<u>जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।</u>

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 411वीं बैठक दिनांक 07.10.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

<u>बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–</u>

1. श्री निशान्त जैन, सचिव, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।
2. श्री रविराय वर्मा, निदेशक (आयोजना), जविप्रा, जयपुर।
3. श्री राकेश शर्मा, अतिरिक्त आयुक्त (एलपीसी), 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।

<u>बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–</u>

1. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
2. श्री रविन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 12 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, जविप्रा, जयपुर।
7. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
8. सैयद वसीम अख्तर, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
9. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
11. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।

<u>एजेण्डा संख्या:–01 (411 / 07.10.2025)</u>

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 410वीं बैठक दिनांक 03.10.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
<u>समिति का निर्णयः–</u>   **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 410वीं बैठक दिनांक 03.10.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

<u>एजेण्डा संख्या:–02 (411 / 07.10.2025)</u>

विषयः– मैसर्स गोविन्द इन्फ्रा डवलपर्स जरिये पार्टनर महेन्द्र अग्रवाल पुत्र स्व. श्री बद्री नारायण अग्रवाल रोशन कॉलोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा द्वारा ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 994, 1933, 1939, 1941 से 1956, 2059 से 2070, 2588 / 2071, 2590 / 2073, 2592 / 2075, 2594 / 2088 किता 35 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर औद्योगिक योजना "अभिनंदन इण्डस्ट्रियल पार्क–ए" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।			जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 16.05.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 20.08.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.08.2025			सी.सी.सी. क्रमांक–
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु			
क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3"></td><td>**संख्या**</td></tr>
<tr><td>**1.**</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">मैसर्स गोविन्द इन्फ्रा डवलपर्स जरिये पार्टनर महेन्द्र अग्रवाल पुत्र स्व. श्री बद्री नारायण अग्रवाल, निवासी–बी–69, 10–बी, स्कीम, गोपालपुरा बाईपास, जयपुर एवं रोशन कॉलोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा, निवासी–9–10, नारायण सागर–ए ब्लॉक, नारायण विहार के पास, मानसरोवर, जयपुर</td><td>–</td></tr>
<tr><td>**2.**</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 994, 1933, 1939, 1941 से 1956, 2059 से 2070, 2588 / 2071, 2590 / 2073, 2592 / 2075, 2594 / 2088 किता 35 कुल रकबा 10.00 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="23">**3.**</td><td rowspan="23">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="23">90ए से पूर्व</td><td>**खसरा नं.**</td><td>**क्षेत्रफल**</td><td>**किस्म**</td><td rowspan="23">–</td></tr>
<tr><td>994</td><td>0.6700</td><td>बीड</td></tr>
<tr><td>1933</td><td>0.1900</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1939</td><td>0.5900</td><td>बीड</td></tr>
<tr><td>1941</td><td>0.3600</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1942</td><td>0.1100</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1943</td><td>0.0800</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>1944</td><td>0.2500</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1945</td><td>0.1800</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1946</td><td>0.2500</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1947</td><td>0.3500</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1948</td><td>0.3600</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1949</td><td>0.0100</td><td>गै.मु.चाह</td></tr>
<tr><td>1950</td><td>0.5000</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1951</td><td>0.2100</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1952</td><td>0.2700</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1953</td><td>0.0100</td><td>गै.मु.चाह</td></tr>
<tr><td>1954</td><td>0.1500</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>1955</td><td>0.0300</td><td>गै.मु.चाह</td></tr>
<tr><td>1956</td><td>0.1700</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td>2059</td><td>0.2300</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>2060</td><td>0.2100</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>2061</td><td>0.2000</td><td>बारानी–1</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

			2062	0.2200	बारानी—1	
			2063	0.4800	बारानी—1	
			2064	0.3000	बारानी—1	
			2065	0.0100	गै.मु.चाह	
			2066	0.6800	बारानी—1	
			2067	0.6700	बारानी—1	
			2068	0.3200	बारानी—1	
			2069	0.4200	बारानी—1	
			2070	0.5300	बारानी—1	
			2588 / 2071	0.1140	बारानी—1	
			2590 / 2073	0.042	चाही—3	
			2592 / 2075	0.2205	चाही—3	
			2594 / 2088	0.6135	चाही—3	
			कुल किता 35	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट.**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल**	**किस्म**	
			994	0.6700	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	
			1933	0.1900		
			1939	0.5900		
			1941	0.3600		
			1942	0.1100		
			1943	0.0800		
			1944	0.2500		
			1945	0.1800		
			1946	0.2500		
			1947	0.3500		
			1948	0.3600		
			1949	0.0100		
			1950	0.5000		
			1951	0.2100		
			1952	0.2700		
			1953	0.0100		
			1954	0.1500		
			1955	0.0300		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

			1956	0.1700		
			2059	0.2300		
			2060	0.2100		
			2061	0.2000		
			2062	0.2200	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	
			2063	0.4800		
			2064	0.3000		
			2065	0.0100		
			2066	0.6800		
			2067	0.6700		
			2068	0.3200		
			2069	0.4200		
			2070	0.5300		
			2588 / 2071	0.1140		
			2590 / 2073	0.042		
			2592 / 2075	0.2205		
			2594 / 2088	0.6135		
			कुल किता 35	**कुल रकबा 10.00 हैक्ट.**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम महलां, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 994, 1933, 1939, 1941 से 1956, 2059 से 2070, 2588 / 2071, 2590 / 2073, 2592 / 2075, 2594 / 2088 किता 35 कुल रकबा 10.00 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 20.08.2025 को मैसर्स गोविन्द इन्फ्रा डवलपर्स जरिये पार्टनर महेन्द्र अग्रवाल पुत्र स्व. श्री बद्री नारायण अग्रवाल रोशन कॉलोनाईजर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्रवण कुमार शर्मा पुत्र श्री सीताराम शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		औद्योगिक			–
6.	आवेदित उपयोग		औद्योगिक योजना			–
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		प्लाटेड ले–आउट है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

	संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी		
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 U3 HIZ, U3 LIZ, G-1 (वाटर बॉडी) व आंशिक भाग G-2 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 U3 HIZ, U3 LIZ, G-1 (वाटर बॉडी) व आंशिक भाग G-2 दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 60 मीटर व 30 मीटर सड़कों से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को एनएच–8 से अभिनंदन इंफ्रा प्रोजेक्ट की 90ए शुदा की प्रस्तावित ओद्योगिक योजना की 24 मीटर से 18 मीटर बीटी रोड उपलब्ध है। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि को प्रस्तावित 30 मीटर जेडडीपी रोड जो मौके पर 18 मीटर सीसी रोड निर्मित है, से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता / विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

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।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (314/सी)**

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत	
1.	औद्योगिक क्षेत्र	54985.37	54.99	
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी भूखण्ड	5000.07	05.00	
3.	कमर्शियल	4999.89	05.00	
4.	सुविधा क्षेत्र	988.72	00.99	
5.	पब्लिक यूटिलिटी/जी.एस.एस.	2000.67	02.00	
6.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.05	
6.	मोबाईल टावर	40.06	00.04	
7.	फायर फाईटिंग भूखण्ड	753.16	00.75	
8.	पार्क + RWH	2030.03	02.03	
9.	पार्किंग एरिया	5001.67	05.00	
10.	ZDP 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	4817.94	04.82	10.53
11.	ZDP 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	5714.23	05.71	
12.	योजना सड़क	13618.19	13.62	
	कुल योजना क्षेत्रफल	**100000.00**	**100.00**	

27	ले–आउट मे क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रावधान रखा गया है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 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।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार औद्यागिक योजना में न्यूनतम 2 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र (750 वर्गमीटर फायर फाईटिंग भूखण्ड सहित) रखा जाना आवश्यक है। प्रस्तावित योजना में 988.72 वर्गमीटर भूमि सुविधा क्षेत्र व 753.16 वर्गमीटर भूमि फायर फाईटिंग हेतु दर्शाई गई है। इस प्रकार कुल 1741.88 वर्गमीटर भूमि (1.74 प्रतिशत) सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित की गई है। आवेदित भूमि का 10.53 प्रतिशत भाग जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर व 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। अतः टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान करते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित 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 15 / एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 20.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे आवेदक द्वारा योजना की डी.पी.आर. की प्रति प्रस्तुत की गई है, जो कि जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित है। प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत डी.पी.आर. प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही की पुनः सुनिश्चितता जोन मे पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा की अधिकारी द्वारा करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना 16 के अनुसार U3 HIZ, U3 LIZ, G-1 (वाटर बॉडी) व आंशिक भाग G-2 दर्शित है। प्रकरण में आवेदित भूमि पर औद्योगिक योजना का अनुमोदन चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 DPCR के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) अनुज्ञेय है। जोन द्वारा RSPCB द्वारा जोन–11 के क्षेत्राधिकार में एक अन्य प्रकरण में जारी पत्र दिनांक 17–10–2022 का उल्लेख किया गया है जिसके अनुसार भूमि पर निर्माण किये जाने से पूर्व स्वीकृति लिये जाने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रस्तावित योजना के भूखण्डों पर निर्माण किये जाने से पूर्व प्रश्नगत भूखण्ड पर प्रस्तावित औद्योगिक उपयोग के क्रम मे राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल (RSPCB) से नियमानुसार एन.ओ.सी. तथा EIA प्राप्त करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि के आंशिक भाग का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 / जोनल विकास योजना 16 क अनुसार G–1 (वाटर बॉडी) व G–2 दर्शित है। MDP–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के बिन्दु संख्या 10.11 में निम्न प्रावधान अंकित हैः– "In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply" जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम महला, तहसील मौजमाबाद, जिला जयपुर के ख.नं. 994, 1933, 1939, 1941 से 1956, 2059 से 2070, 2588 / 2071, 2590 / 2073, 2592 / 2075, 2594 / 2088 के संबंध में		

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

		तहसीलदार मौजामाबाद की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के खसरा नं., मन्दिर माफी, नदी नाले, अब्दुल रहमान से प्रभावित नही है। अतः आवेदित भूमि के जी–1 भू–उपयोग से प्रभावित भाग में जी–2 उपयोग अनुमत किया जा सकता है। प्रस्तावित ले–आउट प्लान में उक्त भाग व जी–2 उपयोग से प्रभावित भाग में पार्किंग एरिया, ठोस कचरा प्रबंधन, सुविधा क्षेत्र एवं फायर फाईटिंग हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे योजना की दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 2608 किस्म गै.मु. नाला पर कच्ची सडक अंकित है। अतः गै.मु.नाले के पश्चात् प्रश्नगत भूमि पर 9 मीटर बफर सडक के रूप मे कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत योजना मे सुविधा क्षेत्र की भूमि मे फायर फाईटिंग की भूमि सम्मिलित की जाती है तो उक्त स्थिति मे कुल 1.74 प्रतिशत ही प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा उक्त हेतु जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि के क्रम मे शिथिलता ली गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक मे गै.मु. नाले की भूमि के बफर की भूमि सम्मिलित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त भूमि को छोडते हुये उक्त के पश्चात् छूट दिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना को वर्तमान मे संचालित आवेदित भूमि को प्रस्तावित 30 मीटर जेडडीपी रोड जो मौके पर 18 मीटर सीसी रोड निर्मित है, से पहुच मार्ग उपलब्ध है। उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि के दोनो भागों के मध्य स्थित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के समानान्तर खसरा नम्बर 1931, 1930, 2058 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। उक्त खसरों पर मौके पर सी.सी. सडक संचालित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 30 मीटर सडक का मार्गाधिकार मौके पर संचालित सडक की चौडाई को सम्मिलित करते हुये प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि उक्त गै.मु.रास्ता एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के मध्य निजी खातेदारी की खसरा संख्या 1932 की भूमि सम्मिलित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक की भूमि के दोनो भागों के मध्य गै.मु.रास्ते की भूमि प्रस्तावित है एवं आवेदक द्वारा गै.मु.रास्ते की भूमि को छोडते हुये योजना प्रस्तावित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे प्रश्नगत भूमि के दोनो भागों के मध्य प्रस्तावित पहुंच मार्ग मे जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के पश्चात् गै.मु.रास्ते की भूमि को सम्मिलित करते हुये पहुंच मान्य किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त शेष भाग मे जोन द्वारा पृथक से प्रस्ताव तैयार करते हुये जोनल विकास योजना की सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे निर्णय हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक द्वारा भूखण्ड संख्याा 01 व 14 के मध्य 24 मीटर सडक प्रस्तावित की गई हैं उक्त सडक को आवेदित भूमि के उत्तर दिशा मे प्रस्तावित अन्य योजना के अंतिम छोर तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त सडक को मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रस्तावित योजना मे भूखण्ड संख्या 21 से 25 को पहुंच मार्ग आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे 90ए शुद्धा भूमि मे प्रस्तावित योजना की 18 मीटर सडक से होते हुये प्रस्तावित की गई है। वर्तमान मे उक्त भाग मे कोई योजना अनुमोदित नही है। अतः प्रश्नगत भूखण्डों को योजना मे से 18 मीटर प्रस्तावित करते हुये पहुंच उपलब्ध करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावति है। 11. आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 1949, 1955, 2065 किस्म गै.मु. चाह स्थित है। उक्त खसरों की भूमि को प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु आरक्षित रखा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जन–सुविधा हेतु प्रस्तावित 2 प्रतिशत भूमि क्षेत्रफल 2000.67 वर्गमीटर का अंतिम उपयोग जी.एस.एस. दर्शाया गया है। उल्लेखनीय है कि योजना हेतु प्रस्तावित पानी की टंकी एवं एस.टी.पी. प्लांट आदि जन–सुविधा आवेदक द्वारा योजना मे कहां प्रस्तावित की जावेंगी के संबंध मे आवेदक द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 मे उक्त सभी

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

	जन–सुविधाओं का अंकन किये जाने के संबंध मे उल्लेख है। अतः जन–सुविधा की भूमि को जी.एस.एस. रूप मे प्रस्तावित किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के औद्योगिक योजना हेतु निर्धारित प्रावधान के क्रम मे 5 प्रतिशत भूमि ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु एकल पट्टे के रूप मे प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना 16 के अनुसार U3 HIZ, U3 LIZ, G-1 **(वाटर बॉडी) व आंशिक भाग** G-2 **दर्शित है। प्रकरण में आवेदित भूमि पर औद्योगिक योजना का अनुमोदन चाहा गया है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4** DPCR **के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में** Industrial area (Noc from RSPCB with EIA) **अनुज्ञेय है। तहसीलदार मौजमाबाद की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि के खसरा नं., मन्दिर माफी, नदी नाले, अब्दुल रहमान से प्रभावित नही है। अतः आवेदित भूमि के जी–1 भू–उपयोग से प्रभावित भाग में जी–2 उपयोग अनुमत किया जा सकता है।**

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के दोनो भागों के मध्य स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के समानान्तर में खसरा नम्बर 1931, 1930, 2058 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। उक्त खसरों पर मौके पर सी.सी. सडक संचालित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 30 मीटर सडक का मार्गाधिकार मौके पर संचालित उक्त गै.मु. सडक के खसरें तथा उक्त दोनों के मध्य स्थित निजी खातेदारी के खसरा नं. 1932 को सम्मिलित करते हुये प्रस्तावित किया गया है। उक्त गै.मु.रास्ता एवं जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक के मध्य निजी खातेदारी की खसरा संख्या 1932 की भूमि भी सम्मिलित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक की भूमि के दोनो भागों के मध्य गै.मु.रास्ते की भूमि प्रस्तावित है एवं आवेदक द्वारा गै.मु.रास्ते की भूमि को छोडते हुये योजना प्रस्तावित की गई है।
जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर गै.मु.चाह के खसरें की भूमि पर कोई नदी, नाला व कुँआ अवस्थित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 07 व 09 से 11 व को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ औद्योगिक योजना "अभिनंदन इण्डस्ट्रियल पार्क–ए" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु** (i) **एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु** (i) **के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।

3. प्रस्तावित योजना में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड संबंधित क्रेता से उक्त भूखण्ड पर प्रस्तावित औद्योगिक उपयोग के क्रम मे राजस्थान राज्य प्रदूषण नियंत्रण मण्डल (RSPCB) से नियमानुसार एन.ओ.सी. तथा EIA प्राप्त करने के पश्चात् ही भूखण्ड की लीजडीड जारी की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित योजना के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 2608 किस्म गै. मु. नाला की भूमि के पश्चात् 9 मीटर सडक बफर के रूप मे कायम किया जावें।
5. प्रश्नगत योजना को वर्तमान में जोनल विकास योजना की सडक के पश्चात् मौके पर गै.मु. सडक के खसरें पर विद्यमान सडक से प्राप्त हो रहा है किन्तु उक्त सडक आगे जोनल विकास योजना की सडक में जुडने के क्रम में प्रश्नगत योजना के मध्य से प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का मार्गाधिकार एवं अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें। गै.मु.सडक के भू–भाग एवं आस–पास स्थित अन्य जेडीए की भूमि पर जोन द्वारा पृथक से उक्त भाग हेतु प्रस्ताव निदेशक (आयोजना) के मार्गदर्शन में तैयार करते हुए उक्त प्रस्ताव का अनुमोदन हेतु सक्षम समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें।
7. प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 21 से 25 को पहुंच मार्ग आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा मे 90ए शुद्वा भूमि मे प्रस्तावित योजना की 18 मीटर सडक से होते हुये प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त 90ए शुदा भूमि पर ले–आउट मानचित्र जारी किये जाने के पश्चात् उक्त भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
9. प्रश्नगत योजना मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु प्रस्तावित एकल भूखण्ड पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार सक्षम स्तर से भवन मानचित्र अनुमोदन उपरान्त जी–2 फॉर्मेट में निर्माण करवाया जाना होगा। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं भूखण्ड की लीजडीड पर किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
11. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

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

13. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं रीको 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–03 (411/07.10.2025)

विषयः– जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 30, 24, 18 मीटर सडकों का अलाईनमेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार प्रतिस्थापित करने बाबत। (राजकाज नं.– 28932)	जोन–11

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. निजी खातेदारी की भूमि ग्राम मानपुर टीलावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 123/809 रकबा 0.15 हैक्ट, 124/1 रकबा 0.02 हैक्ट., 127/1 रकबा 0.48 हैक्ट, 128/1 रकबा 0.69 हैक्ट. व 129/1 रकबा 0.62 हेक्ट. कुल किता 5 कुल रकबा 1.96 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना ''ऑरियंट एन्क्लेव'' का मानचित्र बीपीसी एलपी समिति की 397वीं बैठक दिनांक 27.05.2025 में सशर्त अनुमोदन किया गया है। बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की शर्त संख्या–1 व 2 निम्नानुसार हैः–

   "शर्त संख्या 1– प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही पूर्व कमिटमेंट की जोनल विकास योजना की सड़कों का अलाईन्सेंट मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

   शर्त संख्या 2– प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में उत्तर से दक्षिण तक प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को जोन द्वारा प्रस्तुत अनुशंषा/तथ्य के क्रम में विलोपित किये जाने हेतु जीन द्वारा नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित एवं पूर्ण करने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।"

2. प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की पालना में आवदेक द्वारा जोनल विकास योजना की 24 व 18 मीटर सड़कों का अलाईनमेंट पूर्व हुए कमिटमेंट के अनुसार रखते हुए लेआउट प्लान प्रस्तुत कर दिया गया है व उक्त सड़कों में आ रही भूमि जविप्रा में निशुल्क समर्पण बाबत समर्पणामा प्रस्तुत कर दिया गया है।

3. जोनल विकास योजना की सडकों के अलाईनमेंट में परिवर्तन/विलोपन के सम्बन्ध में पूर्व में बीपीसी एलपी समिति की 309 वीं बैठक दिनांक 24.11.2021 में लिए गए नीतिगत निर्णय के बिंदु संख्या 1 में निम्नानुसार निर्देशित किया गया हैः–

   1. ऐसे कमिटमेंट्स जिन्हें जोनल विकास योजना पर दर्शाया नही गया है, समायोजित नहीं किया गया है या

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

त्रुटिवश रह गया हैः—

इस प्रकार के प्रकरणों में जोन द्वारा किये गये कमिटमेंट का जोन स्तर पर परीक्षण कर, जोन स्तरीय समिति की अभिशंषा सहित प्रकरण मास्टर प्लान शाखा को प्रस्तुत किया जावे। मास्टर प्लान शाखा द्वारा प्रकरण का परीक्षण कर प्रकरण बीपीसी (एल.पी) को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जावें।

यदि प्रकरण सड़क मार्गाधिकार/अलाईनमेंट का हो, तो प्रभावित सड़क के सम्पूर्ण भाग तथा सड़क पर किये गये कमिटमेंट से अन्य सड़क पर पड़ने वाले प्रभाव का परीक्षण कर, इस सड़क पर किये गये समस्त कमिटमेंट्स को जोन द्वारा मानचित्र पर अंकित किया जावें।

4. जोनल विकास योजना—16 पर अंकित नोट संख्या 6 में निम्नानुसार प्रावधान है— ष्जविप्रा के जोनल कार्यालयों द्वारा उपलब्ध करवाये गये कमिटमेंटस को जोनल विकास योजना में अंकित कर दिया गया है, यदि कोई कमिटमेंटस त्रुटिवश अंकित होने से रह गये है, तो उनको Honour करते हुए अपेक्षित कार्यवाही की जावें।

5. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—16 की 24 मीटर व 18 मीटर प्रस्तावित सडकों से प्रभावित है। आवेदित भूमि के लगते हुए उत्तरी दिशा की ओर जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क के अलाईनमेंट पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना सिल्वर सिटी एफ ब्लॉक दिनांक 16.02.2009 को अनुमोदित है, जिसमें जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़क कायम नहीं की गई है। आवेदित भूमि के लगते हुए दक्षिणी—पूर्वी दिशा की ओर प्रस्तावित 24 मीटर सड़क पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना आकृति एनक्लेव ब्लॉक—सी दिनांक 28.01.2022 को, आकृति एनक्लेव ब्लॉक—बी दिनांक 24.06.2015 को व आकृति एनक्लेव ब्लॉक—ए दिनांक 17.09.2014 को अनुमोदित है। उक्त सड़क का अलाईन्सेंट कमिटमेंट व मौका अनुसार जोनल विकास योजना योजना से भिन्न है।

6. जोनल विकास योजना—16 के नोट संख्या 6 पर अंकित प्रावधान व प्रकरण में बीपीसी एलपी समिति द्वारा लिए गए निर्णय की शर्त संख्या—1 की पालना में पूर्व कमिटमेंट को Honour किये जाने हेतु जविप्रा द्वारा पूर्व में किये गए कमिटमेंट (आकृति एनक्लेव—ए, आकृति एनक्लेव—बी, आकृति एनक्लेव—सी, सिल्वर सिटी—आई) में दर्शित 24 मीटर सडक व 18 मीटर सड़क के एलाइनमेंट का जोनल विकास योजना पर अंकन किया जा सकता है परन्तु उक्तानुसार अंकन किये जाने से जोनल विकास योजना की प्रश्नगत 24 मीटर सड़क का शेष भाग (जिसमे कोई कमिटमेंट नहीं है) के एलाइनमेंट व कमिटमेंट के एलाइनमेंट का आपस में मिलान नहीं होता है। अतः पूर्व कमिटमेंट की 24 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को जोनल विकास योजना की 24 मीटर सड़क के अलाइनमेंट से मिलाये जाने हेतु उक्त सड़क के आंशिक भाग का नवीन एलाइनमेंट (मार्क C-D) के अनुसार प्रस्तावित करते हुए एलाइनमेंट निर्धारण किये जाने व जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़क (मार्क A-B) को विलोपित किये जाने हेतु जोन की अभिशंषा सहित प्रकरण बीपीसी एलपी समिति में रखे जाने बाबत मास्टर प्लान शाखा को भिजवाया गया। (मानचित्र पृष्ठ संख्या 98—101/सी)

7. उक्त प्रस्ताव के क्रम में आवेदित भूमि के आस—पास पूर्व मे अन्य अनुमोदित योजनाओ मे स्थित सडंको एवम जोनल विकास योजना की प्रस्तावित अधिकाँश सडको मे भिन्नता होने के कारण जोनल विकास योजना पर A, B, C व D से मार्क विस्तृत क्षेत्र मे अनुमोदित योजनाओ मे स्थित सडकों एवम जोनल विकास योजना की प्रस्तावित सडकों के एलाइनमेंट को आपस में मिलाये जाने के संबंध मे जोन स्तर से संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत करने बाबत निर्देश प्राप्त हुए।

8. उक्त निर्देश की पालना में जोनल विकास योजना पर A, B, C व D से मार्क विस्तृत क्षेत्र मे जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30, 24 व 18 मीटर सड़कों के एलाइनमेंट व उक्त सड़कों पर पूर्व में किये गए कमिटमेंट (आकृति एनक्लेव—ए, आकृति एनक्लेव—बी, आकृति एनक्लेव—सी, सिल्वर सिटी—डी, आई व एफ एवं गोविन्द सिटी) की स्थिति को स्पष्ट रूप से दर्शाते हुए मानचित्र व गूगल मानचित्र की प्रति पृष्ठ संख्या 102—106/सी पर संलग्न है। उक्त मानचित्र में जोनल विकास योजना—16 की 30, 24, 18 मीटर सड़कों को लाल रंग से दर्शाया गया है व उक्त सडकों के प्रस्तावित संशोधित एलाइनमेंट को काले रंग की लाइन से दर्शाया

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

गया है तथा R1, R2, R3, R4, R5 व R6 से मार्क किया गया है। अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत जोनल विकास योजना के बिंदु A, B, C व D से मार्क विस्तृत क्षेत्र मे पूर्व में अनुमोदित योजनाओ में स्थित सडकों एवम जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30, 24, 18 मीटर सडकों के एलाइनमेंट को आपस में मिलाये जाने हेतु उक्त सडकों के एलाइनमेंट को R1, R2, R3, R4, R5 व R6 अनुसार प्रतिस्थापित किया जाना प्रस्तावित है, जिसके क्रम में प्रकरण जोन की अभिशंषा सहित बीपीसी एलपी समिति की बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है। **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**
समिति का निर्णयः— **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि बीपीसी एलपी समिति की 397वीं बैठक दिनांक 27.05.2025 में आवासीय योजना ऑरियंट एन्क्लेव के निर्णय के बिन्दु सं. 01 व 02 के क्रम में जोनल विकास योजना की सडकों के अलाईन्मेंट में परिवर्तन/विलोपन के प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये है। जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व कमिटमेंट को** Honour **किये जाने हेतु जविप्रा द्वारा पूर्व में किये गए कमिटमेंट (आकृति एनक्लेव—ए, आकृति एनक्लेव—बी, आकृति एनक्लेव—सी, सिल्वर सिटी—आई, आदि) में दर्शित 24 मीटर सडक व 18 मीटर सड़क के अलाइन्मेंट का जोनल विकास योजना पर अंकन किया जा सकता है किन्तु उक्तानुसार अंकन किये जाने से जोनल विकास योजना की प्रश्नगत 24 मीटर सड़क का शेष भाग (जिसमे कोई कमिटमेंट नहीं है) के अलाइनमेंट व कमिटमेंट के अलाइनमेंट का आपस में मिलान नहीं होता है।** **समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी—एलपी द्वारा सभी प्रकरणों में लिये गये निर्णय को कमिटमेंट मानते हुए उक्त भाग में कमिटमेंट अनुसार जोनल विकास योजना की सडक कायम करते हुए तथा उक्त के पश्चात् जोनल विकास योजना में मिलाने हेतु न्यूनतम परिवर्तन प्रस्तावित करते हुये उक्त को पुनः जोनल विकास योजना से मिलाया जावें। उक्त प्रस्तावित जोनल विकास योजना की सडक का कमिटमेंट एवं जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट के मध्य के भाग मे हो रहे परिवर्तन के क्रम में जविप्रा अधिनियम धारा 25(3) की नियमानुसार कार्यवाही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः—04 (411/07.10.2025)

विषयः— श्री दिलिप कुमार दमामी पुत्र श्री मोतीलाल दमामी निवासी छोटा नरैना, तहसील किशनगढ जिला अजमेर व श्री दिनेश कुमार पंवार पुत्र श्री चिरंजीलाल पवार निवासी दमामी मौहल्ला, शाहपुरा, भीलवाडा के ग्राम चाणचुक्या तह. मौजमाबाद के खसरा नम्बर 227 कुल किता 01 रकबा 0.38 हैक्ट. भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	**जोन—12**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 08.01.2024 **धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 22.01.2025** **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 25.08.2025**	**राजकाज** **150696**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

<table>
<tr><th colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</th></tr>
<tr><th>क्र.सं.</th><th colspan="2">बिन्दु</th><th colspan="3">विवरण</th><th>पृष्ठ संख्या</th></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्री दिलिप कुमार दमामी पुत्र श्री मोतीलाल दमामी निवासी छोटा नरैना, तहसील किशनगढ जिला अजमेर व श्री दिनेश कुमार पंवार पुत्र श्री चिरंजीलाल पवार निवासी दमामी मौहल्ला, शाहपुरा, भीलवाडा</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम चाणचुक्या तह. मौजमाबाद के खसरा नम्बर 227 कुल किता 01 रकबा 0.38 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="4">3.</td><td rowspan="4">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="2">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है.</td><td>किस्म</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>227</td><td>0.38</td><td>चाही–3</td></tr>
<tr><td rowspan="2">90ए के पश्चात्</td><td>227</td><td>0.38</td><td rowspan="2">नामांतरण दर्ज होना शेष हैं।</td><td rowspan="2">–</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td>कुल रकबा 0.38 है.</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम चाणचुक्या तह. मौजमाबाद के खसरा नम्बर 227 कुल किता 01 रकबा 0.38 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 22.01.2025 के द्वारा श्री दिलिप कुमार दमामी पुत्र श्री मोतीलाल दमामी निवासी छोटा नरैना, तहसील किशनगढ जिला अजमेर व श्री दिनेश कुमार पंवार पुत्र श्री चिरंजीलाल पवार निवासी दमामी मौहल्ला, शाहपुरा, भीलवाडा के पक्ष में पारित किया गया।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">अनुरूप है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">एकल भूखण्ड</td><td>–</td></tr>
<tr><th colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</th></tr>
<tr><td>10</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>11</td><td colspan="2">मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग</td><td colspan="3">जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान–16 में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल प्लान–16 की कोई भी सडक नही गुजर रही है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नही हैं। न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में राजस्व ग्राम की आबादी के 500 मीटर परिधि में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय होगा।	–
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 मुख्य अजमेर रोड से बोराज को जाने वाली सडक पर लगभग 1.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उक्त सडक ग्रामीण सडक होने के कारण अलग–अलग स्थानों पर 5 से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि से लगते हुए उत्तरी दिशा में निजी खातेदारी के खसरा संख्या 222, 226, 232 (किस्म गै.मु. रास्ता) स्थित हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
18279111

eSign 1.0

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी–2010 / टाउनशिप पॉलिसी–2024 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 38 / सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–		

क्षेत्रफल विश्लेषण

भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी	प्रतिशत
आवासीय	3468.47	94.63
सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	196.84	05.37
क्षेत्रफल	**3665.31**	**100.00**
कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	197.84	
कुल क्षेत्रफल	**3863.15**	
एक्स्ट्रा एरिया खसरा में	63.15	
जमाबन्दी 90ए	**3800.00**	
5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र	520.27	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 23 / एन पर की गई है।		

33 **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 / जोनल विकास योजना अनुसार ग्रामीण दर्शित हैं। डी.पी.सी.आर अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नहीं हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम चाणचुक्या के खसरा नं. 473 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित हैं।
   राजस्व रिकॉर्ड अनुसार उपरोक्त खसरा सं. 473 (किस्म गै.मु. आबादी) ग्राम पंचायत महलां के नाम दर्ज हैं। उक्त खसरा मूल आबादी का खसरा हैं अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि में न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

हैं।

3. प्रश्नगत प्रकरण में आवासीय प्रयोजनार्थ हेतु धारा 90ए आदेश दिनांक 21.01.2025 को जारी किये गए हैं परन्तु राजस्व रिकॉर्ड में आवेदित भूमि को जविप्रा के नाम दर्ज किया जाना शेष हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि का जविप्रा के पक्ष में नामांतरण किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
4. प्रकरण में ज़ोन द्वारा एजेंडा नोट पर प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण एवं एकल भूखंड मानचित्र में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की पुनः जाँच करते हुए मानचित्र में सही क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चतता किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में जोनल प्लान की कोई सडक नहीं गुज़र रही हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मुख्य अजमेर रोड से बोराज को जाने वाली सडक पर लगभग 1.5 किलोमीटर की दूरी पर स्थित है। उक्त सडक ग्रामीण सडक होने के कारण अलग–अलग स्थानों पर 5 से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है।
ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क आवेदित भूमि के सामने निजी खातेदारी के खसरा सं. 223 (किस्म चाही), 222 (किस्म गै.मु. रास्ता), 226 (किस्म गै.मु. रास्ता), 232 (किस्म गै.मु. रास्ता) एवं अन्य में से गुज़र रहा है। प्रस्तुत मानचित्र में उक्त सड़क का मार्गाधिकार न.वि.वि. की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में मौके की सड़क के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर रखते हुए 18 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में निजी खातेदारी के खसरों से गुज़र रही उक्त 18 मीटर सड़क की लम्बाई अनुसार उक्त सड़क के मार्गाधिकार एवं अलाइनमेंट के निर्धारण के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
6. उपरोक्त बिंदु संख्या 05 पर लिए गए निर्णयानुसार सड़क अलाइन्मेंट से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि पर निर्माण दर्शित हैं। उक्त निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम अनुसार कार्यवाही किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
8. प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी व दक्षिणी भाग में कुल 197.84 वर्गमीटर भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शायी गयी हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं गूगल इमेजरी अनुसार उक्त कब्जे से बाहर की भूमि मौके पर रिक्त हैं। अतः प्रकरण में उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं एवं उक्त भूमि का भौतिक कब्ज़ा ज़ोन द्वारा लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत एजेंडा नोट अनुसार 63.15 वर्गमीटर भूमि खसरे में अतिरिक्त अंकित की गयी हैं। उक्त भूमि के ऐवज में जविप्रा के मत में 18 मीटर सड़क की ओर भूखंड रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण 2 हैक्ट. से कम होने कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 18 मी. सडक की ओर न्यूनतम 4.5 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 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 भूमि मास्टर विकास योजना के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में दर्शित है। मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय नही है किन्तु न.वि.वि. के आदेश दिनांक 24.06.2019 एवं 22.08.2023 अनुसार ग्रामीण क्षेत्र में राजस्व ग्राम की आबादी के 500 मीटर परिधि में आवासीय गतिविधि अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित ग्राम चाणचुक्या के खसरा नं. 473 किस्म गै.मु. आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित हैं किन्तु उक्त खसरा नं.473 किस्म गै.मु. आबादी राजस्व

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

ग्राम की मूल आबादी है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा स्पष्ट टिप्पणी प्रस्तुत नही की गई है। **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत भूमि संबंधित राजस्व ग्राम की मूल आबादी के 500 मीटर परिधि में स्थित है अथवा नही के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्राप्त करते हुए प्रकरण को पुनः आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।**

एजेण्डा संख्याः–05 (411/07.10.2025)

विषयः– श्री हनुमान सहाय शर्मा पुत्र श्री रामदेव शर्मा एवं श्री सीताराम शर्मा पुत्र श्री रामेदव, निवासी–खोराबीसील तहसील आमेर जयपुर द्वारा ग्राम बावडी तहसील कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 403/308, 412/304 किला 2 कुल रकबा 0.4223 हैक्ट. भूमि पर औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	**जोन–12**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– **धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 17.05.2023** **ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 17.07.2025**	**राजकाज** **03544**
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	**बिन्दु**		**विवरण**			**पृष्ठ संख्या**
1	आवेदक का नाम		श्री हनुमान सहाय शर्मा पुत्र श्री रामदेव शर्मा एवं श्री सीताराम शर्मा पुत्र श्री रामेदव, निवासी–खोराबीसील तहसील आमेर जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बावडी तहसील कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 403/308, 412/304 किला 2 कुल रकबा 0. 4223 हैक्ट.			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	–
			403/308	0.0600	बारानी–3	
			412/304	0.3623	बारानी–3	
		90ए के पश्चात	403/308	0.0600	औद्योगिक प्रयोजनार्थ	–
			412/304	0.3623		
			कुल किता 02	**रकबा 0.67 हैक्टयर**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम बावडी तहसील कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 403/308, 412/304 किला 2 कुल रकबा 0. 4223 हैक्ट. भूमि की 90ए दिनांक 17.05.2023 को श्री हनुमान सहाय शर्मा पुत्र श्री रामदेव शर्मा एवं श्री सीताराम शर्मा पुत्र श्री रामेदव, निवासी–खोराबीसील तहसील आमेर जयपुर के पक्ष में पारित की गई है।			–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग		औद्योगिक			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

6	आवेदित उपयोग	औद्योगिक	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट 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 के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल प्लान–11बी अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्य ोगिक दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जेडडीपी–11बी की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं ।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार औद्योगिक भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन के द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि को सरनाडूंगर रीको कालवाड को जाने वाली 100 फीट सडक से 18 मीटर डब्ल्यू.बी.एम रोड से पहुँच	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

		मार्ग उपलब्ध है।	
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी दिशा में निजी खातेदारी का गै.मु.रास्ते का खसरा संख्या 405/308 स्थित हैं।	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर एक पुराना कमरा निर्मित है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	–	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं हैं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (74/सी) अनुसार**		

भू–उपयोग	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)	(%)
औद्योगिक प्लाट	4223.00	98.82
रोड	50.35	01.18
कुल भूमि	**4273.35**	**100.00**
एक्स्ट्रा एरिया इन खसरा (नोट इन पजेशन)	509.12	
कुल भूमि क्षेत्रफल	**4782.47**	
90ए	4223.00	
5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र	211.15	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है	–
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	–	–
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में	–	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

	सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पैरा संख्या 106/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. प्रकरण में ज़ोन द्वारा एजेंडा नोट पर प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण एवं औद्योगिक एकल भूखंड मानचित्र में प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में भिन्नता हैं। अतः प्रकरण में क्षेत्रफल की पुनः जाँच करते हुए मानचित्र में सही क्षेत्रफल विश्लेषण की सुनिश्चतता किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में ओद्योगिक प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 17.05.2023 को जारी किये गए हैं। प्रकरण में उक्त आदेश को एक वर्ष से अधिक समय का अवधि होने के कारण पूर्व बीपीसी—एलपी समिति की बैठक दिनांक 15.03.2021 के लिए गए नीतिगत निर्णय के क्रम में पुनः सार्वजनिक विज्ञप्ति दिनांक 19.08.2025 को प्रकाशित की गयी एवं ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त के क्रम में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 4. प्रकरण में आवेदित भूमि जेड.डी.पी. की कोई सड़क नहीं गुज़र रही हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को सरनाडूंगर रीको कालवाड को जाने वाली 100 फीट सडक से 18 मीटर डब्ल्यू.बी.एम रोड से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। उक्त डब्लयू.बी.एम. सड़क मौके पर तारबंदी होने के कारण लगभग 14 मीटर से 16 मीटर चौडाई में उपलब्ध है। पत्रावली में संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार उक्त 18 मीटर सड़क रीको स्वामित्व के खसरा सं. 306 (किस्म बारानी) की भूमि से होते हुए निजी खातेदारी के खसरा सं. 414/304 (किस्म गै.मु. रास्ता) व 405/308 (किस्म गै.मु. रास्ता) की भूमि में से गुज़र रही हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त निजी खातेदारी के गै.मु. रास्ता की सड़क को जविप्रा के नाम दर्ज किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत भूमि निजी खातेदारी की गै.मु. रास्ते पर स्थित हैं। अतः मौके पर ख.सं. 405/308 एवं 414/304 की सड़क टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधानानुसार निर्मित होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त सड़क का रख रखाव एवं अन्य प्रावधानो की सुनिश्चतता आवेदक द्वारा स्वयं की स्तर पर की जावेगी। 6. उपरोक्त बिंदु संख्या 04 में वर्णित 18 मीटर सड़क रीको के भूमि खसरा सं. 306 में से गुज़र रही हैं। उक्त रीको भूमि पर कोई औद्योगिक योजना अनुमोदित होने की स्थिति में उक्त योजना में सड़क अलाइनमेंट एवं जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क के अलाइन्मेंट में भिन्नता नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के अतिरिक्त उक्त 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में पश्चिमी दिशा में 545.91 वर्गमीटर भूमि खसरे में अतिरिक्त अंकित हैं, जो की ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में 509.12 वर्गमीटर अंकित हैं एवं आवेदक के कब्जे से बहार दर्शायी गयी हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 90ए शुदा भूमि के क्षेत्रफल (4223.00			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

वर्गमीटर) से 50.35 वर्गमीटर भूमि मौके पर अधिक होने का उल्लेख किया गया हैं।

ज़ोन द्वारा उक्त अतिरिक्त भूमि के ऐवज में राशि लिए जाने हेतु प्रस्ताव रखा गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं ।

8. प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में निर्माण दर्शित हैं। उक्त निर्माण पर प्रचलित भवन विनियम के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सड़क की ओर अग्र सेटबैक को न्यूनतम 4.5 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 अनुसार सेटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण में आवेदित भूमि (एकल भूखण्ड) का क्षेत्रफल 2 हेक्टेयर से कम होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के भूमि के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित हैं।
11. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
12. भूखण्ड पर सेटबैक पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 एवं अन्य पैरामीटस रीको के प्रचलित विनियमों के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र के पश्चिमी दिशा में 545.91 वर्गमीटर भूमि खसरे में अतिरिक्त अंकित हैं, जो की ज़ोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में 509.12 वर्गमीटर अंकित हैं एवं आवेदक के कब्जे से बाहर दर्शायी गयी हैं। जोन के सहायक नगर नियोजक द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त कब्जे से बाहर की भूमि खसरा नं. 411/304 के कब्जे में स्थित है। उक्त कब्जे से बाहर की भूमि के अतिरिक्त 50.35 वर्गमीटर भूमि प्रश्नगत भूमि मे अतिरिक्त भूमि अंकित की गई है। ज़ोन द्वारा उक्त अतिरिक्त भूमि के ऐवज में राशि लिए जाने हेतु प्रस्ताव रखा गया हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 व 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल राजस्व रिकॉर्ड में अंकित क्षेत्रफल की भूमि जिस पर धारा 90ए की कार्यवाही की गई है पर ही औद्योगिक प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. **प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल की राजस्व रिकॉर्ड से पुनः जाँच उपरान्त क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित करते हुये नियमानुसार कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी के खसरा सं. 414/304 (किस्म गै.मु. रास्ता) व 405/308 (किस्म गै.मु. रास्ता) की भूमि में से गुज़र रही हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त निजी खातेदारी के गै.मु. रास्ता की सड़क को जविप्रा के नाम दर्ज किये जाने की कार्यवाही पृथक से की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध हो रही अतिरिक्त के भूमि के समान क्षेत्रफल का भूखण्ड जन सुविधा हेतु भूखण्ड 18 मीटर सडक पर प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूमि का भौतिक कब्जा**

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

जविप्रा द्वारा प्राप्त कर लैण्ड बैंक में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 5. प्रश्नगत भूमि मौके पर ख.सं. 405/308 एवं 414/304 निजी खातेदारी की गै.मु. रास्ते की सड़क टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानानुसार निर्मित होने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त सड़क निजी खातेदारी पर प्रस्तावित होने के क्रम में उक्त सडक का निर्माण एवं रख रखाव की सुनिश्चतता आवेदक द्वारा स्वयं की स्तर पर की जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में रीको भूमि पर औद्योगिक योजना अनुमोदित होने की स्थिति में उक्त योजना में सड़क अलाइनमेंट एवं जोनल प्लान की 18 मीटर सड़क के अलाइन्मेंट में भिन्नता नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से की जावें। उक्त के पश्चात् प्रश्नगत भूमि के सामने प्रस्तावित 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। 7. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 8. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें। 9. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 एवं रीको के अनुसार देय होगें। 13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्याः–06 (411/07.10.2025)</u>

विषयः– राजस्व ग्राम खोराश्यामदास, तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1903/670 रकबा 0.1637 हेक्टेयर में से 1107.66 वर्गमीटर भूमि पर पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु प्राप्त आवेदन के क्रम में सडक की चौडाई निर्धारण बाबत्।	जोन–13
<u>जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–</u> 1. आवेदक श्री नन्छूराम सैनी पुत्र श्री नाथू राम सैनी, निवासी 39, बडा कुआ ढाणी, ग्राम खोराश्यागदास तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला–जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम खोराश्यामदास, तहसील रामपुरा डाबड़ी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1903/670 रकबा 0.1637 हेक्टेयर में से 1107.66 वर्गमीटर भूमि पर पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ धारा 90ए हेतु ऑनलाईन आवेदन क्रमांक एलयू 2012/ जेडीए /2024–25/13485 दिनांक 10.06.2024 के माध्यम से आवेदन प्राप्त हुआ है जिसकी लोक सूचना दिनांक 11.12.2024 को जारी की गई, जिसका प्रकाशन राज्य स्तरीय समाचार पत्र में दिनांक 15.12.2024 को प्रकाशित करवाया गया। पत्रावली पर उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति/	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

सुझाव प्राप्त नहीं हुए है। वर्तमान में पत्रावली धारा 90–क हेतु प्रक्रियाधीन है।

2. **मास्टर विकास योजना 2011** :– मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि JDA रीजन आउंड्री से बाहर (ग्रामीण) दर्शित है।

3. **मास्टर विकास योजना–2025/जोन विकास योजना–12** :– मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2 HIZ दर्शित है, तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 12 की कोई प्रस्तावित सडक नहीं गुजर रही है।

4. **मौका/पहुंच मार्ग** :– कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर सीकर रोड से खोराश्यामदास होते हुए चौप जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सड़क मौके में 5.50 मीटर चौडाई में बीटी सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 11 से 13 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध है। तथा उक्त सडक पर पूर्व में खसरा नम्बर 933/2 पर पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी गयी है। उक्त लीजडीड के साईट प्लान में उक्त सडक को 30 मीटर दर्शाकर जारी किया गया है (साईट प्लान संलग्न) साथ ही सहायक अभियन्ता, सा.नि.वि. उपखण्ड आमेर के पत्रांक 114 दिनांक 15.07.2025 के अनुसार उक्त सडक ग्रामीण सडक है तथा सडक का आरओडब्ल्यू आईआरसी 73:1980 की धारा 6.1.1 के अनुसार 18 मीटर है तथा धारा 6.1.5 के अनुसार बिल्डिंग लाईन 25 मीटर है।

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

1. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर सीकर रोड से खोराश्यामदास होते हुए चौप जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके में 5.50 मीटर चौडाई में बीटी सड़क निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 11 से 13 मीटर की चौड़ाई में उपलब्ध है। सहायक अभियन्ता, सा.नि.वि. उपखण्ड आमेर के पत्रांक 114 दिनांक 15.07.2025 के अनुसार उक्त सडक ग्रामीण सडक है तथा सडक का आरओडब्ल्यू आईआरसी–73:1980 की धारा 6.1.1 के अनुसार 18 मीटर है तथा धारा 6.1.5 के अनुसार बिल्डिंग लाईन 25 मीटर है। प्रश्नगत भूमि में प्रस्तावित वाणिज्यिक (पैट्रोल पम्प) की डिस्पेन्सिग यूनिट से 30 मीटर व 50 मीटर की परिधि कोई भी स्कूल व हॉस्पीटल (10 BEDS AND ABOVE) एवं वाटर बॉडी (LAKESH, STREAMS, RIVERS, CANALS AND WETLANDS, AND CREEKS) स्थित नहीं है तथा 30 मीटर की परिधि से दूरी में कोई आवासीय मकान स्थित नहीं है।

2. मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U2 HIZ दर्शित है, तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 12 की कोई प्रस्तावित सडक नहीं गुजर रही है।

3. जोनल विकास योजना 12 के अनुसार ग्राम राजावास से ग्राम खोराश्यामदास तक जोनल विकास योजना 12 की 30 मीटर सडक दर्शित है (ग्राम खोराश्यामदास तक) उक्त सडक पर निजी खातेदारी की आवासीय योजना भूमिजा एम्पायर जविप्रा द्वारा अनुमोदित की गयी है साथ ही ग्राम खोराश्यामदास से चौप को जाने वाली ग्रामीण सडक जोनल प्लान में दर्शित नहीं है परन्तु इस सडक पर ग्राम–खोराश्यामदास के खसरा नम्बर 933/2 क्षेत्रफल 1020 वर्गमीटर भूमि का पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गयी है जिसकी आवेदित भूमि से दूर लगभग 900 मीटर है। उक्त लीजडीड के साईट प्लान में उक्त सडक को 30 मीटर दर्शाकर जारी किया गया है (साईट प्लान संलग्न)।

4. ऑनलाईन पत्रावली की टिप्पणी अनुसार प्रश्नगत सडक ग्राम की मुख्य आबादी से होते हुये ग्राम चौंप व दिल्ली हाइवे पर मिलती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मुख्य ग्राम की आबादी क्षेत्र मे लगभग 23 से 25 मीटर चौडाई मे उपलब्ध होता है तथा आबादी के बाहर भूमि रिक्त होने की टिप्पणी अंकित की गई है एवं आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा संख्या 672 रकबा 0.50 हैक्टे. किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के नाम दर्ज है। जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई 13 मीटर होने का उल्लेख है।

अतः उक्त तथ्यों के दृष्टिगत प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के समाने स्थित सडक का मार्गाधिकार निर्धारित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

करने के संबंध में निर्णय हेतु बी.पी.सी (एल.पी.) के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 672 रकबा 0.50 हैक्टे. किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा मे नाम दर्ज है। जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई 13 मीटर है। उक्त सडक ग्राम की मुख्य आबादी से होते हुये ग्राम चौंप व दिल्ली हाइवे पर मिलती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मुख्य ग्राम आबादी क्षेत्र से लगभग 23 से 25 मीटर चौडाई मे उपलब्ध होता है एवं आबादी के बाहर भूमि रिक्त होने का उल्लेख किया गया है। कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने मौका अनुसार सडक 5.50 मीटर चौडाई मे बी.टी. सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार 11 से 13 मीटर की चौडाई मे उपलब्ध होता है। सहायक अभियन्ता, सा.नि.वि. उपखण्ड आमेर के पत्रांक 114 दिनांक 15.07.2025 के अनुसार उक्त सडक ग्रामीण सडक है तथा सडक का आरओडब्ल्यू आईआरसी—73:1980 की धारा 6.1.1 के अनुसार 18 मीटर है तथा धारा 6.1.5 के अनुसार बिल्डिंग लाईन 25 मीटर है। उक्त सडक पर पूर्व मे जारी जविप्रा द्वारा खसरा संख्या 933/2 क्षेत्रफल 1020 वर्गमीटर भूमि का पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गई है। जिसकी आवेदित भूमि से दूरी लगभग 900 मीटर है। उक्त लीजडीड के साईट प्लान मे उक्त सडक को 30 मीटर दर्शाते हुये जारी किया गया है।
2. जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदित भूमि के 30 मीटर व 50 मीटर की परिधि मे कोई भी स्कूल, हॉस्पिटल एवं वाटर बॉडी स्थित नही होने का उल्लेख किया गया है तथा 30 मीटर की परिधि मे कोई भी आवासीय मकान निर्मित नही होने की रिपोर्ट की गई है किन्तु पत्रावली मे संलग्न सर्वे मानचित्र/गूगल मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि की 30 मीटर परिधि मे उत्तरी दिशा मे स्थित खसरों पर मकान निर्मित दर्शित है।

   अतः जोन से प्राप्त जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने स्थित सडक मार्गाधिकार के निर्धारण हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग जयपुर सीकर रोड से खोराश्यामदास होते हुए चौप जाने वाली ग्रामीण सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। जोन में पदस्थापित उप नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत सडक ग्राम राजावास से ग्राम खोराश्यामदास तक जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक दर्शित है तथा ग्राम खोराश्यामदास से राजस्व ग्राम चौप को जाने वाली सडक जोनल विकास योजना में दर्शित नही है। किन्तु उक्त सडक पर ग्राम—खोराश्यामदास के खसरा नम्बर 933/2 क्षेत्रफल 1020 वर्गमीटर भूमि का पैट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की गयी है जिसकी आवेदित भूमि से दूरी लगभग 900 मीटर है। उक्त लीजडीड के साईट प्लान में उक्त सडक को 30 मीटर दर्शाकर जारी किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक ग्राम की मुख्य आबादी से होते हुये ग्राम चौंप व दिल्ली हाइवे पर मिलती है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मुख्य ग्राम की आबादी क्षेत्र मे लगभग 23 से 25 मीटर चौडाई मे उपलब्ध होता है तथा आबादी के बाहर भूमि रिक्त होने की टिप्पणी अंकित की गई है एवं आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा संख्या 672 रकबा 0.50 हैक्टे. किस्म गै.मु. सडक जविप्रा के नाम दर्ज है। जिसकी राजस्व रिकॉर्ड अनुसार चौडाई 13 मीटर होने का उल्लेख है। जोन उपायुक्त द्वारा अवगत करवाया गया कि उक्त सडक को मौके पर 30 मीटर के मार्गाधिकार मे कायम की जा सकती है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन से प्राप्त तथ्यों, कमिटमेंट एवं मौका स्थित के आधार पर राजस्व ग्राम खोराश्यामदास से राजस्व ग्राम चौप को जाने वाली सडक का मार्गाधिकार 30 मीटर रखे जाने का निर्णय लिया गया तथा जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि उक्त सडक के मार्गाधिकार निर्धारण हेतु नियमानुसार कार्यवाही करते हुए मास्टर प्लान शाखा में उक्त सडक का मार्गाधिकार दर्ज करवाया जावें।

एजेण्डा संख्याः—07 (411 / 07.10.2025)

विषयः— मैसर्स आधार इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री शशि भारद्वाज पुत्र श्री जुगल किशोर शर्मा द्वारा ग्राम गोरधनुपरा तह. चाकसू के ख.नं. 340 / 326 रकबा 0.2370 हैक्ट. भूमि पर गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—14

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 24.05.2024   **सी.सी.सी. क्रमांक—245580**

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 27.08.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स आधार इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री शशि भारद्वाज पुत्र श्री जुगल किशोर शर्मा			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोरधनुपरा तह. चाकसू के ख.नं. 340 / 326 रकबा 0.2370 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए / बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			340 / 326	0.2370	बारानी—2	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.2370 हैक्ट.		
		90ए / बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			340 / 326	0.2370	गै.मु. आवासीय	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.2370 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोरधनुपरा तह. चाकसू के ख.नं. 340 / 326 रकबा 0.2370 हैक्ट. भूमि पर धारा 90—ए गेस्ट प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2024-25/103468 दिनांक 27.08.2025 को मैसर्स आधार इन्फ्रा प्रोजेक्ट प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री शशि भारद्वाज पुत्र श्री जुगल किशोर शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		गेस्ट हाउस प्रयोजन			—
6.	आवेदित उपयोग		**गेस्ट हाउस प्रयोजन**			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड 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 पब्लिक सेमी पब्लिक 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 पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	नहीं।	–
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।		
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की ईनर 20 मीटर सड़क से होते हुए 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। जो मौके पर ग्रेवल निर्मित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व	आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

	रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	24 किस्म गै.मु. रास्ता स्थित है। जिसका मार्गाधिकार नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के अनुसार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनि ठ 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।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (55/सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	**PLOT AREA**	**2216.00**
2.	**18.00 MTR REVENU ROAD AREA**	**154.00**
	TOTAL AREA	**2370.00**

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नियमानुसार समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीक ति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>** पत्रावली के पैरा 80/एन पर की गई है।		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

33.	<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>
	1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 18.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। जविप्रा द्वारा बी.पी.सी. एल.पी. की 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः– *''टाउनशिप पॉलिसी–2024 लागू होने की दिनांक 17.07.2025 के पश्चात् प्राप्त होने वाले एवं वर्तमान में धारा 90ए हेतु प्रक्रियाधीन प्रकरणों का निस्तारण नवीन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत् की जावें।''* प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रस्ताव प्रेषित किया गया है। प्रकरण मे उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावति है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। बिन्दु संख्या 01 को मान्य किये जाने की स्थिति में 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 एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्राप्त किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर जविप्रा की रिंग रोड परियोजना की इनर 20 मीटर सड़क से होते हुए 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर ग्रेवल निर्मित है। उल्लेखनीय है कि उक्त 20 मीटर सडक रिंग रोड परियोजना मे 30 मीटर प्रस्तावित की गई है। जिसमे 20 मीटर के पश्चात् 10 मीटर निजी खातेदारी मे से लेते हुये कुल 30 मीटर प्रस्तावित किया जाना होता है। उक्त के पश्चात् राजस्व ग्राम गोनेर के खसरा संख्या 3392 मे से होते हुये पर प्रश्नगत भूमि पर उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 24 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है से पहुंच उपलब्ध करवाई गई है। खसरा संख्या 24 किस्म गै.मु.रास्ते के अन्य खसरे जो कि रास्ते मे से है मे नही करता है। जोन द्वारा खसरा संख्या 344/ प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उक्त गै.मु.रास्ते का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 (v) के उपबिन्दु (c) के अनुसार मौके पर विद्यमान राजस्व रास्तों के मार्गाधिकार का निर्धारण भवन मानचित्र समिति द्वारा किये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त सडक पर पूर्व कमिटमेंट होने के संबंध मे सुनिश्चितता की जाकर कमिटमेंट ना होने की स्थिति मे टाउनशिप पालिसी–2024 मे उल्लेखित प्रक्रिया अपनाते हुये अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण, मास्टर प्लान 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–08 के अनुसार भू–उपयोग पब्लिक सेमी पब्लिक दर्शित है। मास्टर विकास योजना के डीपीसीआर वाल्यूम–4 के अनुसार पब्लिक सेमी पब्लिक में गेस्ट हाउस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.05 हैक्ट. एवं 18 मीटर सड़क होना आवश्यक है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 0. 2370 हैक्ट. एवं 18 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध है। 4. प्रश्नगत प्रकरण मे खसरा नम्बर 24 किस्म गै.मु.रास्ता के मार्गाधिकार निर्धारण उपरान्त प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. टाउनशिप पालिसी–2024 मे 5000 वर्गमीटर से कम क्षेत्रफल के भूखण्डों मे सुविधा क्षेत्र हेतु राशि ली जानी है अथवा सुविधा क्षेत्र हेतु भूमि आरक्षित की जानी है के संबंध मे स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
<u>**समिति का निर्णयः–**</u> **समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया।**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 04, 06, 07 व 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ गेस्ट हाउस 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 मे खसरा नम्बर 24 किस्म गै.मु.रास्ता के मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है, जिसमें गेस्ट हाउस अनुज्ञेय गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित किया गया है किन्तु वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में उक्त भू–उपयोग व्यावसायिक गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित है। अतः प्रश्नगत प्ररकण में राजस्व रिकॉर्ड में उक्त भूमि के खसरें गेस्ट हाउस प्रयोजनार्थ संशोधित किये जावें। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. वर्तमान प्रचलित भवन विनियम में उक्त भू–उपयोग व्यावसायिक गतिविधि के अंतर्गत सम्मिलित होने के क्रम में प्रकरण में सभी शुल्क व्यावसायिक श्रेणी के आधार पर लिये जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित होने के क्रम में भविष्य में यदि उक्त गतिविधि से भिन्न गतिविधि चाही जाती है, उक्त स्थिति केवल सार्वजनिक–अर्द्धसार्वजनिक भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित गतिविधि ही अनुज्ञेय की जा सकेगी। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
7. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 18 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

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

एजेण्डा संख्याः–08 (411 / 07.10.2025)

<table>
<tr><td>विषयः श्रीमती प्रतिभा मीना, श्री अनिल कुमार मीना, श्री हेमराज मीना, श्री जय प्रकाश मीना, श्रीमती गुड्डी मीना द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना सैग्विंन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 व.ग. (1860.22 व.मी.) का उपविभाजन करने बाबत । (राजकाज नं. 154154)</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="2">
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदनः– श्रीमती प्रतिभा मीना पत्नी श्री अनिल कुमार मीना एवं श्री अनिल कुमार मीना पुत्र श्री रामजी लाल मीना एवं श्री हेमराज मीना पुत्र श्री मथुरा लाल मीना एवं श्री जय प्रकाश मीना पुत्र श्री मथुरा लाल मीना एवं श्रीमती गुड्डी मीना पत्नी श्री आर. के. मीना द्वारा निजो खातेदारी की आवासीय योजना सैग्विन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 वर्गगज का भू.सं. जी.एच.–1ए क्षेत्रफल 228.64 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1 बी क्षेत्रफल 168.49 व. ग.. भू.सं. जी.एच.–1सी क्षेत्रफल 178.49 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1डी क्षेत्रफल 249.18 व. ग.. भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ई क्षेत्रफल 1400.03 व.ग. में उपविभाजन करने हेतु नागरिक सेवा केन्द्र के माध्यम से ऑनलाईन आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2. स्वामित्व रिपोर्टः–

जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना सैग्विन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 वर्गगज की लीजडीड कमांक 131 दिनांक 06.01.2023 को श्रीमती रति बोहरा पत्नी श्री राहुल बोहरा के पक्ष में जारी की गयी थी। (पृ.सं. 18–22 / सी)

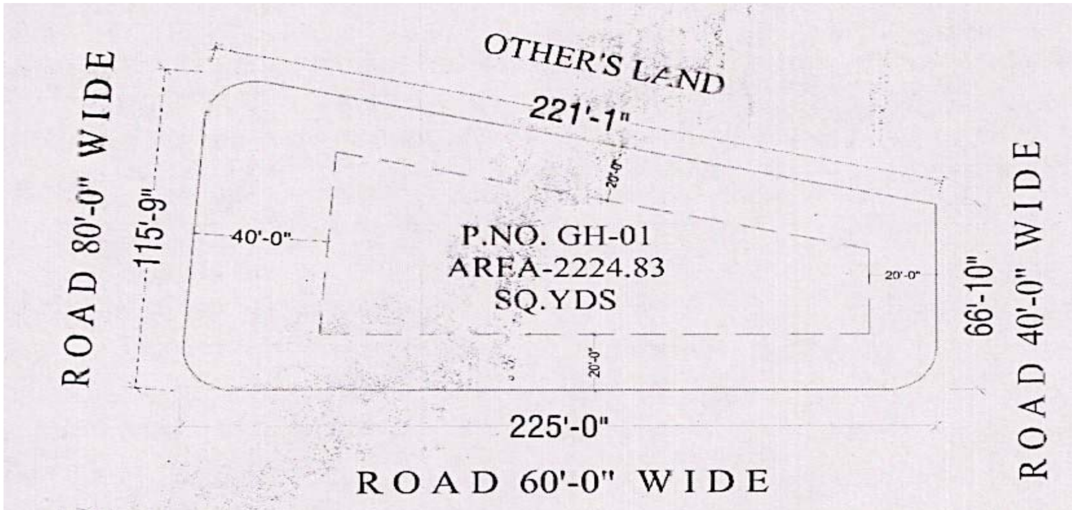
तत्पश्चात भूखण्डधारीया द्वारा भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 वर्गगज का विभाजन कर विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ए क्षेत्रफल 228.64 वर्गगज का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.06.2025 से श्री हेमराज मीना पुत्र श्री मथुरा लाल मीना को (पृ.सं. 126–137 / सी) एवं विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1बी क्षेत्रफल 168.49 वर्गगज का बेचान पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 23.06.2025 से श्री जय प्रकाश मीना पुत्र श्री मधुरा लाल मीना को (पृ.सं. 88–99 / सी) एवं विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1सी क्षेत्रफल 178.49 वर्गगज का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र दिनांक 23.06. 2025 से श्री जय प्रकाश मीना पुत्र श्री मथुरा लाल मीना को (पृ.सं. 108–119 / सी) एवं विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1डी क्षेत्रफल 249.18 वर्गगज का बेचान पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 05.08.2025 से श्रीमती गुड्डी मीना पत्नी श्री आर. के. मीना को (पृ.स. 65–78 / सो) एवं विभाजित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 1400.03 वर्गगज का बेचान पंजीकृत विकय पत्र दिनांक 29.08.2025 से श्रीमती प्रतिभा मीना पत्नी श्री अनिल कुमार मीना एवं श्री अनिल कुमार मीना पुत्र श्री रामजी लाल मीना (पृ.सं. 141–156 / सी) के पक्ष में किया गया है।

जिसके आधार नागरिक सेवा केन्द्र के ऑनलाईन पंजीयन कमांक 240667 से श्रीमती गुड्डी मौना, कमांक 82389 से श्री जय प्रकाश मीना, कमांक 242167 से श्री जय प्रकाश नोना, कमांक 90489 से श्री हेमराज मीना एवं कमांक 246345 से श्रीमती प्रतिभा मीना एवं श्री अनिल कुमार मीना द्वारा आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

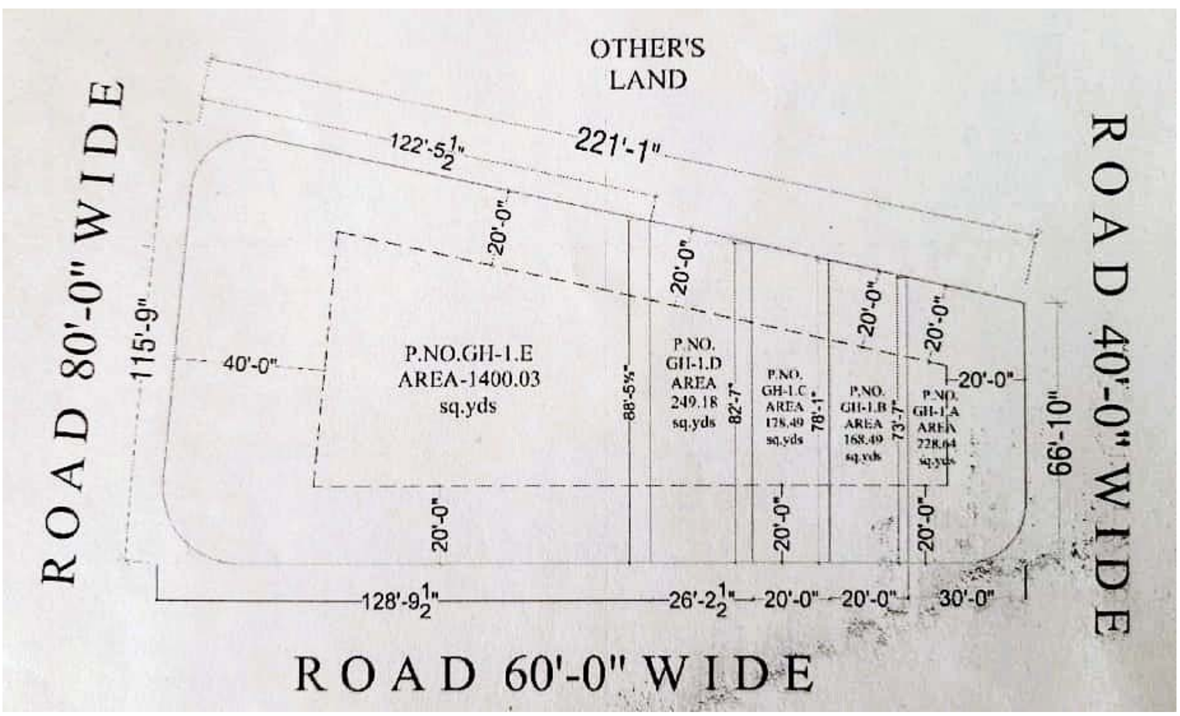
3. मौका रिपोर्टः– प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है व कॉमन चारदीवारी निर्मित है तथा अनुमोदित मानचित्र अनुसार माप उपलब्ध है।
</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

4. जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 व.ग. सृजित एवं अनुमोदित है। जिसकी जारी साईट प्लान अनुसार स्थिति निम्न प्रकार है:–



5. **पुर्नगठन प्लान**:– उपविभाजन प्लान आवेदकों द्वारा प्रस्तुत उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजित भू.सं. जो.एच.–1ए क्षेत्रफल 228.64 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1बी क्षेत्रफल 168.49 व.ग., भू. सं. जी.एच.– 1 सी क्षेत्रफल 178.49 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1डी क्षेत्रफल 249.18 व.ग.. भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ई क्षेत्रफल 1400.03 व.ग. की स्थिति निम्न प्रकार है:–



विचारणीय बिन्दु एवं जोन का प्रस्ताव :–

1. प्रकरण में निजी खातेदारी की आवासीय योजना सैग्विन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. संगानेर के भूखण्ड संख्या जी. एच–1 क्षेत्रफल 2224.83 वर्गगज अनुमोदित मानचित्र अनुसार सृजित एवं अनुमोदित है एवं अनुनोदित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

मानचित्र अनुसार 80 फीट–60 फीट 40 फीट सड़क के कॉर्नर पर स्थित है।

2. प्रकरण में राजस्थान भवन विनियम 2025 के अनुसार निजी खातेदारी की आवासीय योजना सैग्विन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या जी.एच.–1 क्षेत्रफल 2224.83 वर्गगज का भू.सं. जी.एच.–1ए क्षेत्रफल 228.64 व.ग.. मू.सं. जी.एच.–1बी क्षेत्रफल 168.49 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1 सी क्षेत्रफल 178.49 व.ग., भू.सं. जी.एच.–1डी क्षेत्रफल 249.18 व.ग. भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ई क्षेत्रफल 1400.03 व.ग. में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्डों को बिल्टअप क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है।

3. प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों पर सैटबेक पूर्व अनुसार यथावत रखे गये है।

4. आवेदक द्वारा योजना के बढ़े भूखण्ड पर उपविभाजन कर छोटे भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित किया गया है। जिसमें राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.3.2 (ii) Additional facility/public utility is not required to be provided as it has already been provided in the earlier approved layout plan-

5. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना कमांक No-F3(50)UDH/3/2012 Jaipur दिनांक 27.03 2025 एवं आदेश क्रमांक प.18 (25) नविवि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 27.03.2025 के द्वारा विकास प्राधिकरण के स्तर पर 25000.00 व.मी. तक के प्रकरणों का पुर्नगठन/उपविभाजन करने की शक्त्यिा प्रदान की गयी है। अतः प्रकरण में पुर्नगठित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण प्रकरण के तथ्य बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रकरण में मूल भूखण्ड एवं उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों मे सैटबेक की स्थिति निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–1	2224.83	20 फीट	40 फीट	20 फीट	20 फीट

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–1ए	228.64	20 फीट	0	20 फीट	20 फीट
जी.एच.–1बी	168.49	20 फीट	0	0	20 फीट
जी.एच.–1सी	178.49	20 फीट	0	0	20 फीट
जी.एच.–1डी	249.18	20 फीट	0	0	20 फीट
जी.एच.–1ई	1400.03	40 फीट (80 फीट सडक की ओर)	20 फीट	20 फीट	0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

भवन विनियम 2025 मे उप विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है:– ***"उप विभाजित भूखण्डों में मूल भूखण्ड के सैटबैक यथावत रहेंगे एवं मध्यवर्ती सैटबैक तालिका–1 के अनुसार रखे जावेगे। उप विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, बी.ए.आर, आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियम के प्रावधानानुसार, जो भी कम हो देय होंगे।"***

टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.2.2 मे योजना के भूखण्ड के उपविभाजन करने पर योजना के भूखण्डों पर प्रस्तावित सैटबेक आस–पास के प्रस्तावित भूखण्डों के सैटबेक अनुसार कायम किये जाने का अंकन किया गया है। प्रश्नगत योजना के पश्चिम भाग मे प्रस्तावित 80 फीट सडक पर मूल भूखण्ड पर 40 फीट प्रस्तावित किये गये है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत भूमि के उक्त भाग मे प्रस्तावित 80 फीट सडक के दुसरी ओर प्रस्तावित छोटे भूखण्डों तथा भूमि के दक्षिणी भाग मे प्रस्तावित 60 फीट सडक के दुसरी ओर भूखण्डों मे 20 फीट सैटबेक कायम किये गये है। अतः भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ई के पश्चिमी भाग 80 फीट सडक की ओर 20 फीट सैटबेक कायम किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित भूखण्ड संख्या जी.एच.–1ए के पूर्वी भाग का सैटबेक मूल भूखण्ड मे 20 फीट है, किन्तु उक्त भूखण्ड के पश्चात् प्रस्तावित 40 फीट सडक के दुसरी ओर प्रस्तावित भूखण्डों मे 10 फीट कायम किया गया है। अतः उक्त भाग के सैटबेक के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा भूखण्उ संख्या जी.एच.–1ए, 1बी, 1सी, 1डी व 1ई के मध्य प्रस्तावित पार्श्व सैटबेक को शून्य प्रस्तावित किया गया है किन्तु उपरोक्त प्रचलित भवन विनियम के अनुसार उक्त भागों पर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक कायम किया जाना प्रस्तावित है।

उक्त प्रावधान के अनुसार प्रस्तावित उपविभाजन उपरान्त भूखण्डों के सैटबेक निम्नानुसार है:–

भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.–1ए	228.64	20 फीट	0	20 फीट	20 फीट
जी.एच.–1बी	168.49	20 फीट	0	0	20 फीट
जी.एच.–1सी	178.49	20 फीट	0	0	20 फीट
जी.एच.–1डी	249.18	20 फीट	10 फीट	0	20 फीट
जी.एच.–1ई	1400.03	40 फीट (80 फीट सडक की ओर)	20 फीट	20 फीट	15 फीट

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. आवेदक द्वारा पूर्व में उक्त भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित उपविभाजन का अंकन मूल योजना मानचित्र मे किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

6.	प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। **जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।**

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 06 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की अनुमोदित आवासीय योजना सैग्विंन ऑफिसर्स कैम्पस, ग्राम सूरजपुरा तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या जी.एच.—1 क्षेत्रफल 2224.83 व.ग. (1860.22 व.मी.) का उपविभाजन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड जी.एच.—1 पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित 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।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर आस—पास के भवन रेखा एवं भूखण्डों के क्षेत्रफल अनुसार निम्नानुसार सैटबेक कायम किया जावें:—**

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
जी.एच.—1ए	228.64	20 फीट (60 फीट सडक की ओर)	0	10 फीट	20 फीट
जी.एच.—1बी	168.49	20 फीट (60 फीट सडक की ओर)	0	0	20 फीट
जी.एच.—1सी	178.49	20 फीट (60 फीट सडक की ओर)	0	0	20 फीट
जी.एच.—1डी	249.18	20 फीट (60 फीट सडक की ओर)	10 फीट	0	20 फीट
जी.एच.—1ई	1400.03	20 फीट (80 फीट सडक की	20 फीट (60 फीट सडक की	20 फीट	15 फीट

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

		ओर)	ओर)		

5. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे उपविभाजन का उल्लेख योजना के मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्या:—09 (411/07.10.2025)

विषय:— मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेशराम सैनी द्वारा ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1603, 7353/1596, 7355/1597, 7357/1601, 7359/1602, 1613, 1614, 1625, 1626, 1635, 1636, 1637, 1638, 1627, 7339/1634, 7365/1628, 7543/1604, 7545/1606 कुल किता 18 कुल क्षेत्रफल 5.389 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "रियासत पैराडाईज विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।						जोन—14
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 07.05.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 28.07.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 08.08.2025						सी.सी.सी. क्रमांक— 239650
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु						
क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेशराम सैनी			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1603, 7353/1596, 7355/1597, 7357/1601, 7359/1602, 1613, 1614, 1625, 1626, 1635, 1636, 1637, 1638, 1627, 7339/1634, 7365/1628, 7543/1604, 7545/1606 कुल किता 18 कुल क्षेत्रफल 5.389 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1603	0.41	चाही 1	
			7353/1596	0.32	चाही 1	
			7355/1597	0.27	चाही 1	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

			7357 / 1601	0.16	चाही 1	
			7359 / 1602	0.565	चाही 1	
			1613	0.13	चाही 1	
			1614	0.08	चाही 1	
			1625	0.35	चाही 1	
			1626	0.32	चाही 1	
			1635	0.68	चाही 1	
			1636	0.20	चाही 1	
			1637	0.23	चाही 1	
			1638	0.22	चाही 1	
			1627	0.44	चाही 1	
			7339 / 1634	0.034	चाही 1	
			7365 / 1628	0.15	चाही 1	
			7543 / 1604	0.55	चाही 1	
			7545 / 1606	0.28	बारानी 1	
			कुल किता 18 कुल रकबा 5.389 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1603	0.41	गै.मु.आवासीय	
			7353 / 1596	0.32		
			7355 / 1597	0.27		
			7357 / 1601	0.16		
			7359 / 1602	0.565		
			1613	0.13		
			1614	0.08		
			1625	0.35		
			1626	0.32		
			1635	0.68		
			1636	0.20		
			1637	0.23		
			1638	0.22		
			1627	0.44		
			7339 / 1634	0.034		
			7365 / 1628	0.15		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

			7543/1604	0.55	
			7545/1606	0.28	
			कुल किता 18 कुल रकबा 5.389 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम वाटिका तह. सांगानेर के ख.नं. 1603, 7353/1596, 7355/1597, 7357/1601, 7359/1602, 1613, 1614, 1625, 1626, 1635, 1636, 1637, 1638, 1627, 7339/1634, 7365/1628, 7543/1604, 7545/1606 कुल किता 18 कुल क्षेत्रफल 5.389 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ आदेश संख्या LU2012/JDA/2025-26/104452 दिनांक 28.07.2025 को मैसर्स रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेशराम सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।		–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन		–
6.	आवेदित उपयोग		**आवासीय प्रयोजन**		–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ		–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट		–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		प्लाटेड ले–आउट		–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु					
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर 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 यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।		–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–15 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।		–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई		जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का 916.29 वर्गमीटर भाग उक्त सडक से प्रभावित है।		–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।				
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना				

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111

eSign 1.0

	की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के अनुसार सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग मास्टर विकास योजना के वॉल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पार्ट–ए को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 3.75 मीटर बी.टी. सहित 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि पार्ट–बी को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत पैराडाईज की 12 मीटर सड़क से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है जो अनुमोदित योजना में सी.सी. टाईल द्वारा निर्मित है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	—	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। .	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (146/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	**RESIDENTIAL**	**25221.40**	**49.32**
2.	**EWS & LIG**	**2523.07**	**04.94**

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

3.	COMMERCIAL		828.18	01.62
4.	RETAIL		198.00	01.56
	PARKING		601.67	
TOTAL = 1 TO 4			29372.32	57.44
5.	PARK		2045.49	04.00
6.	PLAY GROUND		1534.69	03.00
7.	FACILITY		2046.32	04.00
8.	PUBLIC UTILITY/S.W.M.		2045.60	04.00
9.	P.U.		20.04	00.04
10.	MOBILE TOWER		40.08	00.08
11.	ROAD		14029.25	27.44
TOTAL = 5 TO 10			21761.47	42.56
SCHEME AREA			51133.79	100.00
1.	KHATEDAR COM.		689.10	25.00
2.	JDA COM.		925.10	33.56
3.	ZDP ROAD		1142.01	41.44
	TOTAL AREA		2756.21	100.00
	TOTAL SCHEME AREA		53890.00.00 SQ.MT. (5.3890 HECT.)	

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

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 05 / एन पर की गई है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 28.07.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना रियासत पैराडाईज के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः–

   "पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन / एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"
   उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम मे प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्राप्त हुआ है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत योजना विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है, किन्तु मूल योजना एवं प्रश्नगत योजना के आवेदक भिन्न–भिन्न है। अतः प्रश्नगत योजना के अनुमोदन के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के अनुसार विकासकर्ता द्वारा आवेदन के समय पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। जिसके क्रम मे विकासकर्ता द्वारा आंतरिक विकास कार्यो के संबंध मे योजना की डी.पी.आर. प्रस्तुत की गई है। उक्त डी.पी.आर. की प्रति जोन के कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही की गई है। प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत डी.पी.आर. को जॉच व कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित किये जाने एवं पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. योजना के विस्तार हेतु आवेदित भूमि दो भागों मे प्रस्तावित की गई है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पार्ट–ए को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 3.75 मीटर बी.टी. सहित 12 मीटर से अधिक उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि पार्ट–बी को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत पैराडाईज की 12 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो अनुमोदित योजना में सी.सी. टाईल द्वारा निर्मित है। प्रस्तावित भूमि पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है। अतः उक्त पहुंच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित पहुंच टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान मे अंकित इण्टरलॉकिंग टाईल्स हेतु मापदण्डों के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर से की जानी प्रस्तावित है।
6. आवेदित भूमि के पार्ट–बी के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 1889, 1935 एवं 1892 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त गै.मु.रास्ते के खसरों के उत्तरी दिशा की ओर अनुमोदित योजना रियासत पैराडाईज मे उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर रखा जाकर अनुमोदित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त सडक का मार्गाधिकार गै.मु.रास्ता के खसरो के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त सडक मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत योजना के पार्ट–अ मे आवेदक द्वारा पार्क हेतु 1000 वर्गमीटर से कम भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त पार्क को न्यूनतम 1000 वर्गमीटर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्ट–अ मे सडके डेड एंड के रूप मे प्रस्तावित की गई है। अतः भूखण्ड संख्या 23, 24, 47 एवं 48 के स्थान पर 9 मीटर सडक कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 131, 154 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक योजना की उत्तरी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक से मेल नही करती है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत योजना मे पार्ट–अ हेतु प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड पार्ट–बी मे स्पलिट लोकेशन के रूप मे प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रस्तावित योजना मानिचत्र के भाग–अ मे 30 मीटर सडक से प्रस्तावित आंतरिक 12 मीटर सडक को 30 मीटर सडक के perpendicular रूप मे प्रस्तावित नही किया गया है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

	निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि के दोनो भागो मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार 4 प्रतिशत पार्क, 3 प्रतिशत प्ले ग्राउण्ड, 4 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र एवं 4 प्रतिशत जन–सुविधा हेतु भूमि पृथक–पृथक रूप से प्रस्तावित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे एल.आई.जी. श्रेणी हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की चौडाई व लम्बाई का अनुपात अधिक प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त भूखण्डों की चौडाई 4.5 मीटर ई.डब्ल्यू.एस हेतु व 6 मीटर एल. आई.जी हेतु रखते हुये संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रश्नगत योजना मे आधारभूत सुविधाओं का अंकन नही किया गया है। अतः उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र मे किया जाना प्रस्तावित है। 16. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम मे की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार पर्याप्त नही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित भूमि मे पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 17. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना विस्तार के रूप मे प्रस्तावित की गई है, किन्तु मूल योजना एवं प्रश्नगत योजना के आवेदक भिन्न–भिन्न है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 03, 04 से 09 व 13 से 16 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''रियासत पैराडाईज विस्तार'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत योजना का अनुमोदन केवल दोनों योजनाओं के आवेदक समान होने की स्थिति में ही मान्य किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) से करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्तुत नही की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे डी.पी.आर. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता अभियांत्रिकी शाखा द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **आवेदित भूमि के पार्ट–बी के पूर्वी दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना रियासत पैराडाईज मे प्रस्तावित 18 मीटर सडक मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त मानचित्र जारी**

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

किया जावें।

5. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित पहुंच टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान मे अंकित इण्टरलॉकिंग टाईल्स हेतु मापदण्डों के अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
6. आवेदित भूमि के पार्ट–बी के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 1889, 1935 एवं 1892 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त गै.मु.रास्ते के खसरों के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जावें। उक्त सडक मौके पर निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये जावें।
8. प्रश्नगत योजना मे भूखण्ड संख्या 131, 154 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर रखते हुए योजना की उत्तरी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक से मिलाया जावें।
9. प्रश्नगत योजना के पार्ट–अ मे पार्क का क्षेत्रफल न्यूनतम 1000 वर्गमीटर प्रस्तावित की जावें।
10. प्रश्नगत योजना में यातायात के सुगमता के दृष्टिगत भूखण्ड संख्या 23, 24, 47 एवं 48 के स्थान पर 9 मीटर सडक कायम किया जावें।
11. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. श्रेणी हेतु प्रस्तावित भूखण्डों की के मापदण्ड नियमानुसार प्रस्तावित नही किये गये है। अतः योजना मे प्रस्तावित ई.डब्ल्यू.एस. भूखण्डों की चौडाई न्यूनतम 4.5 मीटर व एल.आई.जी. के भूखण्डों की चौडाई न्यूनतम 6 मीटर रखते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
12. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 व बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार पर्याप्त नही है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित भूमि मे पार्किंग हेतु अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्रस्तावित किया गया है किन्तु योजना में प्रस्तावित होने वाली सुविधाऐं यथा पानी की टंकी, इलैक्ट्रीक सबस्टेशन आदि नही दर्शाये गये है। उक्त पॉलिसी के प्रावधान के बिन्दु सं. 3.5.1 (vii) के क्रम में उक्त सुविधाओं का मानचित्र पर अंकन किया जाना अनिवार्य है। अतः उक्त का अंकन करते हुए संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें एवं उक्त संशोधन का निदेशक (अयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
14. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
15. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार ले–आउट अनुमोदन शुल्क, प्रिमियम शुल्क, सिटी इन्फ्रास्ट्रक्चर डवलपमेंट शुल्क इत्यादि लिये लिये जावें।
16. प्रश्नगत प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत है। जोन द्वारा प्रस्तुत/प्रमाणित डीपीआर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार होना अनिवार्य है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

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

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

<u>एजेण्डा संख्याः–10 (411/07.10.2025)</u>

विषयः श्रीमती सुनीता फतेहपुरिया, श्रीमती छवि फतेहपुरिया, श्रीमती निशाली फतेहपुरिया द्वारा निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना निजी खातेदारी की आवासीय योजना सरस्वती विहार–ए, ग्राम बडी का बास तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811. 11 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का पुनर्गठन एवं उपविभाजन करने बाबत। (राजकाज नं. 152231)	जोन–14

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. **आवेदनः**– श्रीमती सुनीता फतेहपुरिया पत्नी श्री मोहन दास फतेहपुरिया, श्रीमती छवि फतेहपुरिया पत्नी श्री निखिल फतेहपुरिया एवं श्रीमती निशाली फतेहपुरिया पत्नी श्री अखिल फतेहपुरिया द्वारा नागरीक सेवा के केन्द्र के ऑनलाईन पंजीयन कमांक 233810 दिनांक 25.07.2025 के द्वारा निजी खातेदारी की आवासीय योजना सरस्वती विहार–ए ग्राम बडी का बास तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व. ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का पुनर्गठन कर पुनर्गठित भूखण्ड क्षेत्रफल 1916.84 व.ग. का भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 422.22 व.ग, भू.सं. 53ए क्षेत्रफल 422.22 व.ग., भू.सं. 53बी क्षेत्रफल 422.22 व.ग., भू.सं. 54 क्षेत्रफल 453.51 व. ग. एवं भू.सं. 54ए क्षेत्रफल 196.67 व.ग. में उपविभाजन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

2. **स्वामित्व रिपोर्टः**–

भूखण्ड संख्या 53 :– जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना सरस्वती विहार–ए के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व.ग. की लीजडीड कमांक 940 दिनांक 16.11.2011 को श्री हरकचन्द जैन पुत्र स्व. श्री कज्जूलाल जी जैन के पक्ष में जारी की गर्य थी। (पृ.सं. 117–120/सी)

तत्पश्चात भूखण्डधारी की मृत्यु दिनांक 05.06.2024 को हो गयी। (पृ.सं. 57/सी) जिसके उपरान्त भूखण्डधारी के वारिस श्रीमती पुष्पा देवी जैन पत्नी स्व. श्री हरकचन्द जैन एवं प्रिती जैन पत्नी श्री हर्ष सेठिया पुत्री स्व. श्री हरकचन्द जैन एवं किर्ती जैन पत्नी श्री रहुल कुमार जैन पुत्री स्व. श्री हरक चन्द जैन द्वारा उक्त भूखण्ड में अपने हिस्से का पंजीकृत हकत्याग पत्र कमांक 202503015105503 दिनांक 12.05.2025 के द्वार अपने पुत्र/भाई श्री विशाल जैन पुत्र स्व. श्री हरकचन्द जैन के पक्ष में हकत्याग किया गया है। (पृ.सं. 58–65)

श्री विशाल जैन द्वारा उक्त भूखण्ड का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र कमांक 202503024108263 दिनांक 07.07.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

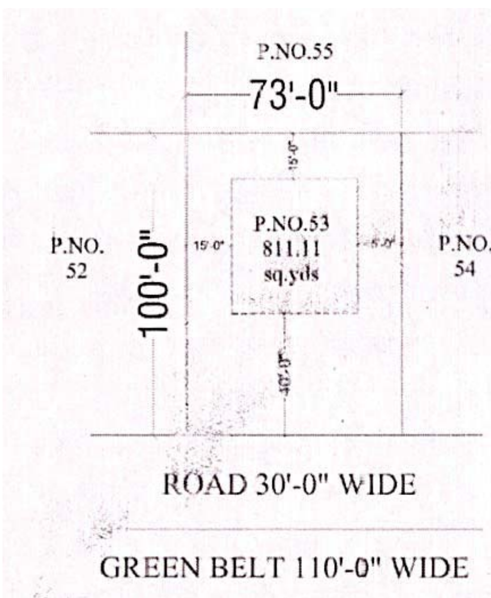
2025 से आवेदिकाओं श्रीमती सुनीता फतेहपुरिया पत्नी श्री मोहन दास फतेहपुरिया, श्रीमती छवि फतेहपुरिया पत्नी श्री निखिल फतेहपुरिया एवं श्रीमती निशाली फतेहपुरिया पत्नी श्री अखिल फतेहपुरिया के पक्ष में किया गया है। (पृ. सं. 66—78 / सी)

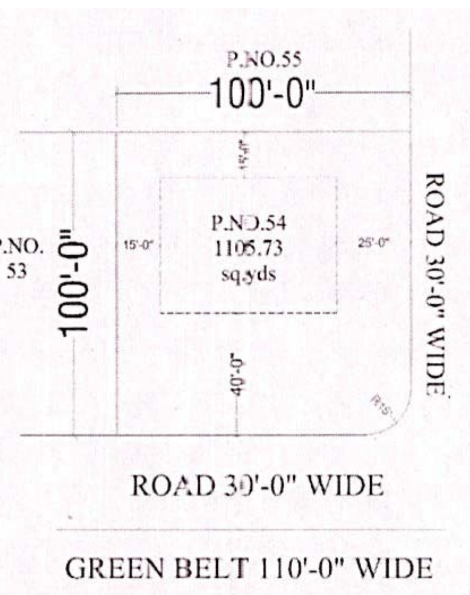
भूखण्ड संख्या 54 :— जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना सरस्वती विहार—ए के भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. की लीजडीड कमांक 938 दिनांक 16.11.2011 के द्वारा सुपर शाईन प्रोपर्टिज प्रा.लि. जरिये निदेशक पुष्पा देवी जैन पत्नी श्री हरक चन्ट जैन के पक्ष में जारी की गयी थी। (पृ.सं. 17—35 / सी)

सुपर शाईन प्रोपर्टिज प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रतिनिधि श्री गिरीश भूतड़ा पुत्र श्री श्रीगोपाल भूतड़ा द्वारा उक्त भूखण्ड का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र कमांक 202503024106998 दिनांक 11.06.2025 के द्वारा आवेदिकाओं श्रीमती सुनीता फतेहपुरिया पत्नी श्री मोहन दास फतेहपुरिया, श्रीमती छवि फतेहपुरिया पत्नी श्री निखिल फतेहपुरिया एवं श्रीमती निशाली फतेहपुरिया पत्नी श्री अखिल फतेहपुरिया के पक्ष में किया गया है। (पृ.सं. 80—91 / सी) तथा सुपरशाईन प्रोपर्टिज प्रा.लि. द्वारा श्री गिरीश भूतड़ा को अधिकृत करने के संबंध में अथोराईज लेटर प्रस्तुत किया गया है। (पृ. सं. 79 / सी)

3. **मौका रिपोर्टः—** प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड मौके पर रिक्त है व कॉमन चारदीवारी निर्मित है तथा अनुमोदित मानचित्र अनुसार माप उपलब्ध है।

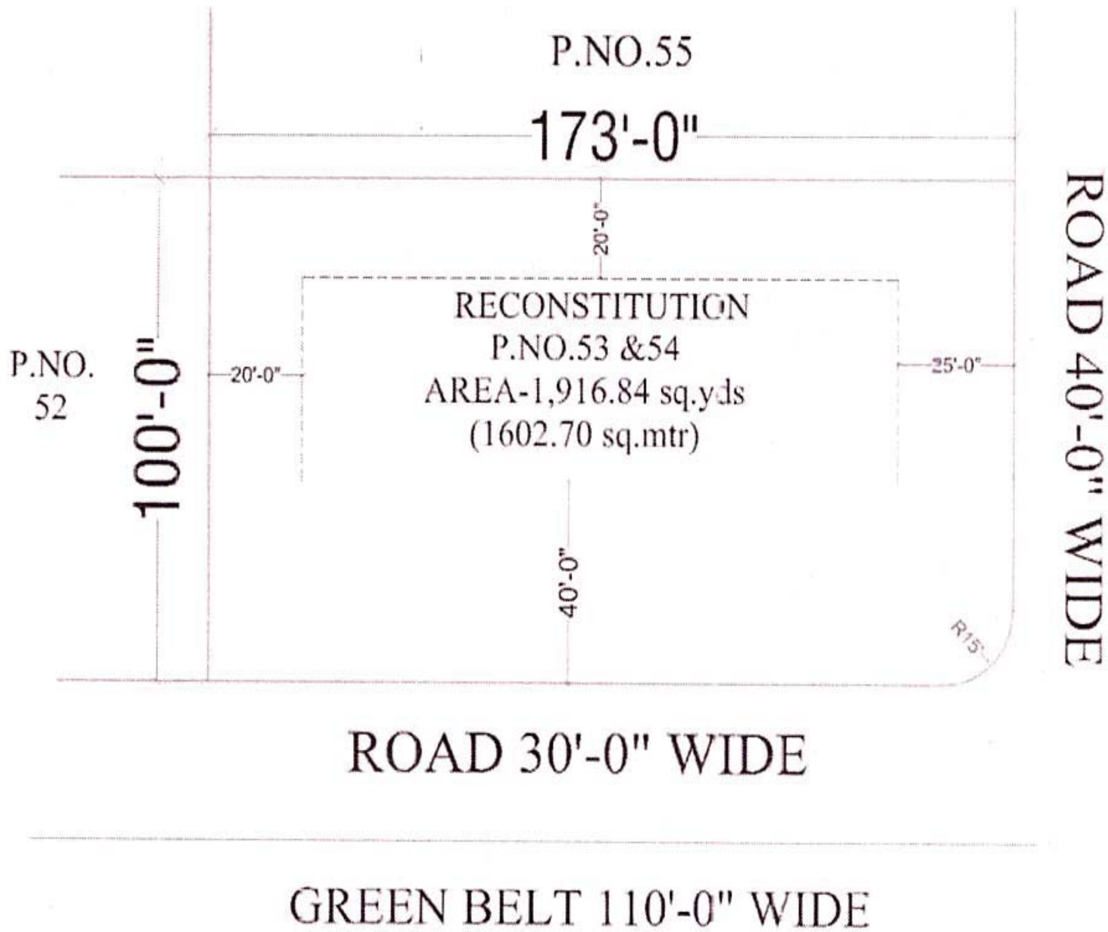
4. जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. सृजित एवं अनुमोदित है। जिसकी जारी साईट प्लान अनुसार स्थिति निम्न प्रकार हैः





Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

5. **पुर्नगठन प्लान**:— भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.1— व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का



पुनर्गठन करने पर पुनर्गठित भूखण्ड की स्थिति निम्न प्रकार हैः—

6. **उपविभाजन प्लान**:— निजी खातेदारी की आवासीय योजना सरस्वती विहार—ए, ग्राम बडी का बास तह, सांगानेर के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का पुनर्गठन कर पुनर्गठित भूखण्ड क्षेत्रफल 1916. 84 व.ग. का भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 422.22 व.ग, भू.सं. 53ए क्षेत्रफल 422.22 व.ग. भू.सं. 53बी क्षेत्रफल 422.22 व.ग., भू.सं. 54 क्षेत्रफल 453.51 व.ग. एवं भू.सं. 54ए क्षेत्रफल 196.67 व.ग. में उपविभाजन करने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन/उपविभाजन प्लान अनुसार उपविभाजित भूखण्डों की स्थिति निम्न प्रकार हैः—

विचारणीय बिन्दु एवं जोन का प्रस्ताव :—

6. प्रकरण में निजी खातेदारी की आवासीय योजना सरस्वती विहार—ए, ग्राम बडी का बान तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. अनुमोदित मानचित्र अनुसार सृजित एवं अनुमोदित है एवं अनुमोदित मानचित्र अनुसार 30 फीट सड़क पर स्थित है।
7. प्रकरण में राजस्थान भवन विनियम 2025 के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811.11 व.ग. एवं भूखण्ड स्ख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का पुनर्गठन कर पुनर्गठित भूखण्ड क्षेत्रफल 1916.84 व.ग. का भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 422.22 व.ग. भू.सं. 53ए क्षेत्रफल 422.22 व.ग., नू.सं. 53बी क्षेत्रफल 422.22 व.ग., भू.सं. 54 क्षेत्रफल 453.51 व.ग. एवं भू. सं. 54ए क्षेत्रफल 196.67 व.ग. में उपविभाजन करने पर उपविभाजित भूखण्डों को बिल्टअप क्षेत्रफल प्राप्त हो रहा है।
8. आवेदक द्वारा योजना के बढ़े भूखण्डों का पुर्नगठन/उपविभाजन कर छोटे भूखण्डों के रूप में प्रस्तावित किया गया

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

है। जिसमें राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.3.2 (ii) Additional facility/public utility is not required to be provided as it has already been provided in the earlier approved layout plan- (iii) Set&backs of such plots may be decided in consideration to setbacks of other plots of similar sizes in the earlier approved scheme. अतः राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्तावति उपविभाजित भूखण्डों पर सैटबेक पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार यथावत रखे गये है।

9. प्रकरण में पुर्नगठन व उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

10. नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना कमांक No-F3(50)UDH/3/2012 Jaipur दिनांक 27.03 2025 एवं आदेश क्रमांक प.18 (25) नविवि/सामान्य/2014 पार्ट जयपुर दिनांक 27.03.2025 के द्वारा विकास प्राधिकरण के स्तर पर 25000.00 व.मी. तक के प्रकरणों का पुर्नगठन/उपविभाजन करने की शक्तिया प्रदान की गयी है। अतः प्रकरण में पुर्नगठित भूखण्डों का क्षेत्रफल 1500 व.ग. से अधिक होने के कारण उपविभाजन का निर्णय बी.पी.सी. (एल.पी.) के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण प्रकरण के तथ्य बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रकरण में मूल भूखण्ड एवं उपविभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों मे सैटबेक की स्थिति निम्नानुसार हैः—

मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
53	811.11	40 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
54	1105.73	40 फीट	15 फीट	25 फीट	15 फीट

जोन द्वारा प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड के सेटबैक

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
53 & 54	1916.84	40 फीट	20 फीट	25 फीट	20 फीट

उपविभाजन पश्चात् जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्डो के प्रस्तावित सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक—1	पार्श्व सैटबेक—2	पीछे का सैटबेक
53	422.22	40 फीट	15 फीट	0	15 फीट
53ए	422.22	40 फीट	0	0	15 फीट
53बी	422.22	40 फीट	0	0	15 फीट
54	453.51	40 फीट	0	25 फीट	0
54ए	196.67	25 फीट (30 फीट सडक की ओर)	0	15 फीट	0

भवन विनियम 2025 मे उप विभाजन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः— ***"उप विभाजित भूखण्डों में मूल भूखण्ड के सैटबैक यथावत रहेंगे एवं मध्यवर्ती सैटबैक तालिका—1 के अनुसार रखे***

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0

जावेगे। उप विभाजित भूखण्डों में ऊँचाई, बी.ए.आर, आच्छादित क्षेत्र मूल भूखण्डों में अनुज्ञेय प्रावधानों के अनुसार अथवा इन विनियम के प्रावधानानुसार, जो भी कम हो देय होंगे।"

टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.2.2 मे योजना के भूखण्ड के उपविभाजन करने पर योजना के भूखण्डों पर प्रस्तावित सैटबेक आस–पास के प्रस्तावित भूखण्डों के सैटबेक अनुसार कायम किये जाने का अंकन किया गया है। प्रश्नगत योजना के पश्चिम एवं उत्तरी भाग मे बडे भूखण्ड स्थित होने के क्रम मे उक्त भूखण्डों की बिल्डिंग लाईन अनुसार सैटबेक कायम किये जाने प्रस्तावित है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उक्त प्रावधान के अनुसार प्रस्तावित उपविभाजन उपरान्त भूखण्डों के सैटबेक निम्नानुसार हैः–

भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबेक

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
53	422.22	40 फीट	15 फीट	0	15 फीट
53ए	422.22	40 फीट	0	10 फीट	15 फीट
53बी	422.22	40 फीट	10 फीट	0	15 फीट
54	453.51	40 फीट	0	25 फीट	10 फीट
54ए	196.67	25 फीट (30 फीट सडक की ओर)	0	15 फीट	5 फीट

प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तावित उपविभाजित भूखण्डों के सैटबेक भवन विनियम–2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित उपविभाजन का अंकन मूल योजना मानचित्र मे किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठित एवं उपविभाजित हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में पुनर्गठन एवं उप विभाजन शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि आदि की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत मूल भूखण्ड सं. 54 के पूर्वी दिशा में प्रस्तावित सडक का मार्गाधिकार जोन द्वारा 30 फीट सडक के स्थान पर 40 फीट प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा उक्त को टंकन त्रुटि माना गया। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 06 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना सरस्वती विहार–ए, ग्राम बडी का बास तह. सांगानेर के भूखण्ड संख्या 53 क्षेत्रफल 811. 11 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 54 क्षेत्रफल 1105.73 व.ग. का पुनर्गठन एवं उपविभाजन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में मूल भूखण्ड पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित 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।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजित भूखण्डों पर आस–पास के भवन रेखा एवं भूखण्डों के क्षेत्रफल अनुसार निम्नानुसार सैटबेक कायम किया जावें:–

भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सैटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
53	422.22	40 फीट	15 फीट	0	15 फीट
53ए	422.22	40 फीट	0	10 फीट	15 फीट
53बी	422.22	40 फीट	10 फीट	0	15 फीट
54	453.51	40 फीट	0	25 फीट (30 फीट सडक की ओर)	10 फीट
54ए	196.67	25 फीट (30 फीट सडक की ओर)	0	15 फीट	5 फीट

5. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे पुनर्गठन एवं उपविभाजन का उल्लेख योजना के मूल मानचित्र पर करने के पश्चात् ही प्रकरण में लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रकरण में जारी किये जाने वाले मानचित्र को ज़ोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन एवं उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
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 जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

RajKaj Ref No.: 18279111
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

<u>नीतिगत निर्णय सं. 01:—</u>

विषयः— टाउनशिप पॉलिसी—2024 के क्रम में।
मास्टर विकास योजना—2025 के क्षेत्र में जविप्रा स्तर पर अनेक प्रकरण पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में प्राप्त हो रहे है, जिनमें उक्त प्रस्तावित योजनाओं के विकासकर्ता एवं पूर्व अनुमोदित योजना के विकासकर्ता भिन्न है। प्रश्नगत प्रकरणों में धारा 90ए की कार्यवाही में उक्त बिन्दु की सुनिश्चितता किये बिना ही प्रकरण में आदेश जारी किये गये है। समिति द्वारा सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया कि भविष्य में यदि प्रकरण विस्तार के रूप में प्राप्त होते है, उक्त स्थिति में यह सुनिश्चित किया जावें कि मूल योजना के विकासकर्ता एवं विस्तार के रूप में प्रस्तावित योजना के विकासकर्ता एक ही हो अथवा मूल योजना के विकासकर्ता उक्त प्रस्तावित योजना का सह—आवेदक हो। उक्त के संबंध में टाउनशिप पॉलिसी—2024 में अंकित संबंधित सभी दस्तावेज प्राप्त करने के पश्चात् ही धारा 90ए की कार्यवाही की जावे।

<u>अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।</u>

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

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

प्रतिलिपी सूचनार्थः—

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

सदस्य सचिव,

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved

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

RajKaj Ref No.:
18279111
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town
Planner
Date: 2025.10.13 17:34:05 IST
Reason: Approved