कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 को दोपहर 12:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. डॉ. शिव प्रसाद सिहं, सचिव, जविप्रा	–	सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)	–	सदस्य
3. श्री दुर्गा प्रसाद, संयुक्त निदेशक (विधि), जविप्रा	–	सदस्य
4. श्रीमती प्रियंका तलानीया, उपायुक्त जोन–3 व 13	–	सदस्य
5. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन–5 व 12	–	सदस्य
6. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन–9	–	सदस्य
7. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन–11	–	सदस्य
8. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त–पी.आर.एन (दक्षिण–I,II)	–	सदस्य
9. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	–	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री उदय सिंह वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11
3. श्री इन्द्र गोठवाल, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–1 व 4
5. श्री रामअवतार मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–3 व 6
6. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–7 व 8
7. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–9
8. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (28/24.12.2024)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 27वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 में लिये गये निर्णय की पुष्टि किये जाने एवं भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23, 24, 25, 26 व 27वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं लम्बित प्रकरणों की समीक्षा बाबत्।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 27वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई। बैठक में भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं, 24वीं, 25वीं, 26वीं एवं 27वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की अनुपालना रिपोर्ट एवं भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों का प्रस्तुतीकरण किया गया तथा अध्यक्ष महोदया द्वारा लम्बित प्रकरणों के निस्तारण के संबंध में निम्नानुसार निर्देश प्रदान किये गये :–

1. जोन द्वारा नागरीक सेवा केन्द्र के माध्यम से ही प्रकरण प्राप्त किये जावे। नागरीक सेवा केन्द्र से पत्रावली संबंधित जोन को ऑफ लाईन के स्थान पर ऑन लाईन द्वारा प्रेषित किये जाने बाबत श्री महिपाल सिंह चम्पावत, उपायुक्त (तकनीकी शाखा) एवं उपायुक्त (सीसीसी) को निर्देशित किया गया।
2. भू–उपयोग परिवर्तन के लम्बित प्रकरणों की समीक्षा हेतु समीक्षा बैठक में एजेण्डा प्रस्तुत किये जाने हेतु श्री सुभाष बोहरा, उपायुक्त (सिस्टम मैनेजमेंट), श्री जगदीश यादव, उपायुक्त (सीसीसी) एवं सदस्य सचिव, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) को निर्देशित किया गया।
3. भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के निस्तारण उपरान्त ई–पत्रावली राजकाज के माध्यम से नागरिक सेवा केन्द्र में प्रेषित की जाकर प्रकरण की स्थिति अद्यतन करवाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही ई–पत्रावली को जोन द्वारा डिस्पोज किया जावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

4. सीसीसी पर दर्ज प्रकरणों की कुछ पत्रावलियों संबंधित जोन को प्राप्त नही हुई है, जबकि उपायुक्त (सीसीसी) द्वारा अवगत कराया गया कि पत्रावलियॉ संबंधित जोन को नियमित रूप से समय पर भिजवाई जा रही है। इस तरह के प्रकरणों में परीक्षण कर पत्रावली कब एवं किसे प्रेषित की गई की जानकारी संबंधित जोन उपायुक्त एवं आयुक्त महोदया को अविलम्ब अवगत कराने बाबत उपायुक्त (सीसीसी) को निर्देश प्रदान किये गये।
5. पथिक भवन निर्माण सहकारी समिति की योजना स्कीम नं. 10–बी के भूखण्ड संख्या बी–285 के संबंध में तत्कालीन कनिष्ठ अभियंता द्वारा की गई रिपोर्ट के अनुसार सैटबेक में निर्माण नही किया गया है, जबकि अनुपालना रिपोर्ट की समीक्षा के दौरान जोन उपायुक्त–5 द्वारा अवगत कराया गया कि सैटबेक में निर्माण है। इसके अतिरिक्त जोन–5 के अन्य प्रकरण मोहन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 141, 142 व 143 में भी कनिष्ठ अभियंता द्वारा दी गई रिपोर्ट एवं गूगल मानचित्र में दर्शित निर्माण में भिन्नता है। अतः जोन–5 के संबंधित कनिष्ठ अभियंता के विरूद्ध सीसीए रूल्स के तहत अनुशासनात्मक कार्यवाही किये जाने हेतु अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–2 (28/24.120.2024) जोन–1

विषय :– श्री मौजी हा.को.सो. लिमिटेड की अनुमोदित योजना मौजी कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या 33 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री हितेष नारवानी, श्री नरेश नारवानी एवं श्री दीपक नारवानी पुत्रान् श्री इन्दर कुमार नारवानी (दिनांक 11.11.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री मौजी हा.को.सो. लिमिटेड की अनुमोदित योजना मौजी कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या 33 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 04.09.2000 को लीजहोल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण पत्र दिनांक 07.11.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	आवासीय
	(iii) भूखण्ड़ का माप	(50' x 90') 500.00 व.ग.
	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक/मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–01 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–01 के अनुसार 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 32/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है और चारदीवारी निर्मित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 30/एन के अनुसार दिनांक 19.11.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरुप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरुप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है और चारदीवारी निर्मित है।
14.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 व 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2023 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है और चारदीवारी निर्मित है। 3. आवेदक द्वारा मिश्रित/व्यावसायिक भू–उपयोग हेतु आवेदन किया है,किन्तु प्रश्नगत भूखण्ड पर केवल मिश्रित उपयोग ही अनुज्ञेय 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।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है और चारदीवारी निर्मित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री मौजी हा.को.सो. लिमिटेड की अनुमोदित योजना मौजी कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या 33 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–3 (28/24.12.2024) जोन–3

विषय :– जविप्रा की योजना लालकोठी के भूखण्डा संख्या–बी–73 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज (418.05 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री आशीष डालमिया पुत्र श्री मोहन कुमार डालमिया (दिनांक 04.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा की योजना लालकोठी के भूखण्डा संख्या–बी–73 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज (418.05 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 04.10.2024 को आवेदक के पक्ष में नामहस्तान्तरण–पत्र जारी आवासीय (50′ x 90′) 500.00 वर्ग गज 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–1 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–01 के अनुसार 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित है एवं मौके से सैटबेक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटा लिया गया है। उक्त भूखण्ड 100 फीट सड़क पर स्थित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट में उल्लेख नहीं है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट में उल्लेख नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 9/एन के अनुसार दिनांक 26.11.2024 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरुप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित है एवं मौके से सैटबेक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटा लिया गया है। उक्त भूखण्ड 100 फीट सड़क पर स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–01 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) एवं आवासीय दश्वित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है, तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भू.सं. बी–73 क्षेत्रफल 500.00 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		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 सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्द	1. मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–01 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन प्रशासनिक राशि एवं पुर्नग्रहण शुल्क का उल्लेख नहीं है। 3. मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित है एवं मौके से सैटबेक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटा लिया गया है। मौके पर निर्मित भवन का विवरण संलग्न नही किया गया है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। भूखण्ड की स्थिति लालकोठी योजना के जविप्रा की वेबसाईट पर उपलब्ध योजना मानचित्र एवं जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान में भिन्न दर्शित है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया योजना मानचित्र में संशोधन का अद्यतन वेबसाईट पर नही हुआ है। आयुक्त महोदया द्वारा उक्त अनुमोदित योजना का संशोधित योजना मानचित्र जविप्रा की वेबसाईट पर अपडेट कराने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित है एवं मौके से सैटबेक क्षेत्र में स्थित निर्माण को हटा लिया गया है, बैठक के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा आवेदित भूखण्ड के सत्यापित फोटोग्राफ प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि वर्तमान में मौके पर स्थित पुराने निर्माण को हटा दिया गया है।

उक्त भूखण्ड का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–01 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा की योजना लालकोठी के भूखण्डा संख्या–बी–73 क्षेत्रफल 500.00 वर्ग गज (418.05 व.मी.) का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

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

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

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

4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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–4 (28/24.12.2024) जोन–5

fo"k; %& [kqnkcknh lksukj dks&vkWijsfVo gkmflax lksl;Vh fy- dh ;kstuk inekorh dkWyksuh&f}rh; ds Hkw[k.M+ la[;k&189 {ks=Qy 548-37 oxZxt dk vkoklh; Hkw&mi;ksx ls fefJr Hkw&mi;ksx ifjorZu ckcr~A

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री त्रिलोकचन्द चोधरी 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–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
7.	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	संलग्न नहीं है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	मानचित्र की तिथि	
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 55/एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 55/एन अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 07.11. 2024 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरुप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11. 2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबध 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।
14.	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 भूखण्ड संख्या–189 क्षेत्रफल 548.37 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 प्रकरण ... विकास

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		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 लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	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 (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। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
16.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		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 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 अद्य तन 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।
17.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– **अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संबंध में विधिक सहायक अनुसार माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमती आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है। तदानुसार भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय अनुसार टी.एन. मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता प्रतीत नही होती है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि ''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**

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 एवं अन्य वाद प्रकरण से विधिक रोक है अथवा नही" उक्त के क्रम में विधि सहायक की रिपोर्ट अनुसार विधिक रोक नही है। **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि 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। उक्त के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क अनुमोदित योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध 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 भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में 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 एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (28/24.12.2024) जोन–5</u>

विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड़ 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

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
7.	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।
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन की रिपोर्ट अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियॉं की शक्तियॉं)" (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 अनुरुप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

13.	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 160 फीट रोड पर स्थित है एवं वर्तमान में रिक्त है।
14.	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।
15.	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 मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
16.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024	समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। विचार विमर्श के दौरान टी.एन.मिश्रा मार्ग के निर्धारण के संबंध में जानकारी चाहे

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	का निर्णय	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 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।
17.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– **अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संबंध में विधिक सहायक अनुसार माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमती आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकरण वर्तमान में बीपीसी–एलपी की 224वीं बैठक**

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है। तदानुसार भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय अनुसार टी.एन. मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता प्रतीत नही होती है। **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि "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 प्रकरण में विधिक रोक है अथवा नही" उक्त के क्रम में विधि सहायक की रिपोर्ट अनुसार विधिक रोक नही है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि 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। उक्त के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क अनुमोदित योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध 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 भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में 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 एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–6 (28/24.12.2024) जोन–5

विषय :– खुदाबाडी सोनार गृ.नि.स.समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड 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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदा बाडी सोनार गृ.नि.स. समिति लि. की योजना पदमावती कॉलोनी–द्वितीय के भूखण्ड् संख्या–191 क्षेत्रफल 400.00 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड् 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 भूखण्ड प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी सडक पर स्थित है, सडक के सहारे 24 मीटर गहराई तक मिश्रित एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	48 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति–	पैरा सं. 61/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड् मौके पर रिक्त है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड् 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।
8.	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।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 50/एन पर जोन द्वारा प्रस्तुत चेकलिस्ट के बिन्दु संख्या 20 के अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 मे 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 मानदण्ड्/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

12.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11. 2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	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।
14.	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 एव 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) 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।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक एवं विचारणीय बिन्दु	1. 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 तथा जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। भूखण्ड मौके पर रिक्त होने के दृष्टिगत 15 दिवस की अवधि बाबत् आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किया जाना आवश्यक है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित 48 मीटर चौड़ी 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। 3. जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 में निम्न टिप्पणी अंकित है–

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		मास्टर विकास योजना में जिन सड़कों के सहारे भू–उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित दर्शित है उन भूखण्डो पर व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग सड़क की चौड़ाई का अधिकतम डेढ गुणा अथवा एकल सम्पति 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 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।
16.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 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 मे 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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		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।
17.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार है:– **अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संबंध में विधिक सहायक की रिपोर्ट अनुसार माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है। तदानुसार भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय अनुसार टी.एन. मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता प्रतीत नही होती है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि "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" उक्त के क्रम में विधि सहायक की रिपोर्ट अनुसार विधिक रोक नही है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि 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। उक्त के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क अनुमोदित योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है।**
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन स्तर पर गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में 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

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

बैठक में समिति को अवगत कराने एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–7 (28/24.12.2024) जोन–5

fo"k; %& [kqnkcknh lksukj dks&vkWijsfVo gkmflax lksl;Vh fy- dh ;kstuk inekorh dkWyksuh&f}rh; ds Hkw[k.M+ la[;k&196 {ks=Qy 479-62 oxZxt dk vkoklh; Hkw&mi;ksx ls fefJr Hkw&mi;ksx ifjorZu ckcr~A

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 भूखण्ड संख्या–196 क्षेत्रफल 479.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई		जविप्रा द्वारा दिनांक 12.01.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 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
7.	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।
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?		पैरा 80/एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नही है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?		पैरा 80/एन पर अनुसार वर्तमान में कोई राशि बकाया नही है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

10.	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।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/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 भूखण्ड़ पर अस्थाई निर्माण हटा दिया गया है। भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
14.	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। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना 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।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्ड यूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	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 मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
16.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 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 मे 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–पप 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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		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।
17.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 का निर्णय की अनुपालना के क्रम में जोन की रिपोर्ट निम्नानुसार है:– **अवमानना याचिका संख्या–890/014 एवं 888/014 में पारित निर्णय दिनांक 06.05.2024 के संबंध में विधिक सहायक की रिपोर्ट अनुसार माननीय उच्च न्यायालय जयपुर के यहा एस.बी. सिविल रिट नं0 11388/2024 श्रीमति आशा बनाम सत्यनारायण शर्मा व अन्य में अपीलीय अधिकरण के निर्णय दिनांक 06.05.2024 में टी.एन मिश्रा रोड़ के अलाईमेन्ट के संबंध में पुर्नविचार करने के दिये गये निर्देशों को स्टे किया गया। इस प्रकार वर्तमान में बीपीसी की 222वीं बैठक दिनांक 27.11.2014 का निर्णय प्रभावी है। तदानुसार भू–उपयोग परिवर्तन समिति के निर्णय अनुसार टी.एन. मिश्रा मार्ग के अलाईनमेंट के निर्धारण हेतु प्रकरण बीपीसी–एल.पी के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने की आवश्यकता प्रतीत नही होती है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि "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" उक्त के क्रम में विधि सहायक की रिपोर्ट अनुसार विधिक रोक नही है।** **उपरोक्त के अतिरिक्त भू–उपयोग परिवर्तन समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया है कि 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। उक्त के क्रम में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क अनुमोदित योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध 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 भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 23वीं बैठक दिनांक 18.07.2024 में प्रदत्त निर्देशों के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट का अवलोकन किया गया। उपायुक्त जोन द्वारा अवगत कराया गया कि आवेदित भूखण्ड के पृष्ठ भाग में स्थित सुविधा क्षेत्र/पार्क योजना में दर्शाये अनुसार मौके पर उपलब्ध है। विधिक रोक नही होने के संबंध में स्पष्ट रूप से अवगत नही कराया गया। समिति द्वारा [illegible] पर

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

गत बैठक में विभिन्न न्यायालयों में विचाराधीन वाद प्रकरणों के संबंध में दिये गये निर्देशों की पूर्ण पालना नही की गई है एवं स्पष्ट सूचना उपलब्ध नही करवाई गई है।

समिति द्वारा पदमावती कॉलोनी–II में टी.एन.मिश्रा मार्ग पर स्थित भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही करने के संबंध में 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 एवं गत बैठक में प्रदत्त निर्देशों के संबंध में अनुपालना रिपोर्ट परीक्षण कर आगामी बैठक में समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जाने हेतु उपायुक्त जोन को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या–8 (28/24.12.2024) जोन–5

विषयः– शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना पंचशील कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17 क्षेत्रफल 5844.74 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मास्टर प्लान के अनुरूप मिश्रित भू–उपयोग उपान्तरण करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री आशीष जैन पुत्र श्री गौतम कुमार जैन (01.08.2023)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना पंचशील कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17 क्षेत्रफल 5844.74 वर्गगज (4888.72 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप/क्षेत्र. (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 12.01.2024 को फ्रीहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 5844.74 वर्गगज 160 फीट (48 मीटर)
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	व्यावसायिक
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर प्लान–2025 के अनुसार 60 मीटर एवं जोनल विकास योजना में 48 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा संख्या 7/एन अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौके पर रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	संलग्न नहीं है।
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा की पुष्टि नही हुई है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जमा की पुष्टि नही हुई है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा संख्या 5/एन व 67/एन अनुसार दो समाचार पत्र महानगर टाईम्स एवं जागरूक टाईम्स में दिनांक 14.09.2023 को 15 दिवस हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया, जिसके सम्बंध में जोन–5 कार्यालय में कोई आपत्ति व सुझाव प्राप्त नही हुये है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना के अनुरूप / भिन्न होने एवं 4000 व.मी. से अधिक क्षेत्रफल होने से प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के माध्यम से राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति।
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है एवं भूखण्ड के आस–पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 60 मीटर सडक पर व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग 48 मीटर सडक पर व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–2 के अनुसार सडक की चौडाई का डेढ गुणा अथवा एकल भूखंड की गहराई (जो भी कम हो) व्यावसायिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है, अतः सम्पूर्ण भूखंड का भू–उपयोग व्यावसायिक है। तथा उक्त भूखंड जोनल विकास योजना–04 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक पर स्थित है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम संख्या 2 के पृष्ठ संख्या 111 पर उल्लेखित तालिका अनुसार 200 फीट है। जविप्रा द्वारा आवासीय लीजडीड के साथ साईट प्लान 160 फीट रोड पर जारी किया है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना पंचशील कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17 क्षेत्रफल 5844.74 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से मास्टर प्लान के अनुरूप 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)

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		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।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक है एवं प्रस्तावित भू–उपयोग मिश्रित है। 2. आवेदिक भूखंड मुख्य अजमेर रोड पर स्थित है जिसका सडक मार्गाधिकार मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 60 मीटर (200 फीट) है। जबकि जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 (160 फीट) मीटर दर्शित है। पत्रावली के पैरा 41/एन पर मौका रिर्पोट अनुसार भूखंड के सामने 180 फीट सडक उपलब्ध है। सडक मार्गाधिकार निर्धारण बाबत निर्णय अपेक्षित है। 3. आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 4000 व.मी. से अधिक होने एवं प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान प्रस्ताव से भिन्न होने के दृष्टिगत प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के स्तर का 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। अनुमोदित योजना मानचित्र एवं जविप्रा द्वारा पुर्नगठित भूखण्ड हेतु जारी साईट प्लान में सडक की स्थिति में भिन्नता है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरांत अनुमोदित योजना मानचित्र मे दर्शाये अनुसार एवं मूल भूखण्डो के साईट प्लान को दृष्टिगत रखते हुए पूर्नगठित भूखण्ड के उत्तर में 30 फीट सडक एवं अजमेर रोड के सडक मार्गाधिकार 160 फीट आदि को दर्शाते हुऐ पुंर्नगठित भूखण्ड का संशोधित साईट प्लान जारी करने एवं सडक मार्गाधिकार में किये गये किसी भी प्रकार के अनाधिकृत निर्माण को हटाया जाना सुनिश्चित किये जाने के उपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

आवेदक द्वारा मिश्रित भू उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है जबकि मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 60 मीटर सडक मार्गाधिकार पर 1.5 गुणा एकल भूखण्ड की गहराई तक व्यावसायिक व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू उपयोग 48 मीटर सडक पर व्यावसायिक तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत सडक (अजमेर रोड–गॉर्वमेंट हॉस्टल से रिंग रोड तक) को वाणिज्यिक भू–उपयोग हेतु प्रस्तावित सडकों की सूची में सम्मिलित किया गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श कर पुर्नगठित भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक एवं पूर्व में किये गये कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना के प्रावधानों अनुसार अजमेर रोड का मार्गाधिकार (अमानीशाह नाले से सी–जोन बाईपास तक) 160 फीट (48 मीटर) निर्धारित किया जाने का सर्वसम्मिति से निर्णय लिया गया।

आवेदक से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु संशोधित प्रार्थना–पत्र/सहमति पत्र प्राप्त किया जाकर नियमानुसार दो समाचार पत्रों में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी किये जाने एवं आपत्ति प्राप्त होने की स्थिति में आपत्ति का निस्तारण कर प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है एवं आस–पास में अजमेर सडक पर वाणिज्यिक गतिविधियां संचालित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा संशोधित प्रार्थना–पत्र प्राप्त होने, संशोधित साईट प्लान जारी किये जाने, विज्ञप्ति [illegible] आपत्ति

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

प्राप्त नही होने की स्थिति में निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार शंकर भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना पंचशील कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड़ संख्या बी–6 से बी–17 क्षेत्रफल 5844.74 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए प्राधिकरण स्तर पर भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक (अजमेर सडक से लगता हुआ भाग) से ही अनुज्ञेय होंगे। इसके अतिरिक्त पुर्नगठित भूखण्ड के पश्चिम व दक्षिण में स्थित 40 फीट सडक एवं उत्तर में स्थित 30 फीट सडक से प्रवेश व निकास अनुज्ञेय नही होगा।

एजेण्डा संख्या–9 (28/24.12.2024) जोन–5

विषय :– पथिम भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10–ए के भूखण्ड संख्या ए–64 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज (181.15 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री पुष्पेन्द्र शर्मा व श्री अमित कुमार शर्मा पुत्रान श्री श्रवण कुमार शर्मा (दिनांक 16.08.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	पथिम भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10–ए के भूखण्ड़ संख्या ए–64 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज (181.15 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 15.07.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 216.66 व.ग. 48 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार	

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

6.	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 31/एन पर 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	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा स्पष्ट नही किया गया है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा स्पष्ट नही किया गया है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 42/एन के अनुसार दिनांक 29.09.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	
14.	जोन की अभिशंषा	वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिरित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है, तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भू.सं. ए–64 क्षेत्रफल 216.66 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शाया गया है। 2. जोन द्वारा प्रशासनिक व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई रिपोर्ट नही की गई 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–03 के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 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 पथिम भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10–ए के भूखण्ड़ संख्या ए–64 क्षेत्रफल 216.66 वर्ग गज (181.15 व.मी.) का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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।
7. आवेदित भूखंड गोपालपुरा बायपास विशेष योजना डवलपमेंट प्लान हेतु अधिसूचित क्षेत्र में स्थित होने के कारण गोपालपुरा बाईपास विशेष योजना के प्रावधान लागू होंगे।

एजेण्डा संख्या–10 (28/24.12.2024) जोन–5

fo"k;%& Jh N=ifr f'kokth x`-fu-l-l- fy- dh ;kstuk Jh x.ks'k dkWyksuh ds Hkw[k.M+ la[;k&29 {ks=Qy 291-66 oxZxt dk vkoklh; Hkw&mi;ksx ls fefJr Hkw&mi;ksx ifjorZu ckcr~A

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री चिराग सिंघल एवं श्री पराग सिंघल पुत्रान् श्री संजय सिंघल (दिनांक 23.04.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. लि. की योजना श्री गणेश कॉलोनी के भूखण्ड संख्या–29 क्षेत्रफल 291.66 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 29.09.2023 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 291.66 व.ग. (35फीट x 75फीट) 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 भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	80 फीट (24 मीटर)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 46/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार –
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	उल्लेख नहीं किया गया।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नहीं किया गया।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 37/एन अनुसार दिनांक 21.06.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11. 2024 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11. 2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 46/एन के अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त है एवं आसपास मिश्रित भू–उपयोग की गतिविधियाँ संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम–2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु सं. 6(1) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		आवेदित भूखण्ड का उपयासेग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु मिश्रित उपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थी द्वारा श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. लि. की योजना श्री गणेश कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–29 क्षेत्रफल 291.66 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन 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 प्रकरणो 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।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित है। 2. पुर्नग्रहन शुल्क एवं प्रशासनिक शुल्क के संबंध में जोन से रिपोर्ट प्राप्त नहीं हुई है। 3. जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशित किये जाने का उल्लेख किया गया है, परन्तु पैरा 37/एन अनुसार एक समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में विज्ञप्ति प्रकाशन का उल्लेख किया गया 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। आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना–4 की 24 मीटर सडक पर स्थित है, जिसका भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। प्रकरण में आमजन से आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 21.06.2024 को एक ही राज्य स्तरीय समाचार पत्र में विज्ञप्ति जारी की गई है, जबकि नियमानुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना आवश्यक है। अतः प्रकरण में नियमानुसार 15 दिवस की अवधी की विज्ञप्ति एक अन्य राज्य स्तरीय समाचार पत्र में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी किये जाने एवं आपत्ति प्राप्त होने की स्थिति में आपत्ति का निस्तारण कर प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री छत्रपति शिवाजी गृ. नि.स.स. लि. की योजना श्री गणेश कॉलोनी के भूखण्ड़ संख्या–29 क्षेत्रफल 291.66 वर्गगज का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु एक अन्य राज्य स्तरीय समाचार पत्र में 15 दिवस हेतु पुनः विज्ञप्ति जारी की जाकर निर्धारित अवधि में आपत्ति प्राप्त नही होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की अग्रिम कार्यवाही की जावे। निर्धारित अवधि में आपत्ति प्राप्त होनें पर आपत्ति का निस्तारण जोन

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

स्तर पर किया जाकर प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

2. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
4. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
5. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
6. जयपुर विकास 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।
7. 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–11 (28/24.12.2024) जोन–5</u>

<u>विषय :– खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना विवेक विहार के पुर्नगठित भूखण्डा संख्या–22, 23, 26 व 27 क्षेत्रफल 1440.00 वर्ग गज (1204.01 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।</u>

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री राजेन्द्र बाकलीवाल, श्री देवेन्द्र बाकलीवाल पुत्रान श्री मन्नालाल बाकलीवाल एवं श्री रितिक बाकलीवाल पुत्र श्री देवेन्द्र बाकलीवाल जरिये मु.आ. श्री योगेश धानुका (दिनांक 07.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना विवेक विहार के पुर्नगठित भूखण्डा संख्या–22, 23, 26 व 27 क्षेत्रफल 1440.00 वर्ग गज (1204.01 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 27.09.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय (80' x 162') 1440.00 वर्ग गज 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक एवं आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में एक कमरा बना हुआ है जिसमें एक गार्ड रहता है। कमरे का आकार (10'x12') टीन शेड है जो सेटबैक क्षेत्र में नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड 100 फीट सडक पर स्थित है तथा भूखण्ड मैट्रो स्टेशन के पास स्थित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 23/एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 23/एन अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 9/एन के अनुसार दिनांक 18.10.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में एक कमरा बना हुआ है जिसमें एक गार्ड रहता है। कमरे का आकार (10'x12') टीन शेड है जो सेटबैक क्षेत्र में नहीं है। प्रश्नगत भूखण्ड 100 फीट सडक पर स्थित है तथा भूखण्ड मैट्रो स्टेशन के पास स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर प्लान–2015 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 30 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार व्यावसायिक व आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड मास्टर प्लान–2025 के डीपीसीआर–2 के प्रावधान 2.4.1 अनुसार व्यावसायिक सडक (न्यू सांगानेर रोड) सोडाला से सांगानेर पर स्थित है, जिसमें सडक की चौडाई का 1.5 गुणा व्यावसायिक किया जा सकता है अथवा एकल भूखण्ड की गहराई तक व्यावसायिक भू–उपयोग का उल्लेख है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है, तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भू.सं. 22, 23, 26 व 27 क्षेत्रफल 1440.00 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	तथ्यात्मक बिन्द	2. भूखण्ड जोनल विकास योजना की 30 मीटर चौडी न्यु सांगानेर रोड़ पर स्थित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 30 मीटर चौडी सडक पर स्थित है। प्रश्नगत भूखण्ड मैट्रो स्टेशन के पास स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार को–ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना विवेक विहार के पुर्नगठित भूखण्डा संख्या–22, 23, 26 व 27 क्षेत्रफल 1440.00 वर्ग गज (1204. 01 व.मी) का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

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

एजेण्डा संख्या–12 (28/24.12.2024) जोन–5

विषय :– भारत भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–141, 142 व 143 क्षेत्रफल 1289.24 वर्ग गज (1077.96 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर) भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री मोहन लाल शर्मा पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद शर्मा एवं श्रीमती शकुन्तला शर्मा पत्नी श्री मोहन लाल शर्मा (दिनांक 05.08.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	भारत भवन निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना मोहन नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या–141, 142 व 143 क्षेत्रफल 1289.24 वर्ग गज (1077.96 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 29.07.2022 को पुनर्गठन पत्र आवेदक के पक्ष में जारी किया गया है।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्। विलेख अनुसार	आवासीय (130′ x 90′) 1289.43 वर्ग गज 48 मीटर, 18 मीटर एवं 09 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर)
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 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 मीटर व 18 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 05 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में भूखण्ड निर्माणाधीन है तथा बैसमेंट + ग्राउण्ड फ्लोर + 1 फ्लोर + 2 फ्लोर का कार्य प्रगति पर है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	पत्रावली में अंकन नहीं किया गया है।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	भूखण्ड का आवासीय भवन मानचित्र दिनांक 11.10.2022 को जारी
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा रिपोर्ट नही की गई है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा रिपोर्ट नही की गई है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 49 / एन के अनुसार दिनांक 01.12.2024 को 7 दिवस की अवधि बाबत् एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 मे आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप [illegible] श्रेणी

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	प्रावधान	में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–9 (i) के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर आवासीय भवन मानचित्र दिनांक 11.10.2022 को अनुमोदन किये गये जिसमें मौके पर अनुमोदन अनुसार भवन के निर्माण का आरसीसी का कार्य किया जा चुका है एवं प्रश्नगत भूखण्ड 160 फीट व 60 फीट विद्यमान सड़क पर स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–03 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर व 18 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर प्लान–2025 व मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रकरण में पुर्नगठित भूखण्ड पर बेसमेन्ट + जी+5 तल के आवासीय भवन मानचित्र जविप्रा द्वारा दिनांक 11.10.2022 को अनुमोदित किये गये है। उक्त आवासीय मानचित्रों को भवन विनियम–2020 में संस्थानिक भवन के मापदण्डों अनुसार आवेदक द्वारा परिवर्तन कर प्रस्तुत किये गये है जिसके अनुसार मौके पर निर्मित भवन को संस्थानिक प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र तकनीकी रूप से अनुमोदन योग्य है। आवेदक द्वारा मास्टर प्लान में आवासीय भू–उपयोग में अनुमत उपयोग टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय पुर्नगठित भू.सं. 141, 142 व 143 क्षेत्रफल 1289.24 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर) भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि / 2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित	1.मास्टर विकास योजना–2025, मास्टर विकास योजना–2011 एवं

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्द	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 2. आवासीय भवन मानचित्र जोन स्तर से अनुमोदित किये जा चुके है तथा मौके पर निर्माण कार्य किया जा रहा है। 3. मास्टर प्लान–2025 के वॉल्यूम–4 में आवासीय उपयोग में अनुमत गतिविधि (क्रम संख्या 40) टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर उल्लेखित है। 4. जोन द्वारा प्रशासनिक व पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। 5. प्रकरण में दिनांक 01.12.2024 को 7 दिवस की अवधि बाबत् एक ही राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया गया है, जबकि नियमानुसार विज्ञप्ति का प्रकाशन दो राज्य स्तरीय समाचार–पत्रों में करवाया जाना आवश्यक है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर) बाबत भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया है, किन्तु टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर के विशिष्ठ उपयोग का उल्लेख आवेदन में नही किया है। मौके पर हुए निर्माण बाबत जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा की गई रिपोर्ट एवं सैटेलाईट मानचित्र में भिन्नता पाई गई है। प्रकरण में आमजन से आपत्ति/सुझाव हेतु दिनांक 01.12.2024 को एक ही राज्य स्तरीय समाचार पत्र में विज्ञप्ति जारी की गई है, जबकि नियमानुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना आवश्यक है।

उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक से संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर) के अन्तर्गत किये जाने वाले विशिष्ठ उपयोग की स्पष्ट जानकारी प्राप्त की जावे।
2. आवेदित भूखण्ड पर हुए भवन निर्माण की पुनः जॉच करवाई जाकर मौके पर हुए निर्माण की अनुमोदित भवन मानचित्र से मिलान करते हुए स्पष्ट रिपोर्ट एवं प्रस्तावित उपयोग हेतु भवन में पार्किंग की आवश्यकता एवं उपलब्धता का आकलन कर स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त की जावे।
3. आवेदित भूखण्ड के आवासीय से संस्थानिक (टेक्निकल ट्रेनिंग सेन्टर) भू–उपयोग परिवर्तन हेतु एक अन्य राज्य स्तरीय समाचार पत्र में 7 दिवस हेतु पुनः विज्ञप्ति जारी की जावे। निर्धारित अवधि में आपत्ति प्राप्त होनें पर आपत्ति का निस्तारण जोन स्तर पर किया जाकर समिति को अवगत कराया जावे।

उपरोक्त बिन्दुओं की पालना जोन द्वारा की जाकर प्रकरण को पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे।

<u>एजेण्डा संख्या–13 (28/24.12.2024) जोन–7</u>

fo"k;%& tfoizk }kjk l`ftr fp=dqV ;kstuk ds Hkw[k.M la[;k 3@12 {ks=Qy 324-00 oxZ ehVj dk vkoklh; Hkw&mi;ksx ls fefJr Hkw&mi;ksx ifjorZu ckcr~A

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री संजय कुमार अरोडा पुत्र श्री जयदयाल अरोडा (दिनांक 07.07.2023)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 3/12 क्षेत्रफल 324.00 वर्ग मीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 08.08.2024 को फ्री होल्ड पट्टा जारी

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई (v) अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार सडक की चौडाई	आवासीय 324 व.मी. (12mtr. x 27mtr.) 24 मीटर 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 के अनुसार स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–4 के अनुसार 24 मीटर दर्शित है।
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	पैरा सं. 16/एन व पैरा 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है।
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	भूखण्ड़ मौके पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 13/एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 64/एन के अनुसार दिनांक 05.07.2024 को 07 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02. 2021 मे 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।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पैरा सं. 16/एन व पैरा 31/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है।
14.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (1) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	प्रश्नगत भूखण्ड़ गॉधी पथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 में गॉंधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौड़ाई 30 मीटर प्रस्तावित है। जोनल विकास योजना–4 में गॉंधी पथ की चौड़ाई 24 मीटर दर्शित है। गॉंधी पथ की चौड़ाई के संबंध में पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड़ के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में निम्नानुसार निर्णय लिया गया कि :– *''आवेदित भूखण्ड़ को 24 मीटर सड़क की चौड़ाई के आधार पर पट्टा विलेख जारी किया गया है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (पपप) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से अग्र सैटबेक भूमि समर्पण के पश्चात समर्पित भूमि की चौड़ाई के बराबर कम माना जायेगा ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार अर्थात् यथावत रहे।''* उक्त निर्णय के क्रम में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।
16.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 27वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 का निर्णय	समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है तथा सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है, लेकिन बैठक के दौरान सैटबेक क्षेत्र में निर्माण नही होने के संबंध में जोन द्वारा साक्ष्य प्रस्तुत नही किये गये। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त उक्त भूखण्ड की संयुक्त मौका रिपोर्ट जोन–8 के अधिकारियों यथाः अधिशाषी अभियंता, सहायक अभियंता एवं सहायक नगर नियोजक से करवाई जाकर रिपोर्ट आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

17.	भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 27वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 का निर्णय की अनुपालना	भू उपयोग परिवर्तन समिति की 27 वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 के एजेण्डा संख्या–5 में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 18.10.2024 को सहायक अभियन्ता–8, सहायक नगर नियोजक–8 एवं अधिशाषी अभियन्ता–8 द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया, जिसकी मौका रिपोर्ट निम्नानुसार हैः– ***"मौके पर वर्तमान में चारों दिशाओं में जीरो सेट बेक पर टिनशेड निर्मित है तथा भूखण्ड पर व्यवसायिक गतिविधि संचालित है। भूखण्डधारी द्वारा अग्रभाग में शराब की दुकान (वाईन शॉप) संचालित की जा रही है तथा पीछे के भाग में इसी सामग्री से संबंधित गोदाम निर्मित 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। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में भू उपयोग परिवर्तन समिति की 27 वीं बैठक दिनांक 10.10.2024 में लिये गये निर्णय के क्रम में दिनांक 18.10.2024 को सहायक अभियन्ता–8, सहायक नगर नियोजक–8 एवं अधिशाषी अभियन्ता–8 द्वारा संयुक्त मौका निरीक्षण किया गया, जिसकी मौका रिपोर्ट निम्नानुसार प्रस्तुत की गई :–

"मौके पर वर्तमान में चारों दिशाओं में जीरो सेट बेक पर टिनशेड निर्मित है तथा भूखण्ड पर व्यवसायिक गतिविधि संचालित है। भूखण्डधारी द्वारा अग्रभाग में शराब की दुकान (वाईन शॉप) संचालित की जा रही है तथा पीछे के भाग में इसी सामग्री से संबंधित गोदाम निर्मित है।"

पूर्व में जोन–7 के तत्कालीन कनिष्ठ अभियंता द्वारा की गई रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर टीनशेड निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि की जा रही है। सैटबेक क्षेत्र में किसी प्रकार का निर्माण नही है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व में जोन–7 के तत्कालीन कनिष्ठ अभियंता द्वारा अपूर्ण एवं गलत रिपोर्ट की गई है। अतः जोन–7 के तत्कालीन कनिष्ठ अभियंता के विरूद्ध सीसीए रूल्स के तहत अनुशासनात्मक कार्यवाही किये जाने हेतु अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन) को निर्देशित किया गया।

विचार–विमर्श उपरान्त समिति द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड़ पर सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाने एवं बिना स्वीकृति संचालित व्यावसायिक गतिविधि के विरूद्ध नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही आवेदित भूखण्ड पर अनाधिकृत निर्माण एवं संचालित शराब की दुकान (वाईन शॉप) को हटाये जाने के उपरान्त ही समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे।

एजेण्डा संख्या–14 (28/24.12.2024) जोन–7

विषय :– दी कृष्णा को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड की योजना के–5 के भूखण्ड संख्या–5 का क्षेत्रफल 272.22 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अनिरूद्ध सुनील बिश्नोई पुत्र श्री सुनील बिश्नोई (दिनांक 13.07.2023)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी कृष्णा को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड की योजना के–5 के भूखण्ड़ संख्या–5 का क्षेत्रफल 272.22 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना	जविप्रा द्वारा दिनांक 13.03.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 272.22 व.ग. 48 मीटर

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

	मानचित्र अनुसार	
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–17 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 21 / एन के अनुसार दिनांक 05.09.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व महानगर टाईम्स में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़ / भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

14.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 17.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड़ का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग पंरिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मिश्रित दर्शाया गया है। 2. भूखण्ड की गहराई साईट प्लान के अनुसार 70 फीट है एवं सडक की चौडाई 160फीट है। जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड सड़क के मध्य से 80 फीट दूरी पर स्थित है, जबकि सैटेलाईट मानचित्र अनुसार भूखण्ड की गहराई 70 फीट छोडने के उपरान्त सडक की चौडाई सडक के मध्य से 71 फीट ही उपलब्ध होती है। इस प्रकार सड़क मार्गाधिकार में अतिक्रमण प्रतीत होता 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 प्रकरण का अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि भूखण्ड की गहराई साईट प्लान के अनुसार 70 फीट है एवं सडक की चौडाई 160फीट है। जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा भूखण्ड सड़क के मध्य से 80 फीट दूरी पर स्थित है, जबकि सैटेलाईट मानचित्र अनुसार भूखण्ड की गहराई 70 फीट छोडने के उपरान्त सडक की चौडाई सडक के मध्य से लगभग 71 फीट ही उपलब्ध होती है, इस प्रकार सड़क मार्गाधिकार में अतिक्रमण प्रतीत होता है। समिति द्वारा सडक के दोनों ओर पूर्व में किये गये कमिटमेंट एवं माननीय उच्च न्यायालय द्वारा प्रदत्त आदेश अनुसार सडक मार्गाधिकार 160 फीट (48 मीटर) रखा जाना सुनिश्चित करते हुए परीक्षण उपरान्त आवश्यकतानुरूप भूखण्ड के संशोधित साईट प्लान/लीजडीड जारी किये जाने एवं तदोपरान्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व सडक मार्गाधिकार में प्रार्थी द्वारा किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अतः समिति द्वारा निर्णय लिया गया कि आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित 48 मीटर चौडी सड़क की मौका अनुसार सुनिश्चितता करते हुए आवेदित भूखण्ड हेतु संशोधित साईट प्लान/लीजडीड जारी की जावे। इसके पश्चात निम्न शर्तो के साथ दी कृष्णा को–ऑपरेटिव सोसायटी लिमिटेड की योजना के–5 के भूखण्ड संख्या–5 का संशोधित साईट प्लान अनुसार क्षेत्रफल हेतु आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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–15 (28/24.12.2024) जोन–7

विषय :– तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–41 क्षेत्रफल 639.62 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अशोक कुमार चौधरी पुत्र श्री मन्नाराम चौधरी (दिनांक 19.09.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–41 क्षेत्रफल 639.62 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 03.07.2004 को लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 639.62 व.ग. 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 4/एन पर 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	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 18 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 19/एन के अनुसार दिनांक 16.10.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या ए–41 क्षेत्रफल 639. 61 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग में चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–4 व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित 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 सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव, जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त 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 भूखण्ड़ संख्या ए–41 क्षेत्रफल 639.62 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित 24 मीटर सड़क की मौके पर सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे। सड़क मार्गाधिकार में अतिक्रमण पाये जाने पर संशोधित साईट प्लान जारी कर ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।

एजेण्डा संख्या–16 (28/24.12.2024) जोन–7

विषयः– श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या 110ए क्षेत्रफल 370.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अजीत सिंह चौहान पुत्र श्री निरंजन सिंह (दिनांक 21.03.2023)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड़ संख्या 110ए क्षेत्रफल 370.00 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 01.07.2000 को आवासीय लीजहोल्ड पट्टा जारी
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	आवासीय
	(iii) भूखण्ड़ का माप	370.00 व.ग.
	(iv) सड़क की चौड़ाई पटटा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवासीय भवन जी+1 तल निर्मित है। भूखण्ड की नाप एवं सडक की चौडाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा सैटबेक् में स्थित निर्माण को हटाया जा रहा

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 18 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 30.06.2023 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवासीय भवन जी+1 तल निर्मित है। भूखण्ड की नाप एवं सडक की चौडाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा सैटबेक में स्थित निर्माण को हटाया जा रहा है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या 110ए क्षेत्रफल 370.00 व. ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग आवासीय है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–4 व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव, जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. जोन की मौका रिपोर्ट में सैटबेक में निर्माण की स्थिति स्पष्ट नही 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। जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर आवासीय भवन जी+1 निर्मित है। भूखण्ड की माप एवं सडक की चौडाई जारी साईट प्लान अनुसार है तथा सैटबेक में स्थित निर्माण को हटाया जा रहा है। पार्किंग के संबंध में जोन स्तर पर परीक्षण नही किया गया है। अतः भूखण्ड पर सैटबेक में स्थित निर्माण को हटाये जाने एवं मौके पर सड़क मार्गाधिकार की सुनिश्चितता की जाकर निर्मित भवन के अनुरूप आवश्यक पार्किंग की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या 110ए क्षेत्रफल 370.00 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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–17 (28/24.12.2024) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड़ संख्या 1/4 क्षेत्रफल 270.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री विजय विश्नोई पुत्र श्री हरिराम (दिनांक 01.01.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड़ संख्या 1/4 क्षेत्रफल 270.00 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.01.2001 को लीजहोल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण दिनांक 27.09.2023 को किया गया आवासीय 270.00 व.ग. 24 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–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है। एवं नापे जारी साईट प्लान अनुसार ही है तथा आस–पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 18 अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–22 के अनुसार दिनांक 01.09.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व राष्ट्रदूत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है एवं नापे जारी साईट प्लान अनुसार ही है तथा आस–पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव, जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदक द्वारा व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है परन्तु जोन द्वारा प्रकरण में चैक लिस्ट व विज्ञप्ति मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु जारी करवाई गई है। 2. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 3. आवेदित भू–उपयोग मास्टर प्लान में अनुज्ञेय उपयोग से भिन्न है।
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। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड गाँधी पथ पर स्थित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय समिति की 5वीं बैठक दिनांक 25.01.2022 में लिये गये निर्णय के क्रम में गॉधी पथ पर स्थित भूखण्ड के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण में गॉधी पथ का मार्गाधिकार 30 मीटर रखा जाना है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। आवेदक द्वारा व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, जबकि जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट अनुसार मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन हेतु विज्ञप्ति जारी की गयी है। आवेदित भू–उपयोग मास्टर प्लान में अनुज्ञेय भू–उपयोग से भिन्न है। जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है एवं आस–पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकुट योजना के भूखण्ड संख्या 1/4 क्षेत्रफल 270.00 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु सहमति प्राप्त कर आवेदन प्राप्त किया जावे। प्रार्थी की सहमति/आवेदन होने पर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावे।
2. आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित गाँधीपथ का मार्गाधिकार 30 मीटर मौके पर सुनिश्चित किया जावे। 30 मीटर मार्गाधिकार में आने वाली भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करायी जावे।
3. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
4. 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।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

5. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
6. 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।
7. 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।
8. 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–18 (28/24.12.2024) जोन–7

विषय :– मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या–बी–48 क्षेत्रफल 466.66 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री आकाश गोयल एवं श्री रामदास अग्रवाल पुत्रान् श्री रमणलाल अग्रवाल (दिनांक 03.06.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्डा संख्या–बी–48 क्षेत्रफल 466.66 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 07.05.2024 को आवेदक के पक्ष में नामहस्तान्तरण–पत्र जारी आवासीय (40′ x 105′) 466.66 वर्ग गज 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–4 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 21/एन एवं 23/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है। [illegible] 80 फीट सड़क पर

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		स्थित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 25/एन के अनुसार शुल्क जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु सं. 20 अनुसार अन्य कोई शुल्क बकाया नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 47/एन के अनुसार दिनांक 05.10.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व लोकमत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है। उक्त भूखण्ड 80 फीट सड़क पर स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड़ा संख्या–बी–48

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		क्षेत्रफल 466.66 वर्ग गज का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियां) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव, जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्द	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। 2. वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है, तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु अनुज्ञेय कर नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकती है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (24 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूखण्ड की गहराई लगभग 95 प्रतिशत मिश्रित उपयोग में है। भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21.6 (i) के अनुसार जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या उससे अधिक मिश्रित उपयोग में होने से सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु मिश्रित उपयोग

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

अनुज्ञेय किया जा सकता है। प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं बाउण्ड्रीवॉल निर्मित है। उक्त भूखण्ड 80 फीट सड़क पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर–बी के भूखण्ड संख्या–बी–48 क्षेत्रफल 466.66 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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–19 (28/24.12.2024) जोन–7</u>

<u>विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या–सी–8 क्षेत्रफल 400.00 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।</u>

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री नन्द लाल परिहार पुत्र स्व0 श्री उमाराम (दिनांक 08.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या–सी–8 क्षेत्रफल 400.00
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 06.09.2024 को आवासीय फ्री–होल्ड लीजडीड जारी है। आवासीय (40' x 90') 400.00 वर्ग गज 24 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 87/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है तथा भूखण्ड व सड़क की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार ही है। भूखण्ड के आस पास व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित है। भूखंड के ऊपर से कोई HT/LT लाइन नहीं गुजर रही।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार राशि जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार राशि बकाया नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 93/एन के अनुसार दिनांक 21.11.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं जयपुर महानगर टाइम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों	चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–7 के अनुसार कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है तथा भूखण्ड व

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

	के संबंध में जोन की रिपोर्ट	सड़क की नापे जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान के अनुसार ही है। भूखण्ड के आस पास व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भू.सं. सी–08 क्षेत्रफल 400 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव, जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्द	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखंड रिक्त है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है जबकि गूगल मानचित्र के अनुसार भूखण्ड पर निर्माण विद्यमान है। बैठक के दौरान जोन उपायुक्त द्वारा आवेदित भूखण्ड के सत्यापित फोटोग्राफ प्रस्तुत कर अवगत कराया गया कि वर्तमान में मौके पर स्थित पुराने निर्माण को हटा दिया गया है एवं वर्तमान में रिक्त है।

मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू–उपयोग दर्शित है। जोन रिपोर्ट अनुसार अनुसार भूखंड रिक्त है एवं भूखण्ड के आस पास व्यावसायिक गतिविधियाँ संचालित है। भूखंड के ऊपर से कोई HT/LT लाइन नहीं गुजर रही। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

संख्या–सी–8 क्षेत्रफल 400.00 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 24 मीटर मौके पर होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

Azadi Ka Amrit Mahotsav

एजेण्डा संख्या–20 (28/24.12.2024) जोन–9

विषय :– नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम सिस्यावास तहसील सांगानेर के पुर्नगठित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में दर्शित भूखण्ड संख्या एससी–5, एससी–6 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 480.00 वर्ग मीटर का सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री रघुनाथ पुत्र श्री गंगाराम गुर्जर (दिनांक 01.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम सिस्यावास तहसील सांगानेर के पुर्नगठित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में दर्शित भूखण्ड संख्या एससी–5, एससी–6 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 480.00 वर्ग मीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 27.09.2012 को लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 480.00 व.मी. (20mX24m) 48 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–08 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक एवं जोनल विकास योजना–08 की 48 मीटर चौड़ी सडक के सहारे स्थित 24 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–08 की 48 मीटर चौड़ी सडक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के 100 मीटर के दायरे कोई भी आबादी एवं अस्पताल नही है। भूखण्ड से 2 कि.मी. के दायरे में कोई भी पैट्रोल पम्प स्थित नही है एवं भूखण्ड को 160 फीट चौडी सडक से पॅहुच मार्ग उपलब्ध है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	रिपोर्ट नही की गई है।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 16.10.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राष्ट्रदूत व महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के 100 मीटर के दायरे कोई भी आबादी एवं अस्पताल नही है। भूखण्ड से 2 कि.मी. के दायरे में कोई भी पैट्रोल पम्प स्थित नही है एवं भूखण्ड को 160 फीट चौडी सडक से पॅहुच मार्ग उपलब्ध है। ऑफ लाईन नोटशीट के पैरा 13/एन के अनुसार मौके पर सैटबेक में आंशिक निर्माण है।
14.	जोन की अभिशंषा	नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम सिरस्यावास तहसील सांगानेर के पुर्नगठित सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या एससी–5, एससी–6 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 480.00 व.मी. जविप्रा की योजना सैक्टर–36 में स्थित 160 फीट सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी का सैक्टर व्यावसायिक से व्यावसायिक (पैट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत प्रकरण प्रस्तुत किया गया है :– 1. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार, जयपुर द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के बिन्दु संख्या–2 नियम 2 के उप–नियम (1) के खण्ड

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		(vii) का स्पष्टीकरण बिन्दु (iii) को निम्नानुसार संशोधित किया जाता है :– (iii) आबादी भूमि के अनुमत उपयोग अर्थात् लीजडीड/पट्टे मे अंकित उपयोग से मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां में अनुमत (Permitted) श्रेणी में ही अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी। प्रस्तावित उपयोग के तकनीकी मापदण्ड पूर्ण होने पर दो समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु 15 दिवसीय विज्ञप्ति आवेदक के व्यय पर जारी कर स्थानीय निकाय के समक्ष अधिकारी द्वारा अनुमति प्रदान करते हुए आदेश जारी कर लीजडीड/पट्टे में उपयोग हेतु संशोधन अथवा परिवर्तित उपयोग हेतु संशोधित लीजडीड/पट्टा जारी किया जा सकेगा। प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अथवा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रस्तुत करने की आवश्यकता नही होगी, समस्त क्षेत्रफल के प्रकरणों का तकनीकी परीक्षण उपरान्त निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा निष्पादन जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है। अधिसूचना के बिन्दु संख्या–5 में नियम 6 के उपनियम (i) की तालिका में संशोधन करते हुये भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकार के बिन्दु संख्या–3 में पट्टाशुदा भूखण्ड का मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/विकास प्रोत्साहन एव नियंत्रण उपविधियां/अनुमोदित योजना के अनुसार श्रेणी के अनुमति योग्य (Permissible) उपयोग में परिवर्तन चाहे जाने पर स्थानीय निकाय स्तरीय गठित सक्षम समिति को पूर्ण शक्तियां प्रदान की गयी है। 2. कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान जयपुर के आदेश दिनांक 19.05.2022 के अनुसार नये पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने की अनुमति के संबंध में माननीय नेशनल ग्रीन ट्रिब्यूनल (एनजीटी) द्वारा जारी आदेश दिनांक 18.01.2019 की पालना में केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के ऑफिस मेमोरेण्डम क्रमांक बी–13011/1/ 2019–20 /ए.क्यू/एम./10802–10847 दिनांक 07.01.2020 राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड द्वारा उपरोक्त ऑफिस मेमोरेण्डम के तहत जारी गाईडलाईन्स दिनांक 08.01.2021 एवं मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र) भवन विनियम 2020 के विनियम 2020 के विनियम संख्या 10.2.2 (घ) की पालना के संबंध में एवं केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के ऑफिस मेमोरेण्डम क्रमांक बी–13011/1/ /ए.क्यू/एम

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		दिनांक 16.08.2021 एवं कार्यालय आदेश दिनांक 21.09. 2021 के अनुसार माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तदनुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 में किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पैट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पैट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर की परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नही हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नही हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सडक पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना संभव नही हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) विद्यमान नही हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नही हो, तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल के निर्णय के परिपेक्ष्य में पैट्रोल पम्प की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी। 3. आवेदक द्वारा प्रस्तुत गूगल मानचित्र एवं पीटी सर्वे मानचित्र में एन.जी.टी. की गाईड लाईन अनुसार 30 मीटर एवं 50 मीटर डायामीटर के गोले मार्क करवाते हुये परीक्षण किया गया है, जिनमें एन.जी.टी की गाईड लाईन अनुसार उक्त परिधि क्षेत्र में किसी भी प्रकार की शैक्षणिक गतिविधि एवं हॉस्पिटल विद्यमान नही है। अत : एन.जी.टी. की गाईड लाईन अनुसार आवेदित भूखण्ड में पैट्रोल पम्प गतिविधि अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत भूखण्ड सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक में पैट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है। अतः उक्त भूखण्ड पर पैट्रोल पम्प अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक एवं जोनल विकास योजना–08 की 48 मीटर चौड़ी सडक के सहारे स्थित 24 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. सैटबेक में निर्माण की स्थिति स्पष्ट नही की गई है। 3. जोन द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन ... प्रस्तावित ...

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		राशि एवं पुर्नग्रहण शुल्क के संबंध में कोई रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है।
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 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक एवं जोनल विकास योजना–08 की 48 मीटर चौड़ी सडक के सहारे स्थित 24 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग है, व्यावसायिक भू–उपयोग में पैट्रोल पम्प अनुज्ञेय गतिविधि है। जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के 100 मीटर के दायरे कोई भी आबादी एवं अस्पताल नही है। भूखण्ड को 160 फीट चौडी सडक से पॅहुच मार्ग उपलब्ध है, मौके पर सैटबेक में आंशिक निर्माण है। भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व सैटबेक क्षेत्र/मार्गाधिकार में अनाधिकृत निर्माण को हटाया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम सिस्यावास तहसील सांगानेर के पुर्नगठित सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी में दर्शित भूखण्ड संख्या एससी–5, एससी–6 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 480.00 वर्ग मीटर का सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से व्यावसायिक (पेट्रोल पम्प) भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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।
7. माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय की अनुपालना में मॉडल भवन विनियम, 2020 में पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने के संबंध में किये गये संशोधनों के अनुरूप कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या–21 (28/24.12.2024) जोन–11

विषय :– ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तह. सांगानेर के खसरा नं. 760/1, 761/1, 762, 764 कुल क्षेत्रफल 37823.62 व.मी. का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भू–उपयोग से होटल व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री सन्नीराज प्रोपर्टीज प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री राजेन्द्र मूंदडा पुत्र श्री किशन मूंदडा, मैसर्स राधारमन फार्म्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक सुश्री सुधा शर्मा पुत्री श्री पूरण चन्द्र व सुश्री सुधा शर्मा पुत्री श्री पूरण चन्द्र (दिनांक 18.11.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तह. सांगानेर के खसरा नं. 760/1, 761/1, 762, 764 कुल क्षेत्रफल 37823.62 व.मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा विलेख अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 08.11.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) 37823.62 व.मी. 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	होटल व व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं 30 मीटर सड़क के साथ 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक शेष भाग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि का आंशिक भाग पूर्व कमिटमेंट से ओवरलैप हो रहा है एवं जोनल विकास योजन की 30 मीटर प्रस्तावित सड़क का विलोपन किये जाने के संबंध में जविप्रा अधिनियम,1982 की धारा 25(1) के तहत अधिसूचना दिनांक 06.07.2023 को जारी की गयी है। अतः प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क पर स्थित है, जिस पर 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक पट्टी दर्शित है एवं शेष भाग आवासीय दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर व 30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 574/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

		अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है। मौके पर आवेदित भूमि एवं पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स समृद्वि रेजीडेंसी की कंपाउडवाल निर्मित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन की चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन की चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 580/एन के अनुसार दिनांक 23.11.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप नही होने एवं प्रकरण व्यापक जनहित में होने पर स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अनुशंषा उपरान्त राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है। मौके पर आवेदित भूमि एवं पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स समृद्वि रेजीडेंसी की कंपाउडवाल निर्मित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन इकाई में रजिस्ट्रेशन किया गया है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 द्वारा पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। प्रकरण से संबंधित तथ्यों व व्यापक जनहित के दृष्टिगत प्रकरण में आवेदित भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) से होटल (पर्यटन ईकाई) व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में निर्णय हेतु

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्द	1. आवेदित भूखंड से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सड़क का विलोपन किये जाने के संबंध में जविप्रा अधिनियम,1982 की धारा 25(1) के तहत उपायुक्त, जोन–11 द्वारा दिनांक 06.07.2023 को अधिसूचना जारी की गयी है परंतु गजट में प्रकाशित अधिसूचना की प्रति पत्रावली में संलग्न नहीं है तथा जोनल विकास योजना के मानचित्र में सड़क विलोपन के अंकन की कार्यवाही नही हुयी है। 2. आवेदित भूखंड में प्रस्तावित होटल (पर्यटन ईकाई) व व्यावसायिक भू–उपयोग के भाग को आवेदन पत्र में स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। 3. कनिष्ठ अभियंता द्वारा मौके पर साईट प्लान अनुसार भूमि उपलब्ध होने का प्रमाणिकरण नहीं किया गया है। 4. मास्टर प्लान शाखा में उपलब्ध शेप फाईल अनुसार आवेदित भूमि एवं समिपिय कमिटमेंट (समृद्वि रेजीडेंसी) की सीमा में ओवरलेप के संबंध में जोन से स्पष्ट रिपोर्ट अप्राप्त है। 5. पर्यटन विभाग द्वारा सम्पूर्ण भूखण्ड को ट्यूरिज्म इकाई में रूपान्तरित किये जाने हेतु अनुमति प्रदान की गयी है, जबकि आवेदक द्वारा आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) से होटल (पर्यटन ईकाई) व व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु आवेदन किया गया है। 6. आवेदित भूमि का होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन इकाई में रजिस्ट्रेशन किया गया है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 द्वारा पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। 7. भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 (क) (viii) के अनुसार राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत पर्यटन इकाईयों यथा होटल आदि के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 10 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा। प्रस्तावित वाणिज्यिक उपयोग के निर्मित गणना योग्य क्षेत्रफल पर नियमानुसार भू–उपयोग शुल्क देय होगा। आवेदित भूमि का 3170.53 वर्गमीटर क्षेत्रफल वाणिज्यिक भू–उपयोग में दर्शित है, जो कि कुल आवेदित भूमि 37823.60 वर्गमीटर का 8.38 प्रतिशत है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड के पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन का प्रकरण मास्टर प्लान के प्रस्तावों के अनुरूप अनुज्ञेय नहीं होने के कारण व्यापक जनहित में प्रकरण को राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने हेतु समिति के समक्ष प्रस्तुत है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

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

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूखंड से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सड़क का विलोपन किये जाने के संबंध में जविप्रा अधिनियम, 1982 की धारा 25(1) के तहत उपायुक्त, जोन-11 द्वारा दिनांक 06.07.2023 को अधिसूचना जारी की गयी है परंतु गजट में प्रकाशित अधिसूचना की प्रति पत्रावली में संलग्न नहीं है तथा जोनल विकास योजना के मानचित्र में सड़क विलोपन के अंकन की कार्यवाही नही हुयी है। आवेदित भूखंड से गुजर रही जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सड़क का विलोपन किये जाने के संबंध में प्रकाशित अधिसूचना को नियमानुसार गजट में प्रकाशित करवाने एवं जोनल विकास योजना के मानचित्र में सड़क विलोपन के अंकन की कार्यवाही शीघ्र ही सम्पादित किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति के समक्ष यह तथ्य भी ध्यान में लाया गया कि आवेदित भूमि एवं समिपिय कमिटमेंट (समृद्वि रेजीडेंसी) की सीमा में ओवरलेप के संबंध में जोन से स्पष्ट रिपोर्ट अप्राप्त है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत कराया गया कि मौके पर आवेदित भूमि एवं पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स समृद्वि रेजीडेंसी की कंपाउडवाल निर्मित है, दोनों भूखण्डों में मौका अनुसार कोई ओवरलेप नहीं है। अतः समिति द्वारा साईट प्लान अनुसार मौके पर भूमि उपलब्ध होना सुनिश्चित किया जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति के समक्ष यह तथ्य भी ध्यान में लाया गया कि आवेदित भूखंड में प्रस्तावित होटल (पर्यटन ईकाई) व व्यावसायिक भू-उपयोग के भाग को आवेदन पत्र में स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। उक्त भूखण्ड का मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-10 के अनुसार 60 मीटर सडक के साथ 30 मीटर गहराई तक व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय दर्शित है। जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का 3170.53 वर्गमीटर (8.38 प्रतिशत) क्षेत्रफल वाणिज्यिक भू-उपयोग एवं शेष (91.62 प्रतिशत) आवासीय प्रयोजनार्थ दर्शित है। इस प्रकार कुल आवेदित भूमि 37823.60 वर्गमीटर का 8.38 प्रतिशत भाग व्यावसायिक भू-उपयोग निर्धारित है, जबकि भवन विनियम 2020 के प्रावधान संख्या 10.2.2 (क) (viii) के अनुसार राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत पर्यटन इकाईयों यथा होटल आदि के भूखण्ड पर कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. का 10 प्रतिशत वाणिज्यिक उपयोग हेतु उस भूखण्ड में अनुज्ञेय किया जा सकेगा, लेकिन अधिकांश भाग आवासीय प्रयोजन में होने के फलस्वरूप नियमानुसार राज्य स्तरीय समिति के स्तर पर निर्णय लिया जाकर भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही की जानी अपेक्षित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पर्यटन ईकाइ (होटल) व्यापक जनहित में होने के दृष्टिगत ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा तह. सांगानेर के खसरा नं. 760/1, 761/1, 762, 764 कुल क्षेत्रफल 37823.62 व.मी. भूमि का आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) भू-उपयोग से पर्यटन इकाई (होटल) 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-22 (28/24.12.2024) जोन-11

विषय :- ग्राम नेवटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1241 से 1244 कुल किता रकबा 1.16 हैक्ट. में भूखण्ड संख्या-1 क्षेत्रफल 5664.58 वर्ग मीटर (6775.00 व.ग.) एवं भूखण्ड संख्या-2 क्षेत्रफल 5701.36 वर्गमीटर (6819.00 व.ग.) भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन वातावरण मैत्री आवास (फार्म हाउस) से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	मैसर्स ग्लैक्सी ग्रीन पॉवर प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री जितेन्द्र सिंह शेखावत (दिनांक 24.10.2024)

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	ग्राम नेवटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1241 से 1244 कुल किता रकबा 1.16 हैक्ट. में भूखण्ड संख्या–1 क्षेत्रफल 5664.58 वर्ग मीटर (6775.00 व.ग.) एवं भूखण्ड संख्या–2 क्षेत्रफल 5701.36 वर्गमीटर (6819.00 व.ग.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्। एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 05.02.2010 को लीजहोल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तानान्तरण दिनांक 18.10.2024 को आवेदक के पक्ष में जारी वातावरण मैत्री आवास (फार्म हाउस) 5664.58 वर्ग मीटर एवं 5701.36 वर्गमीटर (कुल क्षेत्रफल 11265.94 वर्गमीटर) कोई प्रस्तावित सडक नही है।
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	रिसोर्ट
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–16 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–16 की कोई प्रस्तावित सडक नही है।
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 100 / एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या–1 व 2 रिक्त है एवं संयुक्त रूप से चारदिवारी की गई है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जोन द्वारा प्रस्तुत चैकलिस्ट के बिन्दु सं. 18 अनुसार पुर्नग्रहण राशि भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 157 / एन के अनुसार दिनांक 06.11.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाईम्स में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना स` अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या–1 व 2 रिक्त है एवं संयुक्त रूप से चारदिवारी की गई है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण से संबंधित तथ्यों व प्रकरण में आवेदित भूमि की एक ही लीजडीड जारी होने के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम नेवटा खसरा नं. 1241 से 1244 कुल किता 4 कुल रकबा 1. 16 हैक्टे. में से भूखण्ड संख्या–1 क्षेत्रफल 5564.58 वर्गमीटर एवं भूखण्ड संख्या–2 क्षेत्रफल 5701.36 वर्गमीटर के सम्पूर्ण कुल क्षेत्रफल 11265.94 वर्गमीटर हेतु पुर्नगठन शुल्क व बकाया पुर्नग्रहण शुल्क की राशि रूपये 592353/–जमा करवाये जाने की शर्त पर प्रकरण में आवेदित भूमि का वातावरण मैत्री आवास (फार्म हाउस) से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा करते हुए प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में निर्णय हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग दर्शित है, जिसमें रिसोर्ट उपयोग अनुज्ञेय है। 2. फार्म हाउस के दो भूखण्डों के भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है, भूखण्डो के संयुक्तिकरण की कार्यवाही नहीं की गयी है। 3. जोनल विकास योजना–16 की कोई प्रस्तावित सडक नही है। आवेदित भूमि हेतु पॅहुच मार्ग की स्थिति साईट प्लान अनुसार अस्पष्ट है। 4. जोन रिपोर्ट अनुसार पुर्नग्रहण राशि भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व		

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की बैंठक दिनांक 23.06.209 के अन्तर्गत भूमि पर दो फार्म हाउस स्वीकृत करने का निर्णय लिया गया था। प्रकरण में भूमि का क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृती हेतु पत्र दिनांक 17.08.2009 प्रेषित किया गया, जिसके क्रम में राज्य सरकार के पत्र दिनांक 21.10.209 के द्वारा जेडएलसी में वर्णित शर्तो अनुसार फार्म हाउस का पट्टा दिये जाने की राज्य सरकार की स्वीकृति प्रदान की गई। जोन रिपोर्ट अनुसार अनुसार भूखण्ड संख्या–1 व 2 रिक्त है। दोनो भूखण्डो पर संयुक्त रूप से चारदिवारी की गई है एवं संयुक्त रूप से एक ही लीजडीड जारी की गयी है। जोन द्वारा संयुक्तिकरण की राशि जमा करायी जाने की शर्त पर आवेदित भूमि का वातावरण मैत्री आवास (फार्म हाउस) से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की गयी है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त संयुक्तिकरण की राशि ली जाकर निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार ग्राम नेवटा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1241 से 1244 कुल किता रकबा 1.16 हैक्ट. में भूखण्ड संख्या–1 क्षेत्रफल 5664.58 वर्ग मीटर (6775.00 व.ग.) एवं भूखण्ड संख्या–2 क्षेत्रफल 5701.36 वर्गमीटर (6819.00 व.ग.) भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन वातावरण मैत्री आवास (फार्म हाउस) से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा संयुक्तीकरण शुल्क, पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
4. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
5. जयपुर विकास प्राधिरकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
6. आवेदक को 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।
7. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 30 मीटर मौके पर होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

एजेण्डा संख्या–23 (28/24.12.2024) जोन–पीआरएन (दक्षिण–प्रथम)

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स. की लि. की योजना नारायण एन्क्लेव (मांग्यावास) के भूखण्ड सख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री रमेश कुमार चौधरी पुत्र श्री प्रभुनारायण चौधरी (दिनांक 30.09.2023)

Signature Not Verified
Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स. की लि. की योजना नारायण एन्क्लेव (मांग्यावास) के भूखण्ड सख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 24.09.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 979.73 व.ग. (90 फीट X 100 फी) 60 मीटर, 40 फीट व 40 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पीआरएन) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर सडक पर स्थित है।
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर चारदिवारी निर्मित है व भूखण्ड रिक्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 14 / एन अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 14 / एन अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन के पैरा 21 / एन के अनुसार दिनांक 10.08.2024 को 15 दिवस की अवधि बाबत् दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक भास्कर में आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग / स्थानीय निकाय की भूमि / योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित / आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड़ / योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर चारदिवारी निर्मित है व भूखण्ड रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय तथा मास्टर प्लान–2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) दर्शित है। जोनल प्लान–10 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 60 मीटर सडक पर स्थित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना नारायण एन्क्लेव (मांग्यावास) के भूखण्ड सं. 11 क्षेत्रफल 979.73 व.ग.(819.17 व.मी.) का भू–उपयोग आवासीय से व्यावसायिक में उपान्तरण चाहा गया है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उपबिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय किया जाकर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेंगी। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2 (ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण श्रीमान सचिव महोदय द्वारा जारी कार्यालय आदेश दिनांक 17.05.2023 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन प्रस्ताव मय आदेश तैयार कर मास्टर प्लान शाखा व सचिव जविप्रा के माध्यम से आयुक्त महोदय, जविप्रा के अनुमोदनार्थ प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को निर्णयार्थ जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष रखें जाने की

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

		अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पीआरएन) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है एवं भूखण्ड़ 60 मीटर सड़क पर स्थित है। 2. अनुमोदित योजना के अनुसार खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह प्रश्नगत भूखण्ड़ का भाग है, जिसे वर्षा जल संरक्षण हेतु आरक्षित किये जाने एवं जल स्त्रोत पर निर्माण अनुज्ञेयता 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।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार स्पेशल एरिया (पीआरएन) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है एवं जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर स्थित है। अनुमोदित योजना के अनुसार खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह प्रश्नगत भूखण्ड़ का भाग है, जिसे वर्षा जल संरक्षण हेतु आरक्षित किये जाने एवं जल स्त्रोत पर निर्माण अनुज्ञेयता के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है और चारदीवारी निर्मित है। अत : समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृ.नि.स.स. की लि. की योजना नारायण एन्क्लेव (मांग्यावास) के भूखण्ड सख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड में स्थित खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह के भाग को वर्षा जल संरक्षण हेतु उपयोग में लिये जाने हेतु आरक्षित किया जावे एवं इस भाग पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। यह शर्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश में भी अंकित की जावे।
2. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
4. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
5. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
6. जयपुर विकास 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।
7. 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।

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287

8. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने से पूर्व भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 60 मीटर मौके पर होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

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

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

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

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

Signature Not Verified

Digitally signed by Subhash Chandra Sharma
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2024.12.31 11:13:31 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 12670287