



**कार्यवाही विवरण**

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 20वीं बैठक दिनांक 27.01.2023 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 उज्जवल राठौड, सचिव, जविप्रा                          | -- | सदस्य      |
| 2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)                     | -- | सदस्य      |
| 3. श्री विनोद जांगिड़, संयुक्त निदेशक (विधि)                 | -- | सदस्य      |
| 4. श्री सुभाष चन्द्र शर्मा, अति. मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) | -- | सदस्य सचिव |
| 5. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन-7                        | -- | सदस्य      |

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:-

- श्री मुकेश, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
- श्रीमती निकिता विजय, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
- श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन-7
- वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान

**एजेण्डा संख्या-1 (20/27.01.2023)**

**विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 19वीं बैठक दिनांक 20.01.2023 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।**

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 19वीं बैठक दिनांक 20.01.2023 के कार्यवाही विवरण दिनांक 27.01.2023 को जारी किये जा चुके हैं, जिसकी पुष्टि अग्रिम बैठक में करवाने हेतु निर्देशित किया गया।

**एजेण्डा संख्या-2 (20/27.01.2023) जोन-7**

**विषय :- जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या सी-9 क्षेत्रफल 400 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।**

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती नीलम अग्रवाल पत्नी श्री जुगलकिशोर अग्रवाल एवं श्रीमती द्रौपती देवी अग्रवाल पत्नी स्व. श्री बनवारी लाल अग्रवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या सी-9 क्षेत्रफल 400 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 19.09.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 40' 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) 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.	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 14.12.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक नवज्योति 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 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/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।
14.	जोन की अभिशंषा	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 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या सी-9 क्षेत्रफल 400 वर्ग मी. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये 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 जोडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 14.12.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। 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 विवारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	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 गौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या सी-9 क्षेत्रफल 400 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 प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए 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 निर्गमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

**एजेण्डा संख्या-3 (20/27.01.2023) जोन-7**

विषय :- तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 352 एवं 353 क्षेत्रफल 1034.24 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री अभिषेक भार्गव पुत्र श्री किशोर कुमार भार्गव
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 352 एवं 353 क्षेत्रफल 1034.24 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 30.07.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय 104'6" 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) 24 मी.
6.	आवेदक द्वारा वाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका 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 03.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र फर्स्ट इण्डिया व महानगर 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

75  
Azadi Ka  
Amrit Mahotsav

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(i i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
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 गौके पर बीन-जी बना हुआ है तथा सैटबैक नियमानुसार छोड़े हुये है।
14.	जोन की अभिशंभा	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 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्राप्ती द्वारा तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना भेगी सामर कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 352 एवं 353 क्षेत्रफल 1034.24 वर्ग. 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 है, 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 वेज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंभा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 03.01.2023 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड गौके पर बीन-जी बना हुआ है तथा सैटबैक नियमानुसार छोड़े हुये 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 अभिशंभा	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 प्रस्तावित भूखण्ड गौके पर बीमजी बना हुआ है तथा सैटबेक नियमानुसार छोड़े हुये है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 352 एवं 353 क्षेत्रफल 1034.24 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 प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए 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 जावे।

**एजेण्डा संख्या-4 (20/27.01.2023) जोन-7**

विषय :- तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 171 क्षेत्रफल 342.18 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री राहुल दूल पुत्र श्री उमोद सिंह दूल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 171 क्षेत्रफल 342.18 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 18.10.2022 को फ्री होल्ड पट्टा जारी आवासीय (47'6" x 140'0")/2 x 71'6"
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) 24 मी.
6.	आवेदक द्वारा वाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका 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 विज्ञापि (1) विज्ञापि प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 14.01.2023 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल व दैनिक नवज्योति 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 अनुगत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग



12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय गू उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। स्थानीय स्तरीय गू उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत गूखण्ड/गूमि की गौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत गूखण्ड गौके पर रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंभा	आवेदित गूमि का गू उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित (30 मी. गहराई तक) दर्शित है तथा आवेदित गूमि जोनल विकास योजना 04 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित गूमि का गू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा तोपखाना देश गू.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के गूखण्ड संख्या 171 क्षेत्रफल 342.18 वर्ग. का आवासीय से मिश्रित गू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के गू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र गू-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 गूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित गू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय गू उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज वेज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंभा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार गूखण्ड का गू उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 14.01.2023 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की गौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत गूखण्ड गौके पर 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(i i) अनुसार "पट्टाशुदा गूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित गू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी गापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के गू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय गू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंभा	1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण गूखण्ड का गू उपयोग मिश्रित दर्शित है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय गू 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 प्रशंगत भूखण्ड गौके पर रिकत है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 171 क्षेत्रफल 342.18 व.ग. का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आपत्ति/सुझाव की 15 दिवस की अवधि के लिए पुनः विज्ञप्ति जारी करने हेतु एवं निर्धारित अवधि में आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं होने की स्थिति में ही भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करने हेतु उपायुक्त जोन-7 को निर्देशित किया गया।
2. आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 26.10.2010 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।
3. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबैक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
4. भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
5. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

**एजेण्डा संख्या-5 (20/27.01.2023) जोन-7**

विषय :- जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी-278 क्षेत्रफल 216.67 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती गीना कुमारी पत्नी श्री राजेंद्र कुमार चौधरी
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी 278 क्षेत्रफल 216.67 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 02.10.2021 को आवासीय पट्टा जारी आवासीय 30 'X 65'
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) 24 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का गौका 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 विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 22.01.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व राष्ट्रदूत 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 अनुगत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप



# जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

Azadi Ka  
Amrit Mahotsav

12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। स्थानीय स्तरीय भू उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र गाग में 15' का सैटबेक तथा पीछे की तरफ 8'6" का सैटबेक छोड़ा हुआ है तथा पीछे की तरफ 1'6" सैटबेक कवर किया हुआ है तथा बी।जी।2 का निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना 04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 04 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी 278 क्षेत्रफल 216.67 वर्ग मी. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग वादा 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 चेज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 22.01.2022 को आमंत्रित आपति/सुझाव में कोई आपति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र गाग में 15' का सैटबेक तथा पीछे की तरफ 8'6" का सैटबेक छोड़ा हुआ है तथा पीछे की तरफ 1'6" सैटबेक कवर किया हुआ है तथा बी।जी।2 का निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि संचालित है, जिस संबंध में आवेदक द्वारा कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः उपरोक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित 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 अभिशंषा	1. मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र गाग में 15' का सैटबेक तथा पीछे की तरफ 8'6" का सैटबेक छोड़ा हुआ है तथा पीछे की तरफ 1'6" सैटबेक



कवर किया हुआ है तथा बी+जी+2 का निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि संवाहित है, जिस संबंध में आवेदक द्वारा कोई शपथ पत्र प्रस्तुत नहीं किया गया है। अतः उपरोक्त के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

### समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर अग्र भाग में 15' का सैटबैक तथा पीछे की तरफ 8'6" का सैटबैक छोड़ा हुआ है तथा पीछे की तरफ 1'6" सैटबैक कवर किया हुआ है तथा बी+जी+2 का निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधि संवाहित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित योजना वैशाली नगर के भूखण्ड संख्या बी-278 क्षेत्रफल 216.67 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. जोन द्वारा भूखण्ड पर सैटबैक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही, भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
3. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबैक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
4. भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
5. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)

एवं सदस्य सचिव,

जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति,  
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।



जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

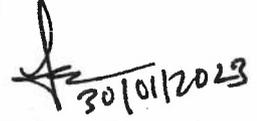
Azadi Ka  
Amrit Mahotsav

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2023/डी-64

दिनांक 30-1-23

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 गिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
10. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।

  
30/01/2023

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