कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 44वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 को सायं 05:30 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. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त, जोन–9
3. श्री कमल सिहं शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
4. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक जोन–9 एवं 10
5. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन– पी.आर.एन (दक्षिण) (वी.सी. के माध्यम से)

एजेण्डा संख्या–1 (44/02.12.2025) जोन–9

विषय :– नगरीय क्षेत्र के औद्योगिक क्षेत्र अपैरेल पार्क ग्राम महल, जीरोता एवं श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर के रीको से प्राप्त भूमि क्षेत्रफल 4.57 हैक्टेयर का औद्योगिक से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग निर्धारण एवं नियंत्रण बाबत।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम	जविप्रा जयपुर
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	औद्योगिक क्षेत्र अपैरेल पार्क ग्राम महल, जीरोता एवं श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर में रीको द्वारा अवाप्त की गई भूमि में से जयपुर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित 4.57 हैक्टेयर भूमि ।
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई	–– –– 4.57 हैक्टेयर 60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	व्यावसायिक
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–8 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–8 के अनुसार औद्योगिक दर्शित है।

RajKaj Ref No.: 19252946
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–8 के अनुसार 60 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर रिक्त है एवं आस–पास व्यावसायिक भूखण्ड स्थित 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?	––
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	––
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	प्रकरण में विज्ञप्ति प्रकाशित 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 राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न होने पर प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की सक्षमता का है।
12.	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
13.	प्रश्नगत भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर रिक्त है एवं आस–पास व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है।
14.	जोन की अभिशंषा	औद्योगिक क्षेत्र अपैरेल पार्क ग्राम महल, जीरोता एवं श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर जयपुर में अवाप्त की गई भूमि में से जयपुर विकास प्राधिकरण को अतिरिक्त 4.57 हैक्टेयर भूमि का हस्तान्तरण रीको द्वारा जविप्रा को किया गया है। प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 में व्यावसायिक दर्शित है। सैन्ट्रल स्पाईन योजना को विकसित करने के लिये जविप्रा द्वारा महल सडक के दोनों तरफ काश्तकारों से भूमि की अवाप्ति की गई जिसमें उक्त भूमि भी अवाप्ति में सम्मिलित थी। जविप्रा द्वारा की गयी। उक्त भूमि जिसका क्षेत्रफल 4.57 हैक्टेयर है, जो की महल सडक के साथ–साथ स्थित है। महल सडक के दोनो तरफ जविप्रा द्वारा सैन्ट्रल स्पाईन योजना का सृजन किया गया है। सैन्ट्रल स्पाईन योजना में महल सडक के दोनो तरफ व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिनका भू–उपयोग मास्टर प्लान 2025 में व्यावसायिक दर्शित है। 4.

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19252946
eSign 1.0

		57 हैक्टेयर भूमि रीको में निहित होने के कारण उक्त भूमि का मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल प्लान–08 में भू–उपयोग औद्योगिक रखा गया। किन्तु उक्त भूमि वर्तमान में जविप्रा व रीको के मध्य हुए एमओयू द्वारा जविप्रा को स्थानान्तरित हुई है, जिसमें सैन्ट्रल स्पाईन योजना के व्यावसायिक मुआवजा देने से शेष रहे खातेदारों/हितधारियों का मुआवजा दिया जाना है। अतः उक्त भूमि का व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन किया जाकर खातेदारों को व्यावसायिक मुआवजा (एमओयू के अनुसार) दिया जाना है। प्रश्नगत भूमि का मुख्य 200 फीट महल रोड पर स्थित होने के फलस्वरूप एवं मास्टर विकास योजना–2011 में उक्त सम्पूर्ण भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित था। अतः उक्तानुसार ही वर्तमान में प्रश्नगत भूमि 4.57 हैक्ट. का भू–उपयोग व्यावसायिक किया जाना प्रस्तावति है। उक्त मुख्य सडक पर पूर्व में भी व्यावसायिक गतिविधियां निरन्तर क्रियाशील है। उपरोक्त सभी तथ्यों को देखते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक से व्यावसायिक परिवर्तन किया जाना उचित होगा तदानुसार व्यावसायिक गतिविधि हेतु भू–उपयोग परिवर्तन की अनुशंषा की जाती है।
	सीएलयू आवश्यक क्यों है ? a) आवेदित भूमि नगरीयकरण योग्य सीमा मे है अथवा नहीं	नगरीय सीमा में है।
	b) मास्टर प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू– उपयोग।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार औद्योगिक है।
	c) भू–उपयोग मानचित्र में आवेदित भूमि जिस भू–उपयोग हेतु आरक्षित है उक्त क्षेत्र के संबंध में विस्तृत रिपोर्ट यथा वर्तमान स्थिति, भू–उपयोग परिवर्तन का औचित्य।	राज्य सरकार द्वारा राजस्व ग्राम महल, श्रीकिशनपुरा एवं जीरोता तहसील सांगानेर, जयपुर में दिनांक 15.12.2000 को 190.31 हैक्टेयर खातेदारी भूमि का अधिग्रहण किया गया जिसमें से 143.08 हैक्टेयर भूमि दिनांक 10.09.2003 को रीको को हस्तान्तरित की गई एवं शेष भूमि न्यायालय स्थगन आदेश एवं वाद–विवाद के कारण लम्बित रही। दिनांक 08.04.2003 एवं 15.02.2005 को जविप्रा एवं रीको के मध्य दो एमओयू हुए जिनके अनुसार जविप्रा द्वारा खातेदारों को अवाप्त भूमि के बदले 15 प्रतिशत विकसित भूमि दी जानी थी। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.07.2006 के अनुसार खातेदारों को मुआवजे के रूप में दी जाने वाली 15 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि को बढाकर 25 प्रतिशत विकसित भूमि (20 प्रतिशत आवासीय + 5 प्रतिशत व्यावसायिक) कर दिया गया जिससे जविप्रा पर 19.03 हैक्टेयर विकसित भूमि का अतिरिक्त भार आ गया। दिनांक 06.07.2021 को प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में मंत्रीमण्डीय एम्पावर्ड समिति की बैठक आयोजित हुई, जिसमें नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.07.2006 से जविप्रा पर होने वाले विकसित भूमि के अतिरिक्त भार की क्षतिपूर्ति हेतु 4.57 हैक्टेयर रीको के स्वामित्व की भूमि जविप्रा को हस्तान्तरण किये जाने पर सहमति बनी।

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		वर्तमान में जविप्रा व रीको के मध्य दिनांक 26.11.2025 को हुए एमओयू के अनुसार रीको द्वारा अवाप्त भूमि के पेटे खातेदारों को मुआवजा स्वरूप विकसित भूमि दिये जाने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी जयपुर विकास प्राधिकरण की है।
	d) राज्य सरकार द्वारा समय–समय पर जारी आदेशों के तहत उक्त प्रकरण व्यापक जनहित की श्रेणी में आता है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार व्यावसायिक है। आवेदित भूमि रीको में निहित होने से मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल प्लान–08 में भू–उपयोग औद्योगिक रखा गया था। उक्त भूमि वर्तमान में जविप्रा व रीको के मध्य दिनांक 26.11.2025 को हुए एमओयू द्वारा जविप्रा को हस्तान्तरित हुई है, जिसमें सैन्ट्रल स्पाईन योजना के मुआवजा दिये जाने से वंचित रहे खातेदारों/हितधारियों को मुआवजा स्वरूप विकसित भूमि दिये जाने हेतु उक्त भूमि का औद्योगिक से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन किया जाना है। प्रकरण में प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान से भिन्न है तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 20.07.2017 एवं 12.04.2018 को जारी आदेशों के अनुसार प्रकरण व्यापक जनहित का नही है। जविप्रा व रीको के मध्य हुए एमओयू द्वारा जविप्रा को हस्तान्तरित भूमि जिसमें सैन्ट्रल स्पाईन योजना में मुआवजा देने से शेष रहे खातेदारों/हितधारियों को मुआवजा स्वरूप विकसित भूमि दिये जाने हेतु उक्त भूमि का औद्योगिक से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन किया जाने के निर्णय हेतु प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किया जाने के संबंध में निर्णय लिया जाना है।
18.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार व्यावसायिक है। आवेदित भूमि रीको में निहित होने से मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल प्लान–08 में भू–उपयोग औद्योगिक रखा गया था। 2. प्रकरण में प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान से भिन्न है तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 20.07.2017 एवं 12.04.2018 को जारी आदेशों के अनुसार प्रकरण व्यापक जनहित का नही है। 3. मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है एवं आस–पास व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है। आवेदित भूमि 60 मीटर चौडी मुख्य महल रोड़ पर स्थित है। 4. प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन नही करवाया गया है। 5. जविप्रा व रीको के मध्य हुए एमओयू द्वारा रीको द्वारा अवाप्त भूमि के पेटे शेष रहे खातेदारों/हितधारियों को मुआवजा स्वरूप विकसित भूमि दिये जाने की जिम्मेदारी जविप्रा की है। अतः उक्त भूमि का औद्योगिक से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के निर्णय हेतु प्रकरण राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रेषित किया जाने हेतु विचार किया जा सकता है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। प्रकरण औद्योगिक क्षेत्र अपैरेल पार्क ग्राम महल, जीरोता एवं श्रीकिशनपुरा, तहसील सांगानेर, जयपुर में रीको द्वारा अवाप्त की गई भूमि में से जयपुर विकास प्राधिकरण को हस्तान्तरित 4.57 हैक्टेयर भूमि का औद्योगिक से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदित है। आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार व्यावसायिक है। आवेदित भूमि रीको में निहित होने से मास्टर प्लान–2025 एवं जोनल प्लान–08 में भू–उपयोग औद्योगिक रखा गया था। मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर रिक्त है। 60 मीटर चौडी मुख्य महल रोड़ पर स्थित है एवं आस–पास व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है। उक्त भूमि वर्तमान में जविप्रा व रीको के मध्य दिनांक 26.11.2025 को हुए एमओयू द्वारा जविप्रा को हस्तान्तरित हुई है।

प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन नही करवाया गया है। प्रकरण में प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान से भिन्न है तथा नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 20.07.2017 एवं 12.04.2018 को जारी आदेशों के अनुसार प्रकरण व्यापक जनहित का नही है।

राज्य सरकार द्वारा राजस्व ग्राम महल, श्रीकिशनपुरा एवं जीरोता तहसील सांगानेर, जयपुर में दिनांक 15.12.2000 को 190.31 हैक्टेयर खातेदारी भूमि का अधिग्रहण किया गया जिसमें से 143.08 हैक्टेयर भूमि दिनांक 10.09.2003 को रीको को हस्तान्तरित की गई एवं शेष भूमि न्यायालय स्थगन आदेश एवं वाद–विवाद के कारण लम्बित रही। दिनांक 08.04.2003 एवं 15.02.2005 को जविप्रा एवं रीको के मध्य दो एमओयू हुए जिनके अनुसार जविप्रा द्वारा खातेदारों को अवाप्त भूमि के बदले 15 प्रतिशत विकसित भूमि दी जानी थी। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.07.2006 के अनुसार खातेदारों को मुआवजे के रूप में दी जाने वाली 15 प्रतिशत विकसित आवासीय भूमि को बढाकर 25 प्रतिशत विकसित भूमि (20 प्रतिशत आवासीय + 5 प्रतिशत व्यावसायिक) कर दिया गया जिससे जविप्रा पर 19.03 हैक्टेयर विकसित भूमि का अतिरिक्त भार आ गया।

दिनांक 06.07.2021 को प्रमुख शासन सचिव, नगरीय विकास विभाग की अध्यक्षता में मंत्रीमण्डीय एम्पावर्ड समिति की बैठक आयोजित हुई, जिसमें नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 06.07.2006 से जविप्रा पर होने वाले विकसित भूमि के अतिरिक्त भार की क्षतिपूर्ति हेतु 4.57 हैक्टेयर रीको के स्वामित्व की भूमि जविप्रा को हस्तान्तरण किये जाने पर सहमति बनी।

वर्तमान में जविप्रा व रीको के मध्य दिनांक 26.11.2025 को हुए एमओयू के अनुसार रीको द्वारा अवाप्त भूमि के पेटे खातेदारों को मुआवजा स्वरूप विकसित भूमि दिये जाने की सम्पूर्ण जिम्मेदारी जयपुर विकास प्राधिकरण की होने से प्रकरण व्यापक जनहित का बनता है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन हेतु दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में आपत्ति/सुझाव हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाया जाकर निर्धारित अवधि में प्राप्त आपत्ति/सुझावों का नियमानुसार निस्तारण करते हुए जविप्रा व रीको के मध्य हुए एमओयू द्वारा जविप्रा को हस्तान्तरित 4.57 हैक्टेयर भूमि का औद्योगिक से व्यावसायिक 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 (44/02.12.2025) 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

RajKaj Ref No.:
19252946
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

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) भूखण्ड़ का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा	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।
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 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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		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.	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 में लिया गया निर्णयः–	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 फार्म हाउस योजना की 18 मीटर चौडी सडक

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		से पंहुच मार्ग उपलब्ध होता है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार 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 का निर्णय लिया गयाः– 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 पहुॅच 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

RajKaj Ref No.: 19252946
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा। 8. आवेदक को भूखण्ड पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।
16.	बैठक में विचाराधीन बिन्दु	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 में लिये गये निर्णय का बिन्दु संख्या–2 विचारणीय है :– **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।** **आवेदक द्वारा उपरोक्त निर्णय के क्रम में दिनांक 02.10. 2025 को प्रेषित पत्र में निम्नानुसार निवेदन किया गया हैः–** ***"जेडीए द्वारा अनुमोदित श्री रामेश्वर धाम फार्म हाउस योजना में संलग्न ड्राइंग के अनुसार आवागमन और निरंतरता के लिए पहले से ही 18 मीटर सडक मौजूद है। ऐसा लगता है कि भूलवश से बिंदु संख्या–2 का उल्लेख किया गया है। बिन्दु संख्या–2 की कार्यवाही से हमारे डिजाईन पर भारी प्रभाव पडेगा, क्योंकि हम पहले से ही 2 नंबर एचटी लाइनों और सूरक्षा गलियारे के लिए भूमि क्षेत्र खो रहे है। बिन्दु संख्या–2 पर पुनर्विचार की आवश्यकता है।"*** जिसके क्रम में जोन में पदस्थापित तकनीकी अधिकारियों द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्राप्त हुई है :– ***"प्रकरण में पूर्व में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीज डीड जारी की गयी थी जिसके रिसोर्ट प्रोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। कनिष्ठ अभियंता की टिपण्णी अनुसार मौके पर आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित रामेश्वरधाम फार्म हॉउस योजना की 18 मीटर चौड़ी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 18 मीटर सडक संलग्न मानचित्र के अनुसार जविप्रा द्वारा अनुमोदित रामेश्वरधाम फार्म हॉउस योजना के फार्म हॉउस संख्या 13, 14, 15 के समानान्तर आगे जा रही है। खसरा नम्बर 543 में से उक्त सडक को निरंतर सुगम परिसचरंण दृष्टिगत रखे जाने की आवश्यकता प्रतीत नही होती है। आवेदित भूमि मे से 2 हाईटेंशन लाइने (220 केवी एवं 132 केवी)गुजर रही है। उक्त भूमि का भाग उच्च विद्युत क्षमता की लाइन से प्रभावित है जिसका सुरक्षात्मक गलियारा भी रखा जाना है।"***
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष पुनर्विचार एवं निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

RajKaj Ref No.:
19252946

eSign 1.0

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 के निर्णय में उल्लेखित बिन्दु संख्या–2 में पुनर्विचार कर संशोधन करते हुए आवेदित भूमि मे से गुजर रही उच्च विद्युत क्षमता की 2 हाईटेंशन लाइनों (220 केवी एवं 132 केवी) का सुरक्षात्मक गलियारा रखते हुए सुगम परिसंचरण के दृष्टिगत 132 के.वी. एच.टी. लाईन के सहारे दक्षिण दिशा में एवं 220 के.वी. एच.टी. लाईन के सहारे उत्तर दिशा में 12 मीटर चौड़ी सडक रखे जाने एवं उक्त 12 मीटर चौडी सडक हेतु आवश्यक भूमि प्रार्थी से निःशुल्क समर्पित करवाये जाने का निर्णय लिया गया है। शेष बिन्दु प्रकरण में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 40वीं बैठक दिनांक 23.09.2025 में लिये गये निर्णय अनुसार यथावत रहेंगे।

एजेण्डा संख्या–3 (44/02.12.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण)

विषय :– भारत भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव चौधरी नगर के भूखण्ड संख्या–130 क्षेत्रफल 948.60 वर्ग गज (793.15 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 हरदीप चौधरी पुत्र स्व. श्री छीतरमल चौधरी (दिनांक 03.03.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	भारत भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव चौधरी नगर के भूखण्ड संख्या–130 क्षेत्रफल 948.60 वर्ग गज (793.15 व.मी)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड् का माप (iv) सड़क की चौड़ाई पट्टा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	जविप्रा द्वारा दिनांक 10.12.2020 को लीजहोल्ड पट्टा जारी व्यावसायिक 948.60 वर्ग गज (793.15 व.मी) 30 मीटर, 12 मीटर (कॉर्नर)
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–द्वितीय) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 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 वर्तमान में मौके पर आवेदित भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है, 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

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		संस्थान/हॉस्पिटल निर्मित नही है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की एल.टी/एच.टी.लाईन नही गुजर रही है। मौके अनुसार भूखण्ड की माप एवं फोटोग्राफ नोटशीट के पैरा संख्या–10/एन अनुसार संलग्न है, जिसके अनुसार भूखण्ड रिक्त होकर चार दीवारी निर्मित 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 26.04.2025 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 24.02.2021 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के संबध में प्रावधान	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के बिन्दु संख्या–5 (नियम 6 का प्रतिस्थापन) ''6 (समितियों की शक्तियॉ)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–ii अनुसार राजकीय विभाग/स्थानीय निकाय की भूमि/योजना एवं कृषि भूमि पर प्रस्तावित/आशायित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान है।
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरण के 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 होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत 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 आवेदित भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है।
16.	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 पी.आर.एन. स्पेशल एरिया दर्शित है। जोनल

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19252946
eSign 1.0

		विकास योजना–10 के अनुसार प्रस्तावित भूखण्ड का भू–उपयोग आवासीय एवं सैक्टर व्यावसायिक(15 मीटर गहराई तक) दर्शित है। उक्त भूखंड जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर सडक पर स्थित है। आवेदक द्वारा भारत भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव चौधरी नगर के भूखण्ड संख्या–130 क्षेत्रफल 948.60 वर्ग गज (793.15 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) विद्य मान 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 मे 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 अभियन्ता की गौका रिपोर्ट अनुसार

RajKaj Ref No.:
19252946
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

		मौके पर पेट्रोल पंप (फिल पाईट/डिस्पेंन्सिग यूनिट/वेन्ट पाईप) हेतु स्वीकृत भूमि से न्यूनतम 30 मीटर की दूरी पर किसी प्रकार की आवासीय इमारत/भवन/शैक्षणिक संस्थान/हॉस्पिटल निर्मित नहीं है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की कोई एल.टी./एच.टी लाईन नही गुजर रही है। मौके अनुसार भूखंड की माप एवं फोटोग्राफ नोटशीट के पैरा संख्या 10/एन अनुसार संलग्न है, जिसके अनुसार रिक्त होकर चार–दिवारी निर्मित है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार शिव चौधरी नगर के भूखण्ड संख्या–130 राजस्व ग्राम मांग्यवास के खसरा नम्बर 354 रकबा 0.6200 हैक्टर पर सृजित है उक्त खसरा 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 03.09.2024 एवं 19.12.2024 35.06 मीटर (फ्रंटेज) x 22.776 मीटर (गहराई भाग) = 788.97 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 गापदण्ड पूर्ण होने पर दो समाचार पत्रों 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 कग 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।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 की पुस्तिका व मानचित्र के अनुसार पी.आर.एन.(स्पेशल एरिया) दर्शित है। प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 द्वारा पी. आर.एन. क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया एवं बीपीसी (एल.पी.) की 205वीं बैठक दिनांक 27. 09.2013 के अनुसार भू–उपयोगो का सामान्यकृत निर्धारण किया गया है। वर्ष 2018 में जोनल विकास योजना बनाई जाकर जोनल विकास योजना के मानचित्र पर विभिन्न भू–उपयोग अंकित किये गये है। दिनांक 22.05.2018 कों अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है। 2. भूखण्ड के उत्तर एवं पूर्व दिशा में स्थित भूखण्डों के मिश्रित एवं आवासीय भू–उपयोग के पट्टे जारी है, जो कि प्रस्तावित भूमि से 30 मीटर की दूरी पर स्थित है, जिसके संबंध में उक्त भूखण्डों के भूखण्डाधारियों ने भविष्य में आवासीय उपयोग नही किये जाने हेतु शपथ–पत्र प्रस्तुत किये है। 3. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर आवेदित भूखण्ड की चार दीवारी निर्मित है। 4. जोन द्वारा प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट नही की गई है।
18.	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 38वीं बैठक दिनांक 10.06. 2025 में लिया गया निर्णयः–	समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 की पुस्तिका व मानचित्र के अनुसार पी.आर.एन.(स्पेशल एरिया) दर्शित है। दिनांक 22.05.2018 को अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) है। भूखण्ड के उत्तर एवं पूर्व दिशा में स्थित भूखण्डों के मिश्रित एवं आवासीय भू–उपयोग के पट्टे जारी है, जो कि प्रस्तावित भूमि से 30 मीटर की दूरी में स्थित 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 के दृष्टिगत प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में आवासीय भूखण्ड होने के परिपेक्ष्य में समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त पेट्रोल पम्प की स्थापना हेतु भू–उपयोग परिवर्तन नहीं किये जाने का निर्णय लिया गया।
19.	बैठक में विचाराधीन बिन्दु	कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के नये पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने की अनुमति के संबंध में जारी

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td></td><td>आदेश दिनांक 17.05.2022 में ''माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के अनुसार यदि नये स्थापित होने वाले पैट्रोल पम्प 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 विद्य मान 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।
वर्तमान में आवेदित भूखण्ड के 30 मीटर की परिधि में उत्तर दिशा में मिश्रित भू–उपयोग का भूखण्ड संख्या 131 है, जिसके भूखण्डधारी द्वारा भविष्य में आवासीय उपयोग नही किये जाने हेतु शपथ पत्र प्रस्तुत किया है। आवेदित भूखण्ड के 30 मीटर की परिधि में दक्षिण दिशा एवं पश्चिम दिशा में सडक स्थित है। पूर्व दिशा में आवासीय भूखण्ड संख्या 130–ए स्थित है, जिसका नाम हस्तांतरण आवेदक की पत्नी के नाम से जविप्रा द्वारा जारी किया गया है एवं उक्त भूखण्डधारी द्वारा ''प्रस्तावित पेट्राल पम्प भूमि के 30 मीटर की परिधि में स्वयं व परिवारजनों की स्थित भूमि का भविष्य में आवासीय, शैक्षणिक व हॉस्पिटल 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 मानदण्डो 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।</td></tr>
<tr><td colspan="3">प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।</td></tr>
</table>

<u>समिति का निर्णय</u> :–

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19252946

eSign 1.0

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 की पुस्तिका व मानचित्र के अनुसार पी.आर.एन.(स्पेशल एरिया) दर्शित है। प्राधिकरण की 61वीं बैठक दिनांक 13.10.2012 द्वारा पी.आर.एन. क्षेत्र के रोड नेटवर्क प्लान का अनुमोदन किया गया एवं बीपीसी (एल.पी.) की 205वीं बैठक दिनांक 27.09.2013 के अनुसार भू–उपयोगों का सामान्यकृत निर्धारण किया गया है। वर्ष 2018 में जोनल विकास योजना बनाई जाकर जोनल विकास योजना के मानचित्र पर विभिन्न भू–उपयोग अंकित किये गये है। दिनांक 22.05.2018 कों अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (15 मीटर गहराई तक) दर्शित है एवं आवेदित भूखण्ड हेतु जविप्रा द्वारा व्यावसायिक प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार भारत भवन गृ.नि.स.स. लि. की योजना शिव चौधरी नगर के भूखण्ड संख्या–130 क्षेत्रफल 948.60 वर्ग गज (793.15 व.मी.) का व्यावसायिक भू–उपयोग से व्यावसायिक (पैट्रोल पम्प) 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 के पूर्व दिशा में स्थित आवेदक की पत्नी के स्वामित्व के आवासीय भूखण्ड संख्या 130–ए के संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत शपथ पत्र की पालना एवं प्रविष्ठि भूखण्ड की मूल पत्रावली में भी किये जाने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे।
3. 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।
4. 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।
5. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
6. जयपुर विकास 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।
7. 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।
8. 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 संशोधनों के अनुरूप कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

RajKaj Ref No.:
19252946
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved

जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर

www.jda.rajasthan.gov.in

अंतर्राष्ट्रीय सहकारिता वर्ष 2025
सहकारी समितियाँ एक बेहतर दुनिया का निर्माण करती हैं

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

RajKaj Ref No.:
19252946

eSign 1.0

Signature valid

Digitally signed by Ankur Dadheech
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.09 10:00:42 IST
Reason: Approved