



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

क्रमांक : प. (23138-6935424)

दिनांक : यथा ई-हस्ताक्षरित

—: कार्यवाही विवरण :—

नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.5.2023 के द्वारा 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर गठित समिति की बैठक श्रीमान आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर की अध्यक्षता में दिनांक 05.08.2025 को 12:00 बजे संपन्न हुई, बैठक में निम्नानुसार सदस्यों/विशेष आमंत्रित अधिकारीगण ने भाग लिया :—

- | | |
|--|-----------------|
| 1. सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर | —सदस्य सचिव |
| 2. निदेशक (नगर आयोजना), जविप्रा, जयपुर | —सदस्य |
| 3. निदेशक (विधि), जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर | —सदस्य |
| 4. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर | —विशेष आमंत्रित |
| 5. उपायुक्त जोन-11, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर | —विशेष आमंत्रित |

एजेंडा संख्या :- 1

विषय:— आवेदक श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई जाति बलाई रजिस्टर्ड मु.आम श्री बजरंग लाल सैनी पुत्र श्री बनवारी लाल सैनी, निवासी—आर.टी.ओ. ऑफिस चौराहा के पास, राधाकिशनपुरा जिला सीकर द्वारा ग्राम बगरुकलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3022 रकबा 1.91 हैक्ट. भूमि पर “औद्योगिक (लघु उद्योग)” प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किए जाने की स्वीकृति बाबत। (Rajkaj 06009)

प्रकरण के तथ्य :-

- 1 **90—ए:—**प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2023-24/103234 के द्वारा ग्राम बगरुकलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3022 रकबा 1.91 हैक्ट. भूमि का “औद्योगिक (लघु उद्योग)” प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.05.2024 को पारित किया जा चुका है।
- 2 **नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्व:—** आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किया जा चुका है।
- 3 **मास्टर विकास योजना 2011:—** आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।
- 4 **मास्टर विकास योजना 2025:—** आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2025 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है।
- 5 **जोनल विकास योजना-16 :-** आवेदित भूमि का भू-उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित है।



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

- 6 **मौका व पहुँच मार्ग की रिपोर्ट:**—कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर आंशिक चौड़ाई में ग्रेवल सड़क निर्मित है जिसका आर. ओ. डब्ल्यू 12 मीटर है।
- 7 **क्षेत्रफल का विश्लेषण:**—पत्रावली के पृष्ठ संख्या 68/सी पर संलग्न प्रस्तावित ले-आउट प्लान पर किए गए खसरा सुपर इम्पोज के आधार पर क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है:—

क्र. सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व. मी. में
1.	90ए शुदा आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	19100.00
2.	जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	1931.00
3.	औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	17169.00

प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 15.04.2025 में औद्योगिक (लघु उद्योग) एकल भूखण्ड का ले-आउट अनुमोदन अनुमोदन किए जाने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण निर्णय हेतु बीपीसी-एलपी की बैठक में रखे जाने बाबत पत्रावली अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी-एलपी) को भिजवाने का निर्णय लिया गया।

प्रकरण प्राधिकरण की बीपीसी-एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में रखा जाकर औद्योगिक (लघु उद्योग) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले-आउट अनुमोदन किए जाने का सशर्त निर्णय लिया गया। उक्त निर्णय की शर्तों के क्रम में पालना/वस्तुस्थिति निम्नानुसार है:—

क्र.स.	बीपीसी-एलपी निर्णय की शर्त	पालना/वस्तुस्थिति
1	आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार रखा जावे एवं उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावे।	आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना के अनुसार रखते हुए साइट प्लान प्रस्तुत किया गया है एवं आवेदक द्वारा विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पण हेतु समर्पणनामा (पृष्ठ संख्या 43, 44/सी) प्रस्तुत किया गया है



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

2	प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश "औद्योगिक (लघु उद्योग)" हेतु जारी है। अतः उक्त उपयोग का अंकन जारी होने वाले मानचित्र व लीजडीड पर किया जावे।	प्रश्नगत प्रकरण में "औद्योगिक (लघु उद्योग)" उपयोग का अंकन करते हुए लीजडीड व साइट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3	प्रकरण में प्रस्तावित औद्योगिक एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में लीजडीड जारी किये जाने से पूर्व जविप्रा स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावे।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.5.2023 के अन्तर्गत 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। अतः प्रकरण उक्तानुसार प्राधिकरण स्तरीय समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।
4	आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।	10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार मांग पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।
6	प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबैक 9 मीटर व अन्य सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित विनियम के अनुसार न्यूनतम सैटबैक कायम किया जावे।	प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबैक 9 मीटर कायम किया गया है एवं अन्य सभी ओर रीको द्वारा प्रचलित विनियम के अनुसार सैटबैक दर्शाये गये हैं।
7	प्रस्तावित योजना/ एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावे।	प्रकरण में ले-आउट प्लान पर राजस्व शाखा द्वारा खसरा सुपरइम्पोजिशन का प्रमाणीकरण करवाये जाने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

8	भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होंगे।	प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स रीको भवन विनियम के अनुसार दर्शाये गये हैं।
9	आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./ विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।	10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार मांग पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।

10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तरीय समिति बाबत चैक लिस्ट				
क्र.सं.	बिन्दु	सूचना		
1	आवेदक का नाम व पता व पूर्ण विवरण	श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई जाति बलाई रजिस्टर्ड मु.आम श्री बजरंग लाल सैनी पुत्र श्री बनवारी लाल सैनी, निवासी-आर.टी.ओ. ऑफिस चौराहा के पास, राधाकिशनपुरा जिला सीकर		
2	भू-स्वामित्व दस्तावेजों अनुसार भू-स्वामी का नाम, पता व पूर्ण विवरण	श्री बोदूराम बलाई पुत्र श्री मदनलाल बलाई जाति बलाई रजिस्टर्ड मु.आम श्री बजरंग लाल सैनी पुत्र श्री बनवारी लाल सैनी, निवासी-आर.टी.ओ. ऑफिस चौराहा के पास, राधाकिशनपुरा जिला सीकर		
3	क्या उक्त भूमि आवेदक की कृषि भूमि है?	प्रश्नगत भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही का आदेश दिनांक 15.05.2024 को पारित किया जा चुका है तथा भूमि जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर के नाम दर्ज रिकॉर्ड है।		
4	भूमि का विवरण:-	राजस्व ग्राम	खसरा नम्बर	क्षेत्रफल (हैक्टेयर)
	आवेदन अनुसार	बगरु कलां, तहसील सांगानेर	3022	1.91
	जमाबंदी अनुसार	1.91 हैक्टेयर		



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

	90-क आदेश अनुसार		1.91 हैक्टेयर
	ले-आउट अनुसार		1.91 हैक्टेयर
	प्रस्तावित एकल पट्टे के रूपान्तरण/ नियमन हेतु प्रस्तावित		औद्योगिक (लघु उद्योग) प्रयोजनार्थ ।
5	जमाबन्दी की प्रमाणित प्रति		सलंगन है।
6	अन्य मानदण्ड	नियमानुसार न्यूनतम आवश्यक	प्रकरण में मौके पर उपलब्ध व प्रस्तावित
	पहुँच मार्ग	न्यूनतम 18 मीटर	आवेदित भूमि को जोनल प्लान की प्रस्तावित 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर आंशिक चौड़ाई में ग्रेवल सड़क निर्मित है, जिसका ROW 12 मीटर है।
	क्षेत्रफल	1.00 हेक्टेयर	आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1.91 हेक्टेयर है।
7	क्या आवेदित भू-उपयोग, मास्टर प्लान भू-उपयोग के अनुरूप है या मास्टर प्लान भू-उपयोग में अनुज्ञेय है?		आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना-2011 अनुसार ग्रामीण है एवं मास्टर विकास योजना 2025/जोनल प्लान 16 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 DPCR के अनुसार औद्योगिक भू-उपयोग में औद्योगिक गतिविधि अनुज्ञेय है।
8	क्या प्रकरण में भू-उपयोग परिवर्तन हुआ है? यदि हां तो भू-उपयोग परिवर्तन आदेश की प्रति		नहीं।
9	प्रकरण में नगर सुधार न्यास/स्थानीय निकाय द्वारा 90ए की कार्यवाही की जाकर पुर्नग्रहण आदेश जारी करने की दिनांक व संबंधित आदेश की प्रमाणित प्रति।		प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 15.05.2024 को की गई है।



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

10	न्यास द्वारा स्वीकृत ले आउट प्लान की प्रमाणित प्रति	सलंगन है।
11	ले-आउट अनुमोदन हेतु सक्षम समिति का निर्णय/कार्यवाही विवरण	जविप्रा की बीपीसी-एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में रखा जाकर औद्योगिक (लघु उद्योग) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले-आउट अनुमोदन किए जाने का निर्णय लिया गया है। निर्णय की प्रति सलंगन है।
12	यदि प्रकरण में मास्टर प्लान के अनुसार वृक्षारोपण पट्टी आ रही हो तो उसकी स्थिति एवं क्षेत्रफल	आवेदित भूमि मास्टर प्लान के अनुसार वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित नहीं है।
13	एकल पट्टा प्रकरण में छुड़वाये जाने वाले सुविधा क्षेत्र का क्षेत्रफल एवं ले-आउट प्लान पर अंकन/सुविधा क्षेत्र के एवज में जमा कराई जाने वाली राशि का विवरण (जो भी लागू हो)	10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन हेतु प्राधिकरण स्तरीय समिति की स्वीकृति प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि हेतु मांग पत्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
14	क्या यह भूमि अधिसूचित निर्माण निषेध क्षेत्र में आती है या नहीं? यदि हां तो विवरण दें।	नहीं।
15	क्या मूल खातेदारों ने उक्त भूमि को न्यास/स्थानीय निकाय के हक में समर्पण पत्र, शपथ पत्र एवं क्षतिपूर्ति बन्ध पत्र भी प्रस्तुत किये हैं या नहीं?	हाँ।
16	क्या प्रस्तावित भूमि पर न्यास/स्थानीय निकाय की वर्तमान में कोई योजना है या किसी अवाप्ति की कार्यवाही में विचाराधीन/प्रस्तावित है।	नहीं।
17	प्रश्नगत भूमि के संबंध में यदि न्यायालय से कोई स्थगन हो अथवा न्यायालय में प्रकरण से संबंधित कोई वाद विचाराधीन हो तो उसका विवरण।	नहीं।



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

18	प्रकरण के संबंध में रूपान्तरण/नियमन हेतु न्यास की स्पष्ट अभिशंका।	जविप्रा की बी.पी.सी. (एल.पी.) की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में औद्योगिक (लघु उद्योग) एकल भूखंड का ले-आउट प्लान अनुमोदन किया गया है। निर्णय की प्रति सलंगन है।
19	क्या प्रकरण पूर्व में राज्य सरकार को भेजा गया है? यदि हां तो संबंधित पत्र का क्रमांक, दिनांक व प्रति तथा राज्य सरकार के जवाबी पत्र क्रमांक, दिनांक व प्रति व निर्देशों के क्रम में की गई कार्यवाही/टिप्पणी।	नहीं।
20	अन्य बिन्दु जो निर्णय लेने सहायक हो।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 12.5.2023 के अन्तर्गत 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के औद्योगिक संपरिवर्तन की स्वीकृति हेतु प्राधिकरण स्तर पर समिति का गठन किया गया है। अतः प्रकरण उक्तानुसार प्राधिकरण स्तरीय समिति के समक्ष स्वीकृति हेतु प्रस्तुत है।

जोन का प्रस्ताव :- प्रकरण में बीपीसी-एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में लिए गए निर्णय की पालना में आवेदित कुल 19100.00 वर्गमीटर भूमि में से जोनल प्लान की 60.00 मीटर सड़क से प्रभावित 1931.00 वर्गमी. भूमि को छोड़ने के उपरांत शेष 17169.00 वर्गमीटर भूमि का औद्योगिक (लघु उद्योग) प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णय :-

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया तथा विचार-विमर्श पश्चात प्रकरण में आवेदित कुल 19100.00 वर्गमीटर भूमि में से जोनल प्लान की 60.00 मीटर सड़क से प्रभावित 1931.00 वर्गमी. भूमि को छोड़ने के उपरांत शेष 17169.00 वर्गमीटर भूमि का कृषि भूमि से औद्योगिक (लघु उद्योग) प्रयोजनार्थ भू-उपयोग परिवर्तन की स्वीकृति निम्न शर्तों के साथ प्रदान किए जाने का निर्णय लिया गया :-



जयपुर विकास प्राधिकरण

www.jda.urban.rajasthan.gov.in

1. प्रकरण में बीपीसी-एलपी समिति की 394वीं बैठक दिनांक 06.05.2025 में लिए गए निर्णय की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।
2. आवेदक से प्रकरण से संबंधित समस्त लेय राशि यथा प्रीमियम शुल्क/बीएसयूपी/विकास शुल्क/पुर्नग्रहण इत्यादि (जो भी लेय हो) की गणना कर जमा करवाये जाने की पालना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

(निशान्त जैन)
सदस्य सचिव

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

1. निजी सचिव, जयपुर विकास आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
2. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा जयपुर।
3. निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
4. निदेशक (विधि), जविप्रा, जयपुर।
5. अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन/भूमि), जविप्रा, जयपुर।
6. उपायुक्त जोन-11, जविप्रा, जयपुर।
7. रक्षित पत्रावली।

(प्रिया बलराम शर्मा)
अतिरिक्त आयुक्त प्रशासन
जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

Document certified by NISHANT JAIN
<NISHANT.JAIN111@GMAIL.COM>.

Digitally Signed by Nishant
Jain

Designation: Secretary

Date: 12-08-2025 09:35:53

रामकिशोर व्यास भवन, इन्दिरा मार्ग, जयपुर-302002