जयपुर विकास प्राधिकरणएजयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka Amrit Mahotsav

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 33वीं बैठक दिनांक18.03.2025 को प्रातः 11:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्रीमती मनीषा सिंह, निदेशक (विधि), जविप्रा – सदस्य
3. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन–14 – सदस्य
5. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

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

एजेण्डा संख्या–1 (33 / 18.03.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 32वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत्।

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 32वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (33 / 18.03.2025) जोन–7

विषय :– मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी–5 व डी–6 क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री दिग्विजय सिंह शेखावत पुत्र श्री गोविन्द सिंह शेखावत एवं श्रीमती उषा राज्यलक्ष्मी शेखावत पत्नी श्री दिग्विजय सिंह शेखावत (दिनांक 03.01.2025)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी–5 व डी–6 क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	जविप्रा द्वारा दिनांक 30.12.2024 को पुर्नगठन / नाम हस्तानान्तरण पत्र आवेदक के पक्ष में जारी

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

	(iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटटा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	आवासीय 1000.00 वर्ग गज (100 फीट x 90 फीट) 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–17 के अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–24 अनुसार दिनांक 22.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

		प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी–5 व डी–6 क्षेत्रफल 1000.00 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड जोनल विकास योजना–04 की 24 मीटर सडक से लगता हुआ है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है। जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित दर्शित है, परन्तु प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विज्ञप्ति जारी की गई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

		भूखण्ड रिक्त है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित है। प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विज्ञप्ति जारी की गई है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–डी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी–5 व डी–6 क्षेत्रफल 1000.00 वर्ग गज का आवासीय भू–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 जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–3 (33/18.03.2025) जोन–14

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र में निजी खातेदारी एकल भूखण्ड ग्राम गोविन्दपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 1062/1058, 1069/1029, 1071/1057, 1073/1066 क्षेत्रफल 1123.00 व.मी. का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री ललित कुमार भगत पुत्र श्री पदम प्रकाश भगत एवं श्रीमती रचना गर्ग भगत पत्नी श्री ललित कुमार भगत (दिनांक 22.11.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र में निजी खातेदारी एकल भूखण्ड ग्राम गोविन्दपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 1062/1058, 1069/1029, 1071/1057, 1073/1066 क्षेत्रफल 1123.00 व.मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 22.04.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण दिनांक 26.09.2024 को आवेदक के

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	पक्ष में जारी आवासीय 1123.00 वर्ग मी. 30 मीटर एवं 12 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–09 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय एवं कॉमर्शियल 15 मीटर गहराई तक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–09 के अनुसार 30 मीटर सडक पर स्थित है।
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 179/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं भूखण्ड जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क एवं निजी खातेदार की अनुमोदित योजना रियासत गोविन्दम् ब्लॉक–बी की 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है। आवेदित भूमि को मौके पर ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो 5.50 मीटर में बी.टी. निर्मित है एंव मार्गाधिकार 18 मीटर उपलब्ध है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 175/एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दिनांक 16.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

		कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं भूखण्ड जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क एवं निजी खातेदार की अनुमोदित योजना रियासत गोविन्दम् ब्लॉक–बी की 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है। आवेदित भूमि को मौके पर ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो 5.50 मीटर में बी.टी. निर्मित है एंव मार्गाधिकार 18 मीटर उपलब्ध है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूखण्ड की आवासीय प्रयोजन हेतु लीजडीड पूर्व में जारी की जा चुकी है। मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय एवं कॉमर्शियल 15 मीटर गहराई तक भू–उपयोग दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–9 की 30.0 मी. सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है। प्रार्थियों द्वारा निजी खातेदारी एकल भूखण्ड ग्राम गोविन्दपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 1062/1058, 1069/1029, 1071/1057, 1073/1066 क्षेत्रफल 1123.00 व.मी. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन 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(18) नविवि/2020 दिनांक 24.02. 2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 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/तकनीकी मानदण्ड/योजना के अनुरूप

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

		होने एवं क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से कम होने से प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखा जाना प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय एवं कॉमर्शियल 15 मीटर गहराई तक भू–उपयोग दर्शित है। 2. वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (ii) के अनुसार यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड़ की गहराई 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड़ को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड़ माना जावेगा। अतः उक्त भूखण्ड पर मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं भूखण्ड जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क एवं निजी खातेदार की अनुमोदित योजना रियासत गोविन्दम् ब्लॉक–बी की 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है। आवेदित भूमि को मौके पर ग्रामीण सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो 5.50 मीटर में बी.टी. निर्मित है एंव मार्गाधिकार 18 मीटर उपलब्ध है। 4. जोन द्वारा पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय भू–उपयोग में दर्शित है, इस प्रकार भूखण्ड का 32.62 प्रतिशत भाग सैक्टर व्यावसायिक एवं 67.38 प्रतिशत भाग आवासीय भू–उपयोग में है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार निजी खातेदारी एकल भूखण्ड ग्राम गोविन्दपुरा तह. सांगानेर ख.नं. 1062/1058, 1069/1029, 1071/1057, 1073/1066 क्षेत्रफल 1123.00 व.मी. का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ (32.62 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 67.38 प्रतिशत आवासीय) भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि जमा

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।

3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य 30 मीटर सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

एजेण्डा संख्या–4 (33/18.03.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण)

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स लि. की योजना नारायण एन्क्लेव के भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 555.55 वर्ग गज (464.51 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अभिनव चौधरी पुत्र श्री कृष्ण लाल नेन जरिये मुख्त्यारनामा कृष्ण लाल नैन पुत्र श्री हुकमा राम (दिनांक 03.02.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स लि. की योजना नारायण एन्क्लेव के भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 555.55 वर्ग गज (464.51 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 01.01.2025 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 555.55 वर्ग गज (464.51 व.मी.) (50 फीट x 100 फीट) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पी.आर.एन दक्षिण–II) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक) एवं आंशिक भाग आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है तथा भूखण्ड में टीनशेड का अस्थाई गार्ड का कमरा निर्मित है शेष भूखण्ड रिक्त है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	अस्थाई निर्माण
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दिनांक 16.02.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है तथा भूखण्ड में टीनशेड का अस्थाई गार्ड का कमरा निर्मित है शेष भूखण्ड रिक्त है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवासीय दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पी. आर.एन दक्षिण–II) दर्शित है। उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर सडक पर स्थित है। 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ.नि.स.स लि. की योजना नारायण एन्क्लेव के भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 555.55 वर्ग

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

		गज (464.51 व.मी.) का भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक में उपान्तरण 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 एवं दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है। 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 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन नियम 6 के उपनियम (1) की तालिका में उल्लेखित सक्षमता अनुसार एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21(6)(i) के अनुसार "यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूगि/भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय किया जाकर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा में निर्णयार्थ भेजा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पी.आर.एन दक्षिण–II) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक) भू–उपयोग है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है तथा भूखण्ड में टीनशेड का अस्थाई गार्ड का कमरा निर्मित कर सैटबैक क्षेत्र में अस्थाई निर्माण है शेष भूखण्ड रिक्त है। 3. पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पी.आ.एन दक्षिण–II) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक) भू–उपयोग है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है तथा सैटबेक क्षेत्र में टीनशेड का गार्ड रूम निर्मित है। अतः

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृ.नि.स.स लि. की योजना नारायण एन्क्लेव के भूखण्ड संख्या–03 क्षेत्रफल 555.55 वर्ग गज (464.51 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

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

एजेण्डा संख्या–5 (33/18.03.2025) जोन– पी.आर.एन (दक्षिण)

विषय :– श्री महावीर स्वामी गृ.नि.स.स लि. की योजना सालासर एन्क्लेव के भूखण्ड़ सं. 42 क्षेत्रफल 138.19 व.ग. (115.54 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री प्रेम चन्द वर्मा पुत्र श्री अर्जुन लाल वर्मा (दिनांक 03.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री महावीर स्वामी गृ.नि.स.स लि. की योजना सालासर एन्क्लेव के भूखण्ड़ सं. 42 क्षेत्रफल 138.19 व.ग. (115.54 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 19.07.2017 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 138.19 व.ग. (25′ x 49′–9′′) 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 20:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार पी.आर.एन स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30 मीटर सडक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 8/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है, जिसकी नापे जेडीए द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–33 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–39 अनुसार दिनांक 30.01.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियां	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है, जिसकी नापे जेडीए द्वारा जारी साईट

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563

	के संबंध में जोन की रिपोर्ट	प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार पी.आर.एन स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक है तथा उक्त भूखण्ड के सामने से ZDP -10 की प्रस्तावित 30 मीटर की सडक गुजर रही है तथा मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार उक्त भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा श्री महावीर स्वामी गृ.नि.स.स लि. की योजना सालासर एन्क्लेव के भूखण्ड़ सं. 42 क्षेत्रफल 138.19 व.ग. (115.54 व.मी.) का भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक में उपान्तरण 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 एवं दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है। 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, 06.11.2024 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2024 जारी किये गये है, जिसके नियम 6 के उपनियम (1) की तालिका में उल्लेखित सक्षमता अनुसार एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 (6) (1) अनुसार "यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अंतर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग के अंतर्गत आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूगि/भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय किया जाकर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही हेतु गास्टर प्लान शाखा में निर्णयार्थ भेजा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। 3. जोन द्वारा पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व		

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.2[illegible]0:14:40 IST
Reason: Approved

निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री महावीर स्वामी गृ.नि.स.स लि. की योजना सालासर एन्क्लेव के भूखण्ड़ सं. 42 क्षेत्रफल 138.19 व.ग. (115.54 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

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

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

जयपुर विकास प्राधिकरणएजयपुर
www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2025/डी–   दिनांक

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जविप्रा को माननीय अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के अवलोकनार्थ सादर प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
7. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
8. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
9. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.20 10:14:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14269563