7 क्षेत्रफल 450.00 व.ग. (376.25 व.मी.) का आवासीय से संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री निकेत काबरा एवं साकेत काबरा
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ-7 क्षेत्रफल 450.00 व.ग. (376.25 व.मी.) है।
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आवासीय एवं जोनल प्लान-03 के अनुसार संस्थानिक है। 18 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	18 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 30.12.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	अधिसूचना के बिन्दु संख्या 2(ii) का (vii) (ख) के स्पष्टीकरण का बिन्दु संख्या (iv) के अनुसार "पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू-उपयोग भू-उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू-उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीजडीड में भू-उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।"
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस-पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर पुराना निर्माण है। उक्त निर्माण को तोड़ने का कार्य किया जा रहा है। इस हेतु प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
12.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ-7 क्षेत्रफल 450.00 व.ग. (376.25 व.मी.) का

		आवासीय से संस्थानिक क्लिनीक लेबोरेट्री भू-उपयोग परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है। अतः प्रकरण जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार आवासीय एवं जोनल विकास योजना-03 के अनुसार भू-उपयोग संस्थानिक है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर पुराना निर्माण है। उक्त निर्माण को तोड़ने का कार्य किया जा रहा है। इस हेतु प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। 3. दिनांक 30.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है । 4. मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-4 के बिन्दु संख्या- 10.1.2 Permissible Use Premises in Residential Use Zone के उपबिन्दु संख्या-4 के अनुसार Cli nical Laboratory अनुज्ञेय गतिविधि है एवं उक्त गतिविधि हेतु न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर (100 वर्गमीटर) तथा सड़क की चौड़ाई 18 मीटर आवश्यक है। अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 18 मीटर की सड़क पर स्थित है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप है। इसलिए प्रकरण का निस्तारण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने हेतु प्रस्तुत है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-4 के बिन्दु संख्या- 10.1.2 Permissible Use Premises in Residential Use Zone के उपबिन्दु संख्या-4 के अनुसार Clinical Laboratory अनुज्ञेय गतिविधि है एवं उक्त गतिविधि हेतु न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर (100 वर्गमीटर) तथा सड़क की चौड़ाई 18 मीटर आवश्यक है। अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 376.25 व.मी. व सड़क की चौड़ाई 18 मीटर है। अतः उक्त प्रावधान की पूर्ति करता है। 2. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा जोनल विकास योजना-03 के अनुसार भू-उपयोग संस्थानिक है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय एवं जोनल विकास योजना–02 के अनुसार संस्थानिक दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ–7 क्षेत्रफल 450.00 व.ग. (376.25 व.मी.) का आवासीय से संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
2. मौके पर भवन निर्मित है। भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे कि वह 60 दिवस के भीतर मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण स्वयं स्तर से हटायेगा। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही मांग पत्र जारी किया जावे। 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण नही हटाने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।
3. आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।
4. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या–6 (06/15.03.2022) जोन–5

विषय :– न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ–8 क्षेत्रफल 444.62 व.ग. (371.75 व.मी.) का आवासीय से संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री निकेत काबरा एवं साकेत काबरा
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ–8 क्षेत्रफल 444.62 व.ग. (371.75 व.मी.) है।
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आवासीय एवं जोनल प्लान–03 के अनुसार संस्थानिक है। 18 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	18 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 30.12.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

9.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	अधिसूचना के बिन्दु संख्या 2(ii) का (vii) (ख) के स्पष्टीकरण का बिन्दु संख्या (iv) के अनुसार "पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से भिन्न प्रस्तावित भू–उपयोग भू–उपयोग/मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नहीं होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर प्रस्तावित उपयोग के मानदण्डों की पूर्ति होने पर पट्टे/लीजडीड में भू–उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है।"
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर पुराना निर्माण है। उक्त निर्माण को तोड़ने का कार्य किया जा रहा है। इस हेतु प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
12.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ–8 क्षेत्रफल 444.62 व.ग. (371.75 व.मी.) का आवासीय से संस्थानिक क्लिनीक लेबोरेट्री हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है। अतः प्रकरण जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग संस्थानिक है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर पुराना निर्माण है। उक्त निर्माण को तोड़ने का कार्य किया जा रहा है। इस हेतु प्रार्थी द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। 3. दिनांक 30.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या– 10.1.2 Permissible Use Premises in Residential Use Zone के उपबिन्दु संख्या–4 के अनुसार Clinical Laboratory अनुज्ञेय गतिविधि है एवं उक्त गतिविधि हेतु न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर (100 वर्गमीटर) तथा सड़क की चौड़ाई 18 मीटर आवश्यक है। अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 18 मीटर की सड़क पर स्थित है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप है। इसलिए प्रकरण का निस्तारण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने हेतु प्रस्तुत है।

14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या– 10.1.2 Permissible Use Premises in Residential Use Zone के उपबिन्दु संख्या–4 के अनुसार Clinical Laboratory अनुज्ञेय गतिविधि है एवं उक्त गतिविधि हेतु न्यूनतम भूखण्ड का क्षेत्रफल 0.01 हैक्टेयर (100 वर्गमीटर) तथा सड़क की चौड़ाई 18 मीटर आवश्यक है। अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड का क्षेत्रफल 371.75 व.मी. व सड़क की चौड़ाई 18 मीटर है। अतः उक्त प्रावधान की पूर्ति करता है। 2. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा जोनल विकास योजना–03 के अनुसार भू–उपयोग संस्थानिक है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय एवं जोनल विकास योजना–02 के अनुसार संस्थानिक दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा न्यू पिंकसिटी गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना श्याम नगर विस्तार के भूखण्ड संख्या एफ–8 क्षेत्रफल 444.62 व.ग. (371.75 व.मी.) का आवासीय से संस्थानिक (क्लिनिकल लेबोरेट्री) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **मौके पर भवन निर्मित है। भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे कि वह 60 दिवस के भीतर मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण स्वयं स्तर से हटायेगा। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही मांग पत्र जारी किया जावे। 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण नही हटाने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।**
3. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–7 (06/14.03.2022) जोन–7

विषय :– अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या–265, 266 व 267 का आवासीय से मिश्रित भू.उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री सौरभ कक्कड़ पुत्र श्री वीरेन्द्र कुमार कक्कड़

2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या 265, 266 व 267 क्षेत्रफल 1194.62 व.ग (998.85 व.मी.)। उक्त तीनों भूखण्डों की ईकजाई लीजडीड दिनांक 15.02.2013 को जारी की गई है। मानचित्रानुसार भूखण्ड संख्या–267 मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड है तथा भूखण्ड संख्या–265, 266 साईड सडक पर स्थित भूखण्ड है।
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय (फ्री–होल्ड पट्टा डी–269 दिनांक 27.11.2021 को जारी)
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	30 मीटर गहराई तक मिश्रित तथा तत्पश्चात आवासीय 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का विवरण	24 मीटर एवं 9 मीटर भूखण्ड संख्या 267 मुख्य 24 मीटर सडक पर स्थित है तथा भूखण्ड संख्या 265, 266 पीछे के भूखण्ड थे, जिनका पुर्नगठन होने पर पुर्नगठित भूखण्ड 24 मीटर सड़क तथा 9 मीटर सड़क पर स्थित है।
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 10.09.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संवध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संवंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा 328/एन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सड़क (वैशाली मार्ग) के दोनो ओर स्थित भूखण्डों की मौका स्थिति निम्नानुसार है:– व्यावसायिक – 37 भूखण्ड आवासीय – 15 भूखण्ड रिक्त – 41 भूखण्ड मिश्रित – 02 भूखण्ड अतः जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
12.	जोन की अभिशंषा	मिश्रित भू–उपयोग हेतु भू–उपयोग उपान्तरण चाहा गया है। जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है। प्रकरण में आवासीय पुर्नगठित भू.सं. 265, 266 व 267 क्षेत्रफल 1194.62 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। उक्त भूखण्ड सं. 265, 266 व 267 अनुमोदित

		आवासीय योजना नेमी सागर के भूखण्ड है जिसके अनुसार भूखण्ड सं 267 मुख्य 80 फीट सडक पर स्थित है व अन्य भूखण्ड सं. 265, 266 भूखण्ड संख्या–267 के पीछे की तरफ साईड रोड़ (9 मीटर चौडी) पर स्थित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित एवं आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड सं. 267 को मिश्रित भू–उपयोग में दर्शाया हुआ है एवं अन्य पीछे के भूखण्ड सं. 265 व 266 को आवासीय उपयोग मे दर्शाया हुआ है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा कर जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई 150 फीट है जिसमें से जोनल विकास योजना अनुसार 100 फीट गहराई मिश्रित भू–उपयोग एवं तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग है। उक्त तीनों भूखण्डों की ईकजाई लीजडीड दिनांक 15.02.2013 को जारी की गई है। मानचित्रानुसार भूखण्ड संख्या–267 मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड है तथा भूखण्ड संख्या–265, 266 साईड सडक पर स्थित भूखण्ड है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृष्ठ संख्या–111 पर निम्नानुसार टिप्पणी अंकित की गई है :– It is also recommended that one single plot depth or 1.5 times of the road width whichever is less could be considered for commercial development. Property depth above 1.5 time of roads width could be considered by the competent Statutory Committee of JDA. 3. उक्त प्रकरण को स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 26.10.2021 में रखा गया था एवं उक्त बैठक में पुर्नगठित भूखण्डों के प्रकरणों

		नीतिगत मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किया गया था। 4. दिनांक 27.01.2022 को राज्य सरकार से पुर्नगठित भूखण्डों के भू–उपयोग प्रकरणों के संबंध में प्राप्त मार्गदर्शन के अनुसार यदि मूल भूखण्डों के पट्टे समर्पित कर पुर्नगठित भूखण्डों का एकल फ्री होल्ड पट्टा जारी किया जाता है तो ऐसी स्थिति में पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई को एकल सम्पति की गहराई माना जा सकता है। पुर्नगठित भूखण्डों में पृथक–पृथक पट्टे होने की स्थिति में प्रमुख सड़क पर स्थित भूखण्ड की गहराई को ही एकल सम्पति की गहराई माना जावें। तदानुसार मॉडल राजस्थान भवन विनियम–2020 के विनियम 21.6 के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही की जावें। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। 6. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के अधिकांश भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित गतिविधि संचालित है। 7. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 10.09.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है ।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई 150 फीट है जिसमें से जोनल विकास योजना अनुसार 100 फीट गहराई मिश्रित भू–उपयोग एवं तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग है। उक्त तीनों भूखण्डों की ईकजाई लीजडीड दिनांक 15.02.2013 को जारी की गई एवं फ्री–होल्ड पट्टा डी–269 दिनांक 27.11.2021 को जारी किया गया है। अतः राज्य सरकार के मार्गदर्शन अनुसार पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई को एकल सम्पति की गहराई मानते हुए राजस्थान भवन विनियम–2020 के विनियम 21.6 के अनुसार की जाये। 2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है – मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का

		अधिकतम डेढ़ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि– (i) 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 भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुयें पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी। 3. उक्त तीनों भूखण्डों का फ्री–होल्ड पट्टा डी–269 दिनांक 27.11.2021 को जारी किया गया है। अतः प्रश्नगत एकल सम्पति का लगभग 66 प्रतिशत भाग का भू–उपयोग मिश्रित तथा शेष का भू–उपयोग आवासीय है। अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। अतः सम्पूर्ण तथ्यों को शामिल करतें हए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 30 मीटर गहराई तक मिश्रित तथा तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या–265, 266 व 267 का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

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

<u>एजेण्डा संख्या–8 (06/15.03.2022) जोन–8</u>

विषय :– निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या–139 क्षेत्रफल 250 व.ग. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती कृष्णा देवी जरिये मु. आम राजरानी पाण्डे
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या–139 क्षेत्रफल 250 व.ग.

3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	सैक्टर व्यावसायिक 12 मी गहराई तक, तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कें का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनो समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 23.12.2021 को दैनिक नवज्योति व जागरूक टाईम्स समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं आस-पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार 12 मी. गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक, तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 24.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-139 क्षेत्रफल 250 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत

		उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग 12 मी. गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक, तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 23.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। 4. जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या–21 विशेष प्रावधान के उप बिन्दु 6 के बिन्दु संख्या–(ii) के अनुसार यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार 12 मी. गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक, तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक 12 मी गहराई तक, तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-139 क्षेत्रफल 250 व.ग. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

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

<u>एजेण्डा संख्या-9 (06/15.03.2022) जोन-7</u>

विषय :- तोपखाना देश गृ.नि.स.समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र पी. सिंह उर्फ राजेन्द्र सिंह शेखावत एवं श्रीमती संतोष कुमार शेखावत
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गगज है।
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक 48 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	30 मीटर
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 100/एन अनुसार आवेदन राशि जमा है एवं प्रशासनिक शुल्क 5000/-रूपये जमा है।
9.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.12.2021 को एक ही समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना

		के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं पत्रावली में 162/सी पर संलग्न मानचित्रानुसार भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 48.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी तोपखाना देश गृ.नि.स.समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉं) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. जोनल प्लान अनुसार आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर है। किन्तु, आवेदित भूखण्ड को पट्टा विलेख 30 मीटर (100 फीट) सड़क के अनुसार जारी किया गया है एवं योजना नेमी नगर व आस–पास स्थित योजनाओं के अनुमोदित योजना मानचित्रों में क्वीन्स रोड़ का मार्गाधिकार 100 फीट दर्शित हैं। 2. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 3. दिनांक 16.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है। 5. भूखण्ड आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 30 मीटर की दूरी पर स्थित है। नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 के अनुसार रक्षा संस्थापन /स्थापना (Defence Establishment / Installations) की सीमा से 500 मीटर तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत रक्षा

		मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100 मीटर के अन्दर किसी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में 4 मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिये जाने का प्रावधान है। 6. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 में नीतिगत निर्णय लिया गया था कि भू–उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जावे। 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 "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 2. जोनल प्लान अनुसार भूखण्ड के सामने सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर है एवं जारी लीजडीड अनुसार 30 मीटर है। अतः समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। 3. भूखण्ड आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 30मीटर की दूरी पर स्थित है। अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.12.2021 को एक ही समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड क्वीन्स रोड़ (गॉंधी पथ से सिरसी रोड़) पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार जोनल विकास योजना–04 अनुसार अजमेर रोड़ से गॉंधी पथ तक 100 फीट तथा गॉंधी पथ से सिरसी रोड़ तक 160 फीट दर्शित है। पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र व जोनल विकास योजना में क्वीन्स रोड़ के मार्गाधिकार के विरोधाभास के क्रम में सड़क के मार्गाधिकार के निर्धारण हेतु पृथक से पत्रावली विचाराधीन है। अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि क्वीन्स रोड़ के मार्गाधिकार के संबंध में अंतिम निर्णय पश्चात प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्या–10 (06 / 15.03.2022) जोन–7

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या बी–1/9 क्षेत्रफल 270.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गंगाराम चौधरी पुत्र जोधाराम चौधरी
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या बी–1/9 क्षेत्रफल 270.00 वर्गगज
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (30 मी. गहराई तक) 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 29.01.2022 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
9.	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 संख्य–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
11.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार अनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य प्रगति पर है। आवेदित भूखण्ड के आस–पास अधिकांश व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
12.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या बी–1/9 क्षेत्रफल 270.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपगोग परिवर्तन के प्रकरणों मे 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 मे अंकित टिप्पणी 6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रस्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशषा की जाती है।
13.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर / जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 29.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति / सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार अनुमोदित मानचित्र के अनुसार निर्माण कार्य प्रगति पर है। आवेदित भूखण्ड के आस-पास अधिकांश व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। 4. आवेदक द्वारा आवेदित भूखण्डों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत / भवन विनियमों के विपरित निर्माण को हटाये जाने बाबत शपथ-पत्र व सहमति प्रदान की जाती है, तो उक्त शपथ-पत्र के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन किया जावे अथवा नही, के संबंध में नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु राज्य सरकार को पत्र दिनांक 12.11.2021 प्रेषित किया हुआ है, जिस पर राज्य सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प.1(182)नविवि / जयपुर / 2021 दिनांक 03.02.2021 को निर्मित भूखण्डों के संबंध में मार्गदर्शन दिया गया है कि "माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 में दिये गये निर्देशों के विपरीत जाकर किसी भी प्रकार की कार्यवाही अवमानना की श्रेणी में आयेगी। अतः प्रकरण के संबंध में शपथ पत्र के आधार पर भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय के आलोक में, निर्णय में उल्लेखित निर्देशों के परिपेक्ष्य में स्वयं के स्तर से लेवे। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मापदण्ड / योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।

14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या बी-1/9 क्षेत्रफल 270.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः-

1. **आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **मौके पर भवन निर्मित है। भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या-13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे कि वह 60 दिवस के भीतर मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण स्वयं स्तर से हटायेगा। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही मांग पत्र जारी किया जावे। 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण नही हटाने की स्थिति में भू-उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।**
3. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या-11 (06/15.03.2022) जोन-7

विषय :- संयुक्त गृ.नि.स. समिति की योजना मां हिंग्लाज नगर-बी के भूखण्ड सं. 127 क्षेत्रफल 394.62 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री बाबू राम पुत्र श्री हरदीन राम
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	संयुक्त गृ.नि.स. समिति की योजना मां हिंग्लाज नगर-बी के भूखण्ड सं. 127 क्षेत्रफल 394.62 वर्गगज

3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) व शेष आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 4/एन अनुसार चालान सं. 745516/02.12.2021 द्वारा भू–उपयोग रूपान्तरण आवेदन राशि 500/–रूपये एवं प्रशासनिक शुल्क 5000/–रूपये जमा है।
9.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 10.12.2021 को दैनिक भास्कर व राष्ट्रदूत समाचार पत्र आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परितर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड़ बी+जी+2 निर्मित है तथा सैटबेक वायलेशन है। इस हेतु प्रार्थी द्वारा अवेध निर्माण को हटाने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
13.	जोन की अभिशंषा	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का सम्पूर्ण भाग का भू–उपयोग मिश्रित है। 2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ बी+जी+2 निर्मित है। 3. दिनांक 10.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुगत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप है। इसलिए प्रकरण का निस्तारण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने हेतु प्रस्तुत है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) व शेष भूमि का आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।

		2. दिनांक 10.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड निर्मित है तथा आस–पास में मैन रोड़ पर लगभग सभी व्यावसायिक उपयोग हो रहा है। निर्मित भूखण्डों के संबंध में राज्य सरकार से निम्नलिखित मार्गदर्शन प्राप्त हुआ है (प्रति संलग्न)। 4. वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है:– (ii) यदि आवेदित भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय भू–उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थानिक) का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी। 5. 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 "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) व शेष भूमि का आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन की पालना में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) व शेष आवासीय दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा संयुक्त गृ.नि.स. समिति की योजना मां हिंग्लाज नगर–बी के भूखण्ड सं. 127 क्षेत्रफल 394.62 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया।

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
2. मौके पर भवन निर्मित है। भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।" अतः इस बाबत आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावे कि वह 60 दिवस के भीतर मानदण्डों के विपरित किया गया निर्माण स्वयं स्तर से हटायेगा। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त ही मांग पत्र जारी किया जावे। 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण नही हटाने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।
3. आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।
4. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या–12 (06/15.03.2022) जोन–5</u>
विषय :– मित्र गृ.नि.स.स. लि. की योजना न्यू सांगानेर बाईपास के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एसएम 31, 32, 33, 39, 40 व 41 कुल क्षेत्रफल 1467.02 वर्गगज (1226.61 वर्गमीटर) के भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स शकुन एडवरटाईजिंग प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री बल्लभ दास माहेश्वरी।
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मित्र गृ.नि.स.स. लि. की योजना न्यू सांगानेर बाईपास के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एसएम 31, 32, 33, 39, 40 व 41 कुल क्षेत्रफल 1467.02 वर्गगज (1226.61 वर्गमीटर)
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	रिक्रियेशनल/वॉटर बॉडी तथा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक संख्या 8/2002 दिनांक 16.11.2002 में भू–उपयोग वाटर बॉडी से आवासीय किया गया।
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (सडक मार्गाधिकार का 1.5 गुणा गहराई अथवा एकल गहराई तक, जो भी कम हो) 48.00 मीटर (160 फीट)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	48.00 मीटर (160 फीट)
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	नियमानुसार आवेदन एवं प्रशासनिक राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
9.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 03.02.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
10.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित

		भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है एवं चारदिवारी निर्मित है। प्रश्नगत भूखण्ड गोपालपुरा बाईपास रोड पर स्थित है।
13.	जोन की अभिशंषा	1. प्रश्नगत भूमि 48.00 मीटर (160 फीट) सडक पर गोपालपुरा बाईपास पर स्थित है। 2. आवेदित भूखण्ड 160 फीट चौडी गोपालपुरा बाईपास रोड पर स्थित है। मास्टर प्लान-2025 में उक्त रोड के साथ व्यावसायिक भू-उपयोग अनुज्ञेय किया गया है। प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड की कुल गहराई 140 फीट है। 3. मास्टर प्लान प्रकोष्ठ से सडक की चौडाई एवं भू-उपयोग के संबंध में जांच अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक है व 30 मीटर गहराई पश्चात आवासीय है। जोनल विकास योजना-03 अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड 48.00 मीटर सडक पर स्थित है एवं मास्टर प्लान-2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग रिक्रियेशनल दर्शित हैं। जिसका पूर्व में आवासीय उपयोग हेतु परिवर्तन किया जा चुका है। 4. प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त भूखण्ड संख्या एसएम 31, 32, 33, 39, 40 व 41 पर चारदीवारी निर्मित है एवं रिक्त है। 5. मास्टर प्लान-2025 के अनुसार व्यावसायिक भू-उपयोग दर्शाया हुआ है, नविवि के आदेश दिनांक 24.02.2021 के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन औचित्यपूर्ण है। 6. प्रकरण में समस्त तथ्यों सहित मित्र गृ.नि.स.स. लि. की योजना न्यू सांगानेर बाईपास के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या एसएम 31, 32, 33, 39, 40 व 41 कुल क्षेत्रफल 1467.02 वर्गगज (1226.61 वर्गमीटर) का आवासीय से व्यावसायिक परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि 48.00 मीटर (160 फीट) सडक पर गोपालपुरा बाईपास पर स्थित है, जो कि मास्टर विकास योजना-2025 की 21 प्रमुख व्यावसायिक सडकों में शामिल है तथा जिस पर सडक मार्गाधिकार का 1.5 गुणा गहराई तक अथवा एकल भूखण्ड गहराई तक जो भी कम हो, व्यावसायिक भू-उपयोग अनुज्ञेय है। प्रस्तावित पुर्नगठित भूखण्ड की कुल गहराई 140 फीट है। 2. दिनांक 27.01.2022 को राज्य सरकार से पुर्नगठित भूखण्डों के भू-उपयोग प्रकरणों के संबंध में प्राप्त मार्गदर्शन के अनुसार यदि मूल भूखण्डों के पट्टे समर्पित कर पुर्नगठित भूखण्डों का एकल फी होल्ड पट्टा जारी किया जाता है तो ऐसी स्थिति में पुर्नगठित भूखण्ड की गहराई को एकल सम्पति की गहराई माना जा सकता है। पुर्नगठित भूखण्डों में पृथक-पृथक पट्टे होने की स्थिति में प्रमुख सड़क पर स्थित भूखण्ड की गहराई को ही एकल सम्पति की गहराई माना जावें। तदानुसार मॉडल राजस्थान

		भवन विनियम–2020 के विनियम 21.6 के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में फ्री होल्ड पट्टा जारी नहीं किया गया है। 3. प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं गूगल मानचित्र अनुसार उक्त भूखण्ड संख्या एसएम 31, 32, 33, 39, 40 व 41 पर चारदीवारी निर्मित है एवं रिक्त है। 4. दिनांक 26.02.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 5. प्रस्तावित भूमि द्रव्यवती नदी की सीमा से न्यूनतम 102 फीट दूर है। द्रव्यवती नदी के संबंध में चौडाई आदि बावत दायर डी.बी. सिविल रिट पीटिशन नं. 9497/2007 उनवान श्री पी.एन. मैन्दोला बनाम सरकार विचाराधीन है। 6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक (सडक मार्गाधिकार का 1.5 गुणा गहराई अथवा एकल गहराई तक, जो भी कम हो) भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत भूखण्ड़ का मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार भू–उपयोग रिक्रियेशनल/वॉटर बॉडी दर्शित है तथा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक संख्या 8/2002 दिनांक 16.11.2002 में भू–उपयोग वाटर बॉडी से आवासीय किया गया। साथ ही, उक्त के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। गुलाब कोठारी केस में लिये गये निर्णय अनुसार रिक्रियशनल से अन्य में भू–उपयोग परिवर्तन किए जाने पर निषेध है व माननीय सर्वोच्च न्यायालय में एस.एल.पी. विचाराधीन है। अतः ऐसी स्थिति में मास्टर विकास योजना–2011 के रिक्रियशनल से पूर्व किए गए आवासीय भू–उपयोग परिवर्तन के क्रम में वर्तमान में मास्टर विकास योजना–2025 में निर्धारित उपयोग अनुसार व्यावसायिक किये जाने बाबत प्रकरण को मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

नीतिगत निर्णय संख्या–1

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रस्तुत प्रकरणों में मौके पर भवन विनियम के विपरित निर्माण होने वाले प्रकरणों के निस्तारण के संबंध में।

समिति द्वारा नोट किया गया कि भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 के बिन्दु संख्या–13(2) के अनुसार "यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्ड़ों के विपरित किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करें तो उस पर विचार किया जा सकता है।"

साथ ही, इस संबंध में राज्य सरकार से नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु राज्य सरकार को पत्र दिनांक 12.11.2021 प्रेषित किया हुआ है, जिस पर राज्य सरकार द्वारा पत्र क्रमांक प. 1(182)नविवि/जयपुर/2021 दिनांक 03.02.2021 को निर्मित भूखण्ड़ों के संबंध में मार्गदर्शन दिया गया है कि "माननीय उच्च न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 में दिये गये निर्देशों के विपरीत जाकर किसी भी प्रकार की कार्यवाही अवमानना की श्रेणी में आयेगी।" अतः समिति द्वारा विचारा विमर्श कर उक्त प्रकार के प्रकरणों में निम्न प्रक्रिया निर्धारित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

आवेदक द्वारा आवेदित भूखण्ड पर पूर्व में किये गये भवन विनियमों के विपरित निर्माण को हटाये जाने बाबत यदि शपथ–पत्र व सहमति प्रदान की जाती है तो, उक्त शपथ–पत्र के आधार पर प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें। समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की स्वीकृति प्रदान करने पर जोन द्वारा आवेदक से 60 दिवस के भीतर मानदण्ड़ों के विपरित किये गये निर्माण को स्वयं स्तर पर हटाये जाने बाबत शपथ पत्र प्राप्त किया जावे। आवेदक द्वारा मापदण्ड़ों के विपरित किये गये निर्माण को हटाने के उपरान्त जोन को सूचित किया जावे। जोन द्वारा अवैध निर्माण हटाया गया है या नही यह सुनिश्चित करने के उपरान्त मांग पत्र जारी किया जावे। यदि 60 दिवस के भीतर अवैध निर्माण हटाया जाकर जोन को सूचित नही करने की स्थिति में भू–उपयोग परिवर्तन का निर्णय स्वतः ही निरस्त माना जावे।

नीतिगत निर्णय संख्या–2

विषय :– राजस्थान सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में वेयर हाउस प्रयोजनार्थ प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नही होने बाबत्।

समिति द्वारा नोट किया गया कि 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 "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुभत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/ योजना के अनुरूप होने पर 4000 व.मी. तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों मे राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अधिकृत है। इसी प्रकार तालिका के बिन्दु संख्या–2(iii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से उसी श्रेणी में अन्य भू–उपयोग प्रस्तावित होने पर 4000 व.मी. तक के प्रकरणों में स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों मे राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अधिकृत है।

साथ ही, अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार सामान्य वेयर हाउस, मास्टर प्लान के प्रतिबधित भू–उपयोगों ईको सेन्सिटिव जोन, प्लान्टेशन जोन, ईकोलोजिकल जोन तथा जयपुर, उदयपुर के मास्टर एवं अन्य शहरो के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 व जी–2 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों मे अनुज्ञेय है तथा कृषि आधारित वेयर हाउस, मास्टर प्लान के प्रतिबधित भू–उपयोगों ईको सेन्सिटिव जोन, प्लान्टेशन जोन, तथा जयपुर, उदयपुर के मास्टर एवं अन्य शहरो के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 को छोड़कर अन्य सभी उपयोगों मे अनुज्ञेय है। राज्य सरकार की मन्शा वेयर हाउस प्रयोजन को प्रोत्साहन देना

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरु मार्ग,जयपुर-302004
दूरभाष- : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन: (1140): ई-मेल: aclpmp2025@gmail.com

है इस हेतु राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर विभिन्न छूट प्रदान किये जाने के आदेश भी जारी किये गये है।

अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार को पत्र प्रेषित कर यह स्पष्टीकरण जारी करने का निवेदन किया जावें कि किसी पट्टाशुदा भूखण्ड का भू–उपयोग सामान्य वेयर हाउस/कृषि आधारित वेयर हाउस प्रस्तावित होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की आवश्यकता नही रखी जावे एवं सीधे ही भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिया जाकर भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जावे।

नीतिगत निर्णय संख्या–3

विषय :– राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या–2 में वर्णित "मास्टर प्लान में भू–उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक" के स्थान पर "मास्टर प्लान में भू–उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक/औद्योगिक" किये जाने बाबत्।

राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या–2 के अनुसार "विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाऐं पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों, गैर आवासीय भूखण्डों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू–उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होंगी। उक्त प्रावधान में विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है, में भी चिकित्सा सुविधाऐं अनुज्ञेय किये जाने हेतु राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

28/03/2022

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी–/ 133 **दिनांक** 28/3/22

प्रतिलिपि :–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निजी सचिव, निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त (प्रशासन/पी.आर.एन/भूमि/एलपीसी),जविप्रा, जयपुर।
7. अति. मुख्य/वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी (एल.पी)/(बीपी)),जविप्रा, जयपुर।
8. उपायुक्त जोन–1 से 14, पी.आर.एन (उत्तर–I,II/दक्षिण–I,II), जविप्रा, जयपुर।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

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

राम किशोर व्यास भवन, इन्दिरा सर्किल, जवाहर लाल नेहरु मार्ग,जयपुर-302004
दूरभाष : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696 एक्सटेंशन: (1140); ई-मेल: actpmp2025@gmail.com