जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 सायं 04.00 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राजेन्द्र सिंह कविया, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
4. डॉ.प्रिया बलराम, अतिरिक्त आयुक्त (प्रशासन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
2. शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैष्णव, उपायुक्त जोन– 09, 10 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 07 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
14. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन– 06 जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–01 (409 / 26.09.2025)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 408वीं बैठक दिनांक 09.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 408वीं बैठक दिनांक 09.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्याः–02 (409 / 26.09.2025)

विषयः– श्री मन्ना लाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा ग्राम ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 667 / 369 रकबा 0.256 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन			जोन–04
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 10.06.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 23.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 26.07.2025			
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	श्री मन्ना लाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

<table>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 667/369 रकबा 0.256 हैक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="3">3.</td><td rowspan="3">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>667/369</td><td>0.256</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>90ए के पश्चात्</td><td>667/369</td><td>0.256</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 667/369 रकबा 0.256 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 23.07.2025 के द्वारा श्री मन्ना लाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग रिजर्व फॉर एयरपोर्ट दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–2 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3" rowspan="2">जोनल विकास योजना–2 अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td>15</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>16</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा</td><td colspan="3">सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित नही हैं।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td>नहीं।</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>17</td><td>मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान</td><td rowspan="2">मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है ।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>18</td><td>मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।</td></tr>
<tr><td colspan="4">पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>19</td><td>विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट</td><td>जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 12 मीटर चौडी सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>20</td><td>आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="4">मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>21</td><td>कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।</td><td>सर्वे प्लान संलग्न है।
जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>22</td><td>गूगल मानचित्र पर लोकेशन</td><td>संलग्न है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>23</td><td>आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र</td><td>–</td><td>–</td></tr>
<tr><td>24</td><td>गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td>प्रभावित नही है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="4">टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान</td></tr>
<tr><td>25</td><td>टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत</td><td>टाउनशिप पॉलिसी–2024</td><td>–</td></tr>
<tr><td>26</td><td colspan="3">पृष्ठ संख्या 90/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–
<table>
<tr><th>भू–उपयोग</th><th>क्षेत्रफल व.मी</th></tr>
<tr><td>एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल</td><td>2495.85</td></tr>
<tr><td>कब्जे में नही</td><td>14.00</td></tr>
<tr><td>सड़क</td><td>50.15</td></tr>
<tr><td>कुल क्षेत्रफल</td><td>2560.00</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>27</td><td>ले–आउट मे क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।</td><td>नियमानुसार है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>28</td><td>ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है</td><td>लागू नही ।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 30/एन पर की गई है।		
33	**बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 23.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत पीटी सर्वे प्रमाणित नही किया गया है तथा ले–आउट प्लान सर्वे मानचित्र के रूप में प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रमाणित पीटी सर्वे एवं ले–आउट मानचित्र खसरा सुपरइम्पोजिशन के साथ प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच प्राप्त हो रहा हैं। उक्त सड़क खसरा संख्या 372 की भूमि तक जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना न्यू कॉलोनी की 40 फ़ीट अनुमोदित सड़क हैं, जो आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में स्थित हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त 12 मीटर सड़क अनुमोदित योजना के पश्चात आवेदित भूमि के सामने खसरा संख्या 372 (किस्म चाही–1, जाव–1 निजी खातेदारी) में से दर्शायी गई हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में खसरा संख्या 372 में से 0.0430 हेक्टेयर भूमि का सड़क हेतु समर्पण किये जाने का शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त खसरा श्री हरेंद्रप्रसाद पुत्र दामोदरलाल व्यास के नाम दर्ज है एवं उक्त व्यक्ति का मृत्यु प्रमाणपत्र संलग्न करते हुए प्रकरण में समर्पणनामा उक्त खातेदार की पत्नी बसंत व्यास द्वारा प्रस्तुत किया गया हैं । उक्त खसरा 372 में से 12 मीटर सड़क हेतु समर्पित भूमि रास्ते हेतु जविप्रा के नाम दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु संख्या 03 में उल्लेखित 12 मीटर सड़क से प्रभावित आवेदक की भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 365 (किस्म गै.मु. रास्ता, निजी खातेदारी) व खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त गै.मु.रास्ते की भूमि पर पूर्व कमिटमेंट श्याम विहार योजना में 20 फ़ीट सडक एवं नाला दर्शित हैं किन्तु पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त नाले की भूमि सडक में दर्शायी गई है। अतः प्रकरण में गै.मु.रास्ते के खसरा नं. 365 के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट स्थित होने के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट की सीमाओं में कोई ओवरलैप नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. आवेदित खसरों की कुल 90ए शुदा भूमि 2560.00 वर्गमीटर. भूमि में से 14.00 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है। आवेदक द्वारा उक्त भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय एकल भूखण्ड का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में एकल भूखण्डों पर सुविधा क्षेत्र रखे जाने के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

किया गया है–

5% of the project area shall be surrendered as facility area, for public facilities shall be vested in the local authority. The facility area shall be provided on road having minimum 18-meter ROW and should be easily accessible to the general people outside the scheme also. However, in case of project shaving area 5000-10000 sq. m. instead of surrender of facility area, the cost of land at the rate of reserved price/ DLC, whichever is higher shall be deposited in local authority. Facility Area shall be provided at 12M road in case Single plot has only 12M approach road.

उक्त प्रावधान में 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के एकल भूखण्डों हेतु सुविधा क्षेत्र रखे जाने के संबंध में स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 2560 वर्गमीटर है। अतः प्रकरण में सुविधा क्षेत्र के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि को पूर्वी दिशा में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना न्यू कॉलोनी की 40 फ़ीट अनुमोदित सड़क 12 मीटर चौड़ी सड़क से पहुँच उपलब्ध हो रही हैं। उक्त योजना प्रश्नगत भूमि के उत्तरी सीमा तक ही है। आवेदक द्वारा उक्त सडक को आगे बढाते हुये 12 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित की गई है तथा उक्त प्रस्तावित सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु समर्पित किया गया है एवं खसरा नं. 372 से 40 फीट सडक से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पण करने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 365 (किस्म गै.मु. रास्ता, निजी खातेदारी) व खसरा नं. 362 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त गै.मु.रास्ते की भूमि पर पूर्व कमिटमेंट श्याम विहार योजना में 20 फ़ीट सडक एवं 12 फीट नाला दर्शित हैं। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि पूर्व में गै.मु.रास्ते की भूमि खसरा संख्या 365 के कुछ भाग पर जविप्रा द्वारा योजना अनुमोदित की गई है एवं कुछ भाग पर नाला संचालित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04, 06, 07 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रमाणित पीटी सर्वे एवं ले–आउट मानचित्र खसरा सुपरइम्पोजिशन के साथ प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में खसरा 372 में से 12 मीटर सड़क हेतु समर्पित भूमि रास्ते हेतु जविप्रा के**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

नाम दर्ज होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

4. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु नि:शुल्क समर्पित करवाई जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के आस–पास के कमिटमेंटस तथा ओवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी सीमा से गुजर रहा नाला का निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से रिपार्ट प्राप्त कर उक्तानुसार निर्माण किया जावें एवं उक्त नाले की सीमा से सडक कायम की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 365 गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट अनुसार 32 फीट अथवा खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त 32 फीट से प्रभावित भाग को सडक हेतु नि:शुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि को 40 फीट व पूर्व अनुमोदित योजना की 20 फीट सडक से पहुॅच उपलब्ध होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर बहुमंजिला भवन अनुज्ञेय नही किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
10. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

एजेण्डा संख्याः—03 (409 / 26.09.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा, जयपुर द्वारा ग्राम—धाउवास, तहसील—जयपुर, जिला—जयपुर के खसरा नंबर 342 / 324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.1218 हैक्ट. एवं खसरा नंबर 299 / 34 रकबा 0.1897 हैक्टेयर में से 0.0930 हैक्टेयर कुल किता—02 कुल रकबा 0.7875 हैक्टेयर में से 2148.00 वर्गमीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने बाबत।</td><td>जोन—7</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 25.12.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 06.06.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 22.07.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा, जयपुर द्वारा ग्राम—धाउवास, तहसील—जयपुर, जिला—जयपुर</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम—धाउवास, तहसील—जयपुर, जिला—जयपुर के खसरा नंबर 342 / 324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.1218 हैक्ट. एवं खसरा नंबर 299 / 34 रकबा 0.1897 हैक्टेयर में से 0.0930 हैक्टेयर कुल किता—02 कुल रकबा 0.7875 हैक्टेयर में से 2148.00 वर्गमीटर भूमि।</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>299 / 34</td><td>0.1897</td><td>बजड—1</td></tr>
<tr><td>342 / 324</td><td>0.5978</td><td>बजड—1</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 02 कुल रकबा 0.7875 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए से बाद</td><td>नया खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>362 / 299</td><td>0.0930</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>358 / 342</td><td>0.1218</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 02 कुल रकबा 0.2148 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम—धाउवास, तहसील—जयपुर, जिला—जयपुर के ख० न० 299 / 34 रकबा 0.1897 हैक्टेयर में से 0.0930 हैक्टेयर एवं खसरा नंबर 342 / 324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.1218 हैक्टेयर भूमि कुल किता—02 कुल रकबा 0.7875 हैक्टेयर में से 2148.00 वर्गमीटर भूमि की धारा 90ए आदेश प्रकरण संख्याLU2012/JDA/2024-25/103945 दिनांक 06.06.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td>—</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	अथवा नहीं।		
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जो कि मौके पर उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 18 मीटर सडक पर स्थित है एवं भूखण्ड मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि मे से कुछ दूरी पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना आम्रपाली नगर स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (56/सी)**		

क्र.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	कुल भूमि का क्षेत्रफल	2148.00
2.	सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	00.00
	आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु कुल क्षेत्रफल	2148.00

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	आवेदक की भूमि उपरोक्त से प्रभावित नहीं है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण में आवेदित आवासीय भूमि का क्षेत्रफल 25000 वर्ग मीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 33/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 06.06.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त खसरा नं. 299/34 एवं 342/324 की तरमीम की जाकर आवेदित भाग मे नवीन खसरा नं. 362/299 एवं 358/342 सृजित किये गये है। प्रकरण में अनुमोदन की स्थिति में मानचित्र पर नवीन खसरों का अंकन किया जाकर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339/300 एवं 293/34 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर 10.5 मीटर की चौडाई मे टाईल सडक निर्मित है। उक्त खसरो की चौडाई संलग्न कैड ड्राईंग अनुसार 18 मीटर है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक (डब्ल्यू. बी.एम.) पर मिलती हुई दर्शायी गई है। प्रकरण मे उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339/300 एवं 293/34 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 10.5 मीटर की चौडाई मे इन्टर लॉकिंग टाईल से सडक निर्मित है जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक (डब्ल्यू.बी.एम.) पर मिलती है तथा उक्त सडक जविप्रा स्तर से जारी यू.ओ.नोट में अंकित इण्टर लॉकिंग टाईल्स के ग्रेड व डिजाईन के अनुसार निर्मित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 व 05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त खसरा नं. 299/34 एवं 342/324 की तरमीम की जाकर आवेदित भाग मे नवीन खसरा नं. 362/299 एवं 358/342 सृजित किये गये है। अतः प्रकरण में नवीन खसरों का अंकन किया जाकर मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **आवेदित भूमि के सामने निर्मित इण्टर लॉकिंग टाईल्स की सडक जविप्रा स्तर से जारी यू.ओ. नोट में अंकित इण्टर लॉकिंग टाईल्स ग्रेड व डिजाईन के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें। 4. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 5. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 6. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–04 (409/26.09.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः–आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा, जयपुर द्वारा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार ग्राम–धाउवास, तहसील–जयपुर, जिला–जयपुर खसरा नंबर 342/324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.2222 हैक्ट. कुल किता–01 कुल रकबा 0.5978 हैक्टेयर में से 0.2222 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन करने बाबत्।</td><td>जोन–07</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.12.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 01.07.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.07.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ सं.</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा, जयपुर द्वारा ग्राम–धाउवास, तहसील–जयपुर, जिला–जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम–धाउवास, तहसील–जयपुर, जिला–जयपुर के खसरा नंबर 342/324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.2222 हैक्ट. कुल किता–01 कुल रकबा 0.5978 हैक्टेयर में से 0.2222 हैक्ट. भूमि।</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>342/324</td><td>0.5978</td><td>बजड–1</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता–01 कुल रकबा 0.6748 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए से बाद</td><td>नया खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>359/342</td><td>0.2222</td><td>आवासीय प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td colspan="3">कुल किता 01 कुल रकबा 0.2222 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम–धाउवास, तहसील–जयपुर, जिला–जयपुर के खसरा नंबर 342/324 रकबा 0.5978 हैक्ट. में से 0.2222 हैक्ट. कुल किता–01 कुल रकबा 0.5978 हैक्टेयर में से 2222.00 वर्गमीटर भूमि की धारा 90ए आदेश प्रकरण सं LU2012/JDA/2024-25/103944 दिनांक 01.07.2025</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

		आवासीय प्रयोजनार्थ आवेदक श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 11बी के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	दर्शित नही।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	–	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम–4 (डीपीसीआर) के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय एकल पट्टा अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। जो कि मौके पर उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	पैरा 12/एन पर कनिष्ठ अभियन्ता की नवीनतम रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 18 मीटर सडक पर स्थित है एवं भूखण्ड मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि से कुछ दूरी पर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना आम्रपाली नगर स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (57/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	कुल भूमि का क्षेत्रफल	2222.00
2.	सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	00.00
	आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा हेतु कुल क्षेत्रफल	2222.00

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	आवेदक की भूमि उपरोक्त से प्रभावित नहीं है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रकरण में आवेदित आवासीय भूमि का क्षेत्रफल 25000 वर्ग मीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u>** पत्रावली के पैरा 28/एन पर की गई है।		

33. **<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>**

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 01.07.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त खसरा नं. 342/324 की तरमीम की जाकर आवेदित भाग मे नवीन खसरा नं. 359/342 सृजित किये गये है। प्रकरण में अनुमोदन की स्थिति में मानचित्र पर नवीन खसरों का अंकन किया जाकर मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339/300 एवं 293/34 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर 10.5 मीटर की चौडाई मे टाईल सडक निर्मित है। उक्त खसरो की चौडाई संलग्न कैड ड्राईंग अनुसार 18 मीटर है। उक्त सडक जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक (डब्ल्यू. बी.एम.) पर मिलती हुई दर्शायी गई है। प्रकरण मे उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर 132 के.वी. एच.टी. लाईन गुजरती हुई दर्शायी गई है। प्रकरण मे उक्त एच.टी.लाईन के मौके के अलाईन्मेंट एवं उक्त अलाईन्मेंट अनुसार भवन विनियम 2025 के अनुसार मार्गाधिकार की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339/300 एवं 293/34 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। प्रश्नगत भूमि के सामने मौके पर 10.5 मीटर की चौडाई मे इन्टर लॉकिंग टाईल से सडक निर्मित है जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक (डब्ल्यू.बी.एम.) पर मिलती है तथा उक्त सडक जविप्रा स्तर से जारी यू.ओ.नोट में अंकित इण्टर लॉकिंग टाईल्स के ग्रेड व डिजाईन के अनुसार निर्मित है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग के कुछ दूरी पर 132 के.वी. एच.टी. लाईन गुजर रही है किन्तु जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त से प्रश्नगत भूमि प्रभावित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु [illegible]02, 04 व

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

05 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त सृजित नवीन खसरों का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
2. आवेदित भूमि के सामने निर्मित इण्टर लॉकिंग टाईल्स की सडक जविप्रा स्तर से जारी यू.ओ. नोट में अंकित इण्टर लॉकिंग टाईल्स ग्रेड व डिजाईन के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से गुजर रही 132 केवी की एचटी लाईन में नियमानुसार नॉ–कन्स्टक्शन जोन तथा उक्त के पश्चात् न्यूनतम दोनों ओर 9–9 मीटर मार्गाधिकार में सडक कायम की जावें। उक्त भाग से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें। यदि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग 132 केवी की एचटी लाईन से प्रभावित है तो उक्त स्थिति में उक्त भाग में सैटबेक विद्युत लाईन के दोनों ओर 9–9 मीटर सडक के अनुसार कायम किया जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–05 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 162. 163, 164, 165, 166, 167 एवं 168 का पुनर्गठन कर पुनर्गठित/हस्तान्तरण करने बाबत्।	जोन–07

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 162, 163, 167 एवं 168 क्षेत्रफल 1376.00 वर्गगज का जविप्रा द्वारा मिश्रित लीजडीड दिनांक 27.12.2023 को श्री राजकुमार शर्मा पुत्र स्व. श्री राम प्रकाश शर्मा के नाम जारी की गई। एवं भूखण्ड संख्या 164, 165 एवं 166 क्षेत्रफल 1013.24 वर्गगज का जविप्रा द्वारा मिश्रित लीजडीड दिनांक 17.08. 2023 को श्री राजेन्द्र शर्मा पुत्र श्री राम प्रकाश शर्मा के नाम जारी की गई।
2. वर्तमान में भूखण्डधारी श्री राजेन्द्र शर्मा एवं श्री राजकुमार शर्मा पुत्र श्री राम प्रकाश शर्मा द्वारा उक्त भुखण्ड को पुनर्गठन कर पुनर्गठित/हस्तांतरण पत्र जारी करने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नं. 235330 से आवेदन किया गया है।
3. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा 07/एन अनुसार मौके पर दोनों भूखण्ड को मय जारी साइट प्लान अनुसार ही है। भूखंड पर पूर्व में Marraige Garden संचालित था। जिसमें कुछ भाग पर अस्थायी निर्माण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

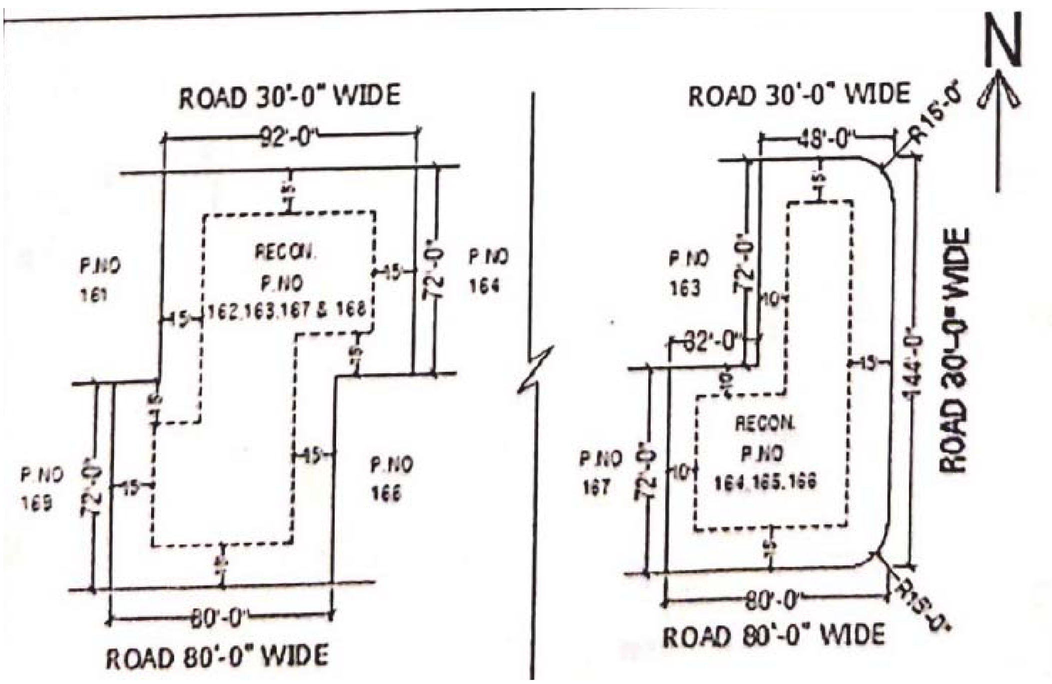
थाा व कोने में बिल्डिंग निर्मित है व भूखंड में अधिकांश भाग रिक्त है। गार्डन वर्तमान में कई वर्षों से बंद है व तोड़ कर मौके से हटाया जा रहा है। भूखंड के सामने 80 फीट रोड है। उत्तर व पूर्व दिशा में जारी साइट प्लान के अनुसार 30–30 फीट रोड है। भूखण्ड की नाप व सड़क की चौड़ाई प्रार्थीगणों द्वारा प्रस्तावित पुर्नगठन प्लान अनुसार है।

प्रकरण में मूल भूखण्ड़ों व पुर्नगठन भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	पुनर्गठन भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)
162, 163, 167 एवं 168	1376.00	162, 163, 164, 165, 166, 167 एवं 168	2389.24
164, 165 एवं 166	1013.24		

जारी साईट प्लान अनुसार मूल भूखण्डो की स्थिति निम्नानुसार हैः–

4.



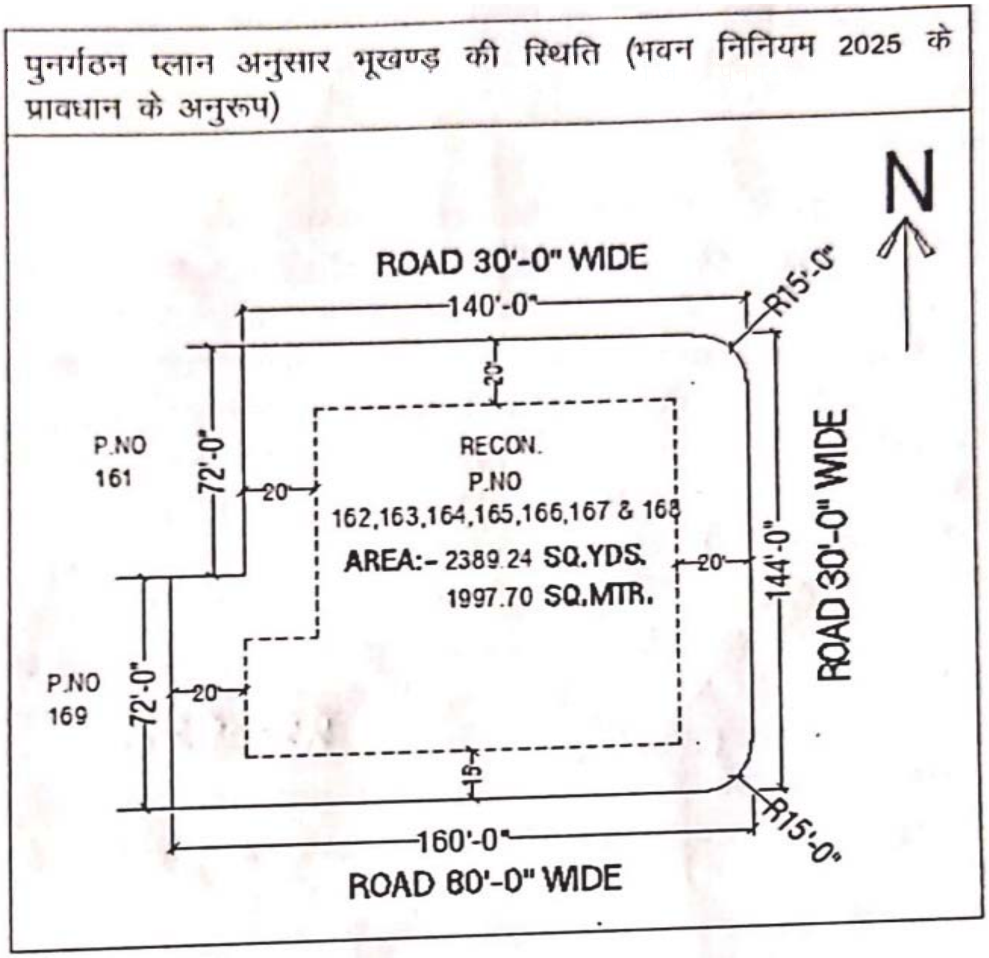
पुनर्गठन उपरान्त भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबेक

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
162, 163, 164, 165, 166, 167 एवं 168	2389.24	4.5 मीटर	6 मीटर	6 मीटर	6 मीटर

5. ए



दिनांक 31.08. 2021 व

विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 16.10.2024 के अनुसार परीक्षण किया गया है।

जविप्रा कार्यालय आदेश दिनांक 16.10.2024 के उपविभाजन/पुर्नगठन हेतु सामान्य निर्देश के बिन्दु संख्या (ix) के अनुसार मौके पर विद्यमान भवन होने पर भूखण्ड का उप विभाजन/पुनर्गठन अनुमोदित किया जा सकेगा। विद्यमान निर्माण में भवन मानदण्डों का उल्लंघन होने पर अनाधिकृत निर्माण हटाये जाने का शपथ–पत्र आवेदक द्वारा प्रस्तुत किया जाना होगा। भूखण्ड का उपविभाजन /पुनर्गठन के अनुमोदन से भवन मानदण्डों का उल्लघन कर किए गए निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा। इस आशय का शपथ पत्र भी आवेदक से लिया जाना होगा।

जिसके संबंध में आवेदक से सैटबैक में निर्माण स्वयं के स्तर पर हटाने एवं भूखण्ड का उपविभाजन/ पुनर्गठन के अनुमोदन से भवन मानदण्डों का उल्लघन कर किए गए निर्माण का नियमन नहीं माना जायेगा। इस आशय का शपथ पत्र लिया जाना है।

6. राजस्थान नगरीय आवासन एवं स्वायत शासन विभाग के अन्तर्गत 25000 वर्ग मीटर तक की उपविभाजन एवं पुर्नगठन की शक्तियाँ निकाय स्तर को प्रदान की गई है।

7. नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क व अन्य शुल्क लिये जाने है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

8. पुनर्गठन भूखण्ड का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।

9. आवेदित भूमि भूखण्ड संख्या 162, 163, 167 एवं 168 एवं 164, 165 एवं 166 को मिश्रित प्रयोजनार्थ भू उपयोग परिवर्तन आदेश एवं पट्टा दिनांक 27.12.2023 को भू–उपयोग परिवर्तन आदेश जारी किया गया। उक्त भू–उपयोग परिवर्तन आदेश की शर्त संख्या 8 के अनुसार जयपुर विकास प्राधिकरण अधिनियम, 1982 की धारा 25 के तहत पट्टाशुदा भूमि का पट्टे में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन की जारी की जाने वाली अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र में प्रकाशन करवाया जाना आवश्यक होगा। उक्त प्रकाशन के पश्चात ही भू–उपयोग परिवर्तन मान्य होगा। अतः वर्णित पुनर्गठन पट्टा जारी किये जाने से पूर्व आवेदक द्वारा उपरोक्त मिश्रित भू–उपयोग परिवर्तन आदेश को राजपत्र में प्रकाशित करवाया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण प्रकरण को बीपीसी (एलपी) में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 162, 163, 167 एवं 168 क्षेत्रफल 1376.00 वर्गगज का जविप्रा द्वारा मिश्रित लीजडीड दिनांक 27.12.2023 को श्री राजकुमार शर्मा पुत्र स्व. श्री राम प्रकाश शर्मा के नाम जारी की गई। एवं भूखण्ड संख्या 164, 165 एवं 166 क्षेत्रफल 1013.24 वर्गगज का जविप्रा द्वारा मिश्रित लीजडीड दिनांक 17.08. 2023 को श्री राजेन्द्र शर्मा पुत्र श्री राम प्रकाश शर्मा के नाम जारी की गई। प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे जारी पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 164, 165 एवं 166 एवं भूखण्ड संख्या 162, 163, 167 एवं 168 की जारी लीजडीड मे निम्नानुसार सेटबैक रखे गये हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
162, 163, 167 एवं 168	1376.00	15 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
164, 165 एवं 166	1013.24	15 फीट	10 फीट	15 फीट	15 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित एवं भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठन भूखण्डों के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
162, 163, 164, 165, 166, 167 एवं 168	2389.24	4.5 मीटर	6 मीटर	6 मीटर	6 मीटर

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे जारी पुनर्गठित भूखण्ड संख्या 164, 165 एवं 166 एवं भूखण्ड संख्या 162, 163, 167 एवं 168 पर जारी आवासीय लीजडीड पर जविप्रा द्वारा भू–उपयोग परविर्तन की कार्यवाही की जाकर मिश्रित प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। उक्त जारी लीजडीड व साईट प्लान पर मिश्रित उपयोग हेतु अनुपात का अंकन नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा वर्तमान मे प्रस्तावित पुनर्गठन के पश्चात् जारी होने वाली लीजडीड व साईट प्लान पर मिश्रित उपयोग के अनुपात का अंकन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण मे भू–उपयोग परिवर्तन के आदेश की शर्त संख्या 8 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र मे प्रकाशन नहीं करवाया गया है। प्रकरण मे जोन के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

प्रस्ताव अनुसार उपरोक्त कार्यवाही पूर्ण होने उपरान्त पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड जारी की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के कुछ भाग मे बिल्डिंग निर्मित है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा भूखण्ड का पुनर्गठन पत्र जारी होने से पूर्व अस्थायी निर्माण को हटाये जाने के संबंध मे शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं किये जाने एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं होने के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 08 को मान्य करते हुए तोपखाना देश गृ.नि.स.स.लि. की योजना नेमी सागर कॉलोनी के भूखण्ड संख्या 162. 163, 167 व 168 तथा 164, 165 व 166, का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी सभी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित पुनर्गठन के पश्चात् जारी होने वाली लीजडीड व साईट प्लान पर मिश्रित उपयोग के अनुपात का अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण मे भू–उपयेाग परिवर्तन के आदेश की शर्त संख्या 08 के अनुसार भू–उपयोग परिवर्तन की अधिसूचना का राजस्थान राजपत्र मे प्रकाशन की कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त पुनर्गठित भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण मे अनाधिकृत निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।

8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व दोनों पार्श्व की ओर न्यूनतम 6 मीटर तथा पीछे 30 फीट सडक की ओर आस–पास स्थित भूखण्ड में अंकित बिल्डिंग लाईन के अनुसार 4.5 मीटर न्यूनतम सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित करवाया जावें।
10. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
11. प्रश्नगत भूमि में प्रस्तावित भूखण्ड मिश्रित प्रयोजनार्थ के अंतर्गत होने तथा प्रश्नगत प्रकरण पुनर्गठन से संबंधित होने के क्रम में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– चित्रकूट योजना के भूखण्ड सं. बी–2/408 व बी–2/441 पर निर्मित भवन के उपयोग बाबत्।	जोन–07

प्रकरण में जविप्रा की चित्रकूट योजना के प्रश्नगत भूखंड संख्या **B-2/408 & B-2/441** पर निर्मित भवन को जविप्रा द्वारा सीज़ किया गया है। प्रकरण में पैरा 67/एन जोन द्वारा निम्नानुसार टिप्पणी प्रस्तुत की गई हैः–

''प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट Para-66/N अनुसार निर्माणाधीन भवन Zumba classes, Yoga classes , Gymnasium and for indoor swimming pool गतिविधियों हेतु उपयोग में लिया जाना प्रस्तावित है ।

मास्टर विकास योजना 2025/ZDP-4 अनुसार प्रश्नगत भूखंड आवासीय भू उपयोग के अंतर्गत दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के Vol-4 डी पी सी आर के अंतर्गत gymnasium आवासीय भू उपयोग के अंतर्गत Permitted केटेगरी में सम्मिलित है उपरोक्त गतिविधि (gymnasium) हेतु सड़क मार्गाधिकार 12 meter & Above एवं भूखंड क्षेत्रफल 500 वर्ग मीटर आवश्यक है । PUC-18/C

प्रश्नगत भूखंड संख्या B-2/408 व् B-2/441 की आवासीय लीज डीड जारी है एवं उक्त भूखंडों का पुनर्गठन साइट प्लान अनुसार पुनर्गठित भूखंड का क्षेत्रफल 540.0 वर्ग मीटर एवं सड़क मार्गाधिकार 18 Meter है।

भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची 1 PUC-17/C के अंतर्गत योग एवं साधन केंद्र गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत है एवं अन्य गतिविधियां यथा gymnasium, इनडोर स्विमिंग पूल , जुम्बा क्लासेज बाबत स्पस्ट उल्लेख नहीं है ।

अतः उपरोक्त परिपेक्ष्य में प्रश्नगत पुनर्गठित भूखंड पर निर्मित भवन पर कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित गतिविधियां में से योगा गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत है। इनडोर स्विमिंग पूल गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत विचार किये जाने एवं जिम्नेजियम गतिविधि के क्रम में मार्गदर्शन/निर्णय हेतु पत्रावली मास्टर प्लान शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।''

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी पैरा 74/एन पर निम्नानुसार हैः–

''भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची–1 PUC-17/C के अंतर्गत योग एवं साधन केंद्र गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत है एवं अन्य गतिविधियां यथा gymnasium, इनडोर स्विमिंग पूल, जुम्बा क्लासेज बाबत स्पस्ट उल्लेख नहीं है । प्रश्नगत पुनर्गठित भूखंड पर निर्मित भवन पर कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार प्रस्तावित गतिविधियां में से योगा गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत है। इनडोर स्विमिंग पूल गतिविधि संस्थागत भवन के अंतर्गत विचार किये जाने एवं जिम्नेजियम गतिविधि के क्रम में मार्गदर्शन/निर्णय हेतु पत्रावली मास्टर प्लान शाखा में प्राप्त हुई है।

उल्लेखनीय है कि भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची–1 PUC-17/C के अनुसार स्विमिंग पूल विशेष प्रकृति के भवन के अंतर्गत सम्मिलित है एवं जिम्नेजियम एवं जुम्बा क्लासेज के सम्बन्ध में उल्लेख नही है। जिम्नेजियम एवं जुम्बा क्लासेज मुख्य रूप से योग एवं साधन केंद्र के समरूप ही शारीरिक स्वास्थ्य से सम्बंधित गतिविधि है तथा भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची–1 PUC-17/C में योग एवं साधना केंद्र को संस्थागत भवन के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है।

अतः उपरोक्त के सम्बन्ध में वरिष्ठ अधिकारीयों के स्तर पर विचार विमर्श किया जाकर Statutory Committee के स्तर से निर्णय लिया जा सकता है।''

प्रश्नगत भूखंड पर निर्मित भवन पर विद्यमान निर्माण पर प्रस्तावित gymnasium, इनडोर स्विमिंग पूल, जुम्बा क्लासेज गतिविधि की श्रेणी निर्धारण के संबंध में पत्रावली समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची–1 में स्विमिंग पूल विशेष प्रकृति के भवन के अंतर्गत सम्मिलित है किन्तु जिम्नेजियम एवं ज़ुम्बा क्लासेज के सम्बन्ध में उल्लेख नही है। वर्तमान में स्विमिंग पूल गतिविधि अन्य उपयोग के भवनों यथा व्यावसायिक, आवासीय इत्यादि में अनुज्ञेय की श्रेणी में आती है तथा उक्त के क्रम में स्विमिंग पूल सभी प्रकार के भवनों के भवन मानचित्रों में अनुज्ञेय किया जा रहे है।

मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 में योगा सेन्टर एवं जिम्नेजियम 500 वर्गमीटर व 12 मीटर सडक पर आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय गतिविधि माना गया है। ज़ुम्बा क्लासेज मुख्य रूप से योग एवं साधन केंद्र के समरूप ही शारीरिक स्वास्थ्य से सम्बंधित गतिविधि है तथा भवन विनियम 2025 में वर्णित अनुसूची–1 में योग एवं साधना केंद्र को संस्थागत भवन के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित उपयोगों को प्रचलित भवन विनियम 2025 में संस्थागत उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय होने तथा संस्थागत उपयोग की सभी उपयोगों में अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत माने जाने के क्रम में एवं मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 में योगा सेन्टर एवं जिम्नेजियम अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित होने व जुम्बा क्लासेज योगा का एक स्वरूप होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित सभी उपयोगों को संस्थागत उपयोग मानते हुए अनुज्ञेय गतिविधि के तहत् मान्य किया जाना उचित होगा। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में उपरोक्त के अनुसार संस्थागत उपयोग में श्रेणी में मानते हुए प्रकरण में नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

<u>एजेण्डा संख्याः–07 (409 / 26.09.2025)</u>

विषयः– निजी खातेदारी की योजना हनुमान नगर के संबंध में बीपीसी (एलपी) की 356वीं बैठक दिनांक 18.06.2024 में लिये गये निर्णय पर पुनः विचार किये जाने के संबंध में।	जोन–08

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः</u>–

निजी खातेदारी की आवासीय योजना हनुमान नगर का अनुमोदन सक्षम स्तर से दिनांक 10.03.2016 को किया गया एवं तत्पश्चात संशोधित योजना मानचित्र पुनः दिनांक 24.07.17 को अनुमोदित किया गया।

उक्त योजना के अनुमोदन में खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 540 / 1120 में सृजित 12 मीटर सडक के संबंध में रेफरेन्स संख्या 227 / 21 लालाराम बनाम जविप्रा में पारित निर्णय दिनांक 14.03.2022 अनुसार जविप्रा को माननीय न्यायालय द्वारा निर्देशित किया है कि ***"हनुमान नगर की अनुमोदित योजना के बाहर आने वाली 12 मीटर सम्पर्क किस खसरे सीमा में आई है, उसके बाबत उचित माप सीमांकन, पी.टी. सर्वे करते हुए एवं प्रार्थी की खातेदारी भूमि में जो इसी खसरा सीमा / 12 मीटर रोड पर कथित रूप से अवस्थित है के संबंध में युक्त–युक्त सुनवाई का अवसर देते हुए एवं समस्त मौका रिपोर्ट, पी.टी. सर्वे आदि के आधार पर अपना निष्कर्ष प्रदान करें और यदि यह भूमि प्राधिकरण की खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 540 / 1120 की भूमि हैं तो इस बाबत विधि अनुसार व नियमानुसार ही सम्पर्क सडक सृजित करने की कार्यवाही की जावे। तब तक इस विवाद के निस्तारण तक प्रार्थी के खसरा नम्बर 540 / 1120 की कृषि भूमि पर किसी प्रकार का कोई हस्तक्षेप या निर्माण नहीं करें।"***

प्रकरण में रेफरेन्स संख्या 227 / 21 लालाराम बनाम जविप्रा में पारित निर्णय दिनांक 14.03.2022 के निर्देशों की पालना में योजना का परीक्षण कर बीपीसी (एलपी) की 356वीं बैठक दिनांक 18.06.2024 में विचारार्थ प्रस्तुत किया गया जिसपर समिति द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः–

"समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त सभी तथ्यों का मध्यनजर प्रश्नगत योजना को उपलब्ध करायी गई 12 मीटर पहुॅच सड़क को अन्य खातेदारी के नाम दर्ज होने के कारण प्रश्नगत योजना में उक्त 12 मीटर सड़क को अमान्य किया गया एवं जोन उपायुक्त को यह निर्देशित किया गया की प्रश्नगत योजना के खातेदार द्वारा प्रस्तुत पहुॅच मार्ग अन्य भूमि पर होने के क्रम में खातेदार से प्रश्नगत योजना को नियमानुसार उक्त खसरे से पहुॅच मार्ग उपलब्ध उपलब्ध कराये जाने हेतु लिखा जावे। जब तक 12 मीटर सड़क पहुॅच मार्ग उपलब्ध योजना के खातेदार / विकासकर्ता द्वारा नहीं करवाया जाता है, तबतक आंतरिक विकास के पेटे रहन रखे गये 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त नहीं किया जावे।"

उपरोक्त निर्णय की पालना में आवेदगण को जोन द्वारा जरिये नोटिस क्रमांक डी–1065, दिनांक 02.07.2024 तथा क्रमांक डी–393, दिनांक 26.03.2025 द्वारा आवेदगण को 40 फीट पहुॅच मार्ग उपलब्ध कराने हेतु सूचित किया गया। उक्त नोटिस के प्रतिउत्तर में प्रार्थीगण श्री रामनिवास चौधरी व अन्य द्वारा जरिये अधिवक्ता श्री हनुमान शर्मा द्वारा दिनांक 07.04.2025 को जवाब प्रस्तुत किया गया है, जिसके अनुसार योजना के अनुमोदन के समय प्रश्नगत सड़क जो योजना के पूर्व तथा दक्षिण दिशा में विद्यमान थी, को ग्रामीण सड़क मानते हुए 40 प्रस्तावित की गई थी। साथ ही योजना के पूर्व दिशा में 100 फीट सेक्टर रोड पर स्थित है, जिसे कायम करते हुए योजना का अनुमोदन किया गया था।

माननीय अपीलिय अधिकरण में प्रस्तुत रेफरेन्स संख्या 227 / 221 उनवानी लालाराम में पारित निर्णय दिनांक 14.03.2022 में प्रार्थीगण को पक्षकार नहीं बनाया गया था। उक्त निर्णय के क्रम में जविप्रा की बीपीसी (एलपी) समिति की 356वीं बैठक दिनांक 18.06.2024 द्वारा उक्त 40 फीट रोड अन्य खातेदारी में दर्ज होने के कारण अमान्य करते हुए वैकल्पिक 12 मीटर पहुॅच मार्ग उपलब्ध कराये जाने हेतु निर्देशित करते हुए 12.5 प्रतिशत भूखण्डों को रहन मुक्त नहीं किये जाने बाबत् निर्णय किया गया है।

प्रार्थीगण द्वारा प्रार्थना–पत्र में अंकित किया गया है कि उनके द्वारा पूर्व में जोन द्वारा प्रेषित नोटिस के क्रम में प्रस्तुत प्रतिउत्तर द्वारा अवगत कराया गया था कि प्रश्नगत योजना हनुमान नगर से लगती हुई अन्य योजनाएं, वैष्णों विहार तथा कृष्णा सरोवर–प्रथम से योजना को पहुॅच मार्ग उपलब्ध हो रहा है, परन्तु [illegible] द्वारा [illegible] के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

क्रम में पुनःविचार नहीं किया गया जिसके परिपेक्ष्य में लालाराम द्वारा पुनः प्रार्थीगण को पक्षकार बनाते हुए प्रश्नगत योजना मानचित्र को निरस्त किये जाने के संबंध में रेफरेन्स प्रार्थना–पत्र प्रस्तुत किया गया है। प्रार्थीगण द्वारा उक्त रेफरेन्स के क्रम में अपना जवाब प्रस्तुत किया गया है, जो विचाराधीन है। इस प्रकार आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना को अन्य अनुमोदित योजना वैश्णौ विहार तथा कृष्णा सरोवर–प्रथम से प्राप्त हो रहे अन्य वैकल्पिक पहुॅच मार्ग को मान्य करते हुए संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन हेतु निवेदन किया गया है।

<u>मौका रिपोर्ट :–</u>

कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट पैरा 428/एन अनुसार योजना हनुमान नगर को जविप्रा द्वारा अनुमोदित अन्य योजना वैष्णो विहार से 30 फ़ीट चौड़ी WBM सड़क एवं कृष्णा सरोवर–1st से 30 फ़ीट चौड़े डामर सड़क से पहुंच मार्ग प्राप्त हो रहा है। पूर्व मैं प्रश्नगत योजना का नियमन 12.00 मीटर सड़क मार्गाधिकार रखते हुए किया गया था। उक्त 12.00 मीटर चौड़ी सड़क मैं वाद विवाद विचारधीन है।

<u>कमिटमेंट्स की रिपोर्ट :–</u>

प्रश्नगत योजना के पेटे लेखाकार की रिपोर्ट अनुसार संबंधित राशियां जमा करवाई जा चुकी है। साथ ही प्रश्नगत योजना हनुमान नगर में भूखण्ड संख्या 1, 2, 3, 4, 5, 6, 26, 27, 28, 29, 30 व दुकान संख्या एस–1 से एस–4 के पट्टे जारी किये जा चुके है।

प्रश्नगत योजना का अनुमोदन श्रीमान् आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 10.03.2016 को किया गया एवं योजना का संशोधन अनुमोदन दिनांक 24.07.17 को किया गया। प्रश्नगत अनुमोदित योजना हनुमान नगर 100 फीट प्रस्तावित सेक्टर रोड पर स्थित है, तथा योजना को अन्य लगती हुई निजी खातेदारी की अनुमोदित योजनाएं वैष्णव विहार व कृष्णा सरोवर प्रथम अनुमोदित है। उक्त योजनाऐं, कृष्णा सरोवर–प्रथम दिनांक 11.08.2011 में तथा योजना वैष्णों विहार दिनांक 13.05.2013 को अनुमोदित की गई जा चुकी है तथा हनुमान नगर का अनुमोदन दिनांक 10.03.2016 को किया गया था। उक्त तथ्यों से यह स्पष्ट होता है कि प्रश्नगत योजना हनुमान नगर को पूर्व अनुमोदित योजना कृष्णा सरोवर एवं वैष्णों विहार से भी 9.0 मीटर चौडा पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। (मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त कमिटमेंन्ट इकजाई मानचित्र संलग्न है।)

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव :–</u>

उपरोक्त समस्त तथ्यों, सर्वे मानचित्रों, कमिटमेंट्स की स्थिति, योजना से लगते हुए अन्य अनुमोदित योजना के दृष्टिगत प्रकरण में दिनांक 10.03.2016 को आयुक्त महोदय से अनुमोदित योजना हनुमान नगर में खातेदारी भूमि खसरा नम्बर 540/1120 में सृजित 12 मीटर सडक को बीपीसी (एलपी) की बैठक दिनांक 18.06.2024 में अमान्य किये जाने के निर्णय को यथावत रखते हुए जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजनाए कृष्णा सरोवर–प्रथम तथा वैष्णौ विहार से प्राप्त हो रहे 9 मीटर पहुॅच मार्ग को मान्य किया जाकर संशोधित योजना मानचित्र अनुमोदन किये जाने के संबंध में प्रकरण बीपीसी (एलपी) की बैठक में रखे जाने हेतु विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

अतः जोन से प्राप्त प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में माननीय अपीलिय अधिकरण में प्रस्तुत रेफरेन्स संख्या 227/221 उनवानी लालाराम में पारित निर्णय दिनांक 14.03.2022 के क्रम में जविप्रा द्वारा कोई अपील नही की गई है। प्रश्नगत 12 मीटर सडक मौके पर निर्मित तथा आवगमन हेतु उपयोग में ली जा रही है एवं उक्त के क्रम में ही पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त सडक को पहुॅच मार्ग मानते हुए योजना अनुमोदित की गई थी। उक्त की पुष्टि जोन उपायुक्त द्वारा की गई। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों के अनुसार मौके पर निर्मित एवं पूर्व समय से उपयोग में ली जा रही सार्वजनिक सडकों को आम रास्ते के रूप में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

माना गया है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत तथ्यों को अमान्य करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में पारित निर्णय पर विधिक राय प्राप्त करते हुए उक्त निर्णय के विरूद्ध सक्षम न्यायालय में अपील प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—08 (409 / 26.09.2025)

विषयः— रीको कांटे से लेकर डिग्गी मुहाना मोड के बीच प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 200 फीट सडक को 120 फीट किये जाने बाबत।	**जोन—08**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

- प्रकरण में जनप्रतिनिधियों द्वारा आयुक्त महोदया को प्रार्थना—पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया कि सांगानेर कस्बे में भीड भरे इलाके में वाहन निकलने व डिग्गी रोड पर सवाईमाधोपुर पुलिया पर हाईट कम होने से पिछले लम्बे समय से ट्रेफिक जाम होने की समस्या रहती है तथा हर वर्ष यहां दुर्घटना भी होती रही है। सांगानेर कस्बे में बहुत सारे रंगाई छपाई के कारखाने है जिसकी वजह से जनता के वाहनों का दबाव बहुत अधिक रहता है। अतः रीको कांटे से डिग्गी मुहाना मोड के बीच रास्ता खुलवाने तथा 200 फीट सांगानेर बाईपास का निर्माण करवाया जावे। यह बाईपास बनने से जयपुर शहर से डिग्गी रोड से भीलवाड़ा, चित्तोड़गढ़ जाने वाले लोगों को भी सुविधा मिलेगी।

- प्रकरण में सम्पूर्ण वस्तुस्थिति को अंकित करते हुए जोन द्वारा एजेण्डा नोट तैयार कर बीपीसी (एलपी) की 365वीं बैठक दिनांक 03.09.2024 में प्रस्तुत किया गया था। बीपीसी (एलपी) समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित 200 फीट सड़क का अलाईनमेंट को कायम किये जाने का निर्णय लिया गया, परन्तु मौके पर भूमि की उपलब्धता नहीं होने के कारण मौके पर सडक का निर्माण कार्य नहीं किया जा सका।

- उपरोक्त स्थिति को दृष्टिगत रखते हुए प्रस्तावित 200 फीट सड़क की चौड़ाई को 120 फीट किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 399वीं बैठक दिनांक 17.06.2025 को बैठक में रखा गया जिसमें समिति द्वारा मौके पर रेलवे सीमा में आ रही जोनल विकास योजना की 200 फीट सडक की अनउपलब्धता के क्रम में प्रश्नगत प्रस्तावित 200 फीट सडक का मार्गाधिकार 120 फीट किये जाने का निर्णय लिया गया एवं जविप्रा अधिनियम की धारा 25 (3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

- उक्त निर्णय की अनुपालना में दिनांक 30.06.2025 को जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) के तहत लोक सूचना का प्रकाशन कराकर आपत्ति / सुझाव आमंत्रित किये गये थे।

- निर्धारित अवधि में जोन कार्यालय में सड़क की चौडाई 200 फीट से 120 फीट किये जाने के संबंध में 05 आपत्तियां प्राप्त हुई।

- प्राप्त आपत्तियों में मुख्यतः आपत्तियों में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय के डी.बी. सिविल (पब्लिक इंटरेस्ट लिटिगेशन) रिट पिटिशन नम्बर 1016 / 2012 में पारित आदेश दिनांक 22.04.2015 की प्रति संलग्न की गई है। अतः प्रकरण में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में माननीय न्यायालय द्वारा पारित निर्णय दिनांक 22.04.2015 के क्रम में विधिक परीक्षण कर विधिक राय प्रदत्त किये जाने हेतु पत्रावली निदेशक (विधि) को प्रेषित की गई।

- निदेशक (विधि) द्वारा पत्रावली में अवगत कराया गया कि प्रश्नगत वाद ''बाईस गोदाम से मालपुरा रोड़ पर हो रहे अतिक्रमण को हटाने के संबंध में प्रिटीशनर महावीर प्रसाद द्वारा माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय में डी.बी. सिविल पब्लिक इंटरेस्ट लिटिगेशन रिट पिटिशन नम्बर 1016 / 2012 महावीर प्रसाद बनाम स्टेट'' से संबंधित था।

- निदेशक (विधि) द्वारा प्रदत्त राय अनुसार ''डी. बी. सिविल (PIL) संख्या 1016 / 12 में पारित निर्णय दिनांक 11.08.2015 की पूर्ण पालना मानी गयी है। अतः निर्णय दिनांक 11.08.2015 में प्रदत्त निर्देशों के अनुसार कार्यवाही किये जाने में कोई विधिक बाधा प्रतीत नहीं होती है।''

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

- उक्त विधिक राय के क्रम में प्राप्त आपत्तियों के संबंध में जोन द्वारा निम्न निर्णय लिया गयाः—

क्र.सं.	नाम	चाहा गया अनुतोष	स्वीकृत / अस्वीकृत	विशेष विवरण
1.	संतोष देवी	रोड की चौडाई 120 फीट के स्थान पर 100 फीट रखी जाने तथा बेरोजगार परिवारों को व्यावसायिक दुकान के बदले दुकान दिलवाये जाने बाबत।	आंशिक स्वीकृत	सडक की चौडाई के संबंध में सक्षम समिति बीपीसी (एलपी) द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। मुआवजे के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाकर कार्यवाही की जानी अपेक्षित है।
2.	भगवान सहाय सैनी	मार्गाधिकार 120 फीट किये जाने के फलस्वरूप अवाप्ति से पूर्व प्रार्थी की प्रभावित खातेदारी भूमि, उस पर निर्मित पुख्ता बाउण्ड्रीवाल, मकानात, अन्य निर्मित पोर्शन एवं हरे भरे बडे वृक्षों आदि का उचित मूल्यांकन कर क्षतिपूर्ति / मुआवजा स्वरूप भूखण्ड का आवंटन कर भौतिक कब्जा दिये जाने बाबत।	स्वीकृत	वर्तमान जमाबंदी अनुसार खसरा नम्बर 368 उक्त सडक से प्रभावित है एवं आपत्तिकर्ता के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। मुआवजे के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाकर कार्यवाही की जानी अपेक्षित है।
3.	विमल कुमार सैनी	मार्गाधिकार 120 फीट किये जाने के फलस्वरूप अवाप्ति से पूर्व प्रार्थी की प्रभावित खातेदारी भूमि, उस पर निर्मित पुख्ता बाउण्ड्रीवाल, मकानात, अन्य निर्मित पोर्शन एवं हरे भरे बडे वृक्षों आदि का उचित मूल्यांकन कर क्षतिपूर्ति / मुआवजा स्वरूप भूखण्ड का आवंटन कर भौतिक कब्जा दिये जाने बाबत।	स्वीकृत	वर्तमान जमाबंदी अनुसार खसरा नम्बर 368 उक्त सडक से प्रभावित है एवं आपत्तिकर्ता के नाम राजस्व रिकॉर्ड में दर्ज है। मुआवजे के संबंध में सक्षम स्तर से निर्णय लिया जाकर कार्यवाही की जानी अपेक्षित है।
4.	गरिमा शर्मा, महासचिव व अन्य शंकर नगर विकास समिति, सांगानेर	रोड की चौडाई 120 फीट के स्थान पर या तो 60 फीट की जाए या रेल लाईन के समानान्तर भूमिगत स्थित बीसलपुर पाईप लाईन से 100 फीट रोड की माप कर सडक निर्मित किये जाने बाबत।	अस्वीकृत	सडक की चौडाई के संबंध में सक्षम समिति बीपीसी (एलपी) द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5.	श्री सुमेर	तीन किलोमीटर प्रस्तावित	अस्वीकृत	[illegible]

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	सिंह चौधरी, अधिवक्ता व कृष्णा नगर एवं रामपुरा रोड के निवासीगण	सडक की चौडाई 90 फीट अधिकतम सडक बनाकर बिना किसी एक भी मकान को तोड फोड किये जाने बाबत ।		संबंध में सक्षम समिति बीपीसी (एलपी) द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रश्नगत जेडडीपी 200 फीट रीको कांटे से लेकर डिग्गी मुहाना मोड रोड को उपरोक्त सभी तथ्यों के मध्यनजर रखते हुए सडक मार्गाधिकार की चौडाई प्राप्त आपत्तियों के आधार पर 120 फीट /100 फीट निर्धारित किये जाने के संबंध में प्रकरण सम्पूर्ण तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक में प्रस्तुत किये जाने का निर्णय लिया गया।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी की 399वीं बैठक दिनांक 17.06.2025 में रखा जाकर जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया था। उक्त के क्रम में धारा 25(3) हेतु सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 30.06.2025 को किया गया है। उक्त अधिसूचना के सार्वजनिक विज्ञप्ति पर प्राप्त आपत्ति में दो आपत्ति के निस्तारण हेतु जोन द्वारा प्रस्ताव बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्राप्त आपत्ति सं. 04 व 05 में पूर्व में प्रश्नगत सडक पर माननीय उच्च न्यायालय जयपुर द्वारा पारित निर्णय दिनांक 11.08.2015 के संबंध में उल्लेख किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त पारित निर्णय के क्रम में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा दिनांक 10.12.2015 में निर्णय लिया जा चुका है, कि प्रश्नगत सडक को जोन—05 के क्षेत्राधिकार तक ही 100 फीट करने का निर्णय लिया गया है, शेष भाग की सडक को 200 फीट कायम किये जाने का निर्णय लिया गया था। अतः आपत्ति द्वारा प्रस्तुत तथ्य सही नही है।

समिति द्वारा बीपीसी—एलपी द्वारा लिये गये पूर्व में निर्णय का अवलोकन कर विचार विमर्श उपरान्त केवल जोन—05 के क्षेत्राधिकार में प्रस्तावित उक्त सडक को छोडते हुए शेष भाग में पूर्व में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत सडक रीको कांटा से मुहाना मोड तक का मार्गाधिकार यथावत 120 फीट कायम करने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त को उक्त के क्रम में नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—09 (409/26.09.2025)

विषयः शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के भूखण्ड संख्या 92, 93 में अनुमोदित मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भाग को अनुमोदित कर योजना के ले आउट प्लान में संशोधन बाबत।	जोन—09
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

1. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 05.03.2002 में किया गया.।
2. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के सहकारी समिति द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे उक्त भूखण्डो को दर्शाया गया है।
3. शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए की जोन स्तरिय समिति द्वारा बैठक मे लिये गये निर्णय में उक्त भूखण्डो को सृजित दर्शाया गया है।
4. प्रकरण को बी.पी.सी.एल.पी. की चतुर्थ बैठक दिनांक 05.03.2002 में रखा गया। बीपीसी एल पी की बैठक संख्या चतुर्थ दिनांक 05.03.2002 के बिन्दु संख्या 2 में लिये गये निर्णय मे भूखण्ड संख्या 92, 93 में अनुमोदित मानचित्र में सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित दर्शात हुये निम्न निर्णय लिया गया :–

    भूखण्ड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व 71ए गोकुल विहार ''ए'' के मध्य 25 से 30 फीट चौडी सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाना है। दोनों ओर से 15 फीट भूमि कम करने का निर्णय लिया जाता है। आच्छादित क्षेत्रफल नहीं मिलने के कारण गोकुल विहार सी का भूखण्ड संख्या 5ए, 36, 16, 25 तथा 71 ए गोकुल विहार ए को निरस्त किया जाता है। भूखण्ड संख्या 92, 93 गोकुल विहार ए को सड़क क्षेत्र में आने के कारण निरस्त किया जाता है।
5. योजना गोकुल विहार ए के स्वीकृत योजना मानचित्र अनुसार जविप्रा द्वारा योजना गोकुल विहार ए के भूखंड संख्या 92,93 को 40 फीट सड़क से प्रभावित दर्शाते हुये गैर–अनुमोदित किया गया है। योजना मे भूखंड संख्या 93 को 40 फीट सड़क एवं भूखंड संख्या 92 के लगभग आधे भाग को 40 फीट सड़क व शेष भाग को निर्माण योग्य क्षेत्रफल नही होने के कारण गैर–अनुमोदित दर्शाया गया है।
6. बी.पी.सी.एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय अनुसार उक्त भूखण्डो को विलोपित करने से अन्य योजनाओ को कनेक्टिविटी नही मिल पायेगी।
7. आवेदक द्वारा योजना गोकुल विहार ए के अनुमोदन मे बी.पी.सी–एल.पी. की बैठक मे लिये गये निर्णय के विपरीत भूखण्डो को अनुमोदन करने का निवेदन किया है।
8. जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा योजना का मौका निरिक्षण किया गया जिसके अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 92, 93 के पीछे गैर–अनुमोदित योजना तिरुपति बालाजी नगर के भूखण्ड है। जो की वर्तमान मे निर्मित है।
9. योजना गोकुल विहार ए के अनुमोदित मानचित्र अनुसार गणना योग्य क्षेत्रफल निम्नानुसार है :–

क्र.सं	भू–उपयोग	क्षेत्रफला (व.ग.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	23412.00	65.78
2.	सडक	11935.96	33.56
3.	सुविधा क्षेत्र	238.76	0.66
4.	कुल	35586.72	100.00

10. प्रकरण को बीपीसी एलपी की 386वीं बैठक दिनांक 18.02.2025 में रखा गया। बैठक में 04 बिन्दुओ के क्रम में सूचना चाही गयी जिसके क्रम में सूचना निम्नानुसार हैः–

क्र. सं.	**चाही गयी सूचना**	**जवाब**
1	प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 05.03.2002 के निर्णयों के बिंदु संख्या 2 में भूखण्ड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व् 71ए के मध्य प्रश्नगत सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाने का निर्णय लिया गया था परन्तु गोकुल विहार ए योजना का अनुमोदन उक्त सड़क को 40 फीट रखते हुए ही किस आधार पर किया गया है, के संबंध में जोन स्तर से टिप्पणी।	प्रकरण में योजना में 60 फीट व 100 फीट सड़क से प्रभावित भूखण्डों को निरस्त करने के कारण योजना के कैम्प का बहिष्कार किया गया। उक्त के क्रम में पत्रावली के पैरा संख्या 49/एन से 60/एन पर माननीय आयुक्त महोदय के अनुमोदन उपरान्त योजना के मध्य रखी गयी 60 फीट सड़क के स्थान पर उक्त सड़क को 40 फीट चौडाई में रखा गया।
2	प्रश्नगत भूखण्डों के आस–पास की मौका स्थिति के संबंध में स्पष्ट	कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 92 व 93 मे पिछे मकानात बने हुये है। भूखण्ड

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td>रिपोर्ट।</td><td>संख्या 94 जिसको योजना मानचित्र में कॉनर भूखण्ड दर्शाया गया, जो उक्त 40 फीट सड़क की तरफ दर्शाये गये सैटबेक को कवर करते हुये निर्माण किया गया है। भूखण्ड 92 व 93 के पिछे स्थित भूखण्ड जो की अन्य गैर–अनुमोदित योजना तिरुपति बालाजी नगर के भूखण्ड है, जो की पुर्णतया निर्मित है। अतः उक्त सड़क को विलोपित करने से अन्य योजना को कनेक्टीविटी किये जाने का विकल्प नहीं होता है।</td></tr>
<tr><td>3</td><td>प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर अनुमोदित योजना अनुसार सडक रखते हुए उक्त भूखण्डों से लगते हुए भूखण्डों का पट्टा कॉर्नर भूखण्ड मानते हुए जारी किया गया है अथवा नही एवं मानते हुए किये जाने की स्थिति में अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त की जावें।</td><td>प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर अनुमोदित योजना अनुसार सडक रखते हुए उक्त भूखण्डों से लगते हुए भूखण्ड संख्या 94 का पट्टा कॉर्नर भूखण्ड मानते हुए जारी किया गया है। उक्त भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड को कॉर्नर भूखण्ड के स्थान पर मध्य का भूखण्ड रखते हुये योजना मानचित्र में संशोधन किया जाता है, तो आपत्ति नहीं होने के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया।</td></tr>
<tr><td>4</td><td>अनुमोदित योजना मानचित्र में ए व सी ब्लॉक के क्षेत्रफल की गणना अलग–अलग दर्शायी गई है परन्तु मानचित्र में ए व सी ब्लॉक चिन्हित नही किये गये है। उक्त ब्लॉकों को मानचित्र पर चिन्हित करते हुए सडक के स्थान पर भूखण्ड दर्शाने पर क्षेत्रफल विश्लेषण में हो रहे संशोधन / तुलनात्मक गणना।</td><td>अनुमोदित योजना मानचित्र में ए व सी ब्लॉक के क्षेत्रफल की गणना अलग–अलग दर्शायी गई है परन्तु मानचित्र में ए व सी ब्लॉक चिन्हित नही किये गये है। उक्त ब्लॉकों को मानचित्र पर चिन्हित करते हुए सडक के स्थान पर भूखण्ड दर्शाने पर क्षेत्रफल विश्लेषण में हो रहे संशोधन /तुलनात्मक गणना निम्नानुसार हैः–

पत्रावली के पैरा संख्या 50/ एन पर योजना की 60 फीट सडक के स्थान पर 40 फीट सड़क किये जाने पर योजना मानचित्र अनुसार ब्लॉक ए का गणना योग्य क्षेत्रफलः–
<table>
<tr><th>क्र. सं</th><th>भू–उपयोग</th><th>क्षेत्रफल (व.ग.)</th><th>प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>आवासीय</td><td>24036.86</td><td>67.55</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>सडक</td><td>11311.10</td><td>31.78</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>सुविधा क्षेत्र</td><td>238.76</td><td>0.67</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>कुल</td><td>35586.00</td><td>100.00</td></tr>
</table>

भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर दर्शायी गयी सड़क (249.27 व.ग.) को विलोपित किये जाने पश्चात् ब्लॉक ए का गणना योग्य क्षेत्रफलः–
<table>
<tr><th>क्र. सं</th><th>भू–उपयोग</th><th>क्षेत्रफल (व.ग.)</th><th>प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>आवासीय</td><td>24286.13</td><td>68.25</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>सडक</td><td>11061.83</td><td>31.08</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>सुविधा क्षेत्र</td><td>238.76</td><td>0.67</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>कुल</td><td>35586.72</td><td>100.00</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

11. प्रकरण मे उक्त भूखण्डो को योजना मे अनुमोदित किये जाने पर गणना योग्य क्षेत्रफल 68.25 प्रतिशत होता है। अतः उक्त भूखण्डो को योजना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है।

12. उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर रखते हुये जोन स्तरीय समिति द्वारा शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के भूखण्ड संख्या 92, 93 को अनुमोदित किये जाने की अभिशंसा के साथ बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

अतः ज़ोन द्वारा प्रस्तुत समस्त तथ्यों एवं प्रस्ताव के क्रम में अनुमोदित योजना गोकुल विहार–ए की 40 फ़ीट सड़क के भाग को विलोपित कर भूखंड संख्या 92, 93 को मान्य किये जाने के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत योजना के सोसायटी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 92 व 93, जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र में 40 फीट सडक का भाग प्रस्तावित किया गया है। उक्त अनुमोदित योजना मानचित्र में प्रस्तावित 40 फीट सडक के दक्षिणी भाग पर भूखण्ड संख्या 94 कॉर्नर के भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित करते हुए लीजडीड जारी की गई है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि उक्त भूखण्ड के भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड का बेचान अन्य को कर दिया गया है किन्तु जविप्रा के रिकॉर्ड में क्रेता के पक्ष में नाम हस्तानान्तरण की कार्यवाही नही की गई है। उक्त भूखण्ड के क्रेता द्वारा भूखण्ड को कॉर्नर भूखण्ड के स्थान पर मध्य का भूखण्ड रखते हुये योजना मानचित्र में संशोधन किया जाता है, तो आपत्ति नहीं होने के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में उक्त भूखण्ड का नाम हस्तानान्तरण क्रेता के नाम नही होने से यह स्पष्ट माना जाना उचित नही है कि क्रेता द्वारा उक्त भूखण्ड का अन्य किसी का बेचान नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 का मूल आवेदक द्वारा बिना नाम हस्तानान्तरण के अन्य के बेचान किये जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में योजना गोकुल विहार ए में दर्शित 40 फीट सडक के भाग में प्रस्तावित सोसायटी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे दर्शित भूखण्ड सं. 92 व 93 कायम किये जाने के संबंध में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाते हुए आपत्ति आमंत्रित कर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही करते हुए प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री तारांचद शर्मा निवासी ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर, जयपुर के ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 532 रकबा 0. 04 हैक्टेयर, 753/535 रकबा 0.1267 हैक्टेयर, 533 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 534 रकबा 0. 08 हैक्टेयर, 740/401 रकबा 0.0550 हैक्टेयर, 745/536 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 722/408 रकबा 0. 01 हैक्टेयर कुल किता 07 कुल रकबा 0.3717 हैक्टेयर (3717 व.मी.) भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	**जोन–09**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 23.09.2023

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 14.08.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण	पृष्ठ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

						संख्या
1	आवेदक का नाम		श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री तारांचद शर्मा निवासी ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 532 रकबा 0.04 हैक्टेयर, 753/535 रकबा 0.1267 हैक्टेयर, 533 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 534 रकबा 0.08 हैक्टेयर, 740/401 रकबा 0.0550 हैक्टेयर, 745/536 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 722/408 रकबा 0.01 हैक्टेयर कुल किता 07 कुल रकबा 0.3717 हैक्टेयर (3717 व.मी.)			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			532	0.04	बरानी–ए	
			753/535	0.1267	चाही–2 जाव–2	
			533	0.03	बरानी–ए	
			534	0.08	बरानी–ए	
			740/401	0.0550	गै.मु. रास्ता	
			745/536	0.03	बरानी–ए	
			722/408	0.01	गै.मु. रास्ता	
		90ए के पश्चात्	532	0.04	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			753/535	0.1267		
			533	0.03		
			534	0.08		
			740/401	0.0550		
			745/536	0.03		
			722/408	0.01		
			कुल किता 07	**कुल रकबा 0.3717 है.**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 532 रकबा 0.04 हैक्टेयर, 753/535 रकबा 0.1267 हैक्टेयर, 533 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 534 रकबा 0.08 हैक्टेयर, 740/401 रकबा 0.0550 हैक्टेयर, 745/536 रकबा 0.03 हैक्टेयर, 722/408 रकबा 0.01 हैक्टेयर कुल किता 07 कुल रकबा 0.3717 हैक्टेयर (3717 व.मी.) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 23.09.2023 के द्वारा श्रीमती कौशल्या देवी पत्नी श्री तारांचद शर्मा निवासी ग्राम नृसिंहपुरा उर्फ रिक्शा, तहसील सांगानेर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा		अनुरूप है।			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार 48 मीटर सडक के सहारे 24 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 48 मीटर सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–8 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 48 मीटर सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 48 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से प्रभावित है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 48 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से 557.02 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है।	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जोनल विकास योजना–8 की 48 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व	आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जविप्रा स्वामि	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	खसरा (ख सं. 742/401, 756/536, 754/535, 732/541, 727/542) किस्म गै.मु. सड़क स्थित हैं ।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–

26 पृष्ठ संख्या 74/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–

क्षेत्रफल विश्लेषण		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	3159.98	85.01
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	557.02	14.99
कुल क्षेत्रफल	**3717.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	3717.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 83/एन पर की गई है।
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में ज़ेड.एल.सी की कार्यवाही दिनांक 21.05.2024 को की गयी हैं । ज़ोन द्वारा प्रकरण में कोई नवीन तथ्य प्रस्तुत नहीं किये गए हैं। अतः उक्त ज़ेड.एल.सी में उल्लेखित तथ्यों की पुनः ज़ोन द्वारा सुनिश्चतता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र को ज़ोन द्वारा सुपरइम्पोस एवं राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरों की सीमाओं की जाँच कर ज़ोन द्वारा सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोसिशन कर पटवारी द्वारा प्रमाणित करने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 23.09.2023 को जारी किये गए हैं। उक्त आदेश को एक वर्ष की अवधि से अधिक होने के कारण प्रकरण में प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 अनुसार सार्वजनिक विज्ञाप्ति का प्रकाशन किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरे (खसरा संख्या 740/401 एवं 722/408) धारा 90ए आदेश जारी होने से पूर्व में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म गै.मु. रास्ते में दर्ज थे एवं धारा 90ए की कार्यवाही पश्चात उक्त खसरों की भूमि को आवासीय किस्म दर्ज किया गया हैं। उक्त खसरों की भूमि पर सर्वे मानचित्र एवं गूगल इमेजरी में रास्ता संचालित दर्शित हैं । प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 409, 407/683, 764/407, 720/408, 721/408, 725/529 एवं 724/529 की भूमि पर एकल पट्टा जारी किया गया हैं। उक्त पट्टे की भूमि में उक्त रास्ते के खसरों को सड़क के रूप में कायम किये जाने के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त गै.मु. रास्ते के खसरों (ख. सं. 740/401 एवं 722/408) पर रास्ता रखे जाने एवं उक्त रास्ते की चौड़ाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं । 6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल प्लान अनुसार सड़क के सहारे 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित हैं। प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय एकल भूखंड हेतु आवेदन किया गया हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक निति के अंतर्गत आवासीय भूखंड मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 7. प्रकरण में आवेदित भूमि को जोनल प्लान की 48 मीटर एवं 18 मीटर सड़के गुज़र रही हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता दर्शित हैं। प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी अनुसार उक्त सड़क का अलाइनमेंट पूर्व प्रकरण में लिए गए बीपीसी–एलपी समिति के निर्णय (385वीं बैठक दिनांक 11.02.2025) के क्रम में संशोधित करते हुए जोनल प्लान–08 में अंकन किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को पूर्व कमिटमेंट एवं पूर्व बीपीसी–एलपी समिति के निर्णय अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की 48 मीटर एवं 18 मीटर सडकों से प्रभावित हैं किन्तु पत्रावली में संलग्न जोनल प्लान की पार्ट प्रति पर सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का अंकन नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़को से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा में जाँच करते हुए उक्त भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट एवं प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार प्रश्नगत भूमि के आस–पास पूर्व कमिटमेंट स्थित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के सीमाओ एवं पूर्व कमिटमेंट में कोई ओवरलैपिंग नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के कारण प्रकरण में फ्रंटेज चार्ज लिया जाना

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का 14.99 प्रतिशत (557.02 वर्गमीटर) भाग जोनल प्लान की सड़कों से प्रभावित हो रहा हैं । उक्त के क्रम में प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतूल्य राशि में नियमानुसार छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 48 मी. सडक की तरफ 9.0 मी., 18 मी. सडक की तरफ 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पूर्व में की गई जेडएलसी को पुनः यथावत प्रस्तुत किया गया है। जोन उपायुक्त द्वारा पूर्व में प्रस्तुत जेडएलसी को मान्य किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के खसरे (खसरा संख्या 740/401 एवं 722/408) धारा 90ए आदेश जारी होने से पूर्व में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार किस्म गै.मु. रास्ते में दर्ज थे एवं धारा 90ए की कार्यवाही पश्चात उक्त खसरों की भूमि को आवासीय किस्म दर्ज किया गया हैं। उक्त खसरों की भूमि को ले–आउट मानचित्र में पट्टे की भूमि में सम्मिलित करते हुए दर्शाया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04 व 06 से 12 को मान्य करते हुये सेक्टर व्यावसायिक नीति के तहत् निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में मौका स्थिति एवं राजस्व रिकॉर्ड की पुनः सुनिश्चितता करते हुए, आवेदित भूमि के खसरों की सीमाओं की जाँच कर ले–आउट मानचित्र पर खसरा सुपरईम्पोजशन प्रमाणित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि में सम्मिलित खसरा नं. 740/401, 122/408 की भूमि धारा 90ए से पूर्व किस्म गै.मु.रास्ते में होने के क्रम में उक्त खसरों को रास्ते हेतु कायम किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की सीमाओं एवं पूर्व कमिटमेंट में कोई ओवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. जोनल विकास योजना की 48 मीटर व 18 मीटर सडक के अलाईन्मेंट एवं उक्त सडकों से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच मास्टर प्लान शाखा से करवाते हुए उक्त सडकों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 05 उक्त सडकों से प्रभावित आवेदित भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 14.06.2021 के तहत 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समानुपात में नियमानुसार छूट दी जावें।

Signature Valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 48 मी. सडक की तरफ 9.0 मी. तथा 18 मी. सडक की तरफ 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (409/26.09.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्रीमती सरोज शर्मा पत्नी श्री मदनलाल शर्मा के ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 4139/4010 कुल किता 1 रकबा 0.0673 हैक्टेयर (673.00 व.मी.) भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।</td><td>जोन–09</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 26.03.2025
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 01.07.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 17.07.2025</td><td>सी.सी.सी
233054</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती सरोज शर्मा पत्नी श्री मदनलाल शर्मा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 4139/4010 कुल किता 1 रकबा 0.0673 हैक्टेयर (673.00 व.मी.)</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>4139/4010</td><td>0.0673</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>4139/4010</td><td>0.0673</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता
01</td><td>कुल रकबा
0.0673 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम गोनेर तहसील सांगानेर, जयपुर के खसरा नम्बर 4139/4010 कुल किता 1 रकबा 0.0673 हैक्टेयर (673.00 व.मी.) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 01.07.2025 के द्वारा श्रीमती सरोज शर्मा पत्नी श्री मदनलाल शर्मा के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 में 24 मीटर सड़क के सहारे आवासीय दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है, आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर सड़क के सहारे 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 24 मीटर की सडक से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 24 मीटर की सडक से 32.06 वर्गमीटर भूमि प्रभावित है।	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	सेक्टर व्यावसायिक निति के अंतर्गत अनुज्ञेय है ।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जोनल विकास योजना–8 की 24 मीटर सड़क से उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में सार्वजनिक निर्माण विभाग के स्वामित्व का खसरा सं. 2509 (किस्म	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	सड़क) स्थित हैं।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 52/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

क्षेत्रफल विश्लेषण		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	640.94	95.24
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	32.06	04.76
क्षेत्रफल	**673.00**	**100.00**
जमाबन्दी 90ए	673.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं ।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>**पत्रावली के पैरा 23 / एन पर की गई है।
33	**<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–08 के अंतर्गत 12 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक तत्पश्चात आवासीय दर्शित हैं। प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि पर आवासीय एकल भूखंड हेतु आवेदन किया गया हैं। अतः प्रकरण में सेक्टर व्यावसायिक निति के अंतर्गत आवेदित भूमि पर आवासीय एकल भूखंड को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की 24 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को उक्त 24 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं, जो की सार्वजनिक निर्माण विभाग की भूमि (खसरा सं 2590, किस्म गै.मु. सड़क) से गुज़र रही हैं। पत्रावली में संलग्न 90ए कार्यवाही की रिपोर्ट में कनिष्ठ अभियंता की टिप्पणी अनुसार प्रस्तावित 24 मीटर सेक्टर डामर रोड उपलब्ध हैं। अतः प्रकरण में उक्त जोनल प्लान की प्रस्तावित सड़क का 24 मीटर मार्गाधिकार को पहुँच के रूप में समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. उपरोक्त बिंदु संख्या 03 में वर्णित जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि (32.06 वर्गमीटर) को आवेदक द्वारा समर्पित किये जाने हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया हैं। जोनल प्लान की पार्ट प्रति में सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल का अंकन नहीं किया गया हैं । अतः प्रकरण में उक्त सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चितता करने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में इलेक्ट्रिक पोल दर्शित हैं। अतः उक्त इलेक्ट्रिक पोल एवं यदि कोई अन्य इलेक्ट्रिक लाइन गुज़र रही हो, तो उक्त को हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 6. प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित होने के कारण प्रकरण में फ्रंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 24 मी. सडक की तरफ न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये सेक्टर व्यावसायिक नीति के तहत् निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने खसरा नं. 2590 किस्म गै.मु.सडक स्थित होने के क्रम में उक्त सडक का मार्गाधिकार जोनल विकास योजना के अनुसार 24 मीटर अथवा उक्त खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो रखा जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चितता करने के पश्चात उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

3.	**आवेदित भूमि मे से गुजर रहे इलेक्ट्रिक पोल को शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।**
4.	**प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
5.	**आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
6.	**प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 24 मी. सडक की तरफ न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**
7.	**प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
8.	**प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
9.	**भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**
10.	**आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः–12 (409/26.09.2025)

विषयः– श्री बहुदीप, श्री रवि कुमार, श्री संदीप कुमार पुत्र श्री जगनलाल द्वारा ग्राम चक गेटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं. 143/2 कुल किता 01 रकबा 0.57 हैक्टेयर (5700.00 व.मी.) आवासीय भू–उपयोग हेतु 90–ए की स्वीकृति बाबत्।	**जोन–09**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. **भूमि** :–आवेदक श्री बहुदीप, श्री रवि कुमार, श्री संदीप कुमार पुत्र श्री जगनलाल द्वारा ग्राम चक गेटोर तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नं0 143/2 कुल किता 01 रकबा 0.57 हैक्टेयर (5700.00 व. मी.) भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। श्रीमान् सचिव द्वारा आवासीय भू–उपयोग की अनुज्ञेय के संबंध में निदेशक आयोजना से टिप्पणी चाही गई थी, उक्त संबंध में निदेशक अयोजना द्वारा प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति में निर्णय उपरांत 90–ए की कार्यवाही की जानी होगी का उल्लेख किया गया है।

जिले सहित तहसील का नाम	**ग्राम का नाम**	**खसरा संख्या**	**क्षेत्रफल(हैक्ट. में)**	**भूमि किस्म**
तहसील सांगानेर जिला जयपुर	चक गेटोर	143/2	0.49	गै.मु.
			0.02	चाही 2
			0.06	चाव 2
		कुल किता 01	कुल रकबा 0.57 हैक्ट.	

2. राजस्व शाखा द्वारा योजना का मानचित्र खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज 40/सी पर संलग्न है।
3. प्रकरण मे सार्वजनिक लोक–सुचना के प्रकाशन हेतु लोक–सुचना दिनांक 17.07.2025 को आवासीय प्रयोजनार्थ किये जाने के संबंध मे जारी की गई है।
4. **मास्टर प्लान–2011** :– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। (पृ.सं. /सी)

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

5. **मास्टर विकास योजना –2025 :–**मास्टर प्लान–2025 में भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।

6. **जोनल विकास योजना :–**आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–2 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–02 मे 30 मीटर व 18 मीटर सड़क पर दर्शित है। उक्त दोनो सड़को के अलाईमेन्ट में मौके के अनुसार भिन्न दर्शित है।

7. **पहुॅच मार्ग :–** कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार उक्त आवेदित भूमि मे से 30 मीटर सेक्टर रोड प्रस्तावित है जो मोके पर 40 फीट से अधिक जविप्रा के अनुमोदित योजना दुग्ध विहार से पहुच मार्ग उपलब्ध है।

8. प्रस्तावित मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरान्त क्षेत्रफल विशलेषण निम्नानुसार है:–

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	NETT. PLOT AREA	3161.89
2.	ROAD 30 MTR	1977.73
3.	ROAD 18.00 MTR	560.38
	TOTAL AREA	5700.00

जोन का प्रस्ताव :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि 30 मीटर व 18 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त 30 मीटर व 18 मीटर सडक का अलाईमेन्ट मौके पर जोनल विकास योजना की 30 मीटर व 18 मीटर सडक के अलाईमेन्ट से भिन्न है।
2. उक्त 30 मीटर व 18 मीटर सडक पर जविप्रा द्वारा दुग्ध विहार योजना का अनुमोदन बीपीसी एलपी की 101वीं बैठक दिनांक 10.11.2006 को किया गया। उक्त योजना का अनुमोदन करते समय योजना के मध्य 30 मीटर व 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी। जिसका अलाईमेन्ट जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सड़को से भिन्न है।
3. प्रकरण को कमिटमेन्ट के अनुसार सड़क प्रस्तावित करते हुये 90ए के पोर्टल के माध्यम से सचिव महोदय को अनुमोदन हेतु भिजवाया गया। उक्त प्रकरण में निदेशक आयोजना महोदय द्वारा प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति के समक्ष निर्णायार्थ रखे जाने हेतु निर्देशित किया गया।
4. जोनल विकास योजना–2 के साथ योजना को सुपरइम्पोज किया गया है जिसके अनुसार दोनो सडको के अलाईमेंट मौका एवं जोनल विकास योजना–8 मे भिन्न–भिन्न दर्शित है।
5. कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार उक्त आवेदित भूमि मे से 30 मीटर सेक्टर रोड प्रस्तावित है जो मोके पर 40 फीट से अधिक जविप्रा के अनुमोदित योजना दुग्ध विहार से पहुच मार्ग उपलब्ध है।
6. उक्त भूमि के मध्य से जोनल विकास योजना–02 की 30 मीटर व 18 मीटर सडक विद्यमान है। उक्त भूमि का जोनल विकास योजना–02 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। उक्त जोनल विकास योजना–02 की 30 मीटर व 18 मीटर सडको का अलाईमेन्ट पुर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित की गयी दुग्ध विहार योजना में दर्शायी गयी 30 मीटर व 18 मीटर सड़क के अलाईमेन्ट में भिन्नता दर्शित है।
7. जोनल विकास योजना 02 के मानचित्र में दर्शित नोट के बिन्दु संख्या 03 में निम्नानुसार वर्णित किया गया है:– '' जविप्रा के जोन कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेन्टस को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेन्टस त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको HONOUR करते हुये अपेक्षित कार्यवाही की जावें।
8. उपरोक्तानुसार दुग्ध विहार योजना का अनुमोदन मास्टर विकास योजना/जोनल विकास योजना–02 के अनुमोदन से पुर्व का जविप्रा द्वारा किया गया कमिटमेन्ट है। अतः दुग्ध विहार योजना पुर्व में किया गया कमिटमेन्ट होने के कारण उक्त सड़क के अलाईमेन्ट के अनुसार 90ए किये जाने की स्वीकृती एवं ले–आउट अनुमोदन बाबत प्रकरण बीपीसी (एलपी) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>बीपीसी–एलपी के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्तावः–</u>

प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं जिसके अलाइनमेंट में भिन्नता दर्शित हैं। प्रस्तुत गूगल मानचित्र ... के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

निर्मित नहीं हैं। प्रकरण में आवेदित भूमि के पास स्थित पूर्व अनुमोदित योजना दुग्ध विहार में उक्त 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट जोनल प्लान से भिन्न है। उक्त दुग्ध विहार योजना का अनुमोदन जविप्रा द्वारा वर्ष 2006 में किया गया हैं। जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना दुग्ध विहार में उक्त 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़क के अलाइनमेंट जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट कितना भिन्न प्रस्तावित है के संबंध मे कोई सूचना प्रस्तुत नही की गई है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना के अलाईन्मेंट के संबंध में जोन से टिप्पणी प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण में उक्त 30 मीटर एवं 18 मीटर सड़कों के कारण आवेदित भूमि तीन भागों में प्रस्तावित हो रही हैं, जिनका क्षेत्रफल 1830.90 वर्गमीटर, 881.76 वर्गमीटर एवं 449.23 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त दोनों सड़कों की अलाइन्मेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किये जाने के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। जोन द्वारा प्रस्तावित विद्यमान पहुँच केवल एक भाग तक ही प्रस्तावित है। अन्य दो भाग को पहुँच किस प्रकार प्राप्त हो रही है के संबंध में जोन द्वारा कोई टिप्पणी अंकित नही की गई है।

प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे अलाईन्मेंट में परिवर्तन के क्रम में जोन द्वारा जोनल विकास योजना की सडक का किस भाग में कमिटमेंट के आधार पर परिवर्तन चाहा गया है, के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। उक्त परिवर्तन को पुनः जोनल विकास योजना की सडक के अनुसार किस प्रकार कायम किया जावेगा के संबंध में जोन से टिप्पणी अपेक्षित है।

अतः प्रकरण को ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं निदेशक (आयोजना) महोदया की टिप्पणी के क्रम में आवेदित भूमि की धारा 90ए की स्वीकृति हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत हैं ।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को मौके पर निर्मित 40 फीट सडक से अधिक मार्गधिकार में उपलब्ध जविप्रा के अनुमोदित योजना दुग्ध विहार से पहुँच उपलब्ध हो रही है। धारा 90ए हेतु न्यूनतम 40 फीट विद्यमान सडक होना अनिवार्य है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की सडकों के अलाईन्मेंट में भिन्नता अंकित की गई है किन्तु उक्त से प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही को रोकी नही जा सकती है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में समिति द्वारा धारा 90ए की कार्यवाही करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—13 (409 / 26.09.2025)

विषयः— मैसर्स यूनी डवलपमेन्ट एलएलपी जरिये साझेदार नवकार सिघंवी पुत्र श्री अनिल सिघंवी द्वारा ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 277 रकबा 0.0600 है0, 278 रकबा 0.0100 है0, 279 रकबा 4.9200 492/271 रकबा 0.6720 कुल किता 4 कुल रकबा 5.662 है0 भूमि में से 56021.72 वर्गमीटर भूमि पर फार्म हाउस योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन—10**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :—03.09.2024 — **सी.सी.सी. क्रमांक— 228195**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 02.04.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 23.06.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

						संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स यूनी डवलपमेन्ट एलएलपी जरिये साझेदार नवकार सिघंवी पुत्र श्री अनिल सिघंवी निवासी 578, बीएल हाउस, महावीर मार्ग, टोक रोड, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 277 रकबा 0.0600 है0, 278 रकबा 0.0100 है0, 279 रकबा 4.9200 492/271 रकबा 0.6720 कुल किता 4 कुल रकबा 5.662 है0 भूमि में से 56021.72 वर्गमीटर			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	ग्राम नारदपुरा, तहसील जमवारामगढ 90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	**किस्म**	–
			277	0.0600 है.	गै.मु.चाह	
			278	0.0100 है.	गै.मु.चाह	
			279	4.9200 है.	चाही 3	
			249/271	0.6720 है.	चाही 1	
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	**किस्म**	–
			277	0.0600 है.	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			278	0.0100 है.	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			279	4.9200 है.	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			249/271	0.6720 है.	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			कुल किता 4	रकबा 5.662 है0		
11.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नारदपुरा तहसील जमवारामगढ के खसरा नम्बर 277 रकबा 0.0600 है0, 278 रकबा 0.0100 है0, 279 रकबा 4.9200 492/271 रकबा 0.6720 कुल किता 4 कुल रकबा 5.662 है0 भूमि में से 56021.72 वर्गमीटर भूमि के फार्म हाउस योजना प्रयोजनार्थ धारा 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103649/D-2454 दिनांक 02.04.2025 को मैसर्स यूनी डवलपमेन्ट एलएलपी जरिये साझेदार नवकार सिघंवी पुत्र श्री अनिल सिघंवी के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
12.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस			–
13.	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस योजना			–
14.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

15.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
16.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	लागू नहीं।	
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
17.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित का भू–उपयोग ईकोलोजिकल दर्शित है।	–
18.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान –13 मे भू उपयोग U-2(HIZ) दर्शित है एवं उक्त भूमि मे से ZDP-13 की 30 मीटर सडक गुजर रही है। प्रकरण संख्या 1554 / 2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य मे माननीय न्यायालय द्वारा प्रदत निर्देशो के क्रम मे ईकोलोजिकल भू उपयोग अनुसार कार्यवाही की जानी है एवं ईकोलोजिकल भू उपयोग मे फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
19.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल मास्टर विकास योजना 2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान –13 मे भू उपयोग U-2(HIZ) दर्शित है	–
20.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	उक्त भूमि मे से ZDP-13 की 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
21.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हा।	–
22.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	1400.30 व.मी.	–
23.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	–
24.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	ईकोलोजिकल भू उपयोग मे फार्म हाउस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
25.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
26.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर पर स्थित है जो की मौके पर वर्तमान मे 9 मीटर चौडाई (3.75 मीटर बीटी रोड निर्मित) मे उपलब्ध है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

27.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के लगवा ग्राम नारदपुरा के खसरा नम्बर 311 रकबा 0.83 है. किस्म गै.मु.रास्ता राजस्व रिकार्ड अनुसार जविप्रा के नाम दर्ज है जो ओसतन 17 मीटर है। मौके पर लगभग 9 मीटर उपलब्ध है। उक्त रास्ता राजस्व ग्राम नारदपुरा से राजस्व ग्राम पीपलावाला को जोडने वाली लिंक रोड पर स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
28.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
29.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
30.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नही।	–
31.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	हां। योजना मे गैस पाईप लाईन है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
32.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशीप पालिसी–2010	–
33.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (24/सी)		

S.No.	Land Use	Area (Sq. mtr.)	Percent
1	Farm House	39182.11	69.94 %
2	Facility ,SWM & Telecom	2802.71	05.00 %
3	Safety Corridor	2754.18	04.92 %
4	Z.D.P. Road 30.0 mtr	1400.30	02.50 %
5	Roads	9882.42	17.64 %
	Total area	56021.72	100.00 %

34.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
35.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही।	–
36.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही।	–
37.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप	नहीं।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td>लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>38.</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>नही।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>39.</td><td colspan="3"><u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u> पत्रावली के पैरा 14/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>40.</td><td colspan="3"><u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—</u>
1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी—2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सडक (खसरा संख्या 311 व 247 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज) पर स्थित है जो की मौके पर 9 मीटर चौडाई (3.75 मीटर बीटी सडक से पहुंच उपलब्ध होना बताया गया है)। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा तथा ले—आउट मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण मे प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1400.30 वर्गमीटर होना बताया गया है, किन्तु पत्रावली मे संलग्न समर्पणनामा मे उक्त प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्र हेतु 1037.00 वर्गमीटर ही सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की गई है। अतः जोनल विकास योजना—13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की जॉच कर तदानुसार ही समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 02.04.2025 को 5.662 हैक्टे. के जारी किये गये, किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव मे 5.662 हैक्टे मे से 56021.72 वर्गमीटर भूमि पर ही फार्म हाउस योजना प्रस्तावित की गई है। उल्लेखनीय है कि प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे योजना सीमा तथा खसरा सीमा के मध्य रिक्त भूमि दर्शित है। राजस्व शाखा द्वारा योजना सीमा के पश्चात् खसरा सुपर इम्पोज किया गया है। उक्त रिक्त भूमि के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त रिक्त भूमि के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के उत्तर से दक्षिण दिशा की ओर भूमि के मध्य से गैस पाईप लाईन गुजर रही है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे गैस पाईप लाईन के 20 मीटर चौडाई के पश्चात् दोनो ओर सहारे—सहारे 10 मीटर सडक दर्शायी गई है किन्तु प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र में गैस लाईन दर्शित नही है एवं सेफ्टी कोरीडोर की गैस लाईन से दूरी नही दर्शायी गई है। अतः सर्वे मानचित्र एवं ले—आउट मानचित्र में उक्त गैस लाईन को दर्शाते हुए संबंधित कम्पनी से सूचना प्राप्त कर सेफ्टी कॉरीडोर की दूरी अंकित करते हुए प्रमाणित मानचित्र प्राप्त कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में ले—आउट मानचित्र में गैस लाईन के उपर से सडक क्रोस करते हुए दर्शायी गई है। अतः उक्त क्रोसिंग के संबंध में संबंधित कम्पनी से एन.ओ.सी. प्राप्त किया जाकर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे दो स्थानों पर सुविधा क्षेत्र की भूमि दर्शायी गई है। पश्चिमी दिशा की ओर प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 633.27 वर्गमीटर पर नियमानुसार सैटबेक लगाये जाने के पश्चात् निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने से उक्त सुविधा क्षेत्र हेतु अन्यत्र स्थान पर आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है तथा नियमानुसार सुविधा क्षेत्र एवं जनसुविधा हेतु 50—50 क्षेत्र आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र मे मोबाइल टॉवर एवं ठोस [illegible] प्रबंधन हेतु</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

आरक्षित भूमि को नियमित आकर मे नही दर्शाया गया है। अतः मोबाइल टॉवर एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु आरिक्षत भूमि को योजना मे नियमित आकर मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 278 एवं 277 किस्म गै.मु.चाह की भूमि का धारा 90ए के तहत् फार्म हाउस प्रयोजनार्थ आदेश जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे खसरा संख्या 278 किस्म गै.मु.चाह पर भूखण्ड संख्या 10 प्रस्तावित किया गया है। उक्त खसरे की भूमि को आवासीय भूखण्डों से पृथक करते हुये खुले/रेनवाटर हार्वेस्टिंग के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त भूखण्ड संख्या 10 एवं 07 के मध्य स्थित खसरा संख्या 277 किस्म गै.मु.चाह पर आंतरिक 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त गै.मु.चाह का खसरा 18 मीटर सडक के मध्य स्थित है उक्त के के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे आवेदित योजना को जोनल विकास योजना–13 की 30 मीटर सडक से योजना को आंतरिक पहुंच 18 मीटर सडक दर्शाते हुये प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर सडक को योजना मे भूखण्ड संख्या 12 की सीमा पर ही समाप्त कर दिया गया है। अतः उक्त 18 मीटर सडक को निरन्तरता मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. भवन विनियम 2025 के अनुसार योजना के प्रस्तावित भूखण्डों पर अधिकतम आछादन भूखण्ड का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी अधिक हो आवासीय उपयोग हेतु देय है। इसके अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/ वृक्षारोपण/ नर्सरी/ आरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य रहेगा। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 02.04.2025 को 5.662 हैक्टे. के जारी किये गये, किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में 56021.72 वर्गमीटर भूमि पर ही फार्म हाउस योजना प्रस्तावित की गई है एवं प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे योजना सीमा तथा खसरा सीमा के मध्य रिक्त भूमि दर्शित है, जिसके संबंध मे जोन द्वारा क्षेत्रफल विश्लेषण में कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही गैस लाईन एवं उक्त गैस लाईन के बफर को ले–आउट मानचित्र पर स्पष्ट अंकित नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त गैस लाईन हेतु संबंधित कम्पनी से उक्त गैस पाईप लाईन से उपर प्रस्तावित पहुॅच मार्ग एवं गैस लाईन के आर.ओ.डब्ल्यू के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नही किये गये है। जोन द्वारा आस–पास के कमिटमेंट के संबंध में भी उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट एवं उक्त ले–आउट के क्षेत्रफल विश्लेषण राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार प्रस्तावित करते हुए संबंधित ऑयल कम्पनी से उक्त गैस पाईप लाईन के आर.ओ.डब्ल्यू के संबंध में व उक्त लाईन के उपर प्रस्तावित पहुॅच हेतु एनओसी प्राप्त करते हुए ले–आउट को उक्तानुसार संशोधित करते हुए प्रकरण को पुनः प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–14 (409 / 26.09.2025)

विषयः– जविप्रा की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या बी–51 (216 व.मी) के उप–विभाजन की स्वीकृति के संबंध में। (राजकाज नम्बर 09975)	जोन–10

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण में न्यु हैरिटेज सिटी में स्थित जविप्रा की योजना गोविन्द विहार के भूखण्ड संख्या बी–51 क्षेत्रफल 216.00 वर्गमीटर की लीजडीड क्रमांक 425 दिनांक 30.05.2025 को श्री कुलदीप कुमावत पुत्र श्री मोतीलाल कुमावत निवासी 43, कुमावत कॉलोनी अजमेर रोड, सोडाला जयपुर के पक्ष में जारी की गई। तत्पश्चात लीजधारी द्वारा उक्त भूखण्ड जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 05.06.2025 को श्री गणपत कुमावत पुत्र श्री बिरधी चन्द कुमावत निवासी 22, कुमावत कॉलोनी अजमेर रोड़, सोडाला जयपुर को बी–51ए क्षेत्रफल 108.00 वर्गमीटर का बेचान श्री गणपत कुमावत पुत्र श्री बिरधी चन्द कुमावत के पक्ष में कर दिया गया।

प्रार्थी द्वारा उक्त भूखण्ड के उप–विभाजन हेतु आवेदन किया गया। उक्त के कम में लेख है कि न्यू हैरिटेज सिटी की प्लानिंग हेतु जारी संशोधित अधिसुचना दिनांक 31–10–22 में जारी न्यू हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान के बिंदु संख्या 3 ***"न्यू हैरिटेज सिटी योजना का ले–आउट प्लान, डीपीसीआर Building Construction Material, Façade control guideline, विभिन्न हैरिटेज एलिमेन्ट्स के विस्तृत डिजाईन, विभिन्न उपयोगों के भूखण्ड़ों के टाईप डिजाईन, बाउण्ड्रीवाल डिजाईन आदि हैरिटेज विशेषज्ञ की सहायता से तैयार कर जविप्रा द्वारा अनुमोदित किये जायेंगे"***

न्यू हैरिटेज सिटी की विभिन्न उपयोगों के भूखण्ड़ों के टाईप डिजाईन के सम्बन्ध में कोई परिवर्तन किया जाना है, जिसके क्रम में जविप्रा द्वारा जारी संशोधित अधिसुचना दिनांक 31–10–22 में जारी न्यू हैरिटेज सिटी के मुख्य प्रावधान व रोड नेटवर्क प्लान के बिंदु संख्या 2 ***"भविष्य में न्यू हैरिटेज सिटी योजना के रोड़ नेटवर्क प्लान में मौका स्थिति अनुसार आंशिक परिवर्तन जविप्रा स्तर पर किया जा सकेगा। योजना के संबंध में कोई मानदण्ड निर्धारित नही होने, कोई विसंगति होने अथवा विशेष स्थिति में किसी प्रावधान में शिथिलता चाहे जाने की स्थिति में जविप्रा की बीपीसी (एल.पी.) की बैठक में निर्णय लिया जाकर अध्यक्ष जविप्रा की स्वीकृति प्राप्त की जानी होगी।"***

जविप्रा द्वारा जारी संशोधित अधिसुचना दिनांक 31–10–22 के अनुसार टाईप डिजाईन में विशेष स्थिति में किसी प्रावधान में शिथिलता चाहे जाने की स्थिति में जविप्रा की बीपीसी (एल.पी.) की बैठक में निर्णय लिया जाकर अध्यक्ष जविप्रा की स्वीकृति प्राप्त तदानुसार अग्रिम कार्यवाही किया जाना उचित होगा।

बीपीसी–एलपी के विचारणीय बिन्दुः–

1. जविप्रा की न्यू हैरिटेज सिटी हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 31.10.2022 के बिन्दु सं. 01 पर सैटबेक के संबंध में अंकित प्रावधान अनुसार 200 वर्ग मीटर से 750 वर्ग मीटर तक क्षेत्रफल के भूखण्डों में न्यूनतम 10 प्रतिशत अथवा 20 वर्गमीटर जो भी अधिक हो कोटयार्ड के रूप में रखे जाने का प्रावधान उल्लेखित है। उक्त शर्त के क्रम में दोनों साईट सैटबेक शून्य किये गये है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में भूखण्ड पर कोटयार्ड रखा जाना अनिवार्य है। अतः यदि भूखण्ड का उपविभाजन किया जाता है, उक्त स्थिति में भूखण्ड में कोटयार्ड किस आधार पर कायम किया जावेगा। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि समान प्रकार एवं क्षेत्रफल के भूखण्डों के योजना का भाग है। अतः उपविभाजन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड न्यू हैरिटेज सिटी का भाग है तथा जविप्रा की न्यू हैरिटेज सिटी हेतु जारी अधिसूचना दिनांक 31.10.2022 में उक्त क्षेत्र की योजना एवं भूखण्डों के मापदण्ड निर्धारित किये गये है किन्तु उक्त अधिसूचना में न्यू हैरिटजे सिटी में प्रस्तावित भूखण्डों के उपविभाजन/पुनर्गठन के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूखण्ड का क्षेत्रफल 200 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर कोटयार्ड निर्माण किया जाना अनिवार्य है। उक्त के अतिरिक्त समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि न्यू हैरिटेज सिटी हेतु डीपीसीआर तैयार किये जाने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में न्यू हैरिटेज सिटी का भाग होने, जारी अधिसूचना में भूखण्डों के उपविभाजन/पुनर्गठन के संबंध में कोई उल्लेख नही होने तथा वर्तमान में उक्त क्षेत्र हेतु डीपीसीआर प्रक्रियाधीन होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण पर न्यू हैरिटेज सिटी हेतु डीपीसीआर जारी होने तक कार्यवाही नही किये जाने का निर्णय लिया गया। प्रश्नगत प्रकरण को न्यू हैरिटेज सिटी हेतु डीपीसीआर जारी होने के पश्चात् तथा उक्तानुसार परीक्षण करते हुए प्रकरण प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्या:—15 (409/26.09.2025)

विषय:— भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी द्वारा ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 488/255 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 496/377 रकबा 0.0853 हैक्ट, कुल किता 02 कुल रकबा 0.1453 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 02.07.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 01.08.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 04.08.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 238343

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी, निवासी—प्लाट नं. 2, अयोध्या कॉलोनी, हीरापुरा, नियर 200 फीट बाईपास, जयपुर			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 488/255 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 496/377 रकबा 0.0853 हैक्ट, कुल किता 02 कुल रकबा 0.1453 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			488/255	0.06	बारानी 2	
			496/377	0.0853	बारानी 2	
			कुल किता 02	**रकबा 0.1453**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	90ए के पश्चात्	खसरा नं. – क्षेत्रफल हैक्ट. 488/255 – 0.06 496/377 – 0.0853 **कुल किता 02 – रकबा 0.1453** जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 488/255 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 496/377 रकबा 0.0853 हैक्ट, कुल किता 02 कुल रकबा 0.1453 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 01.08.2025 को भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी के पक्ष मे पारित किये गये है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए /90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हां	–
8.	एकल भूखण्ड का ले– आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना – 2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू– उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 233.16 वर्गमीटर भाग प्रश्नगत सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर /जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 / जोनल विकास योजना–16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 228 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अजयराजपुरा से जयजसपुरा को जाने वाली जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क जो मौके पर 12 मीटर की चौड़ाई से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त दर्शित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना श्री गणेशम से लगते हुये स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / टाउनशिप पॉलिसी 2024 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (65 / सी)**

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	1453.00
2.	जोनल विकास योजना–16 की 48 मीटर चौड़ी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	233.16
3.	प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	1219.84

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 14 / एन पर की गई है।

33. **<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>**

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 23.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु ;पद्ध एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011, मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में ग्रामीण. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि / 3 / 2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *''विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश जारी किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।'' का उल्लेख किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *''मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।''* जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 228 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को अजयराजपुरा से जयजसपुरा को जाने वाली जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क जो मौके पर 12 मीटर की चौड़ाई से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 379/321, 130/321 एवं 130/318 किस्म गै.मु. रास्ता निजी खातेदारी मे दर्ज है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र पार्ट प्लान अनुसार आवेदित भूमि एवं उपरोक्त खसरो मे संचालित बी.टी. सडक के मध्य के भाग मे मौके पर सडक निर्मित दर्शित नही है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत गै.मु. रास्ते के खसरें एवं मावे पर संचालित बी.टी. सडक जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के मार्गाधिकार का भाग है। प्रकरण मे उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.4 के उपबिन्दु (iv) मे एकल पट्टो हेतु 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः– *"5% of the project area shall be surrendered as facility area, for public facilities shall be vested in the local authority. The facility area shall be provided on road having minimum 18-meterROW and should be easily accessible to the general people outside the scheme also. However, in case of project shaving area5000-10000 sq. m. instead of surrender of facility area, the cost of land at the rate of reserved price/ DLC, whichever is higher shall be deposited in local authority. Facility Area shall be provided at 12M road in case Single plot has only 12M approach road."* प्रश्नगत प्रकरण मे आवासीय एकल पट्टा हेतु प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल 1453 वर्गमीटर है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.4 के उपबिन्दु (iii) मे जोनल सडको के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः– ***"The developer shall develop all master plan/ zonal plan/ sector plan roads passing through the proposed project area."*** प्रश्नगत प्रकरण मे उपरोक्त प्रावधान के क्रम में आवेदित भूमि से गुजर रही जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक के निर्माण के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना श्री गणेशम स्थित है। प्रकरण मे योजना सीमा एवं आवेदित भूमि की खसरा सीमा की पुनः सुनिश्चितता करते हुये प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से गुजर रही 48 मीटर सडक मौके पर न्यूनतम 12 मीटर सडक के रूप में निर्मित है एवं उपयोग में ली जा रही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 06 व 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
3. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 48 मीटर सडक की ओर 9 मीटर व 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे श्री गणेशम योजना की सीमा एवं आवेदित भूमि की खसरा सीमा की ओवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–16 (409/26.09.2025)

विषयः– आवेदक मैसर्स टिम्बर क्राफ्ट एण्ड विनियर प्रोडेक्टस (इंडिया) प्रा.लि. पंजीकृत कार्यालय [illegible] जोन–11 बारा बाजार, ईस काशी हिल्स, लेवदुह, मेघालय जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री गिरिश भूतडा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

श्री गोपाल भूतडा पवनसूत मार्ग, श्याम नगर विस्तार, सोडाला, जयपुर एवं श्री कृष्णम बिल्डहोम्स एलएलपी जरिये साझेदार श्री गिरीश भूतडा पुत्र श्री गोपाल भूतडा, मकान नंबर 8सी, गणेश नगर, न्यू सांगानेर रोड सोडाला, जयपुर द्वारा ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3352/1205 रकबा 0.1650 हैक्ट, ख.नं. 3354/1206 रकबा 0. 3450 हैक्ट. व ख.नं. 1207 रकबा 0.5300 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.0400 हैक्ट. भूमि पर "होटल प्रयोजनार्थ एकल पटटा" का मानचित्र अनुमोदन करने बाबत। (राजकाज नं. 20741)

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—</u>

- **<u>90—एः</u>**— प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103827 द्वारा ग्राम भांकरोटा कलां, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3352/1205 रकबा 0.1650 हैक्ट, ख.नं. 3354/1206 रकबा 0.3450 हैक्ट. व ख. नं. 1207 रकबा 0.5300 हैक्ट. कुल किता 3 कुल रकबा 1.0400 हैक्ट. भूमि का होटल प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 21.04.2025 को पारित किया जा चुका है। (पृष्ठ संख्या 81 से 82/सी)
- **<u>नामान्तरण/वर्तमान स्वामित्वः</u>**— आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किया जा चुका है। (राजस्व जमाबंदी संलग्न पृष्ठ संख्या 84 से 86/सी)
- प्रकरण में बीपीसी—एल.पी. की 398वीं बैठक दिनांक 10.06.2025 के एजेण्डा संख्या 20 पर समिति द्वारा सशर्त होटल प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का ले—आउट प्लान अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया है। समिति के निर्णय की शर्त संख्या 3 निम्नानुसार है :—
- **शर्त संख्या 03**:— "प्रश्नगत् प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही होटल प्रयोजनार्थ की गयी है तथा आवेदक द्वारा पर्यटन विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं की गयी है। अतः प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही से वर्तमान कार्यवाही पर किसी प्रकार की छूट नहीं दी जावें। उक्त की सुनिश्चित्ता जोन स्तर पर की जावें।"
- बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय की पालना में आवेदक को पर्यटन ईकाई हेतु किसी भी प्रकार की छूट प्रदान नही करते हुए दिनांक 22.07.2025 को मांग पत्र जारी किया गया।
- वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ आवेदित भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन विभाग से दिनांक 03. 02.2025 को जारी एप्रूवल/एन.ओ.सी. संलग्न कर पर्यटन ईकाई हेतु छूट प्रदान करते हुए पूर्व में जारी मांग पत्र को संशोधित करने का निवेदन किया गया है।

अतः प्रकरण में उपरोक्त तथ्यों को मध्यनजर रखते हुए प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति की 398वीं बैठक दिनांक 10.06.2025 में लिये गये निर्णय की शर्त संख्या 3 को विलोपित किये जाने के संबंध में निर्णय हेतु प्रकरण अभिशंषा सहित बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एंव निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एल.पी. की 398वीं बैठक दिनांक 10.06.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। समिति के निर्णय के अनुमोदित कार्यवाही विवरण के बिन्दु सं. 03 पर निम्नानुसार उल्लेखित हैः—

"पर्यटन विभाग की एन.ओ.सी. प्रस्तुत नहीं किये जाने के क्रम में किसी प्रकार की छूट नहीं दी जावें।"

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

वर्तमान में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र के साथ आवेदित भूमि पर होटल प्रयोजनार्थ पर्यटन विभाग से दिनांक 03.02.2025 को जारी एप्रूवल/एन.ओ.सी. संलग्न कर पर्यटन ईकाई हेतु छूट प्रदान करते हुए पूर्व में जारी मांग पत्र को संशोधित करने का निवेदन किया गया है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत पर्यटन विभाग द्वारा जारी स्वीकृति के क्रम में नियमानुसार पर्यटन ईकाई हेतु देय छूट प्रदान करने का निर्णय लिया गया। पूर्व में बीपीसी–एल.पी. की 398वीं बैठक दिनांक 10.06.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 03 को विलोपित करने का निर्णय लिया गया।

एजेण्डा संख्याः–17 (409/26.09.2025)

विषयः– भ्रामी बिल्डस्टेट एलएलपी शिव कुमार शर्मा पुत्र श्री दामोदर लाल शर्मा द्वारा ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 45 रकबा 0.99 हैक्ट. मे से 0.75 हैक्ट (नवीन खसरा नं0 1586/45), खसरा नं0 47 रकबा 0.37 हैक्ट. में से 0.217 हैक्ट (नवीन खसरा नं0 1558/47), खसरा नं0 48 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं0 49 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 50 रकबा 0.18 हैक्ट, खसरा नं0 1544/44 रकबा 0.152 हैक्ट, खसरा नं0 1546/219 रकबा 0.22 हैक्ट व खसरा नं0 1554/51 रकबा 0.36 हैक्ट, कुल किता 08 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ''राघव टाउन ज्वैल्स'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.05.2025 **सी.सी.सी. क्रमांक–237725**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 08.07.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	भ्रामी बिल्डस्टेट एलएलपी शिव कुमार शर्मा पुत्र श्री दामोदर लाल शर्मा निवासी–शॉप नं. 6, नियर शर्मा ऑटो पार्टस, नियर एस.बी.आई. बैंक, अजमेर रोड, भांकरोटा, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 45 रकबा 0.99 हैक्ट. मे से 0.75 हैक्ट (नवीन खसरा नं0 1586/45), खसरा नं0 47 रकबा 0.37 हैक्ट. में से 0. 217 हैक्ट (नवीन खसरा नं0 1558/47), खसरा नं0 48 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं0 49 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 50 रकबा 0.18 हैक्ट, खसरा नं0 1544/44 रकबा 0. 152 हैक्ट, खसरा नं0 1546/219 रकबा 0.22 हैक्ट व खसरा नं0 1554/51 रकबा 0.36 हैक्ट, कुल किता 08 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट.	–

क्र.सं.	बिन्दु		खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	पृष्ठ संख्या
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व				–
			45	0.99 हैक्ट. मे से 0.75	चाही 3 [illegible] 3	
			47	0.37 हैक्ट. मे	[illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

				से 0.217	जाव 3	
			48	0.07	बारानी 1	
			49	0.05	गै.मु.चाह	
			50	0.18	बारानी 1	
			1544/44	0.152	बारानी 1	
			1546/219	0.22	बारानी 1	
			1554/51	0.36	बारानी 1	
			किता 08	1.9990		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजन हेतु नामान्तरण दर्ज है।	–
			1586/45	0.75		
			1558/47	0.217		
			48	0.07		
			49	0.05		
			50	0.18		
			1544/44	0.152		
			1546/219	0.22		
			1554/51	0.36		
			किता 08	1.9990		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 45 रकबा 0.99 हैक्ट. मे से 0.75 हैक्ट, खसरा नं0 47 रकबा 0.37 हैक्ट. में से 0.217 हैक्ट, खसरा नं0 48 रकबा 0.07 हैक्ट, खसरा नं0 49 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 50 रकबा 0.18 हैक्ट, खसरा नं0 1544/44 रकबा 0.152 हैक्ट, खसरा नं0 1546/219 रकबा 0.22 हैक्ट,खसरा नं0 1554/51 रकबा 0.36 हैक्ट, कुल किता 08 कुल रकबा 1.9990 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 08.07.2025 को भ्रामी बिल्डस्टेट एलएलपी शिव कुमार शर्मा पुत्र श्री दामोदर लाल शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है		प्लाटेड ले–आउट है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	अथवा प्लाटेड ले—आउट है।		
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट/प्लाटेड ले— आउट/ ले—आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले—आउट है।	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि मास्टर प्लान 2011 के अनुसार नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू उपयोग ग्रामीण है।	—
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना—16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—16 की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना—16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8. 2023 के अनुसार ग्रामीण भू—उपयोग में आदेश दिनांक 24. 06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम कलवाड़ा की मूल आबादी के खसरा नं. 2323 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहूंच मार्ग एवं बी.टी रोड 3.75 मीटर में उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त दर्शित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान क संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना राघव टाउन से लगते हुये स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (178/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	12125.96	60.66
2.	व्यवसायिक	689.93	03.45
3.	इन्फोर्मल कमर्शियल	201.12	01.01
4.	पार्क	999.50	05.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.25
6.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.10
7.	योजना सडक	5903.49	29.53
	कुल योजना क्षेत्रफल	**19990.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5	लागू नही।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।		
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 09/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.07.2025 को जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *''विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।'' का उल्लेख किया गया है।* नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *''मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।''* जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम कलवाडा की मूल आबादी के खसरा नंबर 2323 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग एवं बी.टी रोड 3.75 मीटर में उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है। जिसमे निहित खसरा नम्बर 222 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। पूर्व मे उक्त सडक से पश्चिमी दिशा की ओर निर्मित 12 मीटर सडक पर योजना राघव टाउन का अनुमोदन किया जा चुका है। अतः उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेशो मे सम्मिलित खसरा नम्बर 49 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही से पूर्व गै.मु.चाह दर्ज थी। उक्त खसरें की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही पश्चात् आवासीय प्रयोजन हेतु परिवर्तित कर दी गई है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त खसरें की भूमि पर पर योजना की आंतरिक 9 मीटर सडक प्रस्तावित दर्शायी गई है। प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तावित योजना मानचित्र में उक्त खसरें की सीमा के राजस्व मानचित्र अनुसार पुनः जॉच एवं उक्त खसरे से योजना के भूखण्ड प्रभावित ना		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	होने की सुनिश्चितता कर अगिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65.12 प्रतिशत प्रस्तावित किया गया है। अतः बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर उक्त लेन के क्षेत्रफल की गणना योजना की आंतरिक सडकों मे की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. विकासकर्ता द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, आवागमन एवं दुकानों हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे भूखण्ड संख्या 2 अथवा 3 व 4 मे से अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बीपी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11. 2021 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे प्रस्तावित 2 मोबाइल टॉवरों को एक ही स्थान पर प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे उक्त दोनो मोबाइल टॉवरों को योजना के पृथक भागों मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''राघव टाउन ज्वैल्स'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के खसरा नम्बर 49 की किस्म गै.मु.चाह की खसरा सीमा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार दर्शित नही होने के क्रम में राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार खसरा सीमा की सुनिश्चितता करते हुए खसरा सपुरईम्पोजिशन करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त से हो रहे संशोधन का अनुमोदन निदेशक (आयोजना) से करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से अधिक प्रस्तावित होने क्रम मे पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को योजना की आंतरिक सडको के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित कर न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया जावें।**
4. **प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, आवागमन एवं दुकानों हेतु**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे भूखण्ड संख्या 2 अथवा 3 व 4 मे से अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ—वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बीपी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।

5. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित 2 मोबाइल टॉवरों को एक ही स्थान पर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त दोनो मोबाइल टॉवरों को योजना के पृथक—पृथक स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः—18 (409/26.09.2025)</u>

विषयः— रामदेव चौधरी, रामस्वरूप चौधरी, लक्ष्मीनारायण पुत्र श्री रामकरण द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 423/1 रकबा 0.10 हैक्ट, खसरा नं0 424/1 रकबा 0.19 हैक्ट, खसरा नं0 425/1 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 426/1 रकबा 0.30 हैक्ट, कुल किता 04 कुल रकबा 0.65 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय योजना "श्री कृष्णा विहार—VI" का ले—आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 10.09.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 19.11.2024

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		रामदेव चौधरी, रामस्वरूप चौधरी, लक्ष्मीनारायण पुत्र श्री रामकरण, जाति जाट, सा.देह.			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 423/1 रकबा 0.10 हैक्ट, खसरा नं0 424/1 रकबा 0.19 हैक्ट, खसरा नं0 425/1 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 426/1 रकबा 0.30 हैक्ट, कुल किता 04 कुल रकबा 0.65 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	
			423/1	0.10	चाही [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

			424/1	0.19	चाही 2	
			425/1	0.06	चाही 2	
			426/1	0.30	चाही 2	
			किता 04	0.65		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			423/1	0.10		
			424/1	0.19		
			425/1	0.06		
			426/1	0.30		
			किता 04	0.65		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 423/1 रकबा 0.10 हैक्ट, खसरा नं0 424/1 रकबा 0.19 हैक्ट, खसरा नं0 425/1 रकबा 0.06 हैक्ट, खसरा नं0 426/1 रकबा 0.30 हैक्ट, कुल किता 04 कुल रकबा 0.65 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 19.11.2024 को रामदेव चौधरी, रामस्वरूप चौधरी, लक्ष्मीनारायण पुत्र श्री रामकरण के पक्ष मे जारी किये गये है।				–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"श्री कृष्णा विहार–VI"**				–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।				–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"श्री कृष्णा विहार–VI"** (प्लाटेड ले–आउट)				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।				–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जो[…] विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि […]				–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम 4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुमत है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना रंगौली वैली की दो 30 फीट चौडी सड़कों से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (46 / सी)

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	3927.67	60.42
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	130.25	2.00
3.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.77
4.	मोबाईल टॉवर	10.00	00.15
5.	पार्क	325.13	05.00
6.	योजना सडक	2056.95	31.66
	कुल योजना क्षेत्रफल	**6500.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 23 / एन पर की गई है।

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 19.11.2024 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की योजना रंगौली वैली की दो 30 फीट चौडी सड़कों से पहुच मार्ग उपलब्ध है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 मे 30 फीट सडकों को पहुंच मार्ग के रूप मे प्रस्तावित किये जाने के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गया हैः–

   "यदि भविष्य में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार विशेष परिस्थिति मानते हुए 30 फीट सडक पर धारा 90 की कार्यवाही हेतु प्रकरण प्राप्त होता है एवं उक्त आदेश के तहत् धारा 90ए की कार्यवाही की जाती है उक्त स्थिति में प्रश्न भूमि पर प्रस्तावित योजना में कम से कम एक सडक, भूमि के एक छोर से दूसरे छोर तक 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में कायम किया जाना अनिवार्य होगा ताकि भविष्य में अन्य आस–पास के प्रकरणों मे उक्त पहुंच मार्ग के अनुसरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग की पूर्ति हो सकें।"

   प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 19.11.2024 को की जा चुकी है। बी.पी.सी. (एल.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

पी) द्वारा लिये गये उपरोक्त नीतिगत निर्णय के क्रम मे योजना की आंतरिक सडकों का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. बिन्दु संख्या 02 मे उल्लेखित योजना रंगोली वैली की 9 मीटर सडकों को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त सडको मे से न्यूनतम एक सडक मौके पर पूर्ण रूप से विकसित होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार 2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रख जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, दुकानों एव आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः उक्त भूखण्ड मे आवासीय भूखण्ड संख्या 14 की भूमि सम्मिलित करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर पूर्व अनुमोदित योजना रंगोली वैली की सडके निर्मित है एवं उक्त निर्मित विद्यमान सडकों से प्रश्नगत भूमि को पहुँच उपलब्ध हो रही हैं। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 03 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री कृष्णा विहार–VI" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना रंगोली वैली की 9 मीटर सडकों से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 9 मीटर सडकों का मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाकर पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया जावें।**
3. **प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, आवागमन एवं दुकानों हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे आवासीय भूखण्ड संख्या 14 की भूमि सम्मिलित करते हुये करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी.**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।

4. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–19 (409/26.09.2025)</u>

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण सैनी पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी, द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 90 रकबा 0. 84 हैक्ट, खसरा नं0 589/89 रकबा 0.849 हैक्ट, खसरा नं0 91 रकबा 0.61 हैक्ट, खसरा नं0 587/44 रकबा 0.1177 हैक्ट, खसरा नं0 613/87 रकबा 0.084 हैक्ट, खसरा नं0 615/88 रकबा 0.086 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 2.5867 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि पर आवासीय योजना ''वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन–Ist'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 19.07.2025   सी.सी.सी. क्रमांक– 242372
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 07.08.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.08.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण सैनी पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी, निवासी–बेसमेन्ट, प्लाट नं. 4, नारायण एनक्लेव, मान्यावास, मानसरोवर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 90 रकबा 0.84 हैक्ट, खसरा नं0 589/89 रकबा 0. 849 हैक्ट, खसरा नं0 91 रकबा 0.61 हैक्ट, खसरा नं0 587/44 रकबा 0.1177 हैक्ट, खसरा नं0 613/87 रकबा 0.084 हैक्ट, खसरा नं0 615/88 रकबा 0.086 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 2.5867 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>90</td><td>0.84</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>589/89</td><td>0.849</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>91</td><td>0.61</td><td>बारानी 3</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

			587/44	0.1177	बारानी 3	
			613/87	0.084	बारानी 3	
			615/88	0.086	बारानी 3	
			किता 06	2.5867		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			90	0.84		
			589/89	0.849		
			91	0.61		
			587/44	0.1177		
			613/87	0.084		
			615/88	0.086		
			किता 06	2.5867		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 90 रकबा 0.84 हैक्ट, खसरा नं0 589/89 रकबा 0.849 हैक्ट, खसरा नं0 91 रकबा 0.61 हैक्ट, खसरा नं0 587/44 रकबा 0.1177 हैक्ट, खसरा नं0 613/87 रकबा 0.084 हैक्ट, खसरा नं0 615/88 रकबा 0.086 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 2.5867 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 07.08.2025 को किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण सैनी पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन–Ist"**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट है।			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन /मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन–Ist"** (प्लाटेड ले–आउट)			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।			–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ एवं यू–2 LIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी प्रस्तावित सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है। प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना " वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन" के विस्तार के रूप में आवासीय योजना " वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन–Ist" अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 18 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से	संलग्न है। आवेदित भूमि [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	निजी खातेदारी की योजना वी.आर.बी. अम्बर एक्सटेंशन व गोकुल रेजीडेन्सी से लगते हुये प्रस्तावित है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (96/सी)		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	12188.83	47.12
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1219.19	04.71
3.	इन्फॉर्मल कमर्शियल	126.00	00.49
4.	पार्किंग	402.73	01.56
	योग (1–4)	**13936.75**	**53.88**
5.	सुविधा क्षेत्र	1035.12	04.00
6.	पब्लिक यूटिलिटी	1034.78	04.00
7.	पार्क	1035.50	04.00
8.	प्ले ग्राउण्ड	776.00	03.00
9.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.0	00.19
10.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.08
11.	पी.यू.	10.00	00.04
12.	योजना सडक	7968.85	30.81
	योग (5–12)	**11930.25**	**46.12**
	कुल योजना क्षेत्रफल (1–12)	**25867.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 17 / एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 07.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–
   "पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन / एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"
   उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्राप्त हुआ है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदन के समय पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के संबंध मे योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार उक्त डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
   प्रकरण मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 18 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक पूर्व मे अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की योजना गोकुल रेजीडेन्सी एवं वी.आर.बी. अम्बर एक्सटेशन मे 18 मीटर की अनुमोदित सडक है। उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु सं. 03 में उल्लेखित सडक का मौके पर विद्यमान अलाईन्मेंट पीटी सर्वे मानचित्र व ले–आउट मानचित्र में भिन्न–भिन्न दर्शाया गया है। प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में प्रश्नगत सडक का सम्पूर्ण भाग आवेदित भूमि में गुजरता हुआ दर्शाया गया है, जबकि पीटी सर्वे मानचित्र में विद्यमान सडक का कुछ भाग आवेदित भूमि के बाहर खसरा नं. 614 / 87 में से गुजरता हुआ दर्शाया गया है। प्रकरण में प्रश्नगत सडक के अलाईन्मेंट एवं उक्त सडक पर दर्शाये गये भूखण्डों को न्यूनतम 9 मीटर पहुँच मार्ग आवेदित भूमि मे से उपलब्ध होने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे / पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 2 मोबाइल टावर प्रस्तावित किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 2 से 5 हैक्टे. तक की योजनाओं मे न्यूनतम दो मोबाइल टावर हेतु भूमि रखा जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार संबंधित विभाग से 2 मोबाइल टावर के मध्य न्यूनतम दूरी की सुनिश्चितता किये जा[illegible] किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में उक्त 1.5 मीटर लेन को फुटपाथ के रूप मे विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कॉनर के भूखण्डों में यातायात की दृष्टि से गौलाई भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित कि गई है। पूर्व अनुमोदित योजना मे आवेदक का नाम वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. अंकित है, जबकि विस्तार के रूप मे प्रस्तावित योजना मे आवेदक का नाम किसान रियल इन्फ्रा एल.एल.पी. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री देवीनारायण सैनी पुत्र स्व. श्री कानाराम सैनी अंकित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 एवं 07 व 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन–Ist" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे योजना प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित प्रश्नगत योजना के आवेदक भिन्न होने के क्रम में प्रश्नगत योजना को सशर्त अनुमोदित किया जा रहा है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत योजना का अनुमोदन केवल दोनों योजनाओं के आवेदक समान होने की स्थिति में ही मान्य किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत योजना के दक्षिण–पूर्वी सीमा मे प्रस्तावित 18 मीटर सडक का सम्पूर्ण भाग आवेदित भूमि मे प्रस्तावित करते हुये मानचित्र जारी किया जावें।**
5. **प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित 9 मीटर चौडी सडकों की लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी–2024 के**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

प्रावधान अनुसार नही रखी गई है। उक्त सडको की चौडाई 12 मीटर प्रस्तावित की जावें।

6. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर लेन को फुटपाथ के रूप मे विकसित किया जावें।
7. प्रश्नगत योजना में यातायात के दृष्टिगत प्रस्तावित कॉनर के भूखण्डों में गौलाई भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में एलआईजी हेतु प्रस्तावित भूखण्ड की चौडाई न्यूनतम 6 मीटर कायम की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (अपप) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।
13. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
14. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
15. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

<u>एजेण्डा संख्याः–20 (409/26.09.2025)</u>

<table>
<tr><td>विषयः– वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चंद जैन द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 562/103 रकबा 0.7587 हैक्ट, खसरा नं0 560/103 रकबा 0.2587 हैक्ट, खसरा नं0 557/105 रकबा 0.02 हैक्ट, खसरा नं0 559/536 रकबा 0.1615 हैक्ट, कुल किता 4 कुल रकबा 1.1989 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना ''वीआरबी अम्बर विस्तार–द्वितीय'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–11</td></tr>
<tr><td colspan="2">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 19.07.2025   सी.सी.सी. क्रमांक–242657
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 13.08.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 14.08.2025</td></tr>
<tr><td colspan="2">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चंद जैन, कार्यालय–ग्रांउण्ड फ्लोर प्लाट नं. 04, नारायण एनक्लेव, मांग्यावास, मानसरोवर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 562/103 रकबा 0.7587 हैक्ट, खसरा नं0 560/103 रकबा 0.2587 हैक्ट, खसरा नं0 557/105 रकबा 0.02 हैक्ट, खसरा नं0 559/536 रकबा 0.1615 हैक्ट, कुल किता 4 कुल रकबा 1.1989 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="12">3.</td><td rowspan="12">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="6">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>562/103</td><td>0.7587</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>560/103</td><td>0.2587</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>557/105</td><td>0.02</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>559/536</td><td>0.1615</td><td>चाही 1
जाव 1</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>1.1989</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="6">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="6">जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="6">–</td></tr>
<tr><td>562/103</td><td>0.7587</td></tr>
<tr><td>560/103</td><td>0.2587</td></tr>
<tr><td>557/105</td><td>0.02</td></tr>
<tr><td>559/536</td><td>0.1615</td></tr>
<tr><td>किता 04</td><td>1.1989</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम जयसिंहपुरा वास नेवटा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 562/103 रकबा 0.7587 हैक्ट, खसरा नं0 560/103 रकबा 0.2587 हैक्ट, खसरा नं0 557/105 रकबा 0.02 हैक्ट, खसरा नं0 559/536 रकबा 0.1615 हैक्ट,</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

		किता 4 कुल रकबा 1.1989 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 13.08.2025 को वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता अभिषेक काला पुत्र श्री सुरेश चंद जैन के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर विस्तार–द्वितीय"**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"वीआरबी अम्बर विस्तार–द्वितीय"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 129.61 वर्गमीटर भाग उक्त सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 30 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व उससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td></td><td>आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के आधार पर प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से लगते हुए सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।</td><td></td></tr>
<tr><td>17.</td><td>मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान</td><td rowspan="2">मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है।
प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना '' वीआरबी अम्बर'' के विस्तार के रूप में आवासीय योजना ''वीआरबी अम्बर विस्तार–द्वितीय'' अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>18.</td><td>मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="4">पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>19.</td><td>विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट</td><td>जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 12 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>20.</td><td>आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।</td><td>नही।</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="4">मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>21.</td><td>कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।</td><td>संलग्न है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>22.</td><td>गूगल मानचित्र पर लोकेशन</td><td>संलग्न है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>23.</td><td>आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र</td><td>संलग्न है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>24.</td><td>गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td>नहीं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>25.</td><td>टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत</td><td>प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

26. प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (238/सी)

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th>उपयोग</th><th>क्षेत्रफल व.मी. में</th><th colspan="2">प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>1.</td><td>आवासीय</td><td>4811.79</td><td colspan="2">41.65</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.</td><td>481.96</td><td colspan="2">04.17</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>इन्फोर्मल कामर्शियल</td><td>63.00</td><td colspan="2">00.55</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>पार्किग</td><td>236.08</td><td colspan="2">02.04</td></tr>
<tr><td></td><td>पार्ट A योग (1 से 4)</td><td>5592.83</td><td colspan="2">48.41</td></tr>
<tr><td>5.</td><td>सुविधा क्षेत्र</td><td>462.41</td><td colspan="2">04.00</td></tr>
<tr><td>6.</td><td>पब्लिक यूटिलिटी</td><td>412.27</td><td>03.57</td><td rowspan="2">04.00</td></tr>
<tr><td>7.</td><td>एस.डब्ल्यू.एम.</td><td>50.00</td><td>00.43</td></tr>
<tr><td>8.</td><td>पार्क</td><td>1000.11</td><td colspan="2">08.66</td></tr>
<tr><td>9.</td><td>मोबाईल टॉवर</td><td>20.00</td><td colspan="2">00.17</td></tr>
<tr><td>10.</td><td>पी.यू.</td><td>10.75</td><td colspan="2">00.09</td></tr>
<tr><td>11.</td><td>योजना सडक</td><td>4003.40</td><td colspan="2">34.67</td></tr>
<tr><td></td><td>पार्ट B योग (5 से 11)</td><td>5958.94</td><td colspan="2">51.59</td></tr>
<tr><td></td><td>कुल योजना क्षेत्रफल</td><td>11551.77</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
<tr><td>1.</td><td>खातेदार सेक्टर व्यवसायिक</td><td>109.30</td><td colspan="2">25.00</td></tr>
<tr><td>2.</td><td>जविप्रा सेक्टर व्यवसायिक</td><td>58.82</td><td colspan="2">13.45</td></tr>
<tr><td>3.</td><td>9 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्र</td><td>139.50</td><td colspan="2">31.91</td></tr>
<tr><td>4.</td><td>ZDP 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्र</td><td>129.61</td><td colspan="2">29.64</td></tr>
<tr><td></td><td>सेक्टर सड़क से प्रभावित कुल क्षेत्रफल</td><td>437.23</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
<tr><td></td><td>कुल क्षेत्रफल</td><td>11989.00</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
</table>

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 17/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 07.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया है :–

   "पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन/एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"

   उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्राप्त हुआ है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदन के समय पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के संबंध मे योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। उक्त डी.पी.आर. की प्रति जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही की गई है। प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को जॉच व अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने एवं पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 12 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त 12 मीटर सडक आवेदित भूमि के सामने खसरा नम्बर 108 किस्म बारानी–3 मे विद्यमान है एवं प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के मार्गाधिकार का भाग है। है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु 3.5.2 के उपबिन्दु (iv) मे पहुंच मार्ग के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:–

   "existing BT road with 9M ROW available at site and in use as public road except restricted category of land shall be considered for 90-A proceedings and approval of the layout plan."

   उक्त प्रावधान के क्रम मे प्रश्नगत सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. आवेदित भूमि के उत्तरी व दक्षिणी भाग का सम्पर्क स्थापित करने हेतु प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, परन्तु उक्त 9 मीटर सडक का सम्पूर्ण मार्गाधिकार अन्य निजी खातेदारी की भूमियो मे से प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण 9 मीटर सडक हेतु दोनो भागो के मध्य पर्याप्त चौडाई मे भूमि उपलब्ध नही है। योजना के उत्तरी भाग को मौके पर संचालित 12 मीटर सडक एवं दक्षिणी भाग को पूर्व अनुमोदित योजना वी.आर.बी. अम्बर की दो 9 मीटर सडको से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। प्रकरण मे उक्त 9 मीटर सडक से प्रभावित अन्य निजी खातेदारी की भूमि को जविप्रा मे समर्पित किये जाने उपरान्त 9 मीटर सडक का मार्गाधिकार सम्पूर्ण चौडाई में उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार योजना में न्यूनतम 4 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र एवं न्यूनतम 4 प्रतिशत जन सुविधा हेतु भूमि रखा जाना अनिवार्य है। प्रस्तावित योजना में जन सुविधा [illegible] 3.57 प्रतिशत

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	भूमि प्रस्तावित की गई है। अतः प्रस्तावित योजना में उक्त जन सुविधा हेतु न्यूनतम 4 प्रतिशत भूमि कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कॉनर के भूखण्डों में यातायात की दृष्टि से गौलाई भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत योजना मानचित्र में पार्क तथा सुविधा क्षेत्र भूखण्ड व जन सुविधा भूखण्ड के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ प्रस्तावित नही किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.1(xiii) के प्रावधान अनुसार पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त फुटपाथ के पश्चात् नियमानुसार पार्क एवं प्ले–ग्राउण्ड कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे प्रश्नगत योजना पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर एक्सटेंशन के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित कि गई है एवं प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के आवेदक व पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी अम्बर के आवेदन एक ही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06, 08 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''वीआरबी अम्बर विस्तार–द्वितीय'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे योजना प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित प्रश्नगत योजना के समान आवेदक होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण भूमि सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। उक्त भाग पर खातेदार व जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में भूमि प्रस्तावित की जावें।**
5. **प्रश्नगत आवेदित भूमि के उत्तरी व दक्षिणी भाग का सम्पर्क स्थापित करने हेतु प्रस्तावित 9 मीटर सडक का आंशिक भाग अन्य खातेदारी भूमि मे प्रस्तावित किया गया है। उक्त 9 मीटर सडक का मार्गाधिकार टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 12**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

मीटर प्रस्तावित करते हुए उक्त मार्गाधिकार में आ रही अन्य खातेदारी की भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किये जाने उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तारित भाग होने के क्रम में प्रश्नगत योजना पर 2 हैक्टे. से अधिक क्षेत्रफल के प्रावधान लागू करते हुये टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार पार्क एवं प्ले ग्राउण्ड प्रस्तावित किया जावें। प्रश्नगत प्रकरण में प्ले–ग्राउण्ड हेतु भूमि प्रस्तावित करना अनिवार्य है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.1(xiii) के प्रावधान अनुसार पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ कायम किया जावें उक्त फुटपाथ के पश्चात् नियमानुसार पार्क एवं प्ले–ग्राउण्ड कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड की चौडाई 4.5 व 6 मीटर कायम की जावें।
9. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित कॉनर के भूखण्डों में यातायात की दृष्टि से गौलाई भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।
13. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

16. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–21 (409/26.09.2025)

विषयः– केडिया लेण्डमार्क एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया द्वारा ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 3084/1109 रकबा 0.0250 हैक्ट., खसरा 1145 रकबा 0.2000 हैक्ट., खसरा 1146 रकबा 0.1900 हैक्ट., खसरा 3086/1140 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा 3088/1141 रकबा 0.2950 हैक्ट., खसरा 2498 रकबा 0.4700 हैक्ट., खसरा 2500 रकबा 0.1800 हैक्ट., खसरा 2501 रकबा 1.1600 हैक्ट., 2499 रकबा 0.12 हैक्ट., खसरा नं. 2505 रकबा 0.09 हैक्ट, कुल किता 10 कुल रकबा 2.90 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "केशवम होमलैण्ड प्रथम विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.02.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 18.07.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		केडिया लेण्डमार्क एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 3084/1109 रकबा 0.0250 हैक्ट, खसरा 1145 रकबा 0.2000 हैक्ट., खसरा 1146 रकबा 0.1900 हैक्ट., खसरा 3086/1140 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा 3088/1141 रकबा 0.2950 हैक्ट., खसरा 2498 रकबा 0.4700 हैक्ट., खसरा 2500 रकबा 0.1800 हैक्ट., खसरा 2501 रकबा 1.1600 हैक्ट., 2499 रकबा 0.12 हैक्ट., खसरा नं. 2505 रकबा 0.09 हैक्ट, कुल किता 10 कुल रकबा 2.90 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			3084/1109	0.0250	बारानी 2	
			1145	0.2000	बारानी 2	
			1146	0.1900	बारानी 2	
			3086/1140	0.1700	बारानी 2	
			3088/1141	0.2950	बारानी 2	
			2498	0.4700	बारानी 2	
			2500	0.1800	बारानी 2	
			2501	1.1600	बारानी 2	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

			किता 08	2.69		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	आवेदित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज होने की कार्यवाही प्रक्रियाधीन है।	–
			3084/1109	0.0250		
			1145	0.2000		
			1146	0.1900		
			3086/1140	0.1700		
			3088/1141	0.2950		
			2498	0.4700		
			2500	0.1800		
			2501	1.1600		
			किता 08	2.69		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम कलवाड़ा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं. 3084/1109 रकबा 0.0250 हैक्ट, खसरा 1145 रकबा 0.2000 हैक्ट., खसरा 1146 रकबा 0.1900 हैक्ट., खसरा 3086/1140 रकबा 0.1700 हैक्ट., खसरा 3088/1141 रकबा 0.2950 हैक्ट., खसरा 2498 रकबा 0.4700 हैक्ट., खसरा 2500 रकबा 0.1800 हैक्ट., खसरा 2501 रकबा 1.1600 हैक्ट., कुल किता 08 कुल रकबा 2.69 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 18.07.2025 को केडिया लेण्डमार्क एल.एल.पी. जरिये पार्टनर श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट है।			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट है।			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग भाग U2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. क्षेत्रफल पर अनुज्ञेय है। प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना ''केशवम होमलैण्ड प्रथम'' के विस्तार के रूप में आवासीय योजना **''केशवम होमलैण्ड प्रथम विस्तार''** अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को कलवाड़ा 250 फ़ीट मुख्य मार्ग से प्रस्तावित ग्रामीण रोड जिसमे वर्तमान में 3.75 से 4.0 मीटर डामर रोड निर्मित है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है व JDA की अनुमोदित योजना केशवम होमलैंड प्रथम से भी प्रस्तावित 18 मीटर ग्रामीण रोड जिसमे वर्तमान में 3.75 से 4.0 मीटर डामर रोड निर्मित है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के समीप खसरा नं. 1143, 2503 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। जिसका मार्गाधिकार 18 मीटर रखा गया है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की	संलग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।		
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना केशवम होमलैण्ड प्रथम से लगते हुए स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2025/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2025 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	12497.76	43.10
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1249.89	04.31
3.	व्यवसायिक	1082.86	03.73
4.	इन्फोर्मल कमर्शियल	214.69	00.74
	पार्ट A योग (1 से 4)	**15045.20**	**51.88**
5.	पार्क	1470.89	05.07
6.	खेल मैदान	1300.16	04.48
7.	सुविधा क्षेत्र	1160.00	04.00
8.	पब्लिक यूटिलिटी	1202.07	04.15
9.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.17
10.	मोबाईल टॉवर	30.00	00.10
11.	योजना सडक	8741.68	30.15
	पार्ट B योग (5 से 11)	13954.80	48.12
	योजना का कुल क्षेत्रफल	**29000.00**	**100.00**

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td>नहीं।</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>31.</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>32.</td><td colspan="3"><u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—</u> पत्रावली के पैरा 64/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>33.</td><td colspan="3"><u>प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 मे रखा जाकर निम्नानुसार निर्णय लिया गया थाः—</u>

<u>समिति का निर्णयः—</u>

''समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित आवासीय योजना केशवम होमलेण्ड प्रथम के विस्तार के रूप में कुल 2.6900 हैक्टयर भूमि (दो भागो मे विभाजित) पर प्रस्तावित आवासीय योजना केशवम होमलैण्ड प्रथम विस्तार हेतु आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की अनुमति हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में योजना विस्तार के रूप में प्रस्तावित है, जिसमें प्रश्नगत भूमि चार भागों में प्रस्तावित है किन्तु उक्त चार भागों के मध्य गुजर रही गै.मु. सडक की भूमि जो कि जविप्रा के नाम दर्ज होने के क्रम में पूर्व समान प्रकृति के अन्य प्रकरणों पर लिये गये निर्णयानुसार उक्त चार भागों को दो भागों में माना जा सकता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि आवेदक द्वारा प्रस्तावित भागों को समिति द्वारा दो भागों में मान्य किये जाने पर उक्त दोनों प्रस्तावित भाग के मध्य जोन रिपोर्ट अनुसार 200 मीटर से कम की दूरी स्थित है। प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना के यू—2 क्षेत्र में स्थित है एवं उक्त क्षेत्र में केवल 10 हैक्ट व उक्त क्षेत्रफल से अधिक योजना की अनुमोदित की जा सकती है। समिति द्वारा पूर्व बीपीसी—एलपी द्वारा दिनांक 11.03.2022 में लिये गये नीतिगत निर्णय का भी अवलोकन किया गया एवं नोट किया गया कि उक्त क्षेत्र में केवल दो भागों में ही योजना अनुमोदित की जा सकती है तथा दोनों भागों को न्यूनतम 30 मीटर पहुँच सडक तथा न्यूनतम क्षेत्रफल 2 हैक्टे. होना अनिवार्य है।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में उत्तरी भाग पूर्व अनुमोदित योजना से लगते हुए प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भाग को मान्य किया जा सकता है। प्रश्नगत भूमि का दक्षिणी भाग को न्यूनतम 30 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। उक्त भूमि का भाग दो दिशाओं में गै. मु. नाले से लगते हुए स्थित होने तथा भूमि के मध्य से गुजर रहे गै. मु.रास्ते की भूमि के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर 30 मीटर सडक कायम नही की जा सकती है। समिति द्वारा गूगल मानचित्र पर प्रश्नगत भूमि के मौका स्थिति का परीक्षण किया गया एवं प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी—एलपी द्वारा समान प्रकृति के अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत भूमि को मौका स्थिति के क्रम में मार्गाधिकार में शिथिलता प्रदान करने की अनुमति प्रदान की गई।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दक्षिणी भाग की भूमि को न्यूनतम 2 हेक्ट भूमि उपलब्ध नही हो रही है। बैठक में उपस्थित खातेदार द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि यदि प्रश्नगत भूमि में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 2499 व 2505 की भूमि सम्मिलित की जाती है। उक्त स्थिति में दक्षिणी भाग का क्षेत्रफल 2 हैक्ट से अधिक प्राप्त होता है। उक्त खसरा नं. 2499 व 2505 की भूमि हेतु निमयानुसार राशि देने एवं सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करने की आवेदक द्वारा सहमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये प्रस्ताव को मान्य करते हुए प्रकरण में उक्त हेतु नियमानुसार कार्यवाही करने के पश्चात् धारा 90ए की कार्यवाही हेतु अनुमति प्रदान की गई।''

उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा दिनांक 18.07.2025 को आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। प्रस्तुत प्रस्ताव मे जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 2499 व 2505 को आवेदित भूमि के कुल क्षेत्रफल मे सम्मिलित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा उक्त जविप्रा स्वामित्व की भूमि के संबंध मे लेय राशि जमा करवा दी गई है।

<u>प्रकरण मे जोन से प्राप्त प्रस्ताव अनुसार प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार हैः—</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 18.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी—2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना वीआरबी आवास के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	"पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन/एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा" उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्राप्त हुआ है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदन के समय पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के संबंध मे योजना की डी.पी.आर. ई–डाक के माध्यम से जोन द्वारा पृथक से प्रेषित की गई है। उक्त डी.पी.आर की प्रति जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित की गई है, परन्तु प्रकरण मे प्राप्त डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होने के संबंध मे उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम में विकासकर्ता द्वारा पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को कलवाड़ा 250 फ़ीट मुख्य मार्ग से प्रस्तावित ग्रामीण रोड जिसमे वर्तमान में 3.75 से 4.0 मीटर डामर रोड निर्मित है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है व जविप्रा की अनुमोदित योजना केशवम होमलैंड प्रथम से भी प्रस्तावित 18 मीटर ग्रामीण रोड जिसमे वर्तमान में 3.75 से 4.0 मीटर डामर रोड निर्मित है से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रश्नगत 18 मीटर सडक मे निहित खसरा नम्बर 1143 व 2503 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है एवं दक्षिण दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 2505 किस्म गै.मु.रास्ता के संबंध मे समिति द्वारा लिये गये निर्णयानुसार आवेदित भूमि मे सम्मिलित किया जाकर उक्त खसरे की भूमि पर 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बिन्दु संख्या 04 पर उल्लेखित सडक का अलाईनमेंट पूर्व अनुमोदित योजना केशवम होमलैण्ड प्रथम मे गै. मु.रास्ते के खसरे के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये प्रस्तावित नही किया गया है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे सडक का अलाईनमेंट पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाकर प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि के दोनो भागो की पूर्वी सीमा पर खसरा नम्बर 2497 व 1233 किस्म गै.मु.नहर स्थित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.6 के उपबिन्दु (e) के क्रम मे नहर के खसरे के सहारे–सहारे न्यूनतम 9 मीटर का बफर प्रस्तावित किया गया है। उक्त बफर की भूमि पर प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क, प्ले ग्राउण्ड, योजना की आंतरिक सडके व मोबाइल टावर एवं ठोस कचरा प्रबंधन हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत नहर के खसरो पर गूगल मानचित्र अनुसार सडक संचालित है। प्रकरण मे नहर के बफर को सडक के रूप मे रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित भूमि दो भागों मे स्थित है। प्रकरण मे उक्त दोनो भागों मे पृथक–पृथक रूप से टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार पार्क, प्ले ग्राउण्ड, सुविधा क्षेत्र, जन–सुविधा, फुटकर व्यावसायिक आदि का प्रावधान रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस. श्रेणी के 10 प्रतिशत भूखण्ड योजना के दक्षिणी भाग मे प्रस्तावित किये गये है। उक्त को स्पलिट लोकेशन पर प्रस्तावित भूखण्ड मानते हुये मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के कुल क्षेत्रफल का 3.73 प्रतिशत व्यावसायिक योजना के एक भाग में ही प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार पृथक–पृथक भाग के क्षेत्रफल अनुसार व्यावसायिक प्रस्तावित किया जाना है। प्रत्येक भाग का क्षेत्रफल का अधिकतम 6 प्रतिशत जिसमें फुटकर व्यावसायिक सम्मिलित है, के अनुसार व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भूखण्ड प्रस्तावित किये जा सकते है। उक्तानुसार योजना मे संशोधन

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. योजना के भाग ''अ'' के भूखण्ड सं. 24 से 27 को पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 9 मीटर सडक मौके पर टाउनशिप पॉलिसी अनुसार निर्मित होने के पश्चात् ही उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार योजना के पार्क की चौडाई न्यूनतम 10 मीटर रखा जाना आवश्यक है। योजना के दक्षिणी भाग मे प्रस्तावित पार्क की चौडाई नहर के बफर के अनुसार 9 मीटर प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि की चौडाई न्यूनतम 10 मीटर रखी जाकर संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग मे खसरा नम्बर 2499 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। उक्त खसरे का मार्गाधिकार प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार राजस्व रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः उक्त गै.मु. रास्ते के खसरे के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.5 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर प्रस्तावित दुकानों को दर्शाते हुये योजना मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड की प्लानिंग दर्शाते हुये मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है एवं उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड, दुकानों, पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये एवं दोनो भागों मे पृथक–पृथक रूप से फुटकर व्यावसायिक भूमि प्रस्तावित करते हुये संशोधित मानचित्र मय उक्त भूखण्ड की प्लानिंग विकासकर्ता से प्राप्त की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

14. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त 1.5 मीटर लेन के पश्चात् न्यूनतम 7 मीटर पार्क रखा जाकर उक्त लेन को फुटपाथ के रूप मे विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार एक से पॉच हैक्टे. क्षेत्रफल तक के प्रकरणों मे न्यूनतम 2 मोबाइल टावर रखे जाने का प्रावधान है। प्रश्नगत योजना मे कुल 3 मोबाइल टॉवर प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

16. प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।

17. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना केशवम होमलैण्ड एवं वर्तमान में प्रस्तावित योजना के आवेदक एक ही है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना केशवम होमलैण्ड–प्रथम के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रस्तावित योजना दो भागों मे प्रस्तावित की गई है किन्तु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

दोनों भागों पर प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र को पृथक–पृथक भागों के अनुरूप प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की स्वीकृति सशर्त बी.पी.सी. एल.पी. की 396वीं बैठक दिनांक 20.05.2025 मे प्रदान की गई है। बैठक में उपस्थित आवेदक के प्रतिनिधि द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी–पश्चिमी सीमा पर स्थित नहर मौके पर संचालित है एवं उक्त नहर पर वर्तमान में कोई सडक निर्मित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04, 05, 07, 08, 09, 10, 11 व 13 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''केशवम होमलैण्ड प्रथम विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे योजना प्रस्तावित की गई है। पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रस्तावित प्रश्नगत योजना के समान आवेदक होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत योजना को उपलब्ध करवाई गई 18 मीटर पहुँच मार्ग का मार्गाधिकार खसरें के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर भाग ''ब'' में कायम किया जावें एवं उत्तरी भाग ''अ'' में पूर्व अनुमोदित योजना अनुसार कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. धारा 90ए हेतु बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय एवं दी गई शिथिलताओं को प्रकरण में यथावत कायम किया जावें।
6. योजना के भाग ''अ'' के भूखण्ड सं. 24 से 27 को पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 9 मीटर सडक मौके पर टाउनशिप पॉलिसी अनुसार निर्मित होने की सुनिशचितता उपरान्त ही उक्त भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत योजना के दक्षिणी–पश्चिमी सीमा पर स्थित नहर की भूमि के दोनो ओर 9–9 मीटर बफर कायम की जावें। यदि उक्त नहर पर वर्तमान में सडक निर्मित है तो उक्त स्थिति में 9 मीटर बफर सडक के रूप में कायम किया जावें, अन्यथा उक्त 9 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित योजना के दोनो भागों में क्षेत्रफल के अनुसार ब्लॉक/ प्ले

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

ग्राउण्ड, सुविधा क्षेत्र आदि पृथक–पृथक प्रस्तावित किया जावें।

9. प्रश्नगत योजना मे खसरा संख्या 2499 गै.मु.रास्ते की भूमि पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक को 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें।

10. प्रश्नगत योजना के दोनो भागों मे भूखण्डों की संख्या के आधार पर पृथक–पृथक फुटकर व्यावसायिक प्रस्तावित किया जावें एवं उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्डों की प्लानिंग विकासकर्ता से प्राप्त कर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।

11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखा जावें।

12. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार योजना मे पार्क हेतु प्रस्तावित भूमि की चौडाई न्यूनतम 10 मीटर रखी जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।

13. प्रश्नगत योजना में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के भूखण्ड की चौडाई 4.5 व 6 मीटर कायम की जावें।

14. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।

15. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

16. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।

17. प्रश्नगत योजना में न्यूनतम 3 मोबाईल टावर प्रस्तावित किये जावें।

18. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

19. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

20. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

21. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:–22 (409/26.09.2025)

विषयः– जितेन्द्र रैगर पुत्र श्री रामदयाल रैगर, श्रीमती भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि री नाथूराम बैरवा एवं मनीष कुमार देवंदा पुत्र श्री बाबूलाल द्वारा ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 490/278 रकबा 0.0997 हैक्ट, खसरा नं0 492/279 रकबा 0.095 हैक्ट, खसरा नं0 284 रकबा 0.35 हैक्ट, खसरा नं0 494/286 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 285 रकबा 0.24 हैक्ट, खसरा नं0 287 रकबा 0.69 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 1.6147 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ''श्री गणेशम प्राईम'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	**जोन–11**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 04.07.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 01.08.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 05.08.2025**	**सी.सी.सी. क्रमांक–** **239902**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम		जितेन्द्र रैगर पुत्र श्री रामदयाल रैगर निवासी–जयसिंहपुरा भांकरोटा, जयपुर, श्रीमती भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी प्लाट नं. 2, अयोध्या कॉलोनी, हीरापुरा, नियर 200फीट बाईपास, जयपुर, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि री नाथूराम बैरवा निवासी–ग्राम पालडी परसा, सांगानेर, जपयुर एवं मनीष कुमार देवंदा पुत्र श्री बाबूलाल निवासी–प्लाट नं. 26, गली नं. 1, अशोकपुरा, श्याम नगर, सोड़ाला, जयपुर।			112–114
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 490/278 रकबा 0.0997 हैक्ट, खसरा नं0 492/279 रकबा 0.095 हैक्ट, खसरा नं0 284 रकबा 0.35 हैक्ट, खसरा नं0 494/286 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 285 रकबा 0.24 हैक्ट, खसरा नं0 287 रकबा 0.69 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 1.6147 हैक्ट.			112–114
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	32–36
			490/278	0.0997	चाही 2	
			492/279	0.095	चाही 2	
			284	0.35	बारानी ए	
			494/286	0.14	चाही 2	
			285	0.24	बारानी ए	
			287	0.69	चाही 2	
			कुल किता 6	1.6147		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	121—122
			490 / 278	0.0997		
			492 / 279	0.095		
			284	0.35		
			494 / 286	0.14		
			285	0.24		
			287	0.69		
			कुल किता 6	1.6147		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 490 / 278 रकबा 0.0997 हैक्ट, खसरा नं0 492 / 279 रकबा 0.095 हैक्ट, खसरा नं0 284 रकबा 0.35 हैक्ट, खसरा नं0 494 / 286 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 285 रकबा 0.24 हैक्ट, खसरा नं0 287 रकबा 0.69 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 1.6147 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 01.08.2025 को जितेन्द्र रैगर पुत्र श्री रामदयाल रैगर, श्रीमती भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि री नाथूराम बैरवा एवं मनीष कुमार देवंदा पुत्र श्री बाबूलाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			112—114
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			112—114
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			120ए
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			120ए
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।		प्लाटेड ले—आउट है।			120ए
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले— आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		प्लाटेड ले—आउट है।			120ए
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			53
11	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।			52
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोन			51

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	भू–उपयोग	विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	51
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	51
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा नं. जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 228 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	51
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री गणेशम से 12 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	95
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	49
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	49
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	54

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	119
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	49
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024 CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	120ए

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (120ए/सी)**

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	8944.85	55.40
2.	इन्फार्मल शॉप	90.00	00.56
3.	पार्किंग	275.41	01.71
4.	पार्क	645.52	04.00
5.	प्ले ग्राण्ड	485.16	03.00
6.	सुविधा क्षेत्र	646.16	04.00
7.	पब्लिक यूटिलिटी	646.74	04.00
8.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.31
9.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.12
10.	पी.यू.	10.09	00.06
11.	योजना सडक	4333.07	26.84
	कुल योजना क्षेत्रफल	**16147.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	120ए
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई. डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

32. <u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—**</u> पत्रावली के पैरा 11/एन पर की गई है।

33. <u>**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**</u>

प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की बीपीसी—एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 एजेण्डा संख्या 08 पर रखा जाकर आवासीय योजना ''श्री गणेशम प्राईम'' ले—आउट मानचित्र जारी किये जाने हेतु समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :—

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान अनुसार चाहा गया है किन्तु टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान अनुसार ले—आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु दस्तावेज प्रस्तुत नही किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण—पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण ले—आउट मानचित्र के साथ अपेक्षित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

1. *प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें ।*

2. *प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक—पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।*

3. *प्रश्नगत प्रकरण में मोबाईल टावर की स्थिति मोबाईल टावर स्थापित किये जाने हेतु जारी नियमों के अंकित दूरी के अनुसार कायम किया जावें।*

4. *प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु सं. 3.5.5 के उपबिन्दु (iii) के क्रम में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड का विस्तृत प्लान प्राप्त करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।*

उपरोक्त बिन्दुओं की पूर्ति करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त निर्देशित किया गया।

<u>**उक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आवेदित योजना हेतु टाउनशिप पॉलिसी—2024 के प्रावधान के क्रम मे जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित डी.पी.आर. की प्रति प्रस्तुत की गई है। प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत संशोधित ले—आउट मानचित्र एवं प्रस्ताव के क्रम मे प्रकरण के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसार हैः—**</u>

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 01.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी—2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण—पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना 2011, मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान—16 में ग्रामीण. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार ग्रामीण भू—उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नहीं दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *'विभिन्न शहरों के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।'' का उल्लेख किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *''मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।''* जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 228 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के साथ रिपोर्ट प्रस्तुत की गई है। उक्त आंतरिक विकास कार्यो का विवरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की जॉच अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री गणेशम से 12 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त योजना श्री गणेशम का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानो के अन्तर्गत किया गया है। अतः प्रकरण मे उक्त पहॅुच सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर लेन प्रस्तावित कि गई है। प्रकरण में उक्त 1.5 मीटर लेन को फुटपाथ के रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है एवं उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना पार्क से पृथक की जाकर योजना मानचित्र में प्रस्तावित प्ले–ग्राउण्ड को हटाकर कुल योजना क्षेत्र का न्यूनतम 7 प्रतिशत पार्क रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 मे रखा जाकर प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता के पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्राप्त कर आगामी बैठक मे रखे जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त के अतिरिक्त पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

किन्तु जोन द्वारा उक्त संशोधित मानचित्र पर पुनः जेडएलसी प्रस्तुत नही की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री गणेशम प्राईम" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री गणेशम से 12 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त योजना श्री गणेशम का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानो के अन्तर्गत किया गया है। अतः प्रकरण मे उक्त पहुँच सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक दुकानों पर बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जावें।
5. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित पार्क/प्ले ग्राउण्ड तथा भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखते हुये उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना पार्क से पृथक किया जावें। उक्त के अतिरिक्त प्ले–ग्राउण्ड की भूमि को पार्क की भूमि में सम्मिलित किया जावें एवं उक्त संयुक्त भूमि को पार्क के रूप में प्रस्तावित किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।

9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–23 (409/26.09.2025)

विषयः– आवेदक मैसर्स हस्तकला जरिये पार्टनर श्री जसवंत सिंह मील पुत्र श्री जयमलराम मील निवासी 131, वाल्मिकी मार्ग, हनुमान नगर, जयपुर के ग्राम विजयपुराबास नानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 329/229, 230 कुल किता 02 रकबा 1.1322 हैक्ट. भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए तहत एकल भूखंड अनुमोदन बाबत।	जोन–12

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– –, 05.08.2022
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 13.04.2022, 28.04.2023
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स हस्तकला जरिये पार्टनर श्री जसवंत सिंह मील पुत्र श्री जयमलराम मील निवासी 131, वाल्मिकी मार्ग, हनुमान नगर, जयपुर			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम विजयपुराबास नानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 329/229, 230 कुल किता 02 रकबा 1.1322 हैक्ट.			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है**	**किस्म**	–
			229	1.4417 में से 0.6643	बारानी 2	
			230	0.4679 में से 0.4344	पूर्व में औद्योगिक प्रकार पट्टा जारी है।	
		90बी के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है**	**किस्म**	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

		329/229 — 0.6643 — औद्योगिक 230 — 0.4344 — पूर्व में औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी है। **कुल किता 02 कुल रकबा 1.0987 हैक्टयर**	
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम विजयपुराबास नानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 230 कुल किता 01 रकबा 0.4679 हैक्ट. भूमि की औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.04.2022 को श्री जसवंत सिंह मील पुत्र श्री जयमलराम मील के पक्ष में पारित किया गया। ग्राम विजयपुराबास नानूसर तह. जयपुर के खसरा नम्बर 229 कुल किता 01 रकबा 1.4417 हैक्ट. में से 0.6643 हैक्ट. भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 28.04.2023 को मैसर्स हस्तकला जरिये पार्टनर श्री जसवंत सिंह मील पुत्र श्री जयमलराम मील के पक्ष में पारित किया	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	
6.	आवेदित उपयोग	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन 3ए	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन–3ए एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 प्रोविजन–3ए एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–11बी में आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है। उक्त भूमि में से जोनल प्लान–11बी की 24 मीटर सडक गुजर रही है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवे	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

14.	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोनल विकास योजना—11बी की 24 मीटर सडक गुजर रही है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	नविवि के आदेश दिनांक 31.07.2018 के अनुसार अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर चारदिवारी निर्मित है एवं आवेदित भूमि के सामने 19 से 21 मीटर की चौडाई में ग्रेवल सडक निर्मित है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सलंग्न है व जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन /रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	CMJAY-2015 Provision-3A	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

26.	**जोन के प्रस्ताव अनुसार प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (33/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत (%)**
जविप्रा द्वारा अनुमोदित औद्योगिक पट्टा (ख.नं. 230)	4344.56	
एरिया नॉट इन पजेशन	119.75	
नेट क्षेत्रफल (ए)	**4224.81**	**39.25**
ख.नं. 329/229 90ए शुदा भूमि	6643.00	
एरिया नॉट इन पजेशन	458.35	
एक्सट्रा भूमि खसरे में	354.76	
24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	318.65	02.96
नेट क्षेत्रफल (बी)	**6220.76**	**57.79**
ए+बी **क्षेत्रफल सी.एम.जे.ए.वाई.–3ए**	**10445.57**	**100.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/ एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसा:–** पत्रावली के पैरा 40/एन पर की गई है।

33. **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. प्रकरण में आवेदित भूमि का मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–11बी अनुसार भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित हैं। आवेदक द्वारा उक्त भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए अंतर्गत एकल भूखंड हेतु आवेदन किया गया हैं। न.वि.वि. के आदेश दिनांक 31.07.2018 अनुसार *"प्लान्टेशन बेल्ट, इकोलॉजिकल जोन, इकोसेन्टिव जोन, रिक्रियेशन जोन (पार्क, प्ले ग्राउण्ड आदि) तथा उदयपुर मास्टर प्लान में दर्शाये गये जी–2 जोन को छोड़कर प्रभावी मास्टर प्लान के अन्य सभी भू–उपयोगो में अनुज्ञेय श्रेणी में रखा गया है"* का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में उपरोक्त आदेश के क्रम में ओद्योगिक भू–उपयोग में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए प्रयोजन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रश्नगत प्रकरण में 90ए शुदा भूमि (खसरा संख्या 329/229, क्षेत्रफल 6643.00 वर्गमीटर) एवं पट्टाशुदा भूखंड (खसरा संख्या 230, क्षेत्रफल 4344.56 वर्गमीटर) को सम्मिलित करते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के अंतर्गत एकल भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। प्रकरण में खसरा संख्या 230 की भूमि का ओद्योगिक पट्टा दिनांक 08.09.2023 को जारी हैं। अतः प्रकरण में उक्त औद्योगिक पट्टा की भूमि का भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में खसरा संख्या के धारा 90ए आदेश औद्योगिक प्रयोजनार्थ दिनांक 28.04.2021 को जारी हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

उक्त भूमि पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए प्रयोजन प्रस्तावित किये जाने के क्रम में प्रकरण में उक्त धारा 90ए आदेश को संशोधित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में धारा 90ए आदेश को एक वर्ष से अधिक अवधि होने के कारण बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 के क्रम में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार सार्वजानिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 30.06.2025 को किया गया हैं एवं उक्त के क्रम में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में पूर्व में जारी औद्योगिक एकल पट्टा एवं औद्योगिक प्रयोजनार्थ जारी किये गए धारा 90ए आदेश की भूमि को सम्मिलित करने के क्रम में प्रकरण में एकीकरण किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 90ए–शुदा भूमि का बीपीसी–एलपी समिति द्वारा पूर्व में 336वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को ओद्योगिक एकल भूखंड हेतु अनुमोदन किया गया है परन्तु ज़ोन द्वारा जारी किये गए मांग पत्र के क्रम में आवेदक द्वारा राशि जमा नहीं करवाई गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त 90ए शुदा भूमि पर पूर्व में दिए गए अनुमोदन को निरस्त माना जाना प्रस्तावित हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 24 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क 19 से 21 मीटर की चौड़ाई में ग्रेवल सड़क निर्मित हैं, जिससे आवेदित भूमि को पहुँच प्राप्त हो रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 24 मीटर सड़क रीको ओद्योगिक क्षेत्र में दर्शित हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़क के जोनल प्लान एवं रीको में प्रस्तावित अलाइनमेंट में भिन्नता नहीं होने की सुनिश्चतता करते हुए जोनल प्लान की उक्त सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता मास्टर प्लान शाखा से करते हुए उक्त प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि रिक्त हैं परन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत गूगल इमेजरी अनुसार 90ए शुदा भूमि में निर्माण प्रतीत हो रहा हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण के संबंध में सुनिश्चतता करते हुए भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता के उपरान्त ही की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पट्टाशुदा भाग में से मौके पर 119.75 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर हैं एवं 90ए शुदा भाग में से 458.35 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर हैं, जिसके अनुसार आवेदित भूमि में कुल 578.10 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बहार स्थित भूमि के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि पर एकल भूखंड की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त कब्जे से बहार अंकित भूमि का भौतिक कब्ज़ा जविप्रा द्वारा लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में 354.76 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त होना अंकित किया गया हैं । अतः प्रकरण में उक्त बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि के ऐवज में जविप्रा के मत में 24 मीटर सड़क पर भूखण्ड रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
12. प्रकरण में आवेदित भूमि (पट्टाशुदा एवं 90ए शुदा) पर 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
13. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सेटबैक 24 मीटर सड़क की ओर न्यूनतम 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के मापदण्डों अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

जाना प्रस्तावित हैं।

14. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी ओद्योगिक एकल पट्टा के संबंध में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
15. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा एकल पट्टा भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
16. पूर्व में जारी पट्टे के आधार पर प्रश्नगत भूखण्ड के मानचित्र को ज़ोन के पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
17. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टे की भूमि के भू–उपयोग परिवर्तन, धारा 90ए शुदा भूमि के आदेश में संशोधन, पट्टे शुदा भूमि एवं धारा 90ए की भूमि के पुनर्गठन तथा मुख्मंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3–ए के अंतर्गत प्रकरण में स्वीकृति हेतु जविप्रा स्तर पर मुख्मंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत् गठित प्रोजेक्ट अप्रूवल कमेटी के समक्ष प्रस्तुत करते हुए स्वीकृति प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
18. मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
19. भूखण्ड पर पैरामीटर्स मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 एवं भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए शुदा भूमि (खसरा संख्या 329/229, क्षेत्रफल 6643.00 वर्गमीटर) एवं पूर्व जारी औद्योगिक एकल पट्टाशुदा भूखंड (खसरा संख्या 230, क्षेत्रफल 4344.56 वर्गमीटर) को सम्मिलित करते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए के अंतर्गत एकल भूखंड के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये हैं। मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रस्ताव सभी उपयोगों में अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 17 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ पूर्व में जारी औद्योगिक एकल भूखण्ड के पट्टे को संशोधित करते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना 3ए तहत एकल भूखंड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रकरण में पूर्व में जारी औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टे की भूमि के साथ धारा 90ए की भूमि सम्मिलित करते हुए मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत् एकल पट्टा चाहा गया है। उक्त के क्रम में पूर्व में जारी एकल पट्टे को आवेदक से समर्पित करवाया जावें एवं उक्त के पश्चात् दोनों भूमि को सम्मिलित करते हुए संशोधित एकल पट्टा जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा एकल पट्टा भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.07.2018 के क्रम [illegible] भू–उपयोग**

Signature valid
Digitally signed by Prem Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

परिवर्तन की आवश्यकता नही है।

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 90ए–शुदा भूमि का बीपीसी–एलपी समिति द्वारा पूर्व में 336वीं बैठक दिनांक 09.06.2023 को ओद्योगिक एकल भूखंड हेतु अनुमोदन किया गया है परन्तु ज़ोन द्वारा जारी किये गए मांग पत्र के क्रम में आवेदक द्वारा राशि जमा नहीं करवाई गयी हैं। पूर्व में जारी एकल पट्टे एवं धारा 90ए शुदा भूमि पर पूर्व में बकाया कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रकरण में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के जोनल प्लान एवं रीको की योजना में प्रस्तावित अलाइनमेंट में भिन्नता नहीं होने की सुनिश्चतता करते हुए जोनल प्लान की उक्त सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता मास्टर प्लान शाखा से करते हुए उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे संशोधित एकल भूखण्ड का उपयोग मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत् प्रस्तावित होने के क्रम में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 09.07.2018 के अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि ले–आउट मानचित्र मे मुख्य सडक की ओर दर्शाते हुये मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रस्तावित एकल भूखण्ड के कुल गणना योग्य निर्मित क्षेत्र का 1 प्रतिशत अथवा 750 वर्गमीटर निर्मित क्षेत्र जो भी कम हो सामुदायिक भवन का निर्माण करना होगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में ले–आउट मानचित्र में अंकित क्षेत्रफल विश्लेषण एवं पत्रावली में संलग्न एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः सुनिश्चितता के उपरान्त ही की प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही एकल भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में जारी एकल पट्टे के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड का मानचित्र जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा पूर्व में जारी एकल पट्टे के आधार पर प्रमाणित किया जावें।
12. प्रकरण में आवेदित भूमि में 354.76 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त होना अंकित हैं । अतः प्रकरण में उक्त बढे हुए क्षेत्रफल की भूमि के ऐवज में जविप्रा के मत में 24 मीटर सड़क पर सुविधा क्षेत्र की भूमि के साथ भूखण्ड रखा जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सेटबैक 24 मीटर सड़क की ओर न्यूनतम 4.5 मीटर एवं अन्य सभी ओर मुख्यमंत्री जन आवास योजना के मापदण्डों अनुसार कायम किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के प्रावधान 3–ए के तहत होने के

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

क्रम में प्रकरण में स्वीकृति हेतु जविप्रा स्तर पर मुख्यमंत्री जन आवास योजना–2015 के तहत् गठित प्रोजेक्ट अप्रूवल कमेटी के समक्ष प्रस्तुत करते हुए स्वीकृति प्राप्त किये जाने के उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जावे।

15. प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
16. प्रश्नगत प्रकरण में संशोधन शुल्क लिया जावें।
17. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अनुसार देय होगें।
19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–24 (409/26.09.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्री हेमराज गुर्जर पुत्र श्री रामलाल गुर्जर निवासी 119, चन्दीजो की ढाणी, बढारना हरमाडा, जयपुर द्वारा ग्राम नीदंड तहसील आमेर के खसरा नं. 2288/1 रकबा 0.5340 हैक्ट. भूमि का संस्थानिक (Integrated School without hostel facility) प्रयोजन हेतु एकल पट्टा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन–12</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.07.2021
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 01.01.2022
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.08.2025</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री हेमराज गुर्जर पुत्र श्री रामलाल गुर्जर निवासी 119, चन्दीजो की ढाणी, बढारना हरमाडा, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम नीदंड तहसील आमेर के खसरा नं. 2288/1 रकबा 0.5340 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="7">3.</td><td rowspan="7">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए/बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>2288/1</td><td>0.5340</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.5340 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए/बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>2288/1</td><td>0.5340</td><td>अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.5340 हैक्ट.</td></tr>
<tr></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम नीदंड तहसील आमेर के खसरा नं. 2288/1 रकबा 0.5340 हैक्ट. की अन्य संस्थानिक प्रयोजनार्थ 90ए दिनांक 01.01.2022 से खातेदार श्री हेमराज गुर्जर पुत्र श्री रामलाल गुर्जर निवासी 119, चन्दीजो की ढाणी, बढारना हरमाडा, जयपुर के नाम से पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	अन्य संस्थानिक प्रयोजन	–
6.	आवेदित उपयोग	संस्थानिक प्रयोजन (Integrated School without hostel facility)	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर प्लान 2025 अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल विकास योजना में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Intergated school without hostel facility अनुमत गतिविधि है। जिसके हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुँच मार्ग आवश्यक है एवं न्यूनतम क्षेत्रफल विभाग द्वारा जारी आदेशों के तहत् किया जना है। सी.बी.एस.ई. द्वारा जारी परिपत्र के बिन्दु सं. 3.4 के अनुसार 15 लाख से अधिक आबादी के शहरों में न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर आवश्यक है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की श्री वत्सल की 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो पक्के बी.टी निर्मित है एवं पश्चिम दिशा में बीटी [illegible]	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

		निर्मित है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 2287 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना श्री वत्सल स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित हैं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (59/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण:–

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
संस्थानिक भूखण्ड	4417.56	86.19
12 मीटर रोडनाला सेफ्टी कोरीडोर	492.93	09.62
18 मीटर रोड	214.72	04.19
कुल क्षेत्रफल	5125.21	100.00
एरिया नोट इन पजेशन	64.00	
लैण्ड लॉस इन खसरा मेप	149.86	
कुल भूमि का क्षेत्रफल	5340.00	
90ए	5340.00	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेशण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	है अथवा नहीं।		
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>** ऑनलाईन पत्रावली में नोटशीट के पैरा संख्या 96/एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र को खसरा सुपरइम्पोस कर राजस्व शाखा द्वारा प्रमाणित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोस करते हुए प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण मे धारा–90ए के आदेश दिनांक 01.01.2022 को जारी किये गये है। उक्त धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 08.08.2025 को किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सार्वजनिक विज्ञप्ति पर कोई आपत्ति प्राप्त नही हुई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की श्री वत्सल की 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मोके पर बी.टी निर्मित है। पूर्व अनुमोदित योजना श्री वत्सल के मानचित्र अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 2287 में से गुज़र रही हैं एवं उक्त रास्ते को पूर्व अनुमोदित योजना में 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त की निरंतरता में आवेदित भूमि के सामने उक्त सड़क की चौड़ाई पूर्व अनुमोदित योजना अनुसार 18 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं । उक्त 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार आवासीय दर्शित हैं। मास्टर प्लान की डी.पी.सी.आर. अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Intergated school without hostel facility गतिविधि (न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध होने की शर्त पर) अनुज्ञेय हैं एवं न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु संबंधित विभाग के प्रावधान लागु किये जाने का उल्लेख हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार सी.बी.एस.ई. द्वारा जारी अफिलिएशन बाय लॉ–2020 परिपत्र के बिन्दु सं. 3.4 के अनुसार 15 लाख से अधिक आबादी के शहरों में न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर आवश्यक है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 5340.00 वर्गमीटर होने एवं 18 मीटर सड़क से पहुँच प्राप्त होने के क्रम में आवेदित भूमि पर Intergated school without hostel facility गतिविधि को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 2284 (किस्म गै.मु. नाला, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त नाले की भूमि पर बी.टी. सड़क दर्शित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क का मार्गाधिकार 12 मीटर अंकित किया गया हैं, जो की पूर्व कमिटमेंट सालासर सिटी अनुसार हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त 12 मीटर सड़क गै.मु. नाले के खसरे की भूमि पर से गुज़रता हुआ दर्शाया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सड़क को गै.मु. नाले के खसरे के पश्चात आवेदित भूमि में से 12 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी भाग में 64.00 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शित हैं। उक्त कब्जे से बाहर की भूमि पर अन्य खसरा संख्या 2288/2 पर स्थित निर्माण का आंशिक भाग निर्मित हैं एवं उक्त खसरा संख्या 2288/2 अन्य खातेदार के नाम दर्ज हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 149.86 वर्गमीटर भूमि लैंड [illegible] अंकित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूमि के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि पर [illegible] अनुमोदन की		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

9. नगरीय विकास विभाग दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु संख्या 02 मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :—

"संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी। संस्थानिक प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने पर पट्टे में यह शर्त अंकित की जावे कि, भविष्य में उस क्षेत्र में यदि किसी सार्वजनिक उपयोग यथा पुलिस स्टेशन, अग्निशमन केन्द्र, विद्युत सब–स्टेशन, ऑवरहेड वॉटर टेंक आदि स्थापित किये जाने के लिये भूमि की आवश्यकता होगी तो संबंधित संस्थान द्वारा 5 प्रतिशत की सीमा तक निःशुल्क उपलब्ध कराई जावेगी।"

उक्त आदेश की पालना में उपरोक्त प्रावधान अनुसार आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त शर्ते का अंकन जारी होने वाली लीजडीड मे भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर अग्र सेटबैक 18 मीटर सड़क की ओर नियमानुसार न्यूनतम 4.5 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं, 12 मीटर सड़क की ओर न्यूनतम 3.0 मीटर सेटबैक कायम किया जाना हैं एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार क्षेत्रफल के अनुरूप सेटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार आवासीय दर्शित हैं। मास्टर प्लान की डी.पी.सी.आर. अनुसार आवासीय भू–उपयोग में Intergated school without hostel facility गतिविधि (न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध होने की शर्त पर) अनुज्ञेय हैं एवं न्यूनतम क्षेत्रफल हेतु संबंधित विभाग के प्रावधान लागु किये जाने का उल्लेख हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार सी.बी.एस.ई. द्वारा जारी अफिलिएशन बाय लॉ–2020 परिपत्र के बिन्दु सं. 3.4 के अनुसार 15 लाख से अधिक आबादी के शहरों में न्यूनतम क्षेत्रफल 4000 वर्गमीटर आवश्यक है। प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 5340.00 वर्गमीटर होने एवं 18 मीटर सड़क से पहुँच प्राप्त होता है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 2284 गै.मु.नाला दर्शित है। तथा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में कुछ दूरी पर खसरा नं. 2326 गै.मु.नाला दर्शित है किन्तु दोनों खसरों के मध्य खसरा नं. 2287 गै.मु.रास्ता स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ संस्थानिक (Integrated School without hostel facility) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोस करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियन्ता एवं पटवारी द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में स्थित खसरा नं. 2284 गै.मु.नाला दर्शित है तथा प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में कुछ दूरी पर खसरा नं. 2326 गै.मु.नाला दर्शित है किन्तु दोनों खसरों के मध्य खसरा नं. 2287 गै.मु.रास्ता स्थित होने के क्रम में पश्चिमी भाग में खसरा नं. 2284 के पश्चात् बफर के रूप में 9 मीटर सड़क [illegible] की जावें**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	तथा उत्तरी भाग में गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त 18 मीटर मार्गाधिकार में दोनों गै.मु.नाले के खसरों को मिलान किये जाने का प्रस्ताव चैनेलाईज करने हेतु अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदित किया जावें एवं उक्तानुसार नाले की भूमि को कायम किया जावें। उक्त प्रस्तावित नाले की भूमि को एकल भूखण्ड मानचित्र में अंकित करते हुए एकल भूखण्ड मानचित्र जारी किया जावें। प्रस्तावित नाले के पश्चात् न्यूनतम 6 मीटर बफर सैटबेक के रूप में कायम किया जावें। प्रश्नगत भूमि एवं सडक के मध्य नाले होने की स्थिति में, यदि उक्त नाले पर पहुँच प्रस्तावित की जाती है उक्त स्थिति में कल्वर्ट का डिजाईन एवं निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन करवाया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
3.	आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई पूर्व अनुमोदित योजना श्री वत्सल अनुसार 18 मीटर कायम की जावें एवं उक्त 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4.	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 2284 (किस्म गै.मु. नाला) की भूमि के दोनो ओर 9–9 मीटर सडक बफर के रूप मे कायम की जावें एवं उक्त सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जावें।
5.	प्रश्नगत प्रकरण में **Land Loss area** की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त **Land Loss area** की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
6.	प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
7.	प्रश्नगत प्रकरण में राज्य सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में शिथिलता प्रदान की जावें। उक्त हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया जावें।
8.	प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 6 मीटर व 9 मीटर सडक की ओर 3 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
9.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–25 (409/26.09.2025)

विषयः– श्री शंकर चौधरी पुत्र श्री बद्रीनारायण जाट निवासी 73–ए. डी–ब्लॉक, नारायण सरोवर, मोहनपुरा सांगानेर, जयपुर के ग्राम श्रीरामगोपालपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 780/746 कुल किता 01 रकबा 0.0755 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 27.03.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 09.06.2025	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

<table>
<tr><td colspan="7">ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री शंकर चौधरी पुत्र श्री बद्रीनारायण जाट निवासी 73–ए. डी–ब्लॉक, नारायण सरोवर, मोहनपुरा सांगानेर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम श्रीरामगोपालपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 780/746 कुल किता 01 रकबा 0.0755 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>780/746</td><td>0.0755</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>780/746</td><td>0.0755</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.0755 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम श्रीरामगोपालपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 780/746 कुल किता 01 रकबा 0.0755 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 09.06.2025 के द्वारा श्री शंकर चौधरी पुत्र श्री बद्रीनारायण जाट निवासी 73–ए. डी–ब्लॉक, नारायण सरोवर, मोहनपुरा सांगानेर, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जो</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	भू–उपयोग	विकास योजना–8 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–11बी की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–8 की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है ।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को भांकरोटा से सिरसी जाने वाली बी.टी. निर्मित लिंक रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध है, जिसका आरओडब्ल्यू 40 से 55 फीट है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त हैं।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत		

26 पृष्ठ संख्या 36/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

क्षेत्रफल विश्लेषण		
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	701.06	89.04
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	86.30	10.96
कुल क्षेत्रफल	**787.36**	**100.00**
कब्जे से बाहर	08.45	
कुल भूमि क्षेत्रफल	**795.81**	
एक्स्ट्रा एरिया इन खसरा	40.81	
जमाबन्दी 90ए	755.00	
	35.05	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 20/एन पर की गई है।		

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र एवं एजेंडा नोट में अंकित आवेदित भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण में आंशिक भिन्नता हैं । अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच करते हुए सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क भांकरोटा से सिरसी जाने वाली बी.टी. निर्मित लिंक रोड है, जिससे आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध है, एवं उक्त सड़क का आर.ओ.डब्ल्यू 40 से 55 फीट है।
   प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा सं. 779/418 ([illegible]) में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

दर्ज) में से गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त निजी खातेदारी की भूमि ख. सं. 779/418 में से गुज़र रही जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क को पहुँच के रूप में मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की 18 मीटर सडक से प्रभावित हैं। प्रकरण में सड़क से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल प्रस्तुत एकल भूखंड मानचित्र, ज़ोन के एजेंडा नोट एवं मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट में भिन्न अंकित हैं। अतः प्रकरण में जोनल प्लान की पार्ट प्रति पर अंकित क्षेत्रफल 87.16 वर्गमीटर को सड़क हेतु जविप्रा में समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा सड़क हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 08.45 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बहार अंकित हैं। उक्त भूमि के क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही आवासीय एकल भूखंड हेतु अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से 40.81 वर्गमीटर भूमि खसरे में अतिरिक्त अंकित की गयी हैं। पूर्व में सामान प्रकृति के अन्य प्रकरणों में अतिरिक्त भूमि के ऐवज में जविप्रा हेतु भूखंड रखे जाने का निर्णय लिया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतूल्य राशि में लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की तरफ 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>**समिति का निर्णयः–**</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक पर स्थित है। उक्त सडक पर आवेदित भूमि से कुछ दूरी पर जविप्रा की पूर्व अनुमोदित योजना भांकरोटा मे उक्त सडक को 24 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 05, 07 व 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित जोनल विकास योजना की सडक का मार्गाधिकार कमिटमेंट के अनुसार 24 मीटर प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडकों के जंक्शन तक रखा जावें तथा उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
5. **प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**
6. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–26 (409/26.09.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– श्री भीमकुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मु. आम श्री रामगोपाल कुलरिया निवासी 11, बुनकर कालोनी, खातीपुरा, झोटवाडा, जयपुर के ग्राम ग्राम हिम्मतपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 334/14 रकबा 0.5579 हैक्ट. भूमि का फार्महाऊस एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।</td><td>जोन–12</td></tr>
<tr><td colspan="7">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 01.04.2025
धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 13.05.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः–</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री भीमकुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मु. आम श्री रामगोपाल कुलरिया निवासी 11, बुनकर कालोनी, खातीपुरा, झोटवाडा, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम हिम्मतपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 334/14 रकबा 0.5579 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>334/14</td><td>0.5579</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>334/14</td><td>0.5579</td><td rowspan="2">फार्महाऊस प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.5579 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम हिम्मतपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 334/14 रकबा 0.5579 हैक्ट. भूमि का फार्महाऊस प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 13.05.2025 के द्वारा श्री भीमकुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मु. आम श्री रामगोपाल कुलरिया निवासी 11, बुनकर कालोनी, खातीपुरा, झोटवाडा, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">फार्महाऊस</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">फार्महाऊस</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	नहीं।		
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 ग्रामीण दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 16 में स्थित है, आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है तथा जेडडीपी–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल प्लान 16 में स्थित है तथा जेडडीपी–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	–	
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	–	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है ।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पीडब्लयूडी द्वारा निर्मित चकरामसर से हिम्मतपुरा को जाने वाली ग्रामीण बीटी सडक पर आवेदित भूमि के सामने 12मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	–	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुये आवासीय योजना सिटी होम मनसुख मिरेकल स्थित है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 57/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी**	**प्रतिशत**
आवासीय	4828.31	87.06
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	717.88	12.97
क्षेत्रफल	**5546.19**	**100.00**
एकस्ट्रा एरिया इन खसरा मेप	32.81	
कुल क्षेत्रफल	**5579.00**	
जमाबन्दी 90ए	5579.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिन्दु संख्या–(प) अनुसार फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोडे जाने की अनिवार्यता नही होगी। फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टे के लिए 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र से पूर्ण छूट दिये जाने का प्रावधान है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप	नहीं	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32	<u>**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**</u>पत्रावली के पैरा 22/एन पर की गई है।		
33	<u>**बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–**</u>		

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र एवं एजेंडा नोट में अंकित आवेदित भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण में आंशिक भिन्नता हैं । अतः प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जाँच करते हुए सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के आस–पास के खसरों का अंकन नहीं किया गया हैं । अतः प्रकरण में मानचित्र पर आवेदित भूमि के आस–पास के नवीन जमाबंदी अनुसार तरमीमशुदा खसरों का अंकन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली पी.डब्लयू.डी. द्वारा निर्मित ग्रामीण बी.टी. सडक से 12 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सड़क वर्तमान में आवेदित भूमि एवं ग्राम हिम्मतपुरा के निजी खातेदारी के खसरों (ख. सं. 9, 15, इत्यादि) में से गुज़र रही हैं।
   आवेदक द्वारा उक्त सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। ज़ोन द्वारा उक्त सड़क को टाउनशिप पालिसी–2024 के अंतर्गत 18 मीटर प्रस्तावित किये जाने हेतु अभिशंषा की गयी हैं। नविवि के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 अनुसार *"ग्रामीण सड़क का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर अथवा सड़क की लंबाई एवं क्षेत्र की आवश्यकता अनुसार 18 मीटर से अधिक भी रखा जा सकेगा"* का उल्लेख हैं। अतः उक्त अधिसूचना के क्रम में उपरोक्त ग्रामीण सड़क के मार्गाधिकार को 18 मीटर किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
5. उपरोक्त बिंदु संख्या 04 में लिए गए निर्णय के क्रम में उपरोक्त ग्रामीण सड़क के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में जविप्रा स्वामित्व का गै.मु.रास्ता (खसरा सं. 350/335) स्थित हैं। पूर्व कमिटमेंट 'सिटी होम–मनसुख मिरेकल' आवासीय योजना के अनुमोदित मानचित्र में उक्त सड़क के मार्गाधिकार को 18 मीटर कायम करते हुए उक्त सड़क टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की रिपोर्ट ज़ोन द्वारा पूर्व में की गयी हैं। उक्त सड़क का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट के आधार पर 18 मीटर रखते हुए रास्ते के खसरे के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रकरण मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–16 के अंतर्गत ग्रामीण दर्शित हैं। डी.पी.सी.आर. अनुसार इकोलॉजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय श्रेणी की गतिविधिया ग्रामीण भू–उपयोग में भी अनुज्ञेय होने का उल्लेख किया गया हैं। उक्त के क्रम में इकोलॉजिकल भू–[illegible] न्यूनतम 0.3 हेक्टेयर एवं न्यूनतम 18 मीटर सड़क उपलब्ध होने की शर्त पर अनुज्ञेय हैं। [illegible] प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

	में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0.5579 हेक्टेयर एवं उक्त भूमि को ख. सं. 350/335 का 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध होने के क्रम में ग्रामीण भू–उपयोग में प्रस्तावित फार्महाउस एकल भूखंड प्रोयोजन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखंड पर भवन विनियम–2025 अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जाना अनिवार्य हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिंदु संख्या–(प) के अनुसार फार्म हाउस परियोजना पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी । अतः प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत राशि में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं। 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की तरफ 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 07, 08, 09 व 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास के खसरों का नवीन जमाबंदी के अनुसार अंकन करते हुये मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली सडक की चौडाई नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रक्रिया अपनाते हुये 18 मीटर निर्धारित की जावें तथा उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 350/335 किस्म गै.मु.रास्ते पर खसरे के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर रखते हुये पूर्व कमिटमेंट के अनुसार 18 मीटर सडक कायम की जावें तथा उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
5. **प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।**
7. **प्रश्नगत भूखण्ड पर 18 मीटर सडको की ओर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

8. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।** 9. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।** 10. **भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।** 11. **आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।**

एजेण्डा संख्याः—27 (409/26.09.2025)

विषयः— सिस्टर मारिस पुत्री श्री चक्को मेथ्यू निवासी खीस्त राजा आश्रम मदार अजमेर हॉल निवासी 3, बंसत विहार निवारू रोड सेंट टेरेसा स्कूल झोटवाडा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू तहसील जयपुर के ख.नं. 425/679 रकबा 2.0234 हैक्टयर भूमि में संस्थानिक प्रयोजनार्थ 90ए स्वीकृति बाबत्।	**जोन—12**

प्रकरण के तथ्य :—

1. सिस्टर मारिस पुत्री श्री चक्को मेथ्यू निवासी खीस्त राजा आश्रम मदार अजमेर हॉल निवासी 3, बंसत विहार निवारू रोड सेंट टेरेसा स्कूल झोटवाडा, जयपुर द्वारा ग्राम निवारू तहसील जयपुर के ख.नं. 425/679 रकबा 2.0234 हैक्टयर भूमि में संस्थानिक प्रयोजनार्थ हेतु आवेदन किया गया है। जिसकी लोक सूचना दिनांक 09.02.2023 को जारी की गई। जिसके संबंध में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।
2. आवेदक द्वारा दिनांक 27.12.2024 को प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर संस्थानिक प्रयोजन में संस्थानिक (सीनियर सैकण्डरी स्कूल) प्रयोजन हेतु निवेदन किया गया है।
3. **मास्टर विकास योजना—2011**ः मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।
4. **मास्टर विकास योजना—2025**ः भू—उपयोग आवासीय दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय दर्शित है।
5. **जोनल प्लान 11 बी :—** मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11 बी में स्थित है। जोनल प्लान 11 बी की 18 मीटर सडक से प्रभावित है।
6. **पहुंच मार्गः** कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है जो कि मौके पर लगभग 4.50 मीटर बी.टी सडक निर्मित है।
7. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि पर सेन्ट टेरेसा सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित है। मौके पर 4 बिल्डिंग ब्लॉक में बेसमेन्ट, ग्राउण्ड+3 भवन निर्मित है। जिसमें लगभग 19670.45 व.मी. बिल्टअप निर्मित है तथा पश्चिमी पार्ट में सैटबेक में निर्माण किया हुआ है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत दस्तावेजों के आधार पर कार्यालय निदेशक माध्यमिक शिक्षा राजस्थान बीकानरे के पत्र दिनांक 26.06.13 के द्वारा उक्त विद्यालय को अनापत्ति प्रमाण पत्र जारी किया गया है।
8. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय है जिसमें डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में सीनियर सैकण्डरी स्कूल अनुज्ञेय गतिविधि है। जिस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.5 हैक्टयर एवं न्यूनतम मार्गाधिकार 24 मीटर एवं अधिक दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 10.08.20 के अनुसार भी व्यावसायिक / संस्थागत / औद्योगिक उपयोग की योजना / एकल भूखण्ड क्षेत्रफल हेतु 2 हैक्टयर से अधिक किन्तु 4 हैक्टयर तक के प्रकरणों हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 24 मीटर दर्शित है। परन्तु प्रकरण में आवेदित भूमि को 18 मीटर जोनल विकास योजना की सडक से ही पहुंच मार्ग उपलब्ध है। अतः उक्त प्रकरण में आवेदित भूमि को न्यूनतम 24 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध नही है। उक्त के संबंध में प्रकरण को बीपीसी—एलपी की 382वीं बैठक दिनांक 21.01. 2025 में रखा गया, जिसमें समिति निम्न निर्णय लिया गया "भूमि पर सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित होने के दृष्टियाः प्रकरण में 18 मीटर सडक पर सीनियर सैकण्डरी विद्यालय अनुज्ञेय किये जाने की स्वीकृति हेतु प्रकरण को समस्त तथ्यों के साथ राज्य सरकार को पहुँच मार्ग में शिथिलता दिये जाने हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया"
9. उक्त के संबंध में दिनाक 31.01.2025 की प्रकरण में सम्पूर्ण तथ्यों के साथ राज्य सरकार की स्वीकृति हेतु भिजवाया गया, जिसके संबंध में राज्य सरकार से प्रकरण में नई टाउनशिप नीति 2024 के प्रावधान के अनुसार प्रस्ताव भिजवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया है, जिसके कम में जोन कार्यालय द्वारा दिनांक [illegible].08.2025 को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

राज्य सरकार को भिजवाया गया।

जोन का प्रस्ताव :–

- नवीन टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु सं. 3.5.2 के प्रावधानानुसार "संस्थागत एकल पट्टा/स्कीम, क्षेत्रफल 4.00 हैक्टयर तक न्यूनतम पहुंच मार्ग 18 मीटर आवश्यक है।" आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में 18 मीटर जेडडीपी सडक गुजर रही है।
- अतः बीपीसी–एलपी की बैठक में प्रकरण हेतु लिये गये निर्णय के कम में राज्य सरकार को प्रेषित किये गये पत्र एवं नवीन टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार प्रकरण में संस्थानिक (सीनियर 90ए की कार्यवाही किये पर (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

अतः उपरोक्त तथ्यों एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि को टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार 18 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने के क्रम में सांस्थानिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए की अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे सीनियर सैकण्डरी विद्यालय (संस्थागत) हेतु धारा 90ए की स्वीकृति हेतु प्रकरण बी.पी.सी. एल.पी. समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अन्तर्गत जारी नविवि के आदेश दिनांक 10.08.20 एवं मास्टर विकास योजना डी.पी.सी.आर. के प्रावधानों अनुसार प्रकरण मे 24 मीटर पहुंच मार्ग अपेक्षित होने तथा मौके पर आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक उपलब्ध होने के क्रम मे बी.पी.सी. एल.पी. की 382वीं बैठक दिनांक 21.01.2025 मे रखते हुये राज्य सरकार को पहुंच मार्ग मे शिथिलता दिये जाने हेतु प्रेषित किये जाने का निर्णय लिया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया है कि उक्त निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा राज्य सरकार को पत्र प्रेषित किया जा चुका है किन्तु राज्य सरकार द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सूचना चाही गई है। जिसके क्रम मे जोन द्वारा राज्य सरकार को सूचना प्रेषित की जा चुकी है। वर्तमान मे नवीन टाउनशिप पॉलिसी–2024 लागू की जा चुकी है एवं प्रकरण जिनमें धारा 90ए के आदेश जारी नही किये गये है, उक्त प्रकरणों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु नीतिगत निर्णय लिया जा चुका है। राज्य सरकार द्वारा जारी नवीन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 4 हैक्टे. तक संस्थागत योजना/एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुंच मार्ग की अनिवार्यता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि पर सीनियर सैकण्डरी स्कूल संचालित होने के दृष्टिया व्यापक जनहित में प्रश्नगत प्रकरण में नवीन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अनुरूप 18 मीटर पहुंच मार्ग मौके पर उपलब्ध होने के क्रम मे धारा 90ए की कार्यवाही की स्वीकृति प्रदान की गई तथा उक्त कार्यवाही के संबंध मे राज्य सरकार को सूचित करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

<ins>एजेण्डा संख्याः–28 (409/26.09.2025)</ins>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

विषयः— आवेदक अध्यक्ष पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति, जयपुर द्वारा धानक्या रेलवे स्टेशन के उत्तर में प्रस्तावित 30 मीटर चौडी जेडडीपी सडक का एलाईमेन्ट परिवर्तन करने बाबत् निवेदन किया गया है।	जोन—12

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—</u>

1. अध्यक्ष पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति, जयपुर द्वारा धानक्या रेलवे स्टेशन के उत्तर में प्रस्तावित 30मीटर चौडी जेडडीपी सडक का सलंग्न मानचित्र अनुसार बिन्दु संख्या A-B एवं B-C तक विलोपन करने हेतु निवेदन किया गया है।

2. धानक्या रेलवे स्टेशन से सटते हुये पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक निर्मित है। यह स्मारक पंडित दीनदयाल उपाध्याय के जीवन और दर्शन को समर्पित है। यहाँ उनकी 15 फीट की गनमेटल की प्रतिमा स्थापित है, साथ ही उनके जीवन, विचारों और भारतीय राजनीति में योगदान को दर्शाने वाले विभिन्न पहलुओं को प्रदर्शित किया गया है। पण्डित दीनदयाल उपाध्याय राष्ट्रीय स्मारक के महत्व को देखते हुये पं. दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति (पंजीकृत) का गठन जुलाई 2019 में किया गया था। पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मृति समारोह समिति का उद्देश्य पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक एवं इससे संबंधित स्थलों के सर्वांगीण विकास एवं सरक्षण के लिए को सकारात्मक सहयोग प्रदान करना है। यह समिति स्मारक स्थल, धानक्या (जयपुर) एवं निकटवर्ती ग्रामीण क्षेत्र, पंडित जी की शिक्षा एवं जीवन से संबंधित स्थानों को जोडने,ऐतिहासिक, संस्कृति एवं राष्ट्रीय जीवन के विभिन्न पहलुओं पर अनुसंधान विस्तार एवं संस्कार युक्त सामाजिक एवं संस्कृति रक्षण व संवर्धन कार्यक्रमों से देश व दुनिया को जोड़ने का कार्य करती है। राष्ट्रीय स्मारक एवं उनके स्मृति स्थलों पर जल संरक्षण, पर्यावरण, लोकमेलों, उत्सवों, राष्ट्रभक्ति कार्यक्रमों का आयोजन भी यह समिति करती है। यह समिति पंडित दीनदयाल उपाध्याय द्वारा प्रतिपादित दर्शन एवं सिद्धान्तों पर शोध साहित्य प्रकाशन प्रसारण, पर्यटन, भारतीय संस्कृति, कौशल विकास, स्वदेशी, गो संरक्षण,ग्राम विकास आदि कार्यों को भी प्रमुखता से करती है। इसके साथ–साथ यह समिति अध्ययन केंद्र, प्रशिक्षण केंद्र, विद्यालय, महाविद्यालय एवं विश्वविद्यालय की स्थापना, केंद्र सरकार और राज्य सरकार व समाज से परियोजना व आर्थिक अनुदान प्राप्त करना तथा युवा व महिला सशक्तिकरण हेतु रोजगार मूलक कार्यक्रमों का आयोजन भी प्रमुखता से करती है। यह संमिति भारतीय ज्ञान की युगानुकूल एवं आधुनिक ज्ञान की देशानुकूल प्रस्तुत करने की दृष्टि से शोध संवर्द्धन एवं सकारात्मक कार्य करती है। यह समिति उपाध्यायजी के जीवन दर्शन पर साहित्य के प्रकाशन व प्रसारण के साम कार्यशालाओं,मेलों, प्रदर्शनियों इत्यादि का भी आयोजन करती है।

3. जविप्रा के आदेश क्रमांक डी–67 दिनांक 14.02.2022 के बिन्दु संख्या 7 के अनुसार ***"मास्टर प्लान शाखा द्वारा पूर्व में किये गये कमिटमेंट्स तथा जनसाधारण/संस्थाओं से प्राप्त प्रतिवेदनों का परीक्षण कर, प्राप्त समस्त कमिटमेंट के आधार पर सडकों की चौडाई में परिवर्तन, बसावट के कारण अलाईमेन्ट में परिवर्तन तथा अन्य प्रकार के प्रकरणों के कारण जोनल विकास योजना में हो रहे परिवर्तन के आधार पर सम्पूर्ण जोन में प्रस्तावित संशोधन के प्रस्ताव तैयार किये जावें।"*** के क्रम में प्रकरण का परीक्षण किया गया।

<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव :—</u>

I. पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक पर प्रतिवर्ष विभिन्न राज्य स्तर के कार्यक्रम आयोजित किये जाने के कारण एवं रेलवे की सीमा से सटते हुये जेडडीपी की 30मीटर सडक में बिन्दु संख्या B एवं C के मध्य काफी कम दूरी में 90^0 दो घुमाव यातायात की दृष्टि से उपयुक्त प्रतीत नही होते है। उक्त के अतिरिक्त पंडित दीनदयाल उपाध्याय स्मारक एवं रेलवे स्टेशन होने के कारण भविष्य में यातायात जाम की समस्या हो सकती है। अतः उक्त को देखते हुये रेलवे लाईन के सहारे 30मीटर सडक के एलाईमेन्ट को एक बाईपास के रूप में बिन्दु संख्या P, Q, R, S **(पृष्ठ 7–8/सी)** पर प्रस्तावित किया गया है। जिससे की रेलवे लाईन के सहारे 30मीटर सडक से यातायात उक्त प्रस्तावित एलाईमेन्ट अनुसार डाईवर्ट हो सकेगा।

II. प्रकरण में 30मीटर सडक के नवीन एलाईमेन्ट के बिन्दु संख्या P, Q, R, S तक प्रस्तावित किया गया है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

जिसमें बिन्दु संख्या P से Q तक का एलाईमेन्ट विद्यमान सडक के अनुसार रखा गया है। बिन्दु संख्या R व S के मध्य लगभग 185.00 मीटर में खसरा नं. 716/1 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है एवं शेष एलाईमेन्ट की भूमि निजी खातेदारी में दर्ज है।

III. कनि. अभियन्ता की रिपोर्ट के अनुसार उक्त एलाईमेन्ट में बिन्दु संख्या G पर विद्यमान स्कूल के भूखण्ड का लगभग 285.00 व.मी. भूमि प्रभावित हो रही है एवं उक्त क्षेत्र में टीनशेड व एक कमरा निर्मित है, जो कि उक्त एलाईमेन्ट से प्रभावित है एवं बिन्दु संख्या F पर भू–तल पर लगभग 344.00 व.मी. एवं कुछ निर्माण जो भू–तल निर्मित है, प्रभावित हो रहा है।

ज़ोन द्वारा संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार ग्राम सिंवार के खसरा संख्या 695/2 (किस्म बारानी–1) की निजी खातेदारी की भूमि पर निर्मित मकान का आंशिक भाग प्रस्तावित सड़क के अलाइनमेंट से प्रभावित हो रहा हैं।

अतः उक्त संस्था से प्राप्त प्रतिवेदन एवं व्यापक जनहित को दखते हुये प्रकरण में 30 मीटर सडक के नवीन एलाईमेन्ट के बिन्दु संख्या P, Q, R, S के अनुसार प्रस्तावित करने एवं जेडडीपी सडक के एलाईमेन्ट बिन्दु संख्या A, B एवं B से C तक विलोपित करने के संबंध में निर्णय लिये जाने हेतु पत्रावली बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>मास्टर प्लान शाखा की टिप्पणी –</u>

जोन द्वारा प्रस्तुत 30 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को A-B-C के स्थान पर दीनदयाल उपाध्याय स्मारक के पास सुलभ यातायात के दृष्टिगत P-Q-R-S प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त के क्रम में सक्षम स्तर से जविप्रा द्वारा जारी एस.ओ.पी. दिनांक 14.02.2022 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं ।

अतः ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं प्रस्ताव के क्रम में प्रश्नगत 30 मीटर जोनल प्लान की सड़क के अलाइनमेंट के परिवर्तन हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली, जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया एवं विचार विमर्श उपरान्त जोन की अनुशंषा एवं प्रस्ताव के क्रम मे दीनदयाल उपाध्याय स्मारक के पास सुलभ यातायात के दृष्टिगत जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के अलाईन्मेंट A-B-C **को संशोधित करते हुए उक्त अलाईन्मेंट को** P-Q-R-S **रखे जाने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को जविप्रा अधिनियम की धारा 25(3) हेतु नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।**

<u>एजेण्डा संख्याः–29 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– श्री थानेश्वर जांगिड पुत्र रामरतन जांगिड, रामस्वरूप जांगिड पुत्र कन्हैयालाल जांगिड, रामरतन जांगिड पुत्र श्री कन्हैयालाल जांगिड की 1.81 हैक्ट. भूमि पर पूर्व में अनुमोदित औद्योगिक एकल भूखंड के समिति द्वारा लिए गए निर्णय के बिंदु संख्या 01 को विलोपित/संशोधित किये जाने बाबत।	**ज़ोन–12**

प्रकरण में जविप्रा की बीपीसी–एलपी की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 के एजेण्डा संख्या 13 में आवासीय योजना का मानचित्र अनुमोदन हेतु निर्णय लिया गया जिसके क्रम में समिति द्वारा बिंदु संख्या 01 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं –

<u>बिंदु संख्या 01–</u> ''**प्रश्नगत भूमि को 18 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त 18 मीटर [illegible] धिकार में आ**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

रही प्रश्नगत भूमि तथा साथ लगते हुए खसरें की अन्य भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।''

समिति के उपरोक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा निवेदन प्रस्तुत किया गया हैं एवं ज़ोन द्वारा ऑनलाइन पत्रावली पर निम्नानुसार टिप्पणी करते हुए प्रकरण बीपीसी एलपी शाखा में प्रस्तुत किया गया हैं –

''प्रकरण में आवेदक द्वारा बीपीसी–एलपी के बिन्दु संख्या 01 पर निर्णय अनुसार खसरा नं. 367/905, 367/2, 367/975, 386, 386/914 में से सडक में आ रही 1697.23 व.मी. भूमि का समर्पणनामा एवं ख.नं. 367/902 में से अपने हिस्से 1/12 की भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत कर दिया है। अतः आवेदक द्वारा स्वंय की खातेदारी भूमि में से 18मीटर सडक हेतु समर्पणनामा प्रस्तुत कर दिया है।

समिति के उक्त निर्णय अनुसार 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार में आ रहे अन्य खसरों (खसरा संख्या 385, 385/912, 365, 365/907) आ रहे है।

राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उक्त खसरों में से खसरा संख्या 385 एवं 385/912 आवेदक के खातेदारी (हिस्सेदार) के हैं एवं ख.नं. 365 एवं 365/907 अन्य खातेदारी में दर्ज है। आवेदक द्वारा पत्र प्रस्तुत कर अन्य खातेदारी में दर्ज खसरा नम्बर की भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किया जाना सम्भव नही होने के कारण बीपीसी–एलपी के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 का विलोपन किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।''

प्रकरण में औद्योगिक एकल भूखंड को तीन पृथक–पृथक पार्ट (ए, बी एवं सी) में कायम करते हुए समिति द्वारा अनुमोदन किया गया हैं, जिसमे से भाग बी एवं सी को खुले के रूप में रखे जाने का निर्णय लिया गया हैं। समिति के निर्णय के बिंदु संख्या 01 के क्रम में आवेदक द्वारा आवेदित भूमि के खसरे एवं अन्य खसरा (सं. 367/902) की 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को सड़क हेतु समर्पित किये जाने के कारण औद्योगिक भूखंड के केवल पार्ट–ए एवं पार्ट–बी को 18 मीटर मार्गाधिकार प्राप्त हो रहा हैं। परन्तु प्रकरण में समिति के निर्णय अनुसार अन्य खसरों को सड़क हेतु समर्पित नहीं किये जाने के कारण औद्योगिक भूखंड के पार्ट–सी को 18 मीटर मार्गाधिकार प्राप्त नहीं होता हैं।

अतः प्रकरण में उक्त वर्णित 18 मीटर सड़क से प्रभावित अन्य खसरों की भूमि को समर्पित किये जाने के संबंध में आवेदक के निवेदन एवं ज़ोन की टिप्पणी के क्रम में उपरोक्त तथ्यों सहित समिति के उपरोक्त बिंदु संख्या 01 निर्णय को विलोपित/संशोधित किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे बीपीसी–एलपी की 378वीं बैठक दिनांक 17.12.2024 मे लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 01 के क्रम मे आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि खसरा नं. 367/905, 367/2, 367/975, 386, 386/914 में से सडक में आ रही 1697.23 व.मी. भूमि का समर्पणनामा एवं ख.नं. 367/902 में से अपने हिस्से 1/12 की भूमि का समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। उक्त के क्रम मे प्रश्नगत भूखण्ड के भाग ए व बी को 18 मीटर पहुंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है, किन्तु भाग बी से भाग सी तक प्रस्तावित 18 मीटर सडक मे आ रही अन्य खातेदारी की सम्पूर्ण भूमि का समर्पणनामा आवेदक द्वारा प्रस्तुत नही किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया है कि प्रश्नगत भूखण्ड के भाग ए से होते हुये प्रस्तावित 18 मीटर सडक से भाग सी को पहुंच उपलब्ध होती है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बी.पी.सी. एल.पी. के निर्णय के बिन्दु संख्या 01 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गया :–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

बिंदु संख्या 01– ''प्रश्नगत प्रकरण औद्योगिक एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन से संबंधित होने के क्रम में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार प्रश्नगत भूमि तीन भाग में प्रस्तावित है, जिसमें भाग बी पर निर्माण योग्य क्षेत्र प्राप्त नही होता है तथा भाग ए व सी में निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। प्रश्नगत प्रकरण एकल भूखण्ड से संबंधित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि के तीनों भाग एक ही भूमि का भाग माना जावेगा। आवेदक द्वारा तीनों भागों का पृथक करते हुए बेचना नही किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर भी किया जावें एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही प्रस्तावित 18 मीटर सडक का अल्प भाग अन्य खातेदारों के नाम होने के क्रम में जबतक उक्त भूमि का भाग गै.मु.रास्ते में निःशुल्क समर्पित नही किया जाता है, तबतक भाग ए को पहुॅच प्रश्नगत भूमि व खसरा नं. 367/903 से दिया जा सकता है एवं भाग बी की भूमि तक पहुॅच भाग ए व खसरा नं. 386/913 से ही मान्य किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें एवं उक्त की सुनिश्चितता प्रश्नगत भूमि पर अनुमोदित होने वाले भवन मानचित्र के समय सुनिश्चित किया जावें।''

<u>एजेण्डा संख्याः–30 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– SKYLIGHT SQUARE LLP जरिये पार्टनर श्री नरेश कुमार द्वारा ग्राम चित्तोडा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 2765/2577, 2589/12 कुल किता 02 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना दा नॉलेज पार्क ग्राम चित्तौडा तह. माधोराजपुरा का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 26.07.2025 सी.सी.सी. क्रमांक–244013

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 14.08.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.08.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		SKYLIGHT SQUARE LLP जरिये पार्टनर श्री नरेश कुमार			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम चित्तोडा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 2765/2577, 2589/12 कुल किता 02 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			2765/2577	4.9420	बरानी–3	
			2589/12	5.058	बरानी–3	
			कुल किता 02 कुल रकबा 10.00 हैक्ट.			
		90ए के	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

		पश्चात्	2765 / 2577	4.9420	गै.मु.आवासीय	
			2589 / 12	5.058		
			कुल किता 02 कुल रकबा 10.00 हैक्ट.			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम चित्तोडा तह. माधोराजपुरा के ख.नं. 2765 / 2577, 2589 / 12 कुल किता 02 कुल क्षेत्रफल 10.00 हैक्ट. 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या 90A/JDA/2025-26/100151 दिनांक 14.08.2025 को SKYLIGHT SQUARE LLP जरिये पार्टनर श्री नरेश कुमार के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय प्रयोजन**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		प्लाटेड ले–आउट			–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग ग्रामीण है।			–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।			–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।			–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		जेन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–15 की प्रस्तावित 60.00 मीटर सडक से प्रभावित है। जिससे अलाईनमेंट मे भिन्नता दर्शित है।			–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		हॉ			–
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना		10102.74 वर्गमीटर			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

	की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा की नोलेज सिटी साउथ चितौडा की 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.50 मीटर डामर सहित 30 मीटर से अधिक उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	—
24.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल प्लान की 400 के.वी. की एच.टी.लाईन 52 मीटर सेफ्टी कोरिडोर में दर्शित है	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / टाउनशिप पॉलिसी 2024 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (124 / सी)**		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	RESIDENTIAL	38579.77	45.23
2.	EWS & LIG	3859.06	04.52
3.	RETAIL	324.00	01.21
	PARKING	705.48	
TOTAL = 1 TO 3		43468.31	50.96
4.	PARK	3412.01	04.00
5.	PLAY GROUND	2559.35	03.00
6.	FACILITY	3412.19	04.00
7.	PUBLIC UTILITY/S.W.M.	3411.91	04.00
8.	H.T. LINE	4698.63	05.51
9.	P.U.	10.02	00.01
10.	MOBILE TOWER	40.08	00.05
11.	ROAD	24277.74	28.47
TOTAL = 4 TO 11		41821.93	49.04
SCHEME AREA		85290.24	100.00
1.	KHATEDAR COM.	3677.70	25.00
2.	JDA COM.	927.97	06.31
3.	ZDP ROAD	10104.09	68.69
	APPLIED AREA	14709.76	100.00
TOTAL AREA		100000.00 SQ.MT. (10.00 HECT.)	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार प्रस्तावित है।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

32. **<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 32/एन पर की गई है।

33. **<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>**

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 14.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में योजना के आंतरिक विकास कार्यो का [illegible]

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

है। उक्त प्रस्तुत डी.पी.आर. जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही की गई है। उक्त आंतरिक विकास कार्यो का विवरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की जॉच अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किये जाने एवं प्रमाणिकरण किये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना में यू–2(HIZ) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के अनुसार यू–2(HIZ) भू–उपयोग के अन्तर्गत Integrated Residential Township हेतु न्यूनतम 10 हैक्ट. भूमि एवं 30 मीटर सड़क से पहुच मार्ग होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 10 हैक्ट. एवं जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना–15 की पार्ट प्रति एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सडक का अलाईनमेंट भिन्न दर्शित है। जोन द्वारा उक्त सडक के अलाईनमेंट मे भिन्नता के संबंध मे प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे कोई उल्लेख नही किया गया है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक पर जविप्रा की अनुमोदित योजना नॉलेज सिटी स्थित है। उक्त के अतिरिक्त पास में एक अन्य योजना भी अनुमोदित है। जोन द्वारा उक्त अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट क्यां रखा गया है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त योजना मे अनुमोदित अलाईनमेंट अनुसार सडक का अलाईनमेंट रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। यदि जोनल विकास योजना की सडक के अलाईन्मेंट में भिन्नता प्रस्तावित की गई है, उक्त स्थिति में अलाईन्मेंट किस बिन्दु सें किस बिन्दु तक बदलाव किया जावेगा के संबंध में स्पष्ट उल्लेख जोन से प्राप्त किया जाकर ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 मीटर की सडक के अलाईनमेंट निर्धारण उपरान्त प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 400 के.वी.एचटी लाईन से प्रभावित है। भवन विनियम–2025 के अनुसार के अनुसार 400 के.वी. एचटी लाईन हेतु 33.2 मीटर के No construction zone के पश्चात दोनो ओर 12–12 मीटर की सडके प्रस्तावित की गई है। जिसका कुल योग 57.2 मीटर प्राप्त होता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. बिन्दु संख्या 06 मे उल्लेखित एच.टी. लाईन के मौका स्थिति अनुसार अलाईनमेंट की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। उक्त के अतिरिक्त योजना में पार्क के नियमानुसार कायम नही किया गया है। उपरोक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 111

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

से 114 को उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे सम्मिलित करते हुये पार्किंग हेतु आरक्षित रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जन–सुविधा हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 3411.91 वर्गमीटर मे ठोस कचरा प्रबंधन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड क्षेत्रफल 50.04 वर्गमीटर को सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना के मध्य 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है, उक्त सडक की लम्बाई 400 मीटर से अधिक है। अतः उक्त सडक को 18 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत योजना में आंतरिक सडकों को स्टेगर्ड जंक्शन के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडकों के जंक्शनों को निरन्तरता में कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण में पार्क/प्ले–ग्राउण्ड व भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ कायम नही किया गया है। जिसे कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। योजना मे प्रस्तावित एल.आई.जी. श्रेणी के भूखण्डों की चौडाई व गहराई का अनुपात नियमानुसार नही है। जिसके क्रम मे आवेदक से संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना–15 की पार्ट प्रति एवं पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सडक का अलाईनमेंट भिन्न दर्शित है। जोन द्वारा उक्त सडक के अलाईनमेंट मे भिन्नता के संबंध मे प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे कोई उल्लेख नही किया गया है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक पर जविप्रा की अनुमोदित योजना नॉलेज सिटी स्थित है। उक्त के अतिरिक्त पास में एक अन्य योजना भी अनुमोदित है। जोन द्वारा उक्त अनुमोदित योजना में जोनल विकास योजना की सडक का अलाईन्मेंट क्यां रखा गया है के संबंध में उल्लेख नही किया गया है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि योजना मे प्रस्तावित सडकों की चौडाई एवं लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों अनुसार नही रखी गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''दा नॉलेज पार्क'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम में विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

जोन स्तर पर की जावें।

2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूमि का 75:25 के अनुपात में जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूमि प्रस्तावित की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त सडक का अलाईंमेन्ट आवेदित भूमि के सामने नॉलेज सिटी योजना के अनुसार कायम किया जावे। नॉलेज सिटी योजना मे उक्त सडक के अलाईंमेन्ट मे भिन्नता होने की जॉच जोन पर सुनिश्चितता उपरान्त जोनल विकास योजना की सडक के अलाईंमेन्ट मे संशोधन के प्रस्ताव बी.पी.सी. एल.पी. समिति के समक्ष पृथक से प्रस्तुत किये जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जावे। उक्त अलाईन्मेंट का निर्धारण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रकरण मे बिन्दु सं. 04 में निर्णयानुसार जोनल विकास योजना की 60 मीटर की सडक के अलाईनमेंट से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।
6. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित 12 मीटर की सडक की लम्बाई टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार रखते हुये योजना मे संशोधन किया जावें।
7. प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 45 व 114 तथा 44 व 20 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडको के जंक्शन को निरन्तरता मे कायम करते हुये मानचित्र मे संशोधन किया जावें।
8. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक दुकानों के सामने पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही करवाई गई है। अतः फुटकर व्यावसायिक दुकानों हेतु दुकानों के सामने पाथ–वे एवं पर्याप्त पार्किंग दर्शाते हुये मानचित्र संशोधन करवाया जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
10. प्रश्नगत योजना मे एल.आई.जी के भूखण्ड संख्या एल–27 से एल–35 की लम्बाई भूखण्डों की चौडाई की तुलना मे अधिक प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त भूखण्डों

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible] Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

की चौडाई एवं गहराई का अनुपात नियमानुसार रखते हुये मानचित्र मे संशोधन किया जावें।

11. प्रश्नगत योजना मे पार्क/प्ले ग्राउण्ड एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ प्रस्तावित किया जावें।
12. प्रश्नगत योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के मौका स्थिति अनुसार अलाईन्मेंट की सुनिश्चितता उपरान्त जोन द्वारा अग्रिम कार्यवाही की जावें।
13. प्रश्नगत योजना में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें। उक्त एचटी लाईन के दोनों ओर न्यूनतम 12 मीटर सडक कायम की जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
15. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 06 में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। उक्त सुविधाओं का परीक्षण/प्रमाणित अभियांत्रिकी शाखा द्वारा किया जावें एवं उक्त अनुमोदित मानचित्र एवं डीपीआर के क्रम में ही कम्पलिशन सर्टिफिकेट में उल्लेख कार्यो की जॉच किया जाना प्रस्तावित है। यदि भविष्य में उक्त डीपीआर एवं मानचित्रों में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है, उक्त स्थिति में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के मापदण्ड लागू माने जावेंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य है।
16. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
17. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
18. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–31 (409/26.09.2025)</u>

विषयः– शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार के भूखण्ड संख्या 4 बी & 5–बी एवं 6 & 6–बी का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन– PRN(S-I)
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–	
1. शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार का [illegible] किया	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

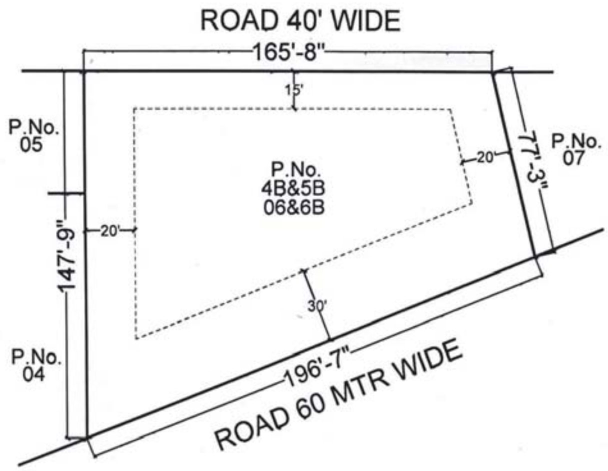
जा चुका है।

2. प्रार्थीगण (i) श्रीमती अनुपमा चौधरी पत्नी श्री अनिल कुमार चौधरी (ii) श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र श्री भौम सिंह चौधरी द्वारा शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार के भूखण्ड संख्या 4–बी & 5–बी एवं 6 & 6–बी का पुर्नगठन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम (पंजीयन क्रमांक 231309) से ऑनलाईन आवेदन किया गया है।
3. भूखण्ड संख्या 4–बी & 5–बी, क्षेत्रफल 1037.26 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 24.05.2023 को श्रीमती अनुपमा चौधरी पत्नी श्री अनिल कुमार चौधरी के नाम जारी किया गया था।
4. भूखण्ड संख्या 6 & 6–बी, क्षेत्रफल 1118.83 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड इस कार्यालय द्वारा दिनांक 24.05.2023 को श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र श्री भौम सिंह चौधरी के नाम जारी किया गया था।
5. मौका रिपोर्ट अनुसार ''मौके पर अस्थाई टीनशेड का गार्ड रूम बना हुआ है। शेष भूखण्ड रिक्त है। मौके पर नाम, पते अंकित है।''
6. आवेदकगण द्वारा उक्त भूखण्डों का पुर्नगठन प्लान प्रस्तुत किया गया है, जो पत्रावली में संलग्न है।
7. सेटबैक में किये गये निर्माण के संबंध में आवेदकगण द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत किया है, जो अवलोकनीय है।
8. प्रार्थीगण द्वारा सहमति पत्र प्रस्तुत किया है कि ''हम एक ही परिवार के सदस्य है तथा उक्त भूखण्डों को पुनर्गठन करवाकर एक ही पट्टा लेना चाहते है। उक्त भूखण्डों के पुनर्गठन से हमें किसी भी प्रकार की आपत्ति नहीं है।''
9. उपरोक्त उपविभाजन/पुनर्गठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प.10 (65) नविवि/3/04 दिनांक 19.02.2010 व विनिर्दिष्ठ राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन व सुधार) नियम 1975 के अनुसार व परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के अनुसार परीक्षण किया गया है। उक्त के साथ ही प्रकरण में पृथ्वीराज नगर के संबंध में नविवि एवं जविप्रा द्वारा जारी परिपत्र / आदेश प्रभावी रहेंगे।
10. प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्ड की स्थिति :–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610



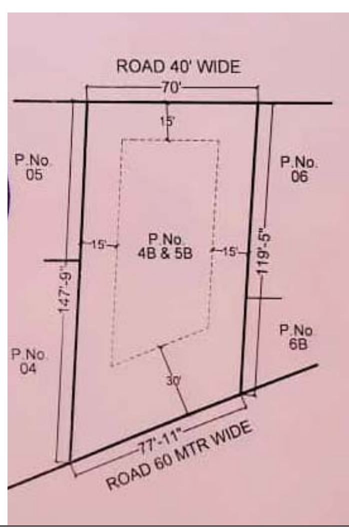
अतः जोन स्तरीय समिति द्वारा शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार के भूखण्ड संख्या 4 बी – 5–बी एवं 6 – 6–बी; क्षेत्रफल 2156.09 व.ग. का पुर्नगठन किये जाने हेतु प्रकरण को बीपीसी (एलपी) शाखा में भिजवाया जाना प्रस्तावित है।

<u>विशेष विवरणः–</u>

1. प्रश्नगत भूखण्डों पर निर्माण स्वीकृति जारी की गई है अथवा नहीं :–आवेदित भूखण्डों की जोन स्तर से निर्माण स्वीकृति जारी नहीं की गई है।
2. पुनर्गठन पश्चात क्या बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है अथवा नहीं:– आवेदक द्वारा कार्यालय में अवगत करवाया गया है कि भूखण्डों का पुनर्गठन करवाये जाने के पश्चात् बहुमंजिला भवन प्रस्तावित है।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

9. जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रार्थीगण श्रीमती अनुपमा चौधरी पत्नी श्री अनिल कुमार चौधरी, श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र श्री भौम सिंह चौधरी द्वारा शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार के भूखण्ड संख्या 4–बी & 5–बी एवं 6 & 6–बी का पुर्नगठन करने हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया है। भूखण्ड संख्या 4–बी & 5–बी, क्षेत्रफल 1037.26 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 24.05.2023 को श्रीमती अनुपमा चौधरी पत्नी श्री अनिल कुमार चौधरी के नाम जारी किया गया था। भूखण्ड संख्या 6 & 6–बी, क्षेत्रफल 1118.83 वर्गगज की व्यावसायिक लीजडीड जविप्रा द्वारा दिनांक 24.05.2023 को श्री अनिल कुमार चौधरी पुत्र श्री भौम सिंह चौधरी के नाम जारी किया गया था। प्रकरण मे पूर्व मे जारी लीजडीड एवं वर्तमान मे प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक का विवरण निम्नानुसार हैः–



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

भूखण्ड संख्या 4–बी & 5–बी भूखण्ड संख्या 6–बी & 6–बी

मूल भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
4–बी & 5–बी	1037.26	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
6 & 6–बी	1118.83	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
4–बी & 5–बी, 6 & 6–बी	2156.09	30 फीट	20 फीट	20 फीट	15 फीट

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	**क्षेत्रफल (व. ग. में)**	**अग्र सेटबेक**	**पार्श्व सैटबेक–1**	**पार्श्व सैटबेक–2**	**पीछे का सैटबेक**
4–बी & 5–बी, 6 & 6–बी	2156.09	30 फीट	20 फीट	20 फीट	20 फीट

भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.2 के उपबिन्दु (xiii) मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

"दो यो दो से अधिक भूखण्डों को पुनर्गठन प्रस्तावित होने पर पुनर्गठित भूखण्ड मे सेटबैक अन्य मापदण्ड पुनर्गठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर इन विनियमों के अनुसार होंगे"

उपरोक्त के क्रम मे प्रकरण मे प्रस्तावित सेटबैक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम के अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर सैटबेक भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है किन्तु प्रश्नगत प्रस्तावित भूखण्ड के दोनों ओर पीछे के भाग में भूखण्ड स्थित हैं, जिनके सैटबेक 15 फीट कायम किये गये है। भूखण्ड पर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक 20 फीट कायम किया जाना है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में बिल्डिंग लाईन कायम की जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 03 व 05 को मान्य करते हुए शांति गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना अशोक विहार के भूखण्ड संख्या 4 बी & 5–बी एवं 6 & 6–बी का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित भूखण्डो पर पूर्व मे बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर 60 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 30 फीट, 40 फीट सडक की ओर आस–पास स्थित भूखण्डों की भवन रेखा अनुसार 15 फीट व अन्य सभी ओर न्यूनतम 20 फीट सैटबेक कायम किये जावें एवं भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
6. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित करवाया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

नीतिगत निर्णय सं. 01:–

विषयः– टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.4 में एकल भूखण्ड के मानचित्र में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु अंकित उपबिन्दु सं. (iv) के क्रम में।

समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में बीपीसी–एलपी शाखा में ले–आउट अनुमोदन हेतु एकल भूखण्ड के अनेक प्रकरण प्राप्त हो रहे है, जिनका क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.4 के उपबिन्दु (iv) में निम्नानुसार उल्लेखित है:-

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

“5% of the project area shall be surrendered as facility area, for public facilities shall be vested in the local authority. The facility area shall be provided on road having minimum 18-meterROW and should be easily accessible to the general people outside the scheme also. However, in case of project shaving area5000-10000 sq. m. instead of surrender of facility area, the cost of land at the rate of reserved price/ DLC, whichever is higher shall be deposited in local authority. Facility Area shall be provided at 12M road in case Single plot has only 12M approach road.”

समिति द्वारा नोट किया गया कि उक्त बिन्दु में केवल एकल भूखण्ड जिनका क्षेत्रफल 5000 से 10000 वर्गमीटर तक प्रस्तावित है, में 5 प्रतिशत हेतु राशि लिये जाने का उल्लेख है। उक्त से अधिक क्षेत्रफल के भूखण्ड में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि छुडवाये जाने का उल्लेख है किन्तु 5000 वर्गमीटर से कम के क्षेत्रफल के एकल प्रकरणों के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में न्यूनतम आवासीय क्षेत्रफल 750 वर्गमीटर अनुमोदन करने का उल्लेख है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2024 में 5000 वर्गमीटर से कम के क्षेत्रफल के प्रकरणों में स्पष्ट प्रावधान नही होने के क्रम में वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के 2 हैक्ट़ तक के एकल पट्टे के प्रकरणों व टाउनशिप पॉलिसी–2024 के 5000 से 10000 वर्गमीटर तक के प्रकरणों हेतु प्रस्तावित प्रावधान के अनुरूप 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिये जाने का निर्णय लिया गया एवं सभी प्रकरणों में आवेदक से भविष्य में राज्य सरकार से प्राप्त मार्गदर्शन के अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु सहमति पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा बीपीसी–एलपी शाखा को उक्त प्रावधान हेतु स्पष्ट मार्गदर्शन प्राप्त करने हेतु राज्य सरकार को पत्र भिजवाये जाने हेतु निर्देशित किया गया।

नीतिगत निर्णय सं. 02:–

विषयः– प्रचलित भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 में मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के पट्टे तथा योजना का उल्लेख होने के क्रम में नगरीय क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के अकृषि मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग हेतु प्रीमियम की दरों का निर्धारण किये जाने बाबत्।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रचलित भवन विनियम–2025 तथा टाउनशिप पॉलिसी–2024 में मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के पट्टे तथा योजना अनुमोदन किये जाने का उल्लेख होने के क्रम में नगरीय क्षेत्र में स्थित कृषि भूमि के अकृषि मिश्रित प्रयोजनार्थ भू–उपयोग के अंतर्गत धारा 90ए हेतु अनेकों प्रकरण प्राप्त हो रहे है किन्तु राज्य सरकार द्वारा मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रीमियम की दरों के संबंध में कोई आदेश जारी नही किये गये है। नगरीय क्षेत्रों में कृषि भूमि के अकृषि प्रयोजनार्थ उपयोग के लिए अनुज्ञा उपरांत स्थानीय प्राधिकारी द्वारा भूमि के नियमन/आवंटन के लिए प्रीमियम की दरें राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 13.02.2020 में निर्धारित की गयी हैं किन्तु उक्त अधिसूचना में मिश्रित भू–उपयोग के प्रीमियम की दरों के संबंध में कोई उल्लेख नहीं हैं। उक्त के क्रम में वर्तमान में मिश्रित भू–उपयोग हेतु प्राप्त हो रहे प्रकरणों का निस्तारण नही हो रहा है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में राज्य सरकार द्वारा मिश्रित प्रयोजनार्थ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

भू–उपयोग हेतु प्रीमियम दरों के संबंध में कोई आदेश जारी नही है किन्तु व्यावसायिक प्रयोजनार्थ भू–उपयोग की प्रीमियम दरें सभी भू–उपयोग में सर्वाधिक है तथा दो उपयोगों यथा आवासीय–व्यावसायिक/आवासीय–संस्थागत/संस्थागत–औद्योगिक आदि को एक साथ प्रस्तावित होने के क्रम में मिश्रित भू–उपयोग माना गया है।

अतः समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त वर्तमान में प्राप्त हो रहे मिश्रित प्रयोजनार्थ प्रकरणों के निस्तारण हेतु प्रीमियम की दर राज्य सरकार द्वारा जारी व्यावसायिक प्रयोजनार्थ प्रीमियम शुल्क के अनुसार लेते हुए कार्यवाही किये जाने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। समिति द्वारा सभी जोन उपायुक्त को यह भी निर्देशित किया गया कि उक्त प्रकरणों में ली गई प्रीमियम राशि का समायोजन राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त होने के पश्चात् प्रकरण में होने वाली अग्रिम कार्यवाही में की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

सदस्य सचिव
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)
जविप्रा, जयपुर।

क्रमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2025/डी–
दिनांकः–

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

सदस्य सचिव,
भवन मानचित्र समिति (ले आउट प्लान)

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18099610

जविप्रा, जयपुर।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.03 19:36:43 IST
Reason: Approved