कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 13वीं बैठक दिनांक 12.10.2022 को 11:00 बजे मंथन सभागार में श्री रवि जैन, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :–

1. श्री उज्जवल राठौड, सचिव, जविप्रा – सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्री नन्द गोपाल, उप निदेशक (विधि) (प्रतिनिधि), निदेशक (विधि) – सदस्य
4. श्री मान सिहं, उपायुक्त जोन–4 व 5 – सदस्य
5. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन–7 – सदस्य
6. श्रीमती रिंकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान, जोन–4, 5 व 7

एजेण्डा संख्या–1 (13/12.10.2022)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 12वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 12वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (13/12.10.2022) जोन–7

विषय :– जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या ए–18 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री कमल शेखावत पत्नी श्री पुष्पेन्द्र सिंह राठौड़ एवं श्री पुष्पेन्द्र सिंह राठोड़ पुत्र श्री इन्द्र सिंह राठौड़
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या ए–18 क्षेत्रफल 400.00 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	—

10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय 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 प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या ए-18 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 16.03.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।

16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार निर्धारित सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या ए–18 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–3 (13/12.10.2022) जोन–7

विषय :– गुलाबबाड़ी गृ.नि.स.स. की योजना गुरूजम्बेश्वर नगर–ए के भूखण्ड संख्या–98 क्षेत्रफल 423.50 व.ग. को आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सुनीता बिश्नोई पत्नी श्री अनिल बिश्नोई
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	गुलाबबाड़ी गृ.नि.स.स. की योजना गुरूजम्बेश्वर नगर–ए के भूखण्ड संख्या–98 क्षेत्रफल 423.50 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	नही

10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 07.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय 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 प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बेसमेन्ट+जी+3 का निर्माण है तथा व्यावसायिक उपयोग हो रहा है। भूखण्ड़ आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 200 मीटर की दूरी पर स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा गुलाबबाड़ी गृ.नि.स.स. की योजना गुरूजम्बेश्वर नगर–ए के भूखण्ड़ संख्या–98 क्षेत्रफल 423.50 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा 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 तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 07.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बेसमेन्ट+जी+3 का निर्माण है तथा व्यावसायिक उपयोग हो रहा है। 4. आवेदित भूमि गॉधीपथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार गॉधीपथ का मार्गाधिकार 30 मी. निर्धारित है। 5. भूखण्ड़ आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 200 मीटर की दूरी पर स्थित है। नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना (Defence Establishment/ Installations) की सीमा से 500 मीटर

		तक की परिधि क्षेत्र में निर्माणों की स्वीकृति बाबत रक्षा मंत्रालय, भारत सरकार के आदेश दिनांक 18.05.2011 के अनुसार रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में 4 मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है। 6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बेसमेन्ट+जी+3 का निर्माण है तथा व्यावसायिक उपयोग हो रहा है। दिनांक 07.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 2. गांधीपथ रोड़, जोनल विकास योजना में 24 मीटर एवं मास्टर विकास योजना–2025 में 30 मीटर दर्शित है। अतः 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पित करवाई जानी प्रस्तावित है। जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) 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। पत्रावली मे संलग्न बिल्डिंग प्लान भी 30 मी. चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि समर्पण को ध्यान में रखते हुए जारी किये गये है। 3. भूखण्ड़ आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 200 मीटर की दूरी पर स्थित है। अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर मौके पर नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बेसमेन्ट+जी+3 का निर्माण है तथा व्यावसायिक उपयोग हो रहा है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार गुलाबबाड़ी गृ.नि.सस.**

की योजना गुरूजम्बेश्वर नगर–ए के भूखण्ड संख्या–98 क्षेत्रफल 423.50 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
2. आवेदित भूखण्ड रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100–500 मीटर की परिधी में स्थित है। अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 में उल्लेखित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावें।
3. गांधीपथ रोड़, जोनल विकास योजना में 24 मीटर एवं मास्टर विकास योजना–2025 में 30 मीटर दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौडाई 100 फीट रखते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया था। उपरोक्त परिपेक्ष्य में आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 100 फीट रखते हुए 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि आवेदक से समर्पित करवाई जावे एवं जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से सड़क हेतु अग्र सैटबेक में से भूमि समर्पित किये जाने पर समर्पित भूमि की चौड़ाई को अग्र सेटबेक में से कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार यथावत रहे सके।
4. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
5. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
6. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्या–4 (13/12.10.2022) जोन–5</u>

विषय :– खुदाबादी सोनार गृ.नि.स.स. की योजना विवेक विहार के भूखण्ड़ संख्या–15 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. (455.37 व.मी.) का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स रियालमार्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री योगेश धानुका बहैसियत मुख्त्यारनाआम श्री सुमेर सिंह, श्री महेन्द्र पाल सिंह, श्री रघुराज सिंह शेखावत, श्री चेतन सिंह शेखावत व श्रीमती सूरज कंवर।
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	खुदाबादी सोनार गृ.नि.स.स. की योजना विवेक विहार के भूखण्ड़ संख्या–15 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. (455.37 व.मी.)
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व माप	आवासीय 55x90 फीट
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक एवं पीछे की तरफ आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) 100 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	100 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	——
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2)	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 17.08.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र फर्स्ट इण्डिया व दैनिक नवज्योति में

	दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के 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	स्थानीय 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 प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 100 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक व आवासीय है। प्रार्थी द्वारा खुदाबादी सोनार गृ.नि.स.स. की योजना विवेक विहार के भूखण्ड़ संख्या–15 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. (455.37 व.मी.) का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉं) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है। 2. दिनांक 17.08.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ मौके पर रिक्त है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।

		2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार खुदाबादी सोनार गृ.नि.स.स. की योजना विवेक विहार के भूखण्ड संख्या–15 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. (455.37 व.मी.) का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–5 (13/12.10.2022) जोन–4

विषय :– शंकर भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना अशोक वाटिका के भूखण्ड़ संख्या बी–1 एवं बी–2 क्षेत्रफल 1000.87 व.ग. (836.85 वर्गमीटर) को आवासीय से पर्यटन इकाई (होटल) भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती समोती देवी पत्नी श्री रामखिलाड़ी मीणा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	शंकर भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना अशोक वाटिका के भूखण्ड़ संख्या बी–1 एवं बी–2 क्षेत्रफल 1000.87 व.ग. (836.85 वर्गमीटर)
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक 48 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पर्यटन इकाई
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर निर्मित सड़क डिवाईडर से लगभग 55 फीट है।
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	——

10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 14.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल व महानगर टाईम्स में 07 दिवस हेतु आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन)"6(समितियों की शक्तियाँ)"(1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान/योजना के 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	स्थानीय 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 भूखण्ड के सामने की तरफ एयरपोर्ट साईड सेक्टर रोड की दीवार निर्मित नहीं है। मौके पर डिवाईडर से आवेदित भूमि की ओर लगभग 55 फीट भूमि ही उपलब्ध है। गूगल इमेज पत्रावली के पृष्ठ संख्या 45/सी पर संलग्न है। मौके पर भूखण्ड बी+जी+4 आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित /निर्माणाधीन है। प्रकरण में बीपीसी (बीपी) भवन मानचित्र समिति की 242 वीं बैठक दिनांक 29.06.2021 के संबंध में प्राप्त डी.टी.एस. अनुसार 30 फीट सडक मौके पर 27 फीट चौडाई में उपलब्ध है। इस सडक को 30 फीट रखने हेतु भूमि समर्पित कराये जाने हेतु लिखा गया है। इसके संबंध में आवेदक को सूचित किया गया।
14.	जोन की अभिशंषा	व्यावसायिक भू-उपयोग हेतु भू-उपयोग उपान्तरण चाहा गया है। जविप्रा द्वारा प्रश्नगत भूखण्डों की लीजडीड आवासीय प्रयोजनार्थ जारी की गई है। प्रकरण में आवासीय भू-खण्ड संख्या बी-1 एव बी-2 क्षेत्रफल 1000.87 वर्गगज का भू-उपयोग उपान्तरण व्यावसायिक भू-उपयोग में चाहा गया है। उक्त भूखण्ड संख्या बी-1 एव बी-2 अनुमोदित आवासीय योजना आदिनाथ नगर के भूखण्ड है, जिसके अनुसार भूखण्ड संख्या बी-1 एव बी-2 मुख्य 160 फीट सड़क पर स्थित है। आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-02 के अनुसार भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48.00 मीटर सड़क पर स्थित है। अतः मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना के अनुसार मुख्य सड़क पर स्थित भूखण्ड संख्या बी-1 एव बी-2 को व्यावसायिक भू-उपयोग में दर्शाया हुआ है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.-2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।

15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा 48 मीटर सैक्टर सड़क से प्रभावित है। भूखण्ड का आवासीय पट्टाविलेख जारी एवं भूखण्ड पर बीपीसी (बीपी) की 242वीं बैठक दिनांक 29.06.2021 तथा जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30. 07.2021 के द्वारा भूखण्ड के स्टूडियों अपार्टमेंट हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित है। भवन मानचित्र में शर्त अंकित है कि भूखण्ड का व्यावसायिक (होटल) हेतु उपयोग नही किया जावेगा। आवेदक द्वारा उक्त भूखण्ड पर पर्यटन नीति के तहत होटल प्रयोजन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। डीपीसीआर के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में होटल अनुज्ञेय गतिविधि है। अतः प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ प्रस्तुत है। 2. दिनांक 14.09.2022 को 07 दिवस हेतु आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड के सामने की तरफ एयरपोर्ट साईड सेक्टर रोड की दीवार निर्मित नहीं है। मौके पर डिवाईडर से आवेदित भूमि की ओर लगभग 55 फीट भूमि ही उपलब्ध है। गूगल इमेज पत्रावली के पृष्ठ संख्या 45/सी पर संलग्न है। मौके पर भूखण्ड बी+जी+4 आर.सी.सी. स्ट्रक्चर निर्मित/निर्माणाधीन है। पत्रावली में अनुमोदित भवन मानचित्र की प्रति संलग्न है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक है तथा 48 मीटर सैक्टर सड़क से प्रभावित है। भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी है तथा स्टूडियों अपार्टमेंट हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित है। मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में होटल अनुज्ञेय गतिविधि है। पत्रावली के पृष्ठ संख्या–20 पर पर्यटन विभाग द्वारा दिनांक 22.06.2022 को जारी सहमति पत्र संलग्न है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड के सामने की तरफ एयरपोर्ट साईड सेक्टर रोड की दीवार निर्मित नहीं है। मौके पर डिवाईडर से आवेदित भूमि की ओर लगभग 55 फीट भूमि ही उपलब्ध है। उक्त के क्रम में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. पैरा 147/एन पर अंकित जोन की टिप्पणी अनुसार यह स्पष्ट नही हो पा रहा है कि प्रकरण में सैटबेक में निर्माण है अथवा नही। अतः उक्त के क्रम में जोन की टिप्पणी अपेक्षित है। यदि सैटबेक में निर्माण है, तो अवैध निर्माण हटवाये जाने के बाद ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश लागू किया जाना प्रस्तावित है।

		अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–02 अनुसार भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं 48 मीटर चौड़ी सड़क से प्रभावित है। भूखण्ड़ का आवासीय पट्टाविलेख जारी है एवं बीपीसी (बीपी) की 242वीं बैठक दिनांक 29.06.2021 तथा जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 30.07.2021 के द्वारा भूखण्ड़ के स्टूडियों अपार्टमेंट हेतु भवन मानचित्र अनुमोदित है। मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में होटल अनुज्ञेय गतिविधि है तथा पर्यटन विभाग द्वारा दिनांक 22.06.2022 को पर्यटन ईकाई स्थापित करने हेतु सहमति पत्र जारी किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर भवन निर्माण का कार्य किया जा रहा है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार शंकर भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना अशोक वाटिका के भूखण्ड संख्या बी–1 एवं बी–2 क्षेत्रफल 1000.87 व.ग. (836.85 वर्गमीटर) को आवासीय से पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **जोन द्वारा भूखण्ड़ पर किये जा रहे निर्माण की जॉच कर, यदि सैटबेक क्षेत्र में निर्माण हो तो, आवेदक द्वारा मौके पर सेटबैक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही, भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**
3. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र संशोधन/अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
4. **जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क के ROW की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना होगा।**
5. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
6. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–6 (13/12.10.2022) जोन–7

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र आनन्द भवन गृ.नि.स.स. की योजना टैगोर नगर के भूखण्ड़ संख्या–284 क्षेत्रफल 501.66 व.ग. का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री ललित अहलावत पुत्र श्री विजेन्द्र सिंह अहलावत
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	आनन्द भवन गृ.नि.स.स. की योजना टैगोर नगर के भूखण्ड संख्या–284 क्षेत्रफल 501.66 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग।	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) व आंशिक आवासीय। उक्त भूखण्ड़ अजमेर रोड़ पर स्थित है, जिसमें सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा तक व्यावसायिक भू–उपयोग है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक प्राप्त होता है। मास्टर प्लान वॉल्यूम–2 अनुसार 200 फीट किन्तु जोनल प्लान–3 अनुसार 160 फीट (48 मीटर)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग तथा माप	व्यावसायिक

		43' X चौड़ाई 105' गहराई
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	160 फीट (48 मीटर)
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	—
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 07.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में रपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड अधिकांश रिक्त है, एक कमरा बना हुआ है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है (सड़क की गहराई के डेढ़ गुणा तक) तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर सड़क (अजमेर रोड़) पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा आनन्द भवन गृ.नि.स.स. की योजना टैगोर नगर के भूखण्ड संख्या–284 क्षेत्रफल 501.66 व.ग. व.ग.का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक है। 2. दिनांक 07.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर एक कमरा बना हुआ है। उक्त कमरा सैटबेक क्षेत्र में निर्मित है, जिसे हटाये जाने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। भूखण्डों पर पूर्व में किये गये अनाधिकृत/भवन विनियमों के विपरित निर्माण बाबत भू–उपयोग परिवर्तन की 6वीं बैठक दिनांक 15.03.2022 को

		लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में माननीय अध्यक्ष, जविप्रा एवं मंत्री, नगरीय विकास विभाग द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में निर्देश प्रदान किये गये है कि भू–उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नही हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नही लेकर भू–उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसर सैट–बैक छोड़ते हुए भवन विनियम/उपनियमों के निर्धारित मानदण्ड़ों के अनुरूप ही निर्माण हो और अवैध निर्माण पूर्णतः मौके से हटा लिया गया हो, के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। अतः विचारार्थ प्रस्तुत है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक (सड़क की गहराई का डेढ़ गुणा) है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ के सैटबेक क्षेत्र में एक पुराना कमरा बना हुआ है, जिसे हटाये जाने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है (सड़क की गहराई के डेढ़ गुणा तक) एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ के सैटबेक क्षेत्र में एक पुराना कमरा बना हुआ है, जिसे हटाये जाने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार आनन्द भवन गृ.नि.स.स. की योजना टैगोर नगर के भूखण्ड़ संख्या–284 क्षेत्रफल 501.66 व.ग. का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **आवेदक द्वारा मौके पर सेटबैक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही, भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।**

4. भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
5. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या–7 (13/12.10.2022) जोन–7

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र के पथिक भवन गृ.नि.स.स. की योजना गिरनार कॉलोनी स्कीम नं. 16ए के भूखण्ड संख्या–39 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती अन्जना मिगलानी पत्नी श्री के.के. मिगलानी एवं श्री के.के. मिगलानी पुत्र श्री जी.एल. मिगलानी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	पथिक भवन गृ.नि.स.स. की योजना गिरनार कॉलोनी स्कीम नं. 16ए के भूखण्ड संख्या–39 क्षेत्रफल 544.62 व.ग.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व नाप	आवासीय
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (100 फीट चौड़ी मिश्रित भू–पट्टी) 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	——
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 01.10.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातकाल व सांध्यज्योति दर्पण में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय 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 प्रश्नगत भूखण्ड पर बी+जी+2 तल निर्मित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा पथिक भवन गृ.नि.स.स. की योजना गिरनार कॉलोनी स्कीम नं. 16ए के भूखण्ड संख्या–39 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग,

		राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉं) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 01.10.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर बी+जी+2 तल निर्मित है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड़/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर बी+जी+2 तल निर्मित है। जोन स्तर पर यह सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है कि सैटबेक में वॉयलेशन नही है। यदि वॉयलेशन हो तो, सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण का आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ, अनुमोदनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर बी+जी+2 तल निर्मित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार पथिक भवन गृ.नि.स.स. की योजना गिरनार कॉलोनी स्कीम नं. 16ए के भूखण्ड़ संख्या–39 क्षेत्रफल 544.62 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर बी+जी+2 तल निर्मित है। यदि सैटबेक में वॉयलेशन हो तो, सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
3. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
4. भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
5. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या-8 (13/12.10.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड़ संख्या बी-1/21 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती वीना पत्नी श्री सतीश चन्द गोदारा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड़ संख्या बी-1/21 क्षेत्रफल 270.00 व.मी.
3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग व नाप	आवासीय 12.00m x 22.50m
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (100 फीट चौड़ी भू-पट्टी) 100 फीट (आवेदित भूमि गॉधी पथ पर स्थित है, जिसका मार्गाधिकार 100 फीट रखे जाने का निर्णय लिया गया है।)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	पत्रावली से स्थिति स्पष्ट नही है। जोन द्वारा आवेदक से यदि भू-उपयोग परिवर्तन शुल्क नही लिया गया है तो लिया जाना प्रस्तावित है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	---
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 02.08.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातकाल व जागरूक टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 100 फीट सड़क (गॉधी पथ) पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या बी–1/21 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुगत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 02.08.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है। 4. आवेदित भूमि गॉधीपथ पर स्थित है। गांधीपथ रोड़, जोनल विकास योजना में 24 मीटर एवं मास्टर विकास योजना–2025 में 30 मीटर दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गॉधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौडाई 100 फीट रखते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया है। 5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड़ का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड़ की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड़ का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. आवेदित भूमि गॉधीपथ पर स्थित है। गॉधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौडाई 100 फीट रखते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया है। उपरोक्त परिपेक्ष्य में आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सड़क

		का मार्गाधिकार 100 फीट रखते हुए 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि आवेदक से समर्पित करवाई जावे एवं जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से सड़क हेतु अग्र सैटबेक में से भूमि समर्पित किये जाने पर समर्पित भूमि की चौड़ाई को अग्र सेटबेक में से कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार यथावत रहे सके। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड़ पर मौके पर नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए भवन निर्मित है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड़ संख्या बी–1/21 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **गांधीपथ रोड़, जोनल विकास योजना में 24 मीटर एवं मास्टर विकास योजना–2025 में 30 मीटर दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से सी–जोन बाईपास) की चौडाई 100 फीट रखते हुए भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया था। उपरोक्त परिपेक्ष्य में आवेदित भूखण्ड़ के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 100 फीट रखते हुए 30 मीटर चौड़ी सड़क हेतु आवश्यक भूमि आवेदक से समर्पित करवाई जावे एवं जविप्रा भवन (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम, 2020 की बिन्दु संख्या–10.7 (iii) के अनुसार पूर्व में आवंटित/पट्टेशुदा भूमि में से सड़क हेतु अग्र सैटबेक में से भूमि समर्पित किये जाने पर समर्पित भूमि की चौड़ाई को अग्र सेटबेक में से कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार यथावत रहे सके।**
3. **आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
4. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
5. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।**

एजेण्डा संख्या–8 (13/12.10.2022) जोन–7

विषय :– जयपुर नगरीय क्षेत्र मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–245 क्षेत्रफल 594.62 व.ग. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री शंशाक चौधरी पुत्र श्री राजेन्द्र कुमार चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के भूखण्ड़ संख्या ए–245 क्षेत्रफल 594.62 व.ग.

3.	जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू–उपयोग व नाप	आवासीय 72′ x 75′
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू–उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (100 फीट चौड़ाई में भू–पट्टी) 80 फीट एवं 30 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट
8.	भू–उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नही?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	—
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 15.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक सीमा सन्देश व समाचार जगत में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	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।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय 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 प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए टीनशेड का निर्माण किया हुआ है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 80 फीट व 30 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के भूखण्ड संख्या ए–245 क्षेत्रफल 594.62 व.ग. आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं.–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है।

		2. दिनांक 15.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए टीनशेड का निर्माण किया हुआ है। 4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियॉं)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए टीनशेड का निर्माण किया हुआ है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5–2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए टीनशेड का निर्माण किया हुआ है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के भूखण्ड संख्या ए–245 क्षेत्रफल 594.62 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–**

1. **आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।**
2. **आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।**
3. **भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।**
4. **आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावें।**

20/10/2022

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी–500 दिनांक 20-10-22

प्रतिलिपि :–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकस विभाग, राजस्थान सरकार को सूचनार्थ एवं अवलोकनार्थ प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना),जविप्रा, जयपुर।
5. निजी सचिव, निदेशक (विधि),जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त (प्रशासन/पी.आर.एन/भूमि/एलपीसी),जविप्रा, जयपुर।
7. अति. मुख्य/वरिष्ठ नगर नियोजक (बीपीसी (एल.पी)/(बीपी)),जविप्रा, जयपुर।
8. उपायुक्त जोन–1 से 14, पी.आर.एन (उत्तर–I,II/दक्षिण–I,II), जविप्रा, जयपुर को आवश्यक कार्यवाही एवं भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु व पालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा को भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
10. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

20/10/22

उप नगर नियोजक (मा.प्लान),
जयपुर विकास प्राधिकरण,
for **जयपुर।**