



कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 12वीं बैठक दिनांक 15.09.2022 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 उज्ज्वल राठौड़, 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 बाबू लाल गोयल, अतिरिक्त आयुक्त (पी.आर.एन) | - | सदस्य |
| 5. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन-7 | - | सदस्य |
| 6. श्री बनवारी लाल सिनसिनवार, उपा. जोन-पीआरएन (दक्षिण-II) | - | सदस्य |
| 7. श्रीमती रिकू बंसल, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) | - | सदस्य सचिव |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

1. श्री अनुज कुमार फागणा, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्रीमती गरिमा चारण, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. श्रीमती निकिता विजय, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. वास्तुविद/अरबन प्लानर, जोन- पीआरएन (दक्षिण-II)

एजेण्डा संख्या-1 (12/15.09.2022)

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 11वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 11वीं बैठक दिनांक 28.07.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या-2 (12/15.09.2022) जोन-पीआरएन (दक्षिण-II)

विषय :- शांति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना बाहुबली नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 क्षेत्रफल 304.44 व.ग. का आवासीय से व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|--|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्रीमती सुशीला गुप्ता पत्नी श्री गौरी शंकर गुप्ता |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | शांति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना बाहुबली नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 क्षेत्रफल 304.44 व.ग. |
| 3. | जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग। | आवासीय (पुर्नगठित फी-होल्ड पट्टा दिनांक 19.05.2022 को जारी) |
| 4. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग। | व्यावसायिक |
| 5. | मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई | मास्टर विकास योजना-2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) व जोनल विकास योजना-10 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय 100 फीट |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | व्यावसायिक |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 100 फीट |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

75
Azadi Ka
Amrit Mahotsav

| | | |
|-----|---|---|
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ? | — |
| 10. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं? | जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 14.07.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जागरूक टाईम्स व समाचार जगत 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 मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 रिक्त है। |
| 14. | जोन की अभिशंखा | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) व जोनल विकास योजना-10 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-10 की 100 सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है। प्रार्थी द्वारा शांति नगर गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना बाहुबली नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 क्षेत्रफल 304.44 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)नवि/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 जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंखा की जाती है। |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | 1. मास्टर विकास योजना-2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) व जोनल विकास योजना-10 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 2. दिनांक 14.07.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 रिक्त है। 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(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 विकास योजना-2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) व जोनल विकास योजना-10 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। अतः भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21.6(i) के अनुसार भूखण्ड व्यावसायिक भू-उपयोग परिवर्तन योग्य 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। प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 में स्पेशल एरिया (पीआरएन) व जोनल विकास योजना-10 अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मी. गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय एवं जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 रिक्त है। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से अधिक भाग सैक्टर कॉमर्शियल में अंकित है। अतः मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के उपबिन्दु संख्या (i) अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार योजना बाहुबली नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए-35 व ए-36 क्षेत्रफल 304.44 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।
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 गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-3 (12/15.09.2022) जोन-पीआरएन (दक्षिण-II)

विषय :- मोती भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना हनुमान सिटी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-5 व 6 क्षेत्रफल 1371.60 व.ग. का आवासीय से पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|---|--|
| 1. | आवेदक का नाम | गैसर्स राज न्यूरोस्पार्इन केयर जरिये प्रो. श्री राजविन्दर सिंह पुत्र श्री प्रभुदयाल सिंह |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | मोती भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना हनुमान सिटी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-5 व 6 क्षेत्रफल 1371.60 व.ग. |
| 3. | जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग। | आवासीय |
| 4. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग। | आवासीय |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



| | | |
|-----|---|--|
| 5. | मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई | आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक 30 मीटर |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 30 मीटर |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ? | 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 13.08.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जागरूक टाइम्स व दैनिक प्रातकाल 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 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 | समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है। |
| 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 संख्या-5 व 6 संयुक्त चार दीवारी निर्मित है। |
| 14. | जोन की अभिशंथा | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-10 की 30 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थी द्वारा मोती भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना हनुमान सिटी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-5 व 6 क्षेत्रफल 1371.60 व.ग. का आवासीय से पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) 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 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 अभिशंथा की जाती है। |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | 1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। 2. दिनांक 13.08.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड संख्या-5 व 6 संयुक्त चार दीवारी निर्मित है। |



| | | |
|-----|---|--|
| | | <p>4. प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय से चिकित्सा सुविधाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन बाबत आवेदन किया गया है। नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांक प. 17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 (दिनांक 31.03.2022 तक आवेदन करने पर लागू) के अनुसार मेडिकल रोकटर को प्रोत्साहित किये जाने हेतु निम्न छूट/शिथिलताएं व्यापक जनहित में प्रदान की जाती है।</p> <ol style="list-style-type: none">1. मेडिकल रोकटर के अन्तर्गत आने वाली गतिविधियों को व्यापक जनहित के अन्तर्गत मानते हुए मास्टर प्लान के समस्त भू-उपयोगों (ईकोलॉजिकल/ईको-रिसिटिव/पार्क खुले स्थल इत्यादि को छोड़कर) में अनुज्ञेय उपयोग की श्रेणी में सम्मिलित किया जाता है एवं इन भू-उपयोग में स्थित कृषि/अकृषिक भूमि पर अनुज्ञेय की जा सकेगी।2. विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाएँ पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों गैर आवासीय भूखण्डों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होगी।3. चिकित्सा सुविधाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन में शत-प्रतिशत छूट प्रदान की जाती है।4. चिकित्सा सुविधाओं हेतु भूमि रूपान्तरण बाबत प्रीमियम राशि एवं लीज राशि में छूट के संबंध में पृथक से अधिसूचना जारी की जा रही है। <p>5. प्रश्नगत भूखण्ड 30 मीटर सैक्टर रोड़ पर स्थित है एवं 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। भूखण्ड के क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग में व्यावसायिक भू-उपयोग दर्शित है। अतः भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6(ii) के अनुसार यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड की गहराई 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू-उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग में है उतने भाग पर व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग में है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे। भवन मानचित्र स्वीकृति में भी कुल प्रस्तावित बी.ए.आर. में उपरोक्त अनुपात में अधिकतम व्यावसायिक बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा तथा भूखण्ड के आवासीय उपयोग के अनुपात में आवासीय बी.ए.आर. अनुज्ञेय किया जा सकेगा। ऐसे भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा।</p> |
| 16. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशांषा | 1. भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी है तथा मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। अतः भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21.6(ii) के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित प्राप्त होता है। नविवि के आदेश दिनांक |



| | |
|--|---|
| | <p>02.06.2021 के बिन्दु संख्या-2 अनुसार विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर चिकित्सा सुविधाएँ देय होगी। अतः आदेश दिनांक 02.06.2021 के परिपेक्ष्य में आवेदित भूखण्ड पर चिकित्सा सुविधा (नर्सिंग होम) अनुज्ञेय किये जाने पर समिति द्वारा विचार किया जा सकता है।</p> <p>2. प्रकरण में यदि नविवि के आदेश दिनांक 02.06.2021 के अनुसार छूट/शिथिलताएँ प्रदान की जाती है तो उक्त आदेश के अन्तर्गत प्रदत्त शर्तों की पूर्ति भी किया जाना प्रस्तावित है, जिसके क्रम में आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>3. भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21.6(ii) में अंकित शर्तों के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित है।</p> <p>4. आदेश दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या-3 अनुसार चिकित्सा सुविधाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन में शत-प्रतिशत छूट प्रदान की गई 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।</p> |
|--|---|

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-5 व 6 क्षेत्रफल 1371.60 व.ग. मोती भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना हनुमान सिटी के का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के बिन्दु संख्या-2 के अनुसार "विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाएँ पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों, गैर आवासीय भूखण्डों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होंगी।

अतः प्रकरण में पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना से भिन्न होने के कारण समिति द्वारा विचार विमर्श कर व्यापक जनहित में आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से संस्थानिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ किये जाने की अनुशंसा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-4 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के उपविभाजित/पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-360 पश्चिमी भाग एवं 361 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 430.00 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्रीमती अलका जैन पत्नी श्री सुरेश जैन |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के उपविभाजित/पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-360 पश्चिमी भाग एवं 361 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 430.00 व.ग. |
| 3. | जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग। | आवासीय |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

75
Azadi Ka
Amrit Mahotsav

| | | |
|-----|---|--|
| 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) भूखण्ड आर्मी कन्ट्रोल क्षेत्र से 170 मीटर की दूरी पर स्थित है। |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | मिश्रित |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका अनुसार चौड़ाई | 80 फीट |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं? | जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 05.05.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व जागरूक टाइम्स में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। |
| 10. | 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 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। |
| 11. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति |
| 12. | प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की गौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबन्ध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड में एक कमरा (टीन शेड) एवं लेट वाथ बना हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। |
| 13. | जोन की अभिशंभा | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार भू-उपयोग 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। प्रार्थीया द्वारा तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के उपविभाजित/पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-360 पश्चिमी भाग एवं 361 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 430.00 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)नविधि/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 जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंभा की जाती है। |
| 14. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | 1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक) दर्शित है। 2. दिनांक 05.05.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। |



| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड में एक कमरा (टीन शेड) एवं लेट बाथ बना हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है।</p> <p>4. भूखण्ड आर्गी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 170 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 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 अनापति लिये जाने का प्रावधान है।</p> <p>5. आवेदित भूखण्ड पर एक कमरा बना हुआ 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 हैं कि भू-उपयोग परिवर्तन के ऐसे प्रकरण में उक्त शर्त पर्याप्त नहीं हैं बल्कि ऐसे प्रकरणों में शपथ पत्र नहीं लेकर भू-उपयोग परिवर्तन स्वीकृति से पूर्व सक्षम अधिकारी से मौका निरीक्षण करवाकर यह सुनिश्चित कर लिया जावे, कि आवेदक द्वारा मौके पर नियमानुसार सैट-बैंक छोड़ते हुए भवन विनियम/उपनियमों के निर्धारित मानदण्डों 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।</p> <p>6. 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/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> |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा | <p>1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू-उपयोग दर्शित 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-04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर एक कमरा (टीन शेड) एवं लेट बाथ बना हुआ है, शेष भूखण्ड रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार



विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार योजना नेमी सागर के उपविभाजित/पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-360 पश्चिमी भाग एवं 361 पूर्वी भाग क्षेत्रफल 430.00 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. आवेदित भूखण्ड रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100-500 मीटर की परिधी में स्थित है। अतः नववि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 में उल्लेखित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
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. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से मवन 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 गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-5 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-160 क्षेत्रफल 302.62 व.ग. को आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.सं. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---------|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्रीमती स्मिता पौददार पत्नी श्री अजय पौददार, श्रीमती मुदिता पौददार पत्नी श्री अगिल पौददार एवं श्रीमती अभिलाषा पौददार पत्नी श्री अतुल पौददार |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | जयपुर नगरीय क्षेत्र के छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-160 क्षेत्रफल 302.62 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 (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | मिश्रित |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 80 फीट |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं? | जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 26.02.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर में आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, प्रकरण में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। |
| 10. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संघ 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। |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



| | | |
|-----|---|--|
| 11. | अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर | स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति |
| 12. | प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | जोन की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर जी+3 तल व्यावसायिक निर्माण किया हुआ है तथा सैटबेक में टिन शेड का अस्थाई निर्माण को प्रार्थी द्वारा मौके से हटा लिया गया है। |
| 13. | जोन की अभिशंखा | <p>आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू-उपयोग 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 जयपुर नगरीय क्षेत्र के छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-160 क्षेत्रफल 302.62 व.ग. आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है।</p> <p>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 हैं, जिसके विन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के विन्दु 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 लेण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंखा की जाती है।</p> |
| 14. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक विन्दु | <ol style="list-style-type: none">1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू-उपयोग दर्शित है।2. दिनांक 26.02.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर जी+3 तल व्यावसायिक निर्माण किया हुआ है तथा सैटबेक में टिन शेड का अस्थाई निर्माण को प्रार्थी द्वारा मौके से हटा लिया गया है।4. आवेदित भूखण्ड आर्मी एरिया की बाउण्ड्री से लगभग 280 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 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 अनापत्ति लिये जाने का प्रावधान है।5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के विन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की तालिका के विन्दु 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 निरस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है। |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय विन्दु एवं अभिशंषा | 1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू-उपयोग दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के विन्दु 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 भूखण्ड पर जी+3 तल व्यावसायिक निर्माण किया हुआ है तथा सैटवेक में टिन शेड का अस्थाई निर्माण को प्रार्थी द्वारा मौके से हटा लिया गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-160 क्षेत्रफल 302.62 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. 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 जावे।
3. आवेदक को भूखण्ड 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 हों) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-6 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-152 क्षेत्रफल 299.44 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|--|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्री पंकज वतवानी पुत्र श्री बलराम वतवानी |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-152 क्षेत्रफल 299.44 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 (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | मिश्रित |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



| | | |
|-----|---|--|
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 80 फीट |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुनर्ग्रहण 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 09.07.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व महानगर टाईम्स 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 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 तथा आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। |
| 14. | जोन की अभिशंभा | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू-उपयोग 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 छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड़ नगर के भूखण्ड संख्या-152 क्षेत्रफल 299.44 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)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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंभा की जाती है। |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | <ol style="list-style-type: none"> 1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) भू-उपयोग दर्शित है। 2. दिनांक 09.07.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है तथा आस-पास व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। 4. भूखण्ड आर्मी केन्टोन्मेंट क्षेत्र से 370 मीटर की दूरी पर स्थित है। नविदि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 के अनुसार |



| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>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 मजिल से अधिक के निर्माण हेतु रक्षा विभाग के सहाय अधिकारी से अनापत्ति लिया जाना आवश्यक है।</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(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।</p> |
| 16. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंका | <p>1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू-उपयोग दर्शित है।</p> <p>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।</p> |

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 भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.समिति की योजना राठौड नगर के भूखण्ड संख्या-152 क्षेत्रफल 299.44 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. आवेदित भूखण्ड रक्षा संस्थापन/स्थापना की सीमा से 100-500 मीटर की परिधि में स्थित है। अतः नविधि के परिपत्र दिनांक 03.09.2021 में उल्लेखित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
3. आवेदक को भूखण्ड 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 पुनर्ग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।



एजेण्डा संख्या-7 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित खातेदारी की योजना पिकसिटी एनक्लेव के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-344, 345, 361 एवं 362 क्षेत्रफल 1422.22 व.ग. का आवासीय से पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.सं. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|---------|---|--|
| 1. | आवेदक का नाम | श्री देवेन्द्र मदान पुत्र स्व. श्री दासराम मदान |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित खातेदारी की योजना पिकसिटी एनक्लेव के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-344, 345, 361 एवं 362 क्षेत्रफल 1422.22 व.ग. |
| 3. | जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग। | आवासीय (पुर्नगठन पत्र दिनांक 25.10.2013 को जारी) |
| 4. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग। | ग्रामीण |
| 5. | मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई | आवासीय 24 मीटर |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 24 मीटर |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ? | नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित 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 27.06.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जागरूक टाईम्स व समाचार जगत 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-1 अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशयित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण 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 प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित (ग्राउण्ड+तीन तल+मगटी) है। |
| 14. | जोन की अभिशंथा | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-8 अनुसार आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-8 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण दर्शित है। प्रार्थी द्वारा श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित खातेदारी की योजना पिकसिटी एनक्लेव के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-344, 345, 361 एवं 362 क्षेत्रफल 1422.22 व.ग. का आवासीय से पब्लिक एवं सेमी पब्लिक (नर्सिंग होम) भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र |



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

75
Azadi Ka
Amrit Mahotsav

| | | |
|-----|--|---|
| | | <p>भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के विन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की विन्दु सं.-2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।</p> <p>अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंका की जाती है।</p> |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक विन्दु | <ol style="list-style-type: none">1. प्रकरण में आवेदक द्वारा आवासीय से चिकित्सा सुविधाओं हेतु भू-उपयोग परिवर्तन बाबत आवेदन किया गया है। मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-8 अनुसार आवासीय दर्शित है।2. दिनांक 27.06.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर निर्मित (ग्राउण्ड+तीन तल/ममटी) है।4. नविवि के आदेश दिनांक 20.07.2017 अनुसार मेडिकल संस्थान जनहित की श्रेणी में आता है।5. राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के विन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियों)" (1) की विन्दु सं.-2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। |
| 16. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय विन्दु एवं अभिशंका | <ol style="list-style-type: none">1. भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी है तथा मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-8 अनुसार आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा प्रकरण में आवासीय से पब्लिक सेमी-पब्लिक (नर्सिंग होम) हेतु आवेदन किया गया है। आदेश दिनांक 20.07.2017 अनुसार मेडिकल संस्थान जनहित की श्रेणी में आता है। अतः प्रकरण में चिकित्सा सुविधा नर्सिंग होम हेतु भू-उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 की पालना में प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने योग्य है। अतः सम्पूर्ण तथ्यों को शामिल करते हुए प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है। |

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। आवेदित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-344, 345, 361 एवं 362 क्षेत्रफल 1422.22 व.ग. ग्राम श्रीकिशनपुरा तह. सांगानेर में स्थित खातेदारी की योजना पिकसिटी एनक्लेव का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-8 अनुसार आवासीय दर्शित है। नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश क्रमांक प.17(16)नविवि/नियम/2021 दिनांक 02.06.2021 के विन्दु संख्या-2 के अनुसार "विद्यमान आवासीय योजनाओं में चिकित्सा सुविधाएं पूर्व में अकृषि प्रयोजनार्थ स्वीकृत एकल पट्टा प्रकरणों, गैर आवासीय भूखण्डों/भवनों एवं विद्यमान आवासीय योजना के ऐसे क्षेत्र जिनका मास्टर प्लान में भू-उपयोग वाणिज्यिक/मिश्रित/संस्थानिक दर्शाया गया है पर ही देय होंगी।



अतः प्रकरण में पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना से भिन्न होने के कारण समिति द्वारा विचार विमर्श कर व्यापक जनहित में आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवस्यीय से संस्थानिक (नर्सिंग होम) प्रयोजनार्थ किये जाने की अनुशंसा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-8 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र में मोती भवन नि.रा.रा. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हनुमान नगर-डी के भूखण्ड संख्या-229 क्षेत्रफल 555.55 व.ग. का आवस्यीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्री भूपेन्द्र चतुर्वेदी पुत्र श्री माणकचन्द चतुर्वेदी एवं श्रीमती रेणु चतुर्वेदी पत्नी श्री भूपेन्द्र चतुर्वेदी |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | जयपुर नगरीय क्षेत्र में मोती भवन नि.रा.रा. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हनुमान नगर-डी के भूखण्ड संख्या-229 क्षेत्रफल 555.55 व.ग. |
| 3. | जारी पट्टा विलेख अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग। | आवस्यीय |
| 4. | मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग। | आवस्यीय |
| 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 सड़कों का गौका अनुसार चौड़ाई | 80 फीट |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ? | — |
| 10. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं? | जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 04.03.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व जयपुर महानगर टाइम्स 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 आरा-पारा स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट | कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार निर्धारित सैटबैक छोड़ते हुए ग्राउण्ड तल निर्मित है तथा नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है। |
| 14. | जोन की अभिशंभा | 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 आवस्यीय है। प्रार्थी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र में मोती भवन नि.रा.रा. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित |



| | | |
|-----|--|--|
| | | <p>योजना हनुमान नगर-डी के भूखण्ड संख्या-229 क्षेत्रफल 555.55 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 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 जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंका की जाती है।</p> |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | <p>1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 04.03.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार निर्धारित सैटबेक छोड़ते हुए ग्राउण्ड तल निर्मित है तथा नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है। 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(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।</p> |
| 16. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंका | <p>1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार मिश्रित भू-उपयोग दर्शित 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।</p> |

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 ग्राउण्ड तल निर्मित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती भवन नि.स.स. की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना हनुमान नगर-डी के भूखण्ड संख्या-229 क्षेत्रफल 555.55 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 गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-9 (12/15.09.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के नानकपुरी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना शिवराज निकेतन के भूखण्ड संख्या-11 क्षेत्रफल 434.62 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

| क्र.स. | विवरण | प्रकरण की स्थिति |
|--------|---|---|
| 1. | आवेदक का नाम | श्रीमती भगवती यादव पत्नी श्री के.एल.यादव |
| 2. | आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण। | नानकपुरी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना शिवराज निकेतन के भूखण्ड संख्या-11 क्षेत्रफल 434.62 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 (30 मीटर गहराई तक) 80 फीट |
| 6. | आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग। | मिश्रित |
| 7. | आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई | 80 फीट |
| 8. | भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं? | हाँ |
| 9. | पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ? | — |
| 10. | जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं? | जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 25.05.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति व महानगर टाईम्स में निर्मित भूखण्ड हेतु 7 दिवस के लिए 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 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 नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए भू-तल पर आवासीय निर्माण है। |
| 14. | जोन की अभिशंका | आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-4 अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-4 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा नानकपुरी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना शिवराज निकेतन के भूखण्ड संख्या-11 क्षेत्रफल 434.62 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। |



| | | |
|-----|---|---|
| | | <p>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 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 अगिशांषा की जाती है।</p> |
| 15. | मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु | <ol style="list-style-type: none">1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-4 अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।2. दिनांक 25.05.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए भू-तल पर आवासीय निर्माण है।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(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 अगिशांषा | <ol style="list-style-type: none">1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा जोनल विकास योजना-4 अनुसार मिश्रित (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए भू-तल पर आवासीय निर्माण है।3. जोनल विकास योजना में दर्शित एवं मौके पर उपलब्ध रोड़ में गिनता के क्रम में जोन द्वारा कमिटमेंट के आधार पर परीक्षण किया जाना प्रस्तावित है। <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-04 अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए भू-तल पर आवासीय निर्माण है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती नानकपुरी गृ.नि.स.समिति लि. की योजना शिवराज निकेतन के भूखण्ड संख्या-11 क्षेत्रफल 434.62 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 गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

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-456

दिनांक 27/9/22

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-1 से 14, पी.आर.एन (उत्तर-I,II/दक्षिण-I,II), जविप्रा, जयपुर को आवश्यक कार्यवाही एवं भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जविप्रा वेबसाइट 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 वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।

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