



**कार्यवाही विवरण**

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू उपयोग परिवर्तन समिति की 18वीं बैठक दिनांक 23.11.2022 को प्रातः 11:00 बजे 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 उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा                         | -- | सदस्य      |
| 2. श्री वी.के. दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)                    | -- | सदस्य      |
| 3. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) | -- | सदस्य सचिव |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री पोद्दार प्रकाश शार्दूल, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-7
4. वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान

**एजेण्डा संख्या-1 (18/23.12.2022)**

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 17वीं बैठक दिनांक 16.12.2022के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 17वीं बैठक दिनांक 16.12.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

**एजेण्डा संख्या-2 (18/23.12.2022) जोन-7**

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 177 व 178 क्षेत्रफल 646.75 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती पुष्पा चुघ पत्नी स्व. श्री राजकृष्ण चुघ
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 177 व 178 क्षेत्रफल 646.75 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 03.05.2003 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 62'x (85'11"+102'3")/2
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित (30 मी. गहराई तक) तात्पश्चात आवासीय 24 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मी.
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क बकाया नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञापित (1) विज्ञापित प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 14.10.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व जयपुरक टाइम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।



# जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबंध 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 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 रिक्त है। एक अस्थाई टिनशेड का पुराना कमरा निर्मित था, जिसे वर्तमान में ध्वस्त कर दिया गया।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित तत्पश्चात आवासीय 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 छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 177 व 178 क्षेत्रफल 646.75 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)नवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 2. जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) 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 अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" प्रश्नगत भूखण्ड के 60 प्रतिशत से अधिक भाग का जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग मिश्रित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित माने जाने योग्य है। 3. दिनांक 14.10.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।



		<p>4. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। एक अस्थाई टिन्शेड का पुराना कमरा निर्मित था, जिसे वर्तमान में ध्वस्त कर दिया गया।</p> <p>5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(i i) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुगत 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 निरस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।</p>
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशांषा	<p>1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।</p> <p>2. जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) 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 अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" प्रश्नगत भूखण्ड के 60 प्रतिशत से अधिक भाग का जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग मिश्रित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित माने जाने योग्य है।</p> <p>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।</p>

**समिति का निर्णय :-**

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जयपुर नगरीय क्षेत्र के छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 177 व 178 क्षेत्रफल 646.75 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 (18/23.12.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के नीलकण्ठ कॉलोनी के भूखण्ड संख्या-32, 33 व विद्युत नगर-बी के भूखण्ड संख्या-141 कुल क्षेत्रफल 1050.22 व.ग. का आवासीय से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	क्षीर सागर एनक्लेव एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री नरेश कुमार बागरेचा
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के नीलकण्ठ कॉलोनी के भूखण्ड संख्या-32, 33 व विद्युत नगर-बी के भूखण्ड संख्या-141 कुल क्षेत्रफल 1050.22 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 13.12.2001 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 139' X 68'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	सैक्टर व्यावसायिक पट्टी (30 मी. गहराई तक) 100 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका अनुसार चौड़ाई	100 फीट
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन के पैरा 43/एन अनुसार राशि बकाया नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञापित (1) विज्ञापित प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 02.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जागरूक टाइम्स व दैनिक प्रातःकाल में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबंध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (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 गौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबैक छोड़ते हुए निर्माण किया हुआ है तथा भूखण्ड के दोनों तरफ 50-100 फीट तक व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-03 की 100 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के नीलकण्ठ कॉलोनी के भूखण्ड संख्या-32, 33 व विद्युत नगर-बी के भूखण्ड संख्या-141 कुल क्षेत्रफल 1050.22 व.ग. 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



		<p>क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या-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 है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जोड़ीए लेवल लैण्डयूज वेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंका की गई है।</p>
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।</li> <li>2. दिनांक 02.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।</li> <li>3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए निर्माण किया हुआ है तथा भूखण्ड के दोनों तरफ 50-100 फीट तक व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।</li> <li>4. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(i i) 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।</li> </ol>
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंका	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है।</li> <li>2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए निर्माण किया हुआ है तथा भूखण्ड के दोनों तरफ 50-100 फीट तक व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।</li> </ol> <p>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।</p>

**समिति का निर्णय :-**

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक छोड़ते हुए निर्माण किया हुआ है तथा भूखण्ड के दोनों तरफ 50-100 फीट तक व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जयपुर नगरीय क्षेत्र के नीलकण्ठ कॉलोनी के भूखण्ड संख्या-32, 33 व विद्युत नगर-बी के भूखण्ड संख्या-141 कुल क्षेत्रफल 1050.22 व.ग. का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।

*(Handwritten signature)*



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-4 (18/23.12.2022) जोन-7

विषय :- तोपखाना देश गृ.नि.स.समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गगज का आवासीय से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री राजेन्द्र पी. सिंह उर्फ राजेन्द्र सिंह शेखावत एवं श्रीमती संतोष कुमारी शेखावत
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.समिति की योजना नेमी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गगज है।
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 14.02.2013 को आवासीय लीजडीड जारी की गई आवासीय 50'X 90'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक (30 मी. गहराई तक) 48 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	व्यावसायिक
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	30 मीटर
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	पैरा 100/एन अनुसार आवेदन राशि जमा है एवं प्रशासनिक शुल्क 5000/-रूपये जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	—
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञापित (1) विज्ञापित प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.12.2021 को दो समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबन्ध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्य-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (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.	प्रशंगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं पत्रावली में 162/सी पर संलग्न मानचित्रानुसार भूखण्ड के आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 04 की 48.00 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का



		<p>भू-उपयोग आवस्यीय है। प्रार्थी तोपखाना देश मृ.नि.रा.समिति की योजना नेगी सागर के भूखण्ड सं. 330 क्षेत्रफल 500 वर्गमज का आवस्यीय 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)नविदि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या-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 है।</p> <p>अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अगिशंभा की जाती है।</p>
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	<ol style="list-style-type: none"><li>1. जोनल प्लान अनुसार आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर है। किन्तु आवेदित भूखण्ड को पट्टा विलेख 30 मीटर (100 फीट) सड़क के अनुसार जारी किया गया है एवं योजना नेगी नगर व आस-पास स्थित योजनाओं के अनुमोदित योजना मानचित्रों में क्वीन्स रोड का मार्गाधिकार 100 फीट दर्शित हैं।</li><li>2. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक है।</li><li>3. दिनांक 16.12.2021 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।</li><li>4. जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है।</li><li>5. भूखण्ड आर्मी कैंटोन्मेंट क्षेत्र से 30 मीटर की दूरी पर स्थित है। नविदि 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 के अन्दर किसी प्रकार के निर्माण हेतु तथा 100 मीटर से अधिक किन्तु 500 मीटर तक की सीमा में 4 मंजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सक्षम अधिकारी से अज्ञापति लिये जाने का प्रावधान है।</li><li>6. जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की प्रथम बैठक दिनांक 29.07.2021 में नीतिगत निर्णय लिया गया था कि भू-उपयोग परिवर्तन के समस्त प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष निर्णयार्थ प्रस्तुत किये जावे। राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या 5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल</li></ol>



		<p>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।</p>
<p>16.</p>	<p>मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अग्रिशंषा</p>	<p>1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवारसीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक है।</p> <p>2. प्रश्नगत भूखण्ड क्वीन्स रोड पर स्थित है। जोनल प्लान अनुसार भूखण्ड के सामने सड़क का मार्गाधिकार 48 मीटर है एवं जारी लीजडीड में मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार क्वीन्स रोड का मार्गाधिकार 30 मीटर है। क्वीन्स रोड के मार्गाधिकार बाबत प्रकरण बीपीसी (एल.पी.) में निम्न दो विकल्पों के क्रम में निर्णयार्थ विचाराधीन है:-</p> <p>(i) वर्तमान में मौके पर स्थित 30 मीटर सड़क को उपरोक्तानुसार 48 मीटर सड़क प्रस्तावित करने की स्थिति में अतिरिक्त 18 मी. सड़क का मार्गाधिकार पट्टी आर्मी भूमि की ओर से लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त प्रस्ताव के क्रम में आर्मी के सक्षम अधिकारियों से जोन द्वारा वार्ता कर सहमति प्राप्त की जानी होगी। इससे इस सड़क पर पूर्व में किये गये समस्त कमिटमेंट प्रभावित नहीं होंगे।</p> <p>(ii) उपरोक्त बिन्दु संख्या-(1) के अनुसार यदि सहमति प्राप्त नहीं होती है, तो इस जोनल सड़क के मध्य बिन्दु से दोनों तरफ 9-9 मी. सड़क मार्गाधिकार पट्टी लिया जाना प्रस्तावित है। इसके लिये वर्तमान में इस सड़क पर आने वाले समस्त भूखण्डों के सामने का सैटबैक 9 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। ताकि, उपरोक्तानुसार सहमति प्राप्त न होने पर उक्त 9 मीटर सैटबैक को सड़क की चौड़ाई में सम्मिलित किया जा सकता है। अतः बीपीसी (एल.पी.) की आगामी बैठक में निर्णय उपरान्त उक्त निर्णय की अनुपालना सुनिश्चित की जानी है।</p> <p>3. भूखण्ड आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 30मीटर की दूरी पर स्थित है। अतः नविवि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>4. जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 16.12.2021 को एक ही समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। इसलिए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।</p>

**समिति का निर्णय :-**

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक (30 मी. गहराई तक) दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं पत्रावली में 162/सी पर संलग्न मानचित्रानुसार भूखण्ड के आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित हो रही है। **प्रश्नगत भूखण्ड क्वीन्स रोड (गौंधी पथ से सिरसी**



रोड़) पर स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया की क्वीन्स रोड़ के मार्गाधिकार के क्रम में बीपीसी (एल.पी.) की आगामी बैठक में निर्णयोपरान्त उक्त प्रकरण में निर्णय अनुसार अग्रिम कार्यवाही की जावेगी।

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

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी-46

दिनांक 19-1-23

प्रतिलिपि :-

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

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