

**कार्यवाही विवरण**

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 37वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 को दोपहर 12:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :-

1. श्री नरेन्द्र कुमार आर्य, निदेशक (विधि)	—	सदस्य
2. श्री मुकेश चन्द मित्तल, निदेशक (नगर आयोजना)	—	सदस्य
3. श्री राकेश कुमार मीणा, उपायुक्त जोन-5	—	सदस्य
4. श्री संजीव कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन-13	—	सदस्य
5. श्रीमती रिकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान)	—	सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :-

1. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
2. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त (सीसीसी)
3. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन-5
5. श्रीमती दीप्ती बामणावत, सहायक नगर नियोजक, जोन-13
6. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या-1 (37 / 20.05.2025)

विषय :- भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 36वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत।

समिति द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन समिति की 36वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या-2 (37 / 20.05.2025) जोन-5

विषय :- पथिक भवन निर्माण सहाकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10-ए के भूखण्ड संख्या ए-56 क्षेत्रफल 367.12 वर्ग गज का आवासीय भू-उपयोग से व्यावसायिक भू-उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री शांति लाल जैन पुत्र श्री अमोलक चन्द जैन (दिनांक 01.04.2025)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	पथिक भवन निर्माण सहाकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10-ए के भूखण्ड संख्या ए-56 क्षेत्रफल 367.12 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 16.12.2000 को लीजहोल्ड पट्टा जारी आवासीय 367.12 वर्ग गज (50' + 61'9" x 60'-R) 160 फीट व 30 फीट (कॉर्नर)

Signature valid



Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in



4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना-2025/जोनल विकास योजना-03 के अनुसार-	
	(i) भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-03 के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना-03 के अनुसार 48 मीटर सड़क पर स्थित है।
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति -	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :-
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सड़क पर स्थित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	पैरा 67/एन अनुसार जमा है।
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	पैरा 73/एन अनुसार जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	पैरा 59/एन अनुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं जयपुर महानगर टाइम्स में दिनांक 10.04.2025 को 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबन्ध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या-5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) "6 (समितियों की शक्तियाँ)" (1) की तालिका के बिन्दु संख्या-ii 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 अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबन्ध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	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 160 फीट विद्यमान सड़क पर स्थित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का मास्टर प्लान-2025 व जोनल विकास योजना-03 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग व्यावसायिक दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना-03 की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। मास्टर प्लान-2011 के अनुसार आवासीय भू-उपयोग दर्शित है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर (जयपुर रीजन भवन) भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू-उपयोग में आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का भू-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 हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृत करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भू सं. ए-56 क्षेत्रफल 367.12 व.ग. का भू-उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू-उपयोग में 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 किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखें जाने की अभिशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-03 के अनुसार व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



	2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सड़क पर स्थित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।	

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-03 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सड़क पर स्थित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार पथिक भवन निर्माण सहाकारी समिति लि. की योजना स्कीम नं. 10-ए के भूखण्ड संख्या ए-56 क्षेत्रफल 367.12 वर्ग गज का आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:-

1. आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय-समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज-डीड/पूरक लीज-डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू-उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू-उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
5. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या-3 (37/20.05.2025) जोन-13

विषय :- राजस्व ग्राम कूकस, तहसील आमेर का खसरा नं. 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 511, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546 कुल क्षेत्रफल 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर) भूमि संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	मैसर्स एमएस हॉस्पिटैलिटी एंड वेलनेस
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	राजस्व ग्राम कूकस, तहसील आमेर का खसरा नं. 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 511, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546 कुल क्षेत्रफल 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर) भूमि संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड का रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन बाबत।

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



		489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546 कुल क्षेत्रफल 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 08.10.2009 को लीजडीड पट्टा जारी एवं नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 12.04.2022 को आवेदक के पक्ष में जारी संस्थानिक 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर) जारी साईट प्लान अनुसार 80 फीट सड़क पर स्थित है। मौके पर निर्मित नहीं है।
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	रिसोर्ट
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू-उपयोग।	ईकोलोजिकल
6.	मास्टर विकास योजना-2025/जोनल विकास योजना-13 के अनुसार-	
	(i) भू-उपयोग	मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-13 के अनुसार यू-3 (HIZ) व यू-3 (LIZ) दर्शित है।
	(ii) सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना-13 किसी भी सड़क से प्रभावित नहीं है व नाहरगढ़ ईको-सेन्सिटिव बाउण्ड्री से प्रभावित है।
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति -	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :-
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 507/एन पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर डिमाकेशन है, चारदीवारी निर्मित है। मौके पर साईट प्लान अनुसार 80 फीट सड़क निर्मित नहीं है। दिल्ली हाईवे से 15 से 20 मीटर दूरी 3.75 मीटर चौड़ी ग्रेवल/सीसी सड़क निर्मित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नहीं
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू-उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नहीं?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या-19 के अनुसार जमा है।
9.	पुनर्ग्रहण शुल्क लागू है अथवा नहीं ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या-18 के अनुसार नियमानुसार पुनर्ग्रहण लेय है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नहीं?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या-23 अनुसार दिनांक 22.02.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर एवं महानगर टाइम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में दो आपत्तियाँ प्राप्त हुईं

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



		किया जा चुका है। (प्रति संलग्न)
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-ii 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 अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबंध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस-पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या-7 पर अंकित कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर डिर्माकेशन है। आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जयपुर दिल्ली हाईवे से लगभग 300 मीटर लम्बाई में निर्मित बीटी एण्ड सीसी 3.75 मीटर चौड़ी सड़क निर्मित है, जिसका मार्गाधिकार लगभग 26 से 30 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। चारदीवारी निर्मित है। मौके पर साईट प्लान अनुसार 80 फीट सड़क निर्मित नहीं है।
16.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू-उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू-उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8) नवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये हैं। जिसके बिन्दु संख्या-5 में अंकित टिप्पणी-6 (समितियों की शक्तियाँ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 व 06.11.2024 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम कूकस, तहसील आमेर का खसरा नं. 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 493, 500, 501/2326, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



		510, 511, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546 कुल क्षेत्रफल 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर) है। जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर द्वारा लीजडीड संख्या-06 दिनांक 08.10.2009 में मैसर्स नेशनल सोसाइटी फॉर इंजीनियरिंग रिसर्च एंड डेवलपमेंट के पक्ष में जारी किया तत्पश्चात विक्रय पत्र डी-3882 दिनांक 12.04.2022 नाम हस्तान्तरण मैसर्स एमएस हॉस्पिटैलिटी एंड वेलनेस प्राइवेट लिमिटेड के नाम जारी किया गया है। अतः उक्त संस्थानिक प्रयोजनार्थ जारी लीजडीड से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना-2025 एवं जोनल विकास योजना-13 के अनुसार यू-3 (HIZ) व यू-3 (LIZ) दर्शित है। मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार ईकोलोजिकल भू-उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का मौके पर डिमांडेशन है, चारदीवारी निर्मित है। मौके पर साईट प्लान अनुसार 80 फीट सड़क निर्मित नहीं है। दिल्ली हाईवे से 15 से 20 मीटर दूरी 3.75 मीटर चौड़ी ग्रेवल/सीसी सड़क निर्मित है। 3. प्रकरण में कलक्टर महोदय, जयपुर की अध्यक्षता में दिनांक 09.12.2024 को नाहरगढ़ वन्यजीव अभ्यारण्य के ईको सेन्सिटिव जोन संबंधी मॉनिटरिंग कमेटी का निर्णय प्राप्त हुआ है। 4. प्रकरण में जोन कार्यालय में दो आपत्तियाँ प्राप्त हुई हैं, जिनका निस्तारण जोन स्तर पर किया जा चुका है (प्रति संलग्न)।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार ईकोलोजिकल भू-उपयोग दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। मास्टर विकास योजना-2011 के ईकोलोजिकल भू-उपयोग में रिसोर्ट अनज्ज्ञ गतिविधि है। आवेदित भूमि का लगभग 40 प्रतिशत भाग नाहरगढ़ वन्यजीव अभ्यारण्य के ESZ से प्रभावित है, जिसके संबंध में कलक्टर महोदय, जयपुर की अध्यक्षता में दिनांक 09.12.2024 को नाहरगढ़ वन्यजीव अभ्यारण्य के ईको सेन्सिटिव जोन संबंधी मॉनिटरिंग कमेटी का निर्णय प्राप्त हुआ है, जिसके अनुसार आवेदित भूमि पर रिसोर्ट उपयोग का अनुमोदन किया गया है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर चारदीवारी निर्मित है। मौके पर साईट प्लान अनुसार 80 फीट सड़क निर्मित नहीं है तथा दिल्ली हाईवे से 15 से 20 मीटर दूरी 3.75 मीटर चौड़ी ग्रेवल/सीसी सड़क निर्मित है। अतः समिति द्वारा

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तों के साथ जोन के प्रस्तावानुसार राजस्व ग्राम कूकस, तहसील आमेर का खसरा नं. 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 511, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546 कुल क्षेत्रफल 7.47 हैक्टेयर (66081.59 वर्गमीटर) का संस्थानिक प्रयोजनार्थ लीजडीड का रिसोर्ट 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 जावे।
2. आवेदित भूमि पर नाहरगढ़ वन्यजीव अभ्यारण के ESZ हेतु वन, पर्यावरण एवं जलवायु परिवर्तन विभाग द्वारा तैयार किये गये जोनल मास्टर प्लान के प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जानी होगी।
3. आवेदित भूमि के सामने साईट प्लान में दर्शाये अनुसार 24 मीटर एवं 30 मीटर चौड़ी सड़क की उपलब्धता सुनिश्चित की जावे।
4. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू-उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।
5. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू-उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज-डीड/पूरक लीज-डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
6. जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25, के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू-उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू-उपयोग परिवर्तन मान्य होगा।
7. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved



क्रमांक: जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2025/डी-

दिनांक

प्रतिलिपि निम्न को सूचनार्थ एवं आवश्यक कार्यवाही हेतु प्रेषित है :-

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जविप्रा को माननीय अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण एवं माननीय मंत्री महोदय, नगरीय विकास विभाग, राजस्थान सरकार के अवलोकनार्थ सादर प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।
6. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
7. समस्त जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
8. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
9. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाइट पर अपलोड किये जाने हेतु।

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

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town
Planner
Date: 2025.05.22 11:05:14 IST
Reason: Approved