जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025

सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 को सायं 04:30 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव – सदस्य
2. श्री नरेन्द्र कुमार आर्य, निदेशक (विधि) – सदस्य
3. श्री रवि राय वर्मा, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
4. श्री अंकुर दाधीच, 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 अनुज भारद्वाज, उपायुक्त जोन– पी.आर.एन (दक्षिण–I &II) (वी.सी के माध्यम से)
3. श्री उदयसिंह वर्मा, उप नगर नियोजक जोन–11
4. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
5. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–4 एवं 8
6. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–10
7. श्री संतोष कुमार मीणा, सहायक नगर नियोजक, पी.आर.एन (दक्षिण–I &II) (वी.सी के माध्यम से)
8. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (40 / 23.09.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 39वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत्।

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 39वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (40 / 23.09.2025) जोन–8

विषय :– ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नं. 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री जगदीश पुत्र श्री रोडूराम, श्री किशन पुत्र रोडूराम, श्री लल्लू पुत्र श्री रोडूराम, श्री श्योजीराम पुत्र श्री कानाराम, श्री कैलाश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रमेश चन्द पुत्र श्री कानाराम, श्री रामस्वरूप पुत्र श्री कानाराम, श्री मोहन पुत्र श्री गोपाल, राजेन्द्र पुत्र श्री गोपाल, श्री प्रकाश पुत्र श्री गोपी, श्री सुरेश पुत्र श्री गोपी व श्री अमित निठारवाल पुत्र श्री रामेश्वर प्रसाद। (दिनांक 20.03.2025)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नं.

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

		23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97द वर्ग मीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 07.09.2007 को आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी की कार्यवाही की गई। मानचित्र अनुमोदन/पट्टा जारी नही किया गया है। – – –
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय है। आवेदित भूमि के सामने स्थित 60 मीटर चौडी विद्यमान सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। भूमि को 60 मीटर चौडी डामर सडक से पॅहुच मार्ग प्राप्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	नही।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 11.07.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध 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 नही होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अनुशंषा सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

12.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। भूमि को 60 मीटर चौडी डामर सडक से पॅहुच मार्ग प्राप्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	आवेदकगण ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नं. 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर का व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–10 अनुसार आवासीय तथा सैक्टर व्यावसायिक है। 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक तथा उसके पश्चात आवासीय दर्शित है। आवेदकगण द्वारा प्रश्नगत भूमि पर पर्यटन इकाई (होटल) स्थापित किये जाने बाबत पर्यटन विभाग से दिनांक 26.03.2025 को अनुमोदन प्राप्त किया गया है। पर्यटन इकाई को नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 द्वारा व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। अतः व्यापक जनहित का प्रकरण होने से आवासीय से व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है। चूंकि प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ 90–बी कार्यवाही पूर्ण की जा चुकी 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 2024 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(i)अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मापदण्ड/योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य 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 21.07.2025 के क्रम में [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

		व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत किया गया जाकर राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति रखे जाने हेतु प्रारूप एजेण्डा नोट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय है। आवेदित भूमि के सामने स्थित 60 मीटर चौडी विद्यमान सडक के सहारे 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। 2. नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में माना गया है। 3. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 28.03.2025 को पंजीकरण कराया गया है। 4. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 20 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 55 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटज) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना/तकनीकी मापदण्ड के अनुरूप नही है। किंतु प्रस्तावित भू–उपयोग व्यापक जनहित की श्रेणी में है। अतः प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का 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 भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय एवं 30 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। जविप्रा द्वारा दिनांक 07.09.2007 को आवेदित भूमि हेतु आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी की कार्यवाही की गई है।

प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदक द्वारा दिनांक 28.03.2025 को पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट का पंजीकरण करवाया गया है एवं आवेदित भूमि पर 20 करोड रूपये के निवेश एवं 55 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव प्रोजेक्ट रिपोर्ट में दिया गया है। प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना/तकनीकी मापदण्ड के अनुरूप नही है, किंतु प्रस्तावित भू–उपयोग नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार व्यापक जनहित की श्रेणी में है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत प्रोजेक्ट होने एवं शहर में पर्यटन सुविधा के विकास के दृष्टिगत ग्राम मोहनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 21 रकबा 21600 वर्ग मीटर में से 1123.19 वर्ग मीटर, खसरा नं. 23 रकबा 17400 वर्ग मीटर में से 3418.78 वर्ग मीटर कुल किता–2 कुल क्षेत्रफल 4541.97 वर्ग मीटर आवासीय प्रयोजनार्थ 90बी शुदा भूमि का आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक भू–उपयोग से व्यावसायिक (होटल पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

को समस्त तथ्यों एवं अभिशंषा के साथ राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या–3 (40/23.09.2025) जोन–10

विषय :– ग्राम नागल सुसावतान तहसील आमेर के खसरा नं. 543 कुल रकबा 31500 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	जय पैलेस रिसोर्ट जरिये पार्टनर श्रीमती मीनाक्षी शर्मा पत्नी श्री दीपक शर्मा एवं श्री दीपक शर्मा पुत्र श्री राधा मोहन शर्मा (दिनांक 06.06.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम नागल सुसावतान तहसील आमेर के खसरा नं. 543 कुल रकबा 31500 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा	जविप्रा द्वारा दिनांक 20.03.2012 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी एंव दिनांक 06.03.2025 को आवेदक के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र जारी किया गया है। वातावरण मैत्री (फार्म हाउस) 31500 वर्गमीटर 40 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	रिसोर्ट
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ईकोलोजिकल जोन में है, जिसमें अनुज्ञेय गतिविधियों में रिसोर्ट सम्मिलित है।
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–2 (LIZ) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–13 के अनुसार 18 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है। आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिम व दक्षिण दिशा में बाउण्ड्रीवाल कर तारबंदी कर रखी है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–20 अनुसार कोई शुल्क बकाया नही है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 18.06.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अनुशंषा सहित प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है। आवेदित भूमि के उत्तर–पश्चिम व दक्षिण दिशा में बाउण्ड्रीवाल कर तारबंदी कर रखी है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण से संबंधित तथ्यों व प्रकरण में आवेदित भूमि की लीजडीड दिनांक 20.03.2012 क्षेत्रफल 31500 वर्गमीटर जारी की गई थी। प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत वर्तमान सर्वे मानचित्र अनुसार 28335 वर्गमीटर ही क्षेत्रफल प्राप्त हो पा रहा है। प्रकरण में प्रार्थी के राजस्व ग्राम नांगल सुसावतान तहसील आमेर के खसरा संख्या 543 रकबा 3.15 है0 किस्म बारानी 3 का मौके पर रकबा लगभग 28337 वर्गमीटर उपलब्ध होता है एवं प्रार्थी के नाम जारी लीजडीड ग्राम नांगल सुसावतान तहसील आमेर खसरा संख्या 537 रकबा 0.95 है0 मौके पर लगभग 10168 वर्गमीटर उपलब्ध होता है। दोनो खसरे प्रार्थी के स्वामित्व के खसरे है एवं दोनो खसरे लगवा खसरे है। एवं ग्राम नांगल सुसावतान तहसील आमेर के खसरा संख्या 543/1341, 544/1342 एवं 542 का आंशिक/पूर्ण रकबा शामिल करते हुए प्रार्थी द्वारा सीमा पर बाउन्ड्रीवाल निर्मित कर रखी है। उक्त बाउन्ड्रीवाल का क्षेत्रफल लगभग 31500 वर्गमीटर है। ग्राम नांगल सुसावतान के अधिकांश खसरा नम्बरान के जमाबंदी क्षेत्रफल व मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल भिन्नता है। अतः उक्त खसरा नम्बरान के क्षेत्रफल का समायोजन किए जाने पर जमाबंदी अनुसार मौके पर क्षेत्रफल उपलब्ध होना प्रतीत होता है। समीपस्थ खसरा नम्बरान का राजस्व नक्शे अनुसार क्षेत्रफल गणना की गई। प्रार्थी के रकबे के समतुल्य रकबे को समायोजित करने का निर्णय लिए जाने हेतु प्रेषित है। अतः क्षेत्रफल के निर्धारण एवं भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में प्रकरण जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में निर्णय हेतु विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक	1. प्रकरण में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी पट्टाशुदा 31500 वर्गमीटर [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

	बिन्दु	भू–उपयोग चाहा गया है। आवेदित भूमि जयपुर मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकोलोजिकल जोन में स्थित है, जिसमें रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है। 2. भूखंड के जारी साईट में दर्शित 12 मीटर सड़क मौके पर उपलब्ध नहीं है। भूखंड को जविप्रा द्वारा अनुमोदित फार्म हॉउस योजना श्री रामेश्वरमधाम योजना की 18 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। 3. भूखंड के जारी साईट प्लान में 132 के.वी. की हाईटेंशन लाईन दर्शित है जबकि मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर 132 के.वी. एवं 220 के.वी. की दो हाईटेंशन लाईन स्थित है। 4. प्रार्थी द्वारा प्रस्तुत पी टी सर्वे एवं जविप्रा द्वारा अनुमोदित फार्म हाउस योजना श्री रामेश्वर धाम में दर्शित हाईटेंशन लाइनो की क्षमता में भिन्नता दर्शित है। 5. प्रश्नगत भूखंड के पश्चिमी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित फार्म हाउस योजना श्री रामेश्वर धाम मे दोनों हाईटेंशन लाइन में 132 के.वी. की हाईटेंशन लाइन के अनुसार ही सेफ्टी कॉरिडोर छोड़े गये है, जबकि प्रस्तुत पी टी सर्वे में एक हाईटेंशन लाइन में 132 के. वी. की हाईटेंशन लाईन के अनुसार एवं अन्य हाईटेंशन लाइन में 220 के.वी. की हाईटेंशन लाईन के अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर छोड़े गये है। 6. एक हाईटेंशन लाईन में सेफ्टी कॉरिडोर छोड़ने के पश्चात 9 मीटर/9 मीटर की सड़क दर्शित है एवं दूसरी तरफ हाईटेंशन लाईन 9 मीटर/18 मीटर की सड़क दर्शित है उक्त सडको की निरंतरता बाबत निर्णय सक्षम स्तर से लिया जाना अपेक्षित है। 7. प्रकरण में आवेदित भूमि के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी पट्टे मे अंकित क्षेत्रफल एव जोन राजस्व अधिकारियों द्वारा प्रेषित रिपोर्ट अनुसार मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल में भिन्नता है, जिसके बारे में निर्णय सक्षम स्तर पर अपेक्षित 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 भूमि मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार ईकोलोजिकल जोन में स्थित है, जिसमें आवेदित रिसोर्ट उपयोग अनुज्ञेय गतिविधि है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त एवं मौके पर 132 के.वी. एवं 220 के.वी. की दो हाईटेंशन लाईन आवेदित भूमि से गुजर रही है। आवेदित भूमि के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी पट्टे में अंकित क्षेत्रफल एवं जोन राजस्व अधिकारियों द्वारा प्रेषित रिपोर्ट अनुसार मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल में भिन्नता है। आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रामेश्वर धाम नामी फार्म हाउस योजना की 18 मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग उपलब्ध होता है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार ग्राम

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

नागल सुसावतान तहसील आमेर के खसरा नं. 543 कुल रकबा 31500 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया याः–

1. आवेदित भूमि के मौके पर उपलब्ध क्षेत्रफल की जांच संबंधित जोन के राजस्व अधिकारियों द्वारा पुनः की जाकर पुष्टि उपरान्त तदानुसार संशोधित साईट प्लान जारी किया जावे।
2. भूखंड के जारी साईट प्लान में दर्शित 12 मीटर सड़क मौके पर उपलब्ध नहीं है। भूखंड को जविप्रा द्वारा अनुमोदित फार्म हॉउस योजना श्री रामेश्वरमधाम योजना की 18 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है, उक्त 18 मीटर सडक को सुगम परिसंचरण के दृष्टिगत आवेदित भूखण्ड में भी निरन्तर रखा जाना उचित है। अतः 18 मीटर चौडी सडक हेतु आवश्यक भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करवायी जावे।
3. मौके पर भूखण्ड से गुजर रही दोनो एच.टी.लाईन 132 के.वी. एवं 220 के.वी. हेतु नियमानुसार आवश्यक सेफ्टी कॉरिडोर का अंकन संशोधित साईट प्लान में किया जावे।
4. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।
5. 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।
6. 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।
7. 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।
8. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

<u>एजेण्डा संख्या–4 (40/23.09.2025) जोन–11</u>

विषय :– ग्राम पालडी परसा, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 737/1091, 740/1 कुल क्षेत्रफल 5050.00 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री गिरीश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा एवं श्री गोपाल भूतडा पुत्र श्री रामविलास भूतडा (दिनांक 12.03.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम पालडी परसा, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 737/1091, 740/1 कुल क्षेत्रफल 5050.00 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 22.09.2015 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी फार्म हाउस 5050.00 वर्गमीटर 250 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	आवासीय

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	75 मीटर चौडी सडक के साथ (15 मीटर) गहराई तक प्लान्टेशन कॉरिडोर व तत्पश्चात ग्रामीण दर्शित है।
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–16 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार यू–2(HIZ) एवं जोनल विकास योजना–16 क` अनुसार आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 75 मीटर
7.	आवेदित भूमि / भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। भूमि को 250 फीट चौडी सडक से पॅहुच मार्ग प्राप्त है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	नही।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 09.04.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।
11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप नही होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अनुशंषा सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।
12.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। भूमि को 250 फीट चौडी सडक से पॅहुच मार्ग प्राप्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधीय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हैक्टेयर क्षेत्रफल पर व टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार पंहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम पालडी परसा के मूल आबादी के खसरा न. 380 की 500 मीटर की परिधि में

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

		स्थित है। प्रकरण से संबंधित तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में ग्राम पालडी परसा, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 737/1091, 740/1 कुल क्षेत्रफल 5050.00 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की जाती है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार यू-2(HIZ) एवं जोनल विकास योजना-16 के अनुसार आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड का दिनांक 22.09.2015 को फार्म हाउस का पट्टा जारी किया गया था एवं आवासीय कमिटमेंट जोनल विकास योजना में ड्राफ्टिंग एरर प्रतीत होता है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड का भू-उपयोग जोनल विकास योजना के अनुसार यू-2 (HIZ) ही माना जाना उचित होगा। 2. नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 में अंकित प्रावधान के अनुसार **"विभिन्न शहरों के नगरीय क्षेत्र की परिधी नियंत्रण पट्टी क्षेत्र/यू-2 भू-उपयोग मे स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधी में स्थित निजी कृषि भूमि पर शैक्षणिक, चिकित्सा एवं आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण/नियमन हेतु प्रकरण प्राप्त होने पर निर्धारित मानंदडों के अनुरूप होने पर अनुज्ञेय होंगे"।** आवेदित भूमि राजस्व ग्राम की मूल आबादी खसरा नं. 880 की 500 मीटर की परिधि में स्थित है। 3. उक्त पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान के अनुरूप है।

<u>समिति का निर्णय :-</u>

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार यू-2(HIZ) एवं जोनल विकास योजना-16 के अनुसार आवासीय (कमिटमेंट) दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड का दिनांक 22.09.2015 को फार्म हाउस का पट्टा जारी किया गया था। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है तथा चारदिवारी निर्मित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06.2019 में अंकित प्रावधान के अनुसार यू-2 भू-उपयोग में स्थित राजस्व ग्रामो की आबादी के 500 मीटर की परिधी मे स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ रूपांतरण/नियमन हेतु प्रकरण प्राप्त होने पर निर्धारित मानंदडों के अनुरूप होने पर अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम की मूल आबादी खसरा नं. 880 की 500 मीटर की परिधि में स्थित है एवं निर्धारित मानदण्डों को पूर्ण करती है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार ग्राम पालडी परसा, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 737/1091, 740/1 कुल क्षेत्रफल 5050.00 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से आवासीय प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः-

1. आवेदक द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

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 भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

<u>एजेण्डा संख्या–5 (40/23.09.2025) जोन–पी.आर.एन</u>

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती सीता कुमारी पुत्री श्री रघुनाथ प्रसाद पत्नी श्री विनोट चौधरी एवं श्रीमती गीता जाट पुत्री श्री रघुनाथ प्रसाद पत्नी श्री पवन चौधरी (दिनांक 03.12.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.12.2016 को आवासीय लीजडीड जारी नाम हस्तानान्तरण दिनांक 16.10.2024 को आवेदक के नाम जारी आवासीय 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) 119 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन. स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक गुजर रही है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	पैरा 3/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड पर टीनशेडनुमा अस्थाई निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। मौके पर भूखण्ड की नाप जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड मय साईट प्लान के अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नहीं
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु सं. 10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	कोई उल्लेख नहीं किया गया।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 27/एन के अनुसार दिनांक 13.12.2024 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है।
11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/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।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
13.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड पर टीनशेडनुमा अस्थाई निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। मौके पर भूखण्ड की नाप जविप्रा द्वारा जारी लीजडीड मय साईट प्लान के अनुसार है।
14.	जोन की अभिशंषा	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन. स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पशचात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक गुजर रही है तथा मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार उक्त भूमि आवासीय दर्शित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) का भू–उपयोग आवासीय से मिश्रित रूपान्तरण चाहा गया है।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138

		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 एवं दिनांक 06.11.2024 जारी किये गये है। 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 एवं राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 नियम 2024 जारी किये गये है जिसके नियम 6 के उपनियम (1) की तालिका में उल्लेखित सक्षमता अनुसार एवं भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या–21 (6)(ii) अनुसार "यदि आवेदित भूमि/भूखण्ड के कुल क्षेत्रफल का 60 प्रतिशत से कम भाग व्यावसायिक/मिश्रित भू–उपयोग तथा शेष भाग आवासीय उपयोग में आ रहा हो तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण स्थिति में सम्पूर्ण भूखण्ड को मिश्रित उपयोग (व्यावसायिक/मिश्रित) कम आवासीय/संस्थागत) का भूखण्ड माना जावेगा तथा तदानुसार पट्टा/भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी। तथापि भूखण्ड का जितना प्रतिशत भाग व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग मे है उस भाग पर आवासीय रूपान्तरण व अन्य शुल्क देय होंगे तथा जितना भाग आवासीय उपयोग मे 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। ऐसे भूखण्डो हेतु जारी लीजडीड में व्यावसायिक/मिश्रित तथा आवासीय भाग का अनुपात का उल्लेख किया जावेगा।" अतः प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा में निर्णयार्थ भेजा जाना प्रस्तावित है।
15.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूखण्ड जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। इस प्रकार कुल भूखण्ड का लगभग 33.33 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं शेष भाग आवासीय भू–उपयोग में होने के दृष्टिगत मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन ही किया जा सकता है। 2. प्रकरण को पूर्व में भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 30वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गया था:– **"कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार मौके पर सम्पूर्ण सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड निर्माण किया जाकर व्यावसायिक गतिविधि संचालित की जा रही है। भूखण्ड के जारी साईट प्लान, अनुमोदित योजना मानचित्र एवं मौके पर सडक अलाईनमेंट एवं मार्गाधिकार में भिन्नता है। अतः मौके से सैटबेक एवं सडक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटवाये जाने तथा**

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

		जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक को योजना मानचित्र पर दर्शाते हुए सडक मार्गाधिकार के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी सहित प्रकरण पुनः समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जाये।" समिति के निर्णय के क्रम में:– i. आवेदिका द्वारा सैटबेक में किये गये निर्माण के संबंध में शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रस्तुत शपथ पत्र में भूखण्ड पर टीनशेड का अस्थाई निर्माण भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही से पूर्व हटाने एवं भविष्य में जविप्रा के नियमानुसार सैटबेक छोड कर की निर्माण किये जाने बाबत निवेदन किया गया है। ii. योजना में दर्शित सडक एवं जोनल प्लान अनुसार दर्शित सडक के अलाईनमेंट में भिन्नता एवं भूखण्ड के सामने की लाईन के भूखण्डधारियों द्वारा सडक में अतिक्रमण के कारण सडक मार्गाधिकार लीजडीड के साथ जारी साईट प्लान अनुसार प्राप्त नही हो रहा है। पैरा 78/एन पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के द्वारा सडक सीमा में अतिक्रमण हटा लिया गया है। iii. आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूखण्ड को अनुमोदित योजना मानचित्र पर जोनल विकास योजना मानचित्र को सुपरइम्पोज करते हुए मानचित्र एवं पी.टी. सर्वे प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड के सामने स्थित रोड का अलाईनमेंट सैक्टर सडक के अनुसार रखा जाकर योजना का अनुमोदन किया गया था। तत्पश्चात जोनल विकास योजना–10 में उक्त सडक का अलाईनमेंट परिवर्तन कर सडक उत्तर की ओर घ ुमाव लेते हुए मिलाया गया है। मौके पर जोनल विकास योजना के अनुसार सडक निर्मित 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 के अनुसार पी.आर.एन. स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक गुजर रही है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर भूखण्ड पर टीनशेडनुमा अस्थाई निर्माण कर व्यावसायिक गतिविधियां संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर–सी के भूखण्ड संख्या सी–59 क्षेत्रफल 830.90 वर्ग गज (694.73 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. जोन द्वारा मौके पर नियमानुसार 30 मीटर सडक की उपलब्धता सुनिश्चित की जावें।
2. भूखण्ड में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन हेतु मांग पत्र जारी किया जावे।

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

3. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 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।
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. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।
7. 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।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

क्रमांकः 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 वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

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

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.02 11:55:36 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18076138