जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 417वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 सांय 04.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती प्रतिभा पारीक, अतिरिक्त आयुक्त (भूमि), जविप्रा, जयपुर।
4. डॉ. बी.सी. बधाल, अतिरिक्त आयुक्त (पीआरएन), जविप्रा, जयपुर।
5. श्रीमती प्रीति गुप्ता, अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक एवं सदस्य सचिव, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्री उपेन्द्र शर्मा, उपायुक्त जोन– 08 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जाने –11, जविप्रा, जयपुर।
8. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –08, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (417 / 25.11.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 416वीं बैठक दिनांक 19.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (417 / 25.11.2025)

विषय:– श्री विक्रम सक्सेना पुत्र श्री जितेन्द्र नाथ सक्सेना निदेशक रिलायबल लैण्डबेस प्रा.लि., द्वारा ग्राम ठीकरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 1279 / 1058 रकबा 0.48 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "वीवो सिटी–2nd" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 30.01.2025 सी.सी.सी. क्रमांक–261121 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 15.05.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–28.10.2025	
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

<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">श्री विक्रम सक्सेना पुत्र श्री जितेन्द्र नाथ सक्सेना निदेशक रिलायबल लैण्डबेस प्रा.लि., निवासी–सांईकृपा, सी–7, नन्दपुरी कॉलोनी, हवासडक, सिविल लाईन्स, 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 ठीकरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख. नं. 1279/1058 रकबा 0.48 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="2">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>1279/1058</td><td>0.48</td><td>बारानी 2</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="2">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>1279/1058</td><td>0.48</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 ठीकरिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख. नं. 1279/1058 रकबा 0.48 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.05.2025 को श्री विक्रम सक्सेना पुत्र श्री जितेन्द्र नाथ सक्सेना निदेशक रिलायबल लैण्डबेस प्रा.लि., 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</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">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट है।</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">प्लाटेड ले–आउट है।</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 रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित का 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 रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2 HIZ 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 रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2-HIZ दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	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	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार U2-HIZ 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 भूमि राजस्व ग्राम ठीकरिया की मूल आबादी के खसरा नं. 1037 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित 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 जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना वीवो सिटी की 12 मीटर ROW जिसमें 4.0 मीटर ग्रेवल रोड़ 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।	नही।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

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

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (101/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	2575.84	53.66
2.	इन्फोर्मल कमर्शियल	36.00	04.68
3.	पार्किंग	188.49	
	योग	**2800.33**	**58.34**
4.	पार्क	240.06	5.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	01.04
6.	मोबाईल टॉवर	10.00	0.21
7.	पी.यू.	10.00	0.21
8.	योजना सडक	1689.61	35.20
	योग	**1999.67**	**41.66**
	कुल योजना क्षेत्र	**4800.00**	**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 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–

RajKaj Ref No.: 49124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	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.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पत्रावली के पैरा 10/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 15.05.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 0.48 हैक्टे. के जारी किये गये है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना— 2011में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान 14 के अनुसार भू—उपयोग U2 HIZ दर्शित है। नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं नविवि के आदेश दिनाक 24.06.19 के अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. 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 द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि ग्राम ठीकरिया की मूल आबादी भूमि के खसरा नम्बर 1037 किस्म गै.मु.आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि की पूवी दिशा में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की वीवो सिटी योजना अनुमोदित है। वर्तमान में प्रस्तावित योजना वीवो सिटी—2^{nd} को पहुंच मार्ग जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना वीवो सिटी योजना की 12 मीटर सडक से प्राप्त होता है। जो कि मौके पर 4 मीटर चौडाई मे निर्मित होना तथा मौके पर भूमि रिक्त है का उल्लेख किया गया है, किन्तु गूगल मानचित्र मे उक्त सडक निर्मित दर्शित नही है। अतः जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना वीवो सिटी की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक के टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 27 एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन नही दर्शाया गयी है। अतः जारी किये जाने वाले मानचित्र में पार्क एवं भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण मे पत्रावली में संलग्न ले—आउट मानचित्र की सी. डी. मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट से भिन्न मानचित्र एवं क्षेत्रफल विश्लेषण होने से जांच संभव नहीं है। अतः प्रकरण मे प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र की सॉफ्ट कॉपी प्राप्त कर योजना के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा प्लानिंग करते हुए 4 दुकान प्रस्तावित किया गया है। किन्तु उक्त प्लानिंग आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार प्रस्तावित नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर 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 प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

	7. 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। 8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 9. भवन विनिमय 2025 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना वीवो सिटी–2nd का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना वीवो सिटी की उक्त 12 मीटर आंतरिक सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क एवं आवासीय भूखण्ड के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र की सीडी प्राप्त करते हुए योजना के क्षेत्रफल की सुनिश्चितता के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में प्रस्तावित दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार दुकानों की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग को प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।**
5. **प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**
7. **प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**
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 जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।**
9. **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–03 (417/25.11.2025)

विषयः– गुलाटी बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक ध्रुव सहगल पुत्र श्री डी.पी. सहगल द्वारा ग्राम टीलावास, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 716/708 रकबा 0.0625 हैक्ट., ख.नं. 718/711 रकबा 0.054 हैक्ट., ख.नं. 126 रकबा 0.88 हैक्ट., ख.नं. 205/596 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 205 रकबा 0.49 हैक्ट मे से 0.3775 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 731/205), ख.नं. 130 रकबा 0.68 हैक्ट. में से 0.586 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 729/130) व ख.नं. 127 रकबा 0.04 हैक्ट. मे से 0.02 हैक्ट. (नवीन	जोन–11

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

खसरा नं. 727/127) कुल किता 7 कुल रकबा 1.9900 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "Silver Dunes" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. – 184447)	

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 02.10.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 31.10.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 10.11.2025**	**सी.सी.सी. क्रमांक** **265761**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1.	आवेदक का नाम	गुलाटी बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक ध्रुव सहगल पुत्र श्री डी.पी. सहगल निवासी–201–202, सेकण्ड फ्लोर, गिरनार कॉलोनी, गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम टीलावास, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 716/708 रकबा 0.0625 हैक्ट., ख.नं. 718/711 रकबा 0.054 हैक्ट., ख.नं. 126 रकबा 0.88 हैक्ट., ख.नं. 205/596 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 205 रकबा 0.49 हैक्ट मे से 0.3775 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 731/205), ख.नं. 130 रकबा 0.68 हैक्ट. में से 0.586 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 729/130) व ख.नं. 127 रकबा 0.04 हैक्ट. मे से 0. 02 हैक्ट. (नवीन खसरा नं. 727/127) कुल किता 7 कुल रकबा 1.9900 हैक्ट.	–

क्र.सं.	**बिन्दु**		**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	**पृष्ठ संख्या**
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	716/708	0.0625	चाही 3 जाव 3	–
			718/711	0.054	चाही 3	
			126	0.88	चाही 3 जाव 3	
			205/596	0.01	गै.मु.चाह	
			205	0.49 मे से 0.3775	चाही 3	
			130	0.68 में से 0.586	चाही 3 जाव 3	
			127	0.04 मे से 0.02	बारानी 2	
			कुल किता 7	**कुल 1.99 हैक्टे.**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			716/708	0.0625		
			718/711	0.054		
			126	0.88		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

			205/596	0.01		
			731/205	0.3775		
			729/130	0.586		
			727/127	0.02		
			कुल किता 7	**कुल 1.99 हैक्टे.**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम टीलावास, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 716/708 रकबा 0.0625 हैक्ट., ख.नं. 718/711 रकबा 0.054 हैक्ट., ख.नं. 126 रकबा 0.88 हैक्ट., ख.नं. 205/596 रकबा 0.01 हैक्ट., ख.नं. 205 रकबा 0.49 हैक्ट. मे से 0.3775 हैक्ट., ख.नं. 130 रकबा 0.68 हैक्ट. में से 0. 586 हैक्ट. व ख.नं. 127 रकबा 0.04 हैक्ट. मे से 0.02 हैक्ट. कुल किता 7 कुल रकबा 1.9900 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 31.10.2025 को गुलाटी बिल्डकॉन प्रा.लि. जरिये निदेशक ध्रुव सहगल पुत्र श्री डी.पी. सहगल के पक्ष मे पारित किया गया 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	आवासीय योजना ''Silver Dunes '' (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 भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। 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।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 219.68 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।	जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार प्रभावित है।	–
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 भूमि राजस्व ग्राम टीलावास की मूल आबादी के खसरा नं. 309 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 के अनुसार कार्यवाही की जा रही 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 एनएच–8 (अजमेर हाईवे) से टीलावास गॉव को जाने वाली जोनल प्लान की 60 मीटर सडक जो मौके पर 3.75 मीटर बीटी डामर सहित 12 मीटर सडक 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	–
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।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

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।	नही	—
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 (146/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	9348.57	46.98
2.	इन्फोर्मल कमर्शियल	426.08	02.14
	योग (1–2)	**9774.65**	**49.12**
3.	पार्क	796.03	04.00
4.	प्ले ग्राउण्ड	598.12	03.00
5.	सुविधा क्षेत्र	797.45	04.00
6.	जन सुविधा क्षेत्र	800.93	04.03
7.	मोबाईल टॉवर	21.00	00.11
8.	पी.यू.	16.29	00.08
9.	एस.डब्ल्यू.एम.	53.67	00.27
10.	ZDP 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	219.68	1.10
11	योजना सडक	6822.18	34.29
	योग (3–11)	**10125.35**	**50.88**
	कुल योजना क्षेत्र	**19900.00**	**100**

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।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

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।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 13/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 31.10.2025 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. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. 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 कमांक 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 टीलावास की मूल आबादी के खसरा नम्बर 309 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को एनएच–8 (अजमेर हाईवे) से टीलावास गॉव को जाने वाली जोनल प्लान की 60 मीटर सडक जो मौके पर 3.75 मीटर बीटी डामर सहित 12 मीटर सडक से पहुच मार्ग उपलब्ध है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 713/135 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है एवं उक्त सडक का आवेदित		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

भूमि के सामने स्थित भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक का भाग है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत योजना में उक्त सडक का अधिकतम भाग जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का भाग प्रस्तावित है। उक्त विद्यमान सडक के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा विद्यमान सडक से 12 मीटर योजना में पहुॅच सडक अंकित करते हुए योजना को पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उल्लेखनीय है कि उक्त 12 मीटर सडक विद्यमान सडक से जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर जंक्शन के रूप में प्रस्तावित हो रही है किन्तु आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सडक एवं विद्यमान राजस्व रास्ते पर रेडियस ऑफ कर्वेचर प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तुत नही की गई है। उक्त रेडियस ऑफ कर्वेचर की भूमि अन्य खातेदार के भाग में प्रस्तावित हो रही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनिशप पॉलिसी–2024 के अनुरूप रेडियस ऑफ कर्वेचर प्रस्तावित करते हुए योजना प्रस्तावित की जानी अपेक्षित है एवं उक्त रेडियस के भाग में आ रही अन्य खातेदारी की भूमि को आवेदक द्वारा सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 2 हैक्टे. से कम के क्षेत्रफल की आवासीय योजनाओं मे 7 प्रतिशत अथवा 1000 वर्गमीटर जो भी अधिक हो भूमि पार्क हेतु आरक्षित रखे जाने का प्रावधान है । प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क हेतु 796.03 वर्गमीटर भूमि पार्क हेतु एवं 598.12 वर्गमीटर भूमि प्ले ग्राउण्ड हेतु अर्थात कुल 7 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे उक्त सम्पूर्ण भूमि को पार्क/प्ले ग्राउण्ड के रूप मे अंकित किया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 205/596 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही से पूर्व गै.मु.चाह दर्ज थी। उक्त खसरे की भूमि पर प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क का भाग दर्शाया गया है। उक्त खसरें की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु उपयोग में रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः 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।
11. 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 फुटपाथ प्रस्तावित नही किया गया है। पार्क एवं भूखण्डो के मध्य 1.5 मीटर की चौडाई मे फुटपाथ प्रस्तावित किया जाकर संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना पार्क से पृथक की जाकर कुल योजना क्षेत्र का न्यूनतम 7 प्रतिशत पार्क रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को एनएच–8 (अजमेर हाईवे) से टीलावास गॉव को जाने वाली जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक जो मौके पर 3.75 मीटर बीटी डामर के रूप में निर्मित है एवं 18 मीटर मार्गाधिकार में भूमि उपलब्ध है, से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 713/135 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है तथा उक्त सडक प्रश्नगत सडक का आवेदित भूमि के सामने स्थित भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक का भाग है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 व 07 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना *"Silver Dunes"* 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 डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रस्तावित योजना मानचित्र में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार पार्क हेतु न्यूनतम 1000 वर्गमीटर भूमि प्रस्तावित की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नम्बर 205/596 किस्म गै.मु.चाह की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जावें।
5. जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भाग को सडक हेत जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
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। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः उक्त भूमि को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित करते हुए 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 जावें।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क एवं भूखण्डो के मध्य 1.5 मीटर की चौडाई मे फुटपाथ प्रस्तावित किया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित नही किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

10. 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। **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 सुनिशचितता 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–04 (417/25.11.2025)

विषयः– आवासीय योजना 'भूमिजा ग्रीन ब्लॉक ए' में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय के संबंध में।	**जोन–12**

प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में रखा जाकर प्रस्तावित आवासीय योजना 'भूमिजा ग्रीन ब्लॉक–ए' का सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। उक्त बैठक में समिति द्वारा बिंदु संख्या 05 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं–

''भूखण्ड संख्या 9 से 23 एवं सडक के मध्य निर्माण दर्शित है। अतः उक्त निर्माण विद्यमान पहुंच पर होने के कारण निर्माण को हटने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जाये।''

प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित 12 मीटर सड़क एवं प्रस्तावित आवासीय भूखंडो (भूखंड संख्या 9 से 16) पर निर्माण स्थित हैं। उक्त सड़क पर निर्माण स्थित होने के क्रम में भूखंड संख्या 5 से 8 एवं 9 से 16 को पहुँच मार्ग उपलब्ध नहीं हो रहा हैं।

उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा निम्नानुसार शपथ पत्र मय निवेदन प्रस्तुत किया गया हैं –

> *भूखण्ड संख्या 9 से 16 व इनके सामने 12 मीटर सड़क के आधे हिस्से में 4 खातेदारो के मकान निर्मित है। इन खातेदारो को हमारे द्वारा अन्य आवास निर्मित कर शिफट किया जावेगा व 12 मीटर से प्रभावीत अन्य भूखण्ड संख्या 5 से 8 को भी हमारे द्वारा किसी अन्य को बेचान नही किया जावेगा और नाही पटटे के लिये आवेदन किया जावेगा। आवेदित प्रकरण में भूखण्ड संख्या 5 से 16 तक के भूखण्ड की लीज डीड रोकने की शर्त को योजना मानचित्र में अंकन करते हुये यदि मानचित्र जारी किया जाता है तो विकासकर्ता को कोई आपत्ति नही हैं।*

उपरोक्त निवेदन के क्रम में ज़ोन द्वारा निम्न टिप्पणी करते हुए प्रकरण को निर्णय लिए जाने हेतु इस शाखा को भिजवाया गया हैं –

> *प्रकरण में वर्तमान में जो निर्माण है वह भूखण्ड संख्या 9 से 16 एवं 12मीटर सडक के मार्गाधिकार में आ रहे है। प्रकरण में भूखण्ड संख्या 9 से 16 एवं 5 से 8 की लीजडीड उक्त निर्माण हटने के पश्चात् ही जारी किये जाने की शर्त का अंकन योजना मानचित्र पर किया जाकर मानचित्र जारी किये जाने पर निर्णय हेतु पत्रावली बीपीसी–एलपी शाखा में भिजवाये जाने हेतु प्रस्तुत है।*

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

अतः प्रकरण में आवेदित भूमी पर स्थित निर्माण को हटाए जाने के पश्चात ही योजना के भूखंड संख्या 5 से 8 व 9 से 16 की लीजडीड जारी करते हुए मानचित्र जारी किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। प्रश्नगत योजना की भूमि एवं उक्त योजना में प्रस्तावित सडकों पर निर्माण अवस्थित होने के क्रम में समिति के निर्णय के बिन्दु सं. 05 पर उक्त विद्यमान निर्माण को हटाये जाने के उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया था।

उक्त निर्णय के बिंदु संख्या 05 क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन पत्र/शपथ पत्र एवं जोन की टिप्पणी के क्रम में समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

बिन्दु सं. 05ः— "भूखण्ड संख्या 9 से 16 एवं सडक के मध्य निर्माण दर्शित है। अतः प्रश्नगत योजना में विद्यमान निर्माण को हटाये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही भूखण्ड सं. 4 से 8 व 9 से 16 एवं फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी (एलपी) की 335वीं बैठक दिनांक 12.05.2023 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—05 (417/25.11.2025)

विषयः— श्री पवन कुमार गोयल पुत्र श्री गिरधारी लाल गोयल जाति महाजन निवासी सी—153, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर जवाहर नगर, जयपुर के ग्राम दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1325 रकबा 0.14 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन—12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 18.06.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 18.09.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— सीसीसी सं: 261050	राजकाज 180374

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

<table>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री पवन कुमार गोयल पुत्र श्री गिरधारी लाल गोयल जाति महाजन निवासी सी–153, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर जवाहर नगर, 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 दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1325 रकबा 0.14 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>1325</td><td>0.14</td><td>चाही–ए</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>1325</td><td>0.14</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजनार्थ</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.1400 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 दहमीकलां तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1325 रकबा 0.14 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 18.09.2025 के द्वारा श्री पवन कुमार गोयल पुत्र श्री गिरधारी लाल गोयल जाति महाजन निवासी सी–153, दयानन्द मार्ग, तिलक नगर जवाहर नगर, 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 में 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 का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–8 अनुसार 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">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल प्लान 16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

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	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग 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 मौके पर मुख्य जयपुर अजमेर हाईवे से होते हुए 8.20 मीटर से 12.30 मीटर चौडी सडक (4.00 मीटर से 4. 35मीटर निर्मित सीसी सडक) 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 सामने स्थित खसरा नं. 1559 किस्म गै. मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज 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 भूमि 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/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	–

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

26 पृष्ठ संख्या 51/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	1216.64	93.96
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	78.04	6.04
कुल	**1294.87**	100.00
एरिया नॉट इन पजेशन	34.74	
लैंड लोस्स क्षेत्रफल	70.38	
कुल क्षेत्रफल	1400.00	
जमाबन्दी 90ए	1400.00	

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।	—

32 **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः—**पत्रावली के पैरा 18/एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 10.10.2025 को जारी किये गये है। न.वि.वि 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 क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण—पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. 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 जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान की किसी भी सड़क पर स्थित नहीं हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर मुख्य जयपुर अजमेर हाईवे से होते हुए 8.20 मीटर से 12.30 मीटर चौडी सडक (4.00 मीटर से 4.35मीटर निर्मित सी.सी. सडक) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।
उक्त सड़क आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा सं 1559 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा) में से गुज़र रही हैं। उक्त सड़क के मार्गाधिकार को टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अंतर्गत 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त सड़क जयपुर—अजमेर हाइवे के खसरा सं 1551/2800 (किस्म गै.मु. सड़क, एन.एच.ए.आई.) से खसरा सं. 701 (किस्म गै.मु. आबादी, राजस्थान सरकार) तक गै.मु. रास्ते के रूप में खसरा सं. 1559 एवं 1320 में से गुज़र रही हैं। उक्त सडक अत्याधिक लम्बाई में गूगल मानचित्र में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
19124123
eSign 1.0

	दर्शित हो रही है। अतः उक्त विद्यमान सडक जो कि गै.मु. रास्ते के खसरे की भूमि पर निर्मित है, के मार्गाधिकार के निर्धारण के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 4. उपरोक्त बिंदु संख्या 03 पर समिति द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 4.00 मीटर से 4.35 मीटर सी.सी. निर्मित सड़क से पहुँच उपलब्ध हैं। प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सड़क उपलब्ध होने के पश्चात ही 18 मीटर अनुरूप भवन विनियम अंतर्गत मापदण्ड लागु किया जाना प्रस्तावित हैं। वर्तमान में उक्त भूखण्ड को सामान्य भूखण्ड मानते हुए मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में प्रस्तुत लेआउट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से 34.74 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर दर्शायी गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूमि 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। 7. प्रकरण में प्रस्तुत लेआउट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से 70.38 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लॉस भूमि की जाँच कर सुनिश्चतता करते हुए उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित एकल भूखंड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में टॉउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रश्नगत प्रकरण में यदि पहुँच सडक का निर्धारण 24 मीटर व इससे अधिक किया जाता है उक्त स्थिति में फ्रन्टेज चार्जेज के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की ओर 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। 11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 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 नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को मुख्य जयपुर अजमेर हाईवे से होते हुए 8.20 मीटर से 12. 30 मीटर चौडी सडक (4.00 मीटर से 4.35मीटर निर्मित सी.सी. सडक) से पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है। उक्त सड़क प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा सं 1559 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा) में से गुज़र रही हैं एवं सडक के मार्गाधिकार को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त सड़क जयपुर–अजमेर हाइवे के खसरा सं 1551/2800 (किस्म गै.मु. सड़क, एन.एच.ए.आई.) से खसरा सं. 701 (किस्म गै.मु. आबादी, राजस्थान सरकार) तक गै.मु. रास्ते के रूप में खसरा सं. 1559 एवं 1320 में से गुज़र रही हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02 व 04 से 10 को मान्य करते हुये निम्न शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

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 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।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें। उक्त सडक के मार्गाधिकार निर्धारण के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.2(vii)(C) के अनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सड़क पूर्ण रूप से उपलब्ध होने के पश्चात ही 18 मीटर अनुरूप भवन विनियम अंतर्गत मापदण्ड लागू किये जावें। वर्तमान में उक्त भूखण्ड को सामान्य भूखण्ड मानते हुए मापदण्ड लागू किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।
6. 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।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की ओर न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किये जावें।
9. 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।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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 जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. 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।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

एजेण्डा संख्याः–06 (417 / 25.11.2025)

विषयः– श्रीमती राज्यश्री गोतम उर्फ राजश्री गोतम पत्नि श्री शिव कुमार गोतम एवं मनस्वी गौतम पुत्र शिव कुमार निवासी 1, गोकुल सिविल लाईन रेलवे फाटक जेकब रोड, जयपुर जरिये मु.आ. मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. निदेशक अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह निवासी 120, सेन्ट्रल स्कुल स्कीम, जिला जोधपुर राजस्थान के ग्राम नरसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 223, 219, 225, 221, 224, 216, 217, 222, 220, 218 कुल किता 10 रकबा 2.19 हैक्ट. की निजी खातेदारी के आवासीय योजना **'सिटी होम दी हेरिटेज'** का मानचित्र अनुमोदन बाबत।	**जोन–12**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 10.07.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 18.09.2025** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 20.09.2025** **सी.सी.सी क्रमांकः 253034**	**राजकाज संख्या 144066**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	**बिन्दु**	**विवरण**	**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम	श्रीमती राज्यश्री गोतम उर्फ राजश्री गोतम पत्नि श्री शिव कुमार गोतम एवं मनस्वी गौतम पुत्र शिव कुमार निवासी 1, गोकुल सिविल लाईन रेलवे फाटक जेकब रोड, जयपुर जरिये मु.आ. मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. निदेशक अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह निवासी 120, सेन्ट्रल स्कुल स्कीम, जिला जोधपुर राजस्थान	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम नरसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 223, 219, 225, 221, 224, 216, 217, 222, 220, 218 कुल किता 10 रकबा 2.19 हैक्ट.	–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल — 90ए से पूर्व	(नीचे तालिका अनुसार)	–

खसरा नं.	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**
223	0.27	बारानी–ए
219	0.29	बारानी–ए
225	0.14	चाही–2, जाव–2
221	0.22	चाही–2, जाव–2
224	0.23	बारानी–ए
216	0.36	बारानी–ए
217	0.17	चाही–2, जाव–2
222	0.18	चाही–2, जाव–2
220	0.20	बारानी–ए
218	0.13	चाही–2, जाव–2
किता 10	**2.19 है.**	

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	
			223	0.27	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			219	0.29		
			225	0.14		
			221	0.22		
			224	0.23		
			216	0.36		
			217	0.17		
			222	0.18		
			220	0.20		
			218	0.13		
			किता 10	**2.19**		

4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम नरसिंहपुरा तह. सांगानेर के ख.नं. 223, 219, 225, 221, 224, 216, 217, 222, 220, 218 कुल किता 10 रकबा 2.19 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 18.09.2025 को श्रीमती राज्यश्री गोतम उर्फ राजश्री गोतम पत्नि श्री शिव कुमार गोतम एवं मनस्वी गौतम पुत्र शिव कुमार निवासी 1, गोकुल सिविल लाईन रेलवे फाटक जेकब रोड, जयपुर जरिये मु.आ. मैसर्स जय इन्फ्राटेक प्रा.लि. निदेशक अभिमन्यू सिंह पुत्र श्री अर्जुन सिंह निवासी 120, सेन्ट्रल स्कुल स्कीम, जिला जोधपुर राजस्थान के पक्ष में पारित किया गया 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	–
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	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	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	जोनल विकास योजना–15 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 प्लान 16 में स्थित है जिसके अनुसार जोनल प्लान–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।	नहीं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ 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 पहुंच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम नरसिंहपुरा के खसरा नम्बर 322 किस्म गै.मु. आबादी जो पंचायत के नाम दर्ज रिकॉर्ड है एवं आवेदित भूमि ग्राम नरसिंहपुरा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 322 की 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 मौके पर 14.00 से 20.00 मीटर चौडी सडक (3.45 मीटर चौडी निर्मित बी.टी. रोड) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक पर पूर्व में जविप्रा द्वारा सिन्टैक्स अर्कोडेबल हाउसिंग का प्रोजेक्ट अनुमोदित 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में विद्यमान रास्ता जो कि खसरा नम्बर 281 किस्म गै. मु. रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है। आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में पूर्व में सिन्टैक्स इण्डस्ट्रीज (अर्कोडेबल हाउसिंग) की	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

		लीजडीड जारी है, जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर दर्शाया गया 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।	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	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुये जविप्रा द्वारा सिन्टैक्स अर्कोडेबल हाउसिंग का प्रोजेक्ट अनुमोदित है।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	–	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26	पृष्ठ संख्या 42/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं 48/सी पर संलग्न क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :–		

<table>
<tr><th></th><th>भू–उपयोग</th><th>क्षेत्रफल है.</th><th colspan="2">प्रतिशत</th></tr>
<tr><td>1</td><td>आवासीय</td><td>10410.05</td><td colspan="2">48.43</td></tr>
<tr><td>2</td><td>ईडब्ल्यूएस/एलआईजी प्लॉट</td><td>1058.45</td><td colspan="2">4.92</td></tr>
<tr><td>3</td><td>रिटेल कॉमर्शियल</td><td>431.17</td><td colspan="2">2.01</td></tr>
<tr><td>4</td><td>पार्क</td><td>878.67</td><td>4.09</td><td rowspan="2">7.17</td></tr>
<tr><td>5</td><td>प्ले ग्राउण्ड</td><td>661.93</td><td>3.08</td></tr>
<tr><td>6</td><td>फैसिलिटी</td><td>879.07</td><td colspan="2">4.09</td></tr>
<tr><td>7</td><td>पब्लिक यूटिलिटी</td><td>812.35</td><td>3.78</td><td rowspan="2">4.12</td></tr>
<tr><td>8</td><td>एस.डबलू.एम.</td><td>51.23</td><td>0.24</td></tr>
<tr><td>9</td><td>मोबाईल टॉवर</td><td>20.72</td><td colspan="2">0.10</td></tr>
<tr><td>10</td><td>पब्लिक यूटिलिटी टॉयलेट</td><td>11.81</td><td colspan="2">0.05</td></tr>
<tr><td>11</td><td>सडक</td><td>6278.48</td><td colspan="2">29.21</td></tr>
<tr><td></td><td>क्षेत्रफल</td><td>21493.92</td><td colspan="2">100.00</td></tr>
<tr><td></td><td>एरिया नॉट इन पजेशन</td><td>375.67</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>कुल योजना क्षेत्रफल</td><td>21869.59</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>लैण्ड लॉस</td><td>30.41</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td></td><td>90ए क्षेत्रफल</td><td>21900.00</td><td colspan="2"></td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

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 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 नहीं।	–	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–**पत्रावली के पैरा 23/एन पर की गई है।		
33	**बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन करवाया जाकर प्रस्तावित योजना के क्षेत्रफल हेतु निर्धारित श्रेणी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 2. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आंतरिक विकास कार्यो का विवरण रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 04.11.2025 अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. 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। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम नरसिंहपुरा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 322 (किस्म गै.मु. आबादी जो पंचायत के नाम दर्ज रिकॉर्ड है) की 500 मीटर की परिधि में स्थित है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं आदेश दिनांक 24.06.2019 के क्रम में आवासीय गतिविधि को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में आवेदित भूमि किसी जोनल प्लान की सड़क पर स्थित नहीं हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर 14.00 से 20.00 मीटर चौडी सडक (3.45 मीटर चौडी निर्मित बी.टी. रोड) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं. 281 (किस्म गै.मु. रास्ता) की भूमि में से गुज़र रही हैं। आवेदक द्वारा विद्यमान निर्मित सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं किन्तु प्रश्नगत भूमि के सामने गै.मु. रास्ते के खसरे की चौड़ाई 18 मीटर से अधिक हैं एवं विद्यमान रास्ते के अलाइनमेंट से भिन्न हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर पूर्व में जविप्रा द्वारा सिन्टैक्स अर्फोडेबल हाउसिंग का प्रोजेक्ट अनुमोदित है, जिसमें उक्त सडक का मार्गधिकार 18 मीटर रखा गया हैं, परन्तु उक्त कमिटमेंट कहा स्थित हैं के संबंध में पत्रावली में कमिटमेंट मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में खसरा सं. 281 में से गुज़र रही उक्त सड़क के मार्गाधिकार एवं अलाइनमेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. उपरोक्त बिंदु संख्या 04 पर समिति द्वारा लिए गए निर्णयानुसार सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

6. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उपरोक्त वर्णित सड़क 3.45 मीटर चौडी बी.टी. निर्मित होने के क्रम में प्रकरण में न्यूनतम 12 मीटर सड़क निर्मित होने के उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी, पूर्वी एवं दक्षिणी दिशा में पट्टीनुमा रूप में कुल 375.67 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर दर्शायी गई हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता करते हुए उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही योजना अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रश्नगत प्रकरण में दक्षिणी–पश्चिमी कोना कब्जे से बाहर अंकित किया गया है। गूगल मानचित्र में उक्त भाग रास्ते का भाग है। उक्त रास्ते के मार्गाधिकार एवं कमिटमेंट संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त रास्ते का मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लेते हुए उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 30.41 वर्गमीटर भूमि लैंड लॉस अंकित की गयी है। अतः उक्त लैंड लॉस भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर योजना अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 284/617 (किस्म बारानी) की भूमि स्थित हैं। उक्त भूमि का ज़ोन स्तर से भौतिक कब्ज़ा प्राप्त करते हुए आसपास जविप्रा की गैमु रास्ते के भाग को सम्मिलित करते हुए पृथक से ज़ोन स्तर से निदेशक (आयोजना) के मार्गदर्शन में प्लानिंग किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
11. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं ले–आउट मानचित्र में आवेदित भूमि के आसपास स्थित खसरे वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड अनुसार नहीं हैं। अतः आवेदित भूमि के आसपास स्थित खसरों को वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड अनुसार दर्शाते हुए मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
12. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी भाग में से एल.टी. लाइन गुज़र रही हैं। अतः प्रकरण में उक्त विद्युत् लाइन हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में उक्त लाइन से प्रभावित भूखंडो की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखंड संख्या 13 से 45 के सामने स्थित 9 मीटर सड़क की लम्बाई 100 मीटर से अधिक हैं। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त सड़क को न्यूनतम 12 मीटर रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार पार्क हेतु 878.67 वर्गमीटर भूखंड प्रस्तावित किया गया हैं। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सभी आवासीय योजनाओ में इकजाई रूप में न्यूनतम 1000 वर्गमीटर पार्क रखा जाना अनिवार्य हैं एवं उक्त पार्क एवं अन्य भूखंडो के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ रखा जाना आवश्यक हैं। अतः प्रकरण में प्लेग्राउंड हेतु न्यूनतम 3 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित करते हुए उक्त के अतिरिक्त न्यूनतम 1000 वर्गमीटर क्षेत्रफल का पार्क रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
15. प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 12 को सम्पूर्ण चौड़ाई में सड़क उपलब्ध नहीं हो रही हैं। अतः भूखंड संख्या 11 व 12 को एक भूखंड रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
16. प्रकरण में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंध हेतु भूखंड को न्यूनतम 6 मीटर फ्रंटेज रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
17. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक 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.

RajKaj Ref No.:
19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार नही रखा गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक की भूमि को भूखण्ड सं. 56 एवं एल–06 से एल–10 के स्थान पर प्रस्तावित करते हुए फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों के सामने पार्किंग प्रस्तावित करते हुए उक्त आदेशों अनुसार पुनः प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 18. प्रकरण में प्रस्तावित सामान्य आवासीय भूखंडो का नियमानुसार 10 प्रतिशत भाग ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखंडो हेतु प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त भूखण्डों की चौडाई न्यूनतम 4.5 व 6 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 19. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 20. योजना में भूखण्डों 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 भूमि को मौके पर 14.00 से 20.00 मीटर चौडी सडक (3.45 मीटर चौडी निर्मित बी.टी. रोड) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त सड़क जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं. 281 (किस्म गै.मु. रास्ता) की भूमि में से गुज़र रही हैं। आवेदक द्वारा विद्यमान निर्मित सड़क को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं किन्तु प्रश्नगत भूमि के सामने गै.मु. रास्ते के खसरे की चौड़ाई 18 मीटर से अधिक हैं एवं विद्यमान रास्ते के अलाइनमेंट से भिन्न हैं।

ज़ोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि के समीप/साथ लगते हुए भूमि पर ही पूर्व में जविप्रा द्वारा सिन्टैक्स अर्फोडेबल हाउसिंग का प्रोजेक्ट अनुमोदित किया गया है, जिसमें उक्त सडक का मार्गधिकार 18 मीटर कायम किया गया हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 07 व 09 से 18 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ आवासीय योजना ''सिटी होम दी हेरिटेज'' 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 डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित सिन्टैक्स अर्फोडेबल हाउसिंग का प्रोजेक्ट के मानचित्र में दर्शित सडक के अलाईन्मेंट के आधार पर केवल प्रश्नगत भूमि के सामने उक्त सडक का अलाईन्मेंट एवं मार्गाधिकार अनुसार 18 मीटर अथवा खसरें की चौडाई अनुसार जो भी अधिक हो कायम किया जावें। उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता करते हुए उक्त भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही योजना अनुमोदन की कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की 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 भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच सडक का मौके पर नियमानुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जविप्रा स्वामित्व के खसरा संख्या 284/617 (किस्म बारानी) की भूमि स्थित हैं। उक्त भूमि का ज़ोन स्तर से भौतिक कब्ज़ा प्राप्त करते हुए आसपास स्थित अन्य जविप्रा स्वामित्व की भूमि सम्मिलित करते हुए उक्त भूमि को Land Bank में दर्ज करवाते हुए पृथक से ज़ोन द्वारा निदेशक (आयोजना) के मार्गदर्शन में उक्त भूमि की प्लानिंग किया जावें। उक्त प्लानिंग को जोन द्वारा जविप्रा स्तर पर गठित PWC की बैठक में अनुमोदन करवाया जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के आसपास स्थित खसरों को वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड अनुसार दर्शाते हुए मानचित्र प्राप्त किया जावें।
9. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में से गुज़र रही एल.टी. लाईन को शिष्ट किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में उक्त लाईन से प्रभावित भूखंडो की लीजडीड जारी की जावें।
10. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित भूखंड संख्या 13 से 45 के सामने स्थित 9 मीटर सड़क की लम्बाई 100 मीटर से अधिक हैं। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त सड़क को न्यूनतम 12 मीटर रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
11. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क का क्षेत्रफल न्यूनतम 1000 वर्गमीटर का रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
12. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क एवं भूखण्डो के मध्य 1.5 मीटर की चौडाई मे फुटपाथ प्रस्तावित किया जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल की गणना पार्क से पृथक की जाकर कुल योजना क्षेत्र का न्यूनतम 7 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या 12 को सम्पूर्ण चौड़ाई में सड़क उपलब्ध नहीं हो रही हैं। अतः भूखंड संख्या 11 व 12 को एक भूखंड रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंध हेतु भूखंड को न्यूनतम 6 मीटर फ्रंटेज रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें।
15. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा दुकानें प्रस्तावित किये गये है किन्तु फुटकर व्यावसायिक 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 नही रखा गया है। अतः

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक की भूमि को भूखण्ड सं. 56 एवं एल–06 से एल–10 के स्थान पर प्रस्तावित करते हुए फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में दुकानों के सामने नियमानुसार पार्किंग उक्त आदेशों अनुसार रि–प्लानिंग करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। 16. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखंडो की चौडाई क्रमशः न्यूनतम 4.5 व 6 मीटर कायम की जावें। 17. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 18. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 19. 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। 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। 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 संख्याः–07 (417/25.11.2025)

विषयः– श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी द्वारा ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1046/472 रकबा 0.1310 हेक्टेयर, 1034/1017 रकबा 0.1115 हेक्टेयर, 1035/1017 रकबा 0.0835 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.3260 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली सं. 112643)	जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–28.11.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 12.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.05.2025	सी.सी.सी. क्रमांकः–221815

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी, निवासी–227, सरयू मार्ग जनक मार्ग, हनुमान नगर विस्तार, खातीपुरा, सिरसी रोड़, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1046/472 रकबा 0.1310 हेक्टेयर, 1034/1017 रकबा 0.1115 हेक्टेयर, 1035/1017 रकबा 0.0835 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.3260 हेक्टेयर			–
3		90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		1046/472	0.1310	बारानी–3	
			1034/1017	0.1115	बारानी–3	
			1035/1017	0.0835	बारानी–3	
			कुल किता–3	**कुल रकबा 0.3260 हेक्टेयर**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			1046/472	0.1310	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			1034/1017	0.1115		
			1035/1017	0.0835		
			कुल किता–3	**कुल रकबा 0.3260 हेक्टेयर**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1046/472 रकबा 0.1310 हेक्टेयर, 1034/1017 रकबा 0.1115 हेक्टेयर, 1035/1017 रकबा 0.0835 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.3260 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103856 दिनांक 12.03.2025 को फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए अनुज्ञा आदेश खातेदार शारदा मीना पत्नी मेघचन्द मीना, निवासी–जी–27, सरस्वती नगर, श्रीराम कॉलोनी गेटोर रोड जवाहर सर्किल, जयपुर एवं रामेश्वर मीना पुत्र श्री देवी लाल मीना, निवासी–62, छरकवारा हाउस गेट नम्बर–3, रजत गृह कॉलोनी, बूंदी खातेदार के पक्ष में जारी किया गया के पक्ष में जारी किया गया।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजन			–
6	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजन			–
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 पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी		एकल पट्टा			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग 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 ईकॉलोजिकल 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 ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं 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 होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1045/472 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार लगभग 12 मीटर चौडाई में है, जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में बीएमडब्ल्यू सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू–12 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता 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			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पास फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90ए शुदा भूमि स्थित है।	—
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
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 (29/सी एवं जेड.एल.सी. अनुसार)**		
27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण 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।	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/ 2010पार्ट-IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित 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।	लागू नहीं।	—

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	3260.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	3451.58
अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	191.58
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3451.58

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	—
32	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः—</u>** पत्रावली के पैरा 34/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. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा के नाम जारी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश जारी किये जाने के पश्चात प्रकरण में श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.03.2025 द्वारा श्री अविनाश जोशी के पक्ष में बेचान किया गया हैं। उक्त के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। प्रश्नगत प्रकरण में सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 3260.00 वर्गमीटर भूमि अंकित हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत 3451.58 वर्गमीटर भूमि प्राप्त हो रही हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपरइम्पोसिशन करने उपरांत 191.58 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त प्राप्त होती है। प्रश्नगत भूमि के आस—पास समान आवेदक द्वारा अन्य एकल भूखण्ड प्रस्तावित करते हुये प्रक्रियाधीन है। उन अन्य भूमि मे भी बढा हुआ क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। अतः प्रश्नगत भूमि के साथ लगती हुई अन्य भूमि पर पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति की बैठक में लिये गये निर्णयानुसार जोन द्वारा आवेदक के अन्य भूखण्डों के संबंध में सूचना प्राप्त करते हुए सभी भूखण्डों में उपलब्ध अतिरिक्त भूमि को ईकजाई करते हुए जविप्रा के नाम भूखण्ड सृजित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. टाउनशिप पालिसी—2010 के प्रावधान अनुसार फार्महाउस एकल पट्टा हेतु न्यूनतम 9 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध होना अनिवार्य होना उल्लेखित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1045/472 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है जो राजस्व रिकॉर्ड अनुसार लगभग 12 मीटर चौडाई में है, जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में बीएमडब्ल्यू सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू—12 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध गै.मु. रास्ते के खसरे से पहुँच को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।		

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	7. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुच सडक मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 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–(i) के अनुसार फार्म हाउस पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 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।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में मूल खसरें की भूमि को खातेदार द्वारा पृथक–पृथक तरमीम करवाते हुए तथा उक्त भूमि पर 12 मीटर चौडी भू–पट्टी को पृथक से सडक हेतु तरमीम करवाते हुए उक्त तरमीम शुदा भूमि के पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त के पश्चात् मूल खातेदार द्वारा उक्त भूमि का विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान किया गया है। वर्तमान में क्रेता (जो कि लगभग सभी उपविभाजित भागों का क्रेता है) द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एकल भूखण्ड हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 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 सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत भूमि एवं साथ लगती हुई अन्य तरमीम शुदा भूमि में जोन द्वारा व्यक्त किये गये तथ्यों एवं पूर्व में एक भाग की तरमीम शुदा भूमि पर की गई कार्यवाही के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पृथक–पृथक की गई धारा 90ए की सम्पूर्ण मूल खसरों की भूमि पर उपलब्ध हो**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

रही अतिरिक्त भूमि की गणना करते हुए सम्पूर्ण अतिरिक्त भूमि का पृथक से भूखण्ड सृजित करवाते हुए उक्त भूखण्ड को जविप्रा के पक्ष Land Bank में दर्ज करवाये जाने की सुनिश्चितता किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

5. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई 12 मीटर पहुँच सडक का मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त सडक का भविष्य में रख–रखाव आवेदक द्वारा किया जावेगा। उक्त का अंकन उक्त क्षेत्र में मूल खसरें पर किये गये तरमीम पर प्रस्तावित सभी भूखण्डों के मानचित्र एवं लीजडीड पर अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. 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।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी 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 सुनिश्चतता 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–08 (417/25.11.2025)</u>

विषयः– श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी द्वारा ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1039/475 रकबा 0.1750 हेक्टेयर, 476/974 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1042/1036 रकबा 0.1350 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.5600 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली सं. 113447)	जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :–25.11.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 03.03.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 13.05.2025	सी.सी.सी. क्रमांकः– 221816

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी, निवासी–227, सरयू मार्ग जनक मार्ग, हनुमान नगर विस्तार, खातीपुरा, सिरसी रोड़, 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–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1039/475 रकबा 0.1750 हेक्टेयर, 476/974 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1042/1036 रकबा 0.1350 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.5600 हेक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3</td><td rowspan="10">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>1039/475</td><td>0.1750</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>476/974</td><td>0.2500</td><td>गै0मु0 सडक</td></tr>
<tr><td>1042/1036</td><td>0.1350</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>कुल किता–3</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.5600 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>1039/475</td><td>0.1750</td><td rowspan="3">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>476/974</td><td>0.2500</td></tr>
<tr><td>1042/1036</td><td>0.1350</td></tr>
<tr><td>कुल किता–3</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.5600 हेक्टेयर</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–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1039/475 रकबा 0.1750 हेक्टेयर, 476/974 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1042/1036 रकबा 0.1350 हेक्टेयर किता–3 कुल रकबा 0.5600 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2025-26/103836/D-411 दिनांक 03.03.2025 को फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए अनुज्ञा आदेश खातेदार रामेश्वर मीणा पुत्र देवी लाल मीाा हिस्सा पूर्ण जाति–मीना 62, छरकवारा हाउस गेट नं. 3 रजत ग्रह कॉलोनी बूंदी, राजस्थान एवं शारदा मीना पत्नी मेघचन्द मीना हिस पूर्ण, जाति–मीना नि.जी. 27 सरस्वती नगर, श्रीराम कॉलोनी गैटोर रोड जयपुर तहसील सांगानेर वार्ड नं. 28 खातेदार के पक्ष में जारी किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">फार्म हाउस प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 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 पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी	एकल पट्टा	–
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 प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग 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 ईकॉलोजिकल 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 ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक गुजर रही है।	–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से 2748.36 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित होता है।	–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से उपलब्ध होता है जो मौके पर 4 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकारी लगभग 18 से 20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता 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 सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस—पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पास फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90ए शुदा भूमि स्थित है।	—
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
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 (82/सी एवं जेड.एल.सी. अनुसार)**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	5600.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	5943.76
अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	343.76
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	2748.36
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3195.4
सी.डी. से जॉच किये जाने उपराप्त प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	5600.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	5943.76

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	343.76
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	2456.41
12 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	43.40
गै.मु.रास्ते की भूमि का क्षेत्रफल	250.17
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3193.78

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण 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।	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/ 2010पार्ट-IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित 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।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 44/एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा 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. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेश श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा के नाम जारी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश जारी किये जाने के पश्चात प्रकरण में श्रीमती शारदा मीणा व रामेश्वर मीणा द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 17.03.2025 द्वारा श्री अविनाश जोशी के पक्ष में बेचान किया गया हैं। उक्त के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। प्रश्नगत प्रकरण में सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 5600.0 वर्गमीटर भूमि अंकित हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत 5943.76 वर्गमीटर भूमि प्राप्त हो रही हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपरइम्पोसिशन करने उपरांत 343.76 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त प्राप्त हुई हैं। प्रश्नगत भूमि के आस–पास समान आवेदक द्वारा अन्य एकल भूखण्ड प्रस्तावित करते हुये प्रक्रियाधीन है। उन अन्य भूमि मे भी बढा हुआ क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है। अतः पूर्व में उक्त तथ्यों के क्रम में अन्य प्रकरण में लिये गये निर्णय के अनुसार आवेदक द्वारा सभी प्रकरणों मे प्रस्तावित भूमि मे बढे हुये क्षेत्रफल का एकल भूखण्ड 12 मीटर सडक की ओर जविप्रा के पक्ष मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जयपुर दिल्ली–राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली जोनल विकास योजना की प्रस्तावित– 30 मीटर सडक से उपलब्ध होता है जो मौके पर 4 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 18 से 20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई सडक मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पत्रावली में संलग्न डेविएशन मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मी सड़क एवं सर्वे की सड़क के अलाईन्मेंट में भिन्नता दर्शित है उक्त भिन्नता के संबंध में जोन द्वारा कोई रिपोर्ट नहीं की गई है। जोन एजेंडा अनुसार सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 2748.36 व.मी. अंकित है, किन्तु प्रस्तुत ले–आउट प्लान मे सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 2499.81 वर्गमीटर अंकित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्राप्त सी.डी. से जॉच करने के उपरान्त 12 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 43.40 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः सडको से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध मे पुनः जॉच करने के उपरान्त आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट अनुसार उक्त सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल को सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए मे सम्मिलित खसरा संख्या 476/974 धारा 90ए से पूर्व किस्म गै.मु. सडक मे दर्ज था। उक्त भूमि का अधिकांश भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त खसरें की सम्पूर्ण भूमि को सडक हेतु कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. 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।
11. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग से सर्वे मानचित्र पर कच्चा रास्ता गुजरता हुआ अंकित किया गया है, जो कि प्रश्नगत भूमि में से दर्शित है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	12. नगरीय विकास विभाग राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के बिंदु संख्या–(i) के अनुसार फार्म हाउस पट्टा जारी किए जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता नहीं होगी। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 30 मी. सडक की तरफ 6.0 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। 14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 15. 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 मूल खसरें की भूमि को खातेदार द्वारा पृथक–पृथक तरमीम करवाते हुए तथा उक्त भूमि पर 12 मीटर चौडी भू–पट्टी को पृथक से सडक हेतु तरमीम करवाते हुए उक्त तरमीम शुदा भूमि के पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त के पश्चात् मूल खातेदार द्वारा उक्त भूमि का विक्रय पत्र के माध्यम से बेचान किया गया है। वर्तमान में क्रेता (जो कि लगभग सभी उपविभाजित भागों का क्रेता है) द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एकल भूखण्ड हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 10 व 12, 13 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 सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत भूमि एवं साथ लगती हुई अन्य तरमीम शुदा भूमि पर जोन द्वारा व्यक्त किये गये तथ्यों एवं पूर्व में एक भाग की तरमीम शुदा भूमि पर की गई कार्यवाही के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा पृथक–पृथक की गई धारा 90ए की सम्पूर्ण मूल खसरों की भूमि पर उपलब्ध हो रही अतिरिक्त भूमि की गणना करते हुए सम्पूर्ण अतिरिक्त भूमि का पृथक से भूखण्ड सृजित करवाते हुए उक्त भूखण्ड को जविप्रा के पक्ष Land Bank दर्ज करवाया जाना सुनिश्चित किया जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि को पहुॅच मार्ग जयपुर दिल्ली–राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली जोनल विकास योजना की प्रस्तावित– 30 मीटर सडक से उपलब्ध करवाया गया है जो

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

कि जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर 4 मीटर चौडाई में बीटी सडक के रूप में निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 18 से 20 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। उक्त सडक खसरा नं. 476/974 गै.मु.सडक पर प्रस्तावित है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि तथा खसरा नं. 476/974 की भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 476/974 गै.मु.रास्ते के खसरें को जोनल विकास योजना की सडक के पश्चात् शेष भूमि को भी जोनल विकास योजना की सडक का भाग माना जावें। 6. प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि की सुनिश्चितता करते हुए मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 7. 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। 8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 9.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जावें। 9. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें। 10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 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 जावें। उक्त की सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 13. 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–09 (417/25.11.2025)

विषयः– मधुश्री बिहानी पत्नि श्री प्रदीप कुमार बिहानी एवं सरिता बिहानी पत्नि श्री आलोक कुमार बिहानी द्वारा ग्राम–हरचन्दपुरा उर्फ बाल्यावाला तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 103/85 रकबा 0.2150 हैक्टेयर, 102/85 रकबा 0.2150 हेक्टेयर किता–02 कुल रकबा 0.4300 हेक्टेयर भूमि पर हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ एकल पट्टा चित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 26.09.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 08.08.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 16.09.2025 सीसीसी सः 250315			राजकाज 40649
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र. सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	मधुश्री बिहानी पत्नि श्री प्रदीप कुमार बिहानी निवासी–21, इण्डस्ट्रीयल इलाका, गंगानगर हाल एवं सरिता बिहानी पत्नि श्री आलोक कुमार बिहानी निवासी–671/4, जवाहर नगर, जयपुर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

<table>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरानं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम–हरचन्दपुरा उर्फ बाल्यावाला तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 103/85 रकबा 0.2150 हैक्टेयर, 102/85 रकबा 0.2150 हेक्टेयर किता–02 कुल रकबा 0.4300 हेक्टेयर</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90बी से पूर्व</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>103/85</td><td>0.2150</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>102/85</td><td>0.2150</td><td>बारानी–3</td></tr>
<tr><td>किता–2</td><td colspan="2">0.0.4300 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90बी के पश्चात्</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">–</td></tr>
<tr><td>103/85</td><td>0.2150</td><td rowspan="2">औद्योगिक प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>102/85</td><td>0.2150</td></tr>
<tr><td>किता–2</td><td colspan="2">0.0.4300 हेक्टेयर</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">90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2025-26/103701/D-430 दिनांक 08.08.2025 को ग्राम–हरचन्दपुरा उर्फ बाल्यावाला तहसील–बस्सी के खसरा नम्बर 103/85 रकबा 0.2150 हैक्टेयर, 102/85 रकबा 0.2150 हेक्टेयर किता–02 कुल रकबा 0.4300 हेक्टेयर भूमि का हाउस होलड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश खातेदार मधुश्री बिहानी पत्नि श्री प्रदीप कुमार बिहानी निवासी–21, इण्डस्ट्रीयल इलाका, गंगानगर हाल एवं सरिता बिहानी पत्नि श्री आलोक कुमार बिहानी निवासी–671/4, जवाहर नगर, जयपुर खातेदार के पक्ष में जारी किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">हाउस होलड इण्डस्ट्रीज प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">हाउस होलड इण्डस्ट्रीज प्रयोजन</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 पट्टा</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 पट्टा</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">एम0डी0पी0–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">ग्रामीण</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">एम0डी0पी0–2025 के अनुसारभू–उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक गुजर रही है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>14</td><td colspan="2">आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक गुजर रही है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>15</td><td colspan="2">यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।</td><td colspan="3">आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से 19.58 वर्गमीटर क्षेत्रफल प्रभावित होता है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>16</td><td colspan="2">सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">नहीं</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवासीय क्षेत्र दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के अन्तर्गत आवासीय भू–उपयोग में हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज न्यूनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में PERMISSIBLE USE है। मास्टर विकास योजना–2025 डीपीसीआर वॉल्यूम 4 के अनुसार PERMISSIBLE USE PREMISES' MEANS ALLOWED USE PREMISES WITH CERTAIN CONDITIONS BY THE STATUTORY COMMITTEE अंकित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के बिन्दु संख्या 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित हैः– "In case of doubt, the permissibility of use premises shall be decided by the concerned statutory I committee [i.e. Building Plan Committee (layout plan) of the Jaipur Development Authority" उक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवेदित भूमि पर हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 403वीं बैठक दिनाकं 15.07.2025 में रखा रखा जाकर समिति द्वारा प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ कार्यवाही करने की स्वीकृति प्रदान की गई।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवासीय क्षेत्र दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के अन्तर्गत आवासीय भू–उपयोग में हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज न्यूनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में च्त्डैप्ठस्म ैन् है। मास्टर विकास योजना–2025 डीपीसीआर वॉल्यूम 4 के अनुसार PERMISSIBLE USE PREMISES' MEANS ALLOWED USE PREMISES WITH CERTAIN CONDITIONS BY THE STATUTORY COMMITTEE अंकित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के बिन्दु संख्या 11 में निम्नानुसार प्रावधान अंकित हैः– "In case of doubt, the permissibility of use premises shall be decided by the concerned statutory I committee [i.e. Building Plan Committee (layout plan) of the Jaipur Development Authority" उक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवेदित भूमि पर हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में प्रकरण भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 403वीं बैठक दिनाकं 15.07.2025 में रखा रखा जाकर समिति द्वारा प्रकरण में आवासीय	–

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग के अंतर्गत हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ कार्यवाही करने की स्वीकृति प्रदान की गई।	
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता आवेदित भूमि को पहुॅचमार्ग आगरा रोड कानोता से नायला जाने वाली सडक से रीको औद्योगिक क्षेत्र की 5.50 मीटर चौडाई से पहुॅचमार्ग उपलब्ध होता है। जिसका आर.ओ.डब्ल्यू. 22 से 24 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। आवेदित भूमि के तीनों ओर सडक निर्मित है। जिसकी पूर्वी दिशा में स्थित सीसी सडक जो मौके पर 15 से 18 मीटर चौडाई में निर्मित है तथा उत्तरी दिशा में एचटी लाईन के साथ–साथ 12 मीटर चौडाई में सडक निर्मित है तथा आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित है। जो मौके पर 12 मीटर चोडाई 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।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसीः–			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024	–
26	पृष्ठ संख्या 48/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं जेड.एल.सी. अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार हैः–		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (व.मी.)**
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	4300.00
30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल	420.47
प्रस्तातिव 18 मीटर चौडी सड़क में जा रही भूमि का क्षेत्र.	19.58
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3859.95

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण 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 राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं ।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 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।	लागू 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 69/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 10.10.2025 को जारी किये गये है। न.वि.वि 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 क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. 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 किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवासीय क्षेत्र दर्शित है। पूर्व में बीपीसी–एलपी की 403वीं बैठक दिनाकं 15.07.2025 में रखा जाकर समिति द्वारा प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ कार्यवाही करने की स्वीकृति प्रदान की गई। उक्त के क्रम में हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए के आदेश दिनांक 08.08.2025 को जारी किये गए हैं।

   उक्त के क्रम में आवेदित भूमि पर Green Category- Manufacturing of Handicrafts/decorative/fancy items, only dry processes with no source of air emissions हेतु राजस्थान स्टेट पोल्यूशन कन्ट्रोल बोर्ड द्वारा ग्रीन केटेगिरी की औद्योगिक गतिविधि हेतु अनापत्ति जारी की गयी हैं, किन्तु प्रकरण मे हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज के संबंध मे कोई दस्तावेज उपलब्ध नही करवाये गये है। अतः प्रकरण मे हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के तीनों ओर सडक निर्मित है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क स्थित हैं, पूर्वी दिशा में 18 मीटर सड़क स्थित हैं एवं दक्षिणी दिशा में 12 मीटर सड़क स्थित हैं। उक्त दक्षिण दिशा मे दर्शित 12 मीटर सडक को आवेदित भूमि के पश्चात् 30 मीटर सडक से मिलाते हुये दर्शाया गया है। जोनल विकास योजना मे उक्त सडक का मार्गाधिकार समान चौडाई मे प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क से आवेदित भूमि में से 19.58 वर्गमीटर भूमि प्रभावित हैं। परन्तू प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क मार्गाधिकार में से एच.टी. लाइन गुज़र रही हैं। उक्त एच.टी. लाइन के क्षमता के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं।

   अतः प्रकरण में उक्त एच.टी. लाइन के क्षमता अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर छोड़ते हुए, उक्त के पश्चात दोनों ओर नियमानुसार 12–12 मीटर अथवा जोनल प्लान अनुसार 30 मीटर सड़क जो भी अधिक हो कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. उपरोक्त बिंदु संख्या 04 व 05 पर समिति द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में एवं आवेदित भूमि के पूर्वी एवं दक्षिणी दिशा में स्थित सड़कों से प्रभावित भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

7. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के पूर्वी भाग में 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक एवं उक्त के पश्चात् अल्प भाग रिको की भूमि पर प्रस्तावित है। प्रश्नगत सडक के संबंध में रिकों द्वारा अनुमोदित योजना अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण स्थित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि टीनशेड/गोदाम निर्मित है तथा दक्षिणी भाग में दुकान तथा कमरा निर्मित है। अतः प्रकरण में भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित एकल भूखंड का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर से कम होने के क्रम में टॉउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रश्नगत प्रकरण में भवन विनियम–2025 के अनुसार आवेदित भूमि के तीनो ओर स्थित सड़कों की चौड़ाई अनुसार अग्र सैटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं एवं अन्य सभी ओर सैटबैक आवेदित भूमि के क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर सैटबैक के पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 एवं अन्य पैरामीटर्स प्रचलित रीको विनियम 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 प्रकरण को पूर्व में बीपीसी–एलपी की 403वीं बैठक दिनाकं 15.07.2025 में रखा जाकर समिति द्वारा प्रकरण में आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत सशर्त हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज प्रयोजनार्थ कार्यवाही करने की स्वीकृति प्रदान की गई। जोन द्वारा प्रश्नगत भूमि पर Green Category- Manufacturing of Handicrafts/decorative/fancy items, only dry processes with no source of air emissions **हेतु राजस्थान स्टेट पोल्यूशन कन्ट्रोल बोर्ड द्वारा जारी ग्रीन केटेगिरी की औद्योगिक गतिविधि हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न किया गया हैं, किन्तु भूमि पर हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज स्थापित किये जाने के संबंध मे कोई दस्तावेज उपलब्ध नही करवाये गये है।**

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के तीन ओर सडक निर्मित है। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क, पूर्वी दिशा में 18 मीटर सड़क एवं दक्षिणी दिशा में 12 मीटर सड़क स्थित होने का उल्लेख किया गया है। उक्त दक्षिण दिशा मे दर्शित 12 मीटर सडक को प्रश्नगत भूमि के पश्चात् 30 मीटर सडक से मिलाते हुये दर्शाया गया है। जोनल विकास योजना मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर सडक के समान चौडाई मे प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तावित 30 मीटर सडक एवं पूर्वी दिशा में दर्शित 18 मीटर सडक को कमिटमेंट की सडकों के रूप में प्रस्तावित किया गया है किन्तु उक्त के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नही किये गये है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक (हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

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 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।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित उपयोग हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज की श्रेणी में होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। भविष्य में आवेदक द्वारा उक्त भूमि पर अन्य किसी औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में नही लिया जावेगा। प्रश्नगत भूमि पर केवल हाउस होल्ड इण्डस्ट्रीज ही अनुज्ञेय है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त का अंकन जारी होने वाले लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के पूर्वी भाग में 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक एवं उक्त के पश्चात् अल्प भाग रिको की भूमि पर प्रस्तावित है। प्रश्नगत सडक की चौडाई एवं अलाईन्मेंट रिकों द्वारा अनुमोदित योजना अनुसार कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित भूमि निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
7. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक में से गुजर रही एच.टी. लाइन की क्षमता अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर (नो–कन्स्ट्रक्शन जोन) छोड़ते हुए, उक्त के पश्चात दोनों ओर नियमानुसार 12–12 मीटर अथवा जोनल प्लान अनुसार 30 मीटर सड़क जो भी अधिक हो कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया 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 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।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123

eSign 1.0

10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 30 मीटर सडक की ओर 6.0 मीटर, पूर्वी भाग में पूर्व कमिटमेंट एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली 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 सुनिश्चतता जोन द्वारा की जावें।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
15. 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–10 (417/25.11.2025)

विषयः– राजस्व ग्राम दीपपुरा तहसील रामपुरा डाबडी, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 43 रकबा 0.01 हैक्टे., 44 रकबा 0.45 हैक्टे., 45 रकबा 1.14 हैक्टे. व 46 रकबा 0.19 हैक्टे. कुल किता 4 कुल रकबा 1.79 हैक्टे. भूमि वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु प्राप्त आवेदन के क्रम में। (Rajkaj 131704)	जोन–13

- प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 मे ग्रामीण, मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–12 मे आवासीय व आंशिक सर्कुलेशन दर्शित है। आवेदित योजना को भूमि के भाग से जोनल विकास योजना को भूमि के भाग से जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक गुजर रही है।

- प्रकरण में आवेदित भूमि (खसरा सं. 43, 44, 45, 46) पर वेयरहाउस प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही के संबंध में निदेशक (आयोजना) महोदया के निर्देशों के क्रम में बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष रखे जाने हेतु इस शाखा को भिजवाई गयी हैं।

- प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा की अनुमोदित ट्रांसपोर्ट नगर योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से उपलब्ध होता है जो मौके पर बी.टी. सड़क 9 मीटर चौड़ाई में निर्मित है एवं आर.ओ. डब्ल्यू. लगभग 22 से 24 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में उक्त ट्रांसपोर्ट नगर योजना की 18 मीटर सड़क स्थित हैं।

- पत्रावली में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त 24 मीटर सड़क आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा संख्या 47 (किस्म गै.मु. नाला, जविप्रा के नाम दर्ज) में स्थित हैं । सडक जविप्रा स्वामित्व की भूमि ख. नं. 47 किस्म–गै. मु. नाला पर बनी हुई है तथा सड़क से प्रभावित भूमि को निःशुल्क समर्पित करवाया जा चुका है। उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में पूर्व कमिटमेंट की 18 मीटर सड़क भी आंशिक रूप से उक्त गै.मु. नाले की भूमि में स्थित हैं। उक्त ट्रासंपोर्ट नगर योजना जविप्रा की योजना हैं एवं उक्त योजना के भूखंडों का बेचान पूर्व में किया गया हैं। योजना ट्रांसपोर्ट नगर जविप्रा द्वारा वर्ष 2003–2004 में दो फेजो में सृजित की गयी है।

- आवेदक द्वारा जोन कार्यालय में प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर राजस्थान उच्च न्यायालय के डी.बी.सिविल रिट पिटीशन नम्बर 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान सरकार व अन्य के निर्णय से प्रभावित नहीं है एवं राजस्थान उच्च न्यायालय के डीबी सिविल रिट पि. नं. 10384/2010 का निर्णय दिनांक 09.03.2011 के निर्णय अनुसार यदि मौके पर भौतिक रूप से नदी, नाला आदि नहीं होने का कथन किया गया है

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

- जिसके क्रम में जोन रिपोर्ट अनुसार उच्च न्यायालय के डी.बी. सिविल रिट पिटीषनर नम्बर 1536/2003 अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान सरकार व अन्य में निम्न निर्देष/सुझाव दिये गये है।

  "All land shown as drainage channels like nala, rivers, tributories etc- as on 15-08-1947 should be declared as Govt- land- Any conversions made after 15-08-1947 should be declared illegal- The relevant act and rules must be amended accordingly-"

  राजस्थान उच्च न्यायालय ने अपने निर्णय DB Civil writ petition No- 10384/2010 decided on 09.03.2011 Director General Research and Development Vs- State of Rajasthan के द्वारा यह मत अभिनिर्धारित किया है कि जहाँ वास्तव में (भौतिक रूप से) नदी आदि नहीं हैं, वहाँ अब्दुल रहमान का केस सामने नहीं आता।

- "It is conceded on facts in fact there is no gair mumkin nade existing on the spot- Therefore the decision rendered by the Division Bench of this court in (Abdul Rahman Vs- State of Raj- & Ors-) shall not come in the way of the respondents in making the allotment-"

- राजस्व विभाग के रेफरेन्स/एलआर/8426/2009/जयपुर सरकार बनाम नगेन्द्र सिंह में पारित निर्णय दिनांक 04.02.2020 में निम्नानुसार उल्लेख है –

  माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय की खण्ड पीट ने स्पेषल अपील संख्या 850/15 षीर्षक रामकरण बनाम सरकार को अपने निर्णय दिनांक 17.11.2015 के द्वारा निर्णित करते हुये पूर्व में माननीय राजस्थान उच्च न्यायालय द्वारा पारित अब्दुल रहमान बनाम राजस्थान सरकार में दिये गये निर्देषों को मध्य नजर रखकर निर्णय पारित किया गया है कि अगर मौके पर नदी/नाला/तालाब नही है तो आवंटन खारीज नही किया जा सकता।

अतः प्रकरण में उपरोक्त वर्णित 24 मीटर सड़क, जो की वर्तमान में जविप्रा की ट्रांसपोर्ट नगर योजना हेतु पहुँच के रूप में उपयोग में ली जा रही हैं, को गै.मु. नाले की भूमि पर स्थित होने से उक्त पूर्व कमिटमेंट की सड़क से आवेदित भूमि को पहुंच उपलब्ध करवाए जाने बाबत प्रकरण को बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा की पूर्व अनुमोदित ट्रांसपोर्ट नगर योजना की प्रस्तावित 24 मीटर सडक से प्रस्तावित करते हुए वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए की स्वीकृति चाही गई है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि संलग्न दस्तावेज में जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त 24 मीटर सड़क प्रश्नगत भूमि के पूर्वी दिशा में खसरा संख्या 47 (किस्म गै.मु. नाला, जविप्रा के नाम दर्ज) पर निर्मित व प्रस्तावित हैं। उक्त 24 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को सडक हेतु पूर्व में निःशुल्क समर्पित करवाया जा चुका है।

जोन में पदस्थापित जोन उपायुक्त एवं नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जविप्रा की अनुमोदित ट्रांसपोर्ट नगर योजना दो फेजो में सृजित है तथा वर्ष 2003–2004 में अनुमोदित की गई है। उक्त सडक को योजना में पहुँच मार्ग के रूप में कायम करते हुए उक्त योजना के सभी भूखंडों का बेचान पूर्व में किया जा चुका हैं एवं उक्त खसरें पर वर्तमान में मौके पर सडक कई वर्षो से विद्यमान, निर्मित एवं संचालित है। उक्त योजना माननीय न्यायालय द्वारा अब्दूल रहमान, आदि प्रकरणों में पारित निर्णय से पूर्व अनुमोदित की जा चुकी है। अतः उक्त

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

योजनाओं को पूर्व के कमिटमेंट मानते हुए कार्यवाही किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि वर्तमान में राजस्व रिकॉर्ड में दर्शित जलाशय आदि के खसरें, जिन पर वर्तमान में जलाशय विद्यमान नही है एवं अन्य उपयोग में लिया जा रहा है, यथा सडक आदि हेतु के संबंध में राज्य सरकार द्वारा नियुक्त महाधिवक्ता के मार्गदर्शन हेतु पत्र प्रेषित किया गया है, जिसके संबंध में टिप्पणी अपेक्षित है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पहुॅच मार्ग पूर्व कमिटमेंट की सडक होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर वेयर हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही हेतु स्वीकृति प्रदान की गई, किन्तु उक्त स्वीकृति जलाशय यथा नदी/नाले आदि के संबंध में किसी भी न्यायालय द्वारा भविष्य में उक्त समान प्रकृति के प्रकरणों पर पारित निर्णयों के अधीन रहेगा। उक्त का अंकन प्रश्नगत प्रकरण हेतु जारी किये जाने वाले धारा 90ए के आदेश, लीजडीड, मानचित्र पर किया जाना अनिवार्य होगा। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–11 (417/25.11.2025)</u>

विषयः– राजस्व ग्राम–चितांणुकला, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 641, 642/2393, 644, 122, 608, 612, 616, 618, 619, 123, 607, 609, 610, 611, 615, 627, 628, 629, 630, 633, 634, 635, 636, 646, 648, 651, 640, 642/2392, 2547/122, 2548/612, 2539/608, 617, 620, 621, 601, 602, 637, 639, 645, 647, 121, 2569/788, 137, 138, 143, 131, 133, 132, 609/2352 किता–49 रकबा 8.48 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु प्राप्त आवेदन के क्रम में। (Rajkaj **180416**)	**जोन–13**

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

1. आवेदक न्यू पाथ डवलपर्स एलएलपी, ओम प्रकाश, रेखा, शेतान सिंह मीणा, राकेश चौधरी द्वारा राजस्व ग्राम–चितांणुकला, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 641, 642/2393, 644, 122, 608, 612, 616, 618, 619, 123, 607, 609, 610, 611, 615, 627, 628, 629, 630, 633, 634, 635, 636, 646, 648, 651, 640, 642/2392, 2547/122, 2548/612, 2539/608, 617, 620, 621, 601, 602, 637, 639, 645, 647, 121, 2569/788, 137, 138, 143, 131, 133, 132, 609/2352 किता–49 रकबा 8.48 हेक्टेयर भूमि औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु ऑनलाईन आवेदन क्रमांक 90ए/जेडीए/2025–26/100179 दिनांक 06.08.2025 के माध्यम से आवेदन प्राप्त हुआ है जिसकी लोक सूचना दिनांक 08.08.2025 को जारी की गई, जिसका प्रकाशन राज्य स्तरीय समाचार पत्र में प्रकाशित करवाया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति/सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। वर्तमान में पत्रावली धारा 90–क हेतु प्रक्रियाधीन है।
2. **मास्टर विकास योजना–2011**ः– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 243/सी)
3. **मास्टर विकास योजना–2025/जोन विकास योजना–13** ः– मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एलआईजेड, यू–3 एचआईजेड, जी–2 व वॉटरबॉडी दर्शित है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की कोई भी सडक से प्रभावित है। (पृष्ठ संख्या 241/सी)।
4. **मौका/पहुंच मार्ग**ः–कनिष्ठ अभियन्ता एवं पटवारी की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित होती हो रही है। आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम–चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक (जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक) से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर एवं खसरा नम्बर प्रश्नगत भूमि को

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

राजस्व रिकॉर्ड अनुसार पहुंच मार्ग खसरा संख्या 717, 787 किस्म गैर मुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है परन्तु आवेदक द्वारा जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक से आवेदित भूमि के मध्य स्थित 90ए शुदा भूमि खसरा संख्या 1074, 1076, 1076/2328, 1077, 1078, 1079/2395, 785, 786 किता–8 रकबा 2.2836 हेक्टेयर भूमि में से 3994.98 वर्गमीटर रास्ते हेतु ओम प्रकाश मीणा पुत्र सुल्तान सिंह मीणा द्वारा रास्ते हेतु निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है तथा जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 1181 रकबा 13.54 हेक्टेयर किस्म चारागाह में से 2446.09 वर्गमीटर भूमि भूमि रास्ते के उपयोग हेतु चाही गयी है।

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

- राजस्व ग्राम–चितांणुकला, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 641, 642/2393, 644, 122, 608, 612, 616, 618, 619, 123, 607, 609, 610, 611, 615, 627, 628, 629, 630, 633, 634, 635, 636, 646, 648, 651, 640, 642/2392, 2547/122, 2548/612, 2539/608, 617, 620, 621, 601, 602, 637, 639, 645, 647, 121, 2569/788, 137, 138, 143, 131, 133, 132, 609/2352 किता–49 रकबा 8.48 हेक्टेयर भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु आवेदन किया गया है।
- कनिष्ठ अभियन्ता एवं पटवारी की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित होती हो रही है। आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम–चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक (जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक) से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 1181 किस्म चारागाह, 1064 किस्म गै0मु0 पाल, 1065 किस्म गै0मु0 चाह एवं खसरा नम्बर 717, 787 किस्म गैर ममुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है, जिस पर मौके पर डब्ल्यूबीएम/बीटी सडक निर्मित है। जिसे रास्ते के उपयोग में लिए जा रहे है। उक्त सडक पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार लगभग 12 से 15 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार खसरा नम्बर 717 एवं 787 किस्म गैर मुमकिन रास्ता जिसकी राजस्व रिकॉर्ड में लगभग 12 मीटर चौडाई है, जिसके आवेदक द्वारा ले–आउट में 18 मीटर प्रस्तावित की गयी है। जिसके संबंध में बी.पी.सी. एल.पी. शाखा द्वारा प्रदत्त टिप्पणी अनुसार समिति की 415 वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 में रखा गया था बैठक में हुई चर्चा के क्रम में समान प्रकृति के राजस्व ग्राम–बीलपुर, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 700, 704, 710 इत्यादि भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ प्रकरण की भांति ही प्रसंगत प्रकरण में भी पहुँच मार्ग को अमान्य कर 90–ए की स्वीकृति प्रदान नहीं की गई है। जिसके क्रम में **आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर एक अन्य प्रस्ताव जो जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक से आवेदित भूमि के मध्य स्थित 90ए शुदा भूमि खसरा संख्या 1074, 1076, 1076/2328, 1077, 1078, 1079/2395, 785, 786 किता–8 रकबा 2.2836 हेक्टेयर भूमि में से 3994.98 वर्गमीटर रास्ते हेतु ओम प्रकाश मीणा पुत्र सुल्तान सिंह मीणा द्वारा रास्ते हेतु निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है तथा जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा संख्या 1181 रकबा 13.54 हेक्टेयर किस्म चारागाह में से 2446.09 वर्गमीटर भूमि भूमि रास्ते के उपयोग हेतु चाही गयी है जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।**
- प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा शपथ–पत्र प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि उक्त भूमि पर आवेदक द्वारा Non Polluting (ऑरेंज केटेगिरी) औद्योगिक प्रयोजनार्थ उपयोग में लिया जावेगा तथा राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड से ऑरेंज केटेगिरी का अनापत्ति प्रामण पत्र प्राप्त कर मानचित्र अनुमोदन से पूर्व प्रस्तुत कर दिया जावेगा।
- आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 8.48 हेक्टेयर है। टानशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार उक्त क्षेत्रफल हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग 24 मीटर आवश्यक है।
- आवेदित भूमि के लगते हुए जविप्रा स्वामित्व की भूमि ख.न. 198, 135, 134 एवं निजी खातेदारी की भूमि ख.न. 134/2486, 134/2487, 613/2491, 134/2485 किस्म गै.मु. नाला स्थित है। जिसका निममानुसार बफर व कल्वर्ट रखा जाना प्रस्तावित है।
- राजस्व शाखा एवं कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम–चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नम्बर 717, 787 किस्म गैर ममुमकिन रास्ता से उपलब्ध होता है, जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई लगभग 12 मीटर है। उक्त सडक पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है जिसका मार्गाधिकार लगभग 12 से 15 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। राजस्व रिकॉर्ड अनुसार लगभग 12 मीटर चौडाई है साथ ही आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

प्रस्तावित 30 मीटर से प्रभावित है परन्तु उक्त सडक मौके पर निर्मित नहीं है। उक्त संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

- मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एलआईजेड, यू–3 एचआईजेड, जी–2 व वॉटरबॉडी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.11 में निम्न प्रावधान अंकित हैः–

  "G-1: The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features. This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply." तहसीलदार आमेर की रिपोर्ट/राजस्व रिकार्ड अनुसार आवेदित भूमि किसी नदी, नाले, बहाव क्षेत्र अथवा अब्दुल रहमान प्रकरण से प्रभावित नहीं है। अतः आवेदित भूमि के जी–1 भू–उपयोग से प्रभावित भाग में जी–2 उपयोग अनुमत किया जा सकता है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग के अन्तर्गत यू–2 में अनुमत गतिविधि अनुज्ञेय होगी। साथ ही यू–2 भू–उपयोग में निम्नानुसार प्रावधान हैः–

  "Non polluting Eco friendly Industries (area not less than 1.0 Ha.) may be considered by statutory committee. Any other category of Industry with the permission of Raj. State Pollution Control Board with EIA."

- मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार जी–2 भू–उपयोग में निम्नानुसार प्रावधान है :–

  " Non polluting industries with EIA and other category Industries shall be permitted after NOC from RSPCB (area more than 1.0 Ha.) can be considered by the statutory committee."
- आवेदित भूमि गैर मुमकिन नाले से तीन भागों में विभाजित हो रही है। उक्त भागो से नियमानुसार कल्वर्ट निर्मित किया जाना प्रस्तावित है साथ ही नाले की भूमि से नियमानुसार बफर रखा जाना है। उक्त नाले की चौडाई निर्धारित किया जाकर वर्षा जल को चैनेलाईज किया जाना प्रस्तावित है।

<u>बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>

प्रकरण में आवेदित भूमि को वैकल्पिक पहुँच प्रस्तावित करते हुए पुनः प्रस्तुत किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त वैकल्पिक पहुँच जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम चितांणुकला को जाने वाली ग्रामीण सडक से जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं. 1181 (किस्म चारागाह) में से होते हुए फार्महाउस प्रयोजनार्थ हेतु जविप्रा के नाम दर्ज 90ए शुदा भूमि (खसरा सं. 1074, 1076/2328, 2006/1076, 1077, 785 एवं 786) में से गुज़रते हुए खसरा सं. 787 (किस्म गै.मु. रास्ता, जविप्रा) से आवेदित भूमि को पहुँच के रूप में प्रस्तावित किया गया हैं।

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध किये जाने हेतु जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं. 1181 (किस्म चारागाह) की भूमि में से 18 मीटर सड़क प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।

2. प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध किये जाने हेतु पूर्व में 90ए शुदा भूमि (फार्महाउस प्रयोजनार्थ) के कुल 6 खसरों की भूमि के मध्य से 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त 90ए शुदा भूमि में से प्रस्तावित सड़क के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।

अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को वैकल्पिक पहुँच उपलब्ध किये जाने के संबंध में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं ।

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुॅच मार्ग को धारा 90ए की कार्यवाही हेतु मान्य किये जाने के क्रम में प्रस्तुत किया गया है।

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में आवेदक द्वारा जविप्रा स्वामित्व के चारागाह की भूमि (खसरा नं. 1181) में प्रस्तावित विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए, उक्त खसरें के मध्य से लगभग 2446.09 वर्गमीटर भूमि 18 मीटर सडक के अंतर्गत प्रस्तावित करते हुए एवं तत्पश्चात् उक्त खसरें के उत्तरी दिशा में पूर्व फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए की भूमि में उत्तर से दक्षिण दिशा में 18 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए एवं उक्त के पश्चात् उक्त फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90ए की भूमि के उत्तरी भाग स्थित खसरा नं. 717 व 787 गै.मु.रास्ता की भूमि को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए, प्रश्नगत भूमि को पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है।

जोन द्वारा यह भी अवगत करवाया गया है कि आवेदक द्वारा खसरा नं. 1181 के मध्य से प्रस्तावित 18 मीटर सडक मार्गाधिकार में आ रही लगभग 2446.09 वर्गमीटर भूमि जविप्रा स्वामित्व में होने के क्रम में नियमानुसार राशि लेते हुए उक्त भूमि को पहुॅच सडक हेतु प्रस्ताव आवेदक द्वारा प्रस्तुत किये गये है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि खसरा नं. 1181 के पश्चिमी भाग में जविप्रा स्वामित्व के अन्य खसरा 1087 व 1088 व खसरा नं. 1086 गै.मु.चारागाह स्थित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव को अनुमोदित किया जाता है, तो उक्त भूमि पर अनियोजित विकास की संभावना है। प्रश्नगत प्रकरण में विद्यमान सडक जो कि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का भाग है, से प्रश्नगत भूमि तक पहुॅच उपलब्ध करवाई जानी है। वर्तमान में प्रश्नगत भूमि पर पहुॅच खसरा नं. 717 व 787 गै.मु.रास्ता पर विद्यमान रास्ते से उपलब्ध हो रही है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से खसरा नं. 1088, 1086, 1087 व 1181 के पश्चिमी दिशा से अंतिम छोर पर 18 मीटर पहुॅच मार्ग हेतु सडक कायम किया जाना उचित होगा। उक्त सडक मार्गाधिकार में आ रही भूमि हेतु आवेदक से नियमानुसार राशि लेते हुए उक्त को आवेदक से जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त के पश्चात् खसरा नं. 1181 के उत्तरी दिशा में पूर्व जारी धारा 90ए के आदेश की भूमि में से आवेदक द्वारा 18 मीटर सडक मार्गाधिकार की भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। खसरा नं. 717 व 787 पर टाउनिशप पॉलिसी–2024 में अंकित कार्यवाही अनुसार उक्त सडक को आम रास्ते के रूप में मानते हुए नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।

उपरोक्त सभी बिन्दुओं की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—12 (417 / 25.11.2025)

विषयः— रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी द्वारा ग्राम मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 902 / 889 रकबा 0.0761 हैक्ट. भूमि पर मिश्रित प्रयोजन हेतु एकल पट्टा ले—आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्। **(राजकाज नं. —179596)**	**जोन—14**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.07.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 15.10.2025** **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.10.2025**	**सी.सी.सी. क्रमांक** **263616**

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

<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">रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 902 / 889 रकबा 0.0761 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए / बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>902 / 889</td><td>0.0761</td><td>बारानी—1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.0761 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए / बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">—</td></tr>
<tr><td>902 / 889</td><td>0.0761</td><td>वाणिज्य प्रयोजन</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.0761 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 मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 902 / 889 रकबा 0.0761 हैक्ट. भूमि पर धारा 90—ए मिश्रित प्रयोजनार्थ आदेश संख्या 90A/JDA/2025-26/100155 दिनांक 15.10.2025 के खातेदार रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी 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">मिश्रित प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">मिश्रित प्रयोजन</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">हॉ</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 ले—आउट प्लान</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
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 भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है। 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 व कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क पर स्थित 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।	हॉ। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक के सहारे स्थित 24 मीटर सडक पर स्थित है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार के पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम मे कार्यवाही की जा रही 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 जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 12 मीटर 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 सामने जविप्रा स्वामित्व का राजस्व रास्ता खसरा नम्बर 901/889, 899/887 स्थित है, उक्त राजस्व रास्ता जोनल विकास योजना–09 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक में ही स्थित है।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 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 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	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना ''दा रिंग एवेन्यू'' से लगते हुये 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–2024**	**—**
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (100/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)	%
1.	RESIDENTIAL USE AREA	197.07	25.90
	COMMERCIAL AREA	563.93	74.10
	NET PLOT AREA	761.00	100.00
	TOTAL AREA	**761.00**	

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।	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।	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 04/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 15.10.2025 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।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा कैटेगिरी बी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. 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 जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक एवं शेष गहराई मे आवासीय दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10. 2024 मे अंकित निम्न प्रावधान का उल्लेख किया गया हैः– ***"किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक/मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान/लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"*** नविवि द्वारा उक्त प्रावधान के क्रम मे निर्णय लिये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 74.10 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं 25.90 प्रतिशत भाग आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण मे नविवि के पत्र के क्रम मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 12 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 901/889 एवं 899/887 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे एवं खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी–1 निजी खातेदारी में दर्ज है। प्रकरण मे 48 मीटर सडक का कौनसा भाग ग्रेवल सडक के रूप मे विकसित है के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है एवं उक्त निर्मित भाग पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे एवं गूगल अर्थ मानचित्र मे प्रश्नगत सडक निर्मित दर्शित नही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण मे खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी–1 के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पहुॅच मार्ग मौके पर न्यूनतम 12 मीटर चौडाई में निर्मित होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी–1 के सडक से प्रभावित भाग का समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने वर्तमान मे 48 मीटर की चौडाई मे सडक मार्गाधिकार उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण मे उक्त सडक के विकसित होने उपरान्त ही आवेदित भूमि पर उक्त सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। वर्तमान में केवल 12 मीटर सडक की उपलब्ध के अनुसार ही मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त आवेदित भूमि का किस्म परिवर्तन वाणिज्य प्रयोजन हेतु किया गया है। प्रकरण मे संबंधित तहसील को पत्र के माध्यम से आवेदित भूमि की किस्म मिश्रित प्रयोजनार्थ दर्ज किये जाने हेतु सूचित करवाया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

	7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 5000 वर्गमीटर 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। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. 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 भूमि को जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 12 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 901/889 एवं 899/887 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे एवं खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी—1 निजी खातेदारी में आवेदक के नाम दर्ज है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03 व 05 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण आवेदित भूमि की किस्म मिश्रित प्रयोजनार्थ दर्ज होने के उपरान्त ही प्रकरण में 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 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।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने वर्तमान मे 48 मीटर की चौडाई मे उपलब्ध होने एवं विकसित होने उपरान्त उक्त सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किये जावें। वर्तमान में केवल 12 मीटर सडक की उपलब्ध के अनुसार ही मापदण्ड लागू किये जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक में आ रही आवेदक की भूमि खसरा संख्या 890/615 व 888/614 को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में प्रस्तावित भू–उपयोग के अनुसार अनुपात का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 48 मी. सडक की तरफ न्यूनतम 9 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
10. 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।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
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. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
14. 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।

अति. एजेण्डा संख्याः–01 (417/25.11.2025)

विषयः– ग्राम खोरी रोपाड़ा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 740/86, 739/86, 87, 88/670, 95, 97, 98, 99 कुल किता 08 कुल रकबा 9.18 हैक्टेयर भूमि पर सृजित निजी खातेदारी की योजना 'हरिगढ़ एस्टेट' के अनुमोदित मानचित्र में छोडी गई भविष्य विस्तार हेतु भूमि पर भूखण्ड अनुमोदन करने के संबध में।	जोन–10

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित आवासीय योजना 'हरिगढ़ एस्टेट' का सशर्त अनुमोदन बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 में किया गया हैं। उक्त बैठक में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार योजना में 712.48 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार हेतु दर्शाते हुए अनुमोदन किया गया हैं, जिसका क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैं –

क्र.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	40507.40	44.47%
2.	मुख्य आर्थिक भूखण्ड	4603.05	05.05%
3.	रिटेल दुकान	312.00	00.34%
	(ए) कुल (1 से 3 तक)	**45422.45**	**49.86%**
4	पार्क	4713.81	05.18%
5	सुविधा क्षेत्र	6581.71	07.23%
6	सुविधा क्षेत्र	2774.54	03.05%
7	सॉलिड वेस्ट मेनेजमेन्ट	50.00	00.05%
8	मोबाईल टॉपर	40.00	00.04%

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

9	पी.यू. (टॉयलेट)	10.00	00.01%
10	रोड	31495.01	34.58%
(बी) कुल (4 से 10 तक)		**45665.07**	**50.14%**
	कुल	**91087.52**	**100.00%**
	भविष्य विस्तार	712.48	
	कुल योजना का क्षेत्रफल	**91800.00**	

प्रकरण में ज़ोन द्वारा उक्त अनुमोदित योजना का मानचित्र जारी किये जाने हेतु बीपीसी एलपी शाखा में प्रस्तुत किया गया हैं । उक्त प्रस्तुत मानचित्र में पूर्व में भविष्य विस्तार हेतु दर्शित भूमि में से 159.00 वर्गमीटर भूमि पर सामान्य आवासीय भूखंड संख्या 278 प्रस्तावित करते हुए मानचित्र में संशोधन किया गया हैं। उक्त संशोधन के क्रम में प्रस्तावित आवासीय योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार प्राप्त होता हैं–

क्र.स.	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल(व.मी.)**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	40666.40	44.57%
2.	मुख्य आर्थिक भूखण्ड	4603.05	05.04%
3.	रिटेल दुकान	312.00	00.34%
(ए) कुल (1 से 3 तक)		**45581.45**	**49.95%**
4	पार्क	4713.81	05.18%
5	सुविधा क्षेत्र	6581.71	07.21%
6	सुविधा क्षेत्र	2774.54	03.05%
7	सॉलिड वेस्ट मेनेजमेन्ट	50.00	00.05%
8	मोबाईल टॉपर	40.00	00.04%
9	पी.यू. (टॉयलेट)	10.00	00.01%
10	रोड	31495.01	34.53%
(बी) कुल (4 से 10 तक)		**45665.07**	**50.05%**
	कुल	**91246.52**	**100.00%**
	भविष्य विस्तार	553.48	
	कुल योजना का क्षेत्रफल	**91800.00**	

अतः प्रकरण में भविष्य विस्तार भाग में से 159.00 वर्गमीटर भूमि को आवासीय भूखंड में प्रस्तावित करते हुए संशोधित मानचित्र एवं क्षेत्रफल विश्लेषण को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

2. उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में पूर्व अनुमोदित मानचित्र में 312.00 वर्गमीटर भूमि रिटेल कमर्शियल हेतु अंकित की गयी हैं। पूर्व अनुमोदित मानचित्र में केवल फुटकर व्यावसायिक दुकानों की ही गणना उक्त भूखंड में की गयी हैं एवं उक्त दुकानों के सामने स्थित पाथवे, पार्किंग की गणना सड़क के क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए योजना अनुमोदन किया गया हैं।
   प्रकरण में वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में भी उक्त फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल को यथावत रखा गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूखंड में प्रस्तावित पाथवे एवं पार्किंग के क्षेत्रफल को भी फुटकर व्यावसायिक क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए क्षेत्रफल विश्लेषण में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र में भूखंड संख्या 25 एवं 27 को इकोनॉमिक एक्टिविटी के अंतर्गत प्रस्तावित करते हुए क्षेत्रफल विश्लेषण में मेजर इकनोमिक एक्टिविटी के भूखंड में सम्मिलित किया गया हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र में उक्त भूखंडों को सामान्य आवासीय भूखंड अनुसार नामांतरण किया गया है। अतः प्रकरण में उक्त भूखंडों का अंकन अन्य इकोनॉमिक एक्टिविटी भूखंड अनुसार 'ई.ए.' किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण पर पूर्व बीपीसी—एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में पत्रावली संशोधित मानचित्र जारी करने हेतु बीपीसी—एलपी शाखा में प्राप्त हुई है। प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 पर पूर्व जारी मानचित्र को निरस्त करते हुए नवीन संशोधित मानचित्र जारी करने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त दिये गये निर्णय में बिन्दु सं. 02 में पूर्व अनुमोदित योजना में दर्शाये/प्रस्तावित किये गये भूखण्डों को यथावत कायम करने का निर्णय लिया गया था। बीपीसी—एलपी शाखा में पदस्थापित उप नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि पूर्व अनुमोदित मानचित्र में नियमानुसार प्रस्तावित मेजर ईकोनॉमिक एक्टीविटी हेतु प्रस्तावित भूखण्ड एवं उक्तानुसार क्षेत्रफल में भिन्नता दर्शित है। पूर्व अनुमोदन अनुसार अनुमोदित योजना के भूखण्ड सं. 25 एवं 27 भी मेजर ईकोनॉमिक एक्टीविटी भूखण्डों का भाग है। वर्तमान में अनुमोदित योजना में उक्त भूखण्डों को आवासीय के रूप में अंकित किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त योजना में प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि में प्रस्तावित आवासीय भूखण्ड पर अतिरिक्त फुटकर व्यावसायिक के भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा जिस भविष्य विस्तार भूमि पर अनुमति प्रदान की गई थी, वर्तमान में प्रस्तुत मानचित्र में उक्त से अतिरिक्त भूमि पर प्लानिंग करते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। वर्तमान में भविष्य विस्तार भूमि पर आवेदक द्वारा 12 आवासीय तथा 02 ईकोनॉमिक एक्टीविटी भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। नियमानुसार आवेदक द्वारा उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जोन उपायुक्त द्वारा पूर्व में प्रश्नगत योजना में हुये बेचान/जारी लीजडीड के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 408वीं दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय की भविष्य विस्तार की भूमि के साथ आवेदक द्वारा सम्मिलित की गई अतिरिक्त प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि को सम्मिलित करते हुए उक्त भूमि पर प्लानिंग को मान्य करते हुए निम्नानुसार संशोधन करते हुए योजना मानचित्र अनुमोदन करते हुए जारी करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 408वीं दिनांक 19.08.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 05 को विलोपित माना जावे एवं प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन को योजना के मूल मानचित्र पर अंकित करते हुए योजना मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 25 एवं 27 को EA-13 व EA-14 अंकित किया जावें एवं आवासीय भूखण्ड सं. 25 एवं 27 को विलोपित माना जावें। उक्त का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें। यदि उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है उक्त स्थिति में अन्य भूखण्डों को भूखण्ड सं. 25 एवं 27 के समान क्षेत्रफल के अनुसार मेजर ईकोनॉमिक एक्टीविटी हेतु भूखण्ड नियमानुसार सृजित व कायम किये जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

RajKaj Ref No.: 19124123
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित भविष्य विस्तार भूमि पर वर्तमान नियमों के अनुरूप प्रस्तावित आवासीय भूखण्डों के क्रम में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र में केवल योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्डों की भूमि को ही फुटकर व्यावसायिक के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित क्षेत्रफल गणना में फुटकर व्यावसायिक के सम्पूर्ण भूखण्ड/भूमि यथा भूखण्ड, पार्किंग, पाथ–वे आदि को सम्मिलित करते हुए गणना की जावें।

पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 408वीं दिनांक 19.08.2025 एवं 326वीं बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

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–

प्रतिलिपी 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 06, 08, 11, 12, 13 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.02 08:00:27 IST
Reason: Approved