जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025
सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती है

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 39वीं बैठक दिनांक 25.06.2025 को दोपहर 12:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव – सदस्य
2. श्री नरेन्द्र कुमार आर्य, निदेशक (विधि) – सदस्य
3. श्रीमती प्रीति गुप्ता, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
4. श्री अंकुर दाधीच, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त (सीसीसी)
3. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–7
4. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
5. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12
6. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (39/25.06.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 38वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत्।

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 38वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (39/25.06.2025) जोन–7

विषय :– श्री छत्रपति गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या–151 क्षेत्रफल 299.44 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 कृष्ण कुमार पूनिया पुत्र श्री राजाराम पूनिया (दिनांक 16.04.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री छत्रपति गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या–151 क्षेत्रफल 299.44 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 04.10.1994 को आवासीय लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 299.44 वर्ग गज (35'x 77') 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार	आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

	भू–उपयोग।	
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 सहारे (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 वर्तमान में भूखण्ड रिक्त 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–18 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–17 के अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–21 अनुसार दिनांक 02.05.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड / भूमि की मौका	कनिष्ठ अभियंता की सीसीसी नोटशीट के पैरा 8 / एन पर

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

	स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	की गई रिपोर्ट अनुसार आस–पास अधिकतर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
16.	जोन की अभिशंषा	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा सं. 8/एन पर अपलोड स्कैच अनुसार है। भूखण्ड मौके पर रिक्त है। 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 सहारे (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है एवं आस–पास अधिकतम क्षेत्र में व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री छत्रपति गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या–151 क्षेत्रफल 299.44 वर्ग गज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के जारी साईट प्लान एवं अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखण्ड के आस–पास स्थित भूखण्डों की संख्या में भिन्नता है। अतः भूखण्ड के स्वामित्व की जॉच जोन स्तर से की जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

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

<u>एजेण्डा संख्या–3 (39/25.06.2025) जोन–7</u>

विषय :– छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना स्कीम न. 16, गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–195 क्षेत्रफल 450.00 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)	श्रीमती अभिनेश महर्षि पुत्र स्व. श्री बद्री प्रसाद शर्मा (दिनांक 22.03.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना स्कीम न. 16, गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–195 क्षेत्रफल 450.00 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 29.06.2002 को आवासीय लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 450.00 वर्ग गज (45'x 90') 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित 24 मीटर सडक के सहारे (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 पर सैटबेक में अवैध निर्माण है तथा मौके पर ... की

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

		दुकान चल रही है, जिन्हे हटाने बाबत आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–17 के अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–21 अनुसार दिनांक 25.03.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं 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 रिपोर्ट अनुसार मौके पर सब्जी की दुकान चल रही है।
16.	जोन की अभिशंषा	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा सं. 14/एन अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड संख्या–195 पर सैटबेक में अवैध निर्माण है तथा मौके पर सब्जी की दुकान चल रही है, जिन्हे हटाने बाबत आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त शपथ–पत्र के क्रम में समिति के समक्ष प्रकरण प्रस्तुत है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

		प्रश्नगत भूखण्ड गॉधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गाँधीपथ (विवंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई बढ़ाकर 100 फीट किया जाना प्रस्तावित है। जोनल विकास योजना–4 में गाँधी पथ की चौड़ाई 80 फीट दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि :– ''आवेदित भूखण्ड़ को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।'' उक्त निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 24 मीटर के स्थान पर 30 मीटर रखते हुए अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। 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 सहारे (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में गॉधी पथ की चौडाई 30.0 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु प्रश्नगत भूखण्ड़ के सामने की सडक में से भूखण्ड के क्षेत्रफल में से जाने वाली भूमि भूखण्ड की चौड़ाई 3.0 मीटर गहराई तक भूमि आवेदक द्वारा नक्शा में [illegible]

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

		समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक में अवैध निर्माण है तथा मौके पर सब्जी की दुकान चल रही है, जिन्हे हटाने बाबत आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक में अवैध निर्माण है तथा मौके पर सब्जी की दुकान चल रही है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना स्कीम न. 16, गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–195 क्षेत्रफल 450.00 वर्ग गज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड गाँधीपथ पर स्थित है, जिसका सडक मार्गाधिकार लीजडीड एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में सडक मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के प्रस्ताव अनुसार 30 मीटर रखा जाने का निर्णय लिया गया था, जिसकी अनुपालना में 30 मीटर मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जाने हेतु प्रश्नगत भूखण्ड में से 3 मीटर गहराई तक की भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करवायी जावे एवं तदानुसार संशोधित साईट प्लान एवं लीजडीड जारी की जावे।
2. भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।
4. 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।
5. 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।
6. 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।
7. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025 — सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

एजेण्डा संख्या–4 (39 / 25.06.2025) जोन–7

विषय :– पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम न. 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–74 क्षेत्रफल 483.73 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 क्षितिज महर्षि पुत्र श्री डॉ. चतुर्भुज शर्मा (दिनांक 11.12.2023)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम न. 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–74 क्षेत्रफल 483.73 वर्ग गज
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 27.12.2023 को आवासीय फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 483.73 वर्ग गज 24 मीटर, 9 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित 24 मीटर सडक के सहारे (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	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–7 पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर बिना छत का एक कमरा निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। नापे जारी लीजडीड अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–21 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–20 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 28.06.2024 को राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं दिनांक 09.06.2025 को महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम [illegible]

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

		में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–7 पर कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आस–पास व्यावसायिक व आवासीय उपयोग हो रहा है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रश्नगत भूखण्ड गॉधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गॉंधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई बढ़ाकर 100 फीट किया जाना प्रस्तावित है। जोनल विकास योजना–4 में गॉंधी पथ की चौड़ाई 80 फीट दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि :– ''आवेदित भूखण्ड़ को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।'' उक्त निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 24 मीटर के स्थान पर 30 मीटर रखते हुए अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

		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। उपरोक्तानुसार समिति द्वारा प्रकरण के समस्त तथ्यों के क्रम में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए निर्णय लिया गया 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 सहारे (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 में गॉधी पथ की चौडाई 30.0 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। इस हेतु प्रश्नगत भूखण्ड़ के सामने की सडक में से भूखण्ड के क्षेत्रफल में से जाने वाली भूमि भूखण्ड की चौड़ाई 3.0 मीटर गहराई तक भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर बिना छत का एक कमरा निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। 4. प्रकरण में दिनांक 09.06.2025 को महानगर टाईम्स में विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया है, जिसकी आपत्ति/सुझावों की अवधि दिनांक 24.06.2025 को पूर्ण होगी।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर बिना छत का एक कमरा निर्मित है, शेष भूखण्ड रिक्त है। प्रकरण में एक समाचार पत्र में

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

आपत्ति/सुझावों की अवधि 24.06.2025 को पूर्ण हुई है, जिसके क्रम में जोन के उप नगर नियोजक द्वारा अवगत कराया गया कि प्रकरण में निर्धारित अवधि में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम न. 16 गिरनार कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–74 क्षेत्रफल 483.73 वर्ग गज का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड गाँधीपथ पर स्थित है, जिसका सडक मार्गाधिकार लीजडीड एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गाँधी पथ पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में सडक मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के प्रस्ताव अनुसार 30 मीटर रखा जाने का निर्णय लिया गया था, जिसकी अनुपालना में 30 मीटर मार्गाधिकार सुनिश्चित किया जाने हेतु प्रश्नगत भूखण्ड में से 3 मीटर गहराई तक की भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करवायी जावे एवं तदानुसार संशोधित साईट प्लान एवं लीजडीड जारी की जावे।
2. भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।
4. 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।
5. 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।
6. 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।
7. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (39/25.06.2025) जोन–12</u>

विषय :– ग्राम बीडहाथोद तहसील कालवाड के खसरा नं. 18/2 रकबा 4 बीघा में से 9573.74 व.मी. का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भू–उपयोग से संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री कमल सेठिया पुत्र श्री मूलचन्द सेठिया (दिनांक 10.02.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम बीडहाथोद तहसील कालवाड के खसरा नं. 18/2 रकबा 4 बीघा में से 9573.74 व.मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप	जविप्रा द्वारा दिनांक 14.06.2015 को आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025
सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	9573.74 वर्ग मी. जोनल विकास योजना की 30 मीटर, 18 मीटर (कॉर्नर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक 30 मीटर सडक पर (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 24 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है एंव सैटबेक क्षेत्र में जी+1 भवन का निर्माण किया गया है, साथ ही स्विमिंग पूल भी बनाया गया है। आवेदित भूमि को कम्पाउंड वॉल से कवर किया गया है। आवेदित भूमि के सामने 34 फीट बीटी रोड है और पूर्व दिशा में 24 फीट बीटी रोड है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	उल्लेख नही किया गया है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही किया गया है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 42 / एन अनुसार दिनांक 22.04.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं समाचार जगत 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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025
सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

	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 वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है एंव सैटबेक क्षेत्र में जी+1 भवन का निर्माण किया गया है, साथ ही स्विमिंग पूल भी बनाया गया है। आवेदित भूमि को कम्पाउंड वॉल से कवर किया गया है। आवेदित भूमि के सामने 34 फीट बीटी रोड है और पूर्व दिशा में 24 फीट बीटी रोड है।
16.	जोन की अभिशंषा	डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में सीनियर सैकण्डरी स्कूल अनुमत गतिविधि है, जिस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.50 हैक्ट. एवं न्यूनतम पहुंच मार्ग 24 मीटर एवं अधिक आवश्यक है। नविवि के आदेश दिनांक 20.07.2017 के अनुसार शैक्षणिक एवं चिकित्सा संस्थान व्यापक जनहित की श्रेणी में आते है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) से संस्थानिक (सीनियर हाउसिंग) भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष रखा जाता है। अतः समिति द्वारा प्रकरण के समस्त तथ्यों के क्रम में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए निर्णय लिया गया है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक 30 मीटर सडक पर (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में सीनियर सैकण्डरी स्कूल अनुमत गतिविधि है, जिस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.50 हैक्ट. एवं न्यूनतम पहुंच मार्ग 24 मीटर आवश्यक है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है एंव सैटबेक क्षेत्र में जी+1 भवन का निर्माण किया गया है, साथ ही स्विमिंग पूल भी बनाया गया है। आवेदित भूमि को कम्पाउंड वॉल से कवर किया गया है। आवेदित भूमि के सामने 34 फीट बीटी रोड है और पूर्व दिशा में 24 फीट बीटी रोड है। 4. मौके पर उपलब्ध सडक मार्गाधिकार (ROW) के संबंध में जोन से रिपोर्ट अप्राप्त है।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

2025
अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष
सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

		5. जोन द्वारा प्रकरण में आवेदन शुल्क, प्रशासनिक शुल्क एवं पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक 30 मीटर सडक पर दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है एंव सैटबेक क्षेत्र में जी+1 भवन का निर्माण किया गया है, साथ ही स्विमिंग पूल भी बनाया गया है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार ग्राम बीडहाथोद तहसील कालवाड के खसरा नं. 18/2 रकबा 4 बीघा में से 9573.74 व.मी. का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भू–उपयोग से संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
2. आवेदित भूमि के सामने वर्तमान समय में पट्टे में दर्शित 30 मीटर सडक का पूर्ण मार्गाधिकार मौके पर उपलब्ध नहीं है। अतः भवन अनुमति जारी करते समय मौके पर उपलब्ध मार्गाधिकार के अनुसार ही भवन स्वीकृति जारी की जावे। उक्त का उल्लेख प्रकरण में जारी किये जाने वाली लीजडीड/पूरक लीजडीड एवं साईट प्लान में किया जावे।
3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।
4. 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।
5. 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।
6. 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।
7. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–6 (39/25.06.2025)

विषय :– जयपुर विकास प्राधिकरण में प्राप्त होने वाले भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण की प्रक्रिया के संबंध में।

समिति का निर्णय :–

नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2024 की जारी अधिसूचना क्रमांक प.11(8)नविवि/2020 दिनांक 06.11.2024 का अवलोकन किया गया। उक्त

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

अधिसूचना के क्रम में जयपुर विकास प्राधिकरण में प्राप्त हो रहे भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों के निस्तारण हेतु समस्त जोन उपायुक्तगणों को निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गयेः–

- भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण जिनमें आबादी भूमि के अनुमत उपयोग अर्थात् लीजडीड/पट्टे में अंकित उपयोग से प्रस्तावित उपयोग मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत (Permitted) श्रेणी में ही अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में रखे जाने की आवश्यकता नही है। समस्त क्षेत्रफल के ऐसे प्रकरणों का जोन स्तर पर परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित उपयोग के तकनीकी मापदण्ड पूर्ण होने की स्थिति में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु 15 दिवसीय विज्ञप्ति आवेदक के व्यय पर जारी की जावेगी। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रेषित किया जावेगा। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण परीक्षण उपरान्त निदेशक (नगर आयोजना) के माध्यम से आयुक्त, जविप्रा के अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जायेगा। आयुक्त महोदया, जविप्रा के अनुमोदन उपरान्त जोन उपायुक्त द्वारा नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जा सकेगी।
- पट्टे/लीजडीड में अनुमत उपयोग से मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर)/अनुमोदित योजना के अनुसार उसी श्रेणी के अनुमति योग्य (Permissible) उपयोग में परिवर्तन चाहे जाने पर जोन स्तर पर परीक्षण उपरान्त प्रस्तावित उपयोग के तकनीकी मापदण्ड पूर्ण होने की स्थिति में दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु 15 दिवसीय विज्ञप्ति आवेदक के व्यय पर जारी की जावेगी। निर्धारित समयावधि में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही होने की स्थिति में प्रकरण चैक लिस्ट मय स्पष्ट अभिशंषा मास्टर प्लान शाखा को प्रेषित किया जावेगा। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण परीक्षण उपरान्त जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में रखा जाकर निर्णय लिया जायेगा। जविप्रा स्तरीय समिति द्वारा निर्णय उपरान्त जोन उपायुक्त द्वारा नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही की जा सकेगी।
- भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण जिनमें प्रस्तावित उपयोग मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियॉ (डीपीसीआर) में अनुमत/अनुज्ञेय उपयोग की श्रेणी का नही होने एवं व्यापक जनहित का होने की स्थिति में प्रकरण जोन स्तर पर परीक्षण एवं स्पष्ट अनुशंषा उपरान्त मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में रखा जाकर राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802

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 Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.06.30 22:22:22 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 16217802