कार्यावाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 को सायं 05:30 बजे श्रीमती मंजू राजपाल, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्री हेम पुष्पा शर्मा, सचिव, जविप्रा	–	सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)	–	सदस्य
3. श्री जगदीश प्रकाश यादव, उपायुक्त जोन–2	–	सदस्य
4. श्री राम कुमार वर्मा, उपायुक्त जोन–7	–	सदस्य
5. श्रीमती सुमन देवी, उपायुक्त जोन–8	–	सदस्य
6. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त जोन–9	–	सदस्य
7. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन–पी.आर.एन (उत्तर–I,II)	–	सदस्य
8. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	–	सदस्य सचिव

बैठक के दौरान निम्न सदस्य उपस्थित नहीं हुएः–

1. निदेशक (विधि), जविप्रा	–	सदस्य
2. उपायुक्त, जोन–05	–	सदस्य
3. उपायुक्त, पी.आर.एन (दक्षिण–I,II)	–	सदस्य

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री मुकेश, वरिष्ठ नगर नियोजक–I (मा.प्लान)
3. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक–II (मा.प्लान)
4. श्री लोकेन्द्र शिव मीणा, उप नगर नियोजक, जोन–9
5. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
7. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
8. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–4
9. श्री रामवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–5 व 6
10. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
11. श्रीमती निकिता विजय, जोन–पी.आर.एन (उत्तर–I,II / दक्षिण–I)

एजेण्डा संख्या–1 (23 / 18.07.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 22वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 22वीं बैठक के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 21वीं एवं 22वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट प्रस्तुत किये जाने पर मान्य की गई। साथ ही, प्राधिकरण स्तर पर विचाराधीन प्रकरणों के संबंध में समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन संख्या–5 एवं जोन–7 के प्रकरण लम्बित है। अध्यक्ष महोदया द्वारा विभिन्न स्तर पर लम्बित प्रकरणों को अतिशीघ्र निस्तारण कर एजेण्डा नोट तैयार कर मास्टर प्लान शाखा के माध्यम से समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु समस्त जोन उपायुक्तों को निर्देशित किया गया।

अध्यक्ष महोदया द्वारा आगामी बैठक दिनांक 26.07.2024 को आयोजित किये जाने हेतु सदस्य सचिव को निर्देशित किया गया। आगामी बैठक में जोन–5 एवं जोन–7 के बकाया प्रकरणों को निस्तारण हेतु समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाने हेतु जोन उपायुक्त 5 व 7 को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref 9099518

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–2 (23/18.07.2024) सामान्य

विषय :– 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों के जंक्शन से प्रभावित भाग के निर्धारण बाबत्।

प्रकरण के तथ्य :–

1. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृ.स. 80 पर तालिका 2.5 List of Roads on Which Mixed Land use is permitted में 41 सडक पर मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय है। उक्त तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया है–

   The above list enumerates in the present context and the list can be further enhanced with the permission of the Authority or in considered by in zonal development plan during the plan period.

   All plots situated at major junction on these roads and all plots/houses situated on either side of flyover/ROB are barred from mixed land use permission.

2. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के बिन्दु संख्या–2.9.3 Urban Corridor के पृष्ठ संख्या–102 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–
   1- Commercial and mixed residential activities shall not be allowed at major junction as a principle.
   2- Entry and exit points of junction are to be designed in such way to prevent accidents. Ingress and exgress points are to be clearly incorporated in the building plans.
   3- Junction improvements to encourage flow of traffic and reduce conflict, thereby taking into account safety and also minimizing emission.
   4- Clearance of sight distance at junction with a minimum space to be entered,
   5- All trees at the confluence of junction need removal/relocation.

3- मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 पृष्ठ संख्या–164 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :– "All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission in future. Existing establishments may continue and regularized as per policy of state government. New permission shall not be granted, if traffic generation activities are sought to be established such as Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments etc. Only convenient shops of mixed use can be considered as part commercial activities on such places."

4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृष्ठ संख्या 178 पर प्राधिकरण की 60 वीं बैठक दिनांक 05.09.2011 के ऐजेण्डा संख्या 60.3 के बिन्दु संख्या 26 पर List of Roads on Which Mixed Land use is permitted में 41 सडको की तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया है :–

   The above list enumerate in the present context and the list can be further enhanced with the permission of the Authority of in consideration of Zonal development plan during the plan period.
   All plots situated at major junction on these roads and all plot/houses situated on either side of flyover/ROB are barred from mixed land use permission unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provision of such activities.

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

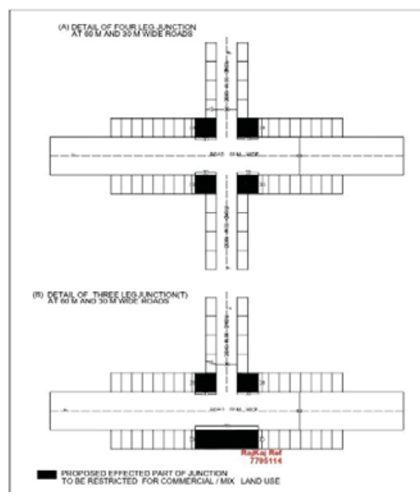
साथ ही व्यावसायिक उपयोग हेतु दर्शित 21 सडको की तालिका के नीचे निम्न नोट अंकित किया गया हैः—

यातायात के सफल संचालन हेतु प्रस्ताव है कि उक्त ऐसी सभी सडकें जिन पर व्यावासायिक भू—उपयोग प्रस्तावित किया गया है ऐसी सडको के जंक्शन पर व आर.ओ.बी./फ्लाईओवर के दोनो ओर स्थित सडकों पर व्यावसायिक भू—उपयोग प्रतिबंधित रहेगा व नियमन भी नही किया जायेगा।

5- इसके अतिरिक्त मास्टर विकास योजना—2025 के वॉल्यूम—4 (DPCR) के पृष्ठ संख्या—49 पर अंकित बिन्दु संख्या—10.14 Special Conditions मे निम्नानुसार प्रावधान अंकित हैः—Commercial and Mixed landuse areas

"All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities.

उपरोक्तानुसार नियोजन की दृष्टि से यातायात के सुगम संचालन के क्रम में मास्टर विकास योजना—2025 में 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक एवं मिश्रित गतिविधियों को प्रतिबंधित किया गया है। वर्तमान में सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों की प्रभावित भूमि के बारे में स्पष्टता नही है। जविप्रा में सैक्टर व्यावसायिक नीति भी लागू है, जिसमें सडकों की चौड़ाई की आधी गहराई तक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग अनुमत है। अतः 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों हेतु सडक चौड़ाई की आधी गहराई की सीमा तक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग अनुमत नही किया जाना उचित होगा।



उपरोक्तानुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक चौड़ी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों के प्रभावित भाग का प्रारूप स्केच संलग्न कर अवलोकनार्थ, निर्णयार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णय</u> :—

समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना—2025 का क्षितिज वर्ष 2025 निर्धारित है तथा जयपुर शहर के उत्तरोत्तर विकास हेतु नवीन मास्टर विकास योजना—2047 बनाया जाना प्रक्रियाधीन है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त वर्तमान में मास्टर प्लान का क्षितिज वर्ष समाप्ति होने को दृष्टिगत रखते हुए नये प्रावधान निर्धारित किया जाना उचित नही होने के कारण नवीन मास्टर प्लान में उक्त प्रस्ताव को परीक्षण उपरान्त समायोजित करने हेतु तत्समय विचार किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्या—3 (23/18.07.2024) जोन—2</u>

विषय :— जयपुर नगरीय क्षेत्र के जयपुर मेटल एवं इलेक्ट्रिक गृ.नि.स.स. की योजना मेटल कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए—5 क्षेत्रफल 474.62 वर्गगज का आवासीय से उपयोग से वाणिज्यिक भू उपयोग परि... बाबत्।

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती आंची देवी पत्नी श्री गंगाधर अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर मेटल एवं इलेक्ट्रिक गृ.नि.स.स. की योजना मेटल कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए–5 क्षेत्रफल 474.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 17.01.2000 को लीजडीड जारी आवासीय 474.62 व.ग 160 फीट (48 मीटर) एवं 30 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–05 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग वाणिज्यिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–05 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 62/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा सं. 62/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबैक से निर्माण हटा लिया गया है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 87/एन के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	लगू नहीं है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 57/एन पर जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 06.03.2024 को 2024 को दैनिक सांध्याज्योति दर्पण एवं दैनिक नवज्योति में 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। उक्त अवधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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 (समितियो 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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियो के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 62/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबैक से निर्माण हटा लिया गया है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार आवेदित भूमि

RajKaj Ref 9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग वाणिज्यिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–05 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी जयपुर मेटल एवं इलेक्ट्रिक गृ.नि.स.स. की योजना मेटल कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए–5 क्षेत्रफल 474.62 वर्गगज का आवासीय से वाणिज्यिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में वाणिज्यिक था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 17.01.2000 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग वाणिज्यिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–05 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। आवेदित भूमि के सामने स्थित सड़क (सीकर रोड़) से जोनल विकास योजना की एक अन्य प्रस्तावित सड़क जिसका मार्गाधिकार 48 मीटर है, सीकर रोड़ से मिलते हुए टी–जंक्शन प्रस्तावित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार सैटबैक से निर्माण हटा लिया गया है। 4. आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग उपान्तरण हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई 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/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
22.	मास्टर प्लान शाखा स` संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ दर्शित है, जोनल विकास योजना–05 के अनुसार आवेदित विद्यमान भूमि 48 मीटर एवं प्रस्तावित 48 मीटर सड़क के टी–जंक्शन पर स्थित है। उक्त 48 मीटर सड़क (सीकर रोड़) मास्टर विकास योजना में चिन्हित 21 प्रमुख व्यावसायिक सड़कों के अन्तर्गत आती है, जिन पर सड़क की [illegible] का 1.5 [illegible] गहराई अथवा [illegible] भूखण्ड की गहराई तक जो भी क[illegible]

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 [illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		कमर्शियल भू–उपयोग अनुज्ञेय है। 2. आवेदित भूखण्ड़ की गहराई लगभग 18 मीटर है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड़ पर व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय करने हेतु टी–जंक्शन हेतु विचाराधीन एजेण्डा में लिये जाने वाले निर्णय के अनुरूप ही प्रश्नगत प्रकरण में निर्णय लिया जाना उचित होगा। 3. आवेदित भूखंड में मौके पर विद्यमान निर्माण भवन विनियम के अनरूप है अथवा नही एवं पार्किंग की उपलब्धता के संबंध में रिर्पोट अप्राप्त है। प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–5 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर (निवारू रोड एवं बैनाड रोड क्षेत्र को सीकर रोड से जोडने वाला महत्पूर्ण प्रस्तावित रोड) एवं 48 मीटर (सीकर रोड) के टी–जंक्शन पर स्थित है। मास्टर प्लान के प्रावधानों के क्रम में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना तकनीकी दृष्टि से उचित नही है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव को अस्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्या–4 (23/18.07.2024) जोन–4</u>

विषय :– किसान गृ.नि.स.स. की योजना इन्कमटैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–33 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री लोकेन्द्र सिंह राठौड पुत्र श्री निरंजन सिंह राठौड
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	किसान गृ.नि.स.स. की योजना इन्कमटैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–33 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 16.03.2001 को लीजडीड जारी आवासीय 355.55 व.ग (40 फीट X 80 फीट) 100 फीट (30 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–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं 30 मीटर सड़क दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 22/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – भूखण्ड रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा सं. 22/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।

RajKaj Ref 9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन से प्राप्त चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 18 अनुसार शुल्क जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन से प्राप्त चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार – निर्णय उपरान्त जमा कराई जानी है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 103/एन, पर जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 12.12.2023 को दैनिक भास्कर समाचार पत्र में 07 दिवस की अवधि हेतु एवं 163/एन पर जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 12.06.2024 को महानगर टाईम्स समाचार पत्र में 15 दिवस की अवधि हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। उक्त अवधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियो के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 22/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं 30 मीटर सड़क दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी किसान गृ.नि.स.स. की योजना इन्कमटैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–33 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 16.03.2001 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं 30 मीटर सड़क दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। 4. आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग उपान्तरण

RajKaj Ref 9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियो 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।
22.	मास्टर प्लान शाखा स संबंधित विचारणीय बिन्दु	जोन से प्राप्त चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार – पुर्नग्रहण शुल्क निर्णय उपरान्त जमा कराया जाना है। जिस पर विचार करते हुये प्रकरण में आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में विचार किया जा सकता है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–3 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार किसान गृ.नि.स.स. की योजना इन्कमटैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–33 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज 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 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (23/18.07.2024) जोन–5</u>

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री त्रिलोकचन्द चौधरी पुत्र श्री पूरणमल चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 23.05.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 548.37 व.ग. (37 फीट 9 इंच + 73 फीट/2 x 90 फीट) 160 फीट (48 मीटर) व 40 फीट (12 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर व 12 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	ऑनलाईन पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका अनुसार भूखण्ड 160 फीट एवं 40 फीट रोड के कॉर्नर पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–189 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 55/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 55/एन अनुसार जमा है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 42/एन के अनुसार अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका अनुसार भूखण्ड 160 फीट एवं 40 फीट रोड के कॉर्नर पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर व 12 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 व[illegible]

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 23.05.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियो 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।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श के दौरान टी.एन.मिश्रा मार्ग के निर्धारण के संबंध में जानकारी चाहे जाने पर समिति को अवगत कराया गया कि जविप्रा अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये है :–

''यह अवमानना याचिका इस रूप में निस्तारित की जाती है कि भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 में टी.एन. मिश्रा रोड के अलाईनमेंट के संबंध में अतिरिक्त एजेण्डा सं. 3 में लिये गये निर्णय को अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया जाता है कि इस अधिकरण द्वारा अपील सं. 27/06 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर योजना एवं पदमावती कॉलोनी–II के संबंध में टी.एन.मिश्रा रोड के अलाईनमेंट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुये पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करे एवं आदेश की सूचना प्रार्थीगण को विधिनुसार दी जावे।''

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित होने एवं टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के संबंध में अन्य विधिक प्रकरणों मे दिये गये निर्देश/बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संदर्भ में विधिक परीक्षण उपरान्त विधिसम्मत कार्यवाही करते हुए टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु [illegible] बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने, मौके की अद्यतन रिपोर्ट मय फोटोग्राफ प्रस्तुत किये जाने एवं आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है अथवा नही, की मौका रिपोर्ट उपलब्ध कराने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देश प्रदान किये गये। उपरोक्तानुसार पालना करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्या–6 (23/18.07.2024) जोन–5

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री त्रिलोकचन्द चौधरी पुत्र श्री पूरणमल चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 24.01.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 400.00 व.ग. (40 फीट x 90 फीट) 160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ 160 फीट रोड पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–190 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 52/एन के अनुसार अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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 शक्तियां) (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राज

Signature valid
RajKaj Ref 9099518
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड 160 फीट रोड पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–190 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 24.01.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना– 2011 में आवासीय था। 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–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 अनुरुप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

RajKaj Ref
9099518

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श के दौरान टी.एन.मिश्रा मार्ग के निर्धारण के संबंध में जानकारी चाहे जाने पर समिति को अवगत कराया गया कि जविप्रा अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये है :–

''यह अवमानना याचिका इस रूप में निस्तारित की जाती है कि भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 में टी.एन. मिश्रा रोड के अलाईनमेंट के संबंध में अतिरिक्त एजेण्डा सं. 3 में लिये गये निर्णय को अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया जाता है कि इस अधिकरण द्वारा अपील सं. 27/06 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर योजना एवं पदमावती कॉलोनी–II के संबंध में टी.एन.मिश्रा रोड के अलाईनमेंट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुये पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करे एवं आदेश की सूचना प्रार्थीगण को विधिनुसार दी जावे।''

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित होने एवं टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के संबंध में अन्य विधिक प्रकरणों मे दिये गये निर्देश/बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संदर्भ में विधिक परीक्षण उपरान्त विधिसम्मत कार्यवाही करते हुए टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण मे दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने, मौके की अद्यतन रिपोर्ट मय फोटोग्राफ प्रस्तुत किये जाने एवं आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है अथवा नही, की मौका रिपोर्ट उपलब्ध कराने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देश प्रदान किये गये। उपरोक्तानुसार पालना करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्या–7 (23/18.07.2024) जोन–5

विषय :– खुदाबाडी सोनार गृ.नि.स.समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री कैलाश चौधरी पुत्र श्री लक्ष्मीनारायण चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदा बाडी सोनार गृ.नि.स. समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 28.09.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 400.00 व.ग. (40 फीट x 90 फीट) 160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 61/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–191 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 50/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 21 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 50/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 20 के अनुसार जमा है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 18 के अनुसार अनुसार दिनांक 11.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में 7 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 61/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा खुदा बाडी सोनार गृ. नि.स.समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचारपत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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) [illegible] भूखण्ड का अनुमत[illegible] से प्रस्तावित भू–उपयोग मा[illegible] प्लान/जोनल [illegible] प्लान/[illegible] के [illegible]

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 28.09.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। 4. दिनांक 11.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में 7 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियो 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।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 27 मीटर (90 फीट) है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवेदित भूखण्ड़ की 60 प्रतिशत से अधिक गहराई का भाग मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत आता है। 2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है– मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति गहराई तक 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 तथ भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आतीहै तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ [illegible] उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया [illegible]

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		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। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श के दौरान टी.एन.मिश्रा मार्ग के निर्धारण के संबंध में जानकारी चाहे जाने पर समिति को अवगत कराया गया कि जविप्रा अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये है :–

''यह अवमानना याचिका इस रूप में निस्तारित की जाती है कि भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 में टी.एन. मिश्रा रोड के अलाईनमेंट के संबंध में अतिरिक्त एजेण्डा सं. 3 में लिये गये निर्णय को अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया जाता है कि इस अधिकरण द्वारा अपील सं. 27/06 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर योजना एवं पदमावती कॉलोनी–II के संबंध में टी.एन.मिश्रा रोड के अलाईनमेंट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुये पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करे एवं आदेश की सूचना प्रार्थीगण को विधिनुसार दी जावे।''

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित होने एवं टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के संबंध में अन्य विधिक प्रकरणों मे दिये गये निर्देश/बिन्दुओं को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संदर्भ में विधिक परीक्षण उपरान्त विधिसम्मत कार्यवाही करते हुए टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण मे दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने, मौके की अद्यतन रिपोर्ट मय फोटोग्राफ प्रस्तुत किये जाने एवं आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है अथवा नही, की मौका रिपोर्ट उपलब्ध कराने हेतु उपायु<u>क्त जोन को निर्देश</u> प्रदान किये गये। उपरोक्तानुसार पालना करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावे।

<u>एजेण्डा संख्या–8 (23/18.07.2024) जोन–5</u>

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गिरधारी लाल पुत्र श्री गोपाल लाल उर्फ गोपीलाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	जविप्रा द्वारा दिनांक 12.[illegible].2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

	(iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	479.62 वर्गगज 160 फीट (48 मीटर) व 40 फीट (12 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–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर व 12 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा 17 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ पर अस्थाई निर्माण हटा दिया गया है। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–196 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 80 / एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नही है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 80 / एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 67 / एन के अनुसार दिनांक 15.04.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 17 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर अस्थाई निर्माण हटा दिया गया है। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। ग्राम खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की यो

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्द व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 12.01.2022 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ व 12 मीटर सड़क के कॉर्नर पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 3. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। 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–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।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श के दौरान टी.एन.मिश्रा मार्ग के निर्धारण के संबंध में जानकारी चाहे जाने पर समिति को अवगत कराया गया कि जविप्रा अपीलीय अधिकरण में दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये है :–

''यह अवमानना याचिका इस रूप में निस्तारित की जाती है कि भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 में टी.एन. मिश्रा रोड के अलाईनमेंट के संबंध में अतिरिक्त एजेण्डा सं. 3 में लिये गये निर्णय को अपास्त करते हुए जविप्रा को निर्देश दिया जाता है कि इस अधिकरण द्वारा अपील सं. 27/06 में पारित निर्णय दिनांक 26.12.2012 की पालना में गठित उच्च स्तरीय समिति द्वारा संतोष नगर योजना एवं पदमावती कॉलोनी–II के संबंध में टी.एन.मिश्रा रोड के अलाईनमेंट पर दिये गये निष्कर्ष को विचारगत करते हुये पुनः इस संबंध में सकारण आदेश पारित करे एवं आदेश की सूचना प्रार्थीगण को विधिनुसार दी जावे।''

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित होने एवं टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के संबंध में अन्य विधिक प्रकरणों [illegible] बि[illegible] को दृष्टिगत रखते हुए उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण के [illegible] दिनांक 06.05.2024 के संदर्भ में [illegible]

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

परीक्षण उपरान्त विधिसम्मत कार्यवाही करते हुए टी.एन.मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में उपरोक्तानुसार अपीलीय अधिकरण मे दायर अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरणों से विधिक रोक है अथवा नही के संबंध में आगामी बैठक में समिति को अवगत कराने, मौके की अद्यतन रिपोर्ट मय फोटोग्राफ प्रस्तुत किये जाने एवं आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है अथवा नही, की मौका रिपोर्ट उपलब्ध कराने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देश प्रदान किये गये। उपरोक्तानुसार पालना करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्या–9 (23/18.07.2024) जोन–5

विषय :– छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखंड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 व.ग. का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री अभिनव अग्रवाल पुत्र श्री प्रेम कुमार अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखंड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 17.04.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 914.82 व.ग. (155′6′′ x 58′) 48 मीटर व 12 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 की 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 की 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 4/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–21 व 22 अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–20 अनुसार बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार दिनांक 13.09.2023 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र में मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के [illegible]0/एन अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

RajKaj Ref
9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 13:13:41 IST
Reason: Approved

17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 4/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा छत्रपति शिवाजी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना शांति नगर के पुर्नगठित भूखंड संख्या 1 व 2 क्षेत्रफल 914.82 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। **अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।**
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर विकास योजना–2025 की 200 फीट सडक व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड जो भी कम हो) दर्शित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय है। 2. प्रश्नगत भूखण्ड अजमेर रोड के अमानीशाह नाला से एक्जिस्टिंग गोपालपुरा बाईपास सडक भाग पर स्थित है। उक्त सडक भाग का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के पृ.स. 111 पर उल्लेखित तालिका अनुसार 200 फीट है, जबकि आवासीय पट्टे अनुसार सडक मार्गाधिकार 48 मीटर (160 फीट) है। अतः मास्टर प्लान अनुसार 200 फीट सडक मार्गाधिकार हेतु आवेदित भूखण्ड में से सड़क के मध्य से 100 फीट भूमि छुडवाई जानी अपेक्षित है। 3. मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत राजस्थान मॉडल भवन विनियम, 2020 के प्रावधान 10.2.2(क)(vii) में निम्न उपयोग अनुज्ञेय किये गये है :– *''मिश्रित उपयोग के भूखण्ड अथवा वाणिज्यिक भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग यथा वाणिज्यिक, आवासीय, संस्थागत, होटल, मल्टीप्लेक्स, कार्यालय [illegible] कॉम्प्लेक्स एक से अधिक उ[illegible] सम्मिलित रूप [illegible] एकल उपयोग के रूप में अनुज्ञेय हों*

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 [illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की प्रस्तावित 48 मीटर व 18 मीटर सडकों के टी–जंक्शन के सामने की ओर स्थित है, जिस पर व्यावसायिक व् मिश्रित भू उपयोग अनुज्ञेय नहीं है। 18 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सडको के टी–जंक्शन के सामने की ओर स्थित भूखण्डों पर व्यावसायिक एवं मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय नही किये जाने हेतु प्रभावित क्षेत्र का निर्धारण किये जाने के संबंध में पृथक से प्रकरण विचाराधीन है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर एवं 48 मीटर (अजमेर रोड) के टी–जंक्शन पर स्थित है। मास्टर प्लान के प्रावधानों के क्रम में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना तकनीकी दृष्टि से उचित नही है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त सर्व सम्मति से प्रकरण में आवासीय से मिश्रित प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव को अस्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या–10 (23/18.07.2024) जोन–7

विषय :– नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर–बी के पुनर्गिठत भूखण्ड संख्या–बी–122 व बी–123 क्षेत्रफल 711.1 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री पंकज मलिक पुत्र श्री तिलकराज कक्कड़ एवं तिलक राज पुत्र श्री रामलाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर–बी के पुनर्गिठत भूखण्ड संख्या– बी–122 व बी–123 क्षेत्रफल 711.11 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 07.02.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 711.1 व.ग. (80 फीट x 80 फीट) 100 फीट (30 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यवसायिक
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मस्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मस्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 30 मीटर मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या एकल भूखंड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	100 फीट (30 मीटर)
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 5/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मैके पर उक्त पुनर्गिठत भूखंड पर सेटबैक छोड़कर G+1 का निर्माण किया हुआ है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की	संलग्न नहीं है।

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	तिथि	
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 33/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 19 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 33/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 18 अनुसार बकाया नहीं।
16.	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 21.12.2023 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 33/एन अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 5/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबैक्स छोडकर जी+1 का निर्माण किया हुआ है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 30 मीटर मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या एकल भूखंड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युतनगर–बी के पुनर्गिठत भूखण्ड संख्या–बी–122 व बी–123 क्षेत्रफल 711.1 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचारपत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 07.02.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 30 मीटर मार्गाधिकार

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या एकल भूखंड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबैक्स छोडकर जी+1 का निर्माण किया हुआ है। 4. 21.12.2023 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व दैनिक सांध्य ज्योति दर्पण में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियो 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।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 30 मीटर मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या एकल भूखंड गहराई तक जो भी कम हो) दर्शित है। आवेदित भूखण्ड़ की गहराई 24 मीटर है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड़ पर व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय है। 2. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है– मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्ड़ो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति गहराई तक 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 आतीहै तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड़ का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जाकर 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। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचन ादिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 16:13:41 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक्स छोडकर जी+1 का निर्माण है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 30 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर–बी के पुनर्गिठत भूखण्ड संख्या– बी–122 व बी–123 क्षेत्रफल 711.11 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यवसायिक 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

एजेण्डा संख्या–11 (23 / 18.07.2024) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड़ संख्या एफ–316 क्षेत्रफल 244.63 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स श्री गणेश कन्सट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री पंकज मैनानी पुत्र श्री रमेश मैनानी
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड़ संख्या एफ–316 क्षेत्रफल 244.63 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 11.03.2024 को फ्रीहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 244.63 व.ग. (45 फीट x 50फीट) 80 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 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	24 मीटर

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 97/एन अनुसार भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है तथा 108/एन अनुसार पूर्व में निर्मित जी+1 निर्माण को तोडकर खुदाई का कार्य प्रगति पर है। मौके पर भूखण्ड़ के सैटबेक में कोई निर्माण नही है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर भूखण्ड़ संख्या एफ–316 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 125/एन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 19 के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 125/एन एवं जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 18 अनुसार बकाया नहीं।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 138/एन अनुसार दिनांक 11.06.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दैनिक समाचार पत्र राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 149/एन अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा सं. 97/एन अनुसार भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है तथा 108/एन अनुसार पूर्व में निर्मित जी+1 निर्माण को तोडकर खुदाई का कार्य प्रगति पर है। मौके पर भूखण्ड़ के सैटबेक में कोई निर्माण नही है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड़ संख्या एफ–316 क्षेत्रफल 244.63 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

		लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 11.06.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दैनिक समाचार पत्र राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 24 मीटर चौडी सड़क के सहारे 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–पट्‌टी दर्शित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड पर मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय है। प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर पूर्व में निर्मित जी+1 निर्माण को तोडकर खुदाई का कार्य प्रगति पर है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड़ संख्या एफ–316 क्षेत्रफल 244.63 वर्गगज 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 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, 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(7) 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 प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्‌टाशुदा भूमि का पट्‌टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 16:13:41 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–12 (23/18.07.2024) जोन–7

विषय :– संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना ऑफिसर्स कैम्पस के भूखण्ड़ संख्या–210 क्षेत्रफल 524.62 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री नलिन जोशी पुत्र श्री विनोद कुमार जोशी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना ऑफिसर्स कैम्पस के भूखण्ड़ संख्या–210 क्षेत्रफल 524.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 03.02.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 524.62 व.ग. (79'6'' फीट x 60 फीट) 160 फीट व 30 फीट (48 मीटर व 30 फीट)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–05 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग 48 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ वर्तमान में रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ संख्या–210 मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा सं. 29/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा सं. 29/एन अनुसार बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 23/एन के अनुसार अनुसार दिनांक 28.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व दैनिक सीमा सन्देश में 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	स्तर	
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 3/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड़ वर्तमान में रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग 48 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना ऑफिसर्स कैम्पस के भूखण्ड़ संख्या–210 क्षेत्रफल 524.62 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 03.02.2022 को जारी है। 2. आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–05 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी रोड़ पर स्थित है एवं भूखण्ड का भू उपयोग 48 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक मिश्रित दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड की गहराई 79'6'' होने के दृष्टिगत सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है। 3. 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।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 48 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार संयुक्त गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना ऑफिसर्स कैम्पस के भूखण्ड संख्या–210

RajKaj Ref
9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 16:13:41 IST
Reason: Approved

क्षेत्रफल 524.62 वर्गगज 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 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–13 (23 / 18.07.2024) जोन–7</u>

विषय :– तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 13 क्षेत्रफल 500.00 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री नलिन जोशी पुत्र श्री विनोद कुमार जोशी
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 13 क्षेत्रफल 500.00 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	दिनांक 03.02.2022 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 500.00 व.ग. (90 फीट x 50 फीट) 24 मी.
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मस्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मिश्रित (30 मी. गहराई तक)
	(ii) सड़क की चौड़ाई	24 मी.
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति	पैरा 21–23 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	साईट प्लान अनुसार सैटबेक छोडकर बैसमेन्ट+ग्राउण्ड़ तल+प्रथम तल निर्मित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही है।
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही है।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नही है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा	पैरा 52 / एन पर संलग्न चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–9 अनुसार है।

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	नही?	
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 52/एन पर संलग्न चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–8 अनुसार बकाया नही है।
16.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 47/एन की रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक संध्य ज्योति दर्पण व दैनिक नवज्योति में 15 दिवस हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा 100/एन पर कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार वर्तमान में आवेदित भूखंड नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बैसमेन्ट + ग्राउण्ड़ तल + प्रथम तल निर्मित पर आवासीय गतिविधि संचालित हो रही है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मी. गहराई तक) दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 13 क्षेत्रफल 500.00 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा 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।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 03.02.2022 को जारी है। 2. पैरा 100/एन पर जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार वर्ततमान में आवेदित भूखंड नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बैसमेन्ट + ग्राउण्ड़ तल + प्रथम तल निर्मित पर आवासीय गतिविधि संचालित हो रही है तथा पैरा 101/एन पर जोन के सहायक नगर नियोजक की रिपोर्ट अनुसार निर्मित भवन को तोड़कर भूखंड पर पुनः मिश्रित उपयोग किये जाने का शपथ–पत्र प्रार्थी द्वारा दिया गया है। 3. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 को

RajKaj Ref 9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		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।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके वर्तमान में आवेदित भूखंड नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बैसमेन्ट + ग्राउण्ड़ तल + प्रथम तल निर्मित पर आवासीय गतिविधि संचालित हो रही है। है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड संख्या 13 क्षेत्रफल 500.00 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 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

एजेण्डा संख्या–14 (23/18.07.2024) जोन–8

विषय :– दी सांगानेर गृ.नि.स.स. की योजना सुन्दर नगर के भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 184.03 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गणेश चन्द सैनी पुत्र श्री सुण्डाराम सैनी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी सांगानेर गृ.नि.स.स. की योजना सुन्दर नगर के भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 184.03 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	जविप्रा द्वारा दिनांक 31.12.2013 को लीजडीड जारी आवासीय 184.03 व.ग.

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	(iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	100 फीट (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–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है, जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सड़क पर स्थित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्‌टी दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 35 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – भूखण्ड के सामने 100 फीट (30 मीटर) सड़क स्थित है
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	बकाया नहीं।
16.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 70 / एन पर जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 22.05.2024 को राजस्थान पत्रिका एवं दिनांक 10.05.2024 को महानगर टाईम्स में 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। उक्त अवधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 35 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है, जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सड़क पर स्थित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		कमर्शियल भू–पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी दी सांगानेर गृ.नि.स.स. की योजना सुन्दर नगर के भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 184.03 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय था। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 31.12.2013 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है, जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सड़क पर स्थित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्टी दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। 4. आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग उपान्तरण हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई 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/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है, जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि 30 मीटर सड़क पर स्थित है। 30 मीटर सड़क पर 15 मीटर चौडी सेक्टर कमर्शियल भू–पट्टी दर्शित है। 2. आवेदित भूखण्ड की गहराई 15 मीटर है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूखण्ड़ पर व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय है। प्रकरण विचारार्थ एवं निर्णायार्थ प्रस्तुत है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

RajKaj Ref
9099518

Signature valid

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यवसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार दी सांगानेर गृ.नि.स.स. की योजना सुन्दर नगर के भूखण्ड संख्या सी–1 क्षेत्रफल 184.03 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यवसायिक 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

<u>एजेण्डा संख्या–15 (23/18.07.2024) जोन–9</u>

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम महल तहसील सांगानेर में निजी खातेदारी की आवासीय योजना नन्दन विहार के पुर्नगठित आवासीय भूखण्ड़ संख्या–बी–4, बी–5, बी–12, एव बी–13 क्षेत्रफल 1422.22 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	डॉ. गोविन्द प्रसाद गुप्ता पुत्र स्व. श्री शांति स्वरूप गुप्ता एवं श्रीमती आशा गुप्ता पत्नी डॉ. गोविन्द प्रसाद गुप्ता, डॉ. चिराग गुप्ता पुत्र डॉ. गोविन्द प्रसाद गुप्ता, डॉ. दीपा तलरेजा पत्नी डॉ. चिराग गुप्ता
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की आवासीय योजना नन्दन विहार के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–बी–4, बी–5, बी–12, एव बी–13 क्षेत्रफल 1422.22 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 18.04.2023 को आवासीय फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 1422.22 व.ग. (160 फीट x 80 फीट) 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	संस्थानिक (हॉस्पिटल)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–08 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवासीय दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	30 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 6 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट भूखंड मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखंड मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 83 / एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 83 / एन अनुसार जमा है।
16.	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 14.03.2024 को 15 दिवस हेतु दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राष्ट्रदूत एवं जलते दीप में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन के पैरा 29 / एन अनुसार निर्धारित समयावधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार पट्टाशुदा 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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 6 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट भूखंड मौके पर रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सरकार ग्रामीण दर्शित है। प्रार्थी राजस्व ग्राम महल तहसील सांगानेर के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या–बी–4, बी–5, बी–12, एव बी–13 क्षेत्रफल 1422.22 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में 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। प्रश्नगत प्रकरण को अग्रिम लेवल जैसयाम जोन समिति के

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में आवासीय दर्शित है। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 18.04.2023 को जारी है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 अनुसार 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार पर आवासीय दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। 4. दिनांक 14.03.2024 को आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है। 5. चिकित्सा प्रयोजन को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.07.2017 द्वारा व्यापक जनहित की श्रेणी में माना गया है। अतः क्षेत्र में चिकित्सा सुविधाओं के विकास के दृष्टिगत आवासीय से संस्थागत (चिकित्सा प्रयोजनार्थ) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किया जाना है। 6. 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।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। 2. चिकित्सा सुविधाओं को राज्य सरकार के आदेश दिनांक 20.07.2017 द्वारा व्यापक जनहित की श्रेणी में माना गया है। अतः क्षेत्र में चिकित्सा सुविधाओं के विकास के दृष्टिगत आवासीय से संस्थागत (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन पर विचार किया जाना उचित है। अवलोकनार्थ एवं अनुमोदनार्थ प्रस्तुत 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।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–8 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–8 के अनुसार 30 मीटर सडक पर स्थित है। चाहा गया भू–उपयोग संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ मास्टर के प्रावधानों से भिन्न है, लेकिन राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.07.2017 के तहत व्यापक जनहित की श्रेणी में आता है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मेडिकल सुविधाओं के विस्तार की आवश्यकताओं एवं व्यापक जनहित में होने के दृष्टिगत निजी खातेदारी की आवासीय योजना नन्दन विहार के पुर्नगठित [illegible]

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

संख्या–बी–4, बी–5, बी–12, एव बी–13 क्षेत्रफल 1422.22 वर्गगज का आवासीय उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु अभिशंषा मय समस्त तथ्यों यथा चैक लिस्ट 'अ' व 'ब' आदि सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>एजेण्डा संख्या–16 (23/18.07.2024) जोन–9</u>

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव ऑफिसर्स कॉलोनी विस्तार पार्ट प्रथम के पुर्नगठित आवासीय भूखण्ड संख्या ए–41 व ए–42 (1436.51 व.ग.) का आवासीय से व्यावसायिक (होटल पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती गीता शर्मा पत्नी श्री सीताराम शर्मा एवं श्री सीताराम शर्मा पुत्र श्री रामकिशन शर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव ऑफिसर्स कॉलोनी विस्तार पार्ट प्रथम के पुर्नगठित आवासीय भूखण्ड संख्या ए–41 व ए–42 (1436.51 व.ग.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 11.05.2011 को आवासीय पट्टा जारी (पुर्नगठित स्थल मानचित्र दिनांक 28.09.2016 को जारी)
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	आवासीय
	(iii) भूखण्ड़ का माप	1436.51 व.ग.
	(iv) सड़क की चौड़ाई	कॉर्नर भूखण्ड 24 मीटर (80 फीट) एवं 30 मीटर (100 फीट)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक (होटल पर्यटन–ईकाई)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण, परन्तु जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25 के अन्तर्गत आवासीय व अन्य क्षेत्र किया गया है।
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–8 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–8 के अनुसार आवासीय दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	24 मीटर (80 फीट) एवं 30 मीटर (100 फीट)
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	जोन की टिप्पणी अनुसार भूखण्ड निर्माणाधीन है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	–
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	–
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	–
16.	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 26.08.2021 को आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। निर्धारित समयावधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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 6 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1)

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन की टिप्पणी अनुसार भूखण्ड निर्माणाधीन है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्डों के 200 मीटर रेडियस मे Tennis Academy एवं Hotel Oyo संचालित है। भूखण्ड के आस–पास आवासीय एवं व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–8 के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। प्रार्थी जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव ऑफिसर्स कॉलोनी विस्तार पार्ट प्रथम के पुर्नगठित आवासीय भूखण्ड संख्या ए–41 व ए–42 (1436.51 व.ग.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक (होटल पर्यटन–ईकाई) भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में 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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में ग्रामीण था। प्रार्थी प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 11.05.2011 को आवासीय पट्टा जारी (पुर्नगठित स्थल मानचित्र दिनांक 28.09.2016 को जारी) 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–8 के अनुसार 24 मीटर (80 फीट) एवं 30 मीटर (100 फीट) पर आवासीय दर्शित है। 3. जोन की टिप्पणी अनुसार भूखण्ड निर्माणाधीन है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्डों के 200 मीटर रेडियस मे Tennis Academy एवं Hotel Oyo संचालित है। 4. दिनांक 09.02.2024 को आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक (होटल पर्यटन–ईकाई) भू–उपयोग उपान्तरण हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नही हुई है। 5. आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना की 24 मीटर एवं 30 मीटर चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित है। 6. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4(DPCR) के पृष्ठ संख्या–49 पर अंकित बिन्दु संख्या–10.14 Special Conditions में निम्नानुसार प्रावधान अंकित है:–

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 16:13:41 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td></td><td>"All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission. Existing establishments may continue. New permission shall not be granted if traffic is generated like Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments. Only G+1 can be considered by the Competent Authority as per policy of the State Government for regularisation of such commercial activities unless detailed redevelopment plan is prepared for proper stream lining of traffic and parking provisions in such activities. In special cases after detailed examination of ingress, egress provisions, State Government may consider permitting commercial and mixed landuse activities."
7. 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(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।</td></tr>
<tr><td>22.</td><td colspan="2">प्रकरण से संबंधित तथ्यात्मक रिपोर्ट :–
● आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड के आवासीय से व्यावसायिक (होटल पर्यटन ईकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत प्रकरण को जविप्रा की स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में रखा गया, जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया :–
''मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–41 एवं ए–42, शिव ऑफिसर्स कॉलोनी विस्तार का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.01.2020 के अनुसार होटल पर्यटन ईकाई को व्यापक जनहित/वृहद जनहित में है। अतः प्रकरण में पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना से भिन्न होने के कारण समिति द्वारा विचार विमर्श कर व्यापक जनहित में आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से व्यावसायिक (Hotel Tourism Unit) किये जाने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।''
● प्रकरण दिनांक 28.06.2022 को राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति (SLC) को प्रेषित किया गया।
● वरिष्ठ नगर नियोजक (जेडएसपी) के पत्र दिनांक 16.11.2022 द्वारा प्रकरण के संबंध में निम्नानुसार सूचना चाही गई :–
1. प्रस्तुत पत्र के साथ संलग्न चैकलिस्ट 'ब' उपायुक्त जोन–9 जविप्रा, जयपुर द्वारा प्रमाणित कर प्रेषित की गई है। जबकि चैकलिस्ट 'ब' निदेशक आयोजना, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा प्रमाणित की जानी है। उक्त के क्रम में लेख है कि चैकलिस्ट 'ब' की प्रति निदेशक आयोजना, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा स्पष्ट टिप्पणी/अनुशंषा सहित प्रमाणित प्रति भिजवाने का श्रम करावें।
2. प्रस्तुत प्रकरण के क्रम में रंगीन गूगल मानचित्र, भू–उपयोग मानचित्र–2025 एवं जोनल प्लान पर आवेदित भूमि को दर्शाते हुए प्राधिकरण के सक्षम अधिकारी से प्रमाणित प्रतियां भिजवाने का श्रम करावें।
● उक्त वांछित सूचनाओं के क्रम में जोन द्वारा प्रकरण चैकलिस्ट 'ब' तैयार कर निदेशक नगर आयोजना के समक्ष प्रस्तुत की गई, जिसके पश्चात पत्रावली मास्टर प्लान शाखा में परीक्षण हेतु भिजवाई गई। परीक्षण उपरान्त यह ज्ञात हुआ कि प्रश्नगत भूखण्ड 24 मीटर व 30 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित है।
● मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 पृष्ठ संख्या–164 पर निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–
"All plots situated at junctions of 18 mtr. and above where rotaries/traffic islands are provided for regularisation of traffic and all plots situated on either side of flyovers/ROB are barred from Mixed Land use Commercial use permission in future. Existing establishments may continue and regularized as per policy of state government. New permission shall not be granted, if traffic generation activities are sought to be established such as Restaurants, Showrooms, Big commercial establishments etc. Only conver[illegible] shops of mixed use can be considered as part commercial activities on such plots."</td></tr>
</table>

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

	उपरोक्तानुसार मास्टर विकास योजना–2025 में 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक एवं मिश्रित गतिविधियों को प्रतिबंधित किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड 24 मीटर व 30 मीटर सडक के जंक्शन पर स्थित होने के कारण प्रकरण जविप्रा स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष पुनः विचारार्थ रखा जाना अपेक्षित है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। प्रकरण पर मास्टर प्लान के प्रावधानों के क्रम में पुनः विचार किया गया, जिसके अनुसार प्रशनगत भूखण्ड. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–8 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग आवसीय दर्शित है एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर एवं 30 मीटर के जंक्शन पर स्थित है। मास्टर प्लान के प्रावधानों के क्रम में जंक्शन पर स्थित भूखण्डों का भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना तकनीकी दृष्टि से उचित नही है। वार्ता के दौरान यह भी तथ्य नोट किया गया कि मौके पर भवन निर्मित है। प्रकरण में आवासीय से व्यावसायिक (होटल पर्यटन–ईकाई) प्रयोजन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन के प्रस्ताव को सर्व सम्मति से अस्वीकृत किये जाने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त को कार्यवाही विवरण जारी होने के उपरान्त राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा चाहे गये दस्तावेजों सहित उक्त निर्णय से राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को अवगत कराने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–17 (23 / 18.07.2024) जोन–पी.आर.एन (उत्तर–II)

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र अपोलो नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना हीरा नगर–ए वेस्ट के भूखण्ड संख्या–138 क्षेत्रफल 413.11 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री नारायण राम चौधरी पुत्र श्री मियाल राम चौधरी
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र अपोलो नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना हीरा नगर–ए वेस्ट के भूखण्ड संख्या–138 क्षेत्रफल 413.11 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 06.01.2021 को आवासीय पट्टा जारी आवासीय 413.11 व.ग. (85+84)/2 फीट x 44 फीट 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	संस्थानिक (हॉस्पिटल)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 07 / एन एवं 33 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर हॉस्पिटल बना हुआ है। भूखण्ड की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की	जविप्रा भवन विनियम–2020 के अन्तर्गत पंजिकृत वास्तुविद द्वारा

RajKaj Ref 9099516

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	तिथि	दिनांक 15.07.2022 को जारी पत्र के अनुसार 18 मीटर ऊचाई में स्टिल्ट+ग्राउण्ड+पांच मंजिल के **आवासीय मानचित्र** अनुमोदित है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 59/एन अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 59/एन अनुसार लेय नहीं बनता है।
16.	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 11.01.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। पत्रावली के पैरा 04/एन अनुसार निर्धारित समयावधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) अनुसार पट्टाशुदा 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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 7/एन व 33/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर मौके पर हॉस्पिटल बना हुआ है। भूखण्ड की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सरकार अर्द्धसरकारी कार्यालय दर्शित है। प्रार्थी जयपुर नगरीय क्षेत्र अपोलो नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना हीरा नगर–ए वेस्ट के भूखण्ड़ संख्या–138 क्षेत्रफल 413.11 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नही हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में 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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में सरकारी एवं अर्द्धसरकारी कार्यालय था। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबैक्स छोडकर मौके पर हॉस्पिटल बना हुआ है। 4. दिनांक 11.01.2024 को आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) भू–उपयोग उपान्तरण हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव के क्रम में कोई आपत्ति जोन कार्यालय में प्राप्त नहीं हुई है। 5. चिकित्सा सुविधाओं की राज्य सरकार के आदेश दिनांक [illegible]

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		2017 द्वारा व्यापक जनहित की श्रेणी में माना गया है। अतः क्षेत्र में चिकित्सा सुविधाओं के विकास के दृष्टिगत आवासीय से संस्थागत (चिकित्सा प्रयोजनार्थ) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किया जाना है। 6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(i) 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।
22.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु	1. मौके पर प्रश्नगत भूखंड पर किया गया निर्माण आवेदक द्वारा प्रस्तुत अनुमोदित मानचित्र में दर्शाये अनुसार सेटबेक छोड़ते हुए किया गया है। प्रश्नगत भूखंड पर स्टिल्ट +ग्राउंड फ्लोर +5 फ्लोर का निर्माण किया गया है। ग्राउंड फ्लोर+ 5 फ्लोर में अग्र सेटबैक में 5 फीट बालकनी, पश्च व पार्श्व सेटबैक में 3 फीट बालकनी को कवर करते हुए निर्माण किया गया है। आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ हेतु पंजीकृत वास्तुविद द्वारा आवासीय प्रयोजार्थ स्टील्ट + 6 तल (स्टील्ट + 18 मीटर) के 1231.20 वर्ग मीटर (BAR) व पार्किंग हेतु 8 कार व 9 स्कूटर का प्रावधान रखते हुए भवन मानचित्र का अनुमोदन कराया गया है। 2. भवन विनियम 2020 के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ भवन में 8 कार पार्किंग 9 स्कूटर पार्किंग की आवश्यकता है। चिकित्सा प्रयोजनार्थ भवन में 6 कार पार्किंग 6 स्कूटर पार्किंग की आवश्यकता है। अतः भू–उपयोग परिवर्तन पश्चात आवासीय से चिकित्सा प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन में पार्किंग की संख्या कम है। 3. भवन विनियम 2020 के अनुसार आवासीय प्रयोजनार्थ भवनों में एक के पीछे एक कार लगाये जाने के प्रावधान है, परन्तु आवासीय के अतिरिक्त अन्य प्रयोजनार्थ के भवनों में एक के पीछे एक कार लगाये जाने के प्रावधान नही है,जिसके संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। 4. भवन विनियम, 2020 में तत्समय बालकॉनी को कवर करते हुए भवन बनाये जाने के प्रावधाननुसार भवन मानचित्र का अनुमोदन किया गया है। राज्य सरकार के आदेश दिनांक 29.11.2022 में प्रावधानों में 15 फीट से कम सैटबेक में बालकॉनी खुली छोडे जाने का संशोधन किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड़ पर स्टील्ट + 6 तलों का निर्माण बालकॉनी कवर करते हुए किया गया है। प्रकरण में निर्मित भवन में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पृथ्वीराज नगर) व जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय दर्शित है एवं मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबैक्स छोडकर मौके पर हॉस्पिटल (स्टील्ट+जी+5) बना हुआ है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार 60 मीटर

RajKaj Ref 9099518
Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

पर स्थित है। चाहा गया भू–उपयोग संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ मास्टर के प्रावधानों से भिन्न है, लेकिन राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.07.2017 के तहत व्यापक जनहित की श्रेणी में आता है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मेडिकल सुविधाओं के विस्तार की आवश्यकताओं एवं व्यापक जनहित में होने के दृष्टिगत अपोलो नगर गृ.नि.स.स. लि. की योजना हीरा नगर–ए वेस्ट के भूखण्ड संख्या–138 क्षेत्रफल 413.11 वर्गगज का आवासीय उपयोग से संस्थानिक (हॉस्पिटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु अभिशंषा मय समस्त तथ्यों यथा चैक लिस्ट 'अ' व 'ब' आदि सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या–18 (23/18.07.2024) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण–II)

विषय :– दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194.33 व.मी.) का आवासीय से वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री विपुल शर्मा पुत्र श्री आनन्द प्रकाश शर्मा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194.33 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	दिनांक 21.03.2022 को आवासीय फ्री–होल्ड पट्टा जारी है। आवासीय 2624.42 व.गण (2194.33 व.मी.) 60 मीटर व 60 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	पब्लिक एवं सेमी पब्लिक
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	60 मीटर सड़क के साथ लगते हुए सड़क की चौडाई का डेढ़ गुणा गहराई (90 मीटर) तक व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ की गहराई 90 मीटर से कम होने के कारण सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
9.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 04/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	वर्तमान में भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 19/एन एवं 22/एन अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 19/एन एवं 22/एन अनुसार कोई राशि बकाया नहीं है।
16.	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 29.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल एवं महानगर टाईम्स में 15 दिवस के लिए आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की चैक लिस्ट के पैरा 120/एन के अनुसार निर्धारित समयावधि में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु सं.

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

	आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	(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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 04/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – वर्तमान में उपरोक्त भूखंड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग पब्लिक एवं सेमी पब्लिक दर्शित है। प्रार्थी द्वारा दी सांगानेर को–ऑपरेटिव हॉउसिंग सोसायटी लि. की योजना सरस्वती एन्क्लेव ए के भूखण्ड ए–101, ए–101ए एण्ड ए–103 क्षेत्रफल 2624.42 व.ग. (2194. 33 व.मी) का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में 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 4000 व.मी. तक के प्रकरणों स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति एवं उससे अधिक के प्रकरणों में राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन सिमति अधिकृत है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में पब्लिक एवं सेमी पब्लिक है। प्रार्थी को आवासीय प्रयोजनार्थ लीजहोल्ड पट्टा दिनांक 21.03.2022 को जारी है। 2. मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के साथ लगते हुए सड़क की चौडाई का डेढ़ गुणा गहराई (90 मीटर) तक व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड़ की गहराई 90 मीटर से कम होने के कारण सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 3. आवेदित भूखण्ड जिस कॉर्नर भूखण्ड को छोडा गया है, उसका अनुमोदित मानचित्र अनुसार कॉर्नर 60 मीटर व 24 मीटर पर स्थित भूखण्ड संख्या ए–102 की चौडाई 200फीट सडक की तरफ 67'9'' तथा पीछे 91'6'' है, जो कि अवलोकनीय है। अतः आवेदित भूखण्ड को कॉर्नर भूखण्ड माना जाना है अथवा नही पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। 4. 18 मीटर व इससे अधिक चौडी सड़कों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डो के जंक्शन से प्रभावित भाग के निर्धारण बाबत् पृथ

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

		सामान्य प्रस्ताव प्रक्रियाधीन है, जिसमें संलग्न स्केच–1 पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि स्केच–1 के अनुसार जंक्शन से प्रभावित भाग को संलग्न स्केच–2 पर दर्शा दिया गया है, जिस पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
अतः प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यवसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है। समिति द्वारा यह तथ्य नोट किया गया कि उक्त भूखण्ड योजना की 80 फीट सडक पर स्थित है जबकि साईट प्लान में योजना की 80 फीट सडक को 60 फीट दर्शाया गया है तथा जारी साईट प्लान में 80 फीट सडक के मार्गाधिकार में आने वाली भूमि के क्षेत्र को शामिल किया जाना प्रतीत होता है। अतः समिति द्वारा प्रश्नगत भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने से पूर्व, अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार 80 फीट सडक को दृष्टिगत रखते हुए आवश्यकता अनुरूप 80 फीट सडक में आने वाली भूमि को पट्टा विलेख से कम किये जाने की सुनिश्चितता करते हुए जोन स्तर पर नियमानुसार विधिक प्रक्रिया अपनाते हुए साईट प्लान एवं पट्टा विलेख संशोधित किये जाने की कार्यवाही किये जाने के उपरान्त प्रकरण में पुनः चैक लिस्ट, संशोधित पट्टा विलेख आदि मय अभिशंषा समिति के समक्ष प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–19 (23/18.07.2024) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण–II)

विषय :– दी सांगानेर कॉ–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना वरूण कॉलोनी (ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास) के पुर्नगठित भूखंड संख्या सी–9 एण्ड सी–9ए क्षेत्रफल 1924.43 व.ग. का आवासीय भू–उपयोग से वाणिज्यिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	दी सांगानेर कॉ–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना वरूण कॉलोनी (ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास) के भूखंड संख्या सी–9ए क्षेत्रफल 936.00 व.ग. की आवासीय लीजडीड दिनांक 03.07.2023 को श्रीमती पूजा शर्मा पत्नी श्री ऋषि सोदावत एवं भूखंड संख्या सी–9 क्षेत्रफल 988.34 व.ग. की लीजडीड दिनांक 03.07.2023 को श्री कृष्ण कन्हैया शर्मा पुत्र श्री मोहन लाल शर्मा के नाम से जारी की गई थी। तत्पश्चात प्राधिकरण द्वारा दिनांक 05.09.2023 को भूखंड संख्या सी–9 एण्ड सी–9ए क्षेत्रफल 1924.43 व.ग. का श्री कृष्ण कन्हैया शर्मा पुत्र श्री मोहन लाल शर्मा के पक्ष मे पुर्नगठन कर नाम हस्तान्तरण कर दिया गया।
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी सांगानेर कॉ–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना वरूण कॉलोनी (ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास) के पुर्नगठित भूखंड संख्या सी–9 एण्ड सी–9ए क्षेत्रफल 1924.43 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	जविप्रा द्वारा दिनांक 03.07.2023 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 1924.43 व.ग. (190 फीट + 107 फीट x 117 फीट) 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	वाणिज्यिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	सरकारी व अर्द्धसरकारी

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड जो भी कम हो) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	60 मीटर
9.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 20 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – भूखंड रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	रिक्त है
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
14.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 17 / एन के अनुसार जमा है।
15.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 17 / एन के अनुसार जमा है।
16.	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 15.03.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल व फर्स्ट इण्डिया में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे। जोन की चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
17.	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।
18.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
19.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 5 / एन पर अंकित पैरा सं. 20 / एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार – भूखंड रिक्त है।
20.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 अनुसार 30 मीटर सडक मार्गाधिकार पर व्यावसायिक (सड़क की चौड़ाई का 1.5 गुना या प्रथम भूखण्ड जो भी कम हो) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सरकारी व अर्द्धसरकारी दर्शित है। प्रार्थी दी सांगानेर कॉ–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना वरूण कॉलोनी (ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास) के पुर्नगठित भूखंड संख्या सी–9 एण्ड सी–9ए क्षेत्रफल 1924.43 व.ग. का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि की समाचार पत्र में विज्ञप्ति भी प्रकाशित की जा चुकी है, जिसमें जोन कार्यालय में किसी भी प्रकार की आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021

RajKaj Ref 9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 16:13:41 IST
Reason: Approved

		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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
21.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित व अन्य तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार 60 मीटर सड़क पर व्यावसायिक (सडक मार्गाधिकार का 1.5 गुणा गहराई अथवा एकल गहराई तक, जो भी कम हो) भू–उपयोग दर्शित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय है।
प्रकरण अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 एवं 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 प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यवसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके रिक्त है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के दी सांगानेर कॉ–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना वरूण कॉलोनी (ग्राम मानपुर देवरी उर्फ गोल्यावास) के पुर्नगठित भूखंड संख्या सी–9 एण्ड सी–9ए क्षेत्रफल 1924.43 व.ग. का आवासीय उपयोग से व्यवसायिक 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, 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(7) 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 सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

(सुभाष चन्द्र शर्मा)
अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्ला.)
एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन स

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 1[illegible]:13:41 IST
Reason: Approved

.

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2024/डी– 292 दिनांक 22.07.2024

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. 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. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
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,

RajKaj Ref
9099518

Signature valid
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.07.22 15:13:41 IST
Reason: Approved