



कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 19वीं बैठक दिनांक 20.01.2023 को अपरान्ह 12:00 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 राठौड़, 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 |
| 4. श्री सुखदेव रिंंह, सहायक विधि अधिकारी | - | सदस्य |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

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

एजेण्डा संख्या-1 (19/20.01.2023)

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 18वीं बैठक दिनांक 23.12.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 18वीं बैठक दिनांक 23.12.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या-2 (19/20.01.2023) जोन-4

विषय :- शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक वाटिका के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-1, 2, 3, 4, व 23 क्षेत्रफल 1302.58 वर्गगज (1089.12 व.मी.) का आवासीय से व्यावसायिक (पर्यटन इकाई-होटल) भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	गैरार्स अग्रवाल प्रिगियम होटल प्रा. लि. जरिये निदेशक श्री कैलाश चन्द्र अग्रवाल
2.	आवेदित भूग/ भूखण्ड का विवरण।	शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक वाटिका के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-1, 2, 3, 4, व 23 क्षेत्रफल 1302.58 वर्गगज (1089.12 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 25.07.2016 को संशोधित आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 27.58m x 30.63 m + 38.11 m / 2
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	भू-उपयोग एयरपोर्ट बाउण्ड्री में दर्शित है।
5.	मास्टर/जोबल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक 160 फीट व 80 फीट
6.	आवेदक द्वारा माहा गया भू-उपयोग।	व्यावसायिक (पर्यटन इकाई-होटल)
7.	आवेदित भूग/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका अनुसार चौड़ाई	160 फीट व 80 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.	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 15.06.2022 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 शक्तियाँ)" (i) 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 प्रश्नगत भूखण्ड एवं पीछे की भूमि रिक्त है। भूखण्डों का अलग डिजाइन नहीं है, वायर फेंसिंग की गई है। आंशिक भाग में रुम निर्मित है एवं एक मन्दिर निर्मित है। मास्टर प्लान शाखा के यू.ओ.नोट क्रमांक डी-166 दिनांक 12.04.2022 के क्रम में मौके पर सैटबैक क्षेत्र से निर्माण हटाये जाने हेतु आवेदक को सूचित किया गया, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर विकास कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व कच्चे निर्माण व अस्थाई भूति को हटा दिया जावेगा बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जिसके संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
14.	जोन की अगिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-2 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-2 की 160 फीट व 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग एयरपोर्ट बाउण्ड्री दर्शित है। प्रार्थी द्वारा शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक वाटिका के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-1, 2, 3, 4, व 23 क्षेत्रफल 1302.58 वर्गगज (1089.12 व.मी.) का आवासीय रो व्यावसायिक (पर्यटन इकाई-होटल) भू-उपयोग वाहा 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 आंकट टिप्पणा-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 अगिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना 2 अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है। 2. दिनांक 15.06.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।



		<p>3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड एवं पीछे की भूमि रिक्त है। भूखण्डों का अलग डिमांडेशन नहीं है, वायर फैनसिंग की गई है। आंशिक भाग में रूम निर्मित है एवं एक मन्दिर निर्मित है। मास्टर प्लान शाखा के यू.ओ.नोट क्रमांक डी-166 दिनांक 12.04.2022 के क्रम में मौके पर सैटबैक क्षेत्र से निर्माण हटाये जाने हेतु आवेदक को सूचित किया गया, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर विकास कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व कच्चे निर्माण व अस्थाई मूर्ति को हटा दिया जावेगा बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है, जिसके संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>4. पर्यटन विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा दिनांक 26.12.2022 को प्रकरण में होटल प्रयोजनार्थ स्वीकृति जारी की गई है।</p> <p>5. 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 "पट्टाशुद्धा 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 अभिशंभा	<p>1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीडिड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार व्यावसायिक भू-उपयोग दर्शित है।</p> <p>2. प्रकरण में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व मौके पर भूखण्ड के सामने 48 मीटर (160 फीट) की उपलब्धता के संबंध में जोन द्वारा परीक्षण कर अग्रिम कार्यवाही की जाती 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-2 अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत मौके पर प्रश्नगत भूखण्ड एवं पीछे की भूमि रिक्त है। भूखण्डों का अलग डिमांडेशन नहीं है, वायर फैनसिंग की गई है। आंशिक भाग में रूम निर्मित है एवं एक मन्दिर निर्मित है। मौके पर सैटबैक क्षेत्र से निर्माण हटाये जाने हेतु आवेदक को सूचित किया गया, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना-पत्र प्रस्तुत कर विकास कार्य प्रारम्भ करने से पूर्व कच्चे निर्माण व अस्थाई मूर्ति को हटा दिया जावेगा बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक वाटिका के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या-1, 2, 3, 4, व 23 क्षेत्रफल 1302.58 वर्गगज (1089.12 व.मी.) का आवासीय उपयोग से व्यावसायिक (पर्यटन ईकाई होटल) 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. 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 हों) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-3 (19/20.01.2023) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के नवजीवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-284 क्षेत्रफल 272.39 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री रणजीत सिंह सहारण पुत्र श्री रतिराम
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	नवजीवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-284 क्षेत्रफल 272.39 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 28.07.2022 को आवासीय फ्री-होल्ड पट्टा जारी आवासीय 45'x55'/2 x 50'
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) 30 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	30 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 10.12.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल व जागरूक 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 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 में नियमानुसार सेटबैक छोड़ते हुए गैर-रामेन्ट-ग्राउण्ड तल। प्रथम तल निर्मित है।
14.	जोन की अभिशांषा	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 30 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा नवजीवन गृ.नि.स.स.लि.

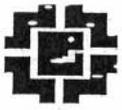


		<p>की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-284 क्षेत्रफल 272.39 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की 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 अभिशांषा की जाती है।</p>
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 दर्शित है।2. दिनांक 10.12.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बैसमेन्ट+ग्राउण्ड तल+प्रथम तल निर्मित 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(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।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशांषा	<ol style="list-style-type: none">1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित 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-4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड में नियमानुसार सैटबेक छोड़ते हुए बैसमेन्ट+ग्राउण्ड तल+प्रथम तल निर्मित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार नवजीवन गृ.नि.स.स.लि. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-284 क्षेत्रफल 272.39 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।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



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 जावे।

एजेण्डा संख्या-4 (19/20.01.2023) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के गुलाबवाड़ी नि.स.स. की योजना गुरु जम्बेश्वर नगर-ए के भूखण्ड संख्या-233 क्षेत्रफल 444.62 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीगती माया देवी अग्रवाल पत्नी श्री महेश चन्द्र अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	गुलाबवाड़ी नि.स.स. की योजना गुरु जम्बेश्वर नगर-ए के भूखण्ड संख्या-233 क्षेत्रफल 444.62 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 06.01.1995 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 45' x 90'
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) 30 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका अनुसार चौड़ाई	30 मी.
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार पुनर्ग्रहण 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 07.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र फर्स्ट इण्डिया व जागरूक 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 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 अगुरुप 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 के अग्र व पीछे के सैटबैक में निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा अवैध निर्माण को अपने खर्चे पर हटाये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है।
14.	जोन की अगिंशंभा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित (30 मी. गहराई तक) दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 30 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा गुलाबवाड़ी नि.स.स. की योजना गुरु जम्बेश्वर नगर-ए के भूखण्ड संख्या-233 क्षेत्रफल 444.62 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 (राशोधक)



		<p>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 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।</p> <p>अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंभा की जाती है।</p>
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 दर्शित है।2. दिनांक 07.01.2023 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के अग्र व पीछे के सैटबेक में निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा अवैध निर्माण को अपने खर्चे पर हटाये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया 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(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 निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंभा	<ol style="list-style-type: none">1. जोन के कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के अग्र व पीछे के सैटबेक में निर्माण किया हुआ है, जिसके संबंध में आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः उक्त के क्रम में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।2. आवेदित भूमि गौंधीपथ पर स्थित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गौंधीपथ (विंसे रोड से सी-जोन बाईपास) की चौड़ाई 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/पट्टाशुदा भूमि में से सड़क हेतु अग्र सैटबेक में से भूमि समर्पित किये जाने पर समर्पित भूमि की चौड़ाई को अग्र सैटबेक में से कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार यथावत रहे सके।3. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित 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-4 अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित (30 मी. गहराई तक) दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के अग्र व पीछे के सैटबैक में निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा अवैध निर्माण को अपने खर्चे पर हटाये जाने के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार गुलाबबाड़ी नि.स.स. की योजना गुरु जम्बेश्वर नगर-ए के भूखण्ड संख्या-233 क्षेत्रफल 444.62 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. गांधीपथ रोड, 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 गांधीपथ (विंसे रोड से सी-जोन बाईपास) की चौड़ाई 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 आवेदित/पट्टेशुदा भूमि में से सड़क हेतु अग्र सैटबैक में से भूमि समर्पित किये जाने पर समर्पित भूमि की चौड़ाई को अग्र सैटबैक में से कम माना जावेगा, ताकि भवन रेखा पूर्वानुसार यथावत रहे सके।
3. आवेदक द्वारा मौके पर सैटबैक 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 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 हों) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

4-27-11-23
अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)
एवं सदस्य सचिव,
जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति,
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

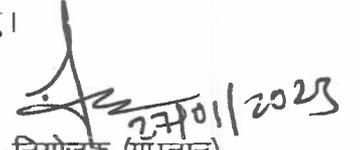


क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2023/डी-56

दिनांक 27-1-23

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 वेबसाइट पर अपलोड 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 वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।


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

