कार्यवाही विवरण

जयपुर विकास प्राधिकरण स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 35वीं बैठक दिनांक 30.04.2025 को दोपहर 01:00 बजे श्रीमती आनन्दी, आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। बैठक में समिति के निम्न सदस्य उपस्थित हुए :–

1. श्री मुकेश चन्द मित्तल, निदेशक (नगर आयोजना) – सदस्य
2. श्री श्याम सुन्दर बिश्नोई, उपायुक्त जोन–4 एवं 1 – सदस्य
3. श्री वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन–पी.आर.एन (दक्षिण) – सदस्य
4. श्रीमती रिंकू बंसल, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मा.प्लान) – सदस्य सचिव

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित हुए :–

1. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एल.पी.सी.)
2. श्री राजेश वर्मा, वरिष्ठ नगर नियोजक (मा.प्लान)
3. श्री गुलाब चन्द, उपायुक्त (सीसीसी)
4. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–7
5. श्री कमल सिंह शेखावत, सहायक नगर नियोजक (मा.प्लान)
6. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–4
7. श्री नरेन्द्र वर्मा, सहायक नगर नियोजक, जोन–5
8. श्रीमति भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–10
9. श्री संतोष मीणा, सहायक नगर नियोजक, पीआरएन (दक्षिण–I, II)
10. श्रीमती सीमा मुदगल शर्मा, वरिष्ठ प्रारूपकार (मा.प्लान)

एजेण्डा संख्या–1 (35/30.04.2025)

विषय :– भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 34वीं बैठक में लिये गये निर्णयों की पुष्टि बाबत्।

समिति द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन समिति की 34वीं बैठक में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या–2 (35/30.04.2025) जोन–4

विषय :– न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. लि. की योजना सिद्धार्थ नगर–ए के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–631, 635, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661 क्षेत्रफल 2310.72 वर्ग गज (1932.20 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से पर्यटन ईकाई (होटल प्रयोजनार्थ) भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती आकांक्षा अग्रवाल पत्नी श्री निखिल अग्रवाल श्री देवांशु सैनी पुत्र देव सुमन सैनी, दिक्षांत अग्रवाल जरिये मुख्यात्यारआम श्री दिलिप कुमार अग्रवाल पुत्र श्री कल्याण मल अग्रवाल, श्री गजानन्द मीणा पुत्र श्री विश्नाराम मीणा एवं श्री नयन जोशी पुत्र श्री विनोद कुमार जोशी (दिनांक 04.10.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	न्यू पिंकसिटी गृ.नि.स.स. लि. की योजना सिद्धार्थ नगर–ए के पुर्नगठित भूखण्ड संख्या ए–631, 635, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661 क्षेत्रफल 2310.72 वर्ग गज (1932.20 व.मी.)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

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 07.08.2024 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी आवासीय 2310.72 वर्ग गज (1932.20 व.मी.) 60 मीटर, 24 मीटर, 12 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पर्यटन ईकाई (होटल प्रयोजनार्थ)
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	रिजर्व फॉर एयरपोर्ट
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–02 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–02 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक के सहारे व्यावसायिक भू–उपयोग पट्टी (सडक चौडाई का डेढ गुणा अथवा एकल भूखण्ड गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–02 के अनुसार 60 मीटर एवं 24 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका स्थिति –	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–7 पर कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 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–18 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?	दिनांक 05.03.2025 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 दिनांक 19.03.2025 को एक आपत्ति प्राप्त हुई है, जिसके संबंध में निर्णय समिति स्तर पर लिया जाना अपेक्षित 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–2(i) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड/ योजना से भिन्न होने पर राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 में आवेदित भू–उपयोग परिवर्तन के	राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 06.11.2024 के अनुसार वांछित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

	प्रकरण के संबध में प्रावधान	डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/योजना से अनुरूप नही होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति की अनुशंषा सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
15.	प्रश्नगत भूखण्ड़/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–02 के अनुसार 60 मीटर चौडी सडक के सहारे व्यावसायिक भू–उपयोग पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग रिर्जव फॉर एयरपोर्ट दर्शित है। प्रार्थीगण द्वारा अपने भूखण्ड संख्या ए–631, 635, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661 क्षेत्रफल 2310.72 वर्ग गज का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल प्रयाजनार्थ) भू–उपयोग में चाहा गया है। MDP-2025 volume-4 DPCR के अनुसार Commercial भू–उपयोग में होटल गतिविधि अनुज्ञेय है परन्तु भूखण्ड मुख्य 60 मीटर चौडी जगतपुरा सडक एवं 24 मीटर चौडी सडक के जंक्शन पर स्थित होने से MDP-2025 volume-4 DPCR के अनुसार 18 मीटर एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर Commercial/Mixed भू–उपयोग में उल्लेखित गतिविधियॉ अनुज्ञेय नही है। उल्लेखनीय है कि MDP-2025 volume 04 DPCR में पर्यटन इकाई का नाम से कोई पृथक से अंकित नही है। भवन विनियम–2020 में पर्यटन इकाई के नाम से पृथक श्रेणी बनाई गई है, जिसमें होटल को अनुज्ञेय किया गया है, जबकि भवन विनियम–2020 के परिशिष्ठ मे उल्लेखानुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में ही होटल गतिविधि को अंकित किया गया है। 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। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निर्णय हेतु अनुशंसा सहित राज्य स्तरीय भू–उपयोग समिति में रखा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड रिक्त है। 2. उक्त भूखण्ड जवाहर सर्किल से एयरपोर्ट की ओर जाने वाली 60 मीटर मुख्य सडक (एयरपोर्ट सडक) एवं 24 मीटर सडक के कॉर्नर पर स्थित है। 3. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा में पुर्नग्रहण शुल्क का कोई उल्लेख नही किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		4. प्रस्तुत प्रकरण में दिनांक 19.03.2025 को एक आपत्ति प्रस्तुत हुई है, जिसके संबंध में निर्णय समिति स्तर पर लिया जाना अपेक्षित है। 5. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–02 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में भी समान रूप से दर्शित है। 6. MDP-2025 volume-4 DPCR के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में होटल गतिविधि अनुज्ञेय है परन्तु भूखण्ड मुख्य 60 मीटर सडक एवं 24 मीटर चौडी सडक के जंक्शन पर स्थित होने से MDP-2025 volume-4 DPCR के अनुसार Commercial/Mixed भू–उपयोग अनुज्ञेय नही है। 7. उल्लेखनीय है कि MDP-2025 volume 04 DPCR में पर्यटन इकाई के नाम से कोई पृथक श्रेणी अंकित नही है। भवन विनियम–2020 में पर्यटन इकाई के नाम से पृथक श्रेणी बनाई गई है, जिसमें होटल को अनुज्ञेय किया गया है, जबकि भवन विनियम–2020 के परिशिष्ठ में उल्लेखानुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में ही होटल गतिविधि को अंकित किया गया है। 8. 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। 9. आवेदक द्वारा पर्यटन नीति के तहत दिनांक 12.12.2023 को पंजीकरण कराया गया है। 10. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग के आदेश दिनांक 18.03.2025 के अनुसार राजस्थान सरकार द्वारा पर्यटन एवं हॉस्पिटेलिटी सेन्टर को उद्योग का दर्जा दिया गया है। अतः पर्यटन विभाग से "Entitlement Certificate for Industry Benefits" प्राप्त पर्यटन ईकाईयों हेतु भवन मानचित्र अनुमोदन एवं अन्य शुल्क औद्योगिक दरों पर लिये जावे। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रकरण निर्णय हेतु राज्य स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में प्रेषित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना अपेक्षित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है। प्रश्नगत भूखण्ड 60 मीटर एवं 24 मीटर चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग में होटल गतिविधि अनुज्ञेय है एवं पर्यटन ईकाई के नाम से कोई पृथक श्रेणी अंकित नही है। मास्टर विकास योजना–2025 वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के बिन्दु सं. 10.14 के अनुसार 18 मीटर एवं इससे चौडी सडकों के जंक्शन पर स्थित भूखण्डों पर व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग अनुज्ञेय नही है। अतः

Signature valid

Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से पर्यटन ईकाई (होटल) प्रयोजनार्थ नही किये जाने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्या–3 (35 / 30.04.2025) जोन–4

विषय :– किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–27 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती मीरा देवी केसवानी पत्नी स्व. श्री धनश्याम दास केसवानी (दिनांक 31.07.2024)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–27 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.)
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 30.07.2002 को लीज होल्ड पट्टा जारी आवासीय 40 x 80 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–पट्टी) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 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 उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 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–18 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–17 अनुसार निर्णय उपरान्त गणना कराई जानी है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

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–24 अनुसार दिनांक 04.03.2025 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 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित 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 भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 की 30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–उपयोग पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या के–27 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निर्णय हेतु जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में रखा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–पट्टी) भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 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 Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–27 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.) का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

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

एजेण्डा संख्या–4 (35/30.04.2025) जोन–4

विषय :– किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–51 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.) का आवासीय भू–उपयोग से मिश्रित भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री अशोक शर्मा पुत्र श्री एस.डी.शर्मा (दिनांक 13.01.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–51 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.)
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 08.03.2001 को लीज होल्ड पट्टा जारी आवासीय 40 x 80 30 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	मिश्रित

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–पट्टी) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 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 प्रश्नगत भूखण्ड पर पुराना आवासीय भवन निर्मित है एवं सैटबेक में निर्माण है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार 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?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–18 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	निर्णय उपरान्त गणना कराई जानी 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–24 अनुसार दिनांक 11.03.2025 एवं 19.02.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र जयपुर महानगर टाईम्स व दैनिक भास्कर 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 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित 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 अनुरुप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का निस्तारण सक्षम अधिकारी के स्तर से किये जाने का प्रावधान है।
13.	अधिसूचना दिनांक 24.02.2021 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति
	अधिसूचना दिनांक 07.11.2024 के अनुसार प्रकरण के अनुमोदन का स्तर	सक्षम अधिकारी
15.	प्रश्नगत भूखण्ड / भूमि की मौका	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

	स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	पर पुराना आवासीय भवन निर्मित है एवं सैटबेक में निर्माण है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 की 30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–उपयोग पट्टी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। प्रार्थीगण द्वारा अपने आवासीय भूखण्ड संख्या के–51 क्षेत्रफल 355.55 वर्गगज का भू–उपयोग परिवर्तन आवासीय से मिश्रित भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत निर्णय हेतु जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति में रखा जाना प्रस्तावित है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित (30 मीटर चौडी सडक के सहारे मिश्रित भू–पट्टी) भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर पुराना आवासीय भवन निर्मित है एवं सैटबेक में निर्माण है। नाप जविप्रा द्वारा जारी साईट प्लान अनुसार है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड पर पुराना आवासीय भवन निर्मित है एवं सैटबेक में निर्माण है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार किसान गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्कम टैक्स कॉलोनी के भूखण्ड संख्या के–51 क्षेत्रफल 355.55 वर्ग गज (279.28 व.मी.) का आवासीय से मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
2. 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।
3. 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।
4. 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।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

5. 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।
6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–5 (35 / 30.04.2025) जोन–5

विषयः– अपोलो नगर हाउसिंग को–ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या–394 क्षेत्रफल 703.88 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	मैसर्स एम.डी.एन्टरप्राईजेज जरिये पार्टनर श्री भागचन्द जैन (दिनांक 21.02.2025)
2.	आवेदित भूमि / भूखण्ड का विवरण।	अपोलो नगर हाउसिंग को–ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या–394 क्षेत्रफल 703.88 वर्ग गज
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 20.01.2025 को फ्री–होल्ड पट्टा जारी एवं नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 07.03.2025 को आवेदक के पक्ष में जारी
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	आवासीय
	(iii) भूखण्ड़ का माप	70' x (90' + 91') / 2
	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	48 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–03 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–03 के अनुसार 48 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 उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सडक पर स्थित है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही
	(iii) सैटबैक क्षेत्र में निर्माण	नही
	(iv) अनुमोदित भवन मानचित्र की तिथि	नहीं

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

8.	भू–उपयोग परिवर्तन आवेदन व प्रशासनिक राशि जमा है अथवा नही?	पैरा 23/एन के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	पैरा 23/एन 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?	पैरा 20/एन अनुसार दिनांक 22.03.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व दैनिक नवज्योति 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 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित 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 भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सडक पर स्थित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 व जोनल विकास योजना–03 के अनसार प्रश्नगत भूखण्ड का भू–उपयोग व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है तथा उक्त भूखण्ड जोनल विकास योजना–03 की 48 मीटर सडक पर स्थित है। मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। वर्तमान में प्रचलित जयपुर विकास प्राधिकरण जयपुर (जयपुर रीजन) भवन विनियम, 2020 के बिन्दु संख्या 21 का उप बिन्दु सं. 6(i) के अनुसार यदि आवेदित भूखण्ड की गहराई का 60 प्रतिशत या इससे अधिक व्यावसायिक/मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत आता है तथा भूखण्ड की शेष गहराई अन्य भू–उपयोग मे आती है तो ऐसी स्थिति में सम्पूर्ण आवेदित भूखण्ड का उपयोग व्यावसायिक/मिश्रित अनुज्ञेय किया जा कर तदानुसार सम्पूर्ण भूखण्ड का [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

		उपयोग हेतु नियमानुसार सम्पूण्ज्ञ भूखण्ड हेतु व्यावसायिक रूपान्तरण व अन्य शुल्क लेते हुए पट्टा जारी करने एवं भवन निर्माण स्वीकृति करने की कार्यवाही की जा सकेगी। प्रार्थी द्वारा अपने आवासीय भू.सं. 394 क्षेत्रफल 703.88 व.ग. का भू–उपयोग उपान्तरण आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग में चाहा गया है। अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11(8)नविवि/2020 दिनांक 24.02.2021 जारी किये गये है, जिसके बिन्दु सं. 5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को जेडीए लेवल लैण्डयूज चेन्ज समिति के समक्ष रखे जाने की अभिशंषा की जाती है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग दर्शित है। 2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं 160 फीट विद्यमान सडक पर स्थित है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–03 के अनुसार व्यावसायिक दर्शित है जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में समान रूप से दर्शित है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार अपोलो नगर हाउसिंग को–ऑपरेटिव सोसायटी लि. की योजना श्री गोपाल नगर के भूखण्ड संख्या–394 क्षेत्रफल 703.88 वर्ग गज का आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदक द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन नियम, 2010 से संबंधित अधिसूचना दिनांक 28.10.2010 व दिनांक 24.02.2021 एवं राज्य सरकार द्वारा भू–उपयोग परिवर्तन के संबंध में समय–समय पर जारी आदेश अधिसूचना/परिपत्र में उल्लेखित समस्त संबंधित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावे।
2. कार्यवाही विवरण जारी होने की तिथि से 15 दिवस की अवधि में नियम 14(1) के तहत समस्त देय शुल्क यथा पुर्नग्रहण शुल्क, प्रशासनिक शुल्क, भू–उपयोग उपान्तरण संबंधित समस्त शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की जोन स्तर पर गणना कर आवेदक को मांग पत्र जारी किया जावे। तदोपरान्त नियम 14(2) से 14(5) की पालना जोन स्तर से की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

3. पट्टाशुदा भूखण्डों के मामलों में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी होने की तिथि से परिवर्तित भू उपयोग की लीज राशि नियमानुसार जमा करवानी होगी एवं भू उपयोग परिवर्तन के अनुसार लीज–डीड/पूरक लीज–डीड जारी की जावे एवं पंजीकरण भी कराया जावे।
4. जयपुर विकास 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।
5. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

एजेण्डा संख्या–6 (35/30.04.2025) जोन–7

विषय :– तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 330ए क्षेत्रफल 494.62 वर्ग गज का आवासीय भू–उपयोग से व्यावसायिक भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्रीमती मन्जू अग्रवाल पत्नी श्री ओम प्रकाश अग्रवाल (दिनांक 16.03.2024)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 330ए क्षेत्रफल 494.62 वर्ग गज
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 14.02.2013 को लीज होल्ड पट्टा जारी आवासीय 50'–0''x 90'–0'' 30 मीटर एवं 9 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	व्यावसायिक
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	आवासीय
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–04 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार व्यावसायिक (सडक की चौडाई का 1.5 गुणा या प्रथम भूखण्ड या उससे कम) भू–उपयोग दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार 30 मीटर एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार 48 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 प्रश्नगत भूखण्ड के एक हिस्से में अस्थाई ऑफिस निर्मित है। आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है तथा भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
	(ii) ROW में निर्माण	नही

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

	(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 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?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–22 अनुसार दिनांक 11.01.2025 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 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 भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड के एक हिस्से में अस्थाई ऑफिस निर्मित है। आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है तथा भूखण्ड की नापे जारी साईट प्लान अनुसार है।
16.	जोन की अभिशंषा	अतः इस प्रकार के भू–उपयोग परिवर्तन के प्रकरणों में नगरीय विकास विभाग, राज्य सरकार द्वारा राजस्थान नगरीय क्षेत्र भू–उपयोग परिवर्तन (संशोधन) नियम 2021 की अधिसूचना क्रमांक 11 (8) नविवि/2020 दिनांक 24.02. 2021 जारी किये गये है। जिसके बिन्दु संख्या–5 में अंकित टिप्पणी–6 (समितियों की शक्तियॉ) (1) की तालिका के बिन्दु सं. 2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/योजना के अनुरूप होने पर प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		स्थानीय स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने का प्रावधान किया गया है। अतः अधिसूचना दिनांक 24.02.2021, 20.02.2023 तथा सचिव जविप्रा द्वारा जारी आदेश दिनांक 02.05.2024 के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का आवासीय से व्यावसायिक भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने हेतु प्रकरण को जविप्रा स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखे जाने हेतु चैक लिस्ट अवलोकनार्थ एवं अग्रिम कार्यवाही हेतु प्रस्तुत है।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय है। मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक (सडक की चौडाई का 1.5 गुणा गहराई तक अथवा प्रथम भूखण्ड जो भी कम हो) दर्शित है जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में भी समान रूप से दर्शित है। 2. जोनल विकास योजना–04 में दर्शित 48 मीटर चौडी सडक के संबंध में बीपीसी–एल.पी की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 को लिये गये निर्णय अनुसार पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स के अनुसार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 30.0 मीटर रखते हुए कार्यवाही की जानी है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

<u>समिति का निर्णय</u> :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–04 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक दर्शित है, जो कि मास्टर विकास योजना की पुस्तिका व मानचित्र में भी समान रूप से दर्शित है। जोनल विकास योजना–04 में दर्शित 48 मीटर चौडी सडक के संबंध में बीपीसी–एल.पी की 338वीं बैठक दिनांक 05.07.2023 को लिये गये निर्णय अनुसार पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स के अनुसार प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 30.0 मीटर रखते हुए कार्यवाही की जानी है। कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के एक हिस्से में अस्थाई ऑफिस निर्मित है एवं आस–पास व्यावसायिक गतिविधि संचालित है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स. की योजना नेमी सागर के भूखण्ड संख्या 330ए क्षेत्रफल 494.62 वर्ग गज का आवासीय से व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया जावे।
2. 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।
3. 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

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।

4. 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।
5. 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।
6. आवेदक को भूखण्ड़ पर प्रस्तावित उपयोग अनुसार जविप्रा से प्रचलित भवन विनियमों अनुसार भवन मानचित्र अनुमोदित करवाना आवश्यक होगा।

<u>एजेण्डा संख्या–7 (35/30.04.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण)</u>

विषय :– मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर के ब्लॉक–के भूखण्ड संख्या–01 एण्ड 01–ए क्षेत्रफल 1030.09 वर्ग गज (861.29 व.मी.) का व्यावसायिक भू–उपयोग से पैट्रोल पम्प भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री सुरेश कुमार चौधरी पुत्र श्री दयाराम चौधरी (दिनांक 10.02.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर के ब्लॉक– के भूखण्ड संख्या–01 एण्ड 01–ए क्षेत्रफल 1030.09 वर्ग गज (861.29 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख	जविप्रा द्वारा दिनांक 16.08.2024 एवं दिनांक 02.10.2021 का व्यावसायिक फ्री–होल्ड लीजडीड एव लीजडीड जारी एवं दिनांक 12.11.2024 को आवेदक के पक्ष में पुर्नगठन आदेश जारी
	(ii) भूखण्ड का भू–उपयोग	व्यावसायिक
	(iii) भूखण्ड़ का माप	1030.09 वर्ग गज (861.29 व.मी.)
	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पैट्रोल पम्प
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	पब्लिक एवं सेमी पब्लिक
6.	मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार पी.आर.एन स्पेशल एरिया एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) दर्शित है।
	(ii)सड़क की चौड़ाई	जोनल विकास योजना–10 के अनुसार 60 मीटर
7.	आवेदित भूमि/भूखण्ड की मौका	जोन से प्राप्त रिपोर्ट अनुसार :–

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

	स्थिति –	
	(i) मौके पर निर्माण की स्थिति	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार 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 तथा भूखण्ड कॉर्नर का नही है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की कोई एल.टी/एच.टी.लाईन नही गुजर रही है। उक्त भूखण्ड का पुनः मौका निरीक्षण किया गया, मौके पर पूर्व में लगे हुआ टीन शेड का गार्ड का कमरा बना हुआ है, जिसके क्रम में आवेदक द्वारा सैटबेक में किये गये अस्थाई निर्माण को स्वयं के स्तर पर हटाने बाबत शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार कीर्ति सागर विस्तार के ब्लॉक–के भूखण्ड संख्या–01 एवं 01–ए राजस्व ग्राम मांग्यावास के राजस्व ग्राम मांग्यावास के खसरा नं. 443 रकबा 0.4400 हैक्टे. पर सृजित है उक्त खसरा राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किसी प्रतिबन्धित श्रेणी (नदी, नाले व प्राकृतिक बहाव से प्रभावित नही है) तथा प्रश्नगत भूखण्ड के 100 मीटर आस–पास की भूमि भी किसी प्रतिबन्धित श्रेणी में नही 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?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	कोई उल्लेख नहीं किया गया।
10.	जोन द्वारा आपत्ति/ सुझाव हेतु प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	पैरा 89/एन के अनुसार दिनांक 08.03.2025 को दो राज्य स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई 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–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल डवलपमेंट प्लान/तकनीकी मानदण्ड़/ 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 मानदण्ड़/योजना से अनुरूप होने एवं डीपीसीआर में अनुमत श्रेणी में होने पर प्रकरण का

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

		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	आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा में भूखण्ड संख्या 2ए स्थित है जिसकी व्यावसायिक लीजडीड जारी है एवं भूखण्ड संख्या 2 व 3 की मिश्रित लीजडीड जारी है। भूखण्ड के पूर्व दिशा में 60 मीटर सैक्टर रोड स्थित है।
16.	जोन की अभिशंषा	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार public and semi public दर्शित है व मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग पी.आर.एन. स्पेशल एरिया दर्शित है। जोनल विकास योजना–10 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग सेक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) तत्पश्चात आवासीय दर्शित है तथा उक्त भूखंड के सामने से ZDP–10 की प्रस्ताविल 60 मीटर की सड़क गुजर रही है। आवेदक द्वारा मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर के ब्लॉक के भूखण्ड संख्या 01 एण्ड 01 ए क्षेत्रफल 1030.09 व.ग. (861.29 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

		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 मौके पर पेट्रोल पंप (फिल पाईट/डिस्पेन्सिग 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 तथा भूखण्ड कॉर्नर का नहीं है। भूखण्ड पर से किसी प्रकार की कोई एल.टी./एच.टी लाईन नही गुजर रही है तथा राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार योजना कीर्ती सागर विस्तार के ब्लॉक के भूखण्ड संख्या 01 एण्ड 01–ए राजस्व ग्राम मांग्यवास के राजस्व ग्राम मांग्यवास के खसरा नम्बर 443 रकबा 0.4400 हेक्टर 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 30.07.2024 को सर्विस स्टेशन के 38.70 मीटर (फ्रंटेज) x 45.45 मीटर (गहराई एक भाग) x 59.80 मीटर (गहराई दूसरे भाग) = 880 4.मी. की LOI जारी की गई एवं दिनांक 01.04.2025 के द्वारा जारी LOA में भूखण्ड माप एवं क्षेत्रफल 861.28 व.मी. किए जाने हेतु संशोधन पत्र जारी किया है। 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/सुझाव हेतु 15 दिवसीय विज्ञप्ति आवेदक के व्यय

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		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 लीजबीड/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 कम 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 (30 मीटर गहराई तक) है। 2. जोन द्वारा भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में अस्थाई निर्माण है। 3. जोन द्वारा प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट नही की गई है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

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 को अनुमोदित जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग सैक्टर व्यावसायिक (30 मीटर गहराई तक) है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार मीनावाला गृ.नि.स.स. लि. की योजना कीर्ति सागर के ब्लॉक–के भूखण्ड संख्या–01 एण्ड 01–ए क्षेत्रफल 1030.09 वर्ग गज (861.29 व.मी.) का व्यावसायिक से पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. 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।
3. PESO से स्वीकृति प्राप्त होने एवं सैटबेक में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जावे।
4. उपरोक्त बिन्दु सं. 3 के अनुसार 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, 2020 में पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने के संबंध में किये गये संशोधनों के अनुरूप कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

एजेण्डा संख्या–8 (35/30.04.2025) जोन–पी.आर.एन (दक्षिण)

विषय :– हथरोईगढी गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्द्रपुरी के भूखण्ड संख्या–16 क्षेत्रफल 1122.50 वर्ग गज (938.62 व.मी.) का व्यावसायिक भू–उपयोग से पैट्रोल पम्प भू–उपयोग प्रयोजनार्थ परिवर्तन बाबत्।

क्र.स.	विवरण	प्रकरण की स्थिति
1.	आवेदक का नाम (आवेदन की दिनांक)	श्री बाबूलाल चौधरी पुत्र स्व. श्री छितरमल चौधरी (दिनांक 03.03.2025)
2.	आवेदित भूमि/ भूखण्ड का विवरण।	हथरोईगढी गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्द्रपुरी के भूखण्ड संख्या–16 क्षेत्रफल 1122.50 वर्ग गज (938.62 व.मी.)
3.	(i) जारी पट्टा विलेख (ii) भूखण्ड का भू–उपयोग (iii) भूखण्ड़ का माप	जविप्रा द्वारा दिनांक 09.07.2021 को व्यावसायिक लीजडीड जारी व्यावसायिक 1122.50 वर्ग गज (938.62 व.मी.)

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

	(iv) सड़क की चौड़ाई पटट्ा एवं अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार	60 मीटर
4.	आवेदक द्वारा चाहा गया भू–उपयोग।	पैट्रोल पम्प
5.	मास्टर विकास योजना 2011 अनुसार भू–उपयोग।	सरकारी एवं अर्द्धसरकारी
6.	मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना–10 के अनुसार–	
	(i) भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार व्यावसायिक एवं पी.आर.एन (स्पेशल एरिया) एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार व्यावसायिक एवं आवासीय 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 आवेदित भूखण्ड की चार दिवारी निर्मित है, जिसमें अस्थाई टीनशेड का कमरा निर्मित है एवं शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड के उत्तर दिशा में योजना के भू.सं. 15 निर्मित है (जिसमें व्यावसायिक गतिविधि संचालित है) उसके पश्चात 9 मीटर रोड स्थित है, दक्षिण दिशा में अन्य योजना का व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है, जो वर्तमान में रिक्त है। पश्चिम दिशा में इसी योजना के अन्य आवासीय भूखण्ड सं. 11 (पूर्ण निर्मित) तथा 12, 13 स्थित है, जो आंशिक निर्मित हैं तथा भूखण्ड के सामने 60 मीटर न्यू सांगानेर रोड स्थित है। वर्तमान में आवेदित भूखण्ड में पत्रावली में संलग्न पीईएसओ द्वारा तैयार की गई ड्राईंग / मानचित्र अनुसार स्थापित की जाने वाली वेन्ट पाईप एवं फिल पॉईन्ट से 30 मीटर की परिधि में कोई भी शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) विद्यमान नही है। साथ ही, भूखण्ड के पश्चिम दिशा में स्थित आवासीय भूखण्ड भी वेन्ट पाईप एवं फीट पॉईन्ट से 30 मीटर की परिधि से बाहर स्थित है। आवेदित भूख्ण्ड किसी भी एच.टी. / एल.टी. लाईन तथा गैस पाईप लाईन से प्रभावित नही है। प्रस्तावित भूमि / भूखण्ड से दो किलोमीटर की सीमा में विपरित लेन (भूखण्ड के सामने वाली सडक) हॉउसिंग क्षेत्र में न्यू सांगानेर रोड पर एक पैट्रोल पम्प (इण्डियन ऑयल) 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?	चैक लिस्ट के बिन्दु संख्या–10 के अनुसार जमा है।
9.	पुर्नग्रहण शुल्क लागू है अथवा नही ?	कोई उल्लेख नहीं किया गया।
10.	जोन द्वारा आपत्ति / सुझाव हेतु	पैरा 22 / एन के अनुसार दिनांक 13.03.2025 को दो राज्य

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

	प्रकाशित विज्ञप्ति (1) विज्ञप्ति प्रकाशन की दिनांक (2) दोनों समाचार पत्र राज्य स्तरीय है अथवा नही?	स्तरीय समाचार पत्र राजस्थान पत्रिका व जयपुर महानगर टाईम्स में 15 दिवस बाबत आपत्ति/सुझाव आमंत्रित किये गये थे, जिसके क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई 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 शक्तियॉं)'' (1) की तालिका के बिन्दु संख्या–2(ii) अनुसार पट्टाशुदा भूखण्ड का अनुमत उपयोग से प्रस्तावित 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 भूखण्ड/भूमि की मौका स्थिति व आस–पास स्थित गतिविधियों के संबंध में जोन की रिपोर्ट	आवेदित भूमि के भूखण्ड के उत्तर दिशा में योजना के भू.सं. 15 निर्मित है (जिसमें व्यावसायिक गतिविधि संचालित है) उसके पश्चात 9 मीटर रोड स्थित है, दक्षिण दिशा में अन्य योजना का व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है, जो वर्तमान में रिक्त है। पश्चिम दिशा में इसी योजना के अन्य आवासीय भूखण्ड सं. 11 (पूर्ण निर्मित) तथा 12, 13 स्थित है, जो आंशिक निर्मित हैं तथा भूखण्ड के सामने 60 मीटर न्यू सांगानेर रोड स्थित है।
16.	जोन की अभिशंषा	प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार public and semi public दर्शित है। प्रस्तावित मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–10 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग व्यावसायिक एवं आवासीय दर्शित है। भूखंड ZDP–10 की प्रस्ताविल 60 मीटर की सड़क पर स्थित है। उक्त सडक मास्टर विकास योजना की मेजर रोड (1.5 गुणा व्यावसायिक) में आती है। आवेदक द्वारा हथरोईगढी गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्द्रपुरी के भूखण्ड संख्या–16 क्षेत्रफल 1122.50 वर्ग गज (938.62 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 मौजूदा मानक

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

		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 अभियन्ता की गौका रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में मौके पर आवेदित भूखण्ड की चार दिवारी निर्मित है, जिसमें अस्थाइ टीनशेड का कमरा निर्मित है एवं शेष भूखण्ड रिक्त है। भूखण्ड के उत्तर दिशा में योजना के भू.सं. 15 निर्मित है (जिसमें व्यावसायिक गतिविधि संचालित है) उसके पश्चात 9 मीटर रोड स्थित है, दक्षिण दिशा में अन्य योजना का व्यावसायिक भूखण्ड स्थित है, जो वर्तमान में रिक्त है। पश्चिम दिशा में इसी योजना के अन्य आवासीय भूखण्ड सं. 11 (पूर्ण निर्मित) तथा 12, 13 स्थित है, जो आंशिक निर्मित हैं तथा भूखण्ड के सामने 60 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		न्यू सांगानेर रोड स्थित है। वर्तमान में आवेदित भूखण्ड में पत्रावली मे संलग्न पीईएसओ द्वारा तैयार की गई डाईंग/मानचित्र अनुसार स्थापित की जाने वाली वेन्ट पाईप एवं फिल पॉईन्ट से 30 मीटर की परिधि में कोई भी शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पिटल (10 बेड एवं अधिक) विद्यमान नही है। साथ ही, भूखण्ड के पश्चिम दिशा में स्थित आवासीय भूखण्ड भी वेन्ट पाईप एवं फीट पॉईन्ट से 30 मीटर की परिधि से बाहर स्थित है। प्रश्नगत भूखण्ड संख्या–16 का जविप्रा द्वारा व्यावसायिक पट्टा श्री बाबूलाल चौधरी पुत्र श्री छीतर मल चौधरी के पक्ष में क्रमांक डी–356 दिनांक 09.07.2021 को जारी किया जा चुका है। आवेदित भूख्ण्ड किसी भी एच.टी./एल.टी. लाईन तथा गैस पाईप लाईन से प्रभावित नही है। प्रस्तावित भूमि/भूखण्ड से दो किलोमीटर की सीमा में विपरित लेन (भूखण्ड के सामने वाली सडक) हॉउसिंग क्षेत्र में न्यू सांगानेर रोड पर एक पैट्रोल पम्प (इण्डियन ऑयल) स्थित है। प्रस्तावित भूखण्ड के मौके के फोटोग्राफ पैरा संलग्न है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार पत्रावली में संलग्न मानचित्रानुसार भूखण्ड संख्या 16 राजस्व ग्राम नन्दकिशोरपुरा उर्फ मान्यावास के खसरा नम्बर 326, 326/436, 326/347 में सृजित है। खसरा नं. 326 में आंशिक भाग आता है। उक्त सभी खसरा नम्बर वर्तमान में जविप्रा के नाम दर्ज रिकॉर्ड है तथा उक्त खसरा राजस्व रिकॉर्ड 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 08.01.2024 एवं संशोधन पत्र दिनांक 17.12.2024 को सर्विस स्टेशन के 21.42 मीटर (फ्रंटेज) x 50.2 मीटर (गहराई एक भाग) x 40.2 मीटर (गहराई दूसरे भाग) = 938.62 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 उपविधिया 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 व्यथ पर जारी कर स्थानीय निकाय के सक्षम अधिकारी द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		अनुमति प्रदान करते हुए आदेश जारी कर लीजडीड/पट्टे में उपयोग हेतु संशोधन अथवा परिवर्तित उपयोग हेतु संशोधित लीजबीड/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।
17.	मास्टर प्लान शाखा से संबंधित विचारणीय बिन्दु व अन्य तथ्यात्मक बिन्दु	1. मास्टर विकास योजना-2025 के मानचित्र के अनुसार व्यावसायिक एवं पी.आर.एन (स्पेशल एरिया) तथा पुस्तिका के अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड प्रमुख सडक न्यू सांगानेर रोड पर स्थित है, जिसके सहारे डेढ गुणा गहराई तक व्यावसायिक भू-उपयोग अनुमत 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 को अनुमोदित जोनल विकास योजना-10 के अनुसार आवेदित भूखण्ड का भू-उपयोग सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय है। 2. प्रकरण में आवेदित भूखण्ड हेतु व्यावसायिक लीजडीड जारी है। अतः प्रकरण व्यावसायिक श्रेणी में ही अनुमत (Permitted) अन्य भू-उपयोग (पेट्रोल पम्प) में परिवर्तन का है। 3. जोन की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि के 50 मीटर की परिधि में आवासीय भूखण्ड/मकान निर्मित है, जो आवेदित भूमि पर स्थापित होने वाले पैट्रोल पम्प के Fill point एवं Vent pipe से 30 मीटर की दूरी पर स्थित है। अतः प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित किया जाना अपेक्षित है।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

		4. कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड के सैटबैक क्षेत्र में अस्थाई निर्माण है। 5. जोन द्वारा प्रकरण में पुर्नग्रहण शुल्क की रिपोर्ट नही की गई है। 6. जोन द्वारा ऑनलाईन पत्रावली के पैरा 22/एन पर दो राज्य स्तरीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रकाशन करवाये जाने का उल्लेख किया गया है परन्तु प्रकाशित विज्ञप्ति की प्रति पत्रावली के साथ संलग्न नही की गई है।
प्रकरण उपरोक्त वर्णित तथ्यों के क्रम में जविप्रा स्तरीय भू–उपयोग परिवर्तन समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ रखा जाना प्रस्तावित है।		

समिति का निर्णय :–

समिति द्वारा प्रकरण का अवलोकन किया गया। आवेदित भूखण्ड का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 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 (30 मीटर गहराई तक) है। अतः समिति द्वारा सर्वसम्मति से विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ जोन के प्रस्तावानुसार हथरोईगढी गृ.नि.स.स. लि. की योजना इन्द्रपुरी के भूखण्ड संख्या–16 क्षेत्रफल 1122.50 वर्ग गज (938.62 व.मी.) का व्यावसायिक से पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. आवेदित भूखण्ड के स्वामित्व का सत्यापन जोन स्तर से किया जावे।
2. 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।
3. PESO से स्वीकृति प्राप्त होने एवं सैटबेक में किये गये अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश जारी किये जावे।
4. उपरोक्त बिन्दु सं. 3 के अनुसार 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, 2020 में पैट्रोल पम्प स्थापित किये जाने के संबंध में किये गये संशोधनों के अनुरूप कार्यवाही जोन स्तर पर सुनिश्चित की जाये।

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 15055532

बैठक सधन्यवाद सम्पन्न हुई।

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

क्रमांकः जविप्रा/अति.मु.न.नि./मा.प्लान./2025/डी– **दिनांक**

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

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

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

Signature valid
Digitally signed by Rinku Bansal
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.05.04 18:28:11 IST
Reason: Approved