

**कार्यवाही विवरण**

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 16वीं बैठक दिनांक 30.11.2022 को 4:00 बजे श्री रवि जैन, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक का कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :-

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया :-

1. श्री उज्ज्वल राठौड, सचिव, जविप्रा	-	सदस्य
2. श्री वी.के दलेला, निदेशक (नगर आयोजना)	-	सदस्य
3. श्री बलवंत सिंह लिग्री, उपायुक्त जोन-5	-	सदस्य
4. श्री राम रतन शर्मा, उपायुक्त जोन-7	-	सदस्य
5. श्री शेर सिंह लुहाडिया, उपायुक्त जोन-8	-	सदस्य
6. श्री जगत राजेश्वर, उपायुक्त जोन-9	-	सदस्य
7. श्री सुरेश चौधरी, उपायुक्त जोन-पी.आर.एन (दक्षिण-1)	-	सदस्य
8. 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. वास्तुविद/अरबन प्लानर, मा.प्लान, जोन-8, 9 एवं पी.आर.एन (दक्षिण-1)

एजेण्डा संख्या-1 (16/30.11.2022)

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 15वीं बैठक दिनांक 10.11.0.2022के कार्यवाही विवरण की पुष्टि एवं अनुपालना रिपोर्ट पर चर्चा।

जविप्रा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 15वीं बैठक दिनांक 10.11.2022 के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या-2 (16/30.11.2022) जोन-8

विषय :- निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-25 क्षेत्रफल 355.55 व.ग. को आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती सुनीता सिंघल पत्नी श्री रामकुमार सिंघल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-25 क्षेत्रफल 355.55 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 05.11.2022 आवासीय 40'x80'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	व्यावसायिक(12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय 24 मीटर
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मीटर
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि।	हाँ



जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



	जमा है अथवा नहीं?	
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन के पैरा 131/एन के अनुसार 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 01.06.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व जागरूक 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 संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल 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 संबध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। उक्त भूखण्ड के पश्चिम दिशा में 80 फीट रोड स्थित है, जिस पर दोनों आरे लगभग 100 मीटर दूरी तक कुछ भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियाँ जैसे कि पेट्रोल पम्प, शोरावत ऑटो मोबाईल, केसर स्टोन आर्ट, अंजना मार्बल एवं ग्रेनाइट, डीवाईन इंटीरियर एण्ड फनीचर्स, ख्वाहिश स्वीट केटर्स इत्यादि काम से संवालिता है, शेष आस-पास लगभग 100-150 मीटर के रेडियस में भूखण्ड आवासीय व रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 के अनुसार व्यावसायिक(12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-10 की 24 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-25 क्षेत्रफल 355.55 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)नवावे/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं, जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। 2. दिनांक 01.06.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। उक्त भूखण्ड के पश्चिम दिशा में 80 फीट रोड स्थित है, जिस पर दोनों आरे लगभग 100 मीटर



		<p>दूरी तक कुछ भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां जैसे कि पेट्रोल पम्प, शोरावत ऑटो मोबाईल, केसर स्टोन आर्ट, अंजना मार्बल एवं ग्रेनाइट, डीवाईन इंटीरियर एण्ड फनीचर्स, ख्वाहिश स्वीट कैंटर इत्यादि नाम से संचालित है, शेष आस-पास लगभग 100-100 मीटर के रेडियस में भूखण्ड आवासीय व रिक्त है।</p> <p>4. भूखण्ड के क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग (लगभग 49.21 प्रतिशत) का व्यावसायिक भू-उपयोग दर्शित है। भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के अनुसार ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जाना प्रस्तावित है।</p> <p>5. वर्तमान में प्रचलित जविप्रा (जयपुर रोजन भवन) विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21 विशेष प्रावधान के उप बिन्दु 6 के बिन्दु संख्या-(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 साइट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा।</p> <p>6. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "c (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डेवलपमेंट 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 अभिशंषा	<p>1. भूखण्ड की आवासीय लीजडीड जारी है तथा मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 अनुसार व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। अतः भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21.6(ii) के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित प्राप्त होता है।</p> <p>2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। उक्त भूखण्ड के पश्चिम दिशा में 80 फीट रोड स्थित है, जिस पर दोनों आरे लगभग 100 मीटर दूरी तक कुछ भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां जैसे</p>



		<p>कि पेट्रोल पम्प, शोरावत ऑटो मोबाईल, केसर स्टोन आर्ट, अंजना मार्बल एवं ग्रेनाईट, डीवाईन इंटीरियर एण्ड फनीचर्स, ख्वाहिश स्वीट केटर्स इत्यादि नाम से संचालित हैं, शेष आस-पास लगभग 100-100 मीटर के रेडियस में भूखण्ड आवासीय व रिक्त है।</p> <p>अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 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-10 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक (12 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। उक्त भूखण्ड के पश्चिम दिशा में 80 फीट रोड़ स्थित है, जिस पर दोनों आरे लगभग 100 मीटर दूरी तक कुछ भूखण्डों पर व्यावसायिक गतिविधियां जैसे कि पेट्रोल पम्प, शोरावत ऑटो मोबाईल, केसर स्टोन आर्ट, अंजना मार्बल एवं ग्रेनाईट, डीवाईन इंटीरियर एण्ड फनीचर्स, ख्वाहिश स्वीट केटर्स इत्यादि नाम से संचालित है, शेष आस-पास लगभग 100-100 मीटर के रेडियस में भूखण्ड आवासीय व रिक्त है। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से कम भाग सैक्टर कॉमर्शियल में अंकित है। अतः मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के उपबिन्दु संख्या (ii) अनुसार ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तदनुसार 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। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा की आवासीय योजना केसर नगर के भूखण्ड संख्या-25 क्षेत्रफल 355.55 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 जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-3 (16/30.11.2022) जोन-9

विषय :-जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम जीरोता, तहसील सांगानेर के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-2, सी-3 व आवासीय भूखण्ड संख्या-1, 2, 3 निजी खातेदारी की योजना रिट्टी सिट्टी एनक्लेव एफ ब्लॉक क्षेत्रफल 1491.07 व.ग. का आवासीय से मिश्रित/व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री हुकमा राम चौधरी एवं श्री जगत राजेश्वर पुत्र श्री हुकमा



2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	राम चौधरी निजी खांतेदारी की योजना रिट्टी-सिद्धी एनक्लेव विस्तार एफ ब्लॉक के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 218.33 व.ग. भूखण्ड संख्या एफ-2 क्षेत्रफल 227.95 व.ग एवं भूखण्ड संख्या एफ-3 क्षेत्रफल 166.67 व.ग. की आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 03.05.2013 को जारी की गई है तथा भूखण्ड संख्या सी-2 क्षेत्रफल 602.01 व.ग एवं भूखण्ड संख्या सी-3 क्षेत्रफल 276.11 व.ग. दोनों भूखण्डों की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 09.05.2013 को जारी की गई है. का संयुक्त क्षेत्रफल 1491.71 व.ग. है। उपरोक्त समस्त आवासीय भूखण्ड एवं व्यावसायिक संख्या सी-3 श्री हुकमा राम चौधरी पुत्र श्री पुसाराम चौधरी के नाम से है तथा भूखण्ड संख्या सी-2 श्री हुकमा राम चौधरी एवं श्री जगत राजेश्वर पुत्र श्री हुकमा राम चौधरी के नाम से है। उपरोक्त भूखण्डों का पुर्नगठन दिनांक 31.10.2022 को इस शर्त के साथ किया गया कि समस्त भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन मिश्रित उपयोग किये जाने क पश्चात पुर्नगठन स्थल मानचित्र एवं संशोधित लीजडीड जारी की जावे।
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	भूखण्ड संख्या 01 क्षेत्रफल 218.33 व.ग. भूखण्ड संख्या एफ-2 क्षेत्रफल 227.95 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या एफ-3 क्षेत्रफल 166.67 व.ग. की आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 03.05.2013 को जारी की गई है तथा भूखण्ड संख्या सी-2 क्षेत्रफल 602.01 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या सी-3 क्षेत्रफल 276.11 व.ग. दोनों भूखण्डों की व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड दिनांक 09.05.2013 को जारी की गई है. आवासीय एवं व्यवसायिक 107' X 140'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	ग्रामीण
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	सैक्टर व्यावसायिक (24 मी. गहराई तक) एवं तत्पश्चात आवासीय 48 मी
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित राडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	48 मी.
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन की रिपोर्ट अनुसार लेय 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 01.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र समाचार जगत व जलते दीप 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 संबध 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 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 10 x 12 में गार्ड रूम एवं स्टोर रूम निर्मित है। आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित निर्माण सैटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत है।
14.	जोन की अभिशंखा	<p>आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-08 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (24 मी. गहराई तक) एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 48 मी. सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग ग्रामीण है। प्राथी द्वारा जयपुर नगरीय क्षेत्र के राजस्व ग्राम जीरोता, तहसील सांगानेर के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-2, सी-3 व आवासीय भूखण्ड संख्या-1, 2, 3 निजी खातेदारी की योजना रिट्टी सिट्टी एनक्लेव एफ ब्लॉक क्षेत्रफल 1491.07 वर्ग.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 चैन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंखा की जाती है।</p>
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	<p>1. जोनल विकास योजना-08 में प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है तथा जारी लीजडीड अनुसार लगभग 58 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 42 प्रतिशत आवासीय है। भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के अनुसार ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जाना प्रस्तावित है।</p> <p>2. वर्तमान में प्रचलित जविप्रा (जयपुर रीजन भवन) विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या-21 विशेष प्रावधान के उप बिन्दु 6 के बिन्दु संख्या-(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 जाएगा तदनुसार 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</p>



		<p>उल्लेख किया जावेगा तथा साईट प्लान में भी उल्लेख किया जावेगा।</p> <p>3. दिनांक 01.11.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।</p> <p>4. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर 10 x 12 में गार्ड रूम एवं स्टोर रूम निर्मित है। आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित निर्माण सैटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत है।</p> <p>5. दिनांक 27.01.2022 को राज्य सरकार से पुनर्गठित भूखण्डों के भू-उपयोग प्रकरणों के संबंध में प्राप्त मार्गदर्शन के अनुसार यदि मूल भूखण्डों के पट्टे समर्पित कर पुनर्गठित भूखण्डों का एकल फ्री होल्ड पट्टा जारी किया जाता है तो ऐसी स्थिति में पुनर्गठित भूखण्ड की गहराई को एकल सम्पत्ति की गहराई माना जा सकता है। पुनर्गठित भूखण्डों में पृथक-पृथक पट्टे होने की स्थिति में प्रमुख सड़क पर स्थित भूखण्ड की गहराई को ही एकल सम्पत्ति की गहराई माना जावे। तदनुसार मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के अनुसार प्रकरण में कार्यवाही की जावे। उपरोक्त भूखण्डों का पुनर्गठन दिनांक 31.10.2022 को जोन द्वारा इस शर्त के साथ किया गया कि समस्त भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन मिश्रित उपयोग किये जाने के पश्चात पुनर्गठन स्थल मानचित्र एवं संशोधित लीजडीड जारी की जावे। अतः उक्त के संबंध में प्रशासनिक स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>6. 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 अभिराषा	<p>1. जोनल विकास योजना-03 में प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है तथा जारी लीजडीड अनुसार लगभग 58.6 प्रतिशत व्यावसायिक एवं 41.4 प्रतिशत आवासीय है। अतः भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 (ii) के अनुसार ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जाकर 58.6:41.4 के अनुपात में व्यावसायिक : आवासीय भू-उपयोग किया जाना प्रस्तावित है।</p> <p>2. उपरोक्त भूखण्डों का पुनर्गठन दिनांक 31.10.2022 को जोन द्वारा इस शर्त के साथ किया गया कि समस्त भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन मिश्रित उपयोग किये जाने के पश्चात पुनर्गठन स्थल मानचित्र एवं संशोधित लीजडीड जारी की जावे। अतः उक्त के संबंध में प्रशासनिक स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित 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-10 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (24 मी. गहराई तक) एवं तत्पश्चात् आवासीय दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर 10 x 12 में गार्ड रूम एवं स्टोर रूम निर्मित है। आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित निर्माण सैटबैक क्षेत्र के अन्तर्गत है। समिति का अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से कम भाग सैक्टर कॉमर्सियल में अंकित है। अतः मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के उपबिन्दु संख्या (ii) अनुसार 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। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार राजस्व ग्राम जीरोता, तहसील सांगानेर के व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी-2, सी-3 व आवासीय भूखण्ड संख्या-1, 2, 3 निजी खातेदारी की योजना रिट्टी सिट्टी एनक्लेव एफ ब्लॉक क्षेत्रफल 1491.07 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. उपरोक्त भूखण्डों का पुर्नगठन दिनांक 31.10.2022 को जोन द्वारा इस शर्त के साथ किया गया कि समस्त भूखण्डों का भू-उपयोग परिवर्तन मिश्रित उपयोग किये जाने के पश्चात् पुर्नगठन स्थल मानचित्र एवं संशोधित लीजडीड जारी की जावे। अतः राज्य सरकार द्वारा प्रदत्त आदेश दिनांक 27.01.2022 के क्रम में भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी करने से पूर्व पुर्नगठन स्थल मानचित्र एवं फ्री-होल्ड लीजडीड जारी की जावे।
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 हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-4 (16/30.11.2022) जोन-पी.आर.एन (दक्षिण-1)

विषय :- दी शिवा कॉ-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना 6-डी इंजिनियर्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए-16 क्षेत्रफल 715.73 व.ग. (598.43 व.मी.) का आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.सं.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री परसराम विश्णोई पुत्र स्व. श्री रामसिंह विश्णोई
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	दी शिवा कॉ-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि. की योजना 6-डी इंजिनियर्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए-16 क्षेत्रफल 715.73 व.ग. (598.43 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 13.07.2020 को आवासीय लीजडीड जारी की गई आवासीय 118' X 55'





4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	आवासीय 60 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	पर्यटन ईकाई (होटल)
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	60 फीट
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 लेय 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 05.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जागरूक टाईम्स व फर्स्ट इण्डिया 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/आशायित 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 मौके पर एक कमरा निर्मित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवासीय दर्शित है तथा मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग व्यावसायिक है। प्रार्थी द्वारा दी शिवा कॉ-ऑपरेटिव हाउसिंग सोसायटी लि की योजना 6-डी इंजिनियर्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या ए-18 क्षेत्रफल 715.73 वर्ग. (598.43 वर्ग मी.) का आवासीय स पर्यटन ईकाई (होटल) भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, 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/आशायित 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। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है। 2. दिनांक 05.11.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर एक कमरा निर्मित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है। 4. भू-उपयोग परिवर्तन के क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 20.07.17 दिनांक 12.04.2018 एवं दिनांक 09.01.2020 के अनुसार होटल पर्यटन



		ईकाई को व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत माना गया है। 5. मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम-4 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग में होटल गतिविधि अंकित नहीं है। भवन विनियम, 2020 के अनुसार पर्यटन ईकाई (Tourism Unit) होटल 18 मी. तथा अधिक चौड़ी की सड़क पर ही अनुज्ञेय है। 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-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।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय दिन्दु एवं अभिशंषा	1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग आवासीय दर्शित है। 2. भू-उपयोग परिवर्तन के क्रम में नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार द्वारा जारी आदेशदिनांक 12.04.2018 एवं दिनांक 09.01.2020 के अनुसार होटल पर्यटन ईकाई को व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत माना गया है। अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के क्रम में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के माध्यम से राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति को प्रस्तुत किया जाना है। अतः उक्त 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-04 अनुसार प्रश्नगत भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर एक कमरा निर्मित है तथा शेष भूखण्ड रिक्त है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 व दिनांक 09.01.2020 के अनुसार होटल (पर्यटन ईकाई) व्यापक जनहित/वृहद जनहित के अन्तर्गत है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा मौके पर निर्मित अस्थाई निर्माण को भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने से पूर्व हटाये जाने की शर्त पर कृषि भूमि पर, प्रस्तावित/आशयित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से भिन्न होने के कारण आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आवासीय से होटल (Tourism Unit) किये जाने की अनुशंसा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-5 (16/30.11.2022) जोन-7

विषय :- जयपुर नगरीय क्षेत्र के नवजीवन ग.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-42 क्षेत्रफल 300.00 व.ग. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गजराज सिंह पृत्र श्री रामावतार सिंह
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	नवजीवन ग.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-42 क्षेत्रफल 300.00 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 29.07.2011 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 45'x60'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय



5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	जोनल प्लान अनुसार उक्त सड़क पर 30 मीटर चौड़ी मिश्रित भू-पट्टी दर्शित है। 100 फीट
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित गडकों का मौका अनुसार चौड़ाई	100 फीट
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार लेय नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञापित (1) विज्ञापित प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 02.09.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र 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 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।
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 को 100 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्राचीन द्वारानवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-42 क्षेत्रफल 300.00 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)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 अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 02.09.2022 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 C 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/तकनाकी 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	1. भूखण्ड की जोन द्वारा आवासीय लीजडीड जारी की गई है तथा मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5-2 (ii) के क्रम में प्रकरण भू-उपयोग परिवर्तन योग्य है। जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अप्रिग 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 आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जयपुर नगरीय क्षेत्र के नवजीवन गृ.नि.स.स. की योजना विद्युत नगर-ए के भूखण्ड संख्या-42 क्षेत्रफल 300.00 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 29.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावेगी।
2. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
3. भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
4. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-6 (16/30.11.2022) जोन-7

विषय :- मोती नगर गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 क्षेत्रफल 2727.05 व.ग. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री अभिमन्यु गोलछा पुत्र श्री सुरेन्द्र कुमार गोलछा एवं श्रीमती उषा गोलछा पत्नी श्री सुरेन्द्र कुमार गोलछा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मोती नगर गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 क्षेत्रफल 2727.05 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	दिनांक 29.10.2002, 21.02.2013, 11.03.2013, 11.03.2013 दिनांक 15.06.2022 को पुर्नगठन पत्र जारी किया गया।



जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



	(ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	आवासीय 216' X 118'
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) तत्पश्चात आवासीय 24 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट (आवेदित भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 मुख्य सड़क (24 मी.) पर स्थित है)
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	हां
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार पुनर्ग्रहण 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 22.10.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक प्रातःकाल व महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव जानत्रित 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	नविवि की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) '6 (समितियों की शक्तियाँ)' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंखा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 80 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा मोती नगर गु.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 क्षेत्रफल 2727.05 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 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 अभिशंखा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार 30 मी. (100 फीट) गहराई तक मिश्रित भू-उपयोग है। पुनर्गठित भूखण्ड की

रामकिसोरव्यासभवन, इन्दिरासकिल, जवाहरलालनेहरूमार्ग, जयपुर-302004

दूरभाष - : ईमेल - +91-141-2569696 एक्सटेंशन: {1140}: ई-मेल: actpmp2025@gmail.com

4 13



		<p>गहराई 118 फीट है। जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) अनुसार "यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इरासं आधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू-उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का पट्टा व्यावसायिक/अनुज्ञेय मिश्रित उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुये पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी।" भूखण्ड के 60 प्रतिशत से अधिक भाग का जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग मिश्रित है। अतः सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित माना जाने योग्य है।</p> <p>2. भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 मुख्य सड़क पर स्थित है। आवेदित भूखण्डों का पुर्नगठन दिनांक 15.06.2022 को किया गया है।</p> <p>3. दिनांक 22.10.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।</p> <p>4. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है।</p> <p>5. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (समितियों की शक्तियों) (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-2(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग सं 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 अभिर्षा	<p>1. मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 तथा जविप्रा भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु 6 (i) के अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित 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 अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।</p>

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। समिति को अवगत कराया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत से अधिक भाग मिश्रित में अंकित है। अतः मॉडल राजस्थान भवन विनियम-2020 के विनियम 21.6 के उपबिन्दु संख्या (i) अनुसार सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित अनुज्ञेय किया जा सकता है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मोती नगर गृ.नि.स.स. की योजना हनुमान नगर के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या डी-14, डी-15, डी-16 व डी-17 क्षेत्रफल 2727.05 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. साथ ही, नियमानुसार पुर्नगठित भूखण्ड हेतु फ्री-होल्ड/लीजहोल्ड जारी की जादे।
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-7 (16/30.11.2022) जोन-7

विषय :-जयपुर नगरीय क्षेत्र के श्री छत्रपति शिवाजी गु.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर में जविप्रा भूमि पर सृजित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 173/178बी-1 एवं 173/178सी-2 क्षेत्रफल 365.05 व.ग. का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की रिथिति
1.	आवेदक का नाम	श्री राकेश चौधरी पुत्र श्री गंगाराम चौधरा
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जयपुर नगरीय क्षेत्र के श्री छत्रपति शिवाजी गु.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर में जविप्रा भूमि पर सृजित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 173/178बी-1 एवं 173/178सी-2 क्षेत्रफल 365.05 व.ग.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	15.09.2022 आवासीय 78'-6" x 71'
4.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
5.	मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार भू-उपयोग एवं सड़क की चौड़ाई	मिश्रित 24 मी व 12 मी.
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	80 फीट व 40 फीट
8.	भू-उपयोग परिवर्तन हेतु नियमानुसार राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार लेय 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 15.10.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र सीमा सन्देश व महानगर टाईम्स में आपत्ति/सुझाव आपत्रित 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 (निधम 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	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौक पर रिक्त है।



	आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-04 के अनुसार मिश्रित दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना-04 की 80 फीट व 40 फीट सड़क पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग आवासीय है। प्रार्थी द्वारा श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर में जविप्रा भूमि पर सृजित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 173/178बी-1 एवं 173/178सी-2 क्षेत्रफल 365.05 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(6)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 प्ररनगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 15.10.2022 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(ii) अनुसार "पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना के अनुरूप होने पर 4000 वर्गमीटर तक के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों का निस्तारण प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति स्तर पर किये जाने का प्रावधान है।
16.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु एवं अभिशंषा	1. मास्टर 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 आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार



श्री छत्रपति शिवाजी गृ.नि.स.स. की योजना राठौड़ नगर में जविप्रा भूमि पर सृजित पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 173/178बी-1 एवं 173/178सी-2 क्षेत्रफल 365.05 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 नानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
3. भू-उपयोग परिवर्तन आदेश को पंजीकृत करवाया जाना आवश्यक होगा।
4. साथ ही, नियमानुसार पुर्नगठित भूखण्ड हेतु फी-होल्ड/लीजहोल्ड जारी की जावे।
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-8 (16/30.11.2022) जोन-7

विषय :-जयपुर नगरीय क्षेत्र के जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या बी-2/17 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्रीमती रेखा देवी खण्डेलवाल पत्नी श्री सन्तोष कुमार खण्डेलवाल
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या बी-2/17 क्षेत्रफल 270.00 व.मी.
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप	दिनांक 31.03.1998 को आवासीय लीजडीड जारी की गई आवासीय 12mX22.5m
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. (मास्टर विकास योजना-2025 अनुसार 30 मी.)
6.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	मिश्रित
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड के सामने स्थित सड़कों का मौका अनुसार चौड़ाई	24 मी.
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	हाँ
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	जोन रिपोर्ट अनुसार पुर्नग्रहण शुल्क बकाया नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 02.11.2022 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक संध्याज्योति दर्पण 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 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 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 चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या बी-2/17 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम, 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)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 अभिशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है। 2. दिनांक 02.11.2022 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. आवेदित भूमि गाँधीपथ पर स्थित है। मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार गाँधीपथ का मार्गाधिकार 30 मी. निर्धारित है। 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।
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. आवेदित भूमि गाँधीपथ पर स्थित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गाँधीपथ (क्विंस 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



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

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा जोन प्रस्ताव एवं पत्रावली का अवलोकन किया गया। मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-4 अनुसार आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार जविप्रा द्वारा सृजित चित्रकूट योजना के भूखण्ड संख्या बी-2/17 क्षेत्रफल 270.00 व.मी. 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 रोड़, जोनल विकास योजना में 24 मीटर एवं मास्टर विकास योजना-2025 में 30 मीटर दर्शित है। पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 05वीं बैठक में गाँधीपथ (क्विंस रोड़ से री-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 आवंटित/पट्टेशुदा 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. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से भवन गानचित्र 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 उपांतरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर नियमानुसार लिया जाना सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्या-9 (16/30.11.2022) जोन-5

विषय :- अपोलो नगर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या-69 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. (334.45 व.मी.) का आवासीय से मिश्रित भू-उपयोग परिवर्तन करने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	श्री गुलजारी लाल शर्मा पुत्र श्री बंदी प्रसाद शर्मा
2.	आवेदित भूमि/भूखण्ड का विवरण।	अपोलो नगर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या-69 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. (334.45 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग	दिनांक 01.12.2000 को आवासीय लीजडीड जारी आवासीय 45'x80'



	(iii) भूखण्ड का माप	
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 विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	जोन रिपोर्ट अनुसार दिनांक 08.09.2022 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 (सामितियों 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 एवं चार दिवारी निमित्त है।
14.	जोन की अभिशंखा	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 अपोलो नगर हाउसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या-69 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. (334.45 व.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)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 चेंज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंखा की जाती है।



15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित तथ्यात्मक बिन्दु	<ol style="list-style-type: none">1. मास्टर/जोनल विकास योजना अनुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है।2. दिनांक 08.09.2022 को आमंत्रित आपत्ति/सुझाव में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं चार दिवारी 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(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 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 जतिप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के रागक्ष विचारार्थ द 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 आवेदित भूमि का भू-उपयोग मिश्रित दर्शित है एवं जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं चार दिवारी निर्मित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार अपोलो नगर हाडसिंग को-ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या-69 क्षेत्रफल 400.00 व.ग. (334.45 व.मी.)का आवासीय उपयोग से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

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

अति.मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)

एवं सदस्य सचिव,

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



जयपुरविकासप्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2022/डी- 604

दिनांक 9-12-22

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-..... जविप्रा, जयपुर को आवश्यक कार्यवाही एवं भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड किया जाना सुनिश्चित किये जाने हेतु व पालना रिपोर्ट मास्टर प्लान शाखा को भिजवाये जाने हेतु प्रेषित है।
9. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
10. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड किये जाने हेतु।


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