जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 415वीं बैठक दिनांक 11.11.2025 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 लियाः–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्रीमती अपूर्वा परवाल, उपायुक्त जोन– 04 जविप्रा, जयपुर।
2. डॉ. अभिषेक गोयल, उपायुक्त जोन– 07 जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती राधिका देवी, उपायुक्त जोन– 10 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
6. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
8. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
10. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जाने –11, जविप्रा, जयपुर।
12. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
15. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन –08, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–10, जविप्रा, जयपुर।
17. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन –09, जविप्रा, जयपुर।
18. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–01 (415 / 11.11.2025)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 414वीं बैठक दिनांक 04.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 414वीं बैठक दिनांक 04.11.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्याः–02 (415 / 11.11.2025)

विषयः– श्री मन्ना लाल शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा ग्राम ग्राम झालाना डूंगर तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 667 / 369 रकबा 0.256 हैक्टेयर भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–04

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
18867086

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी एलपी समिति की 409वीं बैठक में रखा जाकर आवेदित भूमि पर आवासीय एकल भूखंड का सशर्त अनुमोदन किया गया हैं । उक्त समिति द्वारा बिंदु संख्या पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं –

बिंदु संख्या 07–*प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी सीमा से गुजर रहा नाला का निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से रिपार्ट प्राप्त कर उक्तानुसार निर्माण किया जावें एवं उक्त नाले की सीमा से सडक कायम की जावें। प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 365 गै. मु. रास्ते का मार्गाधिकार पूर्व कमिटमेंट अनुसार 32 फीट अथवा खसरें की चौडाई जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त 32 फीट से प्रभावित भाग को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।*

उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में ज़ोन द्वारा निम्न टिप्पणी की गयी हैं–

''आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना–पत्र में उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत गै.मु.सडक के खसरे की चौड़ाई प्रत्येक स्थान पर भिन्न–भिन्न है तथा विभिन्न स्थानों पर 11 मीटर से 22 मीटर तक प्राप्त हो रही है। इस संबंध में आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र अवलोकनीय है जिसके अनुसार उक्त खसरे की चौड़ाई दक्षिण दिशा में स्थान विशेष पर 22 मीटर प्राप्त हो रही है। उक्त खसरे की चौड़ाई के कारण जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित छत्रसाल नगर के भूखण्ड प्रभावित हो रहे है।

यदि प्रश्नगत सड़क की चौड़ाई पूर्व कमिटमेंन्ट अनुसार 32 फीट कायम की जाती है तो कोई कमिटमेंन्ट प्रभावित नहीं होता है। अतः उक्त खसरे की चौडाई पूर्व कमिटमेंन्ट अनुसार 32 फीट कायम किया जाना उपयुक्त है।''

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक के प्रार्थना पत्र एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी के क्रम में समिति द्वारा बिंदु संख्या 07 पर लिए गए निर्णय के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्ररकण को पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में रखा जाकर सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। प्रकरण में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 के क्रम में आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र में उल्लेख किया गया है कि प्रश्नगत गै.मु.सडक के खसरे की चौड़ाई प्रत्येक स्थान पर भिन्न–भिन्न है तथा विभिन्न स्थानों पर 11 मीटर से 22 मीटर तक प्राप्त हो रही है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया कि प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित गै.मु.रास्ते की भूमि पर नाला स्थित है एवं उक्त नाले के दूसरी ओर पूर्व वर्ष–2007 में छत्रसाल नगर योजना अनुमोदित है। उक्त अनुमोदित योजना का कुछ भाग गै.मु.रास्ते की भूमि में प्रस्तावित है तथा उक्त के क्रम में खसरें की सम्पूर्ण चौडाई कायम नही किया जा सकता है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बीपीसी–एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 07ः– प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी सीमा से गुजर रहा नाला का निर्माण अभियांत्रिकी शाखा से रिपार्ट प्राप्त कर उक्तानुसार निर्माण किया जावें एवं उक्त नाले की सीमा से आवेदित भूमि की ओर सडक कायम की जावें। उक्त नाले की सीमा से आवेदित भूमि की ओर सडक का मार्गाधिकार गै.मु.रास्ते पर निर्मित उक्त नाले के अंतिम छोर से पूर्व कमिटमेंट अनुसार अथवा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

उक्त गै.मु.रास्ते के खसरें की चौडाई/सीमा (प्रश्नगत भूमि की ओर) जो भी अधिक हो कायम किया जावें एवं उक्त मार्गाधिकार से प्रभावित भाग/भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी (एलपी) की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–03 (415/11.11.2025)

विषयः– निजी खातेदारी की योजना ग्राम धावास तह. व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 318/302 एवं 325/303, क्षेत्रफल 2415 व.मी., खसरा नं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 क्षेत्रफल 1860 व.मी. एवं खसरा नं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 क्षेत्रफल 1860 व.मी. का पुनर्गठन कर पुनर्गठित/हस्तान्तरण करने बाबत्। **(राजकाज नं. 186532)**	**जोन–07**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. निजी खातेदारी की योजना ग्राम धावास तह. व जिला जयपुर के खसरा नं. 318/302 एवं 325/303 क्षेत्रफल 2415 व.मी. का जविप्रा द्वारा फ्री होल्ड पट्टा दिनांक 14.08.2025 को श्री सत्यजीत सिंह छाबडा पुत्र श्री बलबीर सिंह छाबडा एवं श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा के पक्ष में जारी किया गया।
2. निजी खातेदारी की योजना ग्राम धावास तह. व जिला जयपुर के खसरा नं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 क्षेत्रफल 1860 व.मी. एवं खसरा नं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 क्षेत्रफल 1860 व०मी० का जविप्रा द्वारा फी होल्ड पट्टा दिनांक 14.08.2025 को श्री क्रियांश बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स एल.एल.पी. आशीष कुमार शर्मा पुत्र श्री अशोक कुमार शर्मा एवं श्री सत्यजीत सिंह छाबडा पुत्र श्री बलबीर सिंह छाबडा के पक्ष में जारी किया गया।
3. वर्तमान में भूखण्डधारी (1) श्री सत्यजीत सिंह छाबडा पुत्र श्री बलबीर सिंह छाबडा एवं श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा (2) श्री क्रियांश बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स एल.एल.पी. आशीष कुमार शर्मा पुत्र श्री अशोक कुमार शर्मा द्वारा उक्त भुखण्ड को पुनर्गठन कर पुनर्गठित/हस्तांतरण पत्र जारी करने हेतु ऑन लाईन एप्लिकेशन नं. 250017 से आवेदन किया गया है।
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार पैरा 15/एन अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त है व जारी साइट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध है।.
5. उपरोक्त उपविभाजन / पुर्नगठन हेतु नगरीय विकास विभाग के परिपत्र कमांक प. 10 (65) नविवि/3/2004 पार्ट दिनांक 31.08.2021 व विनिर्दिष्ट राजस्थान शहरी क्षेत्र (उप–विभाजन, पुनर्गठन एवं सुधार) नियम 1975 एवं जविप्रा कार्यालय के आदेश दिनांक 16.10.2024 के अनुसार परीक्षण किया गया है।

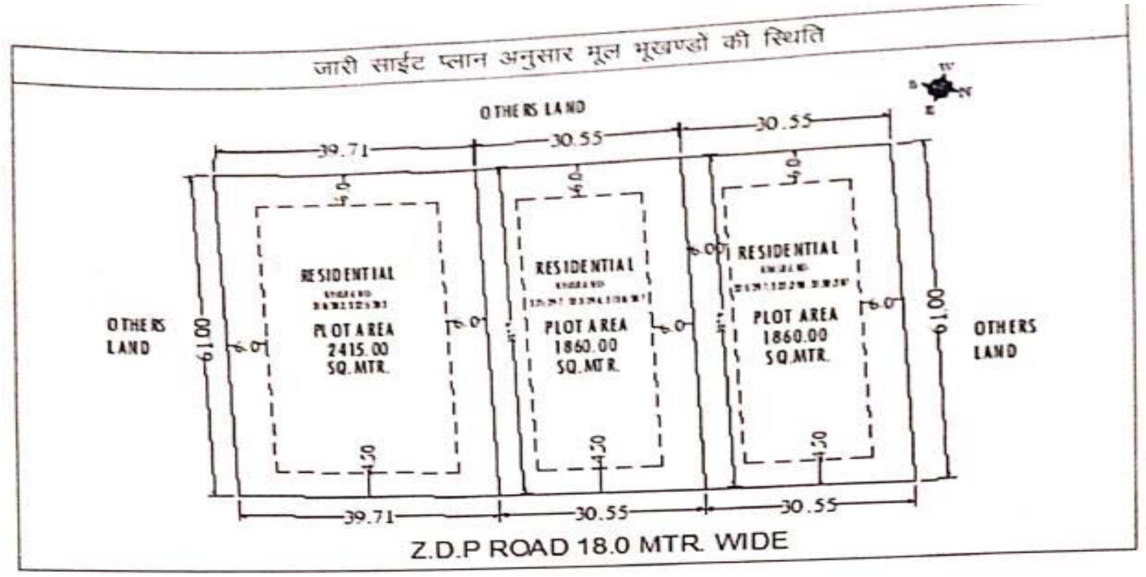
भूखण्ड के खसरा नं. 318/302 एवं 325/303 व भूखण्ड के खसरा नं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 एवं भूखण्ड के खसरा नं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 के आवेदकों द्वारा भूखण्डों के संबंध में पुनर्गठन हेतु सहमति–पत्र प्रस्तुत किया गया है।

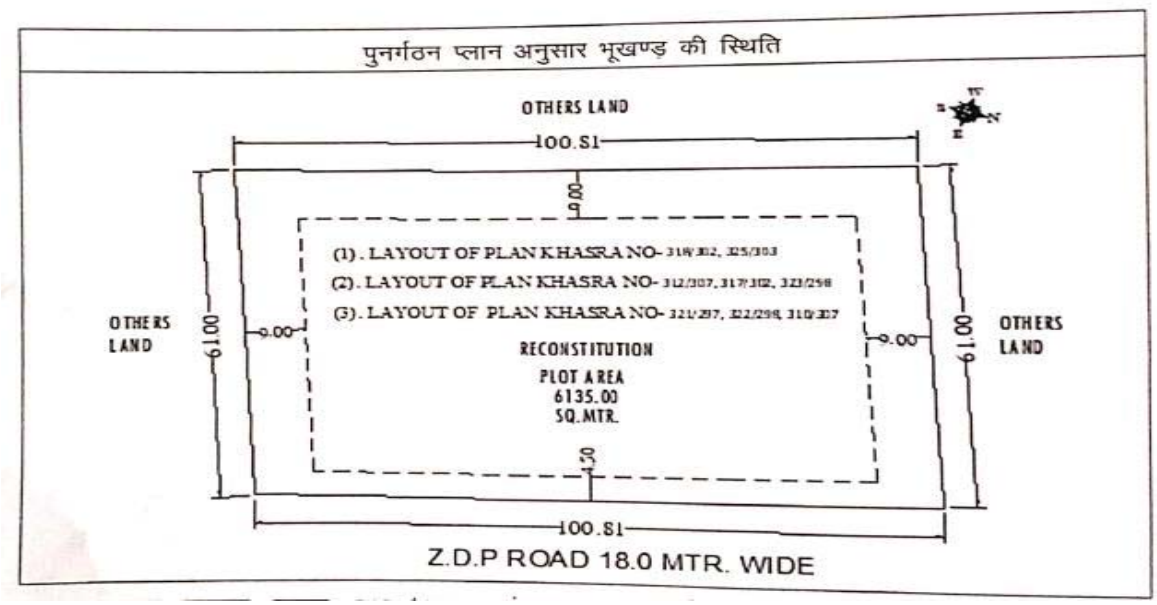
6. पुनर्गठन भूखण्ड़ों का नियमानुसार सैटबेक रखा जाना है।
7. प्रकरण में मूल भूखण्ड़ों व पुर्नगठन भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार ळें

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	पुर्नगठन भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)
318/302 एवं 325/303	2415.00	318/302 एवं 325/303 एवं 310/307, 322/298 एवं 321/297 एवं 323/298, 317/302 एवं 312/307	6135.00
310/307, 322/298 एवं 321/297	1860.00		
323/298, 317/302 एवं 312/307	1860.00		





मूल खसरा नम्बर 318/302 एवं 325/303, क्षेत्रफल 2415 व०मी०, खसरा नं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 क्षेत्रफल 1860 व०मी० एवं खसरा नं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 क्षेत्रफल 1860 व०मी० का उक्तानुसार प्रस्तावित पुनर्गठित प्लान अनुसार करने पर भूखण्ड संख्या 318/302 एवं 325/303 – 310/307, 322/298 एवं 321/297 –

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

323/298, 317/302 एवं 312/307 क्षेत्रफल 6135.00 वर्ग मीटर होता है। अत उपरोक्तानुसार पुनर्गठित किया जाना प्रस्तावित है।

प्रकरण 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण प्रकरण को बीपीसी (एलपी) में भिजवाया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण (1) श्री सत्यजीत सिंह छाबडा पुत्र श्री बलबीर सिंह छाबडा एवं श्री सुरेश कुमार शर्मा पुत्र श्री भगवान सहाय शर्मा एवं (2) श्री क्रियांश बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स एल.एल.पी. आशीष कुमार शर्मा पुत्र श्री अशोक कुमार शर्मा द्वारा पूर्व में जारी तीन पृथक—पृथक आवासीय एकल भूखंडों का पुनर्गठन करते हुए कुल क्षेत्रफल 6135.00 वर्गमीटर का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
   प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूखंड रिक्त हैं एवं जारी साइट प्लान अनुसार मौके पर उपलब्ध हैं। अतः प्रकरण में ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा उक्त पुनर्गठित भूखंड के मानचित्र एवं लीजडीड पर प्रमाणीकरण किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवासीय एकल पट्टो के जारी लीजडीड एवं अनुमोदित मानचित्र अनुसार मूल भूखंडों के सेटबैक निम्न तालिका अनुसार हैं—

मूल भूखण्डों के जारी लीजडीड/अनुमोदित मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल एवं सैटबेक

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
खसरा सं. 318/302 एवं 325/303 का एकल पट्टा	2415.00	4.5 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर
खसरा सं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 का एकल पट्टा	1860.00	4.5 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर
खसरा सं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 का एकल पट्टा	1860.00	4.5 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर	6.0 मीटर

अतः प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठन पश्चात भूखंड के सेटबैक भवन विनियम—2025 के क्रम में निम्न तालिका अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

भवन विनियम 2025 के प्रावधान अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

पुनर्गठित भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
	6135.00	4.5 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

5. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक पृथक–पृथक होने के क्रम में सभी आवेदकों के हिस्से का अंकन पुनर्गठित मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक आवेदक होने के क्रम में असाईन्मेंट डीड प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यो सहित प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 07 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की योजना ग्राम धावास तह. व जिला जयपुर के खसरा नम्बर 318/302 एवं 325/303, क्षेत्रफल 2415 व.मी., खसरा नं. 310/307, 322/298 एवं 321/297 क्षेत्रफल 1860 व.मी. एवं खसरा नं. 323/298, 317/302 एवं 312/307 क्षेत्रफल 1860 व.मी. कुल 3720 व.मी. का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। अनुमोदन की स्थिति में उक्त भवन मानचित्रों को निरस्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में एक से अधिक आवेदक होने के क्रम में असाईन्मेंट डीड प्राप्त किया जावें एवं पुनर्गठित भूखण्ड मानचित्र पर आवेदक के नाम एवं उनके हिस्से के संबंध में टिप्पणी अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।**
6. **प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर 9 मीटर सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।**
7. **प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।**
8. **प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

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।

<u>एजेण्डा संख्या:-04 (415/11.11.2025)</u>

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

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः-

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

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

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

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><th>क्र. सं.</th><th>चाही गयी सूचना</th><th>जवाब</th></tr>
<tr><td>1</td><td>प्रकरण में बीपीसी–एलपी की बैठक दिनांक 05.03.2002 के निर्णयों के बिंदु संख्या 2 में भूखण्ड संख्या 6ए, 7 तथा 74 व् 71ए के मध्य प्रश्नगत सड़क को सेक्टर प्लान के अनुसार 60 फीट चौड़ा किया जाने का निर्णय लिया गया था परन्तु गोकुल विहार ए योजना का अनुमोदन उक्त सड़क को 40 फीट रखते हुए ही किस आधार पर किया गया है, के संबंध में जोन स्तर से टिप्पणी।</td><td>प्रकरण में योजना में 60 फीट व 100 फीट सड़क से प्रभावित भूखण्डों को निरस्त करने के कारण योजना के कैम्प का बहिष्कार किया गया। उक्त के क्रम में पत्रावली के पैरा संख्या 49/एन से 60/एन पर माननीय आयुक्त महोदय के अनुमोदन उपरान्त योजना के मध्य रखी गयी 60 फीट सड़क के स्थान पर उक्त सड़क को 40 फीट चौडाई में रखा गया।</td></tr>
<tr><td>2</td><td>प्रश्नगत भूखण्डों के आस–पास की मौका स्थिति के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट।</td><td>कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोट अनुसार प्रश्नगत भूखण्ड 92 व 93 मे पिछे मकानात बने हुये है। भूखण्ड संख्या 94 जिसको योजना मानचित्र में कॉनर भूखण्ड दर्शाया गया, जो उक्त 40 फीट सड़क की तरफ दर्शाये गये सैटबेक को कवर करते हुये निर्माण किया गया है। भूखण्ड 92 व 93 के पिछे स्थित भूखण्ड जो की अन्य गैर–अनुमोदित योजना तिरुपति बालाजी नगर के भूखण्ड है, जो की पुर्णतया निर्मित है। अतः उक्त सड़क को विलोपित करने से अन्य योजना को कनेक्टीविटी किये जाने का विकल्प नहीं होता है।</td></tr>
<tr><td>3</td><td>प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर अनुमोदित योजना अनुसार सडक रखते हुए उक्त भूखण्डों से लगते हुए भूखण्डों का पट्टा कॉर्नर भूखण्ड मानते हुए जारी किया गया है अथवा नही एवं मानते हुए किये जाने की स्थिति में अनापत्ति प्रमाण पत्र के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त की जावें।</td><td>प्रश्नगत भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर अनुमोदित योजना अनुसार सडक रखते हुए उक्त भूखण्डों से लगते हुए भूखण्ड संख्या 94 का पट्टा कॉर्नर भूखण्ड मानते हुए जारी किया गया है। उक्त भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड को कॉर्नर भूखण्ड के स्थान पर मध्य का भूखण्ड रखते हुये योजना मानचित्र में संशोधन किया जाता है, तो आपत्ति नहीं होने के संबंध में अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया।</td></tr>
<tr><td>4</td><td>अनुमोदित योजना मानचित्र में ए व सी ब्लॉक के क्षेत्रफल की गणना अलग–अलग दर्शायी गई है परन्तु मानचित्र में ए व सी ब्लॉक चिन्हित नही किये गये है। उक्त ब्लॉकों को मानचित्र पर चिन्हित करते हुए सडक के स्थान पर भूखण्ड दर्शाने पर क्षेत्रफल विश्लेषण में हो रहे संशोधन / तुलनात्मक गणना।</td><td>अनुमोदित योजना मानचित्र में ए व सी ब्लॉक के क्षेत्रफल की गणना अलग–अलग दर्शायी गई है परन्तु मानचित्र में ए व सी ब्लॉक चिन्हित नही किये गये है। उक्त ब्लॉकों को मानचित्र पर चिन्हित करते हुए सडक के स्थान पर भूखण्ड दर्शाने पर क्षेत्रफल विश्लेषण में हो रहे संशोधन /तुलनात्मक गणना निम्नानुसार हैः–

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

भूखण्ड सं. 92 व 93 के स्थान पर दर्शायी गयी सड़क (249.27 व.ग.) को विलोपित किये जाने पश्चात् ब्लॉक ए का गणना योग्य क्षेत्रफलः—

क्र. सं	भू—उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	24286.13	68.25
2.	सडक	11061.83	31.08
3.	सुविधा क्षेत्र	238.76	0.67
4.	कुल	35586.72	100.00

11. प्रकरण मे उक्त भूखण्डो को योजना मे अनुमोदित किये जाने पर गणना योग्य क्षेत्रफल 68.25 प्रतिशत होता है। अतः उक्त भूखण्डो को योजना मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है।
12. उपरोक्त तथ्यो के मध्यनजर रखते हुये जोन स्तरीय समिति द्वारा शंकर भवन गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना गोकुल विहार ए के भूखण्ड संख्या 92, 93 को अनुमोदित किये जाने की अभिशंसा के साथ बी.पी.सी. (एल.पी.) की समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत हैं।

प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी—एलपी की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में रखा गया हैं एवं उक्त बैठक में समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं—

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

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

उक्त निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा निम्न टिप्पणी प्रस्तुत करते हुए प्रकरण समिति के समक्ष रखे जाने हेतु प्रेषित किया गया हैं —

उक्त के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन महानगर टाईम्स जयपुर में दिनांक 11.10.2025 को करवाया गया। जिसके सम्बन्ध में आदिनांक तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में प्रश्नगत योजना के भूखण्ड सं. 94 का मूल आवेदक द्वारा बिना नाम हस्तानान्तरण के अन्य के बेचान किये जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में योजना गोकुल विहार ए में दर्शित 40 फीट सडक के भाग में प्रस्तावित सोसायटी द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे दर्शित भूखण्ड सं. 92 व 93 कायम किये जाने के संबंध में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन करवाते हुए आपत्ति आमंत्रित कर नियमानुसार अग्रिम कार्यवाही करते हुए प्रकरण को पुनः बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया है।

जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि ज़ोन द्वारा सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन महानगर टाईम्स जयपुर में दिनांक 11.10.2025 को करवाया गया एवं उक्त के क्रम में आदिनांक तक कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है। भूखण्ड सं. 94 के वर्तमान विक्रय पत्र के माध्यम से क्रय किये गये भूखण्डधारी द्वारा भूखण्ड सं. 92 व 93 को सोसायटी द्वारा अनुमोदित मानचित्र के अनुसार कायम किये जाने एवं उक्त भूखण्ड को कोने के भूखण्ड की परिभाषा से हटाये जाने के क्रम में कोई आपत्ति नही होने हेतु अनापत्ति प्रमाण पत्र प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त अनुमोदित योजना गोकुल विहार—ए की 40 फ़ीट सड़क के भाग को सोसायटी द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार उक्त योजना में संशोधन करते हुए भूखंड संख्या 92, 93 को कायम किये जाने का निर्णय लिया गया। समिति द्वारा उक्त निर्णय के क्रम में प्रस्तावित संशोधन एवं संशोधित क्षेत्रफल की गणना का अंकन मूल मानचित्र पर किये जाने के उपरान्त ही प्रस्तावित भूखण्डों के भूखण्डधारियों को लीजडीड जारी करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः—05 (415 / 11.11.2025)

विषयः— जविप्रा की योजना रामचन्द्रपुरा के संस्थानिक भूखण्ड संख्या 34 एवं 34ए का पुनर्गठन करने बाबत।	जोन—09

संदर्भः— जविप्रा की संस्थानिक योजना रामचन्द्रपुरा के भूखण्ड संख्या 34 व 34—ए के पुनर्गठन के संबंध में बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 के एजेण्डा संख्या 4 की कार्यवाही विवरण के बिन्दु संख्या 2 पर पुनः विचार कर निर्णय करवाने बाबत्।

प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यः—

उपरोक्त संदर्भ के क्रम में बीपीसी (एलपी) की बैठक में लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 02 के अनुसार **"प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड संख्या 34 के पश्चिमी दिशा से 220 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर.ओ.डबलू. को नियमानुसार कायम किया जावे। उक्त नो—कन्स्ट्रकशन जोन के पश्चात् 9—9 मीटर सडक कायम की जावें।"**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

उक्त निर्णय के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर अनुमोदित योजना मानचित्र में 60 मीटर चौडी सडक के सहारे सहारे 220 के. वी. की एचटीलाईन दर्शा रखी है। एचटीलाईन के नो–कन्सट्रक्शन जोन (18.20 मीटर चौडा) छोडने के पश्चात् भूखण्ड सृजित किया हुआ है। सृजित भूखण्ड संख्या 34 में नो–कन्सट्रक्शन जोन छोडने के पश्चात् भवन विनियम 2010 के अनुसार सामने का सेटबैक 12 मीटर छोडा गया है, जिसमें एच.टी. लाईन के मध्य बिन्दु से 20.5 मीटर पर बिल्डिंग लाईन निर्धारित है। इसलिए एचटीलाईन के 35 मीटर चौडा आर.ओ.डब्ल्यू. से अधिक सामने का सेटबैक छोडा गया है अर्थात् 20.5 मीटर। जविप्रा की योजना होने के कारण नो–कन्सट्रक्शन जोन के पश्चात् 9–9 मीटर चौडी सडक कायम किये जाने की आवश्यकता नहीं है, हेतु निवेदन किया गया है।

प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड के भवन रेखा तक की एच.टी. लाइन से दूरी 20.10 मी. प्राप्त हो रही है। आवेदित भूमि के सामने के भूखण्ड के सामने एच.टी. लाइन के सहारे सड़क दर्शित नहीं है।
उपरोक्त प्रस्तावित पुर्नगठित आवासीय भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है।

<u>बीपीसी–एलपी द्वारा प्रस्तुत विचारणीय बिन्दुः–</u>

प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा पूर्व में 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में सशर्त अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था। वर्तमान में आवेदक द्वार प्रस्तुत प्रतिवेदन के क्रम में जोन द्वारा केवल कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट को अंकित करते हुए प्रकरण पुनः प्रस्तुत किया गया है। उल्लेखनीय है कि मौके पर भूखण्ड रिक्त है किन्तु उपरोक्त रिपोर्ट अनुसार भवन रेखा का अंकन है। भवन रेखा किस आधार पर अंकित की गई है के संबंध में जोन द्वारा स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त एचटी लाईन के संबंध में आस–पास कमिटमेंट के संबंध में भी उल्लेख नही है। अतः उपरोक्त तथ्य के क्रम में जोन से टिप्पणी प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा संलग्न मानचित्र में 220 केवी एचटी लाईन के समानान्तर एक अन्य लाईन दर्शित है। उक्त लाईन 220 केवी लाईन के 17.5 मीटर दूरी पर प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है।

220 केवी एचटी लाईन को मध्य मानते हुए नियमानुसार एक ओर न्यूनतम 9.3 मीटर नो–कन्स्ट्रक्शन जोन कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त 9.3 मीटर भूमि का कितना भाग 60 मीटर सडक से प्रभावित है एवं कितना भाग प्रस्तावित भूखण्ड से प्रभावित है के संबंध में भी जोन से टिप्पणी प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।

अतः आवेदक द्वारा किये गये निवेदन एवं ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में के क्रम में प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष पुनः विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः</u>–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में रखा जाकर भूखण्ड संख्या 34 के पश्चिमी दिशा से 220 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं आर.ओ.डबलू को नियमानुसार कायम किये जाने तथा उक्त नो–कन्स्ट्रकशन जोन के पश्चात् 9–9 मीटर सडक कायम करने का निर्णय लिया गया।
जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है, जिसमें उल्लेख किया गया है कि अनुमोदित योजना मानचित्र में 60 मीटर चौडी सडक के सहारे सहारे 220 के. वी. की एचटीलाईन दर्शा रखी है। उक्त एच.टी.लाईन के नो–कन्सट्रक्शन जोन (18.20 मीटर चौडा) छोडने के पश्चात् भूखण्ड सृजित किया हुआ है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

सृजित भूखण्ड संख्या 34 में नो–कन्सट्रक्शन जोन छोडने के पश्चात् भवन विनियम 2010 के अनुसार सामने का सेटबैक 12 मीटर छोडा गया है, जिसमें एच.टी. लाईन के मध्य बिन्दु से 20.5 मीटर पर बिल्डिंग लाईन निर्धारित है। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड के आस–पास के भूखण्डों पर भी एचटी लाईन का सेफ्टी कॉरीडोर तथा सेफ्टी कॉरीडोर के पश्चात् 9 मीटर सडक कायम नही की गई है तथा आवेदित भूखण्ड के भवन रेखा तक की एच.टी. लाइन से दूरी 20.10 मी. प्राप्त हो रही है। प्रश्नगत भूमि के सामने के भूखण्ड के सामने एच.टी. लाइन के सहारे सड़क दर्शित नहीं है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त मौका स्थिति के दृष्टियाः पूर्व बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 02 को निम्नानुसार संशोधन करने का निर्णय लिया गयाः–

बिन्दु सं. 02:– *प्रश्नगत प्रकरण में 220 के.वी. क्षमता की एच.टी. लाइन का सेफ्टी कॉरिडोर 18.6 मीटर एवं आर.ओ.डब्ल्यू 35 मीटर कायम किया जावें। उक्त सेफ्टी कॉरीडोर को नॉ–कन्स्ट्रक्शन के रूप में माना जावें एवं उक्त भाग में किसी भी प्रकार का निर्माण अनुज्ञेय नही किया जावें। सेफ्टी कॉरीडोर के पश्चात् जोनल विकास योजना की सडक के अलाईन्मेंट में आ रही भूमि को छोडते हुए एचटी लाईन के आर.ओ.डब्ल्यू के भाग से प्रभावित भूमि को प्रश्नगत भूखण्ड पर सैटबेक के रूप में कायम किया जावें। उक्त सैटबेक क्षेत्र में भवन का किसी तरह का निर्माण अनुज्ञेय नही होगा, केवल खुले के रूप में कायम किया जावेगा। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।*

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–06 (415 / 11.11.2025)

विषयः निजी खातेदारी योजना राजलक्ष्मी एनक्लेव 4 के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 218.05 ग. एवं भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 202.00 व.ग. का पुर्नगठन करने बाबत ।	जोन–09
सी.सी.सी. क्रमांकः 2488595 पुनर्गठन हेतु आवेदन दिनांकः 12.09.2025	

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. निजी खातेदारी योजना राजलक्ष्मी एनक्लेव 4 के भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 202.00 व.ग. की लीजडीड श्री सुधीर बाकलीवाल पुत्र श्री ताराचन्द बाकलीवाल के पक्ष में दिनांक 21.06.2016 के पक्ष में जारी किया गया है।
2. भूखण्ड संख्या 43 का श्री सौरभ बाकलीवाल पुत्र स्व. श्री सुधीर बाकलीवाल के पक्ष में नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 04.09.2025 को जारी किया गया है।
3. निजी खातेदारी योजना राजलक्ष्मी एनक्लेव 4 के भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 218.05 व.ग. की लीजडीड जारी करने हेतु ऑन लाईन पंजीयन संख्या 136242 दिनांक 12.04.2023 द्वारा आवेदन करने पर भूखण्ड पर सैट बैक लगाने पर बिल्डअप एरिया प्राप्त नहीं होता है जिस पर प्रकरण में आवश्यक कार्यवाही अपेक्षित नहीं बाबत

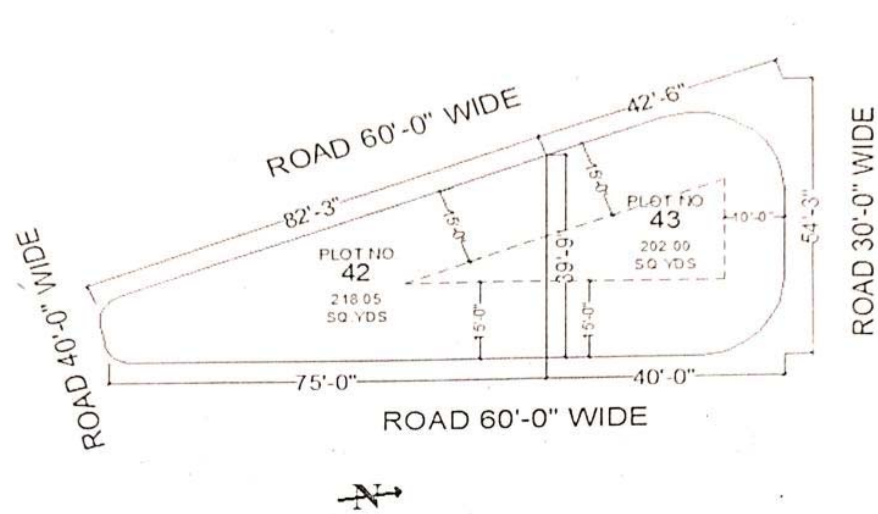
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

आवेदक को दिनांक 16.06.2023 को सूचित किया गया है एवं आवेदक द्वारा मूल दस्तावेज वापस प्राप्त कर लिये गये है।

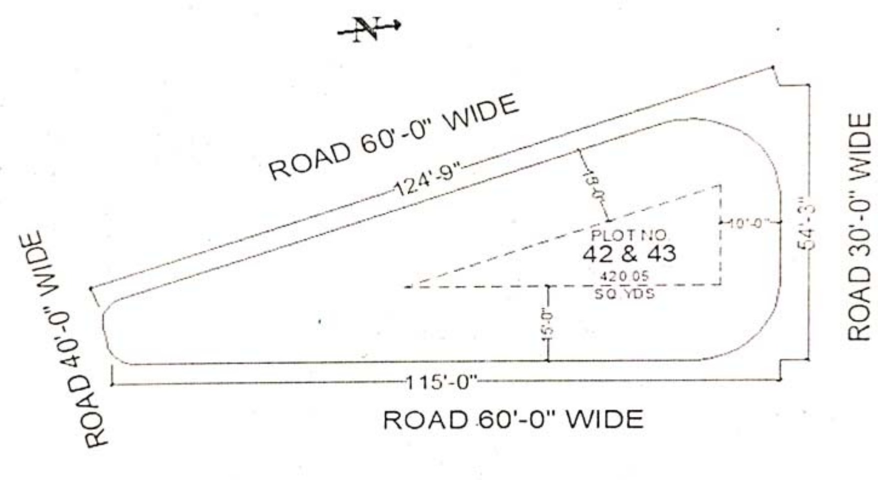
4. आवेदक श्री सौरभ बाकलीवाल पुत्र स्व. श्री सुधीर बाकलीवाल द्वारा निजी खातेदारी योजना राजलक्ष्मी एनक्लेव 4 के भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 202.00 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 218.05 व.ग. का पुर्नगठन कर भूखण्ड संख्या 42—43 क्षेत्रफल 420.05 व.ग. का पुर्नगठन चाहने हेतु आवेदन किया गया है।
5. नोटशीट के पैरा 12/एन पर जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड के मौके की माप जारी अनुमोदित मानचित्र अनुसार है। मौके पर भूखण्ड रिक्त है।
6. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 202.00 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 218.05 व.ग. का पुर्नगठन कर पुर्नगठित भूखण्ड संख्या 42—43 क्षेत्रफल 420. 05 व.ग. की स्थिति निग्नानुसार है : —

अनुमोदित मानचित्र अनुसार

उपविभाजित भूखण्ड संख्या 8, उपविभाजित भूखण्ड संख्या 9, एवं उपविभाजित भूखण्ड संख्या 10



प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार



7. राज्य सरकार की अधिसुचना दिनांक 27.03.2025 में व्यवसायिक भूखण्डों 10,000 व.मी. तक के भूखण्डों के पुर्नगठन के अधिकार जविप्रा स्तर पर दिये गये है। अतः उक्त भूखण्ड जो की मिश्रित प्रायोजनार्थ जारी किया गया है का पुर्नगठन जविप्रा स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

8. पुर्नगठन उपरान्त पुर्नगठित भूखण्डों के समस्त सैटवेक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 व भवन विनिमय 2025 के अनुसार देय होंगे।
प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः— प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण श्री सुधीर बाकलीवाल पुत्र श्री ताराचन्द बाकलीवाल द्वारा निजी खातेदारी योजना राजलक्ष्मी एनक्लेव 4 के भूखण्ड संख्या 43 क्षेत्रफल 202.00 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 42 क्षेत्रफल 218.05 व.ग. कुल क्षेत्रफल 420. 05 वर्गगज का पुनर्गठन कर लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक श्री सुधीर बाकलीवाल के नाम केवल भूखंड संख्या 43 की आवासीय लीजडीड दिनांक 21.06.2016 को जारी हैं एवं भूखंड संख्या 42 में सेटबैक छोड़ने के पश्चात निर्माण योग्य क्षेत्रफल नहीं होने के क्रम में लीजडीड जारी नहीं की गयी हैं । ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार भूखंड संख्या 42 का हस्तांतरण आवेदक के नाम किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में दोनों भूखंडो के पट्टे जारी नहीं होने के क्रम में पुनर्गठन की कार्यवाही किया जाना संभव नहीं हैं। उक्त के ऐवज में प्रकरण में योजना में भूखंड संख्या 42 एवं 43 को सम्मिलित करते हुए योजना में संशोधन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रचलित भवन विनियम अनुसार भूखण्ड सं. 42 पर वास योग्य कमरा के न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हो रही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सर्वप्रथम पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं तत्पश्चात् प्रकरण में पुनर्गठन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त योजना में संशोधन की कार्यवाही केवल योजना के खातेदार/विकासकर्ता द्वारा ही किया जा सकता है। अतः उपरोक्त तथ्यो सहित प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।
समिति का निर्णयः— **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में राजलक्ष्मी एनक्लेव—iv योजना के भूखण्ड सं. 42 व 43 के संशोधन हेतु प्रकरण प्रेषित किया गया है। प्रकरण में भूखण्ड सं. 43 की लीजडीड जारी की जा चुकी है तथा भूखण्ड सं. 42 पर निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में जोन द्वारा लीजडीड जारी नही करते हुए प्रकरण में संशोधन हेतु बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। दोनों भूखण्डों की लीजडीड जारी नही होने से पुनर्गठन की कार्यवाही किये जाने का प्रावधान नही है। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में संशोधन योजना के एक भूखण्डधारी द्वारा चाहा गया है, जिसे नियमानुसार किया जाना उचित नही है।** **समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 42 की लीजडीड सशर्त जारी करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया। भूखण्ड की जारी होने वाली लीजडीड पर भूखण्ड का लीजडीड जारी होने के पश्चात् योजना के भूखण्ड सं. 43 के साथ एकीकरण किये जाने की शर्त अंकित की जावें। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् भूखण्ड सं. 42 व 43 की लीजडीड समर्पित करवाते हुए एकीकरण की नियमानुसार कार्यवाही पूर्ण करते हुए पुनर्गठित लीजडीड/मानचित्र निम्न बिन्दुओं की सुनिश्चितता करते हुए जारी करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गयाः—** **1. भूखण्ड सं. 43 पर किसी प्रकार का भवन निर्माण की स्वीकृति जारी नही की गई है।**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

2.	उपरोक्त हो रहे पुनर्गठन का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3.	प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क एवं अन्य बकाया शुल्क/राशि ली जावें।
4.	प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड के उत्तरी भाग में सैटबेक 10 फीट तथा अन्य सभी ओर 15 फीट सैटबेक कायम किये जावें।
5.	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।
6.	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 (415/11.11.2025)

विषयः– श्री महेश कुमार शर्मा पुत्र श्री देवी सहाय शर्मा व उमेश कुमार शर्मा पुत्र श्री शिव राम शर्मा, द्वारा ग्राम हरगुन की नांगल उर्फ–चारणवाला, तहसील सांगानेर के ख. नं. 29 रकबा 0.45 हैक्ट, ख.नं. 70 रकबा 0.67 हैक्ट., ख.नं. 71 रकबा 0. 27 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1.39 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "DS ENCLAVE" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नम्बरः 173452)	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 25.03.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 20.05.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 01.11.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 255223

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री महेश कुमार शर्मा पुत्र श्री देवी सहाय शर्मा निवासी–1/234, अग्रवाल फार्म, मानसरोवर, जयपुर व उमेश कुमार शर्मा पुत्र श्री शिव राम शर्मा, निवासी–एफ/08/70. चित्रकूट, स्टेट बैंक के पीछे, वैशाली नगर, जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम हरगुन की नांगल उर्फ – चारणवाला, तहसील सांगानेर के ख. नं. 29 रकबा 0.45 हैक्ट., ख.नं. 70 रकबा 0.67 हैक्ट., ख.नं. 71 रकबा 0. 27 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1. 39 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	
			29	0.45	बारानी–2	
			70	0.67	बारानी–2	
			71	0.27	चाही 3 जाव 3	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

			कुल किता 03	**रकबा 1.39 हैक्टें**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	–
			29	0.45		
			70	0.67		
			71	0.27		
			कुल किता 03	**रकबा 1.39 हैक्टें**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम हरगुन की नांगल उर्फ – चारणवाला, तहसील सांगानेर के ख. नं. 29 रकबा 0.45 हैक्ट., ख.नं. 70 रकबा 0.67 हैक्ट., ख.नं. 71 रकबा 0. 27 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1. 39 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 20.05.2025 को श्री महेश कुमार शर्मा पुत्र श्री देवी सहाय शर्मा व उमेश कुमार शर्मा पुत्र श्री शिव राम शर्मा, के पक्ष मे पारित किये गये है।				–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय				–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।				–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।				–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।				–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।				–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 किसी भी सडक से प्रभावित नही है।				–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 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।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव हेबिटेट ब्लॉक–बी की 18 मीटर सडक से होते हुए 9 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर योजना में डामर निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	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।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना शिव हेबिटेट–सिटी–बी ब्लॉक से लगते हुये स्थित है।	
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (57/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	आवासीय	8134.13	62.40
2.	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	337.80	02.59
3.	पार्क	766.25	05.88
4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.38
5.	मोबाई टॉवर	20.00	00.15
6.	योजना सडक	3726.82	28.60
	योजना क्षेत्रफल	**13035.00**	**100.00**
	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	**865.00**	
	कुल आवेदित योजना क्षेत्रफल	**13900.00**	

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 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 अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 11/एन पर की गई है।		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 20.05.2025 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव हेबिटेट ब्लॉक–बी की 18 मीटर सडक से होते हुए 9 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर योजना में डामर निर्मित है। बी.पी.सी. एल.पी. की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

	"यदि भविष्य में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 22.11.2016 के अनुसार विशेष परिस्थिति मानते हुए 30 फीट सडक पर धारा 90ए की कार्यकाही हेतु प्रकरण प्राप्त होता है एवं उक्त आदेश के तहत् धारा 90 की कार्यवाही की जाती है, उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित योजना में कम से कम एक सडक भूमि के एक छोर से दूसरे छोर तक 12 मीटर सडक मार्गाधिकार में कायम किया जाना अनिवार्य होगा ताकि भविष्य में अन्य आस.पास के प्रकरणों मे उक्त पहुंच मार्ग के अनुसरण में धारा 90ए की कार्यवाही हेतु न्यूनतम पहुंच मार्ग की पूर्ति हो सके।" जोन द्वारा उक्त नीतिगत निर्णय के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र में भूखण्ड संख्या 65, 44, 45 के मध्य योजना की आंतरिक सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त 12 मीटर सडक को भूखण्ड संख्या 46 व 53 के मध्य प्रस्तावित 09 मीटर सडक को 12 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर पट्टीनुमा भूमि कब्जे से बाहर दर्शायी गई है। उक्त भूमि को छोडते हुये योजना की क्षेत्रफल गणना कर प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः 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 रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क की भूमि आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना शिव हेबिटेट–सिटी–बी ब्लॉक के आवासीय भूखण्ड संख्या 94 से 99 से लगते हुये प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे जविप्रा की बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रस्तावित योजना के पार्क एवं पूर्व अनुमोदित योजना की आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर योजना का कुल विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त होने की स्थिति मे उक्त लेन की भूमि को पार्क के क्षेत्रफल मे सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त लेन फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के सामने बंद हो रही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे उक्त 3 मीटर लेन को खुले के रूप मे कायम किया जाना प्रस्तावित है, ताकि सुगम संचालन प्रस्तावित किया जा सके। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत योजना का उत्तरी एवं पश्चिमी भाग पूर्व अनुमोदित योजना से लगते हुये स्थित है। अतः जोन द्वारा ओवरलेपिंग की सुनिश्चितता करते हुये तथा पूर्व अनुमोदित योजना की सडको को योजना मे निरन्तरता मे कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना शिव हेबिटेट ब्लॉक–बी की 18 मीटर सडक से होते हुए 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है। बी.पी.सी. एल.पी. की 387वीं बैठक दिनांक 04.03.2025 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र में योजना की एक आंतरिक सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल कब्जा शुदा भूमि पर ही आवासीय योजना "DS ENCLAVE" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 46 व 53 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर प्रस्तावित किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय योजना जारी की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे आवासीय भूखण्ड एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त 3 मीटर लेन को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे से निरन्तरता में दर्शाते हुए उक्त लेन को खुले के रूप मे कायम किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना से प्रस्तावित योजना ओवरलेपिंग नही होने तथा पूर्व अनुमोदित योजना की सडको को प्रस्तावित योजना मे निरन्तरता मे कायम किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः 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 रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
6. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—08 (415/11.11.2025)

<table>
<tr><td>विषयः— महेश कुमार गुप्ता पुत्र स्वर्गीय श्री वेद प्रकाश गुप्ता एवं श्री बजरंग अग्रवाल पुत्र श्री मुरलीधर अग्रवाल द्वारा ग्राम—सिन्दोली, तहसील—बस्सी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 460/60 रकबा 0.9408 हेक्टेयर, 467/60 रकबा 0.0294 हेक्टेयर, 468/60 रकबा 0.294 हेक्टेयर किता—3 रकबा 0.9996 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत।
(राजकाज पत्रावली सं. 08224)</td><td>जोन—13</td></tr>
<tr><td colspan="2">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 13.04.2024 सी.सी.सी. क्रमांकः—
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 17.07.2024, संशोधित आदेश दिनांकः 13.10.2025 226323
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 18.08.2025</td></tr>
<tr><td colspan="2">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">महेश कुमार गुप्ता पुत्र स्वर्गीय श्री वेद प्रकाश गुप्ता, निवासी—प्लाट नम्बर—ए—27, अम्बाबाड़ी, जयपुर (राजस्थान) एवं श्री बजरंग अग्रवाल पुत्र श्री मुरलीधर अग्रवाल, निवासी—प्लाट नम्बर बी—49, देवी पथ, नेहरू नगर, पानीपेच, 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—सिन्दोली, तहसील—बस्सी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 460/60 रकबा 0.9408 हेक्टेयर, 467/60 रकबा 0.0294 हेक्टेयर, 468/60 रकबा 0.294 हेक्टेयर किता—3 रकबा 0.9996 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="4">—</td></tr>
<tr><td>460/60</td><td>0.9408</td><td>गै0मु0 चाही 3 बारानी 2</td></tr>
<tr><td>467/60</td><td>0.0294</td><td>चाही 3</td></tr>
<tr><td>468/60</td><td>0.294</td><td>चाही 3</td></tr>
<tr><td>किता—3</td><td>0.9996</td><td></td><td></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>460/60</td><td>0.9408</td><td rowspan="4">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>467/60</td><td>0.0294</td></tr>
<tr><td>468/60</td><td>0.294</td></tr>
<tr><td>किता—3</td><td>0.9996</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">मामला संख्या LU2012/JDA/2024-25/103400 दिनांक 17.07.2024 के द्वारा राजस्व ग्राम—सिन्दोली, तहसील—बस्सी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 460/60 रकबा 0.9408 हेक्टेयर, 467/60 रकबा 0.0294 हेक्टेयर,</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

		468/60 रकबा 0.294 हेक्टेयर किता–3 रकबा 0.9996 हेक्टेयर भूमि सोहन लाल बुनकर के पक्ष में फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एवं **मामला सं.(पूर्व मामला संख्या** LU2012/JDA/2024-25/103400/Dated :- 17/07/2024)D:-448 दिनांक 13.10.2025 को संशोधित रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90–ए को क्रेता श्री महेश कुमार गुप्ता पुत्र स्वर्गीय श्री वेद प्रकाश गुप्ता, निवासी–प्लाट नम्बर–ए–27, अम्बाबाड़ी, जयपुर (राजस्थान) एवं श्री बजरंग अग्रवाल पुत्र श्री मुरलीधर अग्रवाल, निवासी–प्लाट नम्बर बी–49, देवी पथ, नेहरू नगर, पानीपेच, जयपुर (राजस्थान) अनुज्ञा आदेश पारित किया गया।	
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
6	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ 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 आवेदित 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 जी–2 व आंशिक यू–2 एलआईजेड दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–14 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 व आंशिक यू–2 एलआईजेड दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 18.91 वर्गमीटर भाग उक्त सडक से प्रभावित है।	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार जी–2 एवं यू–2 (एलआईजेड) भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुमत गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी निर्मित है जिसका आर.ओ.डब्ल्यू 18–20 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।	नही।	–
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। जोन की रिपोर्ट आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नहीं।	–
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/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जानी है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

26	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (70/सी)		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	9996.00
(2) खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	10230.25
(3) 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	18.91
(4) अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	234.25
कुल अनुमोदन योग्य क्षेत्रफल	**9977.09**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	70
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 विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी 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।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम है। अतः प्रकरण में बीपीसी–एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी किया जाना प्रस्तावित है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 120/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 की कार्यवाही सर्वप्रथम फार्म हाउस प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 17.07.2024 को जारी किये गये है। तत्पश्चात् मूल 90ए धारक द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान विक्रय पत्र दिनांक 28.03.2025 द्वारा वर्तमान आवेदक महेश कुमार गुप्ता व बजरंग अग्रवाल को किया गया। वर्तमान आवेदक द्वारा पूर्व मे फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी धारा 90ए के आदेशों मे संशोधन हेतु आवेदन किया गया। उक्त आवेदन के क्रम मे जोन कार्यालय द्वारा दिनांक 13.10.2025 को प्रश्नगत भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी किये गये है। अब प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

भूमि का अन्य किसी को रजिस्ट्री नही किये जाने के क्रम मे उप पंजीयक कार्यालय से सूचना प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे जारी धारा 90ए की भूमि का अन्य को बेचान किये जाने एवं बेचान के पश्चात् धारा 90ए मे संशोधन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.10.2025 को संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण मे संशोधित धारा 90ए के आदेश 13.10.2025 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 एवं डी.पी.आर. भवन मानचित्र अनुमोदन से पूर्व प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित खसरें की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त फार्म हाउस प्रयोजनार्थ दर्ज है। प्रकरण मे जोन द्वारा संशोधित धारा 90ए के क्रम में संबंधित तहसील को पत्र के माध्यम से आवेदित खसरों की किस्म रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश एवं राजस्व जमाबंदी अनुसार आवेदित भूमि को कुल क्षेत्रफल 0.9996 हैक्टे. दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार बंटवारे द्वारा जारी प्रमाणित नक्शा ट्रेस पर खसरा सुपर इम्पोज किये जाने पर आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10230.25 वर्गमीटर प्राप्त होता है, जो कि धारा 90ए के आदेशो मे अंकित क्षेत्रफल से 234.25 वर्गमीटर अधिक है। उक्त बढे हुये क्षेत्रफल को जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे पश्चिमी दिशा की ओर Extra Khasra Area के रूप मे अंकित किया गया है। अतः उक्त अतिरिक्त क्षेत्रफल के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–14 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक पर स्थित है जो मौके पर 3.75 मीटर चौडाई में बीटी निर्मित है जिसका आर.ओ.डब्ल्यू 18–20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उल्लेखनीय है कि प्रकरण मे मौके पर संचालित सडक एवं जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट भिन्न दर्शित है। आवेदित भूमि के सामने प्रश्नगत सडक जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 59/1 किस्म गै.मु.बंजड के भाग मे निर्मित है। जोन द्वारा मौके पर निर्मित सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर रखते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे मौके पर संचालित बी.टी. सडक एवं आवेदित भूमि के मध्य खसरा नम्बर 59/1 कि भूमि स्थित है। जोन द्वारा प्रश्नगत सडक पर अन्य कमिटमेंट के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः आवेदित भूमि एवं मौके पर संचालित बी.टी. सडक के मार्गाधिकार निर्धारण उपरान्त मध्य स्थित भूमि से आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग हेतु भूमि उपलब्ध करवाये जाने एवं उक्त भूमि के एवज मे राशि लिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक की स्थिति भिन्न दर्शायी गई है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि का अधिक भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित होता है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट के अनुसार प्रश्नगत भूमि का अधिक भाग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त सडक के अलाईन्मेंट एवं उक्त सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

	संबंध मे पुनः जॉच कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8. बिन्दु संख्या 07 पर लिये गये निर्णय के क्रम मे आवेदित भूमि के 30 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध मे पुनः सुनिश्चितता उपरान्त जविप्रा स्वामित्व की भूमि पर पृथक से प्रस्ताव निदेशक(आयोजना) के मार्गदर्शन में तैयार कर जविप्रा की PWC समिति स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि को Land Bank में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि छोडने के पश्चात् भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक प्राप्त हो रहा है। उक्त की सुनिश्चितता करते हुये यदि भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक प्राप्त होता है, उक्त स्थिति मे राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रकरण मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की एवज मे आवेदित भूमि पर उक्त क्षेत्र की डी.एल.सी. दर कृषि भूमि के आधार से राशि लिया 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।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 17.07.2024 को धारा 90ए के आदेश फार्म हाउस प्रयोजनार्थ श्री सोहन लाल बुनकर के पक्ष में जारी किये गये। तत्पश्चात् मूल 90ए धारक द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि का बेचान विक्रय पत्र के माध्यम से दिनांक 28.03.2025 को वर्तमान आवेदक महेश कुमार गुप्ता व बजरंग अग्रवाल को किया गया। वर्तमान आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में प्रकरण में दिनांक 13.10.2025 को संशोधित धारा 90ए के आदेश मूल खातेदार के नाम से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी किये गये है किन्तु प्रकरण में प्रश्नगत भूमि जमाबंदी में किस्म फार्म हाउस दर्ज है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए की कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करते हुए की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर के अनुसार न्यूनतम 1 हेक्ट़ भूमि आवश्यक है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के सामने विद्यमान सडक जविप्रा के स्वामित्व की भूमि से गुजर रही है तथा उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना से भिन्न दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसार मौके पर खसरें में अधिक भूमि उपलब्ध है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 03, 04, 07 से 11 को मान्य करते हुये बीपीसी–एलपी स्तर पर लिये गये न्यूनतम क्षेत्रफल एवं पहुॅच मार्ग हेतु लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल धारा 90ए शुदा भूमि की

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

जिस पर आवेदक का कब्जा है, पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में 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 खसरों की किस्म रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें एवं उक्त सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की पुनः जॉच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के अलाईन्मेंट से प्रभावित भूमि को आवेदक से सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. विद्यमान सडक एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य खसरा नं. 59/1 स्थित है जो कि जविप्रा स्वामित्व की भूमि है। आवेदक को उक्त भूमि में से पहुॅच उपलब्ध हो रही है। अतः विद्यमान रास्ते एवं आवेदक की भूमि के मध्य की जविप्रा स्वामित्व की भूमि जो कि जोनल विकास योजना 30 मीटर सडक से प्रभावित है, हेतु आवेदक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए पहुॅच मार्ग दिये जाने बाबत् राशि ली जावें एवं उक्त भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के बढे हेतु क्षेत्रफल की एवज में आवेदित भूमि दक्षिण में जविप्रा भूमि के साथ लगते हुए समान क्षेत्रफल का भूखण्ड जविप्रा के पक्ष में सृजित किया जावें। उक्त भूखण्ड को Land Bank में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित है। जविप्रा स्वामित्व के खसरों की जॉच करते हुए उक्त भूमि पर पृथक से प्रस्ताव निदेशक(आयोजना) के मार्गदर्शन में तैयार कर जविप्रा की PWC समिति स्तर से अनुमोदित करवाया जावें।
8. 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।
9. 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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 10. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 11. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की ओर 6 मीटर व अन्य सभी ओर 9 मीटर कायम किया जावें। 12. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 14. 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—09 (415/11.11.2025)

विषयः— श्री अविनाश जोशी पुत्र श्री नरेन्द्र जोशी द्वारा राजस्व ग्राम—पिलवा तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1044/472 रकबा 0.2085 हेक्टेयर, 1040/1036 रकबा 0.0840 हेक्टेयर किता—2 कुल रकबा 0.2925 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्। (राजकाज पत्रावली)	जोन—13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 20.11.2024 सी.सी.सी. क्रमांकः— 221821 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 12.03.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 13.05.2025	
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 1044/472 रकबा 0.2085 हेक्टेयर, 1040/1036 रकबा 0.0840 हेक्टेयर किता—2 कुल रकबा 0.2925 हेक्टेयर			—
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1044/472	0.2085	बारानी—3	
			1040/1036	0.0840	बारानी—1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

<table>
<tr><td rowspan="3"></td><td rowspan="3"></td><td rowspan="3">90बी के पश्चात्</td><td>खसरानं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>1044/472</td><td>0.2085</td><td rowspan="2">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>1040/1036</td><td>0.0840</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 1044/472 रकबा 0.2085 हेक्टेयर, 1040/1036 रकबा 0.0840 हेक्टेयर किता–2 कुल रकबा 0.2925 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2024-25/103821 दिनांक 12.03.2025 को फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए आदेश खातेदार शारदा मीना पत्नी मेघचन्द मीना, निवासी–जी–27, सरस्वती नगर, श्रीराम कॉलोनी गेटोर रोड जवाहर सर्किल, जयपुर 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>
<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">एमडीपी–2011 के अनुसारभू–उपयोग</td><td colspan="3">सीमा से बहार दर्शित हैं</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">एमडीपी–2025 के अनुसारभू–उपयोग</td><td colspan="3">ईकॉलोजिकल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>12</td><td colspan="2">जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">ईकॉलोजिकल</td><td>–</td></tr>
<tr><td>13</td><td colspan="2">मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई</td><td colspan="3">जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं 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">जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं 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			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता एवं राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1045/472 व 1041/1036 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 डब्ल्यू. बी.एम 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।	आवेदित भूमि से सटे हुए खसरा नम्बर 1045/472 व 1041/1036 किस्म गैर मुमकिन रास्ता निकल रहा हैं।	–
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			

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	—
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (16/सी एवं जेड.एल.सी. अनुसार)**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—	
प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	2925.00
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	3041.96
अतिरिक्त भूमि का क्षेत्रफल	116.96
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	3041.96

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।	लागू नहीं।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पत्रावली के पैरा 35/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 के नाम जारी हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार धारा 90ए आदेश जारी किये जाने के पश्चात प्रकरण में श्रीमती शारदा मीणा द्वारा उक्त 90ए शुदा भूमि रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 18.03.2025 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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

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. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना अनुसार इकोलॉजिकल दर्शित हैं। डीपीसीआर अनुसार इकोलॉजिकल भू–उपयोग में फार्महाउस प्रयोजन अनुज्ञेय गतिविधि हैं एवं टाउनशिप पालिसी–2010 के प्रावधान अनुसार फार्महाउस एकल पट्टा हेतु न्यूनतम 2500 वर्गमीटर होना आवश्यक हैं। डीपीसीआर में प्रश्नगत उपयोग में न्यूनतम क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर पर फार्म हाउस अनुज्ञेय किये जाने का उल्लेख है। अतः प्रश्नगत उपयोग को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2925.00 वर्गमीटर भूमि अंकित हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत 3041.96 वर्गमीटर भूमि प्राप्त हो रही हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का खसरा सुपरइम्पोसिशन करने उपरांत 116.96 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त प्राप्त हुई हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में अतिरिक्त भूमि के ऐवज में जविप्रा में मत भूखंड रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु खसरा नम्बर 1045/472 व 1041/1036 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 डब्ल्यू.बी.एम सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू–12 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है।
8. टाउनशिप पालिसी–2010 के प्रावधान अनुसार फार्महाउस एकल पट्टा हेतु न्यूनतम 9 मीटर सड़क मार्गाधिकार उपलब्ध होना अनिवार्य होना उल्लेखित हैं। 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 ।
9. 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।
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. 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। अतः प्रकरण में नियमानुसार 5 प्रतिशत राशि में छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं।
12. 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।
13. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना अनुसार इकोलॉजिकल दर्शित हैं। प्रश्नगत प्रकरण धारा 90ए की कार्यवाही टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करते हुए की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल 0.3 हेक्ट तथा न्यूनतम पहुॅच मार्ग 18 मीटर भूमि आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2925.00 वर्गमीटर भूमि अंकित हैं किन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार खसरा सुपरइम्पोजिशन उपरांत 3041.96 वर्गमीटर भूमि प्राप्त हो रही हैं।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 व 08 से 12 को मान्य करते हुये बीपीसी–एलपी स्तर पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लिये गये न्यूनतम क्षेत्रफल एवं पहुँच मार्ग हेतु लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सब–रजिस्ट्रार 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 को उपलब्ध करवाई गई पहुँच सडक मौके पर आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
5. प्रश्नगत भूखण्ड पर अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर 12 मीटर सडको की ओर अग्र सैटबेक 3.0 मीटर तथा शेष सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम कायम किया जावें।
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (415/11.11.2025)</u>

विषयः मैसर्स एमएस हॉस्पिटलिटी एण्ड वेलनेस एलएलपी जरिये पार्टनर हेमा अग्रवाल पत्नी श्री निर्मल कुमार अग्रवाल द्वारा राजस्व ग्राम कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546, 511 तथा	जोन–13

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

किता 45 कुल रकबा 7.47 हैक्टेयर में (क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर) भूमि एवं राजस्व ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 531 से 538, 543, 542/2288 क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर (रिसोर्ट) को पुर्नगठन के संबंध में।	

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

1. मैसर्स एमएस हॉस्पिटलिटी एण्ड वेलनेस एलएलपी जरिये पार्टनर हेमा अग्रवाल पत्नी श्री निर्मल कुमार अग्रवाल द्वारा नागरीक सेवा केन्द्र के पंजीयन क्रमांक 254312 दिनांक 24.09.2025 के माध्यम से राजस्व ग्राम कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546, 511 कुल किता–45 कुल रकबा 7.47 हैक्टेयर में (क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर) भूमि एवं राजस्व ग्राम कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 531 से 538, 543, 542/2288 क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर (रिसोर्ट) तथा उक्त दोनो भूखण्ड़ों के मध्य दर्शित 24 मीटर सडक का आवंटन कर सम्पूर्ण भूमि को पुर्नगठन हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
2. डीए की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546, 511 कुल किता 45 कुल रकबा 7.47 हैक्टेयर में (क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर) भूमि का संस्थानिक भूमि से रिसोर्टस प्रयोजनार्थ भू–उपयोग परिवर्तन आदेश दिनांक 01.08.2025 को जारी किया गया एवं निजी खातेदारी भूमि राजस्व ग्राम कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 531 से 538, 543, 542/2288 क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर (रिसोर्ट प्रयोजनार्थ) एवं दोनों रिसोर्ट्स भूखण्डों मध्य निजी खातेदारी की 80 फीट रोड को हटाकर क्षेत्रफल 4266.41 वर्गमीटर भूमि की नियमानुसार राशि लिया जाकर रिसोर्ट एरिया में शामिल करते हुये कुल क्षेत्रफल 95114.34 वर्गमीटर का पुर्नगठन कर फ्री होल्ड एकल पट्टा जारी करने हेतु ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
3. आवेदित ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 507/2325, 508, 544, 444/2326, 484, 487, 490, 491, 492, 499, 500, 501/2328, 504, 510, 549/2331, 550, 485, 488, 496, 497, 498, 499/2493, 501, 501/2329, 503, 509, 513, 545, 546/2181, 549, 486, 489, 492/2327, 493, 494, 495, 502, 505, 506, 507, 512, 547, 550/2330, 546, 511 कुल किता–45 कुल रकबा 7.47 हैक्टेयर में (क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर) का जारी किया गया एवं नामहस्तांतरण जविप्रा द्वारा दिनांक 25.08.2025 को मैसर्स एम.एस हॉस्पिटलिटी एंड वेलनेस एल.एल.पी. के पक्ष में जारी किया गया है एवं ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 531 से 538, 543, 542/2288 क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर का नामहस्तांतरण जविप्रा द्वारा दिनांक 18.09.2025 को मैसर्स एम.एस हॉस्पिटलिटी एंड वेलनेस एल.एल.पी. के पक्ष में किया गया है। अतः दोनों रिसोर्ट्स भूखण्डों मध्य निजी खातेदारी की 80 फीट रोड को हटाकर क्षेत्रफल 4266.41 वर्गमीटर भूमि की नियमानुसार राशि लिया जाकर रिसोर्ट एरिया में शामिल करते हुये कुल क्षेत्रफल 95114.34 वर्गमीटर का पुर्नगठन कर फ्री होल्ड एकल पट्टा जारी करने हेतु निवेदन किया गया है।
4. प्रश्नगत प्रकरण ग्राम–कूकस, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 531 से 538, 543, 542/2288 क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति की 315वीं बैठक दिनांक 11.03.2022 में रखा जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

   "प्रश्नगत भूखण्ड के पश्चिमी भाग में पूर्व अनुमोदित एकल पट्टा जारी है जिसमें प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग से गुजर रही सडक तथा खसरा संख्या 950 जो कि गैर मुमकिन नाला दर्ज है, को 30 मीटर चौडी सडक प्रस्तावित किया गया है। उपरान्त सभी तथ्यों के परिप्रेक्ष्य में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में 30 मीटर सडक के मार्गाधिकार में आ रही गैर मुमकिन नाले की भूमि पर राज्य सरकार के पत्र अनुसार प्रवेश / निकास निषेध करते हुए उक्त नाले की भूमि के पश्चात दोनो ओर न्यूनतम 9–9 मीटर भूमि अथवा नाले की मध्य रेखा से दोनो तरफ 15–15 मीटर जो भी अधिक हो सडक हेतु प्रस्तावित किया जावे। उक्त सडक के पश्चात 6 मीटर वृक्षा रोपण बफर रखा जावे। जो कि आवेदक के सैट–बैक का भाग माना जा सकता है। शेष शर्ते बीपीसी–एलपी समिति की 277वीं बैठक में लिए गए निर्णय अनुसार यथावत कायम रखी जावें"।

   उक्त दोनो पट्टाशुदा भूखण्ड़ों के मध्य दर्शित 24 मीटर सडक 30 मीटर सडक से प्रस्तावित थी चूंकि 30 मीटर सडक के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय के एवं आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र अनुसार

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

24 मीटर सडक को आवेदक की भूमि में सम्मिलित किए जाने के संबंध में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूखण्ड जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित दोनो भूखण्डों के मध्य स्थित 24 मीटर सडक मौके पर निर्मित नहीं है। उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है एवं चार दीवारी कर डिमार्केशन किया हुआ है।
6. जोन अधिवक्ता की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि पर कोई वाद/विवाद होना नहीं पाया गया।
7. पुर्नगठित भूखण्ड के सैट–बैक नियमानुसार रखे जाने है तथा पुर्नगठित भूखण्ड़ की आरेख संलग्न है।
8. उक्त भूखण्डो के पुर्नगठन हेतु नियमानुसार शुल्क लेय है।
9. पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित दोनो भूखण्ड़ों के मध्य स्थित 24 मीटर सडक मौके पर निर्मित नहीं है जिसे आवेदक द्वारा नियमानुसार राशि जमा करवाकर आवंटन हेतु निवेदन किया गया है। उक्त संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. पुर्नगठित भूखण्ड़ों का क्षेत्रफल निर्धारित क्षेत्रफल से अधिक होने के कारण बीपीसी–एलपी समिति की बैठक में अनुमोदन उपरान्त राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जानी है।
11.

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में भाग ब की भूमि नाहरगढ ईको सेन्सिटिव की बाउण्ड्री के अंदर होने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण में कार्यालय उपवन संरक्षण वन्यजीव, चिडियाघर, जयपुर के कार्यवाही विवरण दिनांक 17.12.2024 के अनुसार दोनों भाग पर अनुमति प्रदान की गई है। उक्तानुसार ही भाग ब पर भू–उपयोग परिवर्तन रिसोर्ट प्रयोजनार्थ कार्यवाही की गई है। अतः वर्तमान में उक्त भाग पर दी गई स्वीकृति के आधार पर दोनों भागों पर अग्रिम कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. 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।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण मैसर्स एमएस हॉस्पिटलिटी एण्ड वेलनेस एलएलपी जरिये पार्टनर हेमा अग्रवाल पत्नी श्री निर्मल कुमार अग्रवाल द्वारा द्वारा क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर के सांस्थानिक लीजडीड के भूखण्ड, जिसका दिनांक 01.08.2025 को भू–उपयोग परिवर्तन के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ आदेश जारी किया गया हैं, एवं क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर के रिसोर्ट हेतु जारी लीजडीड के भूखण्ड तथा उक्त भूखंडों के मध्य स्थित 24 मीटर सड़क को सम्मिलित करते हुए कुल क्षेत्रफल 95114.34 वर्गमीटर का पुनर्गठन कर लीजडीड जारी किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में 24 मीटर सडक की भूमि का आंशिक भाग गै.मु.रास्ते में दर्ज है एवं पूर्व में उक्त भूमि सडक में निःशुल्क समर्पित की जा चुकी है। अतः प्रस्तुत प्रस्ताव के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 507/2325, 509 एवं अन्य कुल 45 किता रकबा 7.47 हेक्टेयर की भूमि की 90बी की कार्यवाही किये जाने के पश्चात उक्त भूमि में से कुल 70348.00 वर्गमीटर (संस्थानिक भूखंड 66081. 59 एवं सड़क हेतु 4266.41 वर्गमीटर) का संस्थानिक एकल पट्टा जारी किया गया है। उक्त प्रकरण में पूर्व में किये गये भू–उपयोग परिवर्तन के निर्णय में खसरें में भूमि कम उपलब्ध होने तथा सडक में समर्पित किये जाने का उल्लेख है। प्रकरण में धारा 90बी के आदेश में वर्णित भूमि में से शेष भूमि के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं हैं। अतः प्रकरण में जारी साईट प्लान अनुसार ही पट्टे के क्षेत्रफल पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में पूर्व में जारी 66081.59 वर्गमीटर एकल पट्टे की भूमि में सम्मिलित खसरा संख्या 546 वर्तमान में किस्म गै.मु. रास्ता दर्ज हैं। प्रकरण में भू–उपयोग परिवर्तन किये जाने के पश्चात सम्पूर्ण सांस्थानिक भूखंड को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ परिवर्तन करते हुए साइट प्लान जारी किया गया जिसमे उक्त गै.मु. रास्ते (खसरा संख्या 546) की भूमि को भी सम्मिलित किया गया हैं। अतः प्रश्नगत पुनर्गठन की कार्यवाही में उक्त रास्ते की भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

6. प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य खसरा संख्या 508 किस्म गै.मु. चाह में दर्ज हैं। अतः प्रकरण में उक्त भाग को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जाना प्रस्तावित हैं। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. पूर्व में भाग ''अ'' व भाग ''ब'' में लिये गये निर्णय में प्रश्नगत भूमि के उत्तरी–पूर्वी भाग पर संचालित सडक जो कि गै.मु.नाले के भाग में स्थित है, का मार्गाधिकार 30 मीटर अथवा गै.मु.नाले की भूमि के पश्चात् 9 मीटर सडक जो भी अधिक हो कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भाग से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में दक्षिणी भाग में 24766.34 वर्गमीटर के जारी एकल पट्टा मानचित्र में खसरा संख्या 590 (किस्म गै.मु. नाला) के दोनों ओर 9–9 मीटर सड़क कायम करते हुए उक्त के पश्चात साइट प्लान अनुसार 6 मीटर प्लांटेशन बेल्ट कायम किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठित भूखंड में उक्त नाले के पश्चात 9 मीटर सड़क एवं 6 मीटर प्लांटेशन बेल्ट पूर्व जारी लीजडीड अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. पूर्व में जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ साइट प्लान अनुसार 90 मीटर सड़क के पश्चात 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट कायम किया गया हैं। अतः प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठित भूखंड में भी उक्त 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट को कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त का अंकन मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त प्लान्टेशन बैल्ट का 30 प्रतिशत भाग ही पहुॅंच मार्ग एवं पार्किंग हेतु लिया जा सकता है, शेष भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. पूर्व में भाग ब पर जारी एकल पट्टा की भूमि पर किये गये भू–उपयोग परिवर्तन में 24 मीटर सडक कायम करने का निर्णय लिया गया था। उक्त 24 मीटर सडक का अल्प भाग खसरा नं. 548 से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में उक्त भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रकरण में गूगल इमेजरी अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित हैं। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण सेटबैक क्षेत्र में नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
12. प्रकरण में जारी मूल भूखंडों की लीजडीड अनुसार मौके पर भूमि उपलब्ध है अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं । अतः प्रकरण में उक्त की सुनिश्चतता करते हुए जारी होने वाले मानचित्र पर ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणीकरण किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रश्नगत प्रकरण में भूखंडों पर भवन मानचित्र की पूर्व में कोई कार्यवाही किये जाने के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में उक्त की सुनिश्चतता करते हुए यदि पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है, उक्त स्थिति में उक्त को निरस्त किये जाने के पश्चात् तथा प्रकरण में कोई बकाया शुल्क की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रश्नगत प्रकरण में सेटबैक भवन विनियम–2025 के प्रावधानोनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

मूल भूखण्डों के जारी लीजडीड एवं योजना मानचित्र अनुसार क्षेत्रफल एवं सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.मी. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
ख. सं. 508, 544 एवं अन्य की भूमि पर जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड	66081.59	18 मीटर **(24 मी. सड़क की तरफ)**	9 मीटर	9 मीटर	9 मीटर
ख. सं. 531–538 एवं अन्य की भूमि पर	24766.34	30 मीटर (**90 मी. सड़क की तरफ**)	9 मीटर	9 मीटर (**6 मी. प्लांटेशन बेल्ट के पश्चात**)	9 मीटर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

जारी रिसोर्ट प्रयोजनार्थ लीजडीड					
24 मीटर सडक	4266.41	—	—	—	—

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठीत भूखण्ड	क्षेत्रफल (वर्गमीटर में)	अग्र सेटबेक (90 मीटर सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
	95114.34	30 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर	9.0 मीटर

15. भाग अ हेतु पूर्व में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत भूमि का पूर्वी भाग पर 6 मीटर प्लांटेशन के रूप में कायम किये जाने का उल्लेख है, जिसे सैटबेक का भाग माना जा सकता है किन्तु जारी लीजडीड/मानचित्र में 6 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर के पश्चात् 9 मीटर सैटबेक कायम किया गया है। प्रकरण में उक्तानुसार कायम किया जाना है अथवा 9 मीटर सैटबेक में 6 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर कायम किया जाना है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
16. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
17. प्रश्नगत प्रकरण में दो भूखंडों का पुनर्गठन किये जाने के क्रम में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
18. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
19. प्रश्नगत भूमि का उत्तरी–पश्चिमी भाग गै.मु.पहाड की सीमा से लगते हुए प्रस्तावित है। उक्त खसरें के पश्चात् वाटर चैनलाईजेशन हेतु भूमि एवं बफर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
20. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार से स्वीकृति लिये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त समस्त तथ्यो सहित प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ हेतु प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत पार्ट ए व बी के पश्चिमी भाग की भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। जोन उपायुक्त एवं जोन में पदस्थापित नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त भाग में पूर्व में 90 मीटर सडक को पहुॅच मार्ग मानते हुए तथा उक्त 90 मीटर सडक से 18 मीटर पहुॅच मार्ग अंकित करते हुए पट्टे जारी है। प्रश्नगत दोनों भागों के मध्य प्रस्तावित 24 मीटर सडक से अन्य किसी भूमि को पहुॅच उपलब्ध नही हो रही है। अतः प्रश्नगत भूमि के मध्य 24 मीटर सडक जो कि पूर्व में आवेदक की भूमि की धारा 90बी की भूमि का भाग था, केवल प्रश्नगत भूमि हेतु ही प्रस्तावित की गई थी।

समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01, 02, 04, 06, 07, 08, 09 व 11 से 14, 16, 17, 19 एवं 20 को मान्य करते हुए पूर्व में जारी एकल पट्टे क्षेत्रफल 66081.59 वर्गमीटर भूमि व क्षेत्रफल 24766.34 वर्गमीटर भूमि एवं उक्त दोनों भूमि के मध्य प्रस्तावित 24 मीटर सडक

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

जो कि पूर्व जारी एकल भूखण्ड के धारा 90बी का भाग था, को सम्मिलित करते हुए पुनर्गठन कर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. पूर्व में जारी एकल पट्टों को जविप्रा में समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत पुनर्गठन में प्रस्तावित भूखण्डों पर जारी लीजडीड पर पूर्व में भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है कि सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। यदि भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है, उक्त स्थिति में उक्त भवन मानचित्र अनुमोदन को निरस्त करने एवं पूर्व में बकाया शुल्क राशि की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूखण्डों एवं पूर्व में समर्पित 24 मीटर सडक के पुनर्गठन के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर स्थित खसरा नं. 544, 546/2181 व 546 गै.मु.रास्ते की भूमि धारा 90बी से पूर्व निजी खातेदारी में दर्ज होने के क्रम में प्रश्नगत भूखण्ड पर उक्त भूमि को केवल खुले के रूप में रास्ते हेतु उपयोग में लिया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता भवन मानचित्र अनुमोदन के समय किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 24 मीटर सडक की भूमि आवेदक को पुनः दिये जाने के क्रम में उक्त भूमि के एवज में नियमानुसार राशि/शुल्क लिया जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग की भूमि हेतु जारी लीजडीड के समय उक्त प्रकरण में लिये गये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत भूमि के पूर्वी ओर विद्यमान सडक की चौडाई 30 मीटर अथवा गै.मु.नाले के खसरें के पश्चात् 9 मीटर भूमि सडक जो भी अधिक हो, कायम किये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्त निर्णय को यथावत कायम किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. बिन्दु सं. 05 में लिये गये निर्णय के पश्चात् पूर्व प्रश्नगत प्रकरण में लिये गये निर्णय अनुसार प्रश्नगत भूमि पर 6 मीटर वृक्षारोपण पट्टी कायम करने का निर्णय लिया गया है। उक्त 6 मीटर प्रश्नगत भूमि का सैटबेक के रूप में माने जाने का उल्लेख है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में भी उक्तानुसार कायम किया जावें।
7. 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।
8. प्रश्नगत पुनर्गठित भूखण्ड को वर्तमान में पहुॅच 90 मीटर सडक से उपलब्ध करवाई गई है एवं उक्त 90 मीटर सडक के पश्चात् 30 मीटर प्लानटेशन कॉरीडोर प्रस्तावित है। अतः प्रकरण

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

में प्रस्तावित पुनर्गठित भूखंड में भी उक्त 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट को कायम किया जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।

9. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन से कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
10. प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य खसरा संख्या 508 किस्म गै.मु. चाह को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में सेटबैक क्षेत्र में निर्माण नहीं होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
12. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
13. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग गै.मु.पहाड की भूमि के साथ लगते हुए स्थित है। अतः उक्त दिशा की ओर प्रस्तावित सैटबेक सघन वृक्षारोपण के रूप बफर हेतु कायम किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 मीटर व अन्य सभी ओर 9.0 मीटर सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
15. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
16. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
17. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल भूखण्डों पर किये गये भू–उपयोग परिवर्तन, जारी पृथक–पृथक स्तर अनापत्ति प्रमाण पत्र आदि में अंकित शर्तो की सुनिश्चितता किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
18. प्रश्नगत प्रकरण का क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में प्रश्नगत पुनर्गठन एवं एकल भूमि हेतु राज्य सरकार से स्वीकृति लिये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
19. 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।
20. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्या:—11 (415 / 11.11.2025)

<table>
<tr><td>विषय:— श्री विजय कुमार अग्रवाल, उमेश कुमार अग्रवाल, राजकुमार अग्रवाल पुत्रान श्री सावरमल द्वारा ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2208 / 521, 2211 / 520 कुल किता 02 रकबा 1.31 हैक्ट. भूमि पर आवासीय एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत। (राजकाज पत्रावली सं. 160119—8208079)</td><td>जोन—14</td></tr>
<tr><td colspan="2">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 12.04.2023   सी.सी.सी. क्रमांक
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 25.08.2023   245227
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.08.2025</td></tr>
<tr><td colspan="2">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री विजय कुमार अग्रवाल, उमेश कुमार अग्रवाल, राजकुमार अग्रवाल पुत्रान श्री सावरमल</td><td>—</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम शिवदासपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 2208 / 521, 2211 / 520 कुल किता 02 रकबा 1.31 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3.</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90ए / बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>2208 / 521</td><td>1.11</td><td>बारानी—3</td></tr>
<tr><td>2211 / 520</td><td>0.20</td><td>बारानी—3</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.31 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90ए / बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>2208 / 521</td><td>1.11</td><td rowspan="2">आवासीय प्रयोजन</td></tr>
<tr><td>2211 / 520</td><td>0.20</td></tr>
<tr><td>कुल किता 02</td><td colspan="2">कुल रकबा 1.31 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">90—ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2023-24/10251 दिनांक 25. 08.2023 से कुल किता 02 रकबा 1.31 हैक्ट.भूमि की खातेदार श्री फूलचन्द मीणा पुत्र श्री बजरंग लाल मीणा के पक्ष में पूर्ण की गयी है।</td><td>—</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय प्रयोजन</td><td>—</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय 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">हॉं</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट प्लान	–
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 विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित 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 आवासीय व कॉमर्शियल 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 दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	30 मीटर	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल 1348.04 व.मी.	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	–	–
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 रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो 7.50 मीटर सहित 30 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। उक्त 30 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट जविप्रा की रिंग रोड	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

		परियोजना के मौके पर निर्मित भूखण्डों की बाउण्ड्रीवाल से 30 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं चारदीवारी निर्मित है। पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे प्रमाणित नही किया गया है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा रिपोर्ट/मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	**–**
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (106/सी)**		

Sr. No.	**PARTICULARS**	**AREA IN (SQ. MTR.)**
1.	PLOT AREA	11108.34
2.	ZDP 30.00 MTR ROAD AREA	1348.04
3.	**AREA NOT IN POSSESSION**	814.36
	TOTAL AREA	**13270.74**
4	EXTRA AREA IN REVENUE MAP	170.74

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	106
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	**–**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 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।	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 23 / एन पर की गई है।		

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 25.08.2023 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि की 90ए आदेश को एक वर्ष से अधिक होने के कारण सार्वजनिक सूचना का प्रकाशन दिनांक 16.10.2025 को समाचार पत्रों में करवाया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सार्वजनिक सूचना के क्रम में कार्यालय के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश फूलचन्द मीणा पुत्र बजरंग लाल मीणा के पक्ष मे दिनांक 25.08.2023 को जारी किये गये थे, तत्पश्चात् विक्रय पत्र दिनांक 12.04.2024 द्वारा उक्त भूमि का बेचान मूल 90ए धारक द्वारा वर्तमान आवेदक श्री राजकुमार अग्रवाल, श्री विजय कुमार अग्रवाल एवं श्री उमेश कुमार अग्रवाल को किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा उप पंजीयक विभाग से उक्त भूमि पर अन्य किसी व्यक्ति की रजिस्ट्री नही किये जाने तथा विज्ञप्ति जारी कर उक्त की सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जो 7.50 मीटर सहित 30 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक से प्रभावित खसरा नम्बर 520 / 1 किस्म बारानी—3 जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन द्वारा उक्त 30 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के मौके पर निर्मित भूखण्डों की बाउण्ड्रीवाल से 30 मीटर रखे जाने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा रिंग रोड परियोजना के अनुमोदित मानचित्र एवं मौका स्थिति के संबंध मे पुनः जॉच कर प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय एवं व्यावसायिक दर्शित है। पत्रावली मे संलग्न जोनल विकास योजना के पार्ट प्लान अनुसार उक्त व्यावसायिक दर्शित भाग कमिटमेंट के रूप मे अंकित प्रतीत होता है। उक्त भाग कमिटमेंट के रूप मे मास्टर विकास योजना—2025 मे भी अंकित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि की 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ की गई है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त व्यावसायिक भाग हेतु व्यावसायिक उपयोग हेतु निर्धारित राशि लिये जाने का प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त भाग मे कमिटमेंट के संबंध मे जॉच की जानी प्रस्तावित है। उपरोक्त के क्रम मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत भूमि का अधिकतम भाग व्यावसायिक भू—उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित है। उक्त भू—उपयोग मे केवल आवासीय उपयोग के अन्तर्गत ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ किया जाना ही मान्य किया गया है। वर्तमान

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

	मे आवेदक द्वारा एकल पट्टा चाहा गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे प्रश्नगत भूमि पर केवल ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड ही मान्य किया जावेंगा। उक्त बिन्दु का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही 1.31 हैक्टे की कि गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व मानचित्र अनुसार उक्त खसरों का क्षेत्रफल 13270.74 वर्गमीटर जो कि धारा 90ए के क्षेत्रफल से 170.74 वर्गमीटर अधिक है एवं प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे आवेदित भूमि के उत्तरी एवं पश्चिमी सीमा पर कुल 814.36 वर्गमीटर भूमि कब्जे से बाहर दर्शायी गई है। प्रकरण मे उक्त बढी हुई भूमि एवं कब्जे से बाहर स्थित भूमि के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सर्विस सडक से प्रभावित होने के संबंध मे आवेदक से निःशुल्क समर्पणनामा लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण मे 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की एवज मे राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का अधिकतम भाग जोनल विकास योजना में व्यावसायिक भू–उपयोग के अन्तर्गत प्रस्तावित है। डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार व्यावसायिक भू–उपयोग के अंतर्गत आवासीय उपयोग में ग्रुप हाउसिंग ही अनुज्ञेय है। समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सड़क से पहुँच प्रस्तावित की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त 30 मीटर सड़क का अलाईमेन्ट जविप्रा की रिंग रोड परियोजना के मौके पर निर्मित भूखण्डों की बाउण्ड्रीवाल से 30 मीटर रखे जाने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 06, 08 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में तहसील कार्यालय से प्रस्तावित भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रकरण मे जोन द्वारा रिंग रोड परियोजना के अनुमोदित मानचित्र एवं मौका स्थिति के संबंध मे पुनः जॉच कर प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट मौके पर निर्धारित अलाईन्मेंट अनुसार कायम किया जावें। प्रश्नगत प्रकरण में रिंग रोड परियोजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि व्यावसायिक प्रयोजनार्थग भू–उपयोग के अंतर्गत स्थित होने के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर केवल एकल ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ भूखण्ड ही अनुज्ञेय किया जावेंगा। भविष्य में उक्त भूखण्ड को उपविभाजित अथवा योजना के रूप में सृजित नही किया जावेगा। उक्त बिन्दु का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

4.	प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग पर ही लीजडीड जारी की जावें।
5.	प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक 30 मीटर सडक की 6 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर सैटबेक कायम किये जावें।
6.	आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
7.	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8.	प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9.	भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
10.	आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

नीतिगत निर्णय :–01 (415/11.11.2025)

विषय :– जविप्रा स्तर पर प्राप्त रिसोर्ट एवं फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड के मानचित्र अनुमोदन के संबंध में।
समिति द्वारा नोट किया गया कि टाउनशिप पॉलिसी–2010 व 2024 में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेशों में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर तथा 18 मीटर न्यनूतम सडक मार्गाधिकार आवश्यक है। उक्त के अतिरिक्त फार्म हाउस हेतु 2500 वर्गमीटर व 09 मीटर न्यूनतम सडक मार्गाधिकार अनिवार्य है। जविप्रा की मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–04 डीपीसीआर अनुसार यू–2 व ईकोलोजिकल क्षेत्र में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 1.0 हैक्ट. व फार्म हाउस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.3 हैक्ट़ तथा न्यूनतम पहुँच सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर होना अनिवार्य है। उक्त दोनों में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रस्तावित उपयोग मास्टर विकास योजना के बाहरी क्षेत्र की गतिविधि होने के क्रम में यू–2 व ईकोलोजिकल क्षेत्र में रिसोर्ट व फार्म हाउस गतिविधियों पर न्यूनतम क्षेत्रफल व न्यूनतम पहुँच मार्ग टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप कार्यवाही करने का निर्णय लिया 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।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086

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 04, 07, 09, 11, 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: 2025.11.18 13:49:40 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18867086