कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 46वीं बैठक दिनांक 02.06.2026 को प्रातः 11:00 बजे श्री सिद्धार्थ महाजन, 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 मृणाल जोशी, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
3. श्रीमती अनुजा सिंह, 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. श्रीमती राधिका देवी, उपायुक्त, जोन–10
3. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त, जोन–11
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त, जोन–14
5. श्री सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री मनमोहन गौतम, उप नगर नियोजक, जोन–10
7. श्रीमती निकिता विजय, उप नगर नियोजक, जोन–पीआरएन
8. श्री संजय आसोपा, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
9. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक जोन–5
10. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक जोन–8
11. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक जोन–11
12. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक जोन–12
13. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (46/02.06.2026) जोन–8

विषय :– ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 121/1, 122/1, 123/1, 124/1 क्षेत्रफल 16913 वर्गमीटर का आवासीय भूखण्ड का आवासीय भू–उपयोग से अस्पताल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	दी एज्यूकेशन कमेटी ऑफ माहेश्वरी समाज सोसायटी जयपुर जरिये अध्यक्ष उमेश माहेश्वरी पुत्र श्री गोरधन लाल (दिनांक 19.03.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 121/1, 122/1, 123/1, 124/1 क्षेत्रफल 16913 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	जविप्रा द्वारा दिनांक 31.07.2009 को भूखण्ड की लीजडीड जारी की गई तत्पश्चात दिनांक 16.04.2025 को ग्रुप हाउसिंग पट्टा विलेख (लीजहोल्ड से फ्री–होल्ड) दी एज्यूकेशन कमेटी ऑफ माहेश्वरी समाज सोसायटी जयपुर जरिये प्रतिनिधि श्री मधुसुदन माहेश्वरी बिहानी पुत्र श्री सुशील कुमार बिहानी के पक्ष में जारी की गई।

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

	(iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा अनुसार	आवासीय 16913 वर्गमीटर पूर्व दिशा की तरफ 30 मीटर एवं दक्षिण दिशा की तरफ 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	अस्पताल
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 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय व सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड जोनल डवलपमेंट प्लान–10 की पूर्व दिशा की तरफ 30 मीटर एवं दक्षिण दिशा की तरफ 30 मीटर सडक पर स्थित है। 30 मीटर सडकों पर 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 30–30 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट भूखण्ड पर चारदिवारी निर्मित है तथा टीनशेड के अस्थाई चार कमरे निर्मित है शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की माप जविप्रा द्वारा साईट प्लान में अंकित माप के अनुसार है। आवेदित भूखंड के दोनों ओर साइट प्लान में 30.00 मीटर चौड़ी सड़क दर्शित है मौके पर आवेदित भूखंड साउथ दिशा की ओर दर्शित 30.00 मीटर चौड़ी डामर सड़क मौके पर निर्मित है एवं वेस्ट दिशा की और 40 – 45 फीट चौड़ाई में डामर सड़क निर्मित है शेष चौड़ाई में सड़क सीमा की भूमि रिक्त 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?	चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–19 अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैकलिस्ट के बिन्दु संख्या–18 अनुसार लेय नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 31.03.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व समाचार जगत में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई।

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार आवेदित प्रकरण में सक्षमता संबंधी प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/योजना के 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.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट भूखण्ड पर चारदिवारी निर्मित है तथा टीनशेड के अस्थाई चार कमरे निर्मित है शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड की माप जविप्रा द्वारा साईट प्लान में अंकित माप के अनुसार है। आवेदित भूखंड के दोनों ओर साइट प्लान में 30.00 मीटर चौड़ी सड़क दर्शित है मौके पर आवेदित भूखंड साउथ दिशा की ओर दर्शित 30.00 मीटर चौड़ी डामर सड़क मौके पर निर्मित है एवं वेस्ट दिशा की ओर 40 – 45 फीट चौड़ाई मैं डामर सड़क निर्मित है शेष चौड़ाई मैं सड़क सीमा की भूमि रिक्त है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूखण्ड जविप्रा द्वारा दिनांक 31.07.2009 को भूखण्ड की लीजडीड जारी की गई तत्पश्चात दिनांक 16.04.2025 को ग्रुप हाउसिंग पट्टा विलेख (लीजहोल्ड से फ्री–होल्ड) को जारी है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय तथा मास्टर डवलपमेंट प्लान–2025 तथा जोनल डवलपमेंट प्लान–10 के अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक है। प्रश्नगत भूखण्ड जोनल डवलपमेंट प्लान–10 की पूर्व दिशा की तरफ 30 मीटर एवं दक्षिण दिशा की तरफ 30 मीटर सडक पर स्थित है। 30 मीटर सडकों पर 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है। आवेदक द्वारा अस्पताल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में हेल्थ सेंटर (Up to 30 Beds) अनुमत (Permitted) गतिविधि है तथा व्यावसायिक भू–उपयोग में हेल्थ सेंटर (up to 20 Beds) अनुमत (Permitted) गतिविधि है। प्रकरण में अस्पताल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन किया गया है। आवेदक द्वारा 200 बेड का अस्पताल बनाया जाना प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रकरण में वांछित उपयोग हेतु मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार अनुज्ञेय नहीं होने एवं व्यापक जनहित का होने एवं राईजिंग राजस्थान में 1000 करोड का निवेश प्रस्तावित होने के दृष्टिगत भू–उपयोग परिवर्तन के निर्णय होने हेतु राज्य स्तरीय भू–उपयोग समिति में भिजवाया

		जाने के निर्णयार्थ मास्टर प्लान प्रकोष्ठ में प्रेषित किया जाना प्रस्तावित है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय व सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड जोनल डवलपमेंट प्लान–10 की 30–30 मीटर सडक पर स्थित है। 30 मीटर सडकों पर 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है। 2. नविवि के आदेश दिनांक 20.07.2017 के अनुसार चिकित्सा संस्थान की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में माना गया है। 3. राईजिंग राजस्थान में आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 1000 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं प्रत्य क्ष रूप से 200 व्यक्तियों एवं अप्रत्यक्ष रूप से 1000 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव एम.ओ.यू. में किया गया है। 4. मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में हेल्थ सेंटर (Up to 30 Beds) अनुमत (Permitted) गतिविधि है तथा व्यावसायिक भू–उपयोग में हेल्थ सेंटर (up to 20 Beds) अनुमत (Permitted) गतिविधि है। प्रकरण में अस्पताल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन कर 200 बेड का अस्पताल बनाया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि न्यू सांगानेर रोड से दक्षिणी रिंग रोड के मध्य स्थित आवासीय जोन में अवस्थित है, जिसमें व्यापक जनहित के तहत चिकित्सा सुविधाओं की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्ताव उचित है। 6. प्रकरण आवासीय से संस्थानिक (अस्पताल) 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।

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण आवासीय से संस्थानिक (अस्पताल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय व सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड जोनल डवलपमेंट प्लान–10 की 30 मीटर सडक पर स्थित है। 30 मीटर सडकों पर 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शित है। मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि रिक्त है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में हेल्थ सेंटर (Up to 30 Beds) अनुमत (Permitted) गतिविधि है। प्रकरण में अस्पताल प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन कर 200 बेड का अस्पताल बनाया जाना

प्रस्तावित है। राईजिंग राजस्थान में आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 1000 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं प्रत्यक्ष रूप से 200 व्यक्तियों एवं अप्रत्यक्ष रूप से 1000 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव एम.ओ.यू. में किया 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 20.07.2017 के अनुसार व्यापक जनहित की श्रेणी में है एवं आवेदित भूमि न्यू सांगानेर रोड से दक्षिणी रिंग रोड के मध्य स्थित आवासीय जोन में 30 मीटर चौडी सडक पर अवस्थित है, जिसमें व्यापक जनहित के तहत चिकित्सा सुविधाओं की सुनिश्चितता के दृष्टिगत प्रस्ताव उचित है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त नविवि की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग भिन्न होने से, चिकित्सा सुविधा के विकास के दृष्टिगत ग्राम गणपतपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 121/1, 122/1, 123/1, 124/1 क्षेत्रफल 16913 वर्गमीटर का आवासीय भूखण्ड का आवासीय भू-उपयोग से संस्थानिक (अस्पताल) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या-2 (46/02.06.2026) जोन-10

विषय :- ग्राम नागल सुसावतान तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नं. 537 में जविप्रा द्वारा जारी फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा क्षेत्रफल 8547.06 वर्गमीटर 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 27.01.2026)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम नागल सुसावतान तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नं. 537 में जविप्रा द्वारा जारी फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा क्षेत्रफल 8547.06 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू-उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 04.06.2021 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी। दिनांक 30.04.2025 को जरिये रजिस्ट्र्ड पत्र द्वारा जय पैलेस रिसोर्ट जरिये पार्टनर श्रीमती मीनाक्षी शर्मा पत्नी श्री दीपक शर्मा एवं श्री दीपक शर्मा पुत्र श्री राधा मोहन शर्मा को बेचान किया गया। फार्म हाउस 8547.06 वर्गमीटर 18 मीटर व 9 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू-उपयोग।	रिसोर्ट
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार	ईकोलोजिकल

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

	भू–उपयोग।	
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 कोई सडक नही गुजर रही 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 आवेदित सम्पूर्ण भूखण्ड पर अस्थाई टीनशेड का निर्माण किया गया है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(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?	उल्लेख नही है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 12.03.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व 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 प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित सम्पूर्ण भूखण्ड पर अस्थाई टीनशेड का निर्माण किया गया है।
13.	जोन की अभिशंषा	प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है एवं भूमि 18 मीटर सडक पर स्थित है। गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में वाद संख्या 1554 / 2004 में राजस्थान हाईकोर्ट जोधपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 एव 15.12.2018 में ईकोलोजिकल भू–उपयोग को यथावत रखे जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। अतः मास्टर विकास योजना–2011 के ईकोलोजिकल भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि होने के फलस्वरूप आवेदित भूमि का भू–उपयोग फार्महाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ किया जाना प्रस्तावित है। उपरोक्त सभी तथ्यों को देखते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि का भू–उपयोग फार्महाउस से रिसोर्ट परिवर्तन किया जाना उचित होगा। तदानुसार रिसोर्ट गतिविधि हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की अनुशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक	1. मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है। ईकोलोजिकल भू–उपयोग में

	बिन्दु	आवेदित रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित सम्पूर्ण भूखण्ड पर अस्थाई टीनशेड निर्मित है। 3. प्रकरण में जारी विज्ञप्ति में भू–उपयोग के संबंध में उल्लेख नही है। 4. आवेदित भूखण्ड के पूर्व दिशा में स्थित भूखण्ड खसरा संख्या 543 को पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक में रखा जाकर 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 जारी किये जाने बाबत निर्णय लिया गया। तदानुसार ही आवेदित भूखण्ड की दक्षिण सीमा से लगते हुए 12 मीटर सडक से भूखण्ड का आंशिक भाग प्रभावित होता है। अतः आवेदित भूखण्ड के दक्षिणी दिशा में स्थित 220 के.वी. एच.टी. लाइन हेतु नियमानुसार आवश्यक सेफ्टी कॉरिडोर एवं 12 मीटर चौडी सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भाग को जविप्रा को समर्पित किये जाने के पश्चात ही भूखण्ड का साईट प्लान जारी किया जावे। 5. जविप्रा द्वारा दिनांक 04.06.2021 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई। तत्पश्चात दिनांक 30.04.2025 को जरिये रजिस्ट्रर्ड पत्र द्वारा आवेदक को बेचान किया गया। आज दिनांक तक जविप्रा द्वारा आवेदक के पक्ष में नाम हस्तान्तरण की कार्यवाही नही की गई है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। जविप्रा द्वारा दिनांक 04.06.2021 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी। वर्तमान में आवेदक द्वारा रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु आवेदन किया गया है। 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 सम्पूर्ण भूखण्ड पर अस्थाई टीनशेड का निर्माण किया गया है। आवेदित भूमि को 18 मीटर चौडी सडक से पंहुच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रकरण में जारी विज्ञप्ति में भू–उपयोग के संबंध में उल्लेख नही है। आवेदित भूखण्ड के पूर्व दिशा में स्थित भूखण्ड खसरा संख्या 543 को पूर्व में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक में रखा जाकर 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 जारी किये जाने बाबत निर्णय लिया गया। तदानुसार ही आवेदित भूखण्ड की दक्षिण सीमा से लगते हुए 12 मीटर सडक से भूखण्ड का आंशिक भाग प्रभावित होता है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार ग्राम नागल सुसावतान तहसील आमेर जिला जयपुर के खसरा नं. 537 में जविप्रा द्वारा जारी फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा क्षेत्रफल 8547.06 वर्गमीटर भूमि का फार्म हाउस से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण में जारी विज्ञप्ति में भू–उपयोग के संबंध में उल्लेख नही है। अतः किसी एक राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर/राजस्थान पत्रिका में 15 दिवस बाबत विज्ञप्ति जारी किया जाकर प्राप्त आपत्ति/सुझाव का निस्तारण कर भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
2. दिनांक 30.04.2025 को जरिये रजिस्ट्रर्ड पत्र द्वारा जय पैलेस रिसोर्ट जरिये पार्टनर श्रीमती मीनाक्षी शर्मा पत्नी श्री दीपक शर्मा एवं श्री दीपक शर्मा पुत्र श्री राधा मोहन शर्मा को बेचान किया गया। अतः प्रकरण में भूखण्ड के स्वामित्व की जॉच जोन स्तर पर की जावे।
3. आवेदित भूखण्ड के दक्षिणी दिशा में स्थित 220 के.वी. एच.टी. लाइन हेतु नियमानुसार आवश्यक सेफ्टी कॉरिडोर एवं 12 मीटर चौडी सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित भाग को जविप्रा को समर्पित किये जाने के पश्चात ही भूखण्ड हेतु पट्टा एवं साईट प्लान में संशोधन की कार्यवाही जोन स्तर से सुनिश्चित की जावे।
4. आवेदित भूखण्ड पर सैटबेक क्षेत्र में किये गये निर्माण को हटाने के पश्चात ही मांग पत्र जारी किया जावे।
5. 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।
6. बिन्दु संख्या–1, 2, 3, 4 व 5 की पूर्ति होने के पश्चात तथा कोई आपत्ति नही आने पर ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
7. 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।
8. 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।
9. 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।
10. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

<u>एजेण्डा संख्या–3 (46/02.06.2026) जोन–11</u>

विषय– ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर स्थित खसरा नं. 226/246, 229/2, 284/255 व 295/226 क्षेत्रफल 2926.12 वर्गमीटर आवासीय भूखण्ड का आवासीय भू–उपयोग से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	रूबीओक स्पेस डवलपर्स एलएलपी जरिये पार्टनर रोमित सिंघवी पुत्र श्री राजीव सिंघवीं। दिनांक 09.04.2025 को श्री विपिन अग्रवाल को मुख्यारआम के द्वारा अधिकृत किया गया है, जिसके अनुसार जविप्रा द्वारा दिनांक 23.04.2025 को उक्त भूखण्ड की आवासीय लीजडीड श्री विपिन अग्रवाल के नाम से जारी की गई। दिनांक 14.04.2025 को श्री राजीव सिंघवी, रीतु सिंघवी, रौनक सिंघवी एवं रोमित सिंघवी के मध्य पार्टनरशिप ईकरारनामा किया गया है। (दिनांक 23.12.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर स्थित खसरा नं. 226/246, 229/2, 284/255 व 295/226 क्षेत्रफल 2926.

		12 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 23.04.2025 को आवासीय लीजडीड जारी की गई। आवासीय 2926.12 वर्गमीटर 18 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	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 भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 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 के मौके पर अस्थायी गार्ड रूम व कोटडी निर्मित है। शेष भूमि रिक्त 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 04.02.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाईम्स मे 10 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 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण की सक्षमता 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 पर एवं डी.पी.सी.आर. में अनुमत श्रेणी होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है एवं वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना से अनुरूप नहीं 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.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के मौके पर अस्थायी गार्ड रूम व कोटडी निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है।
13.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण से संबंधित तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में ग्राम चिमनपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 226/246, 229/2, 284/255 व 295/226 क्षेत्रफल 2926.12 वर्गमीटर भूमि का आवासीय से व्यावसायिक (पर्यटन ईकाई–होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने की अनुशंषा की जाती है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है। 2. दिनांक 04.02.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाईम्स में 10 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई जबकि जविप्रा द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन बाबत जारी SOP के अनुसार न्युनतम 15 दिवस हेतु आपत्ति/सुझाव का प्रकाशन करवाया जाना था। जविप्रा की ऑनलाइन सिटिजन सर्विसेज में आपत्ति/सुझाव हेतु जारी की जाने वाली विज्ञप्ति प्रारूप में 10 दिवस का समय निर्धारित है। 3. 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। 4. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 18.12.2025 को पंजीकरण कराया गया है। 5. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 42 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 250 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है। 6. भवन विनियम 2025 के अनुसार पर्यटन इकाई भवन (होटल) के लिए न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. व न्यूनतम पंहुच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है। **प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना 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।**

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सडक पर स्थित है। मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर अस्थायी गार्ड रूम व कोटडी निर्मित है,

शेष भूमि रिक्त है। दिनांक 04.02.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व महानगर टाईम्स में 10 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जविप्रा द्वारा भू-उपयोग परिवर्तन हेतु जारी एस.ओ.पी के अनुसार 15 दिवसीय विज्ञप्ति जारी की जाकर आपत्ति/सुझाव प्राप्त होने की स्थिति में जोन स्तर से नियमानुसार निस्तारण कर समिति को अवगत करवाया जावे। आवेदक द्वारा दिनांक 18.12.2025 को पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट का पंजीकरण करवाया गया है एवं आवेदित भूमि पर 42 करोड रूपये के निवेश एवं 250 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 नविवि की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू-उपयोग भिन्न होने से, राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत प्रोजेक्ट होने एवं शहर में पर्यटन सुविधा के विकास के दृष्टिगत ग्राम चिमनपुरा, तहसील सांगानेर स्थित खसरा नं. 226/246, 229/2, 284/255 व 295/226 क्षेत्रफल 2926.12 वर्गमीटर पट्टाशुदा आवासीय भूखण्ड का आवासीय भू-उपयोग से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य स्तरीय भू-उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

एजेण्डा संख्या–4 (46/02.06.2026) जोन–12

विषय– ग्राम लालचन्दपुरा तहसील जयपुर के खसरा नं. 348 क्षेत्रफल 5817.00 वर्गमीटर का आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल से होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजन भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती सुनिता रानी पत्नि श्री कैलाश चन्द सैनी (दिनांक 10.01.2026)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	ग्राम लालचन्दपुरा तहसील जयपुर के खसरा नं. 348 क्षेत्रफल 5817.00 वर्गमीटर
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 07.07.2023 को बारात घर प्रयोजनार्थ 90ए आदेश जारी किये गये है। पट्टा विलेख जारी नही है।
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	–
	(iii) भूखण्ड़ का माप	–
	(iv) सड़क की चौड़ाई	–
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	होटल (पर्यटन इकाई)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर कॉमर्शियल भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार कोई सडक नही गुजर रही 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 आवेदित भूमि निवारू से लालचन्दपुरा को जाने वाली जेडडीपी की 18 मीटर बी.टी.सडक से ख.नं. 331 से 18 मीटर चौडी सडक हेतु समर्पित भूमि से मार्गाधिकार उपलब्ध है। मौका स्थिति के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + भू–तल + 3 मंजिला होटल भवन लगभग 2645 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर साईड सैटबेक में लगभग 1.5 मीटर सैटबेक कवर करते हुए निर्मित की हुई है एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड मय हॉल का निर्माण 1210 व.मी. में किया हुआ है तथा शेष भाग में विवाह स्थल है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	प्रकरण में पट्टा जारी नहीं है।

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	उल्लेख नही है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	प्रकरण में पट्टा जारी नहीं है। अतः पुनर्गहन शुल्क लागू नहीं है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 06.12.2025 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 आपत्ति प्राप्त हुई है। आपत्ति मुख्य रूप से अवैध निर्माण एवं सैटबेक नियमों के उल्लंघन से संबंधित है। उक्त आपत्ति के क्रम में आवेदक द्वारा जवाब एवं माननीय न्यायालय के निर्णय की प्रति का जोन की विधि शाखा द्वारा परीक्षण किया गया। जिसके अनुसार माननीय न्यायालय के आदेश के क्रम में प्रार्थी के प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जाती है तो कोई विधिक बाधा उत्पन्न नही होती है।
11.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
12.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि निवारू से लालचन्दपुरा को जाने वाली जेडडीपी की 18 मीटर बी.टी.सडक से ख. नं. 331 से 18 मीटर चौडी सडक हेतु समर्पित भूमि से मार्गाधिकार उपलब्ध है। मौका स्थिति के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + भू–तल + 3 मंजिला होटल भवन लगभग 2645 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर साईड सैटबेक में लगभग 1.5 मीटर सैटबेक कवर करते हुए निर्मित की हुई है एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड मय हॉल का निर्माण 1210 व.मी. में किया हुआ है तथा शेष भाग में विवाह स्थल है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल भू–उपयोग दर्शित है एवं उक्त भूमि में से जोनल विकास योजना–11बी की कोई भी सडक नही गुजर रही है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में होटल अनुज्ञेय गतिविधि नही है। प्रकरण में पर्यटन विभाग द्वारा दिनांक 29.11.2025 को होटल प्रयोजनार्थ पत्र जारी किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 द्वारा पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। राजस्थान ट्यूरिज्म पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3(x) पर होटल को ट्यूरिज्म इकाई माना गया है। अतः प्रश्नगत भूमि का बारात घर से पर्यटन इकाई (होटल)

		प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना प्रस्तावित है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. प्रकरण में बारात घर प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है किन्तु लीजडीड जारी नहीं है। जविप्रा जोन–08 क्षेत्राधिकार के समान प्रकृति का एक अन्य प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किया गया था जिसमें कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 द्वारा निम्नानुसार अवगत करवाया गया है– *प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन के स्थान पर 90क के प्रयोजन में संशोधन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही जविप्रा स्तर से अपेक्षित है। यदि 90क आदेश का संशोधन संभव नहीं है तो प्रस्तावित भू–भाग का 90क में उल्लेखित प्रयोजन (आवासीय) के अनुरूप जविप्रा स्तर से नियमानुसार पट्टा जारी किया जाना अपेक्षित है, तदुपरांत ही भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही की जानी संभव होगी।* भू–उपयोग परिवर्तन नियम में पट्टा–शुदा भूखण्डों एवं कृषि भूमि से संबंधित प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का उल्लेख है किन्तु 90ए–शुदा भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत् उल्लेख नहीं है, इस प्रकार प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन से संबंधित नहीं होने के दृष्टिगत मूल ही जविप्रा स्तर से नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही बाबत् जविप्रा को लौटाया गया है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956 की विलोपित धारा 90बी के अधीन लम्बित अथवा निर्णित प्रकरणों के संबंध में में उक्त अधिनियम की धारा 90–ए के संशोधित प्रावधानों के दृष्टिगत कुछ बिन्दुओं पर मार्ग–दर्शन/स्पष्टीकरण जारी किया गया है– • ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी की कार्यवाही के बाद अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके हैं, लेकिन मास्टर प्लान में भू–उपयोग भिन्न होने के कारण पट्टा जारी होने की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पाई है, ऐसे प्रकरणों मे अब केवल भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार होनी है, लेकिन धारा 90–ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है। इस प्रकार नविवि के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 एवं कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 में उल्लेखित तथ्यों में अस्पष्टता है। इस बाबत समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है। 2. आवेदक द्वारा खसरा सं. 331 में से पहुँच मार्ग हेतु 18 मीटर चौडी सडक हेतु आवश्यक भूमि को निःशुल्क

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

		समर्पित किये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त खसरा नम्बर संयुक्त खातेदारी भूमि है जिसकी तकास्मा की कार्यवाही लम्बित है। अतः तकास्मा की कार्यवाही होने एवं पहुच मार्ग हेतु आवश्यक भूमि के राजस्व रिकॉर्ड में रास्ते के रूप में दर्ज होने के उपरान्त ही प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने प्रस्तावित है। अतः पहुँच मार्ग की उपलब्धता बाबत समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय व आंशिक सैक्टर कॉमर्शियल दर्शित है। 4. 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। 5. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 29.11.2025 को पंजीकरण कराया गया है। 6. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 8.70 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 90 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है। 7. मौका स्थिति के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + भू–तल + 3 मंजिला होटल भवन लगभग 2645 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर साईड सैटबेक में लगभग 1.5 मीटर सैटबेक कवर करते हुए निर्मित की हुई है एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड मय हॉल का निर्माण 1210 व. मी. में किया हुआ है तथा शेष भाग में विवाह स्थल है। आवेदक द्वारा सैटबेक में स्थित निर्माण को स्वयं के खर्चे से पट्टा मिलने के एक वर्ष बाद हटाने या पास वाले खसरा नम्बरान की तरमीम करवाकर खसरा संख्या–348 में समायोजित करवाये जाने का शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है। सैटबेक में निर्माण हटाने एवं प्रचलित भवन विनियम अनुसार भवन में पार्किंग एवं अन्य प्रावधानों की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किये जाने प्रस्तावित है। इस बाबत समिति स्तर पर निर्णय अपेक्षित है। 8. प्रकरण आवासीय व आंशिक सैक्टर कॉमर्शियल (बारात घ ार हेतु 90ए–शुदा भूमि) से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना/तकनीकी मापदण्ड के अनुरूप नही है। किंतु प्रस्तावित भू–उपयोग नविवि के ओदश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार व्यापक जनहित की श्रेणी में है। अतः प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का है।

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी के अनुसार आवासीय एवं आंशिक सैक्टर व्यावसायिक है। भूखण्ड को जोनल विकास योजना की सडक से स्पष्ट पहुँच मार्ग उपलब्ध नही है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि निवारू से लालचन्दपुरा को जाने वाली जेडडीपी की 18 मीटर बी.टी.सडक से ख.नं. 331 से 18 मीटर चौडी सडक हेतु समर्पित भूमि से मार्गाधिकार उपलब्ध है। मौका स्थिति के अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी पश्चिमी भाग पर बेसमेन्ट + भू–तल + 3 मंजिला होटल भवन लगभग 2645 वर्गमीटर क्षेत्रफल पर साईड सैटबेक में लगभग 1.5 मीटर सैटबेक कवर करते हुए निर्मित की हुई है एवं आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में सैटबेक कवर करते हुए टीनशेड मय हॉल का निर्माण 1210 व.मी. में किया हुआ है तथा शेष भाग में विवाह स्थल है। समिति द्वारा ग्राम लालचन्दपुरा तहसील जयपुर के खसरा नं. 348 क्षेत्रफल 5817.00 वर्गमीटर का आवासीय व सैक्टर कॉमर्शियल से होटल (पर्यटन इकाई) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में निम्न बिन्दुओं की पालना करते हुए आगामी बैठक में समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रकरण में बारात घर प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही की जा चुकी है, किन्तु लीजडीड जारी नही है। जविप्रा जोन–08 क्षेत्राधिकार के समान प्रकृति का एक अन्य प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति को प्रेषित किया गया था जिसमें कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 द्वारा निम्नानुसार अवगत करवाया गया है–

   प्रश्नगत प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन के स्थान पर 90क के प्रयोजन में संशोधन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही जविप्रा स्तर से अपेक्षित है। यदि 90क आदेश का संशोधन संभव नहीं है तो प्रस्तावित भू–भाग का 90क में उल्लेखित प्रयोजन (आवासीय) के अनुरूप जविप्रा स्तर से नियमानुसार पट्टा जारी किया जाना अपेक्षित है, तदुपरांत ही भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही की जानी संभव होगी।

   भू–उपयोग परिवर्तन नियम में पट्टा–शुदा भूखण्डों एवं कृषि भूमि से संबंधित प्रकरणों में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का उल्लेख है किन्तु 90ए–शुदा भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत् उल्लेख नहीं है, इस प्रकार प्रकरण भू–उपयोग परिवर्तन से संबंधित नहीं होने के दृष्टिगत मूल ही जविप्रा स्तर से नियमानुसार आवश्यक कार्यवाही बाबत् जविप्रा को लौटाया गया है।

   नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 द्वारा राजस्थान भू–राजस्व अधिनियम,1956 की विलोपित धारा 90बी के अधीन लम्बित अथवा निर्णित प्रकरणों के संबंध में में उक्त अधिनियम की धारा 90–ए के संशोधित प्रावधानों के दृष्टिगत कुछ बिन्दुओं पर मार्ग–दर्शन/स्पष्टीकरण जारी किया गया है–

   ऐसे प्रकरण जिसमें धारा 90–बी की कार्यवाही के बाद अन्तिम आदेश प्रसारित किये जा चुके हैं, लेकिन मास्टर प्लान में भू–उपयोग भिन्न होने के कारण पट्टा जारी होने की कार्यवाही सम्पादित नहीं हो पाई है, ऐसे प्रकरणों में अब केवल भू–उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही निर्धारित प्रक्रिया एवं विधिक प्रावधानों के अनुसार होनी है, लेकिन धारा 90–ए की कार्यवाही की आवश्यकता नहीं है।

   अतः उपरोक्तानुसार नविवि के परिपत्र दिनांक 04.07.2012 एवं कार्यालय मुख्य नगर नियोजक के पत्र दिनांक 27.02.2026 में उल्लेखित तथ्यों में अस्पष्टता के संबंध में मार्गदर्शन हेतु राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किये जाने के निर्देश प्रदान किये जावे।

2. आवेदक द्वारा खसरा सं. 331 में से पहुँच मार्ग हेतु 18 मीटर चौडी सडक हेतु आवश्यक भूमि को निःशुल्क समर्पित किये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। उक्त खसरा नम्बर संयुक्त खातेदारी भूमि है जिसकी तकास्मा की कार्यवाही लम्बित है। अतः तकास्मा की कार्यवाही होने एवं पहुच मार्ग हेतु आवश्यक भूमि जविप्रा को समर्पित किये जाने एवं राजस्व रिकॉर्ड में रास्ते के रूप में दर्ज होने के उपरान्त ही पहुँच मार्ग की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

3. प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक शुल्क राशि जमा होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12
13:08:14 +05:30

v-1.0

एजेण्डा संख्या–5 (46/02.06.2026) जोन–14

विषय :– निजी खातेदारी की आवासीय योजना साउथ ग्रीन्स, ग्राम मानपुर नांगल्या, तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या आवासीय फ्लेट आर.एफ–01 क्षेत्रफल 1573.62 वर्गमीटर (1882.09 वर्गगज) का आवासीय से पर्यटन इकाई (होटल) हेतु भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अजय गंगवाल पुत्र श्री अनूप चंद गंगवाल (दिनांक 31.07.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की आवासीय योजना साउथ ग्रीन्स, ग्राम मानपुर नांगल्या, तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या आवासीय फ्लेट आर.एफ–01 क्षेत्रफल 1573.62 वर्गमीटर (1882.09 वर्गगज)
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 10.07.2023 को फ्री–होल्ड पट्टा आवेदक के पक्ष मे जारी किया गया। आवासीय 1573.62 वर्गमीटर (1882.09 वर्गगज) 80 फीट, 40 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पर्यटन इकाई (होटल)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–09 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–09 की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार पर दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–09 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 मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं एक भाग पर अस्थाई लेबर रूम बने हुये है एवं चारदिवारी निर्मित है। उक्त भूखण्ड 80 फीट व 40 फीट सडक के कॉर्नर पर स्थित है। भूखण्ड के माप एवं भूखण्ड के सामने में वर्तमान में पंहुच मार्ग की चौडाई 12 मीटर है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(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?	उल्लेख नही है।

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 15.08.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जयपुर महानगर टाईम्स व राष्ट्रदूत 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।
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 मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं एक भाग पर अस्थाई लेबर रूम बने हुये है एवं चारदिवारी निर्मित है। उक्त भूखण्ड 80 फीट व 40 फीट सडक के कॉर्नर पर स्थित है। भूखण्ड के माप एवं भूखण्ड के सामने में वर्तमान में पंहुच मार्ग की चौडाई 12 मीटर है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रस्तावित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 के अनुसार ग्रामीण है। मास्टर विकास योजना-2025 व जोनल विकास योजना-09 अनुसार आवासीय दर्शित है। निजी खातेदारी की आवासीय योजना साउथ ग्रीन्स, ग्राम मानपुर नांगल्या तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या आवासीय फ्लेट आर.एफ.-01 क्षेत्रफल 1573.62 वर्गमीटर (1882.09 वर्गगज) का आवासीय से होटल (पर्यटन इकाई) में उपान्तरण चाहा गया है। जिसके क्रम में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट निम्नानुसार है मौके पर भूखण्ड रिक्त है एंव एक भाग पर अस्थाई लेबर रूम बने हुये है एवं चारदिवारी निर्मित है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश क्र.प. 10(35)नविवि/3/2010 पार्ट दिनांक 12.04.2018 के अनुसार विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 20.07.2017 की निरन्तरता में पर्यटन इकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू-उपयोग परिवर्तन को व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। ऐसे प्रकरण में राजस्थान नगरीय क्षेत्र (भू-उपयोग परिवर्तन नियम 2010) के अनुसार भू-उपयोग परिवर्तन की कार्यवाही सुनिश्चित की जावे तथा भू-उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जाने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

		करन अनिवार्य है तदानुसार ही प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति बाबत कार्यवाही की जानी है। होटल बाबत न्यूनतम 500 वर्ग मी. क्षेत्रफल एवं भूखण्ड 18 मीटर सडक पर स्थित होना अनिवार्य है। तदानुसार मानदण्ड पूर्ण है, न.वि.वि.के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार होटल (पर्यटन इकाई) उपयोग को व्यापक जनहित की श्रेणी में रखा गया है। अतः प्रकरण में आवासीय (फ्लेट) से होटल (पर्यटन इकाई) बाबत भू–उपयोग परिवर्तन एवं भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने से पूर्व राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने की अभिशंषा की जाती है। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) 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। 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 का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय है। आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना–09 के अनुसार 18 मीटर है। आवेदित भूखण्ड वर्ष 2017 में अनुमोदित योजना का भाग है। योजनानुसार एवं भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड के सामने सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर है, जबकि मौके पर सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर उपलब्ध है, शेष भूमि भूखण्ड के सामने स्थित कृषि भूमि के सम्परिवर्तन के पश्चात् उपलब्ध हो सकेगी। प्रकरण में भवन अनुमति मौके पर उपलब्ध सडक मार्गाधिकार के अनुरूप ही भवन विनिमय अनुसार अनुज्ञेय की जा सकती 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 09.02.2026 को पंजीकरण कराया गया है। 4. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 25 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 60 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है।

		प्रकरण आवासीय से पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। प्रस्तावित उपयोग मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना/मास्टर प्लान डीपीसीआर वॉल्यूम–4 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में चाहा गया भू–उपयोग पर्यटन ईकाई (होटल) अनुमत/अनुज्ञेय श्रेणी में नहीं है, किंतु प्रस्तावित भू–उपयोग नविवि के आदेश दिनांक 12.04.2018 के अनुसार व्यापक जनहित की श्रेणी में है। अतः प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–09 के अनुसार आवासीय है। आवेदित भूखण्ड के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना–09 के अनुसार 18 मीटर है। आवेदित भूखण्ड वर्ष 2017 में अनुमोदित योजना का भाग है। योजनानुसार एवं भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार भूखण्ड के सामने सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर है, जबकि मौके पर सडक का मार्गाधिकार 12 मीटर उपलब्ध है, शेष भूमि भूखण्ड के सामने स्थित कृषि भूमि के सम्परिवर्तन के पश्चात् उपलब्ध हो सकेगी। मौके पर भूखण्ड रिक्त है एवं एक भाग पर अस्थाई लेबर रूम बने हुये है एवं चारदिवारी निर्मित है। उक्त भूखण्ड 80 फीट व 40 फीट सडक के कॉर्नर पर स्थित है। भूखण्ड के माप एवं भूखण्ड के सामने में वर्तमान में पंहुच मार्ग की चौडाई 12 मीटर है। आवेदक द्वारा दिनांक 09.02.2026 को पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट का पंजीकरण करवाया गया है एवं आवेदित भूमि पर 25 करोड रूपये के निवेश एवं 60 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 नविवि की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग भिन्न होने से, राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट पंजीकृत होने एवं शहर में पर्यटन सुविधा के विकास के दृष्टिगत प्रचलित भवन विनियम एवं जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक पर देय प्रावधान रखते हुए एवं जारी पट्टे अनुसार 24 मीटर चौडा मार्गाधिकार सुनिश्चित करते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना साउथ ग्रीन्स, ग्राम मानपुर नांगल्या, तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या आवासीय फ्लेट आर.एफ–01 क्षेत्रफल 1573.62 वर्गमीटर (1882.09 वर्गगज) का आवासीय से पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक शुल्क एवं पुनर्ग्रहण शुल्क राशि जमा होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।

एजेण्डा संख्या–6 (46/02.06.2026) जोन–पीआरएन

विषय :– मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नारायण एनक्लेव के भूखण्ड संख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज (819.17 व.मी.) का व्यावसायिक भू–उपयोग से (पैट्रोल पम्प हेतु) भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत्।

क्र. स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री रमेश कुमार चौधरी पुत्र श्री प्रभुनारायण चौधरी (दिनांक 16.05.2025)

2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नारायण एनक्लेव के भूखण्ड संख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज (819.17 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 19.03.2025 को व्यवसायिक प्रयोजनार्थ फ्री–होल्ड लीजडीड जारी है। व्यावसायिक 979.73 वर्ग गज (819.17 व.मी.) 60 मीटर, 12 मीटर एवं 12 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पैट्रोल पम्प
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 स्पेशल एरिया, (पी. आर.एन दक्षिण) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक) 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 वर्तमान में मौके पर पैट्रोल पम्प (फिल पाईन्ट / डिस्पेंसिग यूनिट / वेन्ट पाईप) हेतु स्वीकृत भूमि से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर किसी प्रकार की आवासीय इमारत / भवन / शैक्षणिक संस्थान / हॉस्पिटल निर्मित नही है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की एल.टी / एच.टी.लाईन नही गुजर रही है। मौके पर भूखण्ड रिक्त 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–10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	उल्लेख नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–16 अनुसार दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका एवं महानगर टाईम्स में दिनांक 24.05.2025 को 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।
12.	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 रिक्त है।
14.	जोन की अभिशंषा	प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवासीय दर्शित है व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड का भू–उपयोग स्पेशल एरिया, पी. आर.एन. (दक्षिण–द्वितीय) दर्शित है एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार उक्त भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक दर्शित है। उक्त भूखंड जोनल विकास योजना–10 की 60 मीटर सडक पर स्थित है। 60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक दर्शित है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नारायण एनक्लेव के भूखण्ड संख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज (819. 17 व.मी.) का भू–उपयोग व्यावसायिक से पेट्रोल पम्प में उपान्तरण चाहा गया है। कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 17.05.2022 में ''माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तदानुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 के किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पेट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित थल की 50 मीटर परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नही हो, 50 मीटर की परिधि में कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नही हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सडक पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना सम्भव नही हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नही हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नही हो, तो माननीय नेशनल ग्रीन (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापन हेतु भू–उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।'' एवं केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के ऑफिस मेमोरेंडम क्रमांक B-13011/1/2019-20/AQM दिनांक 18.8.2021 के द्वारा नये

		पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु जलाशय के संरक्षण हेतु न्यूनतम मानक निर्धारित किये गये है, जो कि निम्नानुसार है– "All the surface water bodies irrespective of utility shall be protected from any possible contamination. These include lakes, ponds, streams, rivers wetlands, canals and creeks, as per revenue records Retail Outlet's shall be located within a distance of 50 meters from the nearest point of water bodies. In cases of streems and rivers, the distance shall be considered from firm banks/edge of river. the siting criterion is to implemented for all new petrol pumps where construction by OMCs Starts post the issuance of these guidelines." जिसके कम में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान मे मौके पर पैट्रोल पम्प (फिल पाईन्ट/डिस्पेंसिग यूनिट/वेन्ट पाईप) हेतु स्वीकृत भूमि से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर किसी प्रकार की आवासीय इमारत/भवन/शैक्षणिक संस्थान/हॉस्पिटल निर्मित नही है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की एल.टी/एच.टी.लाईन नही गुजर रही है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार नारायण एनक्लेव के भूखण्ड संख्या–11 राजस्व ग्राम मांग्यवास के खसरा नम्बर 389/556 रकबा 0.25 हैक्टेयर, खसरा नं. 392/515 रकबा 0.17 हैक्टेयर, खसरा नं. 390 रकबा 0.03 हैक्टेयर एवं खसरा नं. 391 रकबा 0.08 हैक्टेयर पर सृजित है उक्त खसरे राजस्व रिकार्ड अनुसार किसी प्रतिबन्धीत श्रेणी (नदी, नाले, व प्राकृतिक बहाव से प्रभावित नहीं है) तथा प्रश्नगत भूखण्ड के 100 मीटर आस–पास की भूमि भी किसी प्रतिबन्धीत श्रेणी में नहीं है। पैट्रोलियम कम्पनी द्वारा दिनांक 31.03.2026 27.43 मीटर (फ्रंटेज) x 30.48 मीटर (गहराई भाग) = 819.17 व.मी. की LOI जारी की गई। भवन विनियम 2020 के बिन्दु संख्या 10.2.2 के उपबिन्दु अनुसार पेट्रोल पम्प हेतु 20 x 20 मीटर भूमि होना आवश्यक है। शासन उप सचिव प्रथम् नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार की अधिसूवना दिनांक 06.11.2024 के 2. नियम 2 के उप–नियम (1) के खण्ड (vii) का स्पष्टीकरण बिन्दु (iii) को निम्नानुसार संशोधित किया गया है– (iii) आबादी भूमि के अनुमत उपयोग अर्थात लीजडीड/पट्टे में अंकित उपयोग से मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेन्ट प्लान/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां में अनुमत (Permitted) श्रेणी में ही अन्य उपयोग हेतु आवेदन करने पर भू उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया लागू नहीं होगी। प्रस्तावित उपयोग के तकनीकी मापदण्ड पूर्ण होने पर दो समाचार पत्रो में आपत्ति/सुझाब हेतु 15 दिवसीय विज्ञप्ति आवेदक के व्यय पर जारी कर स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा अनुमति प्रदान करते हुए आदेश जारी कर लीजडीड/पट्टे में उपयोग हेतु संशोधन अथवा परिवर्तित उपयोग हेतु संशोधित लीजडीड/पट्टा जारी किया जा सकेगा।

		प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति अथवा राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रस्तुत करने की आवश्यकता नही होगी, समस्त क्षेत्रफल के प्रकरणों का तकनिकी परीक्षण उपरान्त निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा निष्पादन किया जा सकेगा। उदाहरणार्थ : –सिनेमा (व्यावसायिक भू उपयोग) से व्यावसायिक श्रेणी में ही अनुगत (Permitted) अन्य भू उपयोग यथा पेट्रोल पम्प होटल आदि के पैरामीटर पूर्ण होने पर भू–उपयोग परिवर्तन की प्रक्रिया की आवश्यकता नही होगी तथा विज्ञप्ति जारी कर उपयोग परिवर्तन किया जा सकता है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 16.01.2025 के क्रम में दिनांक 06.11.2024 की अधिसूवना एवं दिनांक 24.02.2021 की अधिसूचना के नियम (2) के उप–नियम (1) के खण्ड (viii) का स्पष्टीकरण बिन्दु संख्या (iii) के कम मे निर्णय किया जाना अपेक्षित है। 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. अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है एवं 60 मीटर सड़क पर स्थित है। भूखण्ड का व्यवसायिक प्रयोजनार्थ पट्टा दिनांक 19.03.2025 को जारी है। 2. मास्टर प्लान वॉल्यूम–04 के प्रावधानानुसार व्यावसायिक भूउपयोग में पेट्रोल पम्प अनुमत गतिविधि है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड रिक्त है। 4. प्रकरण में दिनांक 19.07.2022 को एच.पी.सी.एल. द्वारा पेट्रोल पम्प हेतु एल.ओ.आई. जारी है जिसकी वैधता की सुनिश्चितता हेतु दिनांक 10.02.2026 को पुनः एच.पी.सी.एल. द्वारा पत्र जारी किया गया है। 5. जोन द्वारा प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट नही की गई है। 6. जविप्रा स्तरीय भू उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 में आवेदित भूखंड का आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन गया किया था। बैठक में हुए निर्णय के अनुसार आवेदित भूखण्ड में स्थित खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह के भाग को वर्षा जल संरक्षण हेतु उपयोग में लिये जाने हेतु आरक्षित किया जावे एवं इस भाग पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त अनुसार ही आवेदक ने पेट्रोल पंप का लेआउट प्लान एवं गैर मुमकिन चाह पर निर्माण नही किये जाने बाबत शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। 7. नए पेट्रोल पंप स्थापित किये जाने हेतु भू उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में NGT गाइडलाइन्स अनुसार अतिरिक्त सूचना चैकलिस्ट के अनुसार अनुशंषा की गयी है । 8. भूखण्ड के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 30 मीटर की

		परिधि के अन्दर आवासीय भूखंड संख्या 10, 42, 33 एवं 34ए स्थित है जिनका स्वामित्व आवेदक ,आवेदक की पत्नी एवं परिवारजनों के नाम से है। उक्त भूखण्डधारीयों द्वारा **"प्रस्तावित पेट्राल पम्प भूमि के 30 मीटर की परिधि में स्वयं व परिवारजनों की स्थित भूमि का भविष्य में आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग नही लिया जावेगा"** बाबत शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है। इस बाबत शपथ पत्र का उल्लेख कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान द्वारा पैट्रोल पम्प हेतु जारी प्रपत्र 'स' में भी किया गया है। PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त सुरक्षा मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित होने, प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल विद्यमान नही होने एवं प्रस्तावित भूखण्ड के 30 मीटर की परिधि में स्थित आवेदक की पत्नी के स्वामित्व के आवासीय भूखण्ड में भविष्य में निर्माण नही किये जाने की शर्त पर प्रस्तावित भूखण्ड का पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन करने बाबत विचार किया जा सकता है। मास्टर प्लान वॉल्यूम–04 के प्रावधानानुसार व्यावसायिक भूउपयोग में पेट्रोल पम्प अनुमत गतिविधि है। अतः प्रकरण जविप्रा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (60 मीटर सडक पर 30 मीटर गहराई तक) दर्शित है एवं 60 मीटर सड़क पर स्थित है। जविप्रा स्तरीय भू उपयोग परिवर्तन समिति की 28वीं बैठक दिनांक 24.12.2024 में आवेदित भूखंड का आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन गया किया था। बैठक में हुए निर्णय के अनुसार आवेदित भूखण्ड में स्थित खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह के भाग को वर्षा जल संरक्षण हेतु उपयोग में लिये जाने हेतु आरक्षित किया जावे एवं इस भाग पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना नारायण एनक्लेव के भूखण्ड संख्या–11 क्षेत्रफल 979.73 वर्ग गज (819.17 व.मी.) का व्यावसायिक भू–उपयोग से (पैट्रोल पम्प हेतु) हेतु भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. आवेदित भूखण्ड में स्थित खसरा संख्या 390 किस्म गैर मुमकिन चाह के भाग को वर्षा जल संरक्षण हेतु उपयोग में लिये जाने हेतु आरक्षित किया जावे एवं इस भाग पर किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावे।
3. भूखण्ड के पूर्व, पश्चिम एवं दक्षिण दिशा में 30 मीटर की परिधि के अन्दर आवासीय भूखंड संख्या 10, 42, 33 एवं 34ए स्थित है जिनका स्वामित्व आवेदक, आवेदक की पत्नी एवं परिवारजनों के नाम से है। उक्त भूखण्डधारीयों द्वारा ''प्रस्तावित पेट्राल पम्प भूमि के 30 मीटर की परिधि में स्वयं व परिवारजनों की स्थित भूमि का भविष्य में आवासीय प्रयोजनार्थ उपयोग नही लिया जावेगा'' बाबत शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है। अतः आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र की पालना जोन स्तर से सुनिश्चित करने की शर्त पर एवं उक्त क्रम में संबंधित भूखण्डों की मूल पत्रावलियों, ऑन–लाईन रिकॉर्ड एवं पेट्रोल पम्प पट्टे की पत्रावली में भी प्रविष्टि किये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावे।

4. 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।
5. PESO से स्वीकृति प्राप्त होने के उपरान्त 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 प्राधिरकरण 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 सैटबेक की सुनिश्चितता करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा एवं प्रवेश व निकास मुख्य सडक से ही अनुज्ञेय होंगे।
9. माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय की अनुपालना में मॉडल भवन विनियम, 2025 में पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने के संबंध में किये गये प्रावधानों के अनुरूप कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

<u>एजेण्डा संख्या–7 (46/02.06.2026) जोन–12</u>

विषय– सिरोही गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना सुकृति विहार–15 के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 59 से 64 क्षेत्रफल 2131.62 वर्गगज का आवासीय भू–उपयोग से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजन भू–उपयोग परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती अनीता मीणा पत्नि श्री राजीव मीणा (दिनांक 19.12.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	सिरोही गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना सुकृति विहार–15 के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 59 से 64 क्षेत्रफल 2131.62 वर्गगज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्रा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 07.05.2025 को फ्री–होल्ड पट्टा आवेदक के पक्ष में जारी किया गया आवासीय 2131.62 वर्गगज 300 फीट, 30 फीट व 30 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	होटल (पर्यटन ईकाई)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	90 मीटर सडक (30 मी. प्लांटेशन कोरिडोर) शेष ग्रामीण
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–12 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–12 के अनुसार यू–2 (HIZ) भू–उपयोग दर्शित है। सीकर रोड 90 मीटर सडक (30 मी. प्लान्टेशन कॉरिडोर) दर्शित है। जोनल

		विकास योजना–12 एवं डीजीपीएस सर्वे में दर्शित 90मी. सडक के अलाईनमेंट में भिन्नता है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–12 के अनुसार 90 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 पर भू–तल पर पुराना निर्माण है एवं 90 मीटर सडक पर ढाबे निर्मित है। मुख्य सीकर हाईवे से प्लांटेशन कॉरिडोर में श्री जी ढाबा एवं कमरे निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पर साईड सैटबेक को कवर करते हुए निर्माण किया हुआ है।
	(ii) ROW में निर्माण	हॉ।
	(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?	जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	जमा है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 08.02.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जागरूक 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 की सक्षमता के संबंध 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 एवं डी.पी.सी.आर. में अनुमत श्रेणी होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है एवं वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप नहीं 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.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर भू–तल पर पुराना निर्माण है एवं 90 मीटर सडक पर ढाबे निर्मित है। मुख्य सीकर हाईवे से प्लांटेशन कॉरिडोर में श्री जी ढाबा एवं कमरे निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पर साईट सैटबेक को कवर करते हुए निर्माण किया हुआ है।
13.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–12 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 (HIZ) दर्शित है। सीकर रोड 90 मीटर सडक (30 मी. प्लान्टेशन कॉरिडोर) दर्शित है। जोनल विकास योजना–12 एवं डीजीपीएस सर्वे में

		दर्शित 90 मी. सडक के अलाईनमेंट में भिन्नता है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड का भू–उपयोग 90 मी. सडक (30 मी. प्लांटेशन कोरिडोर) शेष ग्रामीण दर्शित है। आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–12 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग यू–2 (HIZ) दर्शित है। यू–2 (HIZ) भू–उपयोग मे होटल अनुमत गतिविधि है। डीपीसीआर के अनुसार होटल हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1.00 हैक्टेयर एवं न्यूनतम पंहुच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर भू–तल पर पुराना निर्माण है एवं 90 मीटर सडक पर ढाबे निर्मित है। मुख्य सीकर हाईवे से प्लांटेशन कॉरिडोर में श्री जी ढाबा एवं कमरे निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पर साईड सैटबेक को कवर करते हुए निर्माण किया हुआ है जिस हेतु आवेदक द्वारा 90 मीटर सडक में आ रहा निर्माण एवं भूखण्ड निर्मित पुराना निर्माण हटाने संबंधित शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में पर्यटन विभाग द्वारा दिनांक 02.12.2025 को होटल प्रयोजनार्थ पत्र जारी किया गया है। अतः प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जोन स्तरीय समिति के समक्ष रखा जाता है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. 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। 2. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 02.12. 2025 को पंजीकरण कराया गया है। 3. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 2 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 20 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है। 4. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर भू–तल पर पुराना निर्माण है एवं 90 मीटर सडक पर ढाबे निर्मित है। मुख्य सीकर हाईवे से प्लांटेशन कॉरिडोर में श्री जी ढाबा एवं कमरे निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पर साईड सैटबेक को कवर करते हुए निर्माण किया हुआ है, जिसको हटाने के संबंध में आवेदक द्वारा शपथ–पथ प्रस्तुत किया गया है। 5. आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–12 एवं मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार

		भू–उपयोग यू–2 (HIZ) दर्शित है। डीपीसीआर के अनुसार यू–2 (HIZ) भू–उपयोग में होटल अनुमत गतिविधि है तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 1.00 हैक्टेयर व न्यूनतम पंहुच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है। राजस्थान मॉडल भवन विनियम–2025 के प्रावधान संख्या 4.5 पर्यटन इकाई भवन (Tourism Unit Buildings) के उपबिन्दु 2 (ii) होटल निर्माण हेतु भूखण्ड का न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर होना उल्लेखित है। **चूंकि आवेदित भूखण्ड सीकर रोड 90 मीटर सडक (30 मी. प्लान्टेशन कॉरिडोर) पर स्थित है एवं भूखण्ड का क्षेत्रफल 2131.62 वर्गगज है जो कि 1 हैक्टेयर से कम है, अतः इस संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।**

<u>समिति का निर्णय :–</u>

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–12 के अनुसार यू–2 (HIZ) भू–उपयोग दर्शित है। सीकर रोड 90 मीटर सडक (30 मी. प्लान्टेशन कॉरिडोर) दर्शित है। मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर भू–तल पर पुराना निर्माण है एवं 90 मीटर सडक पर ढाबे निर्मित है। मुख्य सीकर हाईवे से प्लांटेशन कॉरिडोर में श्री जी ढाबा एवं कमरे निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पर साईड सैटबेक को कवर करते हुए निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा दिनांक 02.12.2025 को पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट का पंजीकरण करवाया गया है एवं आवेदित भूमि पर 2 करोड रूपये के निवेश एवं 20 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 नविवि की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग भिन्न होने से, राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत प्रोजेक्ट होने एवं शहर में पर्यटन सुविधा के विकास के दृष्टिगत सिरोही गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना सुकृति विहार–15 के पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 59 से 64 क्षेत्रफल 2131.62 वर्गगज का प्लांटेशन कॉरिडोर एवं सैटबेक में स्थित निर्माण को हटाये जाने की शर्त पर आवासीय भू–उपयोग से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

<u>**एजेण्डा संख्या–8 (46/02.06.2026) जोन–5**</u>

विषय :– निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर (नन्दपुरी यूनिट नं. 2) के भूखण्ड संख्या के–2 क्षेत्रफल 1158.18 वर्गगज का आवासीय से मिश्रित (पर्यटन ईकाई–होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री मैसर्स जूपीटर एसोसिएट्स, जरिये मुख्त्यारआम श्री आदित्य मालपानी पुत्र श्री दीन दयाल मालपानी (दिनांक 18.12.2025)

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर (नन्दपुरी यूनिट नं. 2) के भूखण्ड संख्या के–2 क्षेत्रफल 1158.18 वर्गगज
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 27.09.2024 को भूखण्ड का फ्री–होल्ड पट्टा जारी किया गया। दिनांक 07.11.2025 को भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र आवेदक के पक्ष मे जारी किया गया। आवासीय 1158.18 वर्गगज 100 फीट
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित (पर्यटन ईकाई–होटल)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक पर दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 30 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 पर अस्थायी गार्ड रूम टीनशेडनुमा निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सड़क की चौड़ाई (50 फीट + 36 फीट) 86 फीट दर्शित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	हॉ।
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	दिनांक 28.11.2024 को आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी।
8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–19 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार बकाया नही है।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	दिनांक 17.02.2026 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र दैनिक भास्कर व दैनिक लोकमत 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	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का वांछित भू–उपयोग मास्टर

	प्रकरण के संबध में प्रावधान	प्लान / जोनल डवलपमेंट प्लान / तकनीकी मानदण्ड / योजना के अनुसार उसी श्रेणी के अनुमति योग्य (Permissible) उपयोग में परिवर्तन चाहे जाने पर प्रकरण का निस्तारण स्थानीय निकाय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
12.	प्रश्नगत भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर अस्थायी गार्ड रूम टीनशेडनुमा निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है।
13.	जोन की अभिशंषा	प्रकरण से संबंधित तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण में निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर (नन्दपुरी यूनिट नं. 2) के भूखण्ड संख्या के–2 क्षेत्रफल 1158.18 वर्गगज भूमि का आवासीय से मिश्रित (पर्यटन ईकाई–होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन की अनुशंषा की जाती है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर प्लान–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर (नन्दपुरी यूनिट नं. 2) के भूखण्ड संख्या के–2 क्षेत्रफल 1158.18 वर्ग गज भूमि का आवासीय से मिश्रित (पर्यटन ईकाई–होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग में चाहा गया है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग की अधिसूचना क्रमांक प.11(8)नविवि / 2020 जयपुर दिनांक 14.10.2024 की तालिका–10 (क) 'अ' के अनुसार संभागीय मुख्यालय के शहरों में न्यूनतम 24 मीटर तथा अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौडाई के सडकों के दोनों और नगरीय योग्य क्षेत्र में रिक्रियशन (यथा पार्क, खुला स्थल व खेल के मैदान, स्टेडियम, वृक्षारोपण पट्टी, ईकोलोजिकल क्षेत्र, पर्यावरण सरंक्षण, ईकोसेन्सिटिव एरिया एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसरकारी सुविधाऐं को छोडते हुए अन्य सभी भू–उपयोग में मास्टर प्लान / जोनल प्लान में नही दर्शाये जाने पर भी मिश्रित भू–उपयोग सडक की चौडाई का डेढ गुणा अथवा एकल संमति की गहराई जो भी कम हो तक में सभी प्रकरणों में अनुज्ञेय होगा। सडक की चौडाई 1.5 गुणा / एकल गहराई के पश्चात मास्टर प्लान / जोनल प्लान में दर्शित उपयोग ही अनुज्ञेय होगा। उक्त तालिका–10 (क) 'अ' के प्रावधान अनुसार मिश्रित भू–उपयोग में पर्यटन ईकाई एकल उपयोग के रूप में अनुमत है।

		उक्त अधिसूचना के क्रम जविप्रा की भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की बैठक संख्या 397वीं दिनांक 27.05.2025 के नीतिगत निर्णय –01 के अनुसार समिति द्वारा यह भी निर्णय लिया गया कि राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के तालिका 10 को दिनांक 13.05.2025 से जविप्रा डीपीसीआर का भाग माना जावे। आवेदित भूमि का होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन ईकाई में रजिस्ट्रेशन किया हुआ है। नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 12.04.2018 द्वारा पर्यटन ईकाईयों की स्थापना हेतु प्रस्तावित भू–उपयोग परिवर्तन व्यापक जनहित की श्रेणी में सम्मिलित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण अग्रिम कार्यवाही हेतु मास्टर प्लान शाखा द्वारा परीक्षण उपरांत जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।
14.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–04 की 30 मीटर सडक पर दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सड़क की चौड़ाई (50 फीट + 36 फीट) 86 फीट दर्शित है। 2. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 28.10. 2025 को पंजीकरण कराया गया है। 3. प्रकरण में दिनांक 28.11.2024 को भवन आवासीय प्रयोजनार्थ भवन मानचित्र जारी किये गये तत्पश्चात दिनांक 18.12.2025 को भूखण्ड के भू–उपयोग परितर्वन किये जाने बाबत् आवेदन किया गया है। 4. बीपीसी (एल.पी.) की 397वीं बैठक दिनांक 27.05. 2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय–01 के अनुसार राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.10. 2024 के तालिका 10 को दिनांक 13.05.2025 से जविप्रा डीपीसीआर का भाग माना जावे। उक्त के क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के तालिका संख्या–10 के बिन्दु संख्या (क) (अ) 1(1.1) के अनुसार संभागीय मुख्यालय के शहरों में न्यूनतम 24 मीटर तथा अन्य शहरों में न्यूनतम 18 मीटर व उससे अधिक चौडाई के सड़कों के दोनो और नगरीयकरण योग्य क्षेत्र में रिक्रियशनल (यथा पार्क, खुला स्थान व खेल के मैदान, स्टेडियम), वृक्षारोपण पट्टी, ईकॉलोजिकल क्षेत्र, पर्यावरण संरक्षण क्षेत्र, ईकोसेन्सिटिव एरिया एवं सार्वजनिक एवं अर्द्धसार्वजनिक सुविधाऐं को छोडते हुए अन्य सभी भू–उपयोग में मास्टर प्लान/जोनल प्लान में नहीं दर्शाये जाने पर भी मिश्रित भू–उपयोग सडक की चौडाई का डेढ गुणा अथवा एकल संपति

RajKaj Ref No.: 22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0

		की गहराई जो भी कम हो तक में सभी प्रकरणों में अनुज्ञेय होगा। सडक की चौडाई का 1.5 गुणा/एकल गहराई के पश्चात मास्टर प्लान/जोनल प्लान में दर्शित उपयोग ही अनुज्ञेय होगा। मिश्रित भू–उपयोग में वाणिज्यिक, आवासीय, सार्वजनिक व अर्द्धसार्वजनिक एवं पर्यटन इकाई आदि बाबत एकल उपयोग हेतु लीजडीड जारी की जा सकेगी। आवेदित भूखण्ड के सामने सड़क मार्गाधिकार 100 फीट है। अतः सड़क की चौडाई का 1.5 गुणा 150 फीट तक मिश्रित भू–उपयोग अनुज्ञेय है। आवेदित भूखण्ड की गहराई 152'–6'' है, मात्र 2'–6'' भूमि अतिरिक्त है जो कि सेटबैक का हिस्सा रहेगी। 5. उक्त नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड मिश्रित हेतु अनुज्ञेय है जिसमे एकल उपयोग पर्यटन इकाई (होटल) अनुज्ञेय है। अतः प्रकरण में पर्यटन इकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में जविप्रा स्तरीय समिति द्वारा निर्णय लिया जाना अपेक्षित है। 6. आवेदित भूमि पर आवेदक द्वारा 15 करोड रूपये का निवेश प्रस्तावित है एवं 85 व्यक्तियों के रोजगार सृजन का प्रस्ताव डीपीआर में किया गया है। 7. कनिष्ठ अभियंता द्वारा की गई मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर 86 फीट चौड़ी सड़क उपलब्ध है अत: इसी के समानुपात में भवन की उचाई दिए जाने का निर्णय समिति द्वारा लिया जाना है।

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है। मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर अस्थायी गार्ड रूम टीनशेडनुमा निर्मित है। शेष भूमि रिक्त है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार मौके पर सड़क की चौड़ाई (50 फीट + 36 फीट) 86 फीट दर्शित है एवं आवेदित भूखण्ड के सामने सडक के केन्द्र से योजना अनुसार 50 फीट भूमि उपलब्ध है।

बैठक में चर्चा के दौरान पाया गया कि जविप्रा की बीपीसी (एल.पी.) की 397वीं बैठक दिनांक 27.05.2025 में राज्य सरकार द्वारा जारी अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 की तालिका–10 को दिनांक 13.05.2025 से जविप्रा में डीपीसीआर का भाग माने जाने बाबत लिये गये नीतिगत निर्णय के संबंध में पृथक से विचार कर अग्रिम कार्यवाही की जानी है।

आवेदक द्वारा दिनांक 28.10.2025 को पर्यटन नीति के तहत प्रोजेक्ट का पंजीकरण करवाया गया है एवं आवेदित भूमि पर 15 करोड रूपये के निवेश एवं 85 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 नविवि की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना/विकास प्रोत्साहन एवं नियंत्रण उपविधियां (डीपीसीआर) में अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग भिन्न होने से, राज्य सरकार की पर्यटन नीति के तहत पंजीकृत

प्रोजेक्ट होने एवं शहर में पर्यटन सुविधा के विकास के दृष्टिगत निजी खातेदारी की योजना पटेल नगर (नन्दपुरी यूनिट नं. 2) के भूखण्ड संख्या के–2 क्षेत्रफल 1158.18 वर्गगज को मौके पर 86 फीट चौडी विद्यमान सडक से पॅहुच मार्ग उपलब्ध है। विद्यमान सडक की चौडाई के समानुपात में भवन की ऊँचाई रखते हुए आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का होने से प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया।

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./2026/डी– **दिनांक**

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

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जविप्रा 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. संबंधित जोन उपायुक्त, जविप्रा, जयपुर।
8. उप निदेशक जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
9. सिस्टम एनालिस्ट, जविप्रा, जयपुर को जविप्रा वेबसाईट पर अपलोड़ किये जाने हेतु।

RajKaj Ref No.:
22773891

Signed by: ANUJA SINGH, Additional Chief town Planner
Date: 2026-06-12 13:08:14 +05:30

v-1.0