न्यायालय संभागीय आयुक्त, जयपुर।

अपील संख्याः–जीसीएमएस नम्बर 2025/1160

1. राजेन्द्र सिंह नरूका पुत्र श्री सुजान सिंह निवासी बसेठ, तहसील कठूमर, जिला अलवर, राजस्थान।

––अपीलान्ट

बनाम

1. जिला कलक्टर जिला अलवर, राजस्थान।
2. अतिरिक्त जिला कलक्टर, प्रथम जिला अलवर, राजस्थान।
3. कार्यालय उप नगर नियोजक, अलवर क्षेत्र, अलवर राजस्थान।

––रेस्पोडेन्ट्स

उपस्थितिः–

1. श्री परमेश्वर लाल पिलानिया, एडवोकेट अधिवक्ता अपीलार्थी की ओर से
2. श्री चन्द्रशेखर बेनीवाल, रेस्पोडेन्ट की ओर से

दिनांकः 04.03.2026

निर्णय

अपीलार्थी द्वारा यह अपील अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक 12–3(राजस्व 43)/एलसी/2024–25/202180/1648 दिनांक 16.04.2025 से असंतुष्ट होकर भू राजस्व अधिनियम 1996 की धारा 75 की तहत प्रस्तुत की गई।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने अपील के तथ्यों को दोहराते हुए कथन किया है कि ग्राम बसेठ, तहसील कठूमर जिला अलवर स्थित आराजी खसरा नम्बर 741/1379 रकबा 1600 वर्गमीटर भूमि में से 1540 वर्गमीटर भूमि को राजस्थान भू राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत वाणिज्यिक प्रयोजनार्थ (पेट्रोल पम्प हेतु) संपरिवर्तन हेतु ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया गया था। आवेदन के साथ सभी आवश्यक दस्तावेज यथा–नक्शा चेकलिस्ट स्वीकृति पत्र आदि संलग्न किये गये थे परन्तु जिला कलक्टर अलवर द्वारा यह कहते हुए आवेदन निरस्त कर दिया कि ''उप नगर नियोजक अलवर के पत्र दिनांक 23.01.2025 से प्राप्त राय के क्रम में प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि के 50 मीटर की परिधि में आवासीय गतिविधियॉ है। जिससे प्रस्तावित भूमि का आवेदित प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन नही किया जा सकता है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अधीनस्थ न्यायालय द्वारा तकनीकी दूरी का अपूर्ण एवं त्रुटिपूर्ण आकलन किया गया है क्योंकि प्रस्तावित पेट्रोल पम्प स्थल पर फिल पॉईट, डिस्पोसरिंग यूनिट, वेट पाईप व स्टोरेज टैंक से मापी गई दूरी के अनुसार 50 मीटर की परिधि में कोई भी आवासीय परिसर नही आता है। एमडीआर मार्ग की ''नो बिल्डिंग लाईन'' 50 मीटर है, जो स्वतः यह सिद्ध करता है कि सड़क की दूसरी ओर स्थित चारागृह भवन बाहर आता है। यदि पूर्व दिशा में खेत की सुरक्षा दीवार को आवासीय परिसर मान भी लिया जाए तब भी यह दूरी 50 मीटर से अधिक है। आवश्यकता पड़ने पर फिल पॉईटस को और अन्दर स्थानान्तरित करने का विकल्प भी उपलब्ध है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि राजस्थान सरकार के नगर नियोजन विभाग के सर्कुलर दिनांक 07.06.2021 एवं मुख्य नगर नियोजक राजस्थान के पत्र क्रमांक 1120/एसएलसी/1120/163 (सीएलयू) 4590–4624 दिनांक 19.05.2022 के अनुसार चेकलिस्ट 'स' के क्रमांक 12 में स्पष्ट प्रावधान है कि 'पेट्रोल पम्प के फिल पॉईट/डिस्पेंसरिंग यूनिट, वेट पाईप या स्टोरेज टैंक से 50 मीटर की परिधि में आवासीय परिसर नही होना चाहिये सम्पूर्ण भूमि से नही। उन्होने यह भी कथन किया है कि अपीलान्ट के आवेदन को जिला कलक्टर अलवर ने राजस्थान सरकार नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक प.11(9)नविवि/32020 पार्ट जयपुर दिनांक 07.06.2021 संयुक्त शासन प्रथम द्वारा पारित आदेश मॉडल राजस्थान (नगरीय क्षेत्र का नाम (भवन विनियम) 2020 के विनियम 10.02.2(घ) (अ) के पश्चात् नया बिन्दु (अप) नियमनानुसार जोड़ा जाता है– स्कूल/हॉस्पीटल (10बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये पेट्रोल पम्प (फिल पाईन्ट/डिस्पेन्सिंग यूनिट/वेन्ट पाईप जो भी नजदीक हो) की न्यूनतम 50 मीटर दूरी आवश्यक है,

संभागीय आयुक्त जयपुर

P.T.O.

यदि 50 मीटर की दूरी रखी जाना संभव नही हो तो चैर द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित की जावें किन्तु किसी भी दशा में स्कूल/हॉस्पीटल (10 बेड एवं अधिक) और आवासीय क्षेत्र से नये उक्तानुसार पेट्रोल पम्प की न्यूनतम दूरी 30 मीटर से कम नही हो। पेट्रोल पम्प भूखण्ड के उपर से हाईटेशन लाईन नही गुजर रही हो। उक्त संदर्भित गाईड लाईन के अनुसार अपीलान्ट की भूमि न्यूनत्तम मापदण्ड 30 मीटर दूरी की परिधि से बाहर है। किन्तु अधीनस्थ न्यायालय द्वारा नियमों की गलत व्याख्या करते हुए बिना गौर किये, बिना किसी युक्तियुक्त कारण के अपीलान्ट का प्रार्थना पत्र खारिज करने में गंभीर कानूनी गलती की गई है, जो आदेश निरस्त किये जाने योग्य है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि परिपत्र दिनांक 09.09.2024 के अनुसार आवासीय क्षेत्र स्थानीय नियमानुसार निर्धारित मापदण्ड अर्थात नामित होना चाहिये जबकि ग्रास गृह भवन प्रस्तावित भूमि के उत्तर पश्चिमी दिशा में बना है वो एक बेनामी एवं पूर्णतः अवैध निर्माण है। उस खेत के खातेदार की मृत्यु हुए काफी समय हो चुका है एवं उसके कोई वारिस नही है। इसलिये इस चाराघर में लोग अपने पशुओं का चारा भरते है। अतः इस स्थानीय मानकों के हिसाब से निर्मित आवासीय परिसर मान लेना न केवल तर्कहीन है अपितू विधि विरूद्ध भी है। उन्होने यह भी कथन किया है कि प्रस्तावित भूमि के पूर्वी दिशा के किनारे से करीब 42 दूरी पर एक 4 फीट की खेत की सुरक्षा दीवार बनी हुई है और उसके 20 मीटर बाद एक परिसर है जिसकी अलग से चार दिवारी है उसमें लोग रहते है किन्तु स्थानीय निर्धारित नियमानुसार नामित वह भी नही है। इस परिसर एवं खेत की सुरक्षा दीवार के मध्य गेंहुँ की फसल थी जो अब काट ली गई है। ऐसा ही उप मण्डल अधिकारी एवं तहसीलदार कठूमर ने अपनी दिनांक 03.01.2025 एवं दिनांक 21.01.2025 की दोनों रिपोर्ट में लिखा है। अतः खेत की सुरक्षा दीवार के कारण इस पूरे खेत को ही आवासीय गतिविधि कहना तर्कहीन एंव विधि विरूद्ध है।

अधिवक्ता अपीलान्ट ने कथन किया है कि अपीलार्थी परिपत्र संख्या सी. (3)125/सर्कुलर/पेट्रोलियम दिनांक 09.09.2024 पेट्रोलियम तथा विस्फोटक सुरक्षा संगठन के अनुसार यदि किसी प्रार्थी का प्रस्तावित पेट्रोल पम्प आवासीय परिसर/हॉस्पीटल/स्कूल के 30 मीटर से 50 मीटर की परिधि में आता है, तो अपीलार्थी अतिरिक्त सुरक्षा के उपाय की अनुपालना किया जाना सुनिश्चित करेगा तथा अपीलार्थी उक्त अतिरिक्त मानकों, दिशा–निर्देशों की अनुपालना करने हेतु पूर्णतः सहमत है तथा अधीनस्थ न्यायालय ने तथ्यों एवं नियमों की त्रुटिपूर्ण व्याख्या कर अपीलार्थी को सुनवाई का समुचित अवसर दिये बिना अपीलाधीन आदेश पारित किया है, जो न्याय के प्राकृतिक सिद्धान्तों के प्रतिकूल होने के कारण खारिज योग्य है। अतः अपील अपीलान्ट स्वीकार फरमाई जाकर जिला कलक्टर जिला अलवर का आदेश दिनांक 16.04.2025 निरस्त फरमाया जावें एवं अपीलान्ट के ऑनलाईन प्रार्थना पत्र बाबत राजस्थान भू राजस्व (कृषि भूमि का अकृषि प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन) नियम 2007 के तहत वाके ग्राम बसेठ तहसील कठूमर की आराजी खसरा नम्बर 741/1379 रकबा 1600 वर्गमीटर में से 1540 वर्गमीटर भूमि के वाणिजय(पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ भूमि संपरिवर्तन को स्वीकार किया जावें।

अधिवक्ता रेस्पोडेन्ट की ओर से राजकीय अधिवक्ता ने कथन किया है कि उप नगर नियोजक अलवर क्षेत्र अलवर के पत्र दिनांक 23.01.2025 से प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि के 50 मीटर के परिधि में आवासीय गतिविधियॉ है जिससे प्रस्तावित भूमि का आवेदित प्रयोजन हेतु संपरिवर्तन नही किया जा सकता। ऐसी स्थिति में अधीनस्थ अपीलार्थी का प्रार्थना पत्र अधीनस्थ न्यायालय के समक्ष खारिज योग्य होने से अपीलाधीन आदेश पारित किया गया है जिसमें किसी प्रकार की कानूनी गलती नही की गई। अतः अपीलार्थी की अपील खारिज फरमाई जावें।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

हमने अधिवक्ता उभयपक्ष की बहस सुनी तथा पत्रावली का अवलोकन किया। जिससे विदित होता है कि प्रकरण में उप नगर नियोजक अलवर से प्राप्त जांच रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित भूमि के 50 मीटर की परिधि में आवासीय गतिविधियॉ होने के कारण अधीनस्थ न्यायालय द्वारा अपीलार्थी का संपरिवर्तन आवेदन पत्र को खारिज किया गया है जबकि पेट्रोलियम तथा विस्फोटक सुरक्षा संगठन

के परिपत्र दिनांक 09.09.2024 में निर्देशित किया गया है कि "As per CPCB guidelines dated 07-01-2020 for setting up of new petrol pumps, new retail outlets shall not be located within the redile distance of 50 meters (from fill point/dispencing units/vent pipe whichever is nearest) from schools, hospitals (10 beds and abovr) and residetial area designated as per local laws. In case of constraints in providing 50 meters distance, the retail outlet shall implement additional safety measures as priscribed by PESO. In no case the distance between new retail outlet from school, hospital (10 beds and above) and residential area designated as per local laws shall be less than 30 meters."

पत्रावली के अवलोकन से यह भी विदित है कि प्रकरण में अतिरिक्त जिला कलक्टर अलवर की मौका रिपोर्ट दिनांक 11.04.2025 में पेट्रोल पम्प की प्रस्तावित भूमि से 41/42 मीटर की दूरी पर इेट की B.W. का निर्माण है, प्रस्तावित भूमि के सामने एक पक्का आवासीय मकान बना हुआ है, एक मकान 40 मीटर की दूरी पर बना हुआ है, जिसमें पशुचारा भरा हुआ है, शेष मकान की दूरी 64 मीटर बतायी है। जिससे स्पष्ट होता है कि उक्त मकानात किसी आवासीय कॉलोनी में नही बने है तथा यह भी स्पष्ट नही है कि उक्त मकानात विधिवत रूप से संपरिवर्तन पश्चात् बनाये गये है अथवा नही, के सम्बन्ध में बिना जांच कराये ही अपीलाधीन आदेश दिनांक 16.04.2025 पारित किया गया है, जो विधि सम्मत प्रतीत नही होता है। ऐसी स्थिति में प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय को रिमाण्ड किया जाना न्यायोचित होगा।

अतः उपरोक्त विवेचन के आधार पर अपील अपीलार्थी स्वीकार की जाती है तथा अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर द्वारा पारित अपीलाधीन आदेश क्रमांक प.12–3(राजस्व 43)एलसी. 2024–25/202180/1648 दिनांक 16.04.2025 को निरस्त किया जाता है तथा प्रकरण अधीनस्थ न्यायालय जिला कलक्टर अलवर को इस निर्देश के साथ प्रतिप्रेषित किया जाता है कि प्रकरण में अतिरिक्त जिला कलक्टर अलवर की मौका रिपोर्ट में अंकित मकानादि विधिवत संपरिवर्तन पश्चात् बनाये गये अथवा नही के सम्बन्ध में जांच करवाई जाकर एवं पेट्रोलियम तथा विस्फोटक सुरक्षा संगठन के परिपत्र दिनांक 09.09.2024 द्वारा निर्देशित दिशा–निर्देशों के अनुसरण में प्रकरण में पुनः नियमानुसार विधि सम्मत निर्णय पारित करें।

(पूनम)
संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

संभागीय आयुक्त
जयपुर

निर्णय आज दिनांक 04.03.2026 को खुले न्यायालय में सुनाया गया।

संभागीय आयुक्त,
जयपुर।

संभागीय आयुक्त
जयपुर