m.p.

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 9वीं बैठक दिनांक 10.06.2022 को मध्याह्न 12:30 बजे मंथन सभागार में आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, श्री रवि जैन 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. निदेशक (विधि) प्रतिनिधि श्री नन्द गोपाल, उप निदेशक (विधि) – सदस्य
4. श्री सुरेन्द्र सिंह यादव, उपायुक्त जोन–1 – सदस्य
5. श्री विरेन्द्र सिंह, उपायुक्त जोन–3 – सदस्य
6. श्री प्रवीण कुमार, उपायुक्त जोन–4 – सदस्य
7. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
8. श्रीमती रिंकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान, जोन–3

एजेण्डा संख्या–1 (09/10.06.2022)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अष्टम बैठक दिनांक 30.05.2022के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 08वीं बैठक दिनांक 30.05.202 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (09/10.06.2022) जोन–7

विषय :–जयपुर नगरीय क्षेत्र के माधव नगर गृ.नि.स.स. की योजना गोम्स डिफेन्स के भूखण्ड संख्या–273 क्षेत्रफल 456.25 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती इन्दू ढूल पत्नी श्री राहुल ढूल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के माधव नगर गृ.नि.स.स. की योजना गोम्स डिफेन्स के भूखण्ड संख्या–273 क्षेत्रफल 456.25 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	मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
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) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 18.01.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व सीमा सन्देश 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 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।
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	मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर पुराना निर्माण तोड़ा हुआ है। वर्तमान में भूखण्ड़ रिक्त है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वाराजयपुर नगरीय क्षेत्र के माधव नगर गृ.नि.स.स. की योजना गोम्स डिफेन्स के भूखण्ड़ संख्या–273 क्षेत्रफल 456.25 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग 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 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–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। 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 भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 18.01.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर पुराना निर्माण तोड़ा हुआ है। वर्तमान में भूखण्ड़ रिक्त 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 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।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड़ रिक्त है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार माधव नगर गृ.नि.स.स. की योजना गोम्स डिफेन्स के भूखण्ड़ संख्या–273 क्षेत्रफल 456.25 व.ग.का आवासीय उपयोग 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. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
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–3 (09/10.06.2022) जोन–3

विषय :–जविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड़ संख्या एसपी–3, क्षेत्रफल 264.60 व.मी. को आवासीय से व्यावसायिक हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती कमला डांगी पत्नी श्री नवीन डांगी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड़ संख्या एसपी–3, क्षेत्रफल 264.60 व.मी.
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 30 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	30मीटर
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) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 03.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाईम्स 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	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड एसपी–1, एसपी–2, व एसपी–3 संयुक्त रूप से कम्पाउण्डवाल निर्मित है। भूखण्डों का अलग–अलग मौके पर डिर्माकेशन है। एसपी–1 व एसपी–3 पर एक–एक कमरा निर्मित है व एसपी–2 मौके पर रिक्त है। सैटबेक में कोई वॉयलेशन नही है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–01 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–01 की 30 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वाराजविप्रा की लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या एसपी–3, क्षेत्रफल 264.60 व.मी. 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 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।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोगव्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 03.03.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड एसपी–1, एसपी–2, व एसपी–3 संयुक्त रूप से कम्पाउण्डवाल निर्मित है। भूखण्डों का अलग–अलग मौके पर डिर्माकेशन है। एसपी–1 व एसपी–3 पर एक–एक कमरा निर्मित है व एसपी–2 मौके पर रिक्त है। सैटबेक में कोई वॉयलेशन नही है। 4. 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	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार एसपी–3 पर एक कमरा निर्मित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार लालकोठी योजना में स्थित आवासीय भूखण्ड संख्या एसपी–3, क्षेत्रफल 264.60 व.मी.का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक 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 मौके पर सेटबैक में निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
4. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
5. **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–4 (09/10.06.2022) जोन–7

विषय :– छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या–154 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सूरज कँवर पुत्री नारायण सिंह
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या–154 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. 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	मिश्रित

		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?	—
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 20.04.2022 को महानगर टाईम्स में एवं 26.04.2022 को दैनिक नवज्योति में विज्ञप्ति प्रकाशित की थी, जिसके संबंध में कोई आपत्ति/सुझावप्राप्त नही हुए 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 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 भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की रिपार्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड आम्रपाली मार्ग पर स्थित है, जिस पर कई व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
13.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या–154 क्षेत्रफल 299.44 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।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है। 2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक पर समीपस्थ भूखण्ड़ संख्या–153 व 156का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन जारी किया जा चुका है। 3. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 20.04.2022 को महानगर टाईम्स में एवं 26.04.2022 को दैनिक नवज्योति में विज्ञप्ति प्रकाशित की थी, जिसके संबंध में कोई आपत्ति/सुझावप्राप्त नही हुए 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 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 भू–उपयोग मिश्रित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii)

		के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड़ रिक्त है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या–154 क्षेत्रफल 299.44 व.ग.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. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
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 (09/10.06.2022) जोन–7

विषय :– छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या–155 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सूरज कँवर पुत्री नारायण सिंह
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या–155 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. 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	मिश्रित 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?	–
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 20.04.2022 को महानगर टाईम्स में एवं 26.04.2022 को दैनिक नवज्योति में विज्ञप्ति प्रकाशित की थी, जिसके संबंध में कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नही हुए 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 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 भूखण्ड़/भूमि के आस–पास स्थित व्यावसायिक गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की रिपार्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर सैटबेक में गैराज का निर्माण है।
13.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण समस्त तथ्यों सहित छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या–155 क्षेत्रफल 299.44 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।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है। 2. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 20.04.2022 को महानगर टाईम्स में एवं 26.04.2022 को दैनिक नवज्योति में विज्ञप्ति प्रकाशित की थी, जिसके संबंध में कोई आपत्ति/सुझावप्राप्त नही हुए है। 3. जोन रिपोर्ट अनुसारप्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर सैटबेक में गैराज का निर्माण है। सडक पर समीपस्थ भूखण्ड़ संख्या–153 व 156 का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन जारी किया जा चुका है। 4. आवेदित भूखण्ड़ पर अस्थाई निर्माण है। भूखण्ड़ों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण बाबत भू–उपयोग परिवर्तन की 6वीं बैठक दिनांक 15.03.2022 को लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री, नगरीय विकास विभाग द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निर्देश प्रदान किये गये हैं कि भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नही हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नही लेकर भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसर सैट–बैक छोड़ते हुए भवन विनियम/उपनियमों के निर्धारित मानदण्ड़ों के अनुरूप ही निर्माण हो और अवैध निर्माण पूर्णतः मौके से हटा लिया गया हो। मौके पर अवैध निर्माण हटा लिये जाने की मौका रिपोर्ट लेकर ही निर्णय लिया जावे, के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित 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 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।

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 भू-उपयोग मिश्रित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5-2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू-उपयोग परिवर्तन योग्य है। 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। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर सैटबेक में गैराज का निर्माण है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या-155 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. 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. **आवेदक द्वारा मौके पर सेटबैक में निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
4. **भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
5. **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 (09/10.06.2022) जोन-3

विषय :- प्रार्थी मैसर्स AVMCORP VENTURES PVT. LTD.जरिये निदेशक श्री ओम माहेश्वरी के ग्राम चक सुदर्शनपुरा तहसील जयपुर के खसरा संख्या 367मि. (1031/2874), 369, 370 के व्यावसायिक (पर्यटन इकाई होटल) प्रयोजनार्थ से व्यावसायिक (ऑफिस/मॉल/दुकान) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन हेतु पोस्ट फैक्टो अप्रूवल (Post Facto Approval) बाबत्।

1. प्रश्नगत भूमि पर होटल अनुज्ञेय करने की स्वीकृति भवन मानचित्र समिति की बैठक दिनांक 30.08.2019 में प्रदान की गई थी। उक्त भूखण्ड मुख्य टोंक रोड़ पर स्थित है। मास्टर प्लान-2025 की 21 प्रमुख सड़कों में टोंक रोड़ शामिल है। अतः मास्टर प्लान के प्रावधानानुसार प्लान क्षेत्र में टोंक रोड़ एवं टोंक रोड़ बाईपास पर सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा क्षेत्र तक व्यावसायिक भू-उपयोग प्रस्तावित किया गया है। मास्टर विकास योजना-2025 की डीपीसीआर वॉल्यूम 4 के प्रावधान अनुसार व्यावसायिक भू-उपयोग में होटल गतिविधि अनुज्ञेय होनें के कारण प्रश्नगत प्रकरण में व्यावसायिक (पर्यटन इकाई होटल) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने का निर्णय लिया गया था।
2. आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक (पर्यटन इकाई होटल) से व्यावसायिक (ऑफिस/मॉल/दुकान) प्रयोजनार्थ आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. नगरीय विकास विभाग द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में पट्टेशुदा भूखण्ड हेतु बिन्दु सं. 6 समितियों की शक्तियों में उल्लेखित तालिका के बिन्दु सं. 2 स्थानीय निकाय/राजकीय विभाग द्वारा जारी पट्टा/लीजडीड/आबादी भूमि के भूखण्ड का अनुमत उपयोग से भू-उपयाग परिवर्तन के उपबिन्दु (iii) भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकार- पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग का उसी श्रेणी में अन्य उपयोग

10

प्रस्तावित होनें पर 4000 व.मी. तक के क्षेत्रफल हेतु स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति निर्णय लेने हेतु सक्षम है।

4. उक्त के अतिरिक्त अधिसूचना। के बिन्दु संख्या 9 के उपबिन्दु 7 अनुसार होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू–उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन आंशिक होनें पर आवासीय आरक्षित का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा; तथा उपबिन्दु 8 अनुसार राज्य सरकार द्वारा किसी योजना/नीति के अन्तर्गत प्रीमियम व अन्य राशि में, दी गयी छूट के अन्तर्गत प्राप्त किये गये पट्टे/लीजडीड/आवंटन से ऐसे भिन्न भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्तावित होनें जिन पर राज्य सरकार की कोई छूट नहीं है उनमें भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क दोगुना देय होगा।
5. प्रकरण में आयुक्त महोदय से अनुमोदन उपरान्त दिनांक 03.12.2021 को जविप्रा द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति आदेश जारी किया गया।

अतः व्यावसायिक (पर्यटन इकाई होटल) प्रयोजनार्थ से व्यावसायिक (ऑफिस/मॉल/दुकान) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु पोस्ट फैक्टो अप्रूवल (Post Facto Approval) हेतु प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है। पूर्व में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन बाबत जोन स्तर से जॉच पश्चात प्रकरण **भू–उपयोग परिवर्तन समिति की आगामी बैठक में पुनः रखे जाने का निर्णय लिया गया।**

एजेण्डा संख्या–7 (09/10.06.2022) जोन–7

विषय :–जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या जी–1 क्षेत्रफल 230.98 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री ओम प्रकाश वर्मा पुत्र श्री हरदेव वर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या जी–1 क्षेत्रफल 230.98 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	मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट (एनपीएस मार्ग)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट (एनपीएस मार्ग)
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) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाइम्स 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	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक में किया गया निर्माण हटा दिया गया है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 80 फीट 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 जी–1 क्षेत्रफल 230.98 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 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।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 16.03.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक में किया गया निर्माण हटा दिया गया 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 सख्या–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 मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही

जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

		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 भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड़ पर सैटबेक में किया गया निर्माण हटा दिया गया है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या जी–1 क्षेत्रफल 230.98 व.ग.का आवासीय उपयोग 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. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
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–8 (09/10.06.2022) जोन–4

विषय :–व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) हेतु आवंटित आश्रम रोड़ पर स्थित भूखण्ड (पेट्रोल पम्प प्लॉट) क्षेत्रफल 1466.00 व.ग. का व्यावसायिक (सामान्य) भू–उपयोग हेतु परिवर्तन किये जाने के संबंध में।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स कोविद कॉमर्शियल प्रा.लि.
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) हेतु आवंटित आश्रम रोड़ पर स्थित भूखण्ड (पेट्रोल पम्प प्लॉट) क्षेत्रफल 1466.00 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	व्यावसायिक
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक मुख्य जवाहर सर्किल 100 फीट व आश्रम मार्ग 100 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक (सामान्य)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	मुख्य जवाहर सर्किल 100 फीट व आश्रम मार्ग 100 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	–
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 26.04.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व महानगर टाइम्स 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	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल व एक कमरा निर्मित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–03 की 100 फीट सड़क आश्रम मार्ग एवं जवाहर सर्किल के कोने पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक है। प्रार्थी द्वारा व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) हेतु आवंटित आश्रम रोड़ पर स्थित भूखण्ड (पेट्रोल पम्प प्लॉट) क्षेत्रफल 1466.00 व.ग. का व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प)से व्यावसायिक (सामान्य) 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 व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 26.04.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर बाउण्ड्रीवाल व एक कमरा निर्मित है। 4. आवेदित भूखण्ड पर निर्माण है। भूखण्डों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण बाबत भू–उपयोग परिवर्तन की 6वीं बैठक दिनांक 15.03.2022 को लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री, नगरीय विकास विभाग द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निर्देश प्रदान किये गये है कि भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नही हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नही लेकर भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसार सैट–बैक छोड़ते हुए भवन विनियम/उपनियमों के निर्धारित मानदण्डों के अनुरूप ही निर्माण हो और अवैध निर्माण पूर्णतः मौके से हटा लिया गया हो, के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ प्रस्तुत 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 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 व्यावसायिक लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में सांगानेर गेट पर पेट्रोल पम्प की आवंटित भूमि के एवज में जविप्रा द्वारा प्रार्थी को आश्रम मार्ग, जवाहर सर्किल पर सिर्फ पेट्रोल पम्प उपयोग हेतु भूखण्ड की लीजडीड दिनांक 21.05.2009 को जारी की गई। वर्तमान में उक्त पेट्रोल पम्प के भूखण्ड का व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रार्थी द्वारा आवेदन किया गया है। 3. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु सख्या 9 जो भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से संबंधित है के उपबिन्दु सं. (1) के क्रम सं. 6 के अनुसार आवासीय, मिश्रित, संस्थानिक, औद्योगिक, पर्यटन सुविधाऐं के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिये जाने का प्रावधान है एवं उपबिन्दु 7 अनुसार होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू–उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन आंशिक होनें पर आवासीय आरक्षित का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा। 4. प्रश्नगत भूखण्ड मुख्य जवाहर सर्किल एवं आश्रम मार्ग के कोनें पर स्थित है। यहां यह उल्लेखनीय है कि जवाहर सर्किल को देखते हुए समस्त गोलाई में स्थित भूमि में लैण्ड–स्केपिंग मौके पर जविप्रा द्वारा की हुई है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड में प्रवेश आश्रम मार्ग से ही दिया जाना उचित होगा। 5. उक्त भूखण्ड के संबंध में कोविद कॉमर्शियल प्रा. लि. द्वारा आदेश दिनांक 03.07.2019 की पालना हेतु एस.बी.सी.सी. नं. 599/2020 कोविद कॉमर्शियल प्रा.लि. बनाम भास्कर सांमत व अन्ये पेश किया गया, जो कि वर्तमान में लंबित होनें के साथ आगामी पेशी दिनांक 30.06.2022 नियत है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड पर एक कमरा निर्मित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) हेतु आवंटित आश्रम रोड़ पर स्थित भूखण्ड (पेट्रोल पम्प प्लॉट) क्षेत्रफल 1466.00 व.ग. का व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) उपयोग से व्यावसायिक (सामान्य) 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. **आवेदक द्वारा मौके पर स्थित निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **ग्रीन बेल्ट को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही व्यावसायिक गतिविधि अनुज्ञेय होगी। ग्रीन बेल्ट के क्षेत्र (यदि भूखण्ड में शामिल हो तो) को भूखण्ड के सेटबेक क्षेत्र का भाग माना जावेगा एवं आश्रम मार्ग से ही प्रवेश अनुज्ञेय होगा।**
4. **मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 पृ. सं.–164 पर जवाहर सर्किल क्षेत्र को स्पेशल प्रोजेक्ट एरिया के रूप में उल्लेखित किया गया है। अतः आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार भवन निर्माण से पूर्व जविप्रा से पैरामीटर्स अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
5. **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। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या 9 जो भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क से संबंधित है के उपबिन्दु सं. (1) के क्रम सं. 6 के अनुसार आवासीय, मिश्रित, संस्थानिक, औद्योगिक, पर्यटन सुविधाऐं के अतिरिक्त अन्य विशिष्ठ भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवासीय आरक्षित दर का 40 प्रतिशत भू–उपयोग परिवर्तन शुल्क लिये जाने का प्रावधान है एवं उपबिन्दु 7 अनुसार होटल, पेट्रोल पम्प, सिनेमा व अन्य वाणिज्यिक श्रेणी की भूमियों का भू–उपयोग एक उपयोग से अन्य उपयोग में भू–उपयोग परिवर्तन आंशिक होनें पर आवासीय आरक्षित का 10 प्रतिशत प्रशासनिक शुल्क के रूप में लिया जायेगा।**
6. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**

एजेण्डा संख्या–9 (09/10.06.2022) जोन–1

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के श्री मौजी हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिस सोसायटी लि. की योजना मौजी कॉलोनी, जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 49, 50 क्षेत्रफल 895.46 व.ग./748.41 व.मी. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री नरेश कुमार अरोड़ा, श्रीमती सीमा अरोड़ा, श्री निमिष अरोड़ा एवं श्रीमती रिशु अरोड़ा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के श्री मौजी हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिस सोसायटी लि. की योजना मौजी कॉलोनी, जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 49, 50 क्षेत्रफल 895.46 व.ग./748.41 व.मी.
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)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित	80 फीट

जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

	सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	
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) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 17.05.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व महानगर टाइम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में जोन–1 कार्यालय में डॉ. राजीव पाटनी द्वारा आपत्ति दर्ज की गई है (प्रति संलग्न), जिसके क्रम में जोन द्वारा पत्रावली पैरा 366/एन पर रिपोर्ट की गई है (प्रति संलग्न)। उक्त रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का प्रकरण माननीय लोकायुक्त में विचाराधीन है। अतः उक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित 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 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।
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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ निर्मित (तहखाना+भतल+प्रथम तल) है, जिसमें व्यावसायिक गतिविधि (हुण्डाई कार शोरूम) संचालित है एवं सैटबैक क्षेत्र में कोई निर्माण नहीं पाया गया है। आवेदित भूखण्ड़ के आस–पास आवासीय गतिविधियों के साथ–साथ कुछ भूखण्ड़ों पर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–01 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा श्री मौजी हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिस सोसायटी लि. की योजना मौजी कॉलोनी, जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 49, 50 क्षेत्रफल 895.46 व.ग./748.41 व.मी.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 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। 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 भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक)दर्शित है। 2. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 17.05.2022 को दो राज्य

रामकिशोरव्यासभवन, इन्दिरासर्किल, जवाहरलालनेहरुमार्ग,जयपुर-302004

दूरभाष- : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696एक्सटेंशन: {1140}: ई-मेल: actpmp2025@gmail.com

		स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व महानगर टाइम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में जोन–1 कार्यालय में डॉ. राजीव पाटनी द्वारा आपत्ति दर्ज की गई है (प्रति संलग्न), जिसके क्रम में जोन द्वारा पत्रावली पैरा 366/एन पर रिपोर्ट की गई है (प्रति संलग्न)। उक्त रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड का प्रकरण माननीय लोकायुक्त में विचाराधीन है। अतः उक्त के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड निर्मित (तहखाना+भतल+प्रथम तल) है, जिसमें व्यावसायिक गतिविधि (हुण्डाई कार शोरूम) संचालित है। आवेदित भूखण्ड के आस–पास आवासीय गतिविधियों के साथ–साथ कुछ भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। 4. 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	1. जोन द्वारा भूखण्डों का पुर्नगठन किया गया है एवं मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम मे 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। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रकरण में दर्ज आपत्ति सारहीन है, जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड निर्मित (तहखाना+भतल+प्रथम तल) है, जिसमें व्यावसायिक गतिविधि (हुण्डाई कार शोरूम) संचालित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार सैटबैक क्षेत्र में कोई निर्माण नहीं पाया गया है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री मौजी हाउसिंग कॉ–ऑपरेटिस सोसायटी लि. की योजना मौजी कॉलोनी, जयपुर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 49, 50 क्षेत्रफल 895.46 व.ग./748.41 व.मी. 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 को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**

जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

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।

21/06/2022

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–309 **दिनांक** 21-6-22

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 को आवश्यक कार्यवाही एवं भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु व पालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा को भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
10. 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,
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

रामकिशोरव्यासभवन, इन्दिरासर्किल, जवाहरलालनेहरुमार्ग,जयपुर-302004

दूरभाष- : ईपीबीएक्स - +91-141-2569696एक्सटेंशन: {1140}: ई-मेल: actpmp2025@gmail.com