क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2021/डी-348 दिनांक 08.11.2021

कार्यावाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की द्वितीय बैठक दिनांक 26.10.21 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 हृदेश कुमार शर्मा, सचिव, जविप्रा	–	सदस्य
2.	श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)	–	सदस्य
3.	श्री अय्यूब खान, निदेशक (विधि)	–	सदस्य
4.	श्री अरूण शर्मा, उपायुक्त जोन-7	–	सदस्य
5.	श्री अशोक कुमार योगी, उपायुक्त जोन-6	–	सदस्य
6.	श्रीमती रिंकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	–	सदस्य सचिव

एजेण्डा संख्या-1 (01/26.10.2021)

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्।

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं बैठक में लिये गये निर्णयों की पालना प्रस्तुत की गई। सदस्य सचिव, जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के संशोधन दिनांक 10.09.2021 के बाबत समिति को अवगत करवाया गया। संशोधन दिनांक 10.09.2021 अनुसार जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की बैठक कार्यवाही विवरण का अनुमोदन आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण के द्वारा किया जाकर निर्णयों की प्रति अध्यक्ष जविप्रा एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रेषित की जावेगी।

एजेण्डा संख्या-2 (02/26.10.2021) जोन-7

विषय :- अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या-534, 535 व 536 का आवासीय से मिश्रित भू.उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री जितेन्द्र अग्रवाल पुत्र श्री घनश्याम अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	अनुमोदित आवासीय योजना नेगी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या-534, 535 व 536 । प्रश्नगत पुर्नगठित भूखण्ड के समस्त भूखण्ड़ मुख्य सड़क पर स्थित है।
3.	क्षेत्रफल	1200 व.ग (1003.35 व.गी.)
4.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय

6.	मास्टर विकास योजना-2025 /जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित 24 मीटर
7.	आवेदक द्वारा चाहा गया / प्रस्तावित भू–उपयोग।	मिश्रित
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन एजेंडा अनुसार आवेदक का स्वामित्व है ।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई / पहुंच मार्ग	24 मीटर मोके पर 24 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध है ।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 09.09.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	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।"
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	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(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।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पत्रावली में रिपोर्ट उपलब्ध नही है। एक अन्य पत्रावली भूखण्ड संख्या–265, 266, 267 के पैरा 328/एन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक (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।
14.	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। भू–उपयोग मानचित्र में आवेदित भूमि मिश्रित भू–उपयोग हेतु आरक्षित है। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय पुर्नगठित भू सं. 534, 535, 536 क्षेत्रफल 1200.00 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय

		स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है। 2. नविवि की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 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।" 3. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के अधिकांश भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक/मिश्रित गतिविधि संचालित है। 4. दिनांक 09.09.2021 को आगंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है । 5. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 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 भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग मिश्रित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के एजेण्डा संख्या–1 में आवासीय लीजडीड जारी भूखण्ड़ संख्या–209 का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किया गया 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।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड़ एक पुर्नगठित भूखण्ड़ है, जिसके तीनों भूखण्ड़ मुख्य सडक (24 मीटर वैशाली मार्ग) पर स्थित है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड़ के आस–पास वैशाली मार्ग पर स्थित भूखण्ड़ों में से अधिकांश भूखण्ड़ों पर विद्यमान भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित है एवं भूखण्ड़ का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु दिनांक 09.09.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा आदेश दिनांक 15.12.2018 के निर्देश संख्या–54(c) में माननीय न्यायालय द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों को निरतारित किये जाने से पूर्व उक्त क्षेत्र के जोनल विकास योजना, उक्त क्षेत्र की भौतिक आवश्यकताओं को ध्यान में रखते हुये तैयार किये जाकर नियमानुसार अनुमोदित किये जावे। सदस्य सचिव, द्वारा अवगत कराया गया कि इस क्षेत्र हेतु मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना तैयार की जा चुकी है, जिसमें प्रश्नगत भूखण्ड़ के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 24 मीटर निर्धारित किया गया है तथा जोनल विकास योजना अनुसार सड़क के दोनों ओर 30 मीटर भू–पट्टी का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड़ आर्मी एरिया (रक्षा संस्थापन/स्थापना) के 100 मीटर से 500 मीटर की परिधि में 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 लिया जाना आवश्यक है।

अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा निम्न शर्तो के साथ पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या– 534, 535 व 536 का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से मिश्रित किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गईः–

1. **उक्त केवल मात्रा आवेदित भूमि/भूखंड के भू–उपयोग के परिवर्तन की स्वीकृति है।**
2. **आवेदित भूखण्ड़ रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में स्थित है। अतः भूखण्ड़ पर 4 मंजिल से अधिक के निर्माण किये जाने की स्थिति में निर्माण से पूर्व रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है। इस आशय का शपथ–पत्र जोन स्तर पर आवेदक से प्राप्त किया जाना सुनिश्चित किया जावे।**
3. **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 तथा जोन भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में नियमानुसार शर्ते उल्लेखित करेगा।**
4. **आवेदक द्वारा नियमानुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाकर निर्माण किया जायेगा।**
5. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग परिवर्तन संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–3 (03/26.10.2021) जोन–7

विषय :– अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय भूखण्ड़ 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 भूखण्ड़ संख्या–265, 266 व 267 । उक्त तीनों भूखण्ड़ों की ईकजाई लीजडीड दिनांक 15.02.2013 को जारी की गई है। मानचित्रानुसार भूखण्ड़ संख्या–267 मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड़ है तथा भूखण्ड़ संख्या–265, 266 साईड सडक पर स्थित भूखण्ड़ है।
3.	क्षेत्रफल	1194.62 व.ग (998.85 व.गी.)
4.	जारी पट्टा विलेख	आवासीय

	अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	30 मीटर गहराई तक मिश्रित तथा तत्पश्यात आवासीय 24 मीटर
7.	आवेदक द्वारा चाहा गया / प्रस्तावित भू–उपयोग।	मिश्रित
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन एजेंडा अनुसार आवेदक का स्वामित्व है ।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई / पहुंच मार्ग	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 भूखण्ड़ 24 मीटर सड़क तथा 9 मीटर सड़क पर स्थित है। मोके पर 24 मीटर एवं 9 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध है ।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु 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 ।
11.	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।"
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	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 अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है तथा उक्त तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना से भिन्न होने पर प्रकरणों का निस्तारण राज्य भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा 328/एन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सड़क (वैशाली मार्ग) के दोनो ओर स्थित भूखण्ड़ों की मौका स्थिति निम्नानुसार है:– व्यावसायिक – 37 भूखण्ड़ आवासीय – 15 भूखण्ड़ रिक्त – 41 भूखण्ड़ मिश्रित – 02 भूखण्ड़ अतः जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के अधिकांश भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	मिश्रित भू–उपयोग हेतु भू–उपयोग उपान्तरण चाहा गया है। जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ों 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 सड़क पर स्थित है व अन्य भूखण्ड सं. 265, 266 भूखण्ड संख्या–267 के पीछे की तरफ साईड रोड़ (9 मीटर चौड़ी) 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 राड़क 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 शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा कर जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	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। अतः प्रश्नगत एकल सम्पति का लगभग 66 प्रतिशत भाग का भू–उपयोग मिश्रित तथा शेष का भू–उपयोग आवासीय 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. 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 येाजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा **एकल सम्पति** तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि– (i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया 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। 4. नविवि की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 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।" 5. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 नीतिगत निर्णय लिया गया था कि भू–उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये 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(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है तथा उक्त तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना से भिन्न होने पर प्रकरणों का निस्तारण राज्य भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। 7. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के अधिकांश भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक/मिश्रित गतिविधि संचालित है। 8. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 10.09.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है ।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	विचारणीय बिन्दु :– 1. जोन द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड़ की ईकजाई आवासीय लीजडीड जारी की गई है। मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार लगभग 66 प्रतिशत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है तथा शेष भूखण्ड़ का भू–उपयोग आवासीय है। जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः भवन विनियम के उक्त प्रावधान के अन्तर्गत प्रकरण में निर्णय अपेक्षित है। अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के एजेण्डा संख्या–1 में आवासीय लीजडीड जारी भूखण्ड़ संख्या–209 का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किया गया 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।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड़ एक पुर्नगठित भूखण्ड़ है, जिसका योजना मानचित्रानुसार भूखण्ड़ संख्या–267 मुख्य सड़क पर (24 मीटर वैशाली मार्ग) पर स्थित है तथा भूखण्ड़ संख्या–265 व 266 पीछे की ओर स्थित है। अनुमोदित आवासीय योजना नेमी सागर कॉलोनी, जयपुर के आवासीय भूखण्ड़ संख्या–265, 266 व 267 का पुर्नगठित क्षेत्रफल 1194.62 व.ग (998.85 व.मी.) है, जिसकी ईकजाई लीजडीड जोन द्वारा दिनांक 15.02.2013 को जारी की गई है।

सदस्य सचिव द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृष्ठ संख्या–111 पर निम्नानुसार उल्लेखित 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."

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 येाजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा।
तदापि–

(i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तद्नुसार 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। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि पूर्व निर्मित ईमारत को ध्वस्त कर नवीनतम भवन विनियम के अनुसार निर्माण करेगा।

आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 150 फीट है तथा जोनल विकास योजना में 100 फीट गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग पट्टी एवं तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग है। अतः भूखण्ड़ की कुल गहराई का लगभग 66 प्रतिशत भाग का भू–उपयोग मिश्रित तथा शेष भाग का भू–उपयोग आवासीय होता है।

जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड़ के आस–पास वैशाली मार्ग पर स्थित भूखण्ड़ों में से अधिकांश भूखण्ड़ों पर विद्यमान भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित है एवं भूखण्ड़ का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु दिनांक 10.09.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

अतः उपरोक्त तथ्यों को दृष्टिगत रखते हुए समिति द्वारा मुख्य सडक तथा पीछे की सडक पर स्थित भूखण्ड़ों का पुर्नगठन होने पर पुर्नगठित भूखण्ड को जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21(6)(i) के अनुसार अथवा मास्टर विकास योजना के प्रावधान अनुसार व्यावसायिक/मिश्रित भू उपयोग परिवर्तन किये जाने के सम्बन्ध में नीतिगत मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्या–4 (04/26.10.2021) जोन–7

विषय :– अनुमोदित आवासीय योजना ऑफिसर्स कैम्पस विस्तार, जयपुर के आवासीय भूखण्ड संख्या–09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, व 16 क्षेत्रफल 3054.98 व.ग का आवासीय से मिश्रित भू.उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती भारती राणावत
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	अनुमोदित आवासीय योजना ऑफिसर्स कैम्पस विस्तार, जयपुर के आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–09, 10, 11, 12, 13, 14, 15, व 16 । उक्त भूखण्ड़ों में से मानचित्रानुसार भूखण्ड़ संख्या–9, 10, 11 व 12 मुख्य सड़क के भूखण्ड़ है तथा भूखण्ड़ रांख्या–13, 14, 15 व 16 पीछे के भूखण्ड़ है।
3.	क्षेत्रफल	3054.98 व.ग।
4.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय (पृष्ठ 106/सी)
6.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	30 मीटर गहराई तक मिश्रित तथा तत्पश्यात आवासीय 48 मीटर
7.	आवेदक द्वारा चाहा गया / प्रस्तावित भू–उपयोग।	मिश्रित
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन एजेंडा अनुसार आवेदक का स्वामित्व है।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई / पहुंच मार्ग	48 मीटर, 12 मीटर साईड सड़क तथा 12 मीटर पीछे की सड़क मानचित्रानुसार भूखण्ड़ संख्या–9, 10, 11 व 12 48 मीटर मुख्य सड़क पर स्थित है तथा भूखण्ड़ संख्या–13, 14, 15 व 16 12 मीटर पीछे की सड़क पर स्थित है। मोके पर 48 मीटर चौड़ी सड़क उपलब्ध है । 12 मीटर साईड सड़क तथा 12 मीटर पीछे की सड़क पूर्ण चौड़ाई में उपलब्ध नहीं है ।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 15.06.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है ।
11.	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।"
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित

		भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी 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 तथा उक्त तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना से भिन्न होने पर प्रकरणों का निस्तारण राज्य भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	नोटशीट पर जोन की रिपोर्ट उपलब्ध नही है। पृष्ठ संख्या–102/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ के आस–पास स्थित इसी आवासीय योजना के भूखण्ड़ संख्या– 01, 02 व 07 पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	संयुक्त गृ.नि.स.स. की योजना ऑफिसर्स विस्तार के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 व 16 क्षेत्रफल 3054.98 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है। अतः प्रकरण जेडीए लेवल लेण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड़ की गहराई 155 फीट है जिसमें से जोनल विकास योजना अनुसार 100 फीट गहराई मिश्रित भू–उपयोग एवं तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग है। उक्त भूखण्ड़ों में से मानचित्रानुसार भूखण्ड़ संख्या–9, 10, 11 व 12 मुख्य सड़क के भूखण्ड़ है तथा भूखण्ड़ संख्या–13, 14, 15 व 16 पीछे के भूखण्ड़ है। अतः प्रश्नगत एकल सम्पति का लगभग 65 प्रतिशत भाग का भू–उपयोग मिश्रित तथा शेष का भू–उपयोग आवासीय 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. 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 येाजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा **एकल सम्पति** तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा। तदापि– (i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया 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। 4. नविवि की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 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।"

		5. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 नीतिगत निर्णय लिया गया था कि भू–उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जावे। 6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियां)" (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 तथा उक्त तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना से भिन्न होने पर प्रकरणों का निस्तारण राज्य भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। 7. पृष्ठ संख्या–102/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के आस–पास स्थित इसी आवासीय योजना के भूखण्ड संख्या–01, 02 व 07 पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। 8. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 15.06.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है ।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	विचारणीय बिन्दु :– 1. जोन द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी की गई है। मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार लगभग 65 प्रतिशत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है तथा शेष भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय है। उक्त भूखण्डों में से मानचित्रानुसार भूखण्ड संख्या–9, 10, 11 व 12 मुख्य सड़क के भूखण्ड है तथा भूखण्ड संख्या–13, 14, 15 व 16 पीछे के भूखण्ड है। जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः भवन विनियम के उक्त प्रावधान के अन्तर्गत प्रकरण में निर्णय अपेक्षित है। अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के एजेण्डा संख्या–1 में आवासीय लीजडीड जारी भूखण्ड संख्या–209 का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किया गया 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।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड एक पुर्नगठित भूखण्ड है, जो कि योजना मानचित्रानुसार भू. सं. 09,10,11,12 मुख्य 48 मीटर सिरसी सड़क पर स्थित है तथा भूखण्ड संख्या–13,14,15 व 16 पीछे की ओर स्थित है। जोन

उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड के आस–पास सिरसी रोड पर स्थित भूखण्ड़ों में से अधिकांश भूखण्ड़ों पर विद्यमान भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित है एवं भूखण्ड़ का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु दिनांक 15.06.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड़ के साइड सैटबैक में निर्माण है।

सदस्य सचिव द्वारा समिति को अवगत कराया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृष्ठ संख्या–111 पर निम्नानुसार उल्लेखित 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."

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 भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति तक जो भी कम हो अनुज्ञेय होगा।
तदापि–

(i) यदि आवेदित भूखण्ड़ की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया 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। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत करना होगा कि पूर्व निर्मित ईमारत को ध्वस्त कर नवीनतम भवन विनियम के अनुसार निर्माण करेगा।

आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 155 फीट है तथा जोनल विकास योजना में 100 फीट गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग पट्टी एवं तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग है। अतः भूखण्ड़ की कुल गहराई का लगभग 65 प्रतिशत भाग का भू–उपयोग मिश्रित तथा शेष भाग का भू–उपयोग आवासीय होता है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य) में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा दिनांक 12.01.2017 दिये गये निर्देशों के बिन्दु संख्या–(xxi) में अनाधिकृत निर्माण के सम्बन्ध में निम्न निर्देश पारित किये गये हैं:–

(xxi) No deviation from the norms laid down under the building by-laws shall be permitted. The unauthorised construction raised violating the building line and the setbacks norms laid down under the Building By-laws or otherwise by the concerned local authority, shall not be permitted to be compounded in any circumstances.

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

अतः समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में आवेदित भूखण्ड पर किया गया निर्माण अनाधिकृत अथवा भवन विनियमों के विपरित होने की स्थिति में, यदि आवेदक उक्त निर्माण को हटाने पर सहमत है तो, शपथ–पत्र के आधार पर भू–उपयोग परिवर्तन किया जावे अथवा नहीं, के संबंध में राज्य सरकार से नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया गया। साथ ही, एजेण्ड़ा नं. 3 के तहत पुर्नगठित भूखण्ड़ों के संबंध में राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त किये जाने का निर्णय लिया

गया। राज्य सरकार से पुर्नगठित भूखण्डों के संबंध में तथा अनाधिकृत निर्माण के संबंध में मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें।

एजेण्डा संख्या–5 (05/26.10.2021) जोन–7

विषय :– अनुमोदित आवासीय योजना विद्युत नगर–बी जयपुर के आवासीय भूखण्ड़ संख्या–बी–138 का आवासीय से व्यावसायिक भू.उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती मीना बंसल पत्नी स्व. श्री गिर्राज बंसल
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	अनुमोदित आवासीय योजना विद्युत नगर–बी जयपुर का आवासीय भूखण्ड़ संख्या– बी–138 है।
3.	क्षेत्रफल	364.44 व.ग
4.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ संख्या–बी–138 मौके पर निर्मित है तथा आवासीय उपयोग किया जा रहा है।
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक 30 मीटर
7.	आवेदक द्वारा चाहा गया / प्रस्तावित भू–उपयोग।	व्यावसायिक
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन एजेंडा अनुसार आवेदक का स्वामित्व है।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई / पहुंच मार्ग	30 मीटर भूखण्ड़ के सामने 30 मीटर की दूरी पर आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र स्थित है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/ सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 10.06.2020 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	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।"
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	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(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित	पत्रावली के पैरा 112–113/एन के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ के आस–पास वर्तमान में कई भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। पत्रावली के

	व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पृष्ठ संख्या–122/सी पर व्यावसायिक गतिविधि दर्शाते हुए मानचित्र संलग्न है। अतः जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ के आस–पास के कुछ भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर–बी के भूखण्ड़ संख्या– बी–138 क्षेत्रफल 364.44 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने की अभिशंषा की जाती है। अतः प्रकरण जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 2. नविवि की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 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।" 3. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के आस–पास के भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक/मिश्रित गतिविधि संचालित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ संख्या–बी–138 मौके पर निर्मित है। 4. दिनांक 10.06.2020 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है । 5. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.2 (क) के उप बिन्दु (iv) अनुसार वाणिज्यिक परिसर बड़े शहरों मे न्यनतम 18 मीटर चौड़ी सड़क पर ही अनुज्ञेय होंगे। 6. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 नीतिगत निर्णय लिया गया था कि भू–उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जावे। 7. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 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 शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणिय बिन्दु एवं अभिशंषा	भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग व्यावसायिक है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 के एजेण्डा संख्या–1 में आवासीय लीजडीड जारी भूखण्ड़ संख्या–209 का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किया गया 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।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड संख्या बी–138, विद्युत नगर–बी का मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग व्यावसायिक है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड के आस–पास क्वीन्स रोड पर स्थित भूखण्डों में से अधिकांश भूखण्डों पर विद्यमान भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित है एवं भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु दिनांक 10.06.2020 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड के पीछे के सैटबैक में निर्माण है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि भू–उपयोग परिवर्तन नियम 2010 के बिन्दु संख्या 13(2) के अनुसार 'यदि आवेदक द्वारा भवन विनियम/उपनियमों के मानदण्डों के विपरीत किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करे तो उस पर विचार किया जा सकता है।' साथ ही, जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य) में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा दिनांक 12.01.2017 दिये गये निर्देशों के बिन्दु संख्या–(xxi) में अनाधिकृत निर्माण के सम्बन्ध में निम्न निर्देश पारित किये गये हैं:–

(xxi) No deviation from the norms laid down under the building by-laws shall be permitted. The unauthorised construction raised violating the building line and the setbacks norms laid down under the Building By-laws or otherwise by the concerned local authority, shall not be permitted to be compounded in any circumstances.

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड आर्मी एरिया (रक्षा संस्थापन/स्थापना) के 100 मीटर की परिधि में 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 लिया जाना आवश्यक है।

अतः एजेण्ड़ा नं. 04 के तहत अनाधिकृत निर्माण के संबंध में नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण समिति के समक्ष पुनः प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्या–6 (06/26.10.2021) जोन–06

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम झोटवाड़ा, तहसील जयपुर के खसरा नं. 432 के भूखण्ड संख्या–432/1 (एकल आवासीय पट्टा) क्षेत्रफल 1496.83 व.ग. का आवासीय से पब्लिक सेमी–पब्लिक भू.उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री अनिल कुमार गुप्ता पुत्र श्री धर्मेन्द्र कुमार गुप्ता
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	राजस्व ग्राम झोटवाड़ा, तहसील जयपुर के खसरा नं. 432 के भूखण्ड संख्या–432/1 (एकल आवासीय पट्टा) है।
3.	क्षेत्रफल	1496.83 व.ग

4.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ संख्या–432/1 मौके पर निर्मित है तथा भूखण्ड़ के मानचित्र अनुमोदित है। भूखण्ड़ के पीछे के सैटबेक में वॉयलेशन है।
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आवासीय 24 मीटर
7.	आवेदक द्वारा चाहा गया / प्रस्तावित भू–उपयोग।	पब्लिक सेमी–पब्लिक(हॉस्पिटल) अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार चिकित्सालय संस्थानिक भू–उपयोग है तथा सार्वजनिक/अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग पृथक से अंकित प्रवृष्टि है। परन्तु, जयपुर मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के अनुसार संस्थानिक भू–उपयोग पब्लिक सेमी–पब्लिक भू–उपयोग का ही भाग है।
8.	स्वामित्व रिपोर्ट	जोन एजेंडा अनुसार आवेदक का स्वामित्व है।
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई / पहुंच मार्ग	24 मीटर व 9 मीटर साईड सड़क मोके पर 24 मीटर सड़क उपलब्ध है । 9 मीटर चौड़ी साईड सड़क पूर्ण चौडाई में उपलब्ध नहीं है ।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति तथा विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति/सुझाव।	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 29.07.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	अधिसूचना के बिन्दु संख्या 2(ii) का (vii) (क) के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन का आशय– (क) पट्टा/लीज–डीड में अनुमत प्रयोजन से भिन्न प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तनः– (i) स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग द्वारा आबादी भूमि पर भूखण्ड़ का जिस प्रयोजन आवंटन/लीज–डीड/पट्टा जारी किया गया है, उस अनुमत भू–उपयोग से भिन्न अन्य कोई भू–उपयोग। (ii) अनुमत भू–उपयोग से उसी श्रेणी में अन्य भू–उपयोग।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	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 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।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित संचालित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पत्रावली के पृष्ठ संख्या–141/सी पर संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार मुख्य सड़क के दोनों ओर अधिकांश भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक गतिविधि दर्शाते हुए मानचित्र संलग्न है। प्रश्नगत भूखण्ड़ के समीप नेहरू इन्टर नेशनल स्कूल तथा किड्ज हेव संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	उपरोक्त सभी तथ्यों को देखते हुए प्रकरण आवासीय से हॉस्पिटल (संस्थानिक) भू–उपयोग परिवर्तन व्यापक जनहित में मानते हुए प्रकरण के समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग आवासीय है।

	बिन्दु	2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक के आस–पास के भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक/मिश्रित गतिविधि संचालित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर निर्मित है तथा पीछे के सेटबैक में वॉयलेशन है। 3. दिनांक 29.07.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.1.1 के उपबिन्दु–22 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में "नर्सिंग होम" हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 वर्गमीटर तथा सड़क 9 मीटर आवश्यक है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड़ नर्सिंग होम/मेटनिटी होम/पॉली क्लिनिक हेतु उक्त मापदण्ड़ को पूरा नही करता है। 5. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के बिन्दु संख्या–10.4 के उपबिन्दु–3 के अनुसार पब्लिक–सेमी पब्लिक (संस्थानिक) भू–उपयोग में हॉस्पिटल (100 बेड तक) हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर तथा भूखण्ड़ के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 24 मीटर होना आवश्यक है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड़ नर्सिंग हॉस्पिटल हेतु उक्त मापदण्ड़ को पूरा नही करता है। परन्तु, पब्लिक–सेमी पब्लिक (संस्थानिक) भू–उपयोग में नर्सिंग होम/मेटनिटी होम/पॉली क्लिनिक हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर तथा भूखण्ड़ के सामने सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होना आवश्यक है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड़ नर्सिंग होम/मेटनिटी होम/पॉली क्लिनिक हेतु उक्त मापदण्ड़ को पूरा करता है। 6. 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। 7. प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय भू–उपयोग से पब्लिक सेमी–पब्लिक चाहा गया है। नविवि के आदेश दिनांक 02.06.2021 के अनुसार 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 गया है। परन्तु, आवासीय भू–उपयोग में नर्सिंग होम हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 2500 व.मी. होने के कारण आवेदक द्वारा प्रश्नगत एकल भूखण्ड़ का भू–उपयोग पब्लिक सेमी–पब्लिक चाहा गया है, जिसमें 750 व.मी. के भूखण्ड़ पर नर्सिंग होम/मेटनिटी होम/पॉली क्लिनिक अनुज्ञेय है। 8. 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। 9. 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 भूखण्ड़ का अनुगत 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. जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 नीतिगत निर्णय लिया गया था कि राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जावे। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय के क्रम में प्रकरण सचिव, जविप्रा के माध्यम से राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को भिजवाया जावें।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखण्ड एकल आवासीय भूखण्ड है जिसका मास्टर/जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है तथा आवेदक द्वारा भूखण्ड का आवासीय से पब्लिक सेमी–पब्लिक (नर्सिंग होम/संस्थानिक) भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 के अनुसार पब्लिक–सेमी पब्लिक (संस्थानिक) भू–उपयोग में नर्सिंग होम/मेटरनिटी होम/पॉली क्लिनिक न्यूनतम 750 वर्गमीटर क्षेत्रफल तथा 18 मीटर चौड़ी सडक पर अनुज्ञेय है।

नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 02.06.2021 तथा आदेश दिनांक 20.07.2017 में मेडिकल सेक्टर के अन्तर्गत आने वाली गतिविधियों को व्यापक जनहित माना गया है। आदेश दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या–2(2) के अनुसार 'विद्यमान आवासीय योजनाओं में 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।'

जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड़ के आस–पास मुख्य सडक (24 मीटर सडक) पर स्थित भूखण्डों में से अधिकांश भूखण्डों पर विद्यमान भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित/संस्थानिक है एवं भूखण्ड़ का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु दिनांक 29.07.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिस पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि भूखण्ड़ के पीछे तथा साईड सैटबैक में निर्माण है। अनाधिकृत निर्माण 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 मानदण्डों के विपरीत किया गया निर्माण हटाया जाना या परिवर्तित किया जाना हो और आवेदक उसे हटाना या परिवर्तन करना स्वीकार करे तो उस पर विचार किया जा सकता है।" साथ ही, जनहित याचिका संख्या 1554/2004 (गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य) में माननीय उच्च न्यायालय, जोधपुर द्वारा दिनांक 12.01.2017 दिये गये निर्देशों के बिन्दु संख्या–(xxi) में अनाधिकृत निर्माण के सम्बन्ध में निम्न निर्देश पारित किये गये हैं:–

(xxi) No deviation from the norms laid down under the building by-laws shall be permitted. The unauthorised construction raised violating the building line and the setbacks norms laid down

under the Building By-laws or otherwise by the concerned local authority, shall not be permitted to be compounded in any circumstances.

अतः एजेण्ड़ा नं. 04 के तहत अनाधिकृत निर्माण के संबंध में नीतिगत मार्गदर्शन प्राप्त होने के उपरान्त प्रकरण समिति के समक्ष पुनः प्रस्तुत किया जावे।

सामान्य निर्णय :–

समिति द्वारा समस्त जोन उपायुक्तों को समिति के समक्ष रखे जाने वाले प्रकरणों के संबंध में निम्न निर्देश प्रदान किये गये :–

1. सभी प्रकरणों में पुर्नग्रहण शुल्क व अन्य बकाया शुल्क प्राप्त करने के पश्चात ही प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन समिति को भिजवाया जावें।
2. सभी प्रकरणों में मौके पर भूखण्ड़ पर किये गये निर्माण की विस्तृत रिपोर्ट भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रस्तुत की जावे।
3. सभी प्रकरणों में भूखण्ड़ के आस–पास विद्यमान भू–उपयोग की विस्तृत रिपोर्ट भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रस्तुत की जावे।
4. सभी प्रकरणों में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 में समिति द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय संख्या–01 में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किये जावे।

12/7/21

अति.मुख्य नगर नियोजक, (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

प्रतिलिपि :–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार।
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।

8/11/21

अति.मुख्य नगर नियोजक, (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।