जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 408वीं बैठक दिनांक 19.08.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

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

एजेण्डा संख्या:–01 (408 / 19.08.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।

एजेण्डा संख्या:–02 (408 / 19.08.2025)

विषय:– ग्राम बीड़ खातीपुरा तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 76, 77, 78 व 80 की 6365 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी करने बाबत।	ज़ोन–07
प्रकरण के तथ्य :– 1. प्रकरण में न्यायालय अतिरिक्त कलेक्टर (पश्चिम) भूमि का रूपान्तरण जयपुर द्वारा ग्राम बीड़ खातीपुरा तहसील जयपुर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 76 व 80 की कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ आदेश दिनांक 29.11.1985 को जारी किया गया। (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 37–42, 44/सी) एवं खसरा संख्या 77 गैरमुमकिन चाह व खसरा संख्या 78 गैर मुमकिन आबादी का खसरा है जो आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में समर्पित किया गया है। (समर्पण नामा प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 03/सी) पैरा 182/एन अनुसार आवेदित भूमि 6365 वर्गमीटर भूमि के वारिसान देवेन्द्ररायपुरी की मृत्यु पश्चात राजस्व रिकॉर्ड अनुसार सुजाता पुरी सिंह हिस्सा 1/2, माया बी पुरी हिस्सा 1/6, राहिल राय पुरी हिस्सा 1/6 एवं दियापुरी हिस्सा 1/6 दर्ज हैं।	

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

2. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 165/एन के अनुसार मौके पर आवेदित भूमि रिक्त है। आंशिक भाग पर निर्माण तथा चार दिवारी निर्मित है। आवेदित भूमि को मौके पर 24 मीटर एवं 48 मीटर सड़क से पंहुच मार्ग उपलब्ध है। जिसके क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है:—

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	आवासीय एकल भूखण्ड़	6365.00
2.	जोनल विकास योजना—4 की 48 व 24 मी. सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	0.00
3.	शेष एकल भूखण्ड़ का क्षेत्रफल	6365.00

3. प्रकरण सर्वप्रथम बी.पी.सी. (एल.पी.) की 341वीं बैठक में उपरोक्त खसरा नम्बरान के आवासीय एकल पट्टा जारी किये जाने हेतु दिनांक 11.09.2023 को रखा गया था। जिसमें समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया है। *"समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा यह नोट किया गया कि प्रश्नगत भूखण्ड़ में खसरा संख्या 77 गै. मु. चाह व खसरा सं. 78 गैर मुमकीन आबादी का खसरा है जो आवेदको के नाम पर ही है, शेष भूमि खसरा संख्या 76 व 80 का भाग है जिसका अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरण वर्ष 1985 में किया जा चुका है। आबादी भूमि पर जाने हेतु पृथक से पहुंच मार्ग उपलब्ध नहीं है। अतः विचार विमर्श उपरान्त निर्णय लिया गया कि पूर्व अकृषि प्रयोजनार्थ रूपान्तरित भूमि के साथ आबादी भूमि का पुनर्गठन करते हुये निम्न शर्तो के साथ आवासीय एकल भूखण्ड ले—आउट अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:—*

i. आवेदित भूमि खसरा नं. 77 किस्म गै. मु.चाह की भूमि को वाटर हार्वेस्टिंग के हेतु खुले के रूप में रखा जावे।

ii. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—4 की 48 व 24 मीटर सड़क के जंक्शन पर स्थित है जंक्शन पर नियमानुसार कर्व दिया जावें व उक्त कर्व में जाने वाली भूमि को जविप्रा में निःशुल्क समर्पित कर पट्टा जारी किया जाने।

iii. आवेदक से फन्टेज चार्जेज लिये जाये।

iv. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावे।

v. भूखण्ड में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

vi. भूखण्ड के पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

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

viii. प्रकरण ने पुनर्गठित भूखण्ड का क्षेत्रफल 3000 वर्गमीटर से अधिक होने के कारण राज्य सरकार से स्वीकृति ली जावें।

4. प्रकरण में समिति द्वारा लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या (Viii) के क्रम में प्रकरण को स्वीकृति हेतु प्रकरण पत्र दिनाक 07.12.2023 के माध्यम से राज्य सरकार को प्रेषित किया गया। जिसके क्रम में राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 12.04.2024 में निम्नानुसार उल्लेख किया गया है :—

उपरोक्त विषयान्तर्गत आपके संदर्भित पत्र के क्रम में निर्देशानुसार लेख है कि विभागीय परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य निर्देश (Xviii) के अनुसार स्पष्ट किया गया है कि "प्रस्तावित भूखण्डों का उप विभाजन/पुर्नगठन स्थानीय निकाय द्वारा भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने के पश्चात् ही माना जावेगा। अनुमोदित ले—आउट प्लान में प्रस्तावित भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने से पूर्व उप विभाजन/पुर्नगठन किये जाने पर ऐसे प्रकरणों में ले—आउट प्लान में संशोधन माना जाकर इस संबंध में देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय के स्तर पर ही किया जा सकेगा। अतः निम्न बिन्दु स्पष्ट किया जावें—

i. प्रकरण में पुर्नगठन हेतु सम्मिलित कृषि भूमि राजस्व ग्राम बीड, खातीपुरा के खसरा संख्या 76, 77, 78 व 80 की भूमि जिसमें खसरा संख्या 76 व 80 की पूर्व में रूपान्तरित भूमि, खसरा संख्या 77 गैर मुमकीन चाह तथा खसरा संख्या 78 गैर मुमकीन आबादी की भूमि को सम्मिलित करते हुए सम्पूर्ण भूमि क्षेत्रफल 6365 वर्गमीटर भूमि का आवासीय एकल पट्टा जारी किया जाना है।

ii. उपरोक्त खसरो की लीजडीड जारी नहीं है। अतः लीजडीड जारी हुए बिना पुर्नगठन की स्वीकृति किस प्रकार संभव हो पायेगी।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

iii. लीजडीड/पट्टा जारी होने से पूर्व उप विभाजन/पुर्नगठन किये जाने पर ऐसे प्रकरणों में ले–आउट प्लान में संशोधन माना जाकर उक्त सामान्य निर्देश (Xviii) के अनुसार नियमानुसार देय शुल्क लिया जाकर कार्यवाही हेतु जविप्रा सक्षम है। राज्य सरकार की स्वीकृति क्यों चाही जा रही है?

v. राज्य सरकार द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 12.04.2024 के क्रम में प्रकरण बी.पी.सी. (एल.पी.) की 360वीं बैठक में दिनांक 24.07.2024 में प्रस्तुत किया गया था। जिसमें निम्नानुसार निर्णय लिया गया है। *समिति द्वारा पत्रावली व राज्य सरकार से प्राप्त पत्र दिनांक 12.04.2024 का अवलोकन किया गया। जोन द्वारा जयपुर तहसील को भेजे गए पत्र दिनांक 11.07.2024 जिसमें प्रकरण में समर्पित आबादी भूमि एवं रूपान्तरित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज करने हेतु लिखा गया है। उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज होने के पश्चात् प्रकरण का उपविभाजन/पुनर्गठन नियमों व ले–आउट अनुमोदन के प्रावधानों के अंतर्गत परीक्षण कर प्रकरण को आगामी बैठक में रखा जावें।*

बीपीसी (एलपी) समिति द्वारा लिये गये निर्णय के क्रम में प्रकरण में जोन द्वारा आबादी भूमि एवं रूपान्तरित भूमि का नामान्तरण जविप्रा के पक्ष में दर्ज किये जाने हेतु जयपुर तहसील कार्यालय में दिनांक 11.07.2024 को प्रेषित किया गया। वर्तमान में उपरोक्त खसरों का नामांतरण जविप्रा के पक्ष में दर्ज किया जा चुका है। (प्रति संलग्न पृष्ठ संख्या 132—133/सी)

प्रकरण में दिनांक 19.08.2023 को जविप्रा स्तर पर समाचार पत्र समाचार जगत एवं जलतेद्वीप में विज्ञप्ति का प्रकाशन किया था तथा दिनांक 21.02.2025 को आवेदक द्वारा समाचार पत्र दैनिक नवज्योति में खसरा संख्या 76 व 80 को जविप्रा के नाम दर्ज करने हेतु विज्ञप्ति का प्रकाशन किया गया था। जिस पर जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई।

विभागीय परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य निर्देश (xviii) के अनुसार "प्रस्तावित भूखण्डों का उप विभाजन/पुर्नगठन स्थानीय निकाय द्वारा भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने के पश्चात् ही माना जावेगा। अनुमोदित ले–आउट प्लान में प्रस्तावित भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने से पूर्व उप विभाजन/पुर्नगठन किये जाने पर ऐसे प्रकरणों में ले–आउट प्लान में संशोधन माना जाकर इस संबंध में देय शुल्क लिया जाकर स्थानीय निकाय के स्तर पर ही किया जा सकेगा।

खसरा नम्बर 76 व 80 की रूपान्तरित आवेदित भूमि व खसरा नम्बर 77 गै.मु. चाह व 78 गै.मु. आबादी की भूमि को सम्मलित करते हुए एकल पट्टा अनुमोदन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

बीपीसी–एलपी शाखा के विचारणीय बिंदु एवं प्रस्ताव –

प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 76 (किस्म बंजड़–1), 80 (किस्म बंजड़–1), किस्म 78 (गै.मु. आबादी) एवं 77 (किस्म गै.मु. चाह) को सम्मिलित कर बीपीसी–एलपी की समिति की बैठक दिनांक 11.09.2023 को सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। उक्त के पश्चात प्रकरण में समिति की बैठक दिनांक 24.07.2024 के निर्णय के क्रम में आवेदित भूमि के सभी खसरों को जविप्रा के नाम दर्ज किया गया हैं।

उक्त के अतिरिक्त प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 12.04.2024 के क्रम में प्रकरण में लीजडीड/पट्टा जारी नहीं होने के कारण उक्त वर्णित भूखंडों के पुनर्गठन की कार्यवाही नहीं करते हुए प्रकरण में उक्त खसरों की भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल भूखंड मानचित्र अनुमोदन किये जाने के क्रम में अन्य समान प्रकृति के प्रकरणों में लिए गए निर्णयानुसार एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं।
उक्त के क्रम में पूर्व बैठक में लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 08 को विलोपित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

अतः जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों एवं एजेंडा नोट के क्रम में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 76 (किस्म बंजड़–1), 80 (किस्म बंजड़–1), किस्म 78 (गै.मु. आबादी) एवं 77 (किस्म गै.मु. चाह) को सम्मिलित कर बीपीसी–एलपी समिति की बैठक दिनांक 11.09.2023 को सशर्त अनुमोदन किया गया हैं किन्तु जारी किये गये कार्यवाही विवरण में टंकन की त्रुटि के क्रम में निर्णय के बिन्दु सं. 08 को अंकित किया गया था। प्रकरण में संपरिवर्तित खसरों की भूमि एवं किस्म गै.मु.आबादी की भूमि सम्मिलित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

करते हुए एकल पट्टा चाहे जाने के क्रम में अन्य समान प्रकृति के प्रकरणों में लिए गए निर्णयानुसार एकीकरण शुल्क लिये जाने का निर्णय लिया गया है।

उपरोक्त लिये गये निर्णय के क्रम में जोन द्वारा राज्य सरकार अनुमोदन हेतु पत्र प्रेषित किया गया एवं राज्य सरकार द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 12.04.2024 के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में विभागीय परिपत्र दिनांक 31.08.2021 के सामान्य निर्देश (xviii) के अनुसार प्रस्तावित भूखण्डों का उप विभाजन/पुर्नगठन स्थानीय निकाय द्वारा भूखण्डों के लीजडीड/पट्टा जारी होने के पश्चात् ही माने जाने का उल्लेख किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पूर्व बीपीसी–एलपी की समिति की बैठक दिनांक 11.09.2023 में लिये गये निर्णय को टंकण त्रुटि मानते हुये बिन्दु सं. 08 को विलोपित करते हुए शेष बिन्दुओं को यथावत कायम करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–03 (408/19.08.2025)

विषयः– श्री श्रीराम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया के ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावाला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 537 रकबा 0.5250 हैक्टेयर भूमि का आवासीय योजना 'मोहिनी विहार' के अनुमोदन बाबत।	जोन–08

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 21.03.2025 सी.सी.सी. क्रमांक–

धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 05.05.2025

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– 02.06.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		श्री श्रीराम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावाला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 537 रकबा 0.5250 हैक्टेयर भूमि			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			537	0.5250	चाही–2 जाव–2	
		90ए के पश्चात्	537	0.5250	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			कुल किता 01	**कुल रकबा 0.5250 है.**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जैतपुरा उर्फ हाज्यावाला तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 537 रकबा 0.5250 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 05.05.2025 के द्वारा श्री श्रीराम धनोपिया पुत्र श्री रामरतन धनोपिया के पक्ष में पारित किया गया।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6	आवेदित उपयोग		आवासीय			–

RajKaj Ref No.:
47348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 में आवेदित भूमि भू–उपयोग पब्लिक यूटिलिटी दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 अनुसार आवासीय एवं 132 एच.टी.लाईन (27 मीटर सेफ्टी कोरिडोर) दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय एवं 132 एच.टी.लाईन (27 मीटर सेफ्टी कोरिडोर) दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 9.0–9.0 मीटर (एच.टी.लाईन कोरिडोर के दोनों ओर) चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। प्रस्तुत जोनल प्लान–10 के पार्ट प्लान पर मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि में से कोई जोनल विकास योजना की 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 हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही हैं।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार अनुज्ञेय है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 9.0–9.0 मीटर (एच.टी. लाईन कोरिडोर के दोनों ओर) चौडी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वे प्लान संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि पर चारदीवारी निर्मित है तथा 9.0 मीटर चौडी डब्ल्यूबीएम रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता 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।	एचटी लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2010**	–
26	पृष्ठ संख्या 88/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क्र सं	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1	आवासीय	2871.06	55.13
2	इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	138.21	02.65
	1+2	**3009.27**	
3	पार्क	262.77	05.05
4	मोबाईल टावर	61.33	1.18
5	ठोस कचरा प्रबंधन		
6	सडक	1742.25	33.44
7	एच.टी.लाईन एरिया	132.80	02.55
	3+4+5+6+7	**2198.95**	
	कुल क्षेत्रफल	**5208.22**	
	लैंड लोस	49.96	
	कुल योजना क्षेत्रफल	**5200.04**	**100.00**

जाँच किये जाने पश्चात क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है:–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
67348662
eSign 1.0

	—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—		
क्र सं	भू—उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)
1	आवासीय	2871.06	55.13
2	इन्फॉर्मल कॉमर्शियल	138.21	02.65
	1+2	3009.27	
3	पार्क	262.77	05.05
4	मोबाईल टावर	61.33	1.18
5	ठोस कचना प्रबंधन		
6	सड़क	1742.25	33.44
7	एच.टी.लाईन एरिया	132.80	02.55
	3+4+5+6+7	2198.95	
	कुल क्षेत्रफल	5208.22	
	लैंड लोस	49.96	
	कुल योजना क्षेत्रफल	5158.26	100.00

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नही।	नियमानुसार राशि जमा कराया जाना प्रस्तावित है।	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	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 69/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी–(एल.पी) समिति की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में रखे जाकर समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गया :— *"प्रश्नगत भूमि में से जोनल विकास योजना की कोई सड़क नहीं गुजर रही है किन्तु जोन द्वारा आवेदित भूमि को 9–9 मीटर (एच.टी. लाईन कोरिडोर के दोनों ओर) चौड़ी सड़क से पहुँच मार्ग दर्शाते हुए धारा 90 ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के समीप स्थित अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार में उक्त एचटी लाईन के मार्गाधिकार को पार्क के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त के क्रम में उक्त एच.टी. लाईन के नो कन्सट्रक्शन जोन व सेफ्टी कोरिडोर को प्रश्नगत भूमि हेतु पहुँच मार्ग माना जाना उचित नहीं है।*

   समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में उपलब्ध करवाई गई पहुँच सड़क पर असहमति प्रस्तुत करते हुए प्रश्नगत प्रकरण में जोन उपायुक्त को अन्य वैकल्पिक पहुँच मार्ग के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया।"

उक्त निर्णय की पालना में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा स्वयं की भूमि खसरा संख्या 537 तथा पूर्व अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार के मध्य स्थित खसरा संख्या 536 कुल क्षेत्रफल 2300 वर्ग. मीटर में से 75 वर्ग भूमि क्रय कर उक्त भूमि में से 64.57 वर्ग मीटर भूमि सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने बाबत शपथ–पत्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

2. बिन्दु संख्या–1 पर वर्णित खसरा संख्या 536 में से पहुँच मार्ग में से क्रय की गई भूमि को सड़क हेतु जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

3. खसरा संख्या 536 मे से 75 वर्गमीटर भूमि रास्ते मे प्रस्तावित करने के पश्चात् पश्चिम दिशा मे शेष 10.43 वर्गमीटर भूमि फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के क्षेत्रफल मे सम्मिलित की गई है। उक्त खसरा धारा 90ए के आदेश का भाग नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के क्षेत्रफल मे 10.43 वर्गमीटर भूमि सम्मिलित किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग से गुजर रही 132 के.वी. एच.टी. लाइन के नो–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् नियमानुसार 9 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में स्थित पूर्व अनुमोदित योजना में उक्त 9 मीटर सडक को कायम नही किया गया है। प्रश्नगत योजना में उक्त सडक को डेड एण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत 9 मीटर सडक को योजना की उत्तरी सीमा पर प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण में आवेदित भूमि 132 के.वी. एच.टी. लाइन से प्रभावित हैं, जिसका मार्गाधिकार नियमानुसार 27 मीटर हैं परन्तु पूर्व कमिटमेंट स्वर्ण विहार में उक्त मार्गाधिकार को 34 मीटर रखा गया हैं। प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट के अनुसार ही मार्गाधिकार कायम किया गया है। आवेदित योजना का आंशिक भाग क्षेत्रफल 132.80 वर्ग मीटर 132 के.वी. एच.टी. लाइन से प्रभावित को नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत योजना के ले–आउट मानचित्र में सभी सड़के 9 मीटर की दर्शायी गई है। किन्तु उत्तर दिशा की ओर एक सड़क 12 मीटर प्रस्तावित की गयी है उक्त प्रस्तावित 12 मीटर सड़क पूर्व अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार को 9 मीटर सडक में मिलती है। उक्त प्रस्तावित सडक की चौडाई के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत योजना हेतु धारा 90ए के आदेश तथा ऑनलाईन जमा बन्दी अनुसार क्षेत्रफल 5250.00 वर्गमीटर अंकित है एवं उक्त के पश्चात 49.95 वर्गमीटर का लैंड लॉस अंकित किया गया हैं, जिससे योजना का कुल क्षेत्रफल 5200.04 वर्गमीटर प्राप्त होता हैं। किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण में योजना का कुल क्षेत्रफल 5208.22 वर्ग मीटर अंकित किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना में भिन्नता के संबंध मे योजना के क्षेत्रफल की जाँच कर उक्त क्षेत्रफल विश्लेषण के सही होने की सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रश्नगत प्रकरण में योजना में प्रस्तावित सड़को के आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में जविप्रा की आवासीय योजना स्वर्ण विहार स्थित होने का उल्लेख किया गया है किन्तु कमिटमेंट मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदत भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट के खसरों का मिलान होने की सुनिश्चतता उपरान्त ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी.(एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ. नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रस्तावित योजना 2.00 हैक्ट. से कम है। अतः ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

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

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

RajKaj Ref No.:
87348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व बीपीसी—एलपी की 403वीं बैठक दिनांक 15.07.2025 में लिये गये निर्णय की पालना में जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि खसरा संख्या 537 तथा पूर्व अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार के मध्य स्थित खसरा संख्या 536 कुल क्षेत्रफल 2300 वर्ग. मीटर में से 75 वर्ग भूमि क्रय कर उक्त भूमि में से 64.57 वर्ग मीटर भूमि सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने बाबत शपथ—पत्र प्रस्तुत कर पूर्व अनुमोदित योजना स्वर्ण विहार की 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाया गया है। शेष भूमि को योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भाग में सम्मिलित किया गया है। बैठक में उपस्थित आवेदक द्वारा धारा 90ए के अतिरिक्त समर्पित करवाई गई खसरा संख्या 536 मे से ली गई अतिरिक्त 75 वर्ग भूमि को सडक/पहुँच हेतु निःशुल्क सहमति प्रदान की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 व 07 से 10 तथा आवेदक द्वारा प्रश्नगत योजना को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग की भूमि को सडक के रूप में मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "मोहिनी विहार" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग हेतु खसरा संख्या 536 की भूमि में से क्रय की गई भूमि को सड़क हेतु जविप्रा के नाम दर्ज करवाये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त भूमि को योजना का भाग नही माना जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना एवं प्रश्नगत भूमि के मध्य बिन्दु सं. 01 में समर्पित भूमि पर सडक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि में से गुजर रही 132 केवी एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नॉ—कन्स्ट्रक्शन जोन कायम किया जावें एवं तत्पश्चात् न्यूनतम 9—9 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व से पश्चिम दिशा में प्रस्तावित 9 मीटर सडक को योजना के उत्तरी सीमा पर प्रस्तावित किया जावें तथा योजना में उक्त के पश्चात् एक 12 मीटर सडक प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उपरोक्त हो रहे संशोधन का निदेशक(आयोजना) के अनुमोदन पश्चात् मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल विश्लेषण की गणना में भिन्नता के संबंध मे योजना के क्षेत्रफल की जाँच कर जोन द्वारा उक्त की पुनः सुनिश्चितता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में क्षेत्रफल की गणना में **Land Loss** दर्शाया गया है। उक्त **Land Loss** की भूमि को छोडते हुए मानचित्र जारी किया जावें।

RajKaj Ref No.:
97348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदत भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट के खसरों का मिलान होने की सुनिश्चतता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के क्षेत्रफल मे खसरा नं. 53/ की 10.43 वर्गमीटर सम्मिलित भूमि को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड के क्षेत्रफल से पृथक करते हुए उक्त भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित की जावें।
9. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
10. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हों) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–04 (408/19.08.2025)

विषयः– ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्टेयर में से 1200 वर्ग मीटर भूमि की वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए किये जाने बाबत।	जोन–08

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक श्री सुनील चौधरी पुत्र श्री लालाराम चौधरी एवं लाला पुत्र श्री जगन्नाथ द्वारा आवेदन प्रस्तुत कर ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्टेयर में से 1200.00 वर्ग मीटर भूमि की वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए किये जाने हेतु निवेदन किया गया है।
2. प्रकरण में प्रार्थी द्वारा दिनांक 18.07.2025 को लोक सूचना का प्रकाशन राजस्थान पत्रिका एवं पंजाब केसरी में कराया गया जिस पर आदिनांक तक जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुई है।
3. **मास्टर प्लान 2011** :– मास्टर प्लान 2011 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 25/सी)।
4. **मास्टर प्लान 2025** :– मास्टर विकास योजना 2025 में आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है (पृष्ठ संख्या 26/सी)
5. **जोनल प्लान 09** :–आवेदित भूमि से जोनल प्लान–09 की 30 मीटर रोड गुजर रही है (पृष्ठ संख्या 24/सी)।
6. **राजस्व रिपोर्ट** :– आवेदित भूमि खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 है० भूमि किस्म बारानी–2 आवेदक खातेदार के नाम है। आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग उपलब्ध है। संबंधित पटवारी द्वारा उक्त खसरा नम्बरान की भूमि का सुपरम्पोज किया गया (पृष्ठ संख्या 17/सी)।

जोन का प्रस्तावः–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

1. ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्टेयर में से 1200.00 वर्ग मीटर भूमि की वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए किये जाने का आवेदन प्राप्त हुआ है।

2. आवेदित भूमि का भू-उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 तथा जोनल विकास योजना-9 अनुसार आवासीय अंकित है। आवेदक द्वारा पेट्रोल पम्प प्रयोजनार्थ धारा 90-क हेतु आवेदन किया गया है। मास्टर विकास योजना 2025 के वोल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार आवेदित भू-उपयोग पेट्रोल पम्प Permitted category में ना होकर permissilble category में आता है। उक्तानुसार मास्टर प्लान के प्रावधान के क्रम में आवासीय भू-उपयोग में पेट्रोल पम्प अनुज्ञेय किये जाने हेतु प्रकरण को Statutory committee (बीपीसी-एलपी) में प्रेषित किये जाने का प्रावधान है।

3. मौका रिपोर्टः- कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है तथा तारबंदी हो रखी है। मौके पर आवेदित भूमि पर 60 फीट चौडा मार्गाधिकार है जिसमें से 40 फीट चौडाई में डामर सडक निर्मित है। आवेदित भूमि के 50 मीटर की दूरी में अस्पताल एवं शैक्षणिक गतिविधियां संचालित नहीं है एवं 50 मीटर की दूरी पर कोई नदी/नाला/जलाशय नहीं है।

4. मॉडल भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 6 की तालिका-3 के अनुसार पेट्रोल पम्प/सीएनजी/एलपीजी फिलिंग स्टेशन हेतु 20 मीटर X 20 मीटर एवं पेट्रोल पम्प मय सर्विस स्टेशन हेतु न्यूनतम 36 मीटर X 30 मीटर भूमि होना आवश्यक है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 6 के उप बिन्दु (ii) के अनुसार "ऑयल कम्पनी द्वारा जारी एल.ओ.आई/स्वीकृत ले-आउट प्लान में वर्णित न्यूनतम क्षेत्रफल एवं माप तकनीकी मानदण्ड भिन्न होने पर न्यूनतम क्षेत्रफल, माप एवं तकनीकी मानदण्ड एल.ओ.आई/स्वीकृत ले-आउट प्लान के अनुसार मान्य होगें" का उल्लेख किया गया है। पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा दिनांक 06.06.2025 को ग्राम शिकारपुरा की उक्त भूमि के खसरा नम्बर 541 पर (40 मीटर X 30 मीटर क्षेत्रफल की एलओआई (बिना सर्विस स्टेशन) जारी की जा चुकी है। प्रश्नगत भूमि उक्त मूल खसरा का भाग है। अतः भवन विनियम 2025 के उक्त प्रावधान अनुसार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत क्षेत्रफल को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 में "माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय एवं तद्नुसार मॉडल भवन विनियम, 2020 के किये गये संशोधन को दृष्टिगत तथा पेट्रोल पम्प की आवश्यकतानुसार उचित स्थल के चयन एवं अनुमोदन हेतु नये स्थापित होने वाले पेट्रोल पम्प के प्रस्तावित स्थल की 50 मीटर परिधि में स्थित भूमि वर्तमान में रिक्त हो, स्थल किसी विद्यमान आवासीय योजना मे आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, 50 मीटर की परिधि मे कोई शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो तथा स्थल न्यूनतम 18/24 मीटर सडक पर स्थित हो। यदि 50 मीटर की दूरी रखा जाना सम्भव नहीं हो तो क्षेत्र की आवश्यकता एवं व्यापक जनहित को दृष्टिगत रखते हुए किसी प्रकरण विशेष में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना सुनिश्चित हो रही हो एवं प्रश्नगत भूमि के न्यूनतम 30 मीटर की परिधि में शैक्षणिक संस्थान अथवा हॉस्पीटल (10 बेड्स से अधिक) विद्यमान नहीं हो एवं प्रस्तावित भूमि किसी विद्यमान आवासीय योजना में आवासीय भूखण्ड के रूप में सृजित अथवा प्रस्तावित नहीं हो, तो माननीय नेशनल ग्रीन ट्रीब्यूनल (NGT) के निर्णय के परिपेक्ष्य में पेट्रोल पम्प की स्थापन हेतु भू-उपयोग परिवर्तन करने हेतु अनुमति दी जा सकेगी।" उपरोक्त आदेश के क्रम में कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 50 मीटर की दूरी में अस्पताल एवं शैक्षणिक गतिविधियां संचालित नहीं है एवं 50 मीटर की दूरी पर कोई नदी/नाला/जलाशय नहीं है। अतः समिति द्वारा उक्त संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. कार्यालय मुख्य नगर नियोजक, राजस्थान, जयपुर के आदेश दिनांक 17.05.2022 के बिन्दु संख्या 2 के अनुसार केन्द्रीय प्रदूषण नियंत्रण बोर्ड के ऑफिस मेमोरेंडम क्रमांक B-13011/1/2019-20/AQM दिनांक 16.08.2021 के द्वारा नये पेट्रोल पम्प स्थापित किये जाने हेतु जलाशय के संरक्षण हेतु न्यूनतम मानक निर्धारित किये गये है, जो कि निम्नानुसार है :-

"All the surface water bodies irrespective of utility shall be protected from any possible contamination- These include lakes, ponds, streams, rivers, wetlands, canals and creeks, as per revenue records- Retail Outlets shall be located within a distance of 50 meters from the nearest point of water bodies- In case of streams and rivers, the distance shall be considered from firm." कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 50 मीटर की दूरी में किसी भी तरह का water bodies streams and river आदि स्थित नहीं है।

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7. प्रकरण में PESO द्वारा निर्धारित अतिरिक्त मानदण्डों की अनुपालना की सुनिश्चितता प्रार्थी द्वारा किया जाना प्रस्तावित है जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

अतः उपरोक्त तथ्यों के क्रम में ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्टेयर में से 1200.00 वर्ग मीटर भूमि की वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए की अभिशंषा करते हुए प्रकरण समस्त तथ्यों सहित बीपीसी (एलपी) की बैठक के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में ग्राम शिकारपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नं. 1406/541 रकबा 0.2480 हैक्ट. में से 1200 वर्ग भूमि पर वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ आवेदन किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा दिनांक 06.06.2025 को आवेदित खसरा संख्या 541 पर (40 मीटर x 30 मीटर) क्षेत्रफल 1200 वर्ग मीटर की एलओआई (बिना सर्विस स्टेशन) जारी की जा चुकी है। पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा एलओआई आवेदक सुनील चौधरी के नाम से जारी की गयी है किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार आवेदक के अतिरिक्त अन्य व्यक्ति द्वारा भी संयुक्त आवेदन किया गया है। दोनों के मध्य एग्रीमेंट प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 50 मीटर की दूरी में अस्पताल एवं शैक्षणिक गतिविधि संचालित नही होने एवं नदी/नाला/जलाशय नही होने का उल्लेख किया गया है। किन्तु जोन द्वारा 50 मीटर की परिधि मे आवासीय उपयोग के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है।

   अतः राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 की पूर्ति किये जाने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत खसरा सुपरइम्पोज मानचित्र तथा जोन के सहायक नगर नियोजक द्वारा सत्यापित जोनल विकास योजना—09 एवं मास्टर विकास योजना—2025 के पार्ट प्लान पर सुपरइम्पोज खसरा सीमा की आकृति में भिन्नता दर्शित है। अतः उक्त खसरा सीमा की जॉच जोन स्तर 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 नोट किया गया कि पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा जारी एलओआई आवेदक श्री सुनील चौधरी के नाम से जारी की गयी है किन्तु धारा 90ए हेतु उक्त आवेदक के अतिरिक्त अन्य व्यक्ति द्वारा भी संयुक्त आवेदन किया गया है, दोनों आवेदकों के मध्य एग्रीमेंट अपेक्षित है एवं जोन द्वारा आवेदित भूमि से 50 मीटर की परिधि मे आवासीय उपयोग के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर आवेदित भूमि के 50 मीटर की परिधि में कोई आवासीय गतिविधि स्थित नही है।

समिति द्वारा विचार—विमर्श उपरान्त राज्य सरकार के आदेश दिनांक 21.09.2021 के क्रम में पालना सुनिश्चित करते हुए आवेदकों के मध्य पंजीकृत एग्रीमेंट प्राप्त किये जाने की शर्त पर प्रश्नगत प्रकरण में वाणिज्यिक (पेट्रोल पम्प) प्रयोजनार्थ 90ए की कार्यवाही राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार किये जाने की स्वीकृति प्रदान की गई।

एजेण्डा संख्याः—05 (408/19.08.2025)

विषयः—आवासीय योजना आर्यन एनक्लेव के मानचित्र में संशोधन एवं पुनर्गठन कर लीजडीड जारी करने बाबत।	जोन—09

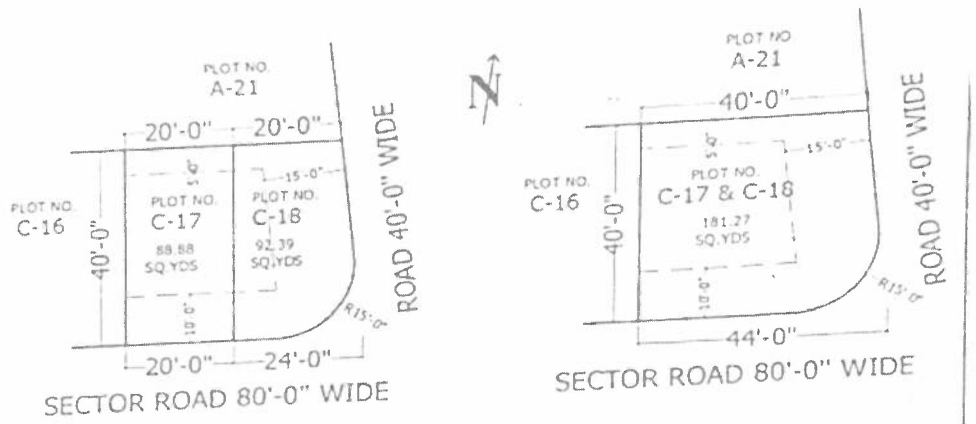
RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. निजी खातेदारी की योजना आर्यन एनक्लेव के आवासीय भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 88.88 वर्गगज का आवंटन निजी विकासकर्ता द्वारा दिनांक 01.12.2006 को श्री जीवतराम रामनानी पुत्र श्री देवीदास रामनानी निवासी 153, सिन्धु नगर, नाहरी का नाका, जयपुर के नाम जारी किया गया।
2. उक्त भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 88.88 वर्गगज का नाम प्रतिस्थापन निजी विकासकर्ता द्वारा श्री दुर्गा प्रसाद मीना पुत्र श्री गोविन्द राम मीना निवासी ग्राम चारावास, तह. खेतडी, झुन्झुनु के नाम किया गया।
3. उक्त भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 88.88 वर्गगज का उपहार पत्र दिनांक 16.12.2022 को श्री दुर्गा प्रसाद मीना पुत्र श्री गोविन्द राम मीना निवासी ग्राम चारावारा, तह. खेतडी, झुंझुन्झुनु द्वारा श्रीमती सीमा मीना पत्नी श्री बुग लाल मीना, निवासी 552, हनुमान नगर विस्तार, सिरसी रोड, जयपुर के नाम किया गया।
4. निजी खातेदारी की योजना आर्यन एनक्लेव के आवासीय भूखण्ड संख्या 18 क्षेत्रफल 92.39 वर्गगज का आवंटन निजी विकासकर्त्ता द्वारा दिनांक 01.12.2006 को श्री राजकुमार रामनानी पुत्र श्री देवीदास रामनानी निवासी 153, सिन्धु नगर, नाहरी का नाका, जयपुर के नाम जारी किया गया।
5. उक्त भूखण्ड संख्या 18 क्षेत्रफल 92.39 वर्गगज का नाम प्रतिस्थापन निजी विकासकर्ता द्वारा श्री दुर्गा प्रसाद मीना पुत्र श्री गोविन्द राम मीना निवासी ग्राम चारावास, तह. खेतडी, झुन्झुनु के नाम किया गया।
6. उक्त भूखण्ड संख्या 18 क्षेत्रफल 92.39 वर्गगज का उपहार पत्र दिनांक 16.12.2022 को श्री दुर्गा प्रसाद मीना पुत्र श्री गोविन्द राम मीना निवासी ग्राम चारावास, तह. खेतडी, झुन्झुनु द्वारा श्रीमती सीमा मीना पत्नी श्री बुग लाल मीना, निवासी 552, हनुमान नगर विस्तार, सिरसी रोड, जयपुर के नाम किया गया।
7. आवेदिका श्रीमती सीमा मीना पत्नी श्री बुग लाल मीना द्वारा उक्त भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 88.88 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 18 क्षेत्रफल 92.39 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 181.27 वर्गगज का पुर्नगठन किये जाने हेतु ऑनलाईन आवेदन किया गया है।
8. प्रश्नगत भूखण्ड संख्या 17 अनुमोदित मानचित्र में अनुमोदित दर्शाया गया है। भूखण्ड संख्या 18 अनुमोदित मानचित्र में सेटबेक लगाये जाने के उपरान्त निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है।
9. उपरोक्तानुसार प्रकरण में लीजडीड जारी नहीं होने के कारण पुनर्गठन किये जाने से पुर्व योजना मानचित्र में संशोधन करते हुये दोनो भूखण्डों का पुनर्गठन किया जाना प्रस्तावित है।
10. योजना मानचित्र में संशोधन की कार्यवाही बीपीसी (एलपी) समिति द्वारा की जानी प्रस्तावित है।
11. नोटशीट के पैरा 22/ एन पर जोन कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार भूखण्ड रिक्त है।
12. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र क साथ भूखण्ड संख्या 17 एवं 18 का पुनर्गठन स्थल मानचित्र प्रस्तुत किये है जिनके अनुसार भूखण्ड संख्या 17 एवं 18 की स्थिति निम्नानुसार हैः—

अनुमोदित मानचित्र अनुसार भू.सं. 17, 18	प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार भूखण्ड संख्या 17, 18



Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

13. राज्य सरकार की अधिसूचना दिनांक 27.03.2025 के अनुसार पुनर्गठन के संबंध में आवासीय भूखण्ड क्षेत्रफल 25,000.00 व.मी. तक के भूखण्डों के पुनर्गठन एवं उपविभाजन का अधिकार स्थानिय निकाय को प्रदत्त किये गये है। अतः उक्त भूखण्ड के पुनर्गठन का निर्णय जविप्रा स्तरीय बीपीसी (एल.पी) समिति द्वारा लिया जाना प्रस्तावित है।

14. पुनर्गठित भूखण्ड पर सैटबेक पूर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये सेटबेक अथवा वर्तमान में प्रचलित भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

उक्तानुसार भूखण्ड संख्या 17 क्षेत्रफल 88.88 वर्गगज एवं भूखण्ड संख्या 18 क्षेत्रफल 92. 39 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 181. 27 वर्गगज का पुनर्गठन किये जाने पर पुर्व में अनुमोदित योजना मानचित्र में दर्शाये गये सेटबेक अथवा वर्तमान में चलित भवन विनियम 2025 के अनुसार पुनर्गठन उपरान्त सैटबैक लगाये जाने के पश्चात पर्याप्त निर्मित क्षेत्र मिलता है। अतः नियमानुसार पैरामीटर्स रखते हुये पुनर्गठन किये जाने हेतु प्रकरण जोन स्तरीय समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

01. प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी की योजना आर्यन एन्क्लेव जविप्रा द्वारा वर्ष 2005 में अनुमोदित हैं। उक्त योजना में भूखंड संख्या सी—17 एवं सी—18 दर्शित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त दोनों भूखंडों के पट्टे जविप्रा द्वारा जारी नहीं किये गए हैं एवं उक्त भूखंडों का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदक द्वारा आवेदन किया गया हैं।

    ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में भूखंड संख्या सी—18 पर सेटबैक पश्चात निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नहीं होता है एवं उक्त दोनों भूखंडों के पट्टे जारी नहीं होने के क्रम में प्रकरण में आवेदित पुनर्गठन हेतु योजना में संशोधन किये जाने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के भूखंडों के संबंध में कोई आपत्ति, न्यायिक वाद विवाद, पूर्व में कोई बकाया शुल्क शेष नहीं होने की सुनिश्चतता जोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

02. बिन्दु सं. 01 को मान्य किये जाने की स्थिति में दोनों भूखण्डों को एक किये जाने की स्थिति में उक्त संशोधन का मूल मानचित्र पर अंकन किये जाने के पश्चात् ही लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है।

03. प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित योजना मानचित्र में संशोधन किये जाने हेतु संशोधन/पुनर्गठन शुल्क लिए जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्य एवं प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण में योजना मानचित्र में संशोधन किये जाने हेतु प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं अग्रिम आदेशार्थ प्रस्तुत हैं ।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में निजी खातेदारी की योजना आर्यन एन्क्लेव जविप्रा द्वारा वर्ष 2005 में अनुमोदित हैं। उक्त योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखंड संख्या सी—17 एवं सी—18 के वर्तमान में लीजडीड जारी नही है एवं उक्त दोनों भूखण्डों के पुनर्गठन हेतु योजना में संशोधन किये जाने बाबत् प्रस्ताव प्रस्तुत किये गये हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ योजना आर्यन एन्कलेव के आवासीय भूखंड संख्या सी—17 एवं सी—18 भूखंडों को पुनर्गठन कर योजना में संशोधित करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे संशोधन का मूल मानचित्र पर अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर सैटबेक योजना में प्रस्तावित सैटबेक अथवा भवन विनियम–2025 के अनुसार जो भी अधिक हो कायम किये जावें।
4. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–06 (408/19.08.2025)

विषयः– श्री युवराज एन. गोरवानी पुत्र श्री एन.वी. गोरवानी द्वारा ग्राम टोडी रमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 393/56 रकबा 0.0600 हैक्टे. किस्म बंजड, 394/60 रकबा 0.0300 हैक्टे. किस्म चाही–2 व 395/61 रकबा 0.2100 हैक्टे. किस्म चाही–2 कुल रकबा 0.3000 हैक्टे. निजी खातेदारी भूमि पर फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत।	जोन–10
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 14.11.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 14.02.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 20.05.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 223769

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री युवराज एन. गोरवानी पुत्र श्री एन.वी. गोरवानी			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम टोडी रमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 393/56 रकबा 0.0600 हैक्टे. किस्म बंजड, 394/60 रकबा 0.0300 हैक्टे. किस्म चाही–2 व 395/61 रकबा 0.2100 हैक्टे. किस्म चाही–2 कुल रकबा 0.3000 हैक्टे.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			393/56	600	बंजड	
			394/60	300	चाही–2	
			395/61	2100	चाही–2	
				3000		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.		–
			393/56	600	फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ	
			394/60	300	फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ	
			395/61	2100	फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ	
				3000		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम टोडी रमजानीपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 393/56 रकबा 0.0600 है० किस्म बंजड, 394/60 रकबा 0.0300 है० किस्म चाही–2 व 395/61 रकबा 0.2100 है०			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		किस्म चाही–2 कुल रकबा 0. 3000 हैक्टे. भूमि के फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90–ए आदेश क्रमांक LU2012/JDA/2024–25/2263 दिनांक 14.02.2025 को श्री युवराज एन. गोरवानी के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	**फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ**	–
6.	आवेदित उपयोग	**फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड का ले–आउट प्लान	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड का 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 आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ईकोलोजिकल दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 01 के अनुसार आवासीय दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–01 की कोई 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।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	फार्म हाऊस अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को 12 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू. जिसमे 3.5 मीटर मे जी.एस.बी./डब्ल्यू.बी.एम. सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर अस्थायी निर्माण दर्शित है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण एजेण्डा नोट अनुसार		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	3000.00
2.	आवेदित क्षेत्रफल	2968.84
3.	कब्जा रहित भूमि	31.16

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र 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।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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 17 /एन पर की गई है।		

33. प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा 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 के 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. आवेदित भूमि के सर्वे मानचित्र अनुसार दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 458/64, 461/439, 465/437, 463/434, 469/59 व 467/58 किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के नाम दर्ज है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच 12 मीटर ROW जिसमे 3.5 मीटर की GSB/WBM सडक से प्राप्त होना बताया गया है। उक्त गै.मु. रास्ते पर संचालित 12 मीटर सडक पूर्व तथा दक्षिण दिशा स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक मे जाकर मिलती है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन के कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर 30 प्रतिशत अस्थायी निर्माण दर्शित है। जिसमे टीनशेड के कमरे एवं एक फार्म पोण्डनुमा संरचना निर्मित है, परन्तु गूगल मानचित्र अनुसार उक्त निर्माण स्थाई प्रतीत होता है। अतः उक्त निर्माण के संबंध मे भवन विनियम 2025 अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से लगते हुये उत्तरी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 67 किस्म बारानी, सिवायचक, लगानी भूमि तथा खसरा संख्या 68 किस्म गै.मु.नाला सिवायचक भूमि एवं खसरा संख्या 4 गै.मु. सिवायचक, लगानी भूमि जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 04.08.2023 के अनुसार उक्त गै.मु.नाले की भूमि से प्रकरण मे नियमानुसार 9 मीटर बफर रखा जाकर उक्त बफर जोन को सघन वृक्षारोपण/खुले रूप मे रखा जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत भूमि गै.मु.नाले के साथ स्थित होने के क्रम में उक्त भूमि के HFL के संबंध में संबंधित विभाग से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेश 3000 वर्गमीटर के दिनांक 14.02.2025 को जारी किये गये। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट मे कब्जा रहित भूमि क्षेत्रफल 31.16 वर्गमीटर भूमि का उल्लेख किया गया है। किन्तु उक्त कब्जे से बाहर की भूमि को ले–आउट मानचित्र मे नही दर्शाया गया है। अतः कब्जे से बाहर की भूमि को दर्शाते हुये ले–आउट मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है तथा उक्त कब्जे से बाहर की भूमि का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र मे भी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के आस–पास के खसरों की भूमि से ऑवरलेपिंग होने अथवा नही की जॉच कर उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
8. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि, पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा अधिसूचित नाहरगढ़ इको सेंसिटिव जोन से प्रभावित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
9. भवन विनियम 2025 के अनुसार भूखण्ड पर अधिकतम आच्छादन भूखण्ड का 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर जो भी अधिक हो आवासीय उपयोग हेतु देय है। इसके अतिरिक्त खुले क्षेत्र का उपयोग कृषि/कृषि आधारित उपयोग/वृक्षारोपण/नर्सरी/आरचार्ड आदि हेतु किया जाना अनिवार्य रहेगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः प.3 (77) नविवि /3/2010 पार्ट. IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है। प्रकरण मे सुविधा क्षेत्र के संबंध मे आवेदक से शपथ पत्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट तथा पत्रावली मे संलग्न ले-आउट मानचित्र एवं जोन के एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता के संबंध मे एकल भूखण्ड के क्षेत्रफल की जॉच कर उक्त क्षेत्रफल के सही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावति है।
12. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. योजना में भूखण्डों 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 विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 03 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने प्रस्तावित पहुँच मार्ग की चौडाई न्यूनतम 12 मीटर अथवा राजस्व रिकॉर्ड के अनुसार जो भी अधिक हो कायम की जावें।
2. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 68 गै.मु.नाले की भूमि के HFL के संबंध में संबंधित विभाग से सुनिश्चितता करने के पश्चात् उक्त HFL लेवल के पश्चात् न्यूनतम 9 मीटर बफर सघन वृक्षारोपण/खुले रूप मे कायम किया जावें। उक्त की सुनशिचितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के आस—पास के खसरों की भूमि से ऑवरलेपिंग नही होने की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण मे क्षेत्रफल विश्लेषण मे भिन्नता के संबंध मे क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच कर करते हुए सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत भूखण्ड पर अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल रखा जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
9. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
12. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः–07 (408/19.08.2025)

विषयः– ग्राम खोरी रोपाड़ा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 740/86, 739/86, 87, 88/670, 95, 97, 98, 99 कुल किता 08 कुल रकबा 9. 18 हैक्टेयर भूमि पर सृजित निजी खातेदारी की योजना 'हरिगढ़ एस्टेट' के अनुमोदित मानचित्र में छोडी गई भविष्य विस्तार हेतु भूमि पर भूखण्ड अनुमोदन करने के संबध में।	जोन–10

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. प्रार्थी मैसर्स एफएस टाउनशिप एलएलपी जरिये भागीदार द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर भविष्य विस्तार भूमि पर भूखण्ड सृजित कर संशोधित मानचित्र अनुमोदन करवाये जाने हेतु आवेदन किया गया है।

2. ग्राम खोरी रोपाड़ा, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 740/86, 739/86, 87, 88/670, 95, 97, 98, 99 कुल किता 08 कुल रकबा 9. 18 हैक्टेय, भूमि को कृषि उपयोग से आवासीय बाबत् जरिये संशोधित 90ए आदेश क्रमांक जविप्रा/उपा/जोन–10 2022/डी–2511, दिनांक 18.10.2022 को मैसर्स एफ एस टाउनशिप एलएलपी जरिये डेजिग्नेटेड पार्टनर श्री चरण सिंह खंगारोत पुत्र स्व श्री मुकुट सिंह खंगारोत 2. मैसर्स एजीआरएस वैन्चर्स एलएलपी जरिये मुख्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद 3. मैसर्स एमआरएस इन्फाबिल्ड प्राईवेट लिमिटेड जरिये मुख्यारआम श्री राजीव मिश्रा पुत्र श्री महावीर प्रसाद के पक्ष में 90–ए के आदेश जारी किये गये थे।

3. उक्त भूमि पर टाउनशिप योजना विकसित करने बाबत् आवेदन मय मानचित्र प्रस्तुत कर दिया, जिस योजना 'हरिगढ़ एस्टेट' को बीपीसी–एलपी की बैठक संख्या 326, दिनांक 20.06.2022 को अनुमोदित अनुमोदित मानचित्र जरिये पत्र क्रमांक जविप्रा/उपा/जोन–10/2022/डी–1197, दिनांक 08.12.2022 को की गई थी जिसमें योजना में प्रार्थी द्वारा 2333.11 वर्गमीटर भूमि भविष्य विस्तार बाबत् छोड़ी गई थी।

4. योजना के अनुमोदित मानचित में भविष्य विस्तार बाबत् छोड़ी गई भूमि 2333.11 वर्गमीटर भूमि में से 1620.63 वर्गमीटर भूमि पर भूखण्ड संख्या 266 क्षेत्रफल 87.59 व.मी. भूखण्ड संख्या 267 क्षेत्रफल 95.20 व.मी. भूखण्ड संख्या 268 क्षेत्रफल 104.61 व.मी, भूखण्ड संख्या 269 क्षेत्रफल 114.00 व.मी. भूखण्ड संख्या 270 क्षेत्रफल 123.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 271 क्षेत्रफल 132.09 व.मी, भूखण्ड संख्या 272 क्षेत्रफल 131.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 273 क्षेत्रफल 130.89 व.मी, भूखण्ड संख्या 274 क्षेत्रफल 117.33 व.मी, भूखण्ड संख्या 275 क्षेत्रफल 137.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 276 क्षेत्रफल 129.10 व.मी, भूखण्ड संख्या 277 क्षेत्रफल 120.79 व.मी., भूखण्ड संख्या EA–13 क्षेत्रफल 107.89 व. मी. भूखण्ड संख्या EA–14 क्षेत्रफल 88.91 व.मी. कुल भुखण्ड 14 कुल क्षेत्रफल 1620.63 व.मी. सृजित कर संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।

5. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिर्पोट अनुसार उक्त भूमि वर्तमान में रिक्त है।

6. भविष्य विस्तार भूमि पर भूखण्ड सृजित किये जाने के उपरान्त योजना का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्नानुसार हैः–

क्रं.स.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल(व.मी.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	40507.40	44.47%
2.	मुख्य आर्थिक भूखण्ड	4603.05	05.05%
3.	रिटेल दुकान	312.00	00.34%
	(ए) कुल 1 से 3 तक)	45422.45	49.86%
4	पार्क	4713.81	05.18%
5	सुविधा क्षेत्र	6581.71	07.23%

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662

eSign 1.0

6	सुविधा क्षेत्र	2774.54	03.05%
7	सॉलिड वेस्ट मेनेजमेन्ट	50.00	00.05%
8	मोबाईल टॉपर	40.00	00.04%
9	पी.यू. (टॉयलेट)	10.00	00.01%
10	रोड	31495.01	34.58%
	(बी) कुल 4 से 10 तक)	45665.07	50.14%
	कुल	91087.52	100.00%
	भविष्य विस्तार	712.48	
	कुल योजना का क्षेत्रफल	91800.00	

उपरोक्त तथ्यों के आधार पर ग्राम खोरी रोपाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित योजना 'हरिगढ एस्टेट' के अनुमोदित मानचित्र में भविष्य विस्तार बावत् छोडी गई भूमि 2333.11 वर्गमीटर में से 1620.63 वर्ग मीटर भूमि पर सृजित भूखण्डों के अनुमोदित मानचित्र में संशोधित करने हेतु प्रकरण को जोन स्तरीय समिति की बैठक में रखा जाना प्रस्तावित है।

जोन द्वारा लिया गया निर्णयः—

अतः प्रकरण को जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 07/8/2022 रखा जाकर ग्राम खोरी रोपाडा तहसील सांगानेर जिला जयपुर में स्थित योजना 'हरिगढ एस्टेट' के अनुमोदित मानचित्र में भविष्य विस्तार बाबत् छोडी गई भूमि 2333.11 वर्गमीटर भूमि में से 1620.63 वर्गमीटर भूमि पर सृजित भूखण्ड संख्या 266 क्षेत्रफल 87.59 व.मी. भूखण्ड संख्या 267 क्षेत्रफल 95.20 व.मी. भूखण्ड संख्या 266 क्षेत्रफल 87.59 व.मी. भूखण्ड संख्या 267 क्षेत्रफल 95.20 व.मी. भूखण्ड संख्या 268 क्षेत्रफल 104.61 व.मी, भूखण्ड संख्या 269 क्षेत्रफल 114.00 व.मी, भूखण्ड संख्या 270 क्षेत्रफल 123.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 271 क्षेत्रफल 132.09 व.मी, भूखण्ड संख्या 272 क्षेत्रफल 131.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 273 क्षेत्रफल 130. 89 व.मी, भूखण्ड संख्या 274 क्षेत्रफल 117.33 व.मी, भूखण्ड संख्या 275 क्षेत्रफल 137.41 व.मी, भूखण्ड संख्या 276 क्षेत्रफल 129.10 व.मी, भूखण्ड संख्या 277 क्षेत्रफल 120.79 व.मी., भूखण्ड संख्या EA—13 क्षेत्रफल 107.89 व.मी. भूखण्ड संख्या EA—14 क्षेत्रफल 88.91 व.मी. कुल भूखण्ड 14 कुल क्षेत्रफल 1620.63 व.मी. के अनुमोदित मानचित्र में संशोधन करने हेतु प्रकरण के अनुमोदन हेतु बीपीसी (एलपी) में भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी—2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण के संशोधित धारा 90—ए आदेश दिनांक 11.010.2022 को 9.18 हेक्टेयर हेतु जारी किये गए। किन्तु योजना हरिगढ़ एस्टेट को बीपीसी (एलपी) की 326वी बैठक दिनांक 20.10.2022 में रखा जाकर अनुमोदन किया गया। जिसमे उक्त अनुमोदित योजना मे भविष्य विस्तार की भूमि का क्षेत्रफल योजना मे सम्मिलित नही

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

किया गया है, पूर्व अनुमोदित योजना के कुल क्षेत्रफल 8.946689 हेक्टेयर भूमि पर योजना प्रस्तावित करते हुये क्षेत्रफल 0.233311 हेक्टेयर को भविष्य विस्तार की भूमि दर्शायी गई है।

प्रश्नगत प्रकरण वर्तमान में जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में अनुमोदित योजना हरिगढ़ एस्टेट में संशोधन कर भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित भूमि क्षेत्रफल 2333.11 व.मी. भूमि में से 1620.63 व.मी. भूमि पर हेरिटेज सिटी के प्रावधानुसार 14 भूखंड सृजित किये गये है तथा शेष भूमि क्षेत्रफल 712.48 वर्गमीटर को यथावत रखते हुये संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। उक्त संशोधन के क्रम मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन द्वारा प्रस्तुत संशोधित मानचित्र मे पूर्व मे आरक्षित भविष्य विस्तार की भूमि मे से 1620.63 वर्गमीटर भूमि योजना मे सम्मिलित करते हुये योजना प्रस्तावित की गई है। जिसमे सम्मिलित भविष्य विस्तार की सम्पूर्ण भूमि पर भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है, कोई पार्क अथवा सुविधा क्षेत्र अतिरिक्त प्रस्तावित नही किया गया है। अतः पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल के अनुपात अथवा टाउनशिप पॉलिसी–2010 व हैरिटेज सिटी के प्रावधान अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र रखा जाना प्रस्तावित है के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन के कनिष्ठ अभियंता के अनुसार भूमि मौके पर रिक्त होना बताया है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना के भूखण्ड को बेचान अथवा भूखण्डों की लीजडीड जारी की गई है अथवा नही के संबंध में कोई टिप्पणी प्रस्तुत नही की गयी है। अतः उक्त की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण मे योजना मे प्रस्तावित संशोधन के क्रम मे नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण में योजना का कुल क्षेत्रफल 8.946689 हेक्टेयर भूमि पर योजना प्रस्तावित करते हुये क्षेत्रफल 0.233311 हेक्टेयर भूमि को भविष्य विस्तार के रूप में दर्शायी गई है। पूर्व मे अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण मे भविष्य विस्तार की भूमि को योजना का भाग नही मानते हुये पृथक से प्रस्तावित किया गया है। वर्तमान मे योजना के आवेदक द्वारा भविष्य विस्तार की भूमि का अल्प भाग 1620.63 व.मी. भूमि योजना मे सम्मिलित करते हुये पूर्व अनुमोदित योजना मे संशोधन चाहा गया है। शेष 712.48 वर्गमीटर भूमि को यथावत भविष्य विस्तार के रूप मे कायम किया गया है। उक्त भूमि को योजना में पुनः सम्मिलित नही किया गया है। प्रस्तावित संशोधित मानचित्र मे प्रस्तावित सुविधा क्षेत्र, पार्क आदि पूर्व अनुमोदित योजना के अनुसार प्रस्तावित है, किन्तु उक्त प्रस्तावित गैर विक्रय योग्य क्षेत्रफल वर्तमान संशोधित क्षेत्रफल के आधार पर हेरिटेज सिटी के मापदण्डों के अनुरूप है। प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना का अनुमोदन वर्ष 2022 मे किया गया है, किन्तु जोन द्वारा प्रस्तावित संशोधन पर योजना मे जारी लीजडीड के भूखण्डधारियों के 2/3 सहमति संलग्न नही की गई है, जिससे यह स्पष्ट किया जा सके कि योजना में हो रहे संशोधन से सहमत है।

समिति द्वारा विचार–विमर्श उपरान्त निम्नलिखित शर्तो के साथ पूर्व अनुमोदित योजना 'हरिगढ़ एस्टेट' के संशोधित मानचित्र का अनुमोदन किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना मे जारी लीजडीड के क्रम मे 2/3 खातेदारों से सहमति प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना में दर्शाये/प्रस्तावित किये गये भूखण्डों/योजना को यथावत कायम किया जावें।
3. प्रश्नगत योजना में राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल एवं खसरा सीमा की मौके पर सुनिश्चितता उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना में न्यू हैरिटेज सिटी की अधिसूचना में उल्लेखित प्रावधानों की पालना सुनिश्चित की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व अनुमोदित योजना को निरस्त करते हुये नवीन संशोधित योजना मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत योजना मे प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि पर भविष्य मे अनुमोदन चाहे जाने पर उक्त भूमि को हेरिटेज सिटी के प्रावधान अनुसार विक्रय योग्य क्षेत्रफल ही अनुज्ञेय किया जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र पर किया जावें एवं उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. बीपीसी (एलपी) की 326वी बैठक दिनांक 20.10.2022 में लिये गये निर्णय के बिन्दुओं को यथावत कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार संशोधन शुल्क लिया जावें।
9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—08 (408/19.08.2025)

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

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	जितेन्द्र रैगर पुत्र श्री रामदयाल रैगर निवारी—जयसिंहपुरा गांकरोटा, जयपुर, श्रीमती भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी प्लाट नं. 2, अयोध्या कॉलोनी, हीरापुरा, नियर 200फीट बाईपास, जयपुर, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि री नाथूराम बैरवा निवारी—ग्राम पालडी परसा, सांगानेर, जयपुर एवं मनीष कुमार देवंदा पुत्र श्री बाबूलाल निवारी—प्लाट नं. 26, गली नं. 1, अशोकपुरा, श्याम नगर, सोड़ाला, जयपुर।	—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 490/278 रकबा 0.0997 हैक्ट, खसरा नं0 492/279	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

			रकबा 0.095 हैक्ट, खसरा नं0 284 रकबा 0.35 हैक्ट, खसरा नं0 494/286 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 285 रकबा 0.24 हैक्ट, खसरा नं0 287 रकबा 0.69 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 1.6147 हैक्ट.			
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	**किस्म**	—
			490/278	0.0997	चाही 2	
			492/279	0.095	चाही 2	
			284	0.35	बारानी ए	
			494/286	0.14	चाही 2	
			285	0.24	बारानी ए	
			287	0.69	चाही 2	
			कुल किता 6	1.6147		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल हैक्ट.**	जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	—
			490/278	0.0997		
			492/279	0.095		
			284	0.35		
			494/286	0.14		
			285	0.24		
			287	0.69		
			कुल किता 6	1.6147		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयजसपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 490/278 रकबा 0.0997 हैक्ट, खसरा नं0 492/279 रकबा 0.095 हैक्ट, खसरा नं0 284 रकबा 0.35 हैक्ट, खसरा नं0 494/286 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 285 रकबा 0.24 हैक्ट, खसरा नं0 287 रकबा 0.69 हैक्ट, कुल किता 06 कुल रकबा 1.6147 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 01.08.2025 को जितेन्द्र रैगर पुत्र श्री रामदयाल रैगर, श्रीमती भारती भाटी पत्नि श्री दिनेश राय भाटी, श्रीमती गुलाब देवी पत्नि री नाथूराम बैरवा एवं मनीष कुमार देवंदा पुत्र श्री बाबूलाल के पक्ष मे पारित किये गये है।			—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित खसरा नं. जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 228 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग को रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवारीय योजना श्री गणेशम से 12 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से 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 (120/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवारीय	9015.21	55.83
2.	इन्फार्मल शॉप	90.00	00.56
3.	पार्किंग	206.63	01.28
4.	पार्क	645.51	04.00
5.	प्ले ग्राण्ड	485.17	03.00
6.	सुविधा क्षेत्र	646.15	04.00
7.	पब्लिक यूटिलिटी	646.74	04.00
8.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.31
9.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.12
10.	पी.यू.	10.09	00.06
11.	योजना सडक	4331.50	26.84
	कुल योजना क्षेत्रफल	**16147.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

		आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	
29.	एकल भूखण्ड के ले-आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 11/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 01.08.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2. 6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त की भूमि किस श्रेणी में प्रस्तावित होती है के संबंध में सुनिश्चित होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। नियमानुसार आवेदक को न्यूनतम श्रेणी–डी में पंजीकृत होना अनिवार्य है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011, मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में ग्रामीण. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नाविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू 2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।"* का उल्लेख किया गया है।
   नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सड़क की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"*
   जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम जयजसपुरा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 228 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना श्री गणेशम से 12 मीटर ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। चूंकि योजना श्री गणेशम का अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानो के अन्तर्गत किया गया है। अतः प्रकरण मे उक्त सड़क के टाउनशिप

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
21348662
eSign 1.0

	पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	4. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे / पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः उक्त उक्त भूखण्ड मे अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर फुटपाथ प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण में उक्त 1.5 मीटर फुटपाथ के पश्चात् न्यूनतम 7 मीटर चौडाई पार्क रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार दो मोबाइल टावर प्रस्तावित किये गये है। उक्त दोनो मोबाइल टावर योजना मे एक ही स्थान पर दर्शित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार संबंधित विभाग से 2 मोबाइल टावर के मध्य न्यूनतम दूरी की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	7. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व / अभियांत्रिकी / प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में मोबाईल टावर की स्थिति मोबाईल टावर स्थापित किये जाने हेतु जारी नियमों के अंकित दूरी के अनुसार कायम किया जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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

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

एजेण्डा संख्याः–09 (408 / 19.08.2025)

विषयः– श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया द्वारा ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.18 हैक्ट, 221 रकबा 0.05 हैक्ट, 38 / 1354 रकबा 0.05 हैक्ट, 1434 / 38 रकबा 0.14 हैक्ट, 39 रकबा 0.16 हैक्ट, 40 रकबा 0.05 हैक्ट, 219 / 1352 रकबा 0.03 हैक्ट, 221 / 1353 रकबा 0.02 हैक्ट, 1547 / 41 रकबा 0.14 हैक्ट, 1549 / 42 रकबा 0.4 हैक्ट, 1556 / 1542 रकबा 0.133 हैक्ट, 1558 / 1545 रकबा 0.03 हैक्ट, 1560 / 1551 रकबा 0.437 हैक्ट, कुल किता 13 कुल रकबा 1.8200 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "राघव टाउन क्राउन" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 15.05.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 10.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :–	सी.सी.सी. क्रमांक–

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया निवारी–32, केडिया हॉउरा, मुरलीपुरा, जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.18 हैक्ट, 221 रकबा 0.05 हैक्ट, 38 / 1354 रकबा 0.05 हैक्ट, 1434 / 38 रकबा 0.14 हैक्ट, 39 रकबा 0.16 हैक्ट, 40 रकबा 0.05 हैक्ट, 219 / 1352 रकबा 0.03 हैक्ट, 221 / 1353 रकबा 0.02 हैक्ट, 1547 / 41 रकबा 0.14 हैक्ट, 1549 / 42 रकबा 0.4 हैक्ट, 1556 / 1542 रकबा 0.133 हैक्ट, 1558 / 1545 रकबा 0.03 हैक्ट, 1560 / 1551 रकबा 0.437 हैक्ट, कुल किता 13 कुल रकबा 1.8200 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			220	0.18	बारानी 1	
			221	0.05	बारानी 2	
			38 / 1354	0.05	जाव 2	
			1434 / 38	0.14	जाव 2	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

			39	0.16	बारानी 1	
			40	0.05	बारानी 1	
			219/1352	0.03	बारानी 1	
			221/1353	0.02	बारानी 2	
			1547/41	0.14	चाही 2 जाव 2	
			1549/42	0.4	चाही 2	
			1556/1542	0.133	गै.मु. रास्ता	
			1558/1545	0.03	बारानी 1	
			1560/1551	0.437	बारानी 1	
			किता 13	**1.8200**		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			220	0.18		
			221	0.05		
			38/1354	0.05		
			1434/38	0.14		
			39	0.16		
			40	0.05		
			219/1352	0.03		
			221/1353	0.02		
			1547/41	0.14		
			1549/42	0.4		
			1556/1542	0.133		
			1558/1545	0.03		
			1560/1551	0.437		
			किता 13	**1.8200**		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा, तहसील सांगानेर के खसरा नं0 220 रकबा 0.18 हैक्ट, खसरा नं0 221 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 38/1354 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 1434/38 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 39 रकबा 0.16 हैक्ट, खसरा नं0 40 रकबा 0.05 हैक्ट, खसरा नं0 219/1352 रकबा 0.03 हैक्ट,खसरा नं0 221/1353 रकबा 0.02 हैक्ट, खसरा नं0 1547/41 रकबा 0.14 हैक्ट, खसरा नं0 1549/42 रकबा 0.4 हैक्ट, खसरा नं0 1556/1542 रकबा 0.133 हैक्ट, खसरा नं0 1558/1545 रकबा 0.03			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		हैक्ट, खसरा नं0 1560/1551 रकबा 0.437 हैक्ट, कुल किता 13 कुल रकबा 1.82 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 10.07.2025 को श्री नितिन केडिया पुत्र श्री शिव कुमार केडिया के पक्ष मे पारित किये गये है।	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हाँ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू उपयोग ग्रामीण है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 1665.14 व.मी. भाग उक्त सड़क से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
317348662
eSign 1.0

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–16 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम कलवाडा की मूल आबादी के खसरा नंबर 2323 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग एवं बी.टी रोड 3.75 मीटर में उपलब्ध है।	–
20.	आवेदित भूमि में से साटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन।	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना राघव टाउन से लगते हुये स्थित है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (146/सी)**		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	9849.31	67.71
2.	इन्फार्मल कमर्शियल	189.90	01.31

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

	3.	पार्क	802.40	05.52
	4.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.34
	5.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.14
	6.	योजना सडक	3634.79	24.98
		कुल योजना क्षेत्रफल	**14546.40**	**100.00**
	1.	ZDP की 30 मीटर रोड से प्रभावित क्षेत्रफल	1655.14	45.30
	2.	खातेदार व्यवसायिक क्षेत्रफल	913.40	25.00
	3.	जविप्रा व्यसायिक क्षेत्रफल	1085.06	29.70
	4.	सेक्टर सड़क से प्रभावित कुल क्षेत्रफल	3653.60	100.00
		आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल	**182000.00**	

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

32\. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 10 / एन पर की गई है।

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

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 10.07.2025 को जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10.9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि / 3 / 2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी*

RajKaj Ref No.:
3337348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		का अंकन नहीं किया जाकर यू 2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू 2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" का उल्लेख किया गया है। नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार "मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।" जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम कलवाडा की मूल आबादी के खसरा नंबर 2323 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा अन्य ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि से अंकित किया गया है। पूर्व में राघव टाउन में जोन द्वारा मूल आबादी के खसरा नं. 23 मानते हुए 500 मीटर परिधि में स्थित होने का उल्लेख करते हुए राघव टाउन की योजना का बीपीसी–एलपी समिति से अनुमोदन किया गया था। वर्तमान में जोन द्वारा अन्य ग्राम की आबादी अंकित की गई है। दोनों भूमि एक दूसरे से लगते हुए स्थित है। अतः दोनों मूल आबादी में विरोधाभास होने तथा मूल आबादी अन्य ग्राम की होने के क्रम में 500 मीटर परिधि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मीटर पहुंच मार्ग एवं बी.टी रोड 3.75 मीटर में उपलब्ध है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक है। जिसमे निहित खसरा नम्बर 222 किस्म गै.मु.सडक जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। पूर्व मे उक्त सडक से पश्चिमी दिशा की ओर निर्मित 12 मीटर सडक पर योजना राघव टाउन का अनुमोदन किया जा चुका है। उपरोक्त बिन्दु सं. 01 को मान्य किये जाने की स्थिति में ही उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि को भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–16 मे ग्रामीण दर्शित है। ग्रामीण भू–उपयोग मे जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति प्रभावी नही है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक के सहारे 15 मीटर की गहराई मे सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी दर्शाते हुये जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार विकासकर्ता एवं जविप्रा के मध्य व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त भूखण्डों को आवासीय भूखण्ड के रूप मे रखा जाकर विकासकर्ता से संशोधित मानचित्र मय क्षेत्रफल विश्लेषण लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक क्रमांक 332 दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर उक्त लेन के क्षेत्रफल की गणना योजना की आंतरिक सडकों मे की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. विकासकर्ता द्वारा योजना में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, आवागमन एवं दुकानों हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बीपी.सी. (एल.पी.) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में पार्किंग प्रस्तावित होने के पश्चात् निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही हो रहा है। अतः प्रकरण में साथ लगते हुए भूखण्ड सं. 62 को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड का भाग माना जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि आवेदित भूमि राजस्व ग्राम सिराणी मय गणपतपुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 23 से 500 मीटर की परिधि में भी स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 व 03 से 08 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''राघव टाउन क्राउन'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–16 मे ग्रामीण दर्शित होने के क्रम में सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू नही होती है। अतः योजना मानचित्र में विकासकर्ता एवं जविप्रा के मध्य प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड के स्थान पर आवासीय भूखण्ड के रूप मे रखा जाकर संशोधित क्षेत्रफल विश्लेषण व मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त का अनुमोदन निदेशक(आयोजना) किये जाने पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पार्क एवं आवासीय भूखण्डो के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर उक्त लेन के क्षेत्रफल की गणना योजना की आंतरिक सडकों मे करते हुए न्यूनतम 5 प्रतिशत पार्क प्रस्तावित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग, आवागमन एवं दुकानों हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में आवासीय भूखण्ड सं. 62 की भूमि सम्मिलित करते हुये उक्त भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जावें।
4. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
6. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
8. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

RajKaj Ref No.:
317348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—10 (408 / 19.08.2025)

विषयः— वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा द्वारा ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा नम्बर 955 / 533 रकबा 0.1950 हैक्ट. खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 3.045 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "रॉयल रेजिडेन्सी फेज—प्रथम विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11

धारा 90बी के आदेशों मे संशोधन हेतु आवेदन की दिनांक :— 18.09.2023

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 08.12.2023, 12.12.2023

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 24.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा, पंजीकृत कार्यालय—प्रथम तल, प्लाट नं. 4, नारायण एनक्लेव, ग्राम मांग्यावारा, मानसरोवर, जयपुर			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0. 50 हैक्ट., खसरा नम्बर 955 / 533 रकबा 0.1950 हैक्ट. खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 3.045 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			536	0.92	—	
			541	0.50	—	
			955 / 533	0.1950	बारानी 2	
			534	0.42	बारानी 2	
			535	0.41	बारानी 2	
			540	0.60	बारानी 2	
			584	0.22	बारानी 2	
			किता 07	3.265		
		90ए के पश्चात्	536	0.92	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			541	0.50		
			955 / 533	0.1950		
			534	0.42		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

			535	0.41		
			540	0.60		
			584	0.22	वी.आर.बी. ड्रीम होम्स प्रा.लि. के नाम बारानी–2 मे रूप मे दर्ज है।	
			किता 07	3.265 मे से 3.045 हैक्टे.		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 536 रकबा 0.92 हैक्ट., खसरा नम्बर 541 रकबा 0. 50 हैक्ट. किता 2 कुल रकबा 1.42 हैक्ट. भूमि का फार्म हाउस प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश दिनांक 05.04.2010 को जारी किया गया है एवं उक्त भूमि का फार्म हाउस के स्थान पर आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 8.12.2023 को पारित किया गया है। ग्राम सारंगपुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 955/533 रकबा 0.1950 हैक्ट., खसरा नम्बर 534 रकबा 0.42 हैक्ट., खसरा नम्बर 535 रकबा 0.41 हैक्ट, खसरा नम्बर 540 रकबा 0.60 हैक्ट. व राजस्व ग्राम भम्भोरिया, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 584 रकबा 0.22 हैक्ट. कुल किता 5 कुल रकबा 1.845 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 12.12. 2023 वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा के पक्ष मे पारित किये गये है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना **"रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार"**	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना **"रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार"** (प्लाटेड ले–आउट)	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	–

RajKaj Ref No.: 317348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 60 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 2570.52 व.मी. है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार 60 मीटर सड़क से लगते हुए U-2 HIZ दर्शित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है। अतः जविप्रा की सेक्टर व्यवसायिक नीति के आधार पर प्रस्तावित योजना मानचित्र में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से लगते हुए सेक्टर व्यवसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है। प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम के विस्तार के रूप में आवासीय योजना "रॉयल रेजिडेन्सी फेज–प्रथम विस्तार अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी.सड़क (18 मीटर) से पहुँच 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।	योजना के दक्षिणी छोर पर स्थित विद्यमान सडक (ख.नं. 524) किस्म गै.मु. जविप्रा के नाम दर्ज है। विकासकर्ता द्वारा उक्त सड़क को 12 मीटर की चौड़ाई में प्रस्तावित करते हुए ले–आउट प्लान अनुमोदन चाहा गया है, जिसके संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना मंगलम पार्क एवं रॉयल रेजीडेन्सी से लगते हुये स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत प्राप्त हुआ है।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (118/सी)		

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	11979.27	47.26
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी.	1198.08	04.73
3.	रिटेल कॉमर्शियल	126.00	00.50
4.	पार्किंग	310.09	01.22
	A योग (1—4)	**13613.44**	**53.71**
5.	पार्क	1014.01	04.00
6.	प्ले ग्राउण्ड	760.70	03.00
7.	पब्लिक यूटिलिटी	1013.98	04.00
8.	सुविधा क्षेत्रफल	1013.95	04.00
9.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	0.20
10.	मोबाईल टॉवर	38.94	00.15
11.	पीयू (टॉयलेट)	10.00	0.04
12.	योजना सड़क	7833.74	30.90
	B योग (5—12)	**11735.33**	**46.29**
	कुल क्षेत्रफल A + B	**25348.77**	**100**
1.	खातेदार व्यावसायिक	1275.30	25.00
2.	जविप्रा व्यावसायिक	1255.41	24.61
3.	सेक्टर रोड	2570.52	50.39
	C योग	**5101.23**	**100**
	कुल योजना क्षेत्र A + B + C	**30450.00**	**100**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—

RajKaj Ref No.: 3
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच. टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 111 / एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रभावी होने से पूर्व जारी है। विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 01.08.2025 मे निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैः– ***"पूर्व मे अनुमोदित प्रकरणों मे संशोधन / एक्सटेंशन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"*** उक्त निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही कर प्रस्ताव भिजवाया गया है। उल्लेखनीय है कि जविप्रा के कार्यालय आदेश दिनांक 01.08.2025 मे बिन्दु संख्या 03 मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के लागू होने से पूर्व के प्रकरणों मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जा सकने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे मूल योजना टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत अनुमोदित की गई है। प्रश्नगत योजना के विस्तार के रूप मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के लागू होने से पूर्व जारी धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित भूमि पर अनुमोदन टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाना है अथवा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अन्तर्गत किया जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। **चूंकि जोन द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों अनुसार कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिये जाने की स्थिति मे प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव निम्नानुसार हैः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90बी के फार्म हाउस प्रयोजनार्थ जारी आदेश दिनांक 05.04.2010 को संशोधित कर दिनांक 08.12.2023 को आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। उक्त धारा 90ए के आदेश मे अंकित भूमि एवं दिनांक 12.12.2023 को जारी धारा 90ए के आदेश मे अंकित भूमि को सम्मिलित करते हुये पूर्व मे अनुमोदित योजना रॉयल रेजीडेन्सी फेज–I के विस्तार के रूप मे योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण मे दो पृथक–पृथक धारा 90 ए के आदेशो की भूमि सम्मिलित होने के क्रम मे पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे दिनांक 12.12.2023 को जारी धारा 90ए के आदेशो मे ग्राम भम्भोरिया, खसरा नम्बर 584 क्षेत्रफल 2200.00 वर्गमीटर सम्मिलित है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन स्तरीय समिति द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें की भूमि को योजना मे सम्मिलित नही किया गया है। पत्रावली में विकासकर्ता द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र संलग्न है जिसमे विकासकर्ता द्वारा उक्त खसरें को छोडते हुये शेष खसरा नम्बर 955, 533, 534, 535, 540 कि धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत खसरे कि किस्म बारानी–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। प्रकरण मे उक्त खसरे की भूमि को छोडते हुये धारा 90ए के संशोधित आदेश जारी किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

प्रस्तावित है। उक्त के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रस्तावित योजना मे सम्मिलित खसरा नम्बर 536 व 541 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही के उपरान्त परिवर्तित नही की गई है। जोन द्वारा संबंधित तहसील को पत्र मे माध्यम से उपरोक्त खसरो की किस्म आवसीय प्रयोजनार्थ परिवर्तित किये जाने के उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

4. 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। उक्त पंजीयन से यह स्पष्ट होगा की आवेदक किस कैटेगिरी के अन्तर्गत पंजीकृत है। प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को सी–कैटेगिरी मे होना अनिवार्य है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 2.6 के उपबिन्दु (i) के अनुसार ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु आवेदन पत्र के साथ निम्नांकित मानचित्र/दस्तावेज प्रस्तुत किये जाने आवश्यक है :–

a) Road section showing width of B.T. Road, Side Berms, drains etc.
b) Details of Electrification, Street Lights
c) Sewerage with Specifications
d) Drainage with Specifications
e) Water Supply with Specifications
f) Development of Parks/Playground
g) Rainwater Harvesting with details, etc.
h) Undertaking to ensure availability of water, electricity up to proposed scheme area and drainage up to the disposal point.

Along with all the documents prescribed under the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-Agricultural Purpose and Allotment) Rules, 2012.

उपरोक्त दस्तावेज प्रस्तुत नही किये गये है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को विद्यमान बी.टी.सड़क (18 मीटर) से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 339 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर रखते हुये पूर्व मे योजना रॉयल रेजीडेन्सी का अनुमोदन किया जा चुका है। अतः उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. आवेदित भूमि के दक्षिणी सीमा पर खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त रास्ते का मार्गाधिकार 12 मीटर रखते हुये मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। पत्रावली मे संलग्न पी. टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त खसरे पर विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम सडक एवं कार्ट ट्रेक निर्मित दर्शाया गया है। प्रश्नगत सडक पूर्वी दिशा की ओर योजना मंगलम पार्क व्यू मे जाकर मिलती है एवं पश्चिमी दिशा की ओर भी संचालित दर्शित है। नियमानुसार गै.मु.रास्ते की भूमि को 18 मीटर कायम किये जाने का प्रावधान है। प्रकरण मे उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना मंगलम पार्क व्यू स्थित है। उक्त योजना की पश्चिमी सीमा पर पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त पार्क पार्क की भूमि पर कोई उपयोग दर्शाया नही है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना मे 12 मीटर सडक को योजना से बाहर प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त के क्रम मे उक्त 12 मीटर सडक को योजना के दक्षिणी भाग मे विद्यमान सडक तक प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 60 मीटर सडक से प्रभावित है। जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के द्वारा यू–2 भू–उपयोग में 30 मीटर व उससे अधिक चौडी सडकों पर सेक्टर व्यावसायिक नीति लागू की गई है। उक्त के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुए उक्त भूमि मे जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

10. आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक के उत्तरी भाग मे सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी मे भूखण्ड संख्या सी–1 को सडक के Perpendicular (समकोण मे) प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण मे सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी मे सडक के पश्चात् 30 मीटर गहराई मे सडक के समकोण सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित करते हुये संशोधन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे बी.पी. सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित नही किया गया है। प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग एवं आवागमन हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः उक्त उक्त भूखण्ड मे अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण मे पत्रावली मे संलग्न सी.डी. मे वर्तमान मे प्रस्तुत योजना मानचित्र के अनुसार ड्राईंग संलग्न नही है। अतः क्षेत्रफल विश्लेषण के संबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रश्नगत प्रकरण मे जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक, योजना की उत्तरी दिशा क ओर स्थित 24 मीटर सडक एवं दक्षिण दिशा की ओर स्थित खसरा नम्बर 524 किस्म गै.मु.रास्ता के मार्गाधिकार निर्धारण के उपरान्त प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे 3 मोबाइल टावर प्रस्तावित किये गये है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार 2 से 5 हैक्टे. तक की योजनाओं मे न्यूनतम दो मोबाइल टावर हेतु भूमि रखा जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार संबंधित विभाग से 2 मोबाइल टावर के मध्य न्यूनतम दूरी की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

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

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में मोबाईल टावर की स्थिति मोबाईल टावर स्थापित किये जाने हेतु जारी नियमों के अंकित दूरी के अनुसार कायम किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में अतिरिक्त भूमि सम्मिलित करते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.5 के उपबिन्दु (iii) के क्रम में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड का विस्तृत प्लान प्राप्त करते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. सी–01 के दक्षिणी भाग में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से उक्त भूखण्ड साथ प्रस्तावित 12 मीटर सडक को एकसीध (perpendicular) प्रस्तावित की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा पूर्व मे अनुमोदित योजना मंगलम पार्क व्यू स्थित है। उक्त योजना की पश्चिमी सीमा पर पार्क हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त पार्क की भूमि पर कोई उपयोग दर्शाया नही है। उक्त पार्क की भूमि के साथ 1.5 मीटर लेन कायम किया जावें एवं 9 मीटर सडक को 12 मीटर करते हुए प्रश्नगत योजना के दक्षिणी भाग में विद्यमान सडक तक कायम की जावे।

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

एजेण्डा संख्याः–11 (408/19.08.2025)

विषयः– वी.आर.बी. ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा द्वारा ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपूरावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 106 रकबा 0.55 हैक्ट., खसरा नम्बर 110 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 1.15 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना "वीआरबी स्पार्कल फेज–1st विस्तार" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 09.01.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 04.03.2024
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.08.2025

आवेदन एवं राजस्व संबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ सं.
1.	आवेदक का नाम		वी.आर.बी. ड्रीम होम्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षकर्ता श्री उमाशंकर शर्मा			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपूरावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 106 रकबा 0.55 हैक्ट., खसरा नम्बर 110 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 1.15 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			106	0.55	बारानी ए	
			110	0.60	बारानी ए	
			किता 02	1.15		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

			106	0.55	आवासीय	—
			110	0.60		
			किता 02	**1.15**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम महासिंहपुरा उर्फ कपूरावाला, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 106 रकबा 0.55 हैक्ट., खसरा नम्बर 110 रकबा 0.60 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 1.15 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को अदिती सिंह पुत्री अजय सिंह के पक्ष में पारित किया गये हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का बेचान अदिती सिंह द्वारा मेसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये निदेशक विकास सैनी को किया गया हैं एवं प्रकरण में कार्यवाही किये जाने हेतु कंपनी के बोर्ड ऑफ़ डायरेक्टर्स द्वारा श्री उमा शंकर शर्मा को अधिकृत किया गया हैं।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय 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	—
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 संबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी प्रस्तावित सडक से प्रभावित नहीं है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 HIZ भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित निजी खातेदारी की आवासीय योजना "वीआरबी स्पार्कल फेज–1st" के विस्तार के रूप में आवासीय योजना "वीआरबी स्पार्कल फेज–1st विस्तार" अनुमोदन हेतु प्रस्तुत की गई है।	
पंहुच मार्ग से संबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना वी.आर.बी स्पार्कल फेज–प्रथम की 9 मीटर सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नहीं।	—
मौका स्थिति से संबंधित 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 सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
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 103/सी		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	5468.81	45.20
2.	ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. (आवासीय का 10 प्रतिशत)	547.87	04.53
3.	इन्फोर्मल कमर्शियल	45.00	00.37
4.	पार्किंग	179.32	01.48
	पार्ट A योग (1 से 4)	**6241.00**	**51.58**
5.	पार्क	1000.11	08.27
6.	पब्लिक यूटिलिटी	484.35	04.00
7.	सुविधा क्षेत्र	484.00	04.00
8.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.41
9.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.17
10.	पी.यू.	10.00	00.08
11.	योजना सड़क	3810.54	31.49
	पार्ट B योग (5 से 11)	5859.00	48.42
	कुल भूमि	**12100.00**	**100.00**
	90ए शुदा भूमि	**11500.00**	
	जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं.109 की भूमि का क्षेत्रफल	**600.00**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना में आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल में मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 55/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित योजना "वीआरबी स्पार्कल फेज–1 विस्तार" को पूर्व अनुमोदित योजना वीआरबी स्पार्कल फेज–1 के विस्तार के रूप में प्रस्तावित गयी हैं।
आवेदक द्वारा प्रश्नगत भूमि पर एक्सटेंशन योजना का अनुमोदन टाउनशिप पालिसी–2024 के प्रावधान अनुसार किये जाने हेतु निवेदन किया गया हैं। बीपीसी–एलपी समिति द्वारा 404वीं बैठक दिनांक 22.07.2025 को टाउनशिप पालिसी–2024 के संबंध में निर्णय लेते हुए बिंदु संख्या 06 पर **"पूर्व में अनुमोदित प्रकरणों में संशोधन/एक्टेन्शन टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य होगा"** का उल्लेख किया गया हैं परन्तु प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 04.03.2024 को जारी होने के क्रम में उपरोक्त निर्णय के बिंदु संख्या 01 अनुसार प्रकरण में पूर्व कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 अनुसार कार्यवाही किया जाने का उल्लेख हैं।
जोन द्वारा प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 अनुसार कार्यवाही की जानी हैं अथवा टाउनशिप पॉलिसी–2024 अनुसार कार्यवाही की जानी है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

उपरोक्त बिंदु संख्या–01 पर समिति द्वारा प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही करने के निर्णय लिए जाने की स्थिति में प्रकरण में विचारणीय बिंदु निम्नानुसार हैं –

2. प्रश्नगत प्रकरण में योजना को पूर्व अनुमोदित योजना की किसी भी सडक से मिलान नही किया गया है। योजना में 9 मीटर सडक को भिन्न अलाईन्मेंट से 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है तथा 12 मीटर सडक के मार्गाधिकार में भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त योजना के विस्तार केवल 12 मीटर सडक पर ही अनुज्ञेय है। अतः योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार विकासकर्ता के रूप में रजिस्ट्रेशन किया जाना प्रस्तावित हैं एवं प्रावधान 2.6(i) अनुसार आंतरिक विकास कार्य के संबंध में डी.पी.आर. प्रस्तुत करने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक की रजिस्ट्री जिस श्रेणी में प्रस्तावित है उक्तानुसार ही मानचित्र जारी किया जा सकता है। पूर्व में उक्त योजना 10 हैक्ट की अनुमोदित है। आवेदक को न्यूनतम श्रेणी–सी में होना आवश्यक है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश अदिती सिंह पुत्री अजय सिंह के नाम जारी किये गए हैं एवं ले–आउट प्लान अनुमोदन हेतु आवेदन वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये उमा शंकर शर्मा द्वारा किया गया हैं। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि का बेचान अदिती सिंह द्वारा मेसर्स वीआरबी ड्रीम होम्स प्रा. लि. जरिये निदेशक विकास सैनी को किया गया हैं एवं प्रकरण में कार्यवाही किये जाने हेतु कंपनी के बोर्ड ऑफ

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

डायरेक्टर्स द्वारा श्री उमा शंकर शर्मा को अधिकृत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि की 90ए दिनांक 04.03.2024 को जारी की गयी हैं, जिसे एक वर्ष से अधिक अवधि हो गयी हैं। उक्त के क्रम में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा लिए गए नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 अनुसार प्रकरण में सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना में आवेदित भूमि (खसरा संख्या 106 व 110) के अतिरिक्त खसरा संख्या 109 (किस्म बारानी, जविप्रा के नाम दर्ज) भी सम्मिलित की गयी हैं। उक्त खसरा संख्या के संबंध में धारा 90ए आदेश में निम्न टिप्पणी का उल्लेख किया गया है–

"आवेदक द्वारा खसरा नं. 109 रकबा 0.06 हैक्ट. भूमि टॉउनशिप पॉलिसी–2010 के बिन्दु संख्या 12 (स) के क्रम में जविप्रा स्वामित्व की भूमि का राशि जमा कराते हुए आवेदित योजना करते हुए मानचित्र अनुमोदन किये जाने हेतु निवेदन किया है। अतः खसरा नं. 109 रकबा 0.06 हैक्ट. हेतु नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाते हुए योजना में सम्मिलित किया जावे।"

उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा जविप्रा के भूमि को प्रश्नगत योजना में सम्मिलित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वार प्रकरण टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत् प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त वर्तमान में जविप्रा स्वामित्व की भूमि के एवज में भूमि रखवाई जाती है। अतः प्रकरण में भी जविप्रा स्वामित्व के भूमि के संबंध में भूखण्ड रखवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. प्रकरण में आवेदित भूमि पर पूर्व अनुमोदित योजना के विस्तार के रूप में प्रश्नगत योजना प्रस्तावित की गयी हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में प्रश्नगत योजना को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार आवासीय स्कीम के मापदंड लागु किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

8. प्रकरण में आवेदित भूमि जोनल प्लान की किसी सड़क पर स्थित नहीं हैं। प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व कमिटमेंट वीआरबी स्पार्कल फेज–1 की अनुमोदित 9 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। उक्त सड़क टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रकरण में नियमानुसार आवरीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत भाग में ई.डब्लू.एस/एल.आई.जी भूखंड प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

10. प्रश्नगत योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु दुकाने प्रस्तावित की गयी हैं जो की नियमानुसार कम हैं। प्रश्नगत योजना में कुल 59 भूखंड प्रस्तावित किये गए हैं जिसके क्रम में 6 फुटकर व्यावसायिक भूखंड रखा जाना अनिवार्य हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नियमानुसार एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानों को रखते हुए प्रश्नगत योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं।

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

समिति का निर्णयः–

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 47348662
eSign 1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में योजना टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अनुरूप प्रस्तावित की गई है। उक्त प्रावधान अनुसार विस्तार के भाग पर न्यूनतम 12 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होना अनिवार्य है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को नियमानुसार न्यूनतम 12 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाते हुए मानचित्र प्राप्त किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।

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

एजेण्डा संख्याः–12 (408/19.08.2025)

विषयः– सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट द्वारा ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0. 01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल रकबा 1.9105 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना "वरदान रेजीडेन्सी" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.06.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 18.07.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 29.07.2025	सी.सी.सी. क्रमांक– 237171

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	सिद्वी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट, निवासी–फ्लेट नं. 203, प्लॉट नं. 159, गणेश नगर, खेजड़ों का वास, मानसरोवर, जयपुर	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल रकबा 1.9105 हैक्ट.	–

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			387	0.31	बारानी 1	
			388	0.01	बारानी 1	
			1426/389	0.3775	बारानी 1	
			1431/390	0.423	बारानी 1	
			391	0.01	बारानी 1	
			414	0.44	चाही 2	
			415	0.05	गे.मु.चाह	
			416	0.29	चाही 2 जाव 2	
			कुल किता 8	1.9105		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			387	0.31		
			388	0.01		
			1426/389	0.3775		
			1431/390	0.423		
			391	0.01		
			414	0.44		
			415	0.05		
			416	0.29		
			कुल किता 8	1.9105		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम भापुरा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नं0 387 रकबा 0.31 हैक्ट, खसरा नं0 388 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 1426/389 रकबा 0.3775 हैक्ट, खसरा नं0 1431/390 रकबा 0.423 हैक्ट, खसरा नं0 391 रकबा 0.01 हैक्ट, खसरा नं0 414 रकबा 0.44 हैक्ट, खसरा नं0 415 रकबा 0.05 हैक्ट व खसरा नं0 416 रकबा 0.29 हैक्ट कुल किता 08 कुल रकबा 1.9105 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 18.07.2025 को सिद्धी होम्स एण्ड डवलपर्स जरिये पार्टनर श्री धर्म चंद पुत्र श्री शैतान राम जाट के पक्ष मे पारित किये गये है।	–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉं	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की किसी भी सड़क से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना–16 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम गापुरा की मूल आबादी के खसरा नं. 442 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को गापुरा से हीरापुरा को जाने वाली 12 मीटर रोड़ से 3.75 मीटर बी.टी. रोड़ उपलब्ध है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन।	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	जोन द्वारा प्रस्तुत सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के आस–पास कोई कमिटमेंट नही दर्शाये गये है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (151/सी)		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	10476.75	54.84
2.	भविष्य विस्तार	282.17	01.48
3.	रिटेल कमर्शियल	327.50	01.71
4.	सुविधा क्षेत्र	764.47	04.00
5.	पी.यू.	764.47	04.00
6.	पार्क व प्ले ग्राउण्ड	1340.38	07.01
7.	एस.डब्ल्यू.एम. + मोबाईल टॉवर	70.00	00.37
8.	योजना सडक	5079.26	26.59
	कुल योजना क्षेत्रफल	**19105.00**	**100.00**

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 11/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 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। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र एवं आंतरिक विकास कार्यो का विवरण प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.3 से 2.6 के क्रम में रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट, डीपीआर प्रस्तुत नही किया गया है। वर्तमान में आवेदक द्वारा श्रेणी डी में प्रस्तावित है किन्तु उक्त के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा द्वारा पॉलिसी के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के क्रम में रिपोर्ट प्रस्तुत नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त प्राप्त मानचित्र पर मौका स्थिति के संबंध में हुई कार्यवाही के तहत् जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी के अधिकारी द्वारा प्रमाणित होना अनिवार्य है। अतः उपरोक्त की सुनिश्चितता के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 मे ग्रामीण एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान–16 में यू–2 एच.आई.जेड. दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु 10. 9.9 के अनुसार ग्रामीण भू–उपयोग मे आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नही दर्शायी गई है। परन्तु नविवि के आदेश कमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *"विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के कम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू 2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू 2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।" का उल्लेख किया गया है।* नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *"मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।"* जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम भापुरा की मूल आबादी के खसरा नम्बर 442 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को भापुरा से हीरापुरा को जाने वाली 12 मीटर रोड़ से 3.75 मीटर बी.टी. रोड़ उपलब्ध है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु 3.5.2 के उपबिन्दु (iv) मे पहुंच मार्ग के संबंध मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

	"existing BT road with 9M ROW available at site and in use as public road except restricted category of land shall be considered for 90-A proceedings and approval of the layout plan." प्रश्नगत 12 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नम्बर 362, 363, 364, 365, 366, 1429/385 किस्म बारानी–1 एवं खसरा नम्बर 370 किस्म चाही–2 जाव–2 निजी खातेदारी मे दर्ज है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। प्रकरण मे सडक के मार्गाधिकार एवं उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. पत्रावली मे संलग्न गूगल मानचित्र व पी.टी. सर्वे मानचित्र मे आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा पर मौके पर संचालित कच्चा रास्ता दर्शित है जो कि अन्य घरो तक जाता है। उक्त रास्ते को प्रस्तावित योजना मानचित्र मे समायोजित नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त कच्चे रास्ते के संबंध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे उक्त रास्ते को योजना मे सडक के रूप मे रखे जाने एवं मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 6. आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 415 की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही से पूर्व गै.मु.चाह दर्ज थी। उक्त खसरें की किस्म धारा 90ए की कार्यवाही उपरान्त परिवर्तित कर आवासीय की गई है। उक्त खसरें की सम्पूर्ण भूमि मे योजना की आंतरिक 12 मीटर व 9 मीटर सडके प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 45 व 108 एवं 52 व 84 के मध्य स्कैटर्ड जंक्शन के रूप मे सडके प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. भूखण्ड संख्या 45 व 52 मे मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना मानचित्र मे योजना मे पश्चिमी दिशा की ओर घुमाव देते हुयें योजना सीमा तक प्रस्तावित किया गया है। उक्त 12 मीटर सडक को योजना मे उत्तरी दिशा की ओर निरन्तरता मे योजना सीमा तक रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.5 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर प्रस्तावित दुकानों को दर्शाते हुये योजना मानचित्र के साथ प्रस्तुत किया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण मे विकासकर्ता द्वारा उक्त भूखण्ड की प्लानिंग दर्शाते हुये मानचित्र प्रस्तुत नही किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत योजना में जन सुविधा क्षेत्र की भूमि को पट्टीनुमा रूप में 764.47 वर्गमीटर भूमि के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूमि के आकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 11. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त 3 मीटर लेन के पश्चात् न्यूनतम 7 मीटर पार्क रखा जाकर उक्त लेन को फुटपाथ के रूप मे विकसित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार दो मोबाइल टावर प्रस्तावित किये गये है। उक्त दोनो मोबाइल टावर योजना मे एक ही स्थान पर दर्शित है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार संबंधित विभाग से 2 मोबाइल टावर के मध्य न्यूनतम दूरी की सुनिश्चितता किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 13. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 14. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
समिति का निर्णयः–	

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना के अनुसार आवेदक द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) में उल्लेखित निम्नलिखित आंतरिक विकास कार्यो का विवरण के अनुरूप रिपोर्ट तैयार कर संलग्न की जावेगी। उक्त रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप है अथवा नही का सत्यापन अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी से करवाते हुए अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के अनुसार आवेदित भूमि के संबंध में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग के अधिकारियों द्वारा पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित करवाते हुए जोन स्तरीय एजेण्डा प्रस्तुत किया जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के पूर्वी सीमा पर मौके पर संचालित कच्चा रास्ते को न्यूनतम 12 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुए मानचित्र प्रस्तुत किया जावें। उक्त हेतु विद्यमान रास्ते के मध्य से दोनों ओर 6–6 मीटर भूमि सडक हेतु प्रस्तावित की जावें।
4. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 45 व 108 एवं 52 व 84 के मध्य स्कैटर्ड जंक्शन प्राप्त होने के क्रम में मानचित्र में संशोधन किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड सं. 45 व 52 तथा 45 व 108 के मध्य प्रस्तावित 12 मीटर सडक को योजना में भूखण्ड सं. 52 व 84 के मध्य से 12 मीटर के रूप में कायम किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित मोबाईल टावर को अलग–अलग स्थान पर प्रस्तावित किया जावें।
7. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 3.5.1 के उपबिन्दु (xiii) के अनुसार योजना मे प्रस्तावित पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 1.5 मीटर का फुटपाथ रखे जाने का प्रावधान है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे पार्क एवं भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन प्रस्तावित की गई है। उक्त लेन के पश्चात् न्यूनतम 7 मीटर पार्क रखा जाकर उक्त लेन को फुटपाथ के रूप मे विकसित किया जावें।

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—13 (408 / 19.08.2025)

विषयः— श्री रामवतार शर्मा पुत्र श्री भूराराम शर्मा द्वारा ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3255 / 2184 रकबा 0.1650 हैक्ट., खसरा नंबर 3343 / 3254 र 0.0313 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1963 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 27.03.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 15.05.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 01.08.2025	सी.सी.सी. क्रमांक— 238394

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		आवेदक श्री रामवतार शर्मा पुत्र श्री भूराराम शर्मा, जाति ब्राह्मण, निवासी प्लाट नंबर 09, बलदेव नगर, झोझरिया की ढाणी ग्राम माचड़ा, पोस्ट नींदड़, तहसील आमेर, जयपुर।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3255 / 2184 रकबा 0.1650 हैक्ट., खसरा नंबर 3343 / 3254 रकबा 0.0313 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1963 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	—
			3255 / 2184	0.1650	चाही—1	
			3343 / 3254	0.0313	चाही—1	
			कुल किता 02	रकबा 0.1963 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	जविप्रा के नाम आवासीय प्रयोजनार्थ नामान्तरण दर्ज है।	—
			3255 / 2184	0.1650		
			3343 / 3254	0.0313		
			कुल किता 02	रकबा 0.1963 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम मुहाना, तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 3255 / 2184 रकबा 0.1650 हैक्ट., खसरा नंबर 3343 / 3254 रकबा 0.0313 कुल किता 2 कुल रकबा 0.1963 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 15.05.2025 को श्री रामवतार शर्मा पुत्र श्री भूराराम शर्मा के पक्ष मे पारित कियो गये है।			—
5.	90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हां			—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

8.	एकल भूखण्ड का ले– आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	आवासीय एकल भूखण्ड का ले–आउट	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना – 2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग औद्योगिक दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू– उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रभावित क्षेत्रफल 398.03 वर्गमीटर है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम 4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना अनुमत है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुहाना रोड से आवेदित भूमि तक 18 मीटर ROW जिसमें 7.0 मीटर चौडी व ग्रेवल सडक से पंहूच 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, संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त दर्शित है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। संलग्न मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त दर्शित है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (40 / सी)		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में
1	90ए अनुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	1963.00
2	जोनल विकास योजना–10 की 48 मीटर चौड़ी सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	398.03
3	कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	17.14
4	आवासीय एकल पट्टे हेतु शेष कुल क्षेत्रफल	1547.83

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नही है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि / सुविधा क्षेत्र 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।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	प्रस्तावित आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 25000 वर्गमीटर से कम होने के कारण राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः– पत्रावली के पैरा 13 / एन पर की गई है।		
33.	प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः– 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार		

RajKaj Ref No.:
517348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 15.05.2025 को जारी है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मुहाना रोड से आवेदित भूमि तक 18 मीटर ROW जिसमें 7.0 मीटर चौडी व ग्रेवल सडक से पंहूच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 2184, 2184/1, 3342/3254 एवं 2184/8 किस्म चाही–1 निजी खातेदारी मे दर्ज है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक के मार्गाधिकार का भाग है। प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को वर्तमान में जोन रिपोर्ट अनुसार केवल प्रश्नगत भूमि तक ही 18 मीटर मार्गाधिकार में जिसमें 7 मीटर ग्रेवल निर्मित है से पहुँच उपलब्ध हो रही है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भाग निजि खातेदारी में होने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण मे केवल निर्मित भाग को ही पहुँच मानी जा सकती है।

   अतः उक्त सडक को पहुंच मार्ग के रूप मे मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत प्रकरण में यदि पहुँच मार्ग मान्य किया जाता है उक्त स्थिति में वर्तमान में प्रश्नगत भूमि को केवल सामान्य आवासीय उपयोग ही माना जावेगा। 48 मीटर सडक प्राप्त होने पर ही प्रश्नगत प्रकरण में उक्त मार्गाधिकार के अनुसार नियम लागू होगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी भाग में जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक प्रस्तावित है। उक्त से प्रभावित उक्त प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा किये गये खसरा सुपरइम्पोज एवं ऑनलाईन राजस्व मानचित्र मे दर्शित खसरा सीमा मे आंशिक भिन्नता दर्शित है। जिसके संबंध मे जोन द्वारा पुनः जॉच कर अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण मे आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा मे 17.14 वर्गमीटर भाग कब्जे से बाहर दर्शाया गया है। प्रकरण मे उक्त भाग को छोडते हुये शेष भाग पर कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है।
8. 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।
9. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को मुहाना रोड से आवेदित भूमि तक 18 मीटर ROW जिसमें 7.0 मीटर चौडी व ग्रेवल सडक से पंहूच मार्ग उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 2184, 2184/1, 3342/3254 एवं 2184/8 किस्म चाही–1 निजी खातेदारी मे दर्ज है। प्रश्नगत सडक जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक के मार्गाधिकार का भाग है।

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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

1. प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक में आ रही निजी खातेदारी की भूमि सडक हेतु दर्ज होने एवं मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही 48 मीटर सडक के अनुसार मापदण्ड लागू किये जावें। वर्तमान में जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को केवल 7.0 मीटर चौडी निर्मित सडक उपलब्ध हो रही है, जिसका जोन द्वारा मार्गाधिकार 18 मीटर अंकित किया गया है। मौके पर 18 मीटर मार्गाधिकार की भूमि निजी खातेदारी में दर्ज होने के क्रम में उक्त मार्गाधिकार की भूमि को सडक का भाग माना जाना उचित नही है। अतः मौके पर न्यूनतम 9 मीटर पहुँच सडक उपलब्ध होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त 9 मीटर सडक के आधार पर प्रश्नगत प्रकरण में केवल सामान्य आवासीय भूखण्ड मान्य किया जावें। मौके पर 48 मीटर सडक के मापदण्ड 48 मीटर सडक टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप निर्मित होने के पश्चात् लागू किये जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. जोनल विकास योजना की 24 मीटर व 48 मीटर सडक से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की जॉच करते हुए उक्त भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावे।
3. प्रकरण में मानचित्र जारी किये जाने से पूर्व आवेदित भूमि खसरा सुपरइम्पोज एवं ऑनलाईन राजस्व मानचित्र मे दर्शित खसरा जॉच उपरान्त क्षेत्रफल विश्लेषण अंकित करते हुये नियमानुसार कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 48 मीटर सडक की ओर 9 मीटर एवं 24 मीटर सडक की ओर 4.5 मीटर तथा शेष सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार न्यूनतम सैटबेक कायम किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का 10 प्रतिशत से अधिक भाग 48 मीटर सडक से प्रभावित होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट प्रदान की जावें।
7. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
9. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—14 (408 / 19.08.2025)

विषयः— मैसर्स वर्धन बिल्डटाउन प्रा.लि. जरिये निदेशक रविन्द्रपाल सिंह पुत्र स्व. श्री डम्मर सिंह एंव श्री हर्षवर्धन सिंह पुत्र श्री रविन्द्रपाल सिंह पंजीकृत कार्यालय 16 / 30, विवेक विहार, न्यू सांगानेर रोड़, जयपुर ग्राम बगरू कलां तहसील सांगानेर के खसरा 6084 रकबा 0.23 हैक्ट., खसरा 6086 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा 6088 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा 6089 रकबा 0.18 हैक्ट., खसरा 8748 / 6092 रकबा 0.21 हैक्ट. (पुराना खसरा नं. 6092 रकबा 0.2850 हैक्ट. में से 0.21 हैक्ट.) व खसरा 8733 / 6086 रकबा 0.03 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.22 हैक्ट. की निजी खातेदारी के **आवासीय योजना 'शौर्य नगर' का मानचित्र अनुमोदन बाबत।**	जोन—11

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 16.12.2022

धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 23.06.2017 एवं 02.08.2023

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 14.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		मैसर्स वर्धन बिल्डटाउन प्रा.लि. जरिये निदेशक रविन्द्रपाल सिंह पुत्र स्व. श्री डम्मर सिंह एंव श्री हर्षवर्धन सिंह पुत्र श्री रविन्द्रपाल सिंह पंजीकृत कार्यालय 16 / 30, विवेक विहार, न्यू सांगानेर रोड़, जयपुर			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम बगरू कलां तहसील सांगानेर के खसरा 6084 रकबा 0.23 हैक्ट., खसरा 6086 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा 6088 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा 6089 रकबा 0.18 हैक्ट., खसरा 8748 / 6092 रकबा 0.21 हैक्ट. (पुराना खसरा नं. 6092 रकबा 0.2850 हैक्ट. में से 0.21 हैक्ट.) व खसरा 8733 / 6086 रकबा 0.03 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.22 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			6084	0.23	जाव 2 चाही 2	
			6086	0.50	चाही 2	
			6088	0.07	बारानी 3	
			6089	0.18	बारानी 3	
			6092	0.2850 हैक्ट मे से 0.21	जाव 2 चाही 2	
			8733 / 6086	0.03	चाही 2	
			किता 6	1.22		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है.**	**किस्म**	—
			6084	0.23	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			6086	0.50		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

			6088	0.07		
			6089	0.18		
			8748 / 6092	0.21		
			8733 / 6086	0.03		
			किता 6	**1.22**		

4	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम बगरू कलां तहसील सांगानेर के खसरा 6084 रकबा 0.23 हैक्ट., खसरा 6086 रकबा 0.50 हैक्ट., खसरा 6088 रकबा 0.07 हैक्ट., खसरा 6089 रकबा 0.18 हैक्ट., खसरा 8748 / 6092 रकबा 0.21 हैक्ट. (पुराना खसरा नं. 6092 रकबा 0.2850 हैक्ट. में से 0.21 हैक्ट.) व खसरा 8733 / 6086 रकबा 0.03 हैक्ट. कुल किता 06 कुल रकबा 1.22 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 23.06.2015 एवं 02.08.2023 को पारित किया गया है।	—
5	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	—
6	आवेदित उपयोग	आवासीय	—
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले– आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 एच.आई.जेड दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 75 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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।	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–2 HIZ दर्शित है व आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 75 मीटर सड़क से प्रभावित है। यू–2 क्षेत्र में 30 मीटर व इससे अधिक चौड़ी सड़कों पर सड़क के सहारे–सहारे सड़क की चौड़ाई की आधी गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक भू–पट्टी आरक्षित रखे जाने बाबत सचिव महोदय जविप्रा द्वारा अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 जारी की गई है, जिसकी पालना में आवेदित भूमि का भू–उपयोग सड़क के सहारे 37.5 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यवसायिक है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार यू–2 HIZ दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुंच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम बगरू कंला की मूल आबादी की 500 मीटर की परिधि में स्थित है। अतः नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.08.2023 व 24.06.2019 की पालना में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना अनुमोदन किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को 12 मीटर चौड़ी ग्रेवल सड़क से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–
20	आवेदित भूमि में से साटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 [illegible]3:51:49 IST
Reason: Approved

21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आसपास की अनुमादित योजनाओ से सडको के मिलान के संबध मे टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—

टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान

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

26 पृष्ठ संख्या 121/सी पर संलग्न प्रस्तावित मानचित्र पर किये गये खसरा सुपरइम्पोज अनुसार भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है :—

	भू—उपयोग	क्षेत्रफल है.	प्रतिशत
1	आवासीय	5422.01	63.35
2	इन्फार्मल कमर्शियल	172.72	02.02
	योग A (1+2)	**5594.73**	**65.37**
3	पार्क	427.95	05.00
4	एस.डबलू.एम.	50.00	00.58
5	मोबाईल टॉवर	10.00	00.12
6	योजना सडक	2476.32	28.93
	योग B (3+4+5+6)	**2964.27**	**34.63**
	कुल क्षेत्रफल (A + B)	8559.00	100.00
7	**भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित क्षेत्रफ(सेक्टर सडक व सेक्टर व्यवसायिक से प्रभावित भूमि)**	**3641.00**	**100.00**
8	**राजस्व रिकार्ड अनुसार बढ़ा हुआ क्षेत्रफल**	**496.64**	
	योजना का कुल क्षेत्रफल	12696.64	

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

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नही चाही गई है।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नही है।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**—पत्रावली के पैरा 124/एन पर की गई है।		
33	**बीपीसी—एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी—2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे दोनो 90ए आदेश को एक वर्ष से अधिक समय हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी. सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति प्रकाशित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 3. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मे से खसरा नं. 6084 एवं 6086 का पूर्व में 60331.00 व.मी. भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अंतर्गत आवासीय एकल पट्टा दिनांक 10.10.2017 को जारी किया गया था एवं बीपीसी—बीपी शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त एकल भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नही की गई है। उक्त के क्रम में जोन की रिपोर्ट अनुसार जविप्रा स्तर पर गठित प्रोजेक्ट अप्रूवल कमिटी द्वारा उक्त लीजडीड—शुदा भूमि पर सामान्य आवासीय योजना अनुमत किये जाने का सशर्त निर्णय दिनांक 29.07. 2025 की बैठक में लिया गया। उक्त के क्रम में प्रकरण मे उपरोक्त वर्णित खसरो के साथ 4 अन्य खसरे सम्मिलित करते हुए आवासीय योजना के अनुमोदन किये जाने का निवेदन किया गया है। अतः प्रकरण में पूर्व मे जारी एकल पट्टे को समर्पित किये जाने पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रकरण में उपरोक्त बिंदु 03 में वर्णित कमिटी द्वारा लिए गए निर्णय के क्रम में प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए के तहत जारी आवासीय पट्टा—शुदा भूखंड पर नियमानुसार बकाया पुनर्ग्रहण शुल्क एवं अन्य शेष शुल्क आवेदक से लिए जाने की सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना के अंतर्गत यु—2 एच.आई.जेड दर्शित हैं एवं जोनल विकास योजना के अंतर्गत आवासीय (कमिटमेंट) एवं यु—2 एच.आई.जेड दर्शित हैं एवं 75 मीटर सड़क प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण यु—2 क्षेत्र में स्थित होने के कारण एवं जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व ग्राम बगरूकलां की मूल आबादी से 500 मीटर परिधि में स्थिति होने के कारण प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं 24.06. 2019 के क्रम में प्रस्तावित आवासीय योजना प्रयोजन को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टे पर लिये गये निर्णय अनुसार उक्त पट्टे को सामान्य के अंतर्गत माने जाने की स्थिति में एवं उक्त भूमि/पट्टे में अन्य धारा 90ए की भूमि तथा शेष रही धारा 90ए की भूमि को सम्मिलित किये जाने की स्थिति में एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त उक्त दोनों सम्मिलित भूमि को योजना के रूप में प्रस्तावित किये जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में आवेदक द्वारा पूर्व में समर्पित की गई सडक हेतु भूमि को सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है, जो कि नियमानुसार है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र पर जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा प्रमाणित होना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को 12 मी. चौडी ग्रेवल सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध हैं। उक्त सडक पूर्व कमिटमेंट वेदांत सिटी के योजना मानचित्र मे 18 मी. प्रस्तावित है, जिसे		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण मे 18 मी. दर्शाते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि को पूर्व कमिटमेंट की 18 मी. सडक से प्राप्त पहुँच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल भूखण्ड को पहुँच निजी खातेदारी की भूमि में से प्रस्तावित की गई है। वर्तमान में उक्त भूमि निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। अतः उक्त भूमि गै.मु.रास्ते में दर्ज होने अथवा सडक हेतु सहमति प्राप्त होने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

11. जोन द्वारा प्रस्तावित प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

12. उपरोक्त वर्णित 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक से सड़क हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जेड.डी.पी की 75 मीटर सड़क से प्रभावित हैं एवं जविप्रा की अधिसूचना दिनांक 22.08.2022 के क्रम में उक्त 75 मीटर सड़क के सहारे 37.5 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित भूमि को भविष्य विस्तार के रूप मे दर्शाते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है।
जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में वेदांत सिटी आवासीय योजना स्थित है जिसका अनुमोदन वर्ष 2014 में किया गया है। उक्त कमिटमेंट मे जेड.डी.पी की उक्त 75 मी. सडक दर्शायी नही गयी है, एवं उक्त सडक पर अन्य कोई कमिटमेंट नही है। उक्त के क्रम में आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत करते हुए निवेदन किया है कि उक्त 75 मी सडक के संबंध में भविष्य में कोई भी निर्णय लिया जाता है, तो आवेदक को कोई आपत्ति नही होगी।
प्रश्नगत पूर्व अनुमोदित योजना मास्टर विकास योजना–2025 अधिसूचित होने के पश्चात् अनुमोदित है तथा उक्त योजना में उक्त सडक को कायम नही किया गया है। जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर अन्य कोई कमिटमेंट दर्शित नही है।
अतः प्रकरण मे उक्त सडक एवं सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित आवेदक की भूमि को भविष्य विस्तार के रूप में मान्य किये जाने तथा जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित 75 मीटर सडक के मार्गाधिकार कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार 496.64 वर्गमीटर भूमि अतिरिक्त अंकित की गयी हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र में उक्त 496.64 वर्गमीटर अतिरिक्त भूमि के ऐवज में आवेदक द्वारा योजना के तीन आवासीय भूखंड (भूखंड संख्या 14,15,16) को जविप्रा के मत में दर्शाये गए हैं। अतः प्रकरण में अतिरिक्त भूमि के ऐवज में रखे गए भूखंडो को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

15. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित मोबाइल टावर के भूखंड को नियमित आकर में दर्शाते हुए एवं एक अतिरिक्त मोबाइल टॉवर हेतु भूखंड रखते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

16. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन भूखंड को पार्क एवं आवासीय भूखंड के मध्य स्थित 3 मीटर लेन के पश्चात रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं।

17. प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर सडक को योजना के एक ओर कायम किया गया है। उक्त सडक को भूखण्ड सं. 24 के उत्तरी भाग में भी 12 मीटर कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

18. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित नही किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है।

19. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए अंतर्गत लीजडीड जारी की गयी हैं । उक्त जन आवास योजना के तहत पूर्व में शुल्क आदि में प्रदान की गयी समस्त छूट /शिथिलता को निरस्त मानते हुए सामान्य आवासीय हेतु देय समस्त शुल्क जमा करवाया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

20. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

21. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
22. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मे से खसरा नं. 6084 एवं 6086 का पूर्व में 60331.00 व.मी. भूमि का मुख्यमंत्री जन आवास योजना के अतंर्गत आवासीय एकल पट्टे की भूमि एवं 4 अन्य खसरों की भूमि को सम्मिलित करते हुए आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि जेड.डी.पी की 75 मीटर सड़क एवं उक्त सड़क के सहारे 37.5 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक भू—पट्टी से प्रभावित हैं। उक्त सड़क एवं सेक्टर व्यावसायिक भू—पट्टी से प्रभावित भूमि को भविष्य विस्तार के रूप मे दर्शाते हुए योजना मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा में वेदांत सिटी आवासीय योजना स्थित है जिसका अनुमोदन वर्ष 2014 में किया गया है किन्तु उक्त कमिटमेंट मे जेड.डी.पी की उक्त 75 मी. सडक दर्शायी नही गयी है, एवं उक्त सडक पर अन्य कोई कमिटमेंट भी स्थित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 12 व 14 से 20 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "शौर्य नगर" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व मे मुख्यमंत्री जन आवास योजना हेतु जारी एकल पट्टे को समर्पित किये जाने पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के प्रावधान 3ए अंतर्गत शुल्क आदि में प्रदान की गयी समस्त छूट/शिथिलता को निरस्त मानते हुए सामान्य आवासीय हेतु देय समस्त शुल्क जमा करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी पट्टा—शुदा भूखंड पर नियमानुसार बकाया पुनर्ग्रहण शुल्क एवं अन्य शेष शुल्क जमा किये जाने की सुनिश्चतता के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी पट्टे एवं उक्त भूमि/पट्टे में अन्य धारा 90ए की भूमि तथा शेष रही धारा 90ए की भूमि को सम्मिलित किये जाने के क्रम में एकीकरण शुल्क लिया जावें। उक्त के अतिरिक्त पूर्व जारी पट्टे की भूमि को योजना के रूप में प्रस्तावित किये जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में उपविभाजन शुल्क लिया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल पट्टे के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले मानचित्र पर जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा प्रमाणित करवाया जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी एकल भूखण्ड को पहुँच निजी खातेदारी की भूमि में से प्रस्तावित की गई है। वर्तमान में उक्त भूमि निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। अतः उक्त भूमि गै.मु.रास्ते में दर्ज होने अथवा सडक हेतु भूमि समर्पित करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत भूमि के दक्षिण दिशा में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक को कायम/विलोपित किये जाने के संबंध में परीक्षण उपरान्त पृथक से कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि को पहुँच मार्ग मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित मोबाइल टावर के भूखंड को नियमित आकर में दर्शाते हुए एवं एक अतिरिक्त मोबाइल टॉवर प्रस्तावित किया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर सडक को योजना के एक ओर कायम किया गया है। उक्त सडक को भूखण्ड सं. 24 के उत्तरी भाग में भी 12 मीटर चौडाई में कायम की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
13. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र में प्रस्तावित ठोस कचरा प्रबंधन भूखंड को पार्क एवं आवासीय भूखंड के मध्य स्थित 3 मीटर लेन के पश्चात रखते हुए योजना मानचित्र में संशोधन किया जावें। 3 मीटर लेन को योजना में पार्क की भूमि के क्षेत्रफल से पृथक किया जावें।
14. प्रश्नगत योजना में जविप्रा के मत में प्रस्तावित भूखण्डों पर कब्जा प्राप्त कर उक्त भूखण्डों को जविप्रा के **Land Bank** में दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
15. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा नियमानुसार प्रस्तावित नही किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
16. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग से गुजर रही जोनल विकास योजना की 75 मीटर सडक पर जोन द्वारा पृथक से कार्यवाही सुनिश्चित करते हुए उक्त 75 मीटर सडक हेतु कायम की जानी है अथवा नही के संबंध में नियमानुसार कार्यवाही करते हुए एजेण्डा बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
17. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
18. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
19. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
6/7348662
eSign 1.0

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

एजेण्डा संख्याः—15 (408/19.08.2025)

विषयः— लालाराम बैरवा पुत्र श्री मोहन लाल एवं हंसराज बैरवा पुत्र श्री शंकर लाल बैरवा सिंह द्वारा ग्राम ग्राम—उदयपुरिया, तहसील—रामपुराडाबडी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 357 रकबा 0.01 हेक्टेयर, 358 रकबा 0.9600 हेक्टेयर, 378/460 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 379 रकबा 0.5400 हेक्टेयर, 380 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, 381 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 382 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 383/444 रकबा 0.1100 हेक्टेयर, 485/356 रकबा 0.1600 हेक्टेयर किता—9 कुल रकबा 3.0400 हैक्ट़ भूमि पर इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स (वेयर हाउस योजना) अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 06.09.2024

धारा 90ए आदेश की दिनांक :—22.05.2025

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		लालाराम बैरवा पुत्र श्री मोहन लाल एवं हंसराज बैरवा पुत्र श्री शंकर लाल बैरवा			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम—उदयपुरिया, तहसील—रामपुराडाबडी, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 357 रकबा 0.01 हेक्टेयर, 358 रकबा 0.9600 हेक्टेयर, 378/460 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 379 रकबा 0.5400 हेक्टेयर, 380 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, 381 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 382 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 383/444 रकबा 0.1100 हेक्टेयर, 485/356 रकबा 0.1600 हेक्टेयर किता—9 कुल रकबा 3.0400 हेक्टेयर			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			357	0.01	गै.मु. चाह	
			358	0.96	चाही—3 जाव—3	
			378/460	0.03	बारानी—2	
			379	0.54	चाही—3 जाव—3	
			380	0.45	चाही—3 जाव—3	
			381	0.39	चाही—3 जाव—3	
			382	0.39	चाही—3 जाव—3	
			383/444	0.11	बारानी—2	
			485/356	0.16	चाही—3 जाव—3	
			कुल किता 09	कुल रकबा 3.0400 हैक्ट.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		90ए/बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			357	0.01	गै.मु. वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	
			358	0.96		
			378/460	0.03		
			379	0.54		
			380	0.45		
			381	0.39		
			382	0.39		
			383/444	0.11		
			485/356	0.16		
			कुल किता 09	**कुल रकबा 3.04 हैक्ट.**		

4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम–उदयपुरिया, तहसील–रामपुराडाबडी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 357 रकबा 0.01 हेक्टेयर, 358 रकबा 0.9600 हेक्टेयर, 378/460 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 379 रकबा 0.5400 हेक्टेयर, 380 रकबा 0.4500 हेक्टेयर, 381 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 382 रकबा 0.3900 हेक्टेयर, 383/444 रकबा 0.1100 हेक्टेयर, 485/356 रकबा 0.1600 हेक्टेयर किता–9 कुल रकबा 3.0400 हेक्टेयर भूमि के धारा 90–ए इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स आदेश दिनांक 22.05.2025 को लालाराम बैरवा पुत्र श्री मोहन लाल एवं हंसराज बैरवा पुत्र श्री शंकर लाल बैरवा के पक्ष मे पारित किये गये है।	—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स	—
6.	आवेदित उपयोग	वेयर हाउस प्रयोजनार्थ	—
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।	वेयर हाउस योजना	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	वेयर हाउस योजना	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार प्रस्तावित भूमि का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक सर्कुलेशन दर्शित है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक सर्कुलेशन दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क एवं सर्वे की 30 मीटर सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता दर्शित 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 हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक सर्कुलेशन दर्शित है। नगरीय विकास विभाग की अधिसूचना 10.08.2020 के प्रावधान संख्या (iii)Provision - 6.09 (above 10 hectares) / 4.05 (up to 10 hectares) : के नोट संख्या 1 के अनुसार *"सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर विकास में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन, प्लांटेशन जोन एवं ईकॉलोजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एण्ड जी–2 को छोडकर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेंगे"*।	—
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 निजी खातेदारी की ज.वि.प्रा. अनुमोदित आवासीय योजना तरूछाया नगर की 30.00 मीटर सडक से पहूँच मार्ग उपलब्ध है। जिस पर मौके में 17 मीटर चौड़ाई में मय मीडियन डब्ल्यूबीएम सड़क निर्मित है एवं जिसका मार्गाधिकार 30.00 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	निर्माण संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। प्रस्तुत पी.टी. सर्वे अनुसार भूमि रिक्त हैं परन्तु गूगल इमेजरी अनुसार निर्माण दर्शित हैं।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न हैं।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	निजी खातेदारी की ज.वि.प्रा. अनुमोदित आवासीय योजना तरूछाया नगर स्थित है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (130/सी)		

S.N.	USE	AREA	%
1	WAREHOUSE PLOTS	10982.51	40.35
2	G. COMMERCIAL	4082.57	15.00
3	Informal commercial	544.36	2.00
	TOTAL 1+2+3	**15609.44**	**57.35**
4	FACILITY AREA	2721.79	10.00
5	PUBLIC UTILITY	1360.87	5.00
6	ROAD AREA	5357.23	19.68
7	30 MT ROAD AREA	2166.67	7.96
	TOTAL 4+5+6+7	11606.56	42.65
	TOTAL SCHEME AREA	**27216.00**	**100.00**
	LAND LOSS AREA	3184	
	90A Area	30400.00	

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।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 26/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 प्रस्तुत पत्रावली में आवेदित भूमि पर न्यायिक वाद एवं आपत्ती दर्ज होने के संबंध में दस्तावेज संलग्न हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में उक्त न्यायिक वाद एवं आपति को खारिज किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

3. प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल विकास योजना–12 के अंतर्गत आवासीय एवं आंशिक सर्कुलेशन में दर्शित हैं। प्रकरण में नविवि के अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 अनुसार *"सामान्य वेयर हाउसिंग/गोदाम उपयोग मास्टर विकास में प्रतिबंधित भू–उपयोग जैसे ईको सेंसेटिव जोन, प्लांटेशन जोन एवं ईकॉलोजिकल जोन तथा जयपुर एवं उदयपुर मास्टर प्लान एवं अन्य शहरों के मास्टर प्लान के अन्तर्गत जी–1 एण्ड जी–2 को छोडकर अन्य सभी उपयोगों में अनुज्ञेय किये जा सकेगे"* का प्रावधान हैं। अतः प्रकरण में आवासीय एवं आंशिक सर्कुलेशन भू–उपयोग में प्रश्नगत भूमि पर प्रस्तावित वेयरहाउसिंग योजना को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की ज.वि.प्रा. अनुमोदित आवासीय योजना तरुछाया नगर की 30.00 मीटर सडक से पहूँच मार्ग उपलब्ध है। जिस पर मौके में 17 मीटर चौड़ाई में मय मीडियन डब्ल्यूबीएम सड़क निर्मित है एवं जिसका मार्गाधिकार 30.00 मीटर चौड़ाई में उपलब्ध है। उक्त सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क हैं। मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार उक्त सड़क के अलाइनमेंट में भिन्नता हैं। पूर्व कमिटमेंट की योजना में उक्त जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क का अलाइनमेंट जोनल विकास योजना अनुसार नहीं रखा गया हैं। अतः प्रकरण में प्रश्नगत योजना में उक्त सड़क का अलाइनमेंट को पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

5. प्रकरण में जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखते हुए उक्त अलाइनमेंट से प्रभावित क्षेत्रफल को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के अतिरिक्त उक्त सडक को कमिटमेंट मानते हुए उक्त कमिटमेंट को मास्टर प्लान शाखा में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

6. प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि रिक्त है परन्तु प्रस्तुत गूगल इमेजरी अनुसार प्रश्नगत भूमि में निर्माण प्रतीत हो रहा हैं। अतः प्रकरण में उक्त निर्माण की सुनिश्चतता कर भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

7. प्रकरण में प्रस्तुत कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट तरुछाया नगर ब्लॉक–डी की भूमि में ओवरलैपिंग प्रतीत हो रही हैं। उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि का उत्तरी–पूर्वी कॉर्नर उपरोक्त कमिटमेंट के अनुमोदित मानचित्र के भविष्य विस्तार के भाग में प्रस्तावित हो रहा हैं। उक्त भाग को योजना मानचित्र में किसी उपयोग में दर्शाया नहीं गया हैं एवं उक्त के क्षेत्रफल की गणना को क्षेत्रफल विश्लेषण को किस उपयोग में सम्मिलित किया गया हैं के संबंध में ज़ोन द्वारा कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। उक्त भूमि को छोडते हुए ही योजना अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। अतः प्रकरण में उक्त ओवरलैप के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

8. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार 3184.00 वर्गमीटर लैंड लॉस अंकित किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त लैंड लॉस क्षेत्रफल की सुनिश्चतता करने के पश्चात उक्त क्षेत्रफल को छोड़ते हुए शेष भूमि पर ही वेयरहाउसिंग योजना के अनुमोदन की अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

9. प्रकरण में खसरा संख्या 357 किस्म गै.मु. चाह में दर्ज हैं। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार उक्त गै.मु. चाह की भूमि में योजना की 18 मीटर सड़क प्रस्तावित की गयी हैं। उक्त खसरें की गोलाई सडक के मध्य प्रस्तावित हो रही है। अतः प्रकरण मे उक्त खसरे की भूमि को खुले के रूप में कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त शर्त का अंकन मानचित्र में किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

10. प्रकरण में प्रस्तावित वेयरहाउस भूखंडों पर भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार सेटबैक प्रस्तावित किये गए हैं। न.वि.वि. की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार योजना में प्रस्तावित वेयरहाउस भूखंड हेतु निर्धारित सेटबैक एवं भवन विनियम–2025 के प्रावधान अनुसार सेटबैक में भिन्नता हैं। आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सैटबेक भवन विनियम–2025 के अनुरूप कायम किये गये है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सेटबैक किन नियमो अनुसार रखे जाने है, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

11. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड के भवन मानचित्र पृथक से एवं सक्षम स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है।

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 व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 06 व 08, 09, 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ इंफ्रास्ट्रक्चर एवं वेयर हाउसिंग प्रोजेक्ट्स (वेयर हाउस योजना) का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट आवेदित भूमि के सामने पूर्व कमिटमेंट अनुसार कायम किया जावें। उक्त 30 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु आवेदक से जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में प्राप्त आपत्ति एवं वाद–विवाद के संबंध में जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि में हो रहे निर्माण पर भवन विनियम 2025 के नियामनुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट तरुछाया नगर ब्लॉक–डी की भूमि में ओवरलैपिंग की भूमि को कब्जे से बाहर दर्शाते हुए तथा उक्त भूमि को छोडते हुए ही मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में **Land Loss area** की जोन द्वारा जांच करते हुये उक्त **Land Loss area** की भूमि को छोडते हुए शेष भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 357 किस्म गै.मु. चाह की भूमि को खुले के रूप में कायम किया जावें।
7. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर सैटबेक एवं अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
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 जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

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

एजेण्डा संख्याः—16 (408/19.08.2025)

विषयः— श्री मुकेश अग्रवाल पुत्र श्री किशन लाल अग्रवाल द्वारा ग्राम गजाधरपुरा तहसील कालवाड के ख. नं. 210/125 रकबा 4.0468 हैक्ट. पर आवासीय योजना मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—12

संपरिवर्तन हेतु आवेदन की दिनांक :— 03.04.2006
कलेक्टर संपरिवर्तन आदेश की दिनांक :— 20.05.2006
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 21.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री मुकेश अग्रवाल पुत्र श्री किशन लाल अग्रवाल			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गजाधरपुरा तहसील कालवाड के ख.नं. 210/125 रकबा 4.0468 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	जमाबन्दी अनुसार	ख.नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			210/125	16 बीघा	बारानी—3	
		संपरिवर्तन आदेश अनुसार	210/125	16 बीघा	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के अनुसार क्षेत्रफल 16 बीघा			—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के अनुसार आवासीय			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			—
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लाटेड ले—आउट है।		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 संबंधित बिन्दु

RajKaj Ref No.: 717348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग जी–2 दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग जी–2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सड़क नही गुजर रही है।	–
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल प्लान 11ए में स्थित है जिसके अनुसार भू–उपयोग जी–2 दर्शित है तथा जोनल प्लान 11ए की कोई भी सड़क नही गुजर रही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि संपरिवर्तन आदेश दिनांक 20.05.2006 के क्रम में आवासीय कमिटमेंट मानते हुए कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं ।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उत्तर दिशा में जविप्रा हेतु आरक्षित भूमि तक पहुंच मार्ग 19.39 मीटर से 20 मीटर चौडाई में ग्रेवल सड़क के रूप में उपलब्ध है एवं कुछ हिस्से में टाइल्स का कार्य किया हुआ है, एवं उक्त सड़क ब्रिज वाटिका की 9 मीटर सड़क से मिल रही 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।	ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार मौके पर भूमि रिक्त है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	सलंग्न है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	नही	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010 /CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2002	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण 17/सी एवं 51/सी**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

श्रीमान जिला कलक्टर महोदय द्वारा अनुमोदित मानचित्र अनुसार			वर्तमान में प्रस्तुत संशोधित मानचित्र अनुसार			
भू–उपयोग	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**	**भू–उपयोग**	**क्षेत्रफल व. मी.**	**प्रतिशत**	
आवासीय	21468.82	53.05	आवासीय भूखण्ड	18389.00	45.44	
मल्टीस्टोरी	1636.47	04.04	आवासीय फ्लैट्स	3995.43	09.87	
शॉप व कियोस्क	249.61	00.62	इन्फोर्मल कॉमर्शियल	651.38	01.61	
कुल	**23354.90**	**57.71**	**कुल**	**23035.81**	**56.92**	
रोड	12625.72	31.20	सडक	12932.54	31.96	
फैसिलिटी	4487.95	11.09	फैसिलिटी	2031.68	05.02	11.12
कुल	**40468.56**	**100.00**	पार्क/ग्रीन	2467.97	06.10	
			क्षेत्रफल	**40468.00**	**100.00**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	टाउनशिप पॉलिसी–2002 के नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान नही रखा गया है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा 50/एन पर की गई है।
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण वर्तमान में संशोधन हेतु प्राप्त हुआ है एवं कमिटमेंट की श्रेणी में आता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलेक्टर द्वारा दिनांक 20.05.2006 को जारी किये गए हैं। उक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र का अनुमोदन दिनांक 07.10.2006 को जिला कलेक्टर द्वारा किया गया हैं । ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदक द्वारा शपथ पत्र प्रस्तुत किया गया हैं उक्त अनुमोदित योजना में किसी भूखण्ड का बेचान नहीं किया गया हैं एवं कोई पट्टा जारी नहीं किया गया हैं। प्रकरण में उक्त अनुमोदित योजना के भूखंडों का बेचान किया गया हैं अथवा नहीं एवं उक्त भूखंडों के पट्टे जारी है अथवा नहीं के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 3. प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश को एक वर्ष से अधिक अवधि होने के क्रम में प्रकरण में पुनः सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 07.06.2025 को किया गया हैं। 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 का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2025/जोनल विकास योजना—11ए अनुसार जी—2 दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डीपीसी आर अनुसार जी—2 भू—उपयोग के अंतर्गत आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नहीं हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण को पूर्व कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2002 के प्रावधानों के अंतर्गत आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं । अतः प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को कमिटमेंट मानते हुए प्रस्तावित योजना मानचित्र का टाउनशिप पॉलिसी—2002 के प्रावधानों के अंतर्गत अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। 5. प्रकरण में जिला कलैक्टर महोदय द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र को निरस्त करते हुए निरस्तीकरण का उल्लेख मूल मानचित्र पर किया जाकर प्रकरण में संशोधित मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल एवं नापों का मौका स्थिति अनुसार सुनिश्चितता कर नवीन प्रस्तावित संशोधित योजना की नापों से मिलान होने की सुनिश्चितता ज़ोन स्तर से करते हुए ज़ोन के पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 7. पूर्व अनुमोदित योजना में फ्लैट्स प्रस्तावित किये गए हैं। उक्त भूखंडों पर भवन मानचित्र की स्वीकृति एवं निर्माण नहीं होने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से कि/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रकरण में आवेदित भूमि में से जोनल प्लान की कोई सड़क नहीं गुजर रही है। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर उत्तर दिशा में जविप्रा हेतु आरक्षित भूमि तक पहुंच मार्ग 19.39 मीटर से 20 मीटर चौडाई में ग्रेवल सड़क के रूप में उपलब्ध है एवं कुछ हिस्से में टाइल्स का कार्य किया हुआ है, एवं उक्त सड़क ब्रिज वाटिका की 9 मीटर सड़क से मिल रही है। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार उक्त सड़क खसरा संख्या 146/1 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) में से गुज़र रही है, जो की खसरा संख्या 146/255 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) की भूमि तक जाता हैं, जिसका पट्टा पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी किया गया हैं। उक्त खसरों (खसरा संख्या 146/1, 146/254 एवं 146/255) पर पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति द्वारा पट्टा निरस्तीकरण हेतु निर्णय लिया गया

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

हैं। अतः प्रकरण में उक्त सड़क से आवेदित भूमि को पहुँच मान्य किया जाना उचित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. प्रकरण में जिला कलेक्टर द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में 80 फीट सड़क दर्शायी गयी हैं, जो की जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से मिलती हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त कच्ची सड़क से भी आवेदित भूमि को पहुँच उपलब्ध हैं। उक्त 80 फीट सडक निजी खातेदारी की भूमि में से प्रस्तावित की गई है, जो कि मौके पर निर्मित दर्शित नही है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच सडक के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त सडक जोनल विकास योजना/मास्टर विकास योजना में भी प्रस्तावित नही है। अतः उक्त 24 मीटर सडक को मान्य किये जाने एवं उक्त के अलाइनमेंट का निर्धारण किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. प्रकरण में पी.टी. सर्वे मानचित्र प्रस्तुत नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण, अथवा भूमि विद्युत् लाइन तथा नदी, नालो से प्रभावित नहीं होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

11. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना में पार्क एवं सुविधा क्षेत्र हेतु भूखण्ड का क्षेत्रफल अनुपात पूर्व अनुमोदित योजना में 11.09 प्रतिशत हैं एवं संशोधित योजना मानचित्र में 11.16 प्रतिशत रखा गया हैं परन्तु दोनों भूखंडों को संशोधित योजना मानचित्र में अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में संशोधित मानचित्र में प्रस्तावित पार्क एवं सुविधा क्षेत्र हेतु भूखंडों को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

12. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 112, 113, 143 व 144 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन प्रस्तावित हो रहा हैं । उक्त स्टेगर्ड जंक्शन को हटाते हुए मानचित्र में संशोधन किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

13. प्रकरण में कलेक्टर द्वारा पूर्व में अनुमोदित योजना में फुटकर व्यावसायिक हेतु 0.61 प्रतिशत भूमि अनुमोदित है। टाउनशिप पॉलिसी-2002 के अनुसार फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना का 2 प्रतिशत क्षेत्रफल रखे जाने का प्रावधान हैं । प्रकरण में प्रस्तुत नवीन योजना मानचित्र में फुटकर व्यावसायिक हेतु योजना का 1.61 प्रतिशत क्षेत्रफल प्रस्तावित किया गया हैं। अतः प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखंडों के क्षेत्रफल अनुपात के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

14. प्रश्नगत प्रकरण में योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक है। प्रश्नगत भूमि का सम्पूर्ण भाग संशोधन हेतु प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु भूखण्ड प्रस्तावित नही किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में मुख्यमंत्री जन आवास योजना के तहत् ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूमि रखी जानी है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

15. टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः-

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी-एलपी की 407वीं बैठक दिनांक 12.08.2025 में रखा जाकर प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग एवं अन्य बिन्दुओं के संबंध में पुनः परीक्षण करते हुए प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग एवं अन्य बिन्दुओं के संबंध में पुनः परीक्षण करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण को पुनः बीपीसी-एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन जिला कलेक्टर द्वारा दिनांक 20.05.2006 को जारी किये

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

गए हैं। उक्त के क्रम में प्रश्नगत भूमि पर आवासीय योजना मानचित्र का अनुमोदन दिनांक 07.10.2006 को जिला कलेक्टर द्वारा किया गया हैं । प्रकरण में आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–11ए अनुसार जी–2 दर्शित हैं। मास्टर प्लान के डीपीसीआर अनुसार जी–2 भू–उपयोग के अंतर्गत आवासीय योजना अनुज्ञेय गतिविधि नहीं हैं परन्तु ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण को पूर्व कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2002 के प्रावधानों के अंतर्गत आवासीय योजना के अनुमोदन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया हैं। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में 20 मीटर पहुँच मार्ग उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है उक्त पहुँच मार्ग खसरा संख्या 146/1 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) में से गुज़र रही है, जो की खसरा संख्या 146/255 (किस्म औद्योगिक, जविप्रा के नाम दर्ज) की भूमि तक जाता हैं, जिसका पट्टा पूर्व में जविप्रा द्वारा जारी किया गया हैं। उक्त खसरों (खसरा संख्या 146/1, 146/254 एवं 146/255) पर पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा पट्टा निरस्तीकरण हेतु निर्णय लिया गया हैं। प्रश्नगत प्रकरण में कलेक्टर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश वर्ष–2006 के तहत् मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है। अतः राज्य सरकार द्वारा आदेश दिनांक 03.08.2012 के तहत् ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के प्रावधान लागू किया जाना उचित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 06, 07, 10 व 12 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में अनुमोदित योजना के भूखंडों के बेचान एवं पट्टे जारी नहीं किये जाने के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता के पश्चात अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जिला कलैक्टर महोदय द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना मानचित्र को निरस्त करते हुए निरस्तीकरण का उल्लेख मूल मानचित्र पर किया जाकर प्रकरण में संशोधित मानचित्र जारी किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में अन्य भूमि में प्रस्तावित सडक को हटाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित मानचित्र में प्रस्तावित 24 मीटर सडक मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के क्षेत्रफल एवं नापों का मौका स्थिति अनुसार सुनिश्चतता कर नवीन प्रस्तावित संशोधित योजना की नापों से मिलान होने की सुनिश्चतता करते हुए ज़ोन के पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित किया जाकर मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर निर्माण नही होने तथा भूमि विद्युत् लाइन तथा नदी, नालो से प्रभावित नहीं होने की सुनिश्चतता करने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड संख्या 112, 113, 143 व 144 के मध्य स्टेगर्ड जंक्शन प्रस्तावित हो रहा हैं । उक्त स्टेगर्ड जंक्शन को हटाते हुए मानचित्र में संशोधन किया जावें। 8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2002 के प्रावधान अनुसार फुटकर व्यावसायिक हेतु 2 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की जावें। 9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2002 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

एजेण्डा संख्या:-17 (408/19.08.2025)

विषयः- मैसर्स रॉयलविलास पैलेस एण्ड रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड निदेशक मोहम्मद यूसुफ पुत्र हाजी उसमान गनी, निवासी-218, श्रीरण्पुरी, नियर दरबार स्कूल, निवारू रोड़, झोटवाड़ा, जयपुर के द्वारा ग्राम-जयसिंह नगर, तहसील-आमेर, जिला-जयपुर के खसरा नम्बर 386/301 रकबा 2.7823 हेक्टेयर (नवीन खसरा नम्बर 389/386) में से 1.5175 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन बाबत्।	जोन-13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :- 23.02.2022 धारा 90ए आदेश की दिनांक :- 22.04.2022 ले-आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः- 11.03.2025	

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र. सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		मैसर्स रॉयलविलास पैलेस एण्ड रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड निदेशक मोहम्मद यूसुफ पुत्र हाजी उसमान गनी, निवासी-218, श्रीरण्पुरी, नियर दरबार स्कूल, निवारू रोड़, झोटवाड़ा, जयपुर			-
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरानं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम-जयसिंह नगर, तहसील-आमेर, जिला-जयपुर के खसरा नम्बर 386/301 रकबा 2.7823 हेक्टेयर (नवीन खसरा नम्बर 389/386) में से 1.5175 हेक्टेयर			-
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	-
			386/301	2.7823 में से 1.5175	बारानी-2	
		90ए के पश्चात्	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	-
			389/386	1.5175	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
4	प्रस्तावित योजना के 90-ए/ 90-बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम-जयसिंह नगर, तहसील-आमेर, जिला-जयपुर के खसरा नम्बर 386/301 रकबा 2.7823 हेक्टेयर (नवीन खसरा नम्बर 389/386) में से 1.5175 हेक्टेयर भूमि के 90ए आदेश दिनांक 22.04.2022 के द्वारा मैसर्स रॉयलविलास पैलेस एण्ड रिसोर्ट प्राईवेट लिमिटेड निदेशक मोहम्मद यूसुफ पुत्र हाजी उसमान गनी, निवासी-218, श्रीरण्पुरी, नियर दरबार स्कूल, निवारू रोड़, झोटवाड़ा, जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			-
5	90-ए/90-बी अनुसार उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			-
6	आवेदित उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			-

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	—
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	—
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल पट्टा	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	एम.डी.पी.–2011 के अनुसार भू–उपयोग	मानचित्र सीमा से बाहर (ग्रामीण)	—
11	एम.डी.पी.–2025 के अनुसार भू–उपयोग	90 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर व तत्पश्चात U-3(HIZ) दर्शित है एवं एचटी लाईन सैफ्टी कॉरीडोर	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	90 मीटर सड़क के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरिडोर व तत्पश्चात U-3(HIZ) दर्शित है एवं एचटी लाईन सैफ्टी कॉरीडोर	—
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित होतो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 डीपीसीआर वॉल्यूम–4 के प्रावधान अनुसार यू–3 भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	—
पंहुचमार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है जो मौके पर 21 मीटर चौडाई में बीटी सड़क मय मिडियन के निर्मित है।	—
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा संख्या 179 (किस्म गैमु सड़क, पी.डबलू.डी के नाम दर्ज) 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।	संलग्न है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	—	—

RajKaj Ref No.:
817348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

24	गैस पाईप लाईन / एचटीलाईन / रेलवेलाईन / नाला / वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	एचटी लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसीः—			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार।	—
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू—उपयोग विश्लेषण (85 / सी)**		

क्षेत्रफल विश्लेषण			
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (व.मी.)**	**प्रतिशत (%)**	
(1) 90ए / खुसरा सुपरईमपोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	15175.00	100.00	
(2) प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	1274.75	8.4	
(3) 30 मीटर प्लांटेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि	2668.11	17.58	
(4) एचटी लाईन सैफ्टी कोरीडोर से प्रभावित भूमि	2999.81	19.77	30.23
(5) सैफ्टी कोरीडोर (440 के.वी.) की 9.00 मी. सडक से प्रभावित भूमि	1588.28	10.47	
(6) क्षेत्रफल पार्ट ए	6281.87	41.20	
(7) क्षेत्रफल पार्ट बी	362.59	2.39	
रिसोर्ट भूखण्ड का क्षेत्रफल	**13900.25**	**91.60**	

27	ले—आउट में क्षेत्रफल / भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	—
28	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि / 3 / 2010 / पार्ट—iv दिनांक 12.04.2018 के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जाने का प्रावधान पर है परन्तु आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले—आउट प्लान मे 5 प्रतिशत भूमि सुविधा क्षेत्र हेतु आरक्षित की गयी है। उक्त संबंध में समिति स्तर पर निर्णय 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।	लागू नहीं।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक है। अतः प्रकरण में बीपीसी—एलपी के अनुमोदन उपरान्त पट्टा जारी करने की स्वीकृति राज्य सरकार से लिया जाना प्रस्तावित है।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पत्रावली के पैरा 62 / एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—**		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी–2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रकरण में प्रस्तुत पीटी सर्वे मानचित्र ज़ोन द्वारा खसरा सुपरिमोस एवं प्रमाणित नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में सर्वे मानचित्र पर खसरा सुपरइम्पोस कर प्रमाणित किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश दिनांक 22.04.2022 को जारी किये गए हैं। उक्त आदेश को एक वर्ष से अधिक अवधि हो जाने के कारण प्रकरण में बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 15.03.2021 के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–13 के अंतर्गत भू–उपयोग 90 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट से प्रभावित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जयपुर– दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग पर स्थित है जो मौके पर 21 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक मय मिडियन में निर्मित है।
   पत्रावली में प्रस्तुत जोनल प्लान के पार्ट प्लान अनुसार जोनल प्लान एवं सर्वे की सड़क में भिन्नता है, जिसके संबंध में ज़ोन द्वारा एजेंडा नोट पर कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः प्रकरण उक्त 90 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को जोनल विकास योजना अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
5. प्रकरण में 90 मीटर सड़क के अलाइनमेंट को जोनल प्लान अनुसार रखते हुए उक्त अलाइनमेंट से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की मास्टर प्लान शाखा से सुनिश्चतता कर उक्त प्रभावित भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जोन द्वारा संलग्न जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित भूमि के संबंध में दस्तावेज में उक्त सडक का अलाईन्मेंट भिन्न प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत भूमि के आस–पास नाला गुजर रहा है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में HFL के संबंध में सूचना प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल धारा 90ए के अनुसार 1.5175 हैक्ट भूमि है। प्रश्नगत भूमि 90 मीटर सडक, 30 मीटर प्लानटेशन तथा 440 केवी एचटी लाईन से प्रभावित है। यदि प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल से सडक से प्रभावित भूमि एवं एचटी लाईन से प्रभावित भूमि को हटाते हुए क्षेत्रफल गणना की जाती है उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 8000 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा है। अतः प्रभावित भूमि प्रचलित भवन विनियम–2025 के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति करता है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रकरण में आवेदित भूमि का जोनल विकास योजना–13 के अंतर्गत भू–उपयोग 90 मीटर सड़क के सहारे 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट तत्पश्चात यु–3 एल.आई.जेड दर्शित हैं। डी.पी.सी.आर अनुसार यु–3 भू–उपयोग में यु–2 भू–उपयोग की सभी गतिविधिया अनुज्ञेय होने के प्रावधान हैं, जिसके क्रम में रिसोर्ट गतिविधि न्यूनतम 1.0 हेक्टेयर क्षेत्रफल एवं 18 मीटर पहुँच होने की शर्त पर अनुज्ञेय हैं। प्रश्नगत प्रकरण में वर्तमान में एचटी लाईन एवं उक्त एचटी लाईन के नो–कन्स्ट्रक्शन जोन के पश्चात् प्रस्तावित 9–9 मीटर सडक को यदि आवेदित भूमि में सम्मिलित किया जाता है उक्त स्थिति में प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 1. 0 हैक्ट से अधिक प्राप्त हो रहा है। प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 1.0 हैक्ट से अधिक होने के क्रम में प्रस्तावित रिसोर्ट प्रयोजन को मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
9. प्रकरण में आवेदित भूमि में से 440 के.वी. एचटी लाइन गुज़र रही हैं। आवेदित भूमि उक्त विद्युत् लाइन के सम्पूर्ण मार्गाधिकार से प्रभावित हैं। उक्त के क्रम में प्रकरण में एचटी लाइन का 34 मीटर सेफ्टी कॉरिडोर प्रस्तावित किया गया हैं, जो की एचटी लाइन के दोनों ओर 17 मीटर प्रस्तावित किया गया हैं। उक्त के पश्चात नियमानुसार दोनों ओर 9–9 मीटर सड़क रखते हुए कुल 52 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावित कर एकल भूखंड मानचित्र प्रस्तुत किया गया हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
10. प्रकरण में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की एजेंडा नोट अनुसार बीपीसी–एलपी समिति के नीतिगत निर्णय दिनांक 07.08.2014 में एचटी लाइन कॉरिडोर को पट्टे में दर्शाये जाने के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैं –*"विद्युत लाईनों से प्रभावित क्षेत्रों को भूखण्ड का भाग मानते हुए पूरे भूखण्ड क्षेत्रफल का पट्टा जारी किया*

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

जावें। इस प्रकार जारी किए जाने वाले साईट प्लानों में नियमानुसार सैफ्टी कोरीडोर स्पष्ट रूप से नो कन्स्ट्रक्शन एरिया दर्शाकर जारी किया जावें।"

परन्तु नविवि के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के अनुसार एचटी लाइन कॉरिडोर में न्यूनतम 9–9 मीटर सड़कें रखे जाने का प्रावधान हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र में एचटी लाइन के सेफ्टी कॉरिडोर एवं सड़क को जारी किये जाने वाले पट्टे का भाग माना जाना है अथवा नहीं, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं। एक अन्य प्रकरण में राज्य सरकार से प्राप्त दिशा–निर्देशानुसार उक्त एचटी लाईन से प्रभावित भूमि को वर्तमान में मौका स्थिति अनुसार सडक स्थित नही होने के क्रम में पट्टे का भाग माना गया था एवं भविष्य में यदि उक्त एचटी लाईन के दोनों ओर 9 मीटर सडक कायम की जाती है उक्त स्थिति में उक्त भूमि को निःशुल्क समर्पित किया जावेगा। उक्त के अतिरिक्त एचटी लाईन के रख–रखाव हेतु संबंधित विभाग के अधिकारियों को एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर में जाने हेतु रोका नही जावेगा। उक्त हेतु आवेदक से शपथ पत्र प्राप्त किया गया था एवं वर्तमान परिस्थति के अनुसार उक्त भूमि को आवेदित भूमि में सम्मिलित करते हुए पट्टा जारी किया गया था। उक्तानुसार ही प्रश्नगत प्रकरण में कार्यवाही किया जाना है अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. न.वि.वि. के उपरोक्त निर्देश दिनांक 17.06.2022 के प्रावधान 3(iii) अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर में से क्रॉसओवर दिए जाने हेतु नियमानुसार रोड वर्टीकल ग्राउंड क्लीयरेंस रखा जाना अनिवार्य हैं एवं उक्त के संबंध में उपरोक्त निर्देशानुसार शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
13. प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में से 33 के.वी. की इलेक्ट्रिक लाइन गुज़र रही हैं। उक्त विद्युत् लाइन हटाए जाने के पश्चात ही प्रकरण में लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त शर्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
14. प्रकरण में आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में खसरा संख्या 296 (किरम गै.मु. नला, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि एवं उक्त गै.मु. नला के खसरे के मध्य नियमानुसार बफर रखा जाना प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त खसरों को दक्षिणी भाग व पूर्वी भाग में गुजर रहे नाले के साथ चैनलाईज किया जाना उचित होगा। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
15. प्रकरण में प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में प्लांटेशन बैल्ट एवं एचटी लाइन कॉरिडोर के मध्य आवेदक की भूमि पट्टीनुमा भाग में प्रस्तावित हो रही हैं, जिसे भाग–बी (362.60 वर्गमीटर) में दर्शाया गया हैं। परन्तु प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र में प्लांटेशन बैल्ट एवं एच.टी. लाइन कॉरिडोर के मध्य कोई भूमि शेष नहीं दर्शायी गयी हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि में उक्त भाग–बी के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
16. प्रकरण में आवेदित भूमि 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट से प्रभावित हैं। उक्त प्लानटेशन बैल्ट में प्रार्थी की 2668.11 वर्गमीटर भूमि प्रभावित होती है। अतः नविवि के आदेश दिनांक 25.03.2013 के अनुसार प्लानटेशन बैल्ट की भूमि को पट्टे के सेटबैक के रूप में कायम किये जाने का प्रावधान हैं परन्तु प्रश्नगत प्रकरण में उक्त प्लांटेशन बेल्ट के पश्चात भाग–बी एवं एच.टी. लाइन कॉरिडोर प्रस्तावित हो रहा हैं।
17. अतः प्रकरण में उक्त सम्पूर्ण भाग (प्लांटेशन बेल्ट, भाग–बी, एवं एच.टी. लाइन कॉरिडोर) को अग्र सेटबैक के रूप में रखा जाना है अथवा एच.टी. लाइन कॉरिडोर के 9 मीटर सड़क पश्चात अग्र सेटबैक रखा जाना है, के संबंध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।
18. प्रश्नगत प्रकरण में अग्र सेटबैक उपरोक्त बिंदु संख्या 16 पर लिए गए निर्णय अनुसार रखते हुए अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के मापदण्डों अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
19. प्रश्नगत प्रकरण प्लांटेशन कॉरिडोर का नियमानुसार अधिकतम 30 प्रतिशत भाग ही अप्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग इत्यादि हेतु उपयोग में लिया जावेगा एवं शेष भाग में सघन वृक्षारोपण किया जावें। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
20. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किरम एवं क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति लिया जाना प्रस्तावित हैं।
21. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की रिसोर्ट हेतु स्वीकृति/एनओसी प्राप्त की गयी हैं। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त एनओसी वर्ष–2023 की संलग्न की गई है। अतः उक्त एनओसी को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है तथा मान्य किये जाने की स्थिति में पर्यटन निति के अंतर्गत प्रकरण में छूट प्रदान किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
22. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.:
817348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

	23. 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 क्षेत्रफल धारा 90ए के अनुसार 1.5175 हैक्ट़ भूमि है। प्रश्नगत भूमि 90 मीटर सडक, 30 मीटर प्लानटेशन तथा 440 केवी एचटी लाईन से प्रभावित है। प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि में प्लांटेशन बैल्ट एवं एचटी लाइन कॉरिडोर के मध्य आवेदक की भूमि पट्टीनुम भाग में प्रस्तावित हो रही हैं, जिसे भाग–बी (362.60 वर्गमीटर) में दर्शाया गया हैं। परन्तु प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र में प्लांटेशन बैल्ट एवं एच.टी. लाइन कॉरिडोर के मध्य कोई भूमि शेष नहीं दर्शायी गयी हैं।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 11 व 13, 14 तथा 19 से 22 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पीटी सर्वे मानचित्र खसरा सुपरईम्पोजशन प्रमाणित करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जारी धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन एवं नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम करते हुए उक्त 90 मीटर मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के आस–पास गुजर रहा नाले के HFL के संबंध में सूचना प्राप्त करने के पश्चात् एवं HFL लेवल से प्रभावित नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही उक्तानुसार आवेदित भूमि पर बफर कायम करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के मध्य से गुजर रही 440 केवी एचटी लाईन हेतु नियमानुसार नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तथा न्यूनतम दोंनो ओर 9–9 मीटर सडक कायम किया जावें। वर्तमान में मौके पर सडक निर्मित नही होने के क्रम में वर्तमान में उक्त भूमि आवेदक को दी जावें एवं आवेदक से भविष्य में आवश्यकता के क्रम में उक्त भूमि को भविष्य में आवश्कय होने पर निःशुल्क समर्पित किये जाने हेतु शपथ पत्र प्राप्त किया जावें। उक्त के अतिरिक्त उक्त शपथ पत्र में उक्त एचटी लाईन के रख रखाव हेतु संबंधित विभाग के अधिकरियों/कर्मचारियों को आवागम हेतु प्रतिबंधित नही किया जावेगा का उल्लेख किया जावें। उक्त शपथ पत्र में अंकित तथ्यों एवं शपथ पत्र का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एव लीजडीड पर किया जावें।
6. प्रकरण में स्थित हाईटेंशन लाईन के सेफ्टी कोरीडोर को आवेदक द्वारा नो कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउन्ड्री पिलर लगवाते हुये नो कन्सट्रक्शन का बोर्ड लगवाया जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

7. प्रश्नगत प्रकरण में से गुजर रही एचटी लाईन के नॉ–कन्स्ट्रक्शन जोन तथा उसकें पश्चात् दोनों ओर 9–9 मीटर सडक को खुले के रूप में विकसित किया जावें। उक्त भाग में किसी प्रकार का निर्माण नही किया जावें। 9 मीटर सडकों के भाग को भूखण्ड में सडकों के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें एवं उक्त की सुनिश्चितता प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय भी किया जावें।
8. न.वि.वि. के निर्देश दिनांक 17.06.2022 के प्रावधान 3(iii) अनुसार सेफ्टी कॉरिडोर में से क्रॉसओवर दिए जाने हेतु नियमानुसार रोड वर्टीकल ग्राउंड क्लीयरेंस रखा जाना अनिवार्य हैं एवं उक्त के संबंध में उपरोक्त निर्देशानुसार शपथ पत्र प्रस्तुत किये जाने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जावें।
9. आवेदित भूमि मे से गुजर रही 33 केवी की एल.टी. लाईन को शिफ्ट होने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक के साथ प्रस्तावित प्लानटेशन बैल्ट को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। एचटी लाईन के सेफ्टी कोरीडोर के पश्चात् 9 मीटर सडक के साथ न्यूनतम 4.5 मीटर सैटबेक कायम किये जावें शेष ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम 2025 के अनुसार सैटबेक कायम किये जावें।
11. प्लानटेशन कोरीडोर के भाग का 30 प्रतिशत भाग ही पहुँच मार्ग, पार्किंग हेतु उपयोग में लिया जावेगा। शेष भाग को को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर एवं लीजडीड पर किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर पर्यटन विभाग की रिसोर्ट हेतु स्वीकृति/एनओसी प्राप्त है। अतः प्रकरण पर्यटन ईकाई हेतु छूट लागू की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण में भूखण्ड का कुल क्षेत्रफल 10,000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त की जावें।
14. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
15. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
17. 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–18 (408/19.08.2025)

विषयः– गोकुल कृपा कॉलोनाईजर एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रितम सैनी पुत्र भगवान सहाय सैन द्वारा राजस्व ग्राम–गीलाकीनांगल, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 309/227 रकबा 0.3486 हेक्टेयर, 315/307 क्षेत्रफल 0.0202 हेक्टेयर, 311/227 रकबा 0.0654 हेक्टेयर,	जोन–13

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

224 रकबा 0.7334 हेक्टेयर किता–4 रकबा 1.1676 हेक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "THE DELIGHT PARK" मानचित्र अनुमोदन बाबत्।

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.4.2025

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 11.07.2025 सी.सी.सी. क्रमांक– 223769

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 22.07.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		गोकुल कृपा कॉलोनाईजर एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रितम सैनी पुत्र भगवान सहाय सैन, कार्यालय एस–एफ–एस, मानसरोवर, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम–गीलाकीनांगल, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 309/227 रकबा 0.3486 हेक्टेयर, 315/307 क्षेत्रफल 0.0202 हेक्टेयर, 311/227 रकबा 0.0654 हेक्टेयर, 224 रकबा 0.7334 हेक्टेयर किता–4 रकबा 1.1676 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			309/227	0.3486	बारानी–2	
			315/307	0.0202	बारानी–2	
			311/227	0.0654	बारानी–2	
			224	0.7334	बारानी–2	
			किता–4	1.1676 हेक्टेयर		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	
			309/227	0.3486	आवासीय प्रयोजनार्थ	–
			315/307	0.0202		
			311/227	0.0654		
			224	0.7334		
			किता–4	1.1676 हेक्टेयर		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम–गीला की नांगल, तहसील–बस्सी, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 309/227 रकबा 0.3486 हेक्टेयर, 315/307 क्षेत्रफल 0.0202 हेक्टेयर, 311/227 रकबा 0.0654 हेक्टेयर, 224 रकबा 0.7334 हेक्टेयर किता–4 रकबा 1.1676 हेक्टेयर भूमि के धारा 90ए आदेश दिनांक 11.07.2025 को गोकुल कृपा कॉलोनाईजर एण्ड डवलपर्स प्रा.लि. जरिये अधिकृत प्रितम सैनी पुत्र भगवान सहाय सैन, के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 8177348662
eSign 1.0

6	आवेदित उपयोग	आवासीय	—
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।	आवासीय ले–आउट योजना	—
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ले–आउटसंशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी /3सी	आवासीय ले–आउट योजना	—
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 का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11	मास्टर विकास योजना– 2025 के अनुसार भू– उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक U2 HIZ दर्शित है।	—
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व आंशिक U2 HIZ, 400 केवी एचटी लाईन सैफ्टी कॉरीडोर 52 मी दर्शित है।	—
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल प्लान की किसी भी सडक से प्रभावित 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 होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	—
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर प्लान अनुसार भू–उपयोग अनुज्ञेय है।	—
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुचमार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के लगते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना "दा रियासत डिलाईट" स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	प्रभावित नहीं।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	सर्वेप्लान संलग्न है, किन्तु प्रमाणित नहीं है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सड़कों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के लगते हुए निजी खातेदारी की आवासीय योजना "दा डिलाईट, दा रियासत डिलाईन" स्थित है जिसकी 12 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है जो मौके पर निर्मित है।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	400 केवी एचटी लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	—
26	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (118/सी)		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–

क.सं.	भू–उपयोग	क्षेत्रफल व.मी.	प्रतिशत (%)	
1	RESIDENTIAL AREA	5624.68	48.17	50.76
2	INFORMAL COMMERCIAL	302.63	2.59	
3	PARK AREA	583.93	5.00	49.24
4	SOLID WASTE DISPOSAL AREA	50.04	0.43	
5	PU	10.13	0.09	
6	MOBILE TOWER	20.04	0.17	
7	HT LINE	753.39	6.45	
8	ROAD AREA	4331.16	37.09	
	SCHEME BOUNDRY AREA	**11676.00**	**100.00**	**100.00**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	—
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	योजना मानचित्र में ईडब्ल्यूएस/एलआईजी भूखण्ड प्रस्तावित नहीं किए गए है। अतः ईडब्ल्यूएस/ एलआईजी भूखण्डों के एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाया जाना प्रस्तावित है।	—
29	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—

RajKaj Ref No.:
8937348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 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।	आवेदित भूमि से 400 केवी एचटी लाईन गुजर रही है।	—
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः—** पत्रावली के पैरा 12/एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—** 1. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश टाउनशिप पॉलिसी—2024 जारी होने से पूर्व के है। टाउनशिप पॉलिसी—2024 में उक्त प्रकरणों को कमिटमेंट मानते हुए टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही करने का उल्लेख किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित योजना को उत्तरी दिशा में स्थित जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की The delight Residency अनुमोदित योजना की 12 मीटर सडक से पहुंच प्राप्त होती है जो कि मौके पर 12 मीटर चौडाई में सडक निर्मित होना तथा मौके पर भूमि रिक्त है का उल्लेख किया गया है। किन्तु गूगल मानचित्र में उक्त 12 मी सडक निर्मित दर्शित नहीं है। अतः The deligent Residency की उक्त 12.मी. आंतरिक सडक के टाउनशिप पालिसी के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग मास्टर विकास योजना—2011 मे ग्रामीण तथा मास्टर विकास योजना—2025 व जोनल विकास योजना—16 अनुसार आवासीय व आंशिक यू—2 HIZ दर्शित है। सचिव, जविप्रा के आदेश दिनांक 12.12.212 के अन्तर्गत प्रदान निर्देश अनुसार ***"यदि किसी विशिष्ट भूखण्ड में भिन्न भू—उपयोग अंकित हो गये हो तो भू—उपयोग का निर्धारण करते समय प्रमुख भू—उपयोग के अनुसार ही उक्त भूखण्ड का भू—उपयोग मान्य किया जावें।"*** जोन द्वारा उक्त आदेश अनुसार आवेदित भूमि का अधिकांश भाग आवासीय भू—उपयोग के अन्तर्गत निहित होने के क्रम में सम्पूर्ण भूमि का भू —उपयोग आवासीय मानते हुए कार्यवाही की गई है, परन्तु वर्तमान में राज्य सरकार से प्राप्त दिशा—निर्देशों के अनुसार मास्टर विकास योजना एवं जोनल विकास योजना में अंकित उपयोग के आधार पर ही कार्यवाही की जानी है। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि के आंशिक भाग U2 HIZ में दर्शित भू —उपयोग के सम्बन्ध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है 4. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र मे भूखण्ड संख्या 10 व 33 तथा भूखण्ड संख्या 34, 49 व 50 के मध्य प्रस्तावित 9 मीटर सडक पर स्कैटर्ड् जंक्शन बन रहे है। उक्त के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले—आउट मानचित्र को जोन के कनष्ठि अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही किया गया है। अतः धारा 90ए के आदेश मे वर्णित क्षेत्रफल तथा मौके पर उपलब्ध भूमि जो भी न्यूनतम हो के अनुसार ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिणी पश्चिमी भाग मे 400 के.वी. की विद्युत लाईन गुजर रही है का सेफ्टी कॉरीडोर 52 मीटर दर्शित है 400 के.वी एचटी लाईन से प्रभावित क्षेत्रफल 753.39 वर्गमीटर भूमि को नो—कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउण्ड्री पिलर लगवाते हुये नो—कन्सट्रक्शन जोन को बोर्ड लगवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तावित आवासीय योजना मे प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे जनसुविधा हेतु आरक्षित क्षेत्र नियमित आकार मे नही दर्शाया गया है। अतः उक्त जनसुविधा को नियमित आकार मे दर्शाया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

8. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 66 एवं पार्क के मध्य ठोस कचरा प्रबंधन दर्शाया गया है। उक्त ठोस कचरा प्रबंधन भूमि को 3 मीटर लेन के पश्चात् दर्शाया जाना प्रस्तावित है।
9. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
10. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 05 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "THE DELIGHT PARK" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की The Delight Residency की 12.मी. आंतरिक सडक के टाउनशिप पालिसी के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश मे वर्णित क्षेत्रफल तथा मौके पर उपलब्ध भूमि जो भी कम हो के अनुसार ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडकों पर बन रहे स्कैटर्ड् जंक्शन के क्रम में एक जंक्शन पर 9 मीटर सडक सीधी कायम की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिणी पश्चिमी भाग मे 400 के.वी एचटी लाईन से प्रभावित भूमि को नो—कन्सट्रक्शन जोन मानते हुये आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर पर उक्त भूमि के चारों ओर बाउण्ड्री पिलर लगवाते हुये नो—कन्सट्रक्शन जोन को बोर्ड लगवाया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में फुटकर व्यावसायिक भूखण्डों एवं उक्त हेतु पार्किंग तथा प्रस्तावित भूखण्डों हेतु पाथ—वे एवं अन्य के क्रम में जविप्रा स्तर पर लिये गये निर्णय के अनुसार भूमि की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे भूखण्ड संख्या 66 एवं पार्क के मध्य 3 मीटर लेन के पश्चात ठोस कचरा प्रबंधन दर्शाया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
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 जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. 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.:
917348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—19 (408/19.08.2025)

विषयः— श्री कमलेश मीणा पुत्र श्री हनुमान मीणा द्वारा ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 665/601 रकबा 0.22 हैक्ट. भूमि का मिश्रित एकल पट्टा अनुमोदन बाबत।	जोन—14
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांकः— 24.04.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांकः— 05.07.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः— 14.07.2025	सी.सी.सी. क्रमांक—232066

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृ. सं.
1.	आवेदक का नाम		श्री कमलेश मीणा पुत्र श्री हनुमान मीणा			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 665/601 रकबा 0.22 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए/बी से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			665/601	0.2200	बारानी—3	
		90ए/बी के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			665/601	0.2200	मिश्रित	
			कुल किता 01	कुल रकबा 0.22 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोपीरामपुरा तह. चाकसू के ख.नं. 665/601 रकबा 0.22 भूमि के मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए निर्णय दिनांक 05.07.2025 के द्वारा श्री कमलेश मीणा पुत्र श्री हनुमान मीणा के पक्ष में पारित किया गया।			—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		मिश्रित प्रयोजन			—
6.	आवेदित उपयोग		मिश्रित प्रयोजन			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हाँ			—
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		मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित हैं।			—
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग		मास्टर प्लान 2025 अनुसार भू—उपयोग यू—2 एल.आई. जेड. दर्शित हैं।			—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग		जोनल विकास योजना 15 अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट) एवं स्पेशल एरिया योजना अनुसार 30 मीटर सड़क की 15 मीटर गहराई तक सैक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय उपयोग दर्शित हैं।			—

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	स्पेशल एरिया योजना अनुसार 30 मीटर सड़क दर्शित हैं।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	—
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	स्पेशल एरिया योजना की 30 मीटर सड़क से 341.48 वर्गमीटर प्रभावित हैं ।	—
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR वाल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है ।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR वाल्यूम–4 के अनुसार अनुज्ञेय है ।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियंता मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत निर्वाणा की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.50 मीटर टाईल सड़क सहित 30 मीटर उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने खसरा संख्या 399 (किस्म गैमु रास्ता, जविप्रा के नाम दर्ज) स्थित हैं ।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	कनिष्ठ अभियंता मौका रिपोर्ट आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	पूर्व कमिटमेंट रियासत निर्वाणा एवं निर्वाणा रेजीडेंसी स्थित हैं।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी–2010	—
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेशण 109/सी		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

	Sr.No.	**Particulars**	**Area (sq.mt)**	**Percentage (%)**	
	1	Residential use area	1066.34		
	2	Commercial use area	724.15		
	3	**Total 1+2**	**1790.49**	**81.39**	
	4	30M ZDP Road Area	341.48	15.52	
	5	18M Revenue Road Area	68.03	3.09	
	6	**Total Area**	**2200.00**	**100.00**	
		90A Area	2200.00		

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।		–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सड़क/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 52/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 प्रस्तुत पी.टी. सर्वे एवं कमिटमेंट मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि एवं पूर्व कमिटमेंट रियासत निर्वाणा की भूमि में ओवरलैप प्रतीत हो रहा हैं। प्रकरण में प्रस्तुत पी.टी. सर्वे पर खसरा सुपरइम्पोसिशन नहीं किया गया हैं। अतः प्रकरण में पी.टी. सर्वे को खसरा सुपरइम्पोसिशन कर उक्त ओवरलैप के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चितता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए कार्यवाही के अंतर्गत जारी की गयी लोकसूचना व्यावसायिक प्रयोजन हेतु प्रकाशित की गयी हैं। पत्रावली में संलग्न 90ए कार्यवाही रिपोर्ट में निदेशक (आयोजना) महोदया की टिप्पणी अनुसार प्रकरण में मिश्रित प्रयोजनार्थ 90ए आदेश जारी किये जाने हेतु अनुरूप लोकसूचना पुनः प्रकाशित किये जाने की शर्त का उल्लेख हैं। अतः प्रकरण में आवेदित भूमि पर मिश्रित प्रयोजनार्थ सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किये जाने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत निर्वाणा की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो मौके पर 7.50 मीटर टाईल सड़क सहित 30 मीटर उपलब्ध है। उक्त सड़क जोनल प्लान की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क हैं। अतः प्रकरण में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 917348662
eSign 1.0

	उक्त सड़क न्यूनतम 12 मीटर मार्गाधिकार में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त के अतिरिक्त उक्त सड़क 30 मीटर निर्मित होने के पश्चात ही आवेदित भूमि पर 30 मीटर सड़क के अनुरूप प्रावधान लागु किये जाने की सुनिश्चतता ज़ोन स्तर से किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 5. उपरोक्त बिंदु संख्या 02 के क्रम में जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि के क्षेत्रफल की सुनिश्चतता मास्टर प्लान शाखा से करते हुए उक्त भूमि को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 6. प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने खसरा संख्या 399 में से जविप्रा स्वामित्व का गै.मु. रास्ता गुज़र रहा हैं । उक्त रास्ते के मार्गाधिकार को पूर्व कमिटमेंट रियासत निर्वाणा एवं निर्वाणा रेजीडेंसी में 18 मीटर दर्शाते हुए अनुमोदित किया गया हैं। अतः प्रश्नगत प्रकरण में उक्त सड़क के अलाइनमेंट को पूर्व कमिटमेंट अनुसार रखते हुए उक्त सड़क से प्रभावित भूमि (क्षेत्रफल 68.03 वर्गमीटर) को जविप्रा में सड़क हेतु निःशुल्क समर्पित किये जाने के संबंध में समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया हैं। उल्लेखनीय है कि उक्त योजना में 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया गया था। जोन द्वारा जोनल विकास योजना का भिन्न अलाईन्मेंट प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2025 में अंतर्गत यू–2 एल.आई.जेड. दर्शित हैं एवं आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 15 अनुसार स्पेशल एरिया (ग्रीन फिल्ड एयरपोर्ट) का भाग हैं। उक्त अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं तत्पश्चात आवासीय दर्शित हैं। ज़ोन द्वारा आवेदित भूमि पर न.वि.वि. के अधिसूचना दिनांक 14.10.2024 के क्रम में मिश्रित एकल भूखंड हेतु प्रताव प्रस्तुत किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त अधिसूचना एवं न.वि.वि. द्वारा प्राप्त पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम में आवेदित भूमि पर उपरोक्त भू–उपयोग के अनुपात में मिश्रित एकल भूखंड को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 8. ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का 40.44 प्रतिशत (724.15 वर्गमीटर) सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित हैं एवं 59.56 प्रतिशत (1066.34 वर्गमीटर) आवासीय भू–उपयोग में दर्शित हैं किन्तु जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में जोनल विकास योजना की सडक का अलाइन्मेंट तथा उपयोगों का अलाइन्मेंट भिन्न प्रस्तावित किया गया है। जोन द्वारा जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाइन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम करते हुए उक्त के पश्चात् प्राप्त हो रहे अनुपात के अनुसार मानचित्र पर अंकन करते हुए मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 9. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रोंटेज चार्जेज लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं। 10. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार जोनल प्लान की 30 मीटर सड़क से आवेदक की 15.51 प्रतिशत भूमि प्रभावित हो रही हैं। अतः प्रकरण में जोनल प्लान की सड़क से 10 प्रतिशत से अधिक भूमि प्रभावित होने के क्रम में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र की भूमि में नियमानुसार छूट दिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं । 11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 30 मी. सडक की ओर न्यूनतम 6.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 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–	

RajKaj Ref No.:
917348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए का आवेदन व्यावसायिक प्रयोजनार्थ किया गया था किन्तु प्रश्नगत भूमि सेक्टर व्यावसायिक एवं आवासीय भू–उपयोग में दर्शित होने के क्रम में निदेशक(आयोजना) की टिप्पणी अनुसार धारा 90ए के आदेश मिश्रित उपयोग हेतु जारी किये गये है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु संशोधित विज्ञप्ति जारी करते हुए कार्यवाही पूर्ण कर ली गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पी.टी. सर्वे को खसरा सुपरइम्पोसिशन कर उक्त ओवरलैप के संबंध में ज़ोन स्तर से सुनिश्चतता किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना रियासत निर्वाणा की 30 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है। अतः प्रकरण में उक्त सड़क न्यूनतम 18 मीटर मार्गाधिकार में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने के पश्चात ही मानचित्र जारी किया जावें। प्रश्नगत प्रकरण में 30 मीटर पहुँच सडक निर्मित होने के पश्चात् ही 30 मीटर सडक अनुसार मापदण्ड लागू होंगे, अन्यथा सामान्य भूखण्ड के मापदण्ड लागू होगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
3. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के भू–उपयोग के अनुपात का अंकन मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोनल विकास योजना की 10 प्रतिशत से अधिक भूमि से प्रभावित होने के क्रम में नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 14.06.2021 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 30 मी. सडक की ओर न्यूनतम 6.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार क्षेत्रफल के आधार पर कायम किया
8. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—20 (408 / 19.08.2025)

विषयः— मैसर्स समृद्वि बिल्ड स्टेट प्रा.लि., श्री जगदीश सिंह, श्री मोती सिंह, श्री विक्रम पाल सिंह, श्री विष्णु कुमार गुप्ता द्वारा ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 82 रकबा 0.45 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 83 रकबा 0.84 हैक्ट. में से 0.6210 हैक्ट. एवं ख.नं. 84 रकबा 0.85 हैक्ट. में से 0.594179 हैक्ट. व ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 182 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 183 रकबा 0.11 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 185 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 186 रकबा 0.15 हैक्ट. सम्पूर्ण व ख.नं. 187 रकबा 0.58 हैक्ट. में से 0.2210 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 3.08 हैक्ट. में से 2.246179 हैक्ट. भूमि पर सेक्टर व्यावसायिक योजना का ले—आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—14

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

धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 13.06.2013

ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 18.06.2025

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स समृद्वि बिल्ड स्टेट प्रा.लि., श्री जगदीश सिंह, श्री मोती सिंह, श्री विक्रम पाल सिंह, श्री विष्णु कुमार गुप्ता			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 82 रकबा 0.45 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 83 रकबा 0.84 हैक्ट. में से 0.6210 हैक्ट. एवं ख.नं. 84 रकबा 0.85 हैक्ट. में से 0.594179 हैक्ट. व ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 182 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 183 रकबा 0.11 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 185 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 186 रकबा 0.15 हैक्ट. सम्पूर्ण व ख.नं. 187 रकबा 0.58 हैक्ट. में से 0.2210 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 3.08 हैक्ट. में से 2.246179 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
		ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर	82	0.45	जाव—1 चाही—1	
			83	0.84		
			84	0.85		
		ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर	182	0.05	जाव—2 चाही—2	
			183	0.11	चाही—2	
			184	0.95	चाही—2	
			185	0.05	गै.मु.चाह	

RajKaj Ref No.:
9t/7348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

			186	0.15	चाही–2	
			187	0.58	चाही–2	
			कुल किता 09	कुल रकबा 4.03 हैक्ट.		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
		ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर	82	0.45	गै.मु.	
			83	0.84		
			84	0.85		
		ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर	182	0.05	जाव–2 चाही–2	
			183	0.11	चाही–2	
			184	0.95	चाही–2	
			185	0.05	गै.मु.चाह	
			186	0.15	चाही–2	
			187	0.58	चाही–2	
			कुल किता 09	कुल रकबा 4.03 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 82 रकबा 0.45 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 83 रकबा 0.84 हैक्ट. में से 0.6210 हैक्ट. एवं ख.नं. 84 रकबा 0.85 हैक्ट. में से 0.594179 हैक्ट. व ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 182 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 183 रकबा 0.11 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 185 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 186 रकबा 0.15 हैक्ट. सम्पूर्ण व ख.नं. 187 रकबा 0.58 हैक्ट. में से 0.2210 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 3.08 हैक्ट. में से 2.246179 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आवासीय प्रयोजनार्थ मामला सं. 113/2013 दिनांक 13.06.2013 को मैसर्स समृद्धि बिल्ड स्टेट प्रा.लि., श्री जगदीश सिंह, श्री मोती सिंह, श्री विक्रम पाल सिंह, श्री विष्णु कुमार गुप्ता के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय प्रयोजन			–
6.	आवेदित उपयोग		**सेक्टर व्यावसायिक प्रयोजन**			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना अनुसार सेक्टर व्यावसायिक योजना प्रस्तावित की गयी है।			–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।		सेक्टर व्यावसायिक प्रयोजन ले–आउट			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	सेक्टर व्यावसायिक प्रयोजन 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 का भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
11.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय व सेक्टर कॉमर्शियल 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 आंशिक आवासीय व सेक्टर कॉमर्शियल दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सड़क की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की 18 मीटर व 48 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सड़क से प्रभावित हो तो, सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल के संबंध में विवरण।	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार 14966.30 वर्गमीटर भाग सड़क से प्रभावित है।	–
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित उपयोग MDP 2025/ DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की अनुमोदित योजना बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी की 18 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है जो जोनल प्लान की प्रस्तावित 18 मीटर सड़क है व ग्रेवल निर्मित है। आवेदित भूमि जोनल प्लान की 48 मीटर सड़क से प्रभावित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	–	–

RajKaj Ref No.: 99 17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	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/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी—2010**	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेषण (618/सी)**		

Sr. No.	LAND USED	AREA IN (SQ. MTR.)	(%)
1.	KHATEDAR COMM.	5376.28	25.00
2.	JDA COMM.	1164.89	05.42
3.	ROAD	14966.30	69.58
TOTAL SCHEME AREA		21507.47	100.00
FUTURE EXT.		954.32	
TOTA AREA		22461.79 SQ. MT. (2.246179 HECT.)	

27.	ले—आउट में क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार 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 स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

32.	जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा 49/एन पर की गई है।
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी—2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.06.2013 को की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 13.06.2013 को की जा चुकी है। उक्त धारा 90ए के आदेश को एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे जोन द्वारा सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 25.06.2025 को किया जा चुका है। जोन की रिपोर्ट अनुसार जारी सार्वजनिक सूचना पर दिनांक 01.07.2025 को आपत्ति दर्ज की गई थी तथा जोन अनुसार उक्त आपत्ति का निस्तारण जोन स्तरीय समिति द्वारा दिनांक 24.07.2025 को किया जा चुका है। उक्त आपत्ति का पूर्ण रूप से निस्तारण की सुनिश्चितता जोन द्वारा किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश दिनांक 13.06.2013 को ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 82, 83, 84 एवं ग्राम खेड़ीगोकुलपुरा के खसरा नम्बर 182 से 187 कुल क्षेत्रफल 4.03 हैक्टे. की धारा 90ए की कार्यवाही की गई है। उक्त धारा 90ए की भूमि मे से ग्राम श्योसिंहपुरा उर्फ कल्लावाला तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 82 रकबा 0.45 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 83 रकबा 0.84 हैक्ट. में से 0.6210 हैक्ट. एवं ख.नं. 84 रकबा 0.85 हैक्ट. में से 0.594179 हैक्ट. व ग्राम खेडी गोकुलपुरा तह. सांगानेर के खसरा नम्बर 182 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 183 रकबा 0.11 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 185 रकबा 0.05 हैक्ट. सम्पूर्ण, ख.नं. 186 रकबा 0.15 हैक्ट. सम्पूर्ण व ख.नं. 187 रकबा 0.58 हैक्ट. में से 0.2210 हैक्ट. कुल किता 08 कुल रकबा 3.08 हैक्ट. में से 2.246179 हैक्ट. पर वर्तमान मे सेक्टर व्यावसायिक योजना प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे धारा 90ए की सम्पूर्ण भूमि मे से एक भाग पर अनुमोदन किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4. उपरोक्त बिन्दु सं. 03 को मान्य किये जाने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए अन्य खातेदार के नाम दर्ज है। जोन तथ्यानुसार आवेदक द्वारा क्रय की गई भूमि का अनुमोदन चाहा गया है। उपरोक्त के क्रम में जोन द्वारा चैन ऑफ डॉक्यूमेंट संलग्न किये गये है। उपरोक्त चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की पूर्ण रूप से जॉच करने एवं पूर्ण रूप से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रकरण मे धारा 90ए के आदेशो मे सम्मिलित खसरा नम्बर 83, 84 एवं 187 का सम्पूर्ण भाग योजना मे सम्मिलित नही किया गया है। अतः अनुमोदन की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही से पूर्व उक्त खसरो की तरमीम करवाये जाने की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग सेक्टर व्यावसायिक एवं आंशिक आवासीय दर्शित है। विकासकर्ता द्वारा आवासीय दर्शित भाग को भविष्य विस्तार दर्शाते हुये सेक्टर कॉमर्शियल भाग मे जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार जविप्रा एवं विकासकर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुये भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जविप्रा हेतु प्रस्तावित भूमि योजना के उत्तर—पश्चिमी भाग मे त्रिभुजाकार आकार मे एकजाई रूप से प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या सी—2, सी—3, सी—4, सी—5, सी—6 एवं भूखण्ड संख्या सी—16 से सी—19 की नापें जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार प्रस्तावित नही की गई है। योजना

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

के सेक्टर व्यावसायिक भूखण्डों को सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार रखा जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किये जाने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त सडक का अलाईमेन्ट आवेदित भूमि के उत्तर दिशा की ओर पूर्व अनुमोदित योजना बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी मे आंशिक रूप से भिन्न दर्शित है। उक्त के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे प्रश्नगत सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडक के अलाईन्मेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. आवेदित भूमि के धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित खसरा नम्बर 185 की किस्म गै.मु.चाह दर्शित है। उक्त खसरें की अधिकांश भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित है एवं शेष भाग मे जविप्रा हेतु आरक्षित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–1 का भाग प्रस्तावित है। प्रकरण में उक्त गै.मु.चाह उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
11. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त दोनो सडको के जंक्शन पर प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या सी–14 व सी–15 प्रस्तावित किये गये है। मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार 18 एवं इससे अधिक चौडी सडकों के जंक्शन पर व्यावसायिक उपयोग अनुज्ञेय नही है। अतः उक्त दोनो भूखण्डों को आवासीय उपयोग हेतु रखे जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक की भूमि जविप्रा के 75 प्रतिशत भाग में सम्मिलित की गई है उक्त भाग सैक्टर व्यावसायिक का भाग नही होकर आवासीय योजना का भाग माना जाना उचित होगा। अतः उक्त भाग की भूमि को आवासीय योजना के भाग में सम्मिलित करते हुए 75 : 25 का अनुपात कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
13. प्रस्तावित योजना में प्रावधान सेक्टर व्यावसायिक हेतु जारी मापदण्ड अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
14. टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में दिनांक 13.06.2013 को जारी धारा 90ए के आदेश की भूमि रकबा 3.08 हैक्ट. में से 2.246179 हैक्ट. पर सेक्टर व्यावसायिक योजना प्रस्तावित की गई है, जिसमें कुछ खसरों की भूमि के भाग को बिना तरमीम करवाये सम्मिलित किया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04 से 08 व 12, 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ सेक्टर व्यावसायिक योजना का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में योजना में सम्मिलित की गई भूमि के खसरों के क्षेत्रफल एवं स्वामित्व के आधार पर तरमीम करवाते हुए धारा 90ए संशोधित आदेश जारी कर अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्राप्त आपत्ति का पूर्ण रूप से निस्तारण की सुनिश्चितता पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

3. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए अन्य खातेदार के नाम दर्ज होने के क्रम में चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की पूर्ण रूप से जॉच करने एवं पूर्ण रूप से सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक की भूमि को आवासीय योजना के भाग में सम्मिलित करते हुए शेष भूमि पर सैक्टर व्यावसायिक पॉलिसी लागू करते हुए प्रस्तावित सैक्टर व्यावसायिक भूमि का 75 : 25 के अनुपात में जविप्रा एवं खातेदार के मध्य भूमि प्रस्तावित की जावें।
5. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे भूखण्ड संख्या सी–2, सी–3, सी–4, सी–5, सी–6 एवं भूखण्ड संख्या सी–16 से सी–19 की नापें जविप्रा की सेक्टर व्यावसायिक नीति के अनुसार रखा जाकर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व अनुमोदित योजना बैंक ऑफिसर्स कॉलोनी कमिटमेंट अनुसार कायम किया जावें। उक्त अलाईन्मेंट के क्रम में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु आवेदक से जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
7. जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडको के जंक्शन पर प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित भूखण्ड संख्या सी–14 व सी–15 को आवासीय भूखण्ड पर प्रस्तावित किया जावें। उक्त भूखण्डों को जविप्रा के मत दर्ज करवाया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
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 जावे। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–21(408/19.08.2025)

विषयः– टाउनशिप पॉलिसी–2024 के तहत् ले–आउट मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही के संबंध में।

टाउनशिप पॉलिसी–2024 में ले–आउट अनुमोदन की प्रक्रिया के क्रम में निम्नानुसार उल्लेखित है:–

2.4 (vi) Before submitting any scheme in the layout plan committee, the local authority shall examine the scheme particularly as follows-

a) The Planning Cell shall examine Master plan/ Zonal plan Land Uses, provisions of planning norms in the scheme layout plan, provisions of CM's Jan Awas Yojana and affordable housing policy or any other policy in force at the time, building byelaws and such other matters.

b) The Revenue Cell shall examine the issues related to ownership, khasra superimposition, acquisition, Government land or any other restricted land, ROW of approach road as per revenue record and other such matters as per the Rajasthan Land Revenue Act, 1956.

RajKaj Ref No.: 103348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

c) The Engineering Cell shall examine the issues related to Details of internal development works, demarcation of Master Plan/Zonal Plan/Sector Roads/ Scheme boundary, calculation of scheme area, site conditions with approach road on site and site surroundings including gas pipeline, HT line, water bodies including nala's, and such other matters.

2.5 Prerequisites for proposing an Urban Development scheme

(i) All schemes shall be in conformity with the master plan/ master development plan/ZDP in force for the area.

(ii) Applicant should have registered title documents or registered power of attorney or registered development agreement in his favour. No un-registered document shall be accepted.

(iii) The developer shall apply under the provisions of Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-Agricultural Purpose and Allotment) Rules, 2012.

(iv) The scheme shall not include land restricted in the rule 3(1) of the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-Agricultural Purpose and Allotment) Rules, 2012.

2.6 Procedure for Application of an Urban Development scheme

(i) A developer shall submit the application form and Details of internal development work along with Layout Plans as per township policy such as:

a) Road section showing width of B.T. Road, Side Berms, drains etc.

b) Details of Electrification, Street Lights

c) Sewerage with Specifications

d) Drainage with Specifications

e) Water Supply with Specifications

f) Development of Parks/Playground

g) Rainwater Harvesting with details, etc.

h) Undertaking to ensure availability of water, electricity up to proposed scheme area and drainage up to the disposal point.

Along with all the documents prescribed under the Rajasthan Urban Areas (Permission for use of Agricultural Land for Non-Agricultural Purpose and Allotment) Rules, 2012.

(ii) The authority shall update the portal as and when the following orders are passed by the ULB-

a) Orders issued under section 90-A of Rajasthan Land Revenue Act, 1956;

b) Intimation of approval of Layout Plan, and a copy of approved layout plan;

c) Issuance of Scheme completion certificate.

(iii) The LPC shall examine the application and can approve the layout plan with or without modifications, if any, for proper application of planning and engineering norms.

(iv) Layout plan shall be approved after issuance of orders under section-90A of the Rajasthan Land Revenue Act, 1956 by the authorized officer.

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

(v) Once the LPC after due consideration resolves to approve the Layout Plan, the concerned Local Authority shall intimate the developer for layout plan approval and shall issue the demand notice, as per 90A rules. The developer shall submit a demarcation plan of the site to the local authority and shall deposit all fees and development charges within time limit.
(vi) The booking or sale of the plots shall only be started after RERA Registration.
(vii) Once the demarcated layout plan of scheme is issued, the local authority shall upload on the web portal (within 15 days) the following information-

- A brief detail of the scheme, total scheme area, GPS coordinates of scheme boundary;
- Approved layout plan including key plan and other detail plans if any;
- Complete details of number of plots proposed (use wise), saleable area, Plots mortgaged against internal development of Scheme. NOC's from the different departments, areas reserved for facilities/EWS/LIG/public use like parks, playgrounds, non-saleable facility areas;
- Timeline for Scheme completion;

उपरोक्त अंकित प्रक्रिया के अनुसार ले–आउट मानचित्र अनुमोदन

- मास्टर प्लान/जोनल प्लान के अनुरूप ही किया जा सकता है।
- पंजीकृत दस्तावेज तथा धारा 90ए हेतु आवेदन व उक्त धारा 90ए के नियमों में अंकित अन्य दस्तावेज के साथ ही किया जा सकता है।

उपरोक्त का अंकन बिन्दु सं. 2.5 पर किया गया है। उपरोक्त बिन्दु सं. 2.5 में अंकित तथ्यों के अनुसार धारा 90ए की कार्यवाही करने के पश्चात् ही ले–आउट अनुमोदन की कार्यवाही की जा रही है। अतः यह माना जा सकता है कि बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष सभी प्रकरणों में बिन्दु सं. 2.5 की पूर्ति होने के पश्चात् ही प्रकरणों को प्रस्तुत किया जा रहा है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

टाउनशिप पॉलिसी के बिन्दु सं. 2.6 में ले–आउट अनुमोदन की प्रक्रिया तथा उक्त अनुमोदन हेतु चाहे गये दस्तावेज के संबंध में उल्लेख किया गया है। उपरोक्त बिन्दु में ले–आउट अनुमोदन हेतु निम्न दस्तावेज का उल्लेख किया गया है:–

- एप्लीकेशन फॉर्म
- आंतरिक विकास कार्य के संबंध में रिपोर्ट
- धारा 90ए हेतु राज्य सरकार द्वारा जारी नियमों में अंकित दस्तावेज का उल्लेख किया गया है।

उक्त के अतिरिक्त यह उल्लेख किया गया है कि मानचित्र धारा 90ए के आदेश जारी होने के पश्चात् ही किया जावेगा तथा समिति द्वारा मानचित्र अनुमोदन के पश्चात् जारी कार्यवाही विवरण के अनुसार मानचित्र तथा डिमाण्ड जारी की जावेगी, धारा 90ए के आदेशों के अनुरूप एवं आवेदक द्वारा समय सीमा के अंतर्गत उपरोक्त मौका स्थिति अनुसार मानचित्र एवं डिमाण्ड संबंधित निकाय में जमा करवाया जावेगा।

उपरोक्त बिन्दु में यह भी उल्लेखित है कि आवेदक द्वारा भूखण्डों का बेचान अथवा बुकिंग रेरा रजिस्ट्रेशन के पश्चात् ही किया जावेगा। उपरोक्त आवेदक द्वारा प्रस्तुत मौका स्थिति अनुसार मानचित्र का अनुमोदन के पश्चात् 15 दिवस में संबंधित स्थानीय निकाय एस.एल.एन.ए द्वारा विकसित पोर्टल में योजना से संबंधित सूचना अपलोड की जानी प्रस्तावित है।

वर्तमान में बीपीसी–एलपी शाखा में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के जारी होने की दिनांक के पश्चात् हुए धारा 90ए को नवीन टाउनशिप पॉलिसी के अनुरूप प्रेषित किये गये है किन्तु जारी धारा 90ए आदेश के साथ आवेदक द्वारा प्रस्तुत मानचित्र ही प्रस्तुत किया गया है। जोन द्वारा डवलपर्स रजिस्ट्रेशन, डीपीआर संलग्न नही की गई है, जिससे यह स्पष्ट हो सके की आवेदक प्रस्तावित क्षेत्रफल हेतु रजिस्टर्ड श्रेणी में योग्य है। उक्त अतिरिक्त योजना का विकास किस प्रकार

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

होगा, उक्त के भी दस्तावेज संलग्न नही किये गय है। जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी द्वारा पॉलिसी के बिन्दु सं. 2.4 के अनुसार डीपीआर का अनुमोदन किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रस्तुत प्रस्ताव में जोन में पदस्थापित विभिन्न शाखाऐं यथा राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग से बिन्दु सं. 2.4 के संबंध में स्पष्ट टिप्पणी प्राप्त किया जाना है। प्रस्तुत प्रकरणों में उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उपरोक्त तथ्यों के परिपेक्ष्य में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा निम्न बिन्दुओं पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है:–

1. बिना रजिस्ट्रेशन के बीपीसी–एलपी समिति द्वारा मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावे अथवा नही ?
2. बिना डीपीआर के बीपीसी–एलपी समिति द्वारा मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावे अथवा नही ?
3. प्राप्त हो रहे एजेण्डा में जोन में पदस्थापित राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग द्वारा बिन्दु सं. 2.4 के उपबिन्दु (vi) के संबंध में जोन से प्राप्त एजेण्डा में पृथक–पृथक टिप्पणी अंकित की जानी है अथवा नही ?
4. वर्तमान में अनेको बार जोन में पदस्थापित राजस्व शाखा एवं अभियांत्रिकी शाखा द्वारा मानचित्र सत्यापित करते हुए ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु प्रेषित किया जाता है किन्तु कुछ समय पश्चात् उक्त भूमि की सीमा अन्य भूमि के साथ ऑवरलैप अथवा कम हो जाती है। अतः प्रकरणों में समिति के समक्ष प्रस्तुत मानचित्र मौका स्थिति अनुसार मानचित्र प्राप्त किया जाना है अथवा ले–आउट मानचित्र जारी करते समय प्राप्त किया जाना है के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. उपरोक्त बिन्दु सं. 2.6 में एप्लीकेशन फॉर्म का अंकन है, किन्तु टाउनशिप पॉलिसी में उक्त एप्लीकेशन फॉर्म की प्रारूप प्रति संलग्न नही की गई है। उक्त हेतु राज्य सरकार को पत्र लिखा जावे अथवा धारा 90ए हेतु प्राप्त एप्लीकेशन फॉर्म को ले–आउट मानचित्र अनुमोदन का फॉर्म मानते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें, के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

उपरोक्त बिन्दुओं के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिये जाने के पश्चात् ही वर्तमान में प्राप्त नवीन टाउनशिप पॉलिसी के तहत् कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की अधिसूचना जारी की जा चुकी है एवं उक्त पॉलिसी के तहत् जविप्रा में अनेक प्रकरण ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु प्राप्त हो रहे है किन्तु उक्त पॉलिसी के अनुरूप प्रस्तुत नही किये जा रहे है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः–

1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 में सभी खातेदारों/डवलपर्स के रजिस्ट्रेशन होना अनिवार्य है किन्तु उक्त रजिस्ट्रेशन की कार्यवाही हेतु नवीन कार्यवाही स्थापित किये जाने बाबत् जविप्रा में प्रक्रिया पूर्ण रूप से सूचारू नही होने के क्रम में वर्तमान में बिना रजिस्ट्रेशन ले–आउट मानचित्र का अनुमोदन बीपीसी–एलपी समिति द्वारा किया जावेगा किन्तु ले–आउट मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही रजिस्ट्रेशन की कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही की जावेगी। उक्त रजिस्ट्रेशन हेतु पोर्टल तैयार होने तथा चालू होने के पश्चात् 15 दिवस में सभी प्रकरणों पर कार्यवाही रजिस्ट्रेशन प्राप्त होने के पश्चात् ही बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।
2. सभी प्रकरणों को आंतरिक विकास कार्यो की रिपोर्ट टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुरूप ही बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया जावेगा।
3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 में राजस्व/अभियांत्रिकी/प्लानिंग शाखा के अधिकारियों के दायित्व के संबंध में प्रावधान अंकित है। प्रकरणों में उपरोक्त अधिकारियों द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 में अंकित बिन्दुओं के संबंध में स्पष्ट रिपोर्ट प्रस्तुत की जावेगी।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

4.	टाउनशिप पॉलिसी–2024 में बिन्दु सं. 2.6 में एप्लीकेशन फॉर्म का अंकन है किन्तु उक्त के संबंध में कोई दस्तावेज जारी नही किये गये है। धारा 90ए के आदेशों में ले–आउट मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही उक्त धारा 90ए के एप्लीकेशन को मानते हुए किये जाने का उल्लेख है। अतः उक्त के संबंध में राज्य सरकार से टिप्पणी प्राप्त किये जाने की कार्यवाही बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा की जावें।

अति. एजेण्डा संख्याः–01(408 / 19.08.2025)

विषयः– आवेदक मैसर्स ग्रास फील्ड फायर केपिटल डवलपर्स प्रा.लि जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल, मैसर्स ग्रास फील्ड फायर एस्टेट प्रा.लि. रजि. जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेश शर्मा पुत्र स्व. श्री गिरधारीलाल शर्मा, सीताराम पुत्र माधोलाल, दीनानाथ पुत्र श्री श्याम रतन जरिये मुख्यारआम श्री विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल बहैसियत पार्टनर श्री मंगलमहोम कन्स्ट्रक्शन कम्पनी एलएलपी, आशादेवी पत्नी श्री रामबाबू अग्रवाल एवं सीताराम नागर पुत्र श्री माधूलाल नागर द्वारा ग्राम नारानौता, तहसील– मौजमाबाद, जिला जयपुर के खसरा संख्या 550 रकबा 3.79 हैक्ट., 572 रकबा 1.01 हैक्ट, 573 रकबा 1.26 हैक्ट, 578 रकबा 3.79 हैक्ट, 849 / 554 रकबा 0.2036, 547 रकबा 2.53 है., 551 रकबा 2.53 है., 549 रकबा 3.79 है. , 567 रकबा 0.07 है., 569 रकबा 3.56 है., 548 रकबा 2.53 है., 559 रकबा 0.75 है., 560 रकबा 0. 76 है., 561 रकबा 0.76 है., 562 रकबा 0.76 है., 564 रकबा 3.32 है., 566 रकबा 0.20 है., 571 रकबा 3.59 हैक्ट., 844 / 571 रकबा 0.20 हैक्ट., 839 / 555 रकबा 0.2023 हैक्ट., 851 / 555 रकबा 0.4366 हैक्ट., 840 / 556 रकबा 0.8093 हैक्ट., 852 / 556 रकबा 1.8784 हेक्ट., 553 रकबा 0.0100 हैक्ट. व 554 रकबा 2.7364 हेक्ट. कुल किता 25 कुल रकबा 41.4766 हैक्ट. निजी खातेदारी की भूमि के आवासीय योजना "Manglam World City" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 06.08.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 27.03.2025 & 18.02.2013 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 30.06.2025	सी.सी.सी. क्रमांक–
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	आवेदक मैसर्स ग्रास फील्ड फायर केपिटल डवलपर्स प्रा.लि. कार्यालय सिक्स फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल, मैसर्स ग्रास फील्ड फायर एस्टेट प्रा.लि. रजि. कार्यालय के–107, क्लबलेन, किसान नगर, श्याम नगर, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेश शर्मा पुत्र स्व. श्री गिरधारीलाल शर्मा, सीताराम पुत्र माधोलाल जाति खटीक निवासी शांति नगर, नाहरू का खन्धा, जयपुर व दीनानाथ पुत्र श्री श्याम रतन जाति बलाई सा. सी–175, सीआरके, आश्रम, नई दिल्ली जरिये मुख्यारआम श्री विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल बहैसियत पार्टनर श्री मंगलमहोम कन्स्ट्रक्शन कम्पनी एलएलपी पंजी. कार्यालय सेवेन्थ फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर। आशादेवी पत्नी श्री रामबाबू अग्रवाल, जाति महाजन सा. आर–13 युधिष्टर मार्ग, सी–स्कीम,	355 / सी

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td colspan="3">जयपुर एवं सीताराम नागर पुत्र श्री माधूलाल नागर जाति खटीक नाहरी का नाका, शास्त्री नगर, जयपुर</td><td></td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम नारानौता, तहसील– मौजमाबाद, जिला जयपुर के खसरा संख्या 550 रकबा 3.79 हैक्ट., 572 रकबा 1.01 हैक्ट, 573 रकबा 1.26 हैक्ट, 578 रकबा 3.79 हैक्ट, 849/554 रकबा 0.2036, 547 रकबा 2.53 है., 551 रकबा 2.53 है., 549 रकबा 3.79 है., 567 रकबा 0.07 है., 569 रकबा 3.56 है., 548 रकबा 2.53 है., 559 रकबा 0.75 है., 560 रकबा 0.76 है., 561 रकबा 0.76 है., 562 रकबा 0.76 है., 564 रकबा 3.32 है., 566 रकबा 0.20 है., 571 रकबा 3.59 हैक्ट., 844/571 रकबा 0.20 हैक्ट., 839/555 रकबा 0.2023 हैक्ट., 851/555 रकबा 0.4366 हैक्ट., 840/556 रकबा 0.8093 हैक्ट., 852/556 रकबा 1.8784 हेक्ट., 553 रकबा 0.0100 हैक्ट. व 554 रकबा 2.7364 हेक्ट. कुल किता 25 कुल रकबा 41.4766 हैक्ट. भूमि</td><td>456/सी</td></tr>
<tr><td rowspan="21">3.</td><td>जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td>90बी एवं 90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल</td><td>किस्म</td><td></td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="6">ग्राम नारानौता, तहसील–मौजमाबाद के ख.न. 550 रकबा 3.79 हैक्ट., 572 रकबा 1.01 हैक्ट, 573 रकबा 1.26 हैक्ट, 578 रकबा 3.79 हैक्ट, 849/554 रकबा 0.2036 कुल किता 5 कुल रकबा 10.0536 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 27.03.2025 मे सम्मिलित भूमि।</td><td>550</td><td>3.7900</td><td>बारानी–2</td><td rowspan="6">33–37, 138–139, 412–414, 367</td></tr>
<tr><td>572</td><td>1.0149</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>573</td><td>1.2600</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>578</td><td>3.7900</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td>849/554</td><td>0.2036</td><td>बारानी–2</td></tr>
<tr><td colspan="3">**कुल क्षेत्रफल 10.0536 हैक्टे.**</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="13">ग्राम नारानौता, तहसील–मौजमाबाद के ख. न. 547 रकबा 2.53 हैक्ट., 551 रकबा 2.53 हैक्ट, 549 रकबा 3.79 हैक्ट, 567 रकबा 0.07 हैक्ट, 569 रकबा 3.56 हैक्ट, 548 रकबा 2.53 हैक्ट, 559 रकबा 0.75 हैक्ट, 560 रकबा 0.76 हैक्ट, 561 रकबा 0.76 हैक्ट, 562 रकबा 0.76 हैक्ट, 563 रकबा 0.01 हैक्ट, 564 रकबा 3.32 हैक्ट, 566 रकबा 0.20 हैक्ट कुल किता 12 कुल रकबा 21.56 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 18.02.2013 मे सम्मिलित भूमि</td><td>547</td><td>2.5300</td><td>आवासीय</td><td rowspan="13"></td></tr>
<tr><td>551</td><td>2.5300</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>549</td><td>3.7900</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>567</td><td>0.0700</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>569</td><td>3.5600</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>548</td><td>2.5300</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>559</td><td>0.7500</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>560</td><td>0.7600</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>561</td><td>0.7600</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>562</td><td>0.7600</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>564</td><td>3.3200</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td>566</td><td>0.2000</td><td>आवासीय</td></tr>
<tr><td colspan="3">**कुल क्षेत्रफल 21.56 हैक्टे.**</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.:
108348662
eSign 1.0

संपरिवर्तन आदेश नं. 01	पुराना ख.न. 427/6 (रकबा 14 बीघा 18 बिस्वा)		
कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजरव 18 (बी)2006/आर/10412 दिनांक 19.08.2006 द्वारा ग्राम नारानौता, तहसील– मौजमाबाद के ख.न. 427/6 रकबा 14 बीघा 18 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 571 रकबा 3.59 हैक्ट. एवं 844/571 रकबा 0.20 हैक्ट.) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है।	571	3.5900	आवासीय
	844/571	0.2800	गै.मु.राडक NHAI
	कुल क्षेत्रफल 3.7686 हैक्टे.		
संपरिवर्तन आदेश नं. 02	पुराना ख.न. 426/2 (रकबा 2 बीघा 14 बिस्वा) 427/2 (रकबा 11 बीघा 2 बिस्वा) कुल 13 बीघा 16 बिस्वा		
कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजरव 18(बी)2006/आर/10399 दिनांक 19.08.2006 द्वारा ग्राम नारानौता, तहसील– मौजमाबाद के ख.न. 426/2 रकबा 2 बीघा 14 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 839/555 रकबा 0.2023 हैक्ट. व 851/555 रकबा 0.4366 हैक्ट.), 427/2 रकबा 11 बीघा 2 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 840/556 रकबा 0.8093 हैक्ट. व खसरा नं. 852/556 रकबा 1.8784 हेक्ट.) कुल किता 2 कुल रकबा 13 बीघा 16 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है।	839/555	0.2023	गै.मु.राडक NHAI
	851/555	0.4366	आवासीय
	840/556	0.8093	आवासीय
	852/556	1.8784	आवासीय
	कुल क्षेत्रफल 3.3266 हैक्टे.		
संपरिवर्तन आदेश नं. 03	पुराना ख.न. 432/2 (रकबा 11 बीघा 14 बिस्वा), 426/1 (रकबा 11 बीघा 13 बिस्वा) कुल 23 बीघा 7 बिस्वा		
कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजरव 18(बी)2006/आर/10393	553	0.01	आवासीय
	554	2.7364	आवासीय
	कुल क्षेत्रफल 5.7058 हैक्टे.		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

	दिनांक 19.08.2006 द्वारा ग्राम नारानौता, तहसील–मौजमाबाद के ख.न. 432/2 रकबा 11 बीघा 14 बिस्वा, 426/1 रकबा 11 बीघा 13 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 553 रकबा 0.0100 हैक्ट. व खसरा नं. 554 रकबा 2.7364 हेक्ट.) कुल किता 2 कुल रकबा 23 बीघा 07 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। आवेदक मैसर्स ग्रास फील्ड फायर केपिटल डवलपर्स प्रा.लि. कार्यालय सिक्स फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल, मैसर्स ग्रास फील्ड फायर एस्टेट प्रा.लि. रजि. कार्यालय के–107, क्लबलेन, किसान नगर, श्याम नगर, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेश शर्मा पुत्र स्व. श्री गिरधारीलाल शर्मा, सीताराम पुत्र माधोलाल जाति खटीक निवासी शांति नगर, नाहरू का खन्धा, जयपुर व दीनानाथ पुत्र श्री श्याम रतन जाति बलाई सा. सी–175, सीआरके, आश्रम, नई दिल्ली जरिये मुख्त्यारआम श्री विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल बहैसियत पार्टनर श्री मंगलमहोम कन्स्ट्रक्शन कम्पनी एलएलपी पंजी. कार्यालय सेवेन्थ फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर। आशादेवी पत्नी श्री रामबाबू अग्रवाल, जाति महाजन सा. आर–13 युधिष्टर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर एवं सीताराम नागर पुत्र श्री माधूलाल नागर जाति खटीक नाहरी का नाका, शास्त्री नगर, जयपुर	कुल किता 25	कुल रकबा 44.4146 हैक्टे. में से 41.4766 हैक्ट.	

			खसरा नं.	क्षेत्रफल	किस्म	
		90बी एवं 90ए के पश्चात्	550	3.7900	ख. न. 547, 551, 549, 567, 569, 548, 559, 560, 561, 562, 564, 566 का नामान्तरण जविप्रा के नाम दर्ज है व अन्य खसरा नंबर	362–366
			572	1.0149		
			573	1.2600		
			578	3.7900		
			849/554	0.2036		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

			547	2.5300	जविप्रा के नाम दर्ज नहीं है।	
			551	2.5300		
			549	3.7900		
			567	0.0700		
			569	3.5600		
			548	2.5300		
			559	0.7500		
			560	0.7600		
			561	0.7600		
			562	0.7600		
			564	3.3200		
			566	0.2000		
			571	3.5900		
			844 / 571	0.2800		
			839 / 555	0.2023		
			851 / 555	0.4366		
			840 / 556	0.8093		
			852 / 556	1.8784		
			553	0.01		
			554	2.7364		
			कुल किता 25	कुल रकबा 41.4766 हैक्ट.		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम नारानौता, तहसील– मौजमाबाद के ख.न. 550 रकबा 3.79 हैक्ट., 572 रकबा 1.01 हैक्ट, 573 रकबा 1.26 हैक्ट, 578 रकबा 3.79 हैक्ट, 849 / 554 रकबा 0.2036 कुल किता 5 कुल रकबा 10.0536 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 27.03.2025 को पारित किया गया है। ग्राम नारानौता, तहसील–मौजमाबाद के ख. न. 547 रकबा 2.53 हैक्ट., 551 रकबा 2.53 हैक्ट, 549 रकबा 3.79 हैक्ट, 567 रकबा 0.07 हैक्ट, 569 रकबा 3.56 हैक्ट, 548 रकबा 2.53 हैक्ट, 559 रकबा 0.75 हैक्ट, 560 रकबा 0.76 हैक्ट, 561 रकबा 0.76 हैक्ट, 562 रकबा 0.76 हैक्ट, 563 रकबा 0.01 हैक्ट, 564 रकबा 3.32 हैक्ट, 566 रकबा 0.20 हैक्ट कुल किता 12 कुल रकबा 21.56 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 18.02.2013 को पारित किया गया है।			179–188

RajKaj Ref No.:
11348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व 18 (बी)2006/आर/10412 दिनांक 19.08. 2006 द्वारा ग्राम नासनौता, तहसील– मौजमाबाद के ख.न. 427/6 रकबा 14 बीघा 18 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 571 रकबा 3.59 हैक्ट. एवं 844/571 रकबा 0.20 हैक्ट.,) भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व 18(बी)2006/आर/10399 दिनांक 19.08.2006 द्वारा ग्राम नासनौता, तहसील– मौजमाबाद के ख.न. 426/2 रकबा 2 बीघा 14 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 839/555 रकबा 0. 2023 हैक्ट. व 851/555 रकबा 0.4366 हैक्ट.), 427/2 रकबा 1१ बीघा 2 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 840/556 रकबा 0.8093 हैक्ट. व खसरा नं. 852/556 रकबा 1.8784 हेक्ट.) कुल किता 2 कुल रकबा 13 बीघा 16 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। कार्यालय, जिला कलेक्टर, जयपुर द्वारा जारी संपरिवर्तन आदेश क्रमांक राजस्व 18(बी)2006/आर/10393 दिनांक 19.08.2006 द्वारा ग्राम नासनौता, तहसील–मौजमाबाद के ख.न. 432/2 रकबा 11 बीघा 14 बिस्वा, 426/1 रकबा 11 बीघा 13 बिस्वा (नवीन खसरा नं. 553 रकबा 0.0100 हैक्ट. व खसरा नं. 554 रकबा 2.7364 हेक्ट.) कुल किता 2 कुल रकबा 23 बीघा 07 बिस्वा भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संपरिवर्तन किया गया है। आवेदक मैसर्स ग्रारा फील्ड फायर केपिटल डवलपर्स प्रा.लि. कार्यालय सिक्स फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल, मैसर्स ग्रारा फील्ड फायर एस्टेट प्रा.लि. रजि. कार्यालय के–107, क्लबलेन, किसान नगर, श्याम नगर, जयपुर जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री राजेश शर्मा पुत्र स्व. श्री गिरधारीलाल शर्मा, सीताराम पुत्र माधोलाल जाति खटीक निवासी शांति नगर, नाहरू का खन्धा, जयपुर व दीनानाथ पुत्र श्री श्याम रतन जाति बलाई सा. सी–175, सीआरके, आश्रम, नई दिल्ली जरिये मुख्त्यारआम श्री विनोद कुमार गोयल पुत्र श्री मणिशंकर गोयल बहैसियत पार्टनर श्री मंगलमहोम कन्स्ट्रक्शन कम्पनी एलएलपी पंजी. कार्यालय सेवेन्थ फ्लोर, अपैक्स मॉल, लाल कोठी, टोंक रोड, जयपुर। आशादेवी पत्नी श्री रामबाबू अग्रवाल, जाति महाजन सा. आर–13 युधिष्टर मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर एवं सीताराम नागर पुत्र श्री माधूलाल नागर जाति खटीक नाहरी का नाका, शास्त्री नगर, जयपुर	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय	179–188
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना "Manglam World City"	456

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0

7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	456
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	456
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले– आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	आवासीय योजना "Manglam World City^" (प्लाटेड ले–आउट)	456
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू उपयोग ग्रामीण है।	191
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 LIZ व G-1 (वाटर बॉडी) दर्शित है। आवेदित भूमि मास्टर विकास योजना की 90 मीटर सड़क व उसके सहारे लगते हुए 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट से प्रभावित है।	190
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 LIZ व G-1 (वाटर बॉडी) दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की 90 मीटर सड़क व उसके सहारे लगते हुए 30 मीटर प्लांटेशन बेल्ट से प्रभावित है।	189
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–16 की प्रस्तावित 90 मीटर सड़क से प्रभावित है।	189
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।	189
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 LIZ व G-1 (वाटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वॉल्यूम 4 (डीपीसीआर) के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में इंटीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्ट. पर अनुज्ञेय है।	189
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		

RajKaj Ref No.:
17348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि जयपुर अजमेर नेशनल हाईवे 90 मीटर चौडी सडक पर स्थित है जिससे आवेदित भूमि को पहूंच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। आवेदित भूमि में से एक 30 मीटर चौडी बीटी रोड गुजर रही है।	33/एन
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।	415
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि पर एक अस्थायी ऑफिस बना हुआ है।	415
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	192
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	415
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही है।	415
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	456
26.	प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू-उपयोग विश्लेषण (456/सी)		

क.सं.	भूमि उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत	
1.	आवासीय	159966.26	39.95	
2.	ईडब्यूएस/एलआईजी	16007.40	04.00	
3.	व्यवसायिक	20962.56	05.24	
4.	इनफॉर्मल व्यवसायिक	2522.81	00.63	
5.	भविष्य विस्तार प्लानिंग	1831.50	00.46	
6.	पार्क	32814.78	08.20	10.88
7	प्लान्टेशन कॉरिडोर (ग्रीन)	10727.98	02.68	
8	सुविधा क्षेत्र	20110.84	5.02	10.24
9	जन सुविधा क्षेत्र	20887.32	5.22	
10	मोबाईल टॉवर	89.06	00.02	
11	एस.डब्लयू एम	111.48	00.03	
12	पब्लिक यूटिलिटी	109.45	00.03	
13	योजना सड़क	114224.56	28.53	
	योजना का कुल क्षेत्रफल	400366.00	**100.00**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

		कब्जे से बाहर क्षेत्रफल	14400.00	
		कुल आवेदित भूमि का क्षेत्रफल	414766.00	

27	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	456
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना 10 हैक्ट. की होने के कारण टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार योजना में आवासीय क्षेत्रफल के 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस. / एल.आई.जी. के भूखण्ड सृजित किये गये है।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	आवासीय योजना का सृजन किया जा रहा है। अतः लागू नहीं है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच.टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नही।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नही।	—

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

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

प्रश्नगत प्रकरण को चर्चा हेतु बी.पी.सी. एल.पी. की 406वीं बैठक दिनांक 05.08.2025 मे रखा गया था। समिति द्वारा की गई चर्चा के क्रम में पत्रावली को आवेदित क्षेत्रफल एवं आवेदित भूमि के मध्य से प्रस्तावित 48 मीटर सडक पर पूर्व मे अन्य अनुमोदनों के संबंध में रिपोर्ट लिये जाने हेतु पुनः जोन को प्रेषित किया गया था। वर्तमान मे जोन द्वारा उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार टिप्पणी करते हुये पत्रावली बी.पी.सी. एल.पी. शाखा को भिजवाई गई है:–

कृपया Para-49/N का अवलोकन करे। प्रकरण में Para-49/N पर बीपीसी एलपी शाखा द्वारा चाही गयी सूचना के क्रम में राजस्व शाखा की रिपोर्ट Para-53/N अनुसार आवेदक द्वारा पूर्व संपरिवर्तित भूमि में से हाल खसरा नंबर 608 (पुराना खसरा नंबर 432/2) रकबा 2.9600 हेक्टर भूमि योजना से दूर होने के कारण शामिल नहीं की गई । आवेदित खसरा नंबर नवीन राजस्व रिकार्ड के अनुसार है। और उसी जमाबंदी के आधार पर क्षेत्रफल की गणना की गई है अतः आवेदित योजना का कुल क्षेत्रफल 41.4766 के अनुसार कार्यवाही अपेक्षित है।

प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी मानचित्र अनुसार भूमि के मध्य से 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट Para-53/N अनुसार संपरिवर्तन उपरांत ब्लॉक वाइज नक्शा अनुमोदन जो जविप्रा द्वारा किए गए है के अनुसार निम्न खसरा नंबर पर प्रस्तावित 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका विवरण निम्न प्रकार है।

ब्लॉक A के खसरा नंबर 553, 554, 555, 556 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है।

ब्लॉक E ग्राम हिंगोनिया तहसील मौजमाबाद के खसरा नंबर 71, 74, 77, 78, 70 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है।

ब्लॉक F ग्राम बुकनी ,तहसील फागी के खसरा नंबर 450,451,452 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

	ब्लॉक G ग्राम हिंगोनिया तहसील मौजमाबाद के खसरा नंबर 113 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक I ग्राम बुकनी ,तहसील फागी के खसरा नंबर 506,509 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक J ग्राम बुकनी ,तहसील फागी के खसरा नंबर 362,363,364उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक O ग्राम बुकनी ,तहसील फागी के खसरा नंबर 344उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक P ग्राम बुकनी ,तहसील फागी के खसरा नंबर 347 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक Q ग्राम गोविन्दपुर उर्फ बासड़ा के खसरा नंबर 2 व 1/2 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक M ग्राम गोविन्दपुर उर्फ बासड़ा के खसरा नंबर 8, 11, 13/1 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉक V ग्राम गोविन्दपुर उर्फ बासड़ा के खसरा नंबर 1/18 मीन 3 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। ब्लॉकS ग्राम गोविन्दपुर उर्फ बासड़ा के खसरा नंबर 695 उक्त खसरा नंबर 48 मीटर रोड से प्रभावित है जिनका स्वामित्व आवेदक ग्रास फील्ड फायर कैपिटल डेवलपर्स प्रा लि के नाम दर्ज है। आवेदक द्वारा प्रार्थना पत्र व शपथ पत्र PUC-14/C प्रस्तुत कर निवेदन किया गया है कि प्रश्नगत 48 मीटर रोड आवेदक के स्वंय के स्तर पर प्रस्तावित की गयी थी। उक्त 48 मीटर रोड किसी मास्टर प्लान, सेक्टर प्लान एवं मास्टर प्लान 2025, जोनल प्लान मे दर्शित नही है, उक्त 48 मीटर रोड आवेदक की भूमि से प्रारम्भ होकर आवेदक के खसरो मे ही समाप्त हो जाती है। उक्त 48 मीटर रोड आवेदक के जिन खसरा नम्बरान से गुजरती है उक्त खसरा नम्बरान का आवासीय से औद्योगिक क्षेत्र के लिए सम्परिवर्तन आदेश कलेक्टर महोदय द्वारा जारी किये जा चुके एवं कुछ में प्रक्रियाधीन है। प्रश्नगत 48 मीटर सड़क पर दर्शित ब्लॉक्स की भूमि आवेदक के स्वामित्व की ही है व उक्त ब्लॉक्स में आवेदक द्वारा आदिनांक तक किसी भी संस्था/कम्पनी/व्यक्ति को भूमि/भूखंड विक्रय/आवंटन नही किया गया है। आवेदक उक्त 48 मीटर रोड को विलोपन कर 30 मीटर रोड पर प्रस्तावित योजना का अनुमोदन करवाना चाहता है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के क्रम में परीक्षण किया गया। पूर्व में जविप्रा द्वारा 48 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुए अनुमोदित मानचित्र में दर्शित ब्लॉक A, B, C को छोड कर शेष सभी ब्लॉक जोनल विकास योजना मानचित्र अनुसार जविप्रा नगरीय क्षेत्र की सीमा से बाहर आ रहे है। मास्टर विकास योजना 2011, मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना में प्रश्नगत 48 मीटर सड़क दर्शित नहीं है। प्रश्नगत 48 मीटर सड़क गूगल मानचित्र अनुसार मौके पर निर्मित नहीं है। पूर्व में 48 मीटर सड़क प्रस्तावित करते हुए अनुमोदित मानचित्र को जोनल विकास योजना व गूगल मानचित्र के साथ सुपरइंपोज करते हुए मानचित्र की प्रति संलग्न PUC-16/C PUC-17/C कर अवलोकनीय है। आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित ब्लॉक A, B के लेआउट प्लान को निरस्त करवाते हुए व ब्लॉक A, B की भूमि को सम्मिलित करते हुए प्रस्तावित योजना का अनुमोदन चाहा गया है। ब्लॉक C के स्थान पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की आवसीय योजना इंडीसिटी (नीलगिरि ब्लॉक) PUC-15/C वर्ष 2015 में अनुमोदित है। उक्त अनुमोदित मानचित्र में प्रश्नगत 48 मीटर सड़क को कायम नहीं किया गया है। जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना इंडीसिटी (नीलगिरि ब्लॉक) को प्रस्तावित योजना, पूर्व अनुमोदित योजना व गूगल मानचित्र के साथ सुपरइंपोज करते हुए मानचित्र की प्रति संलग्न PUC-18/C PUC-19/C कर अवलोकनीय है। जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र में दर्शित 48 मीटर सड़क के अलाइनमेन्ट पर आवासीय योजना इंडीसिटी (नीलगिरि ब्लॉक) में पार्क व आवासीय भूखंड सृजित है। आवासीय योजना इंडीसिटी (नीलगिरि ब्लॉक) के अधिकांश भूखंडों के पट्टे जारी किये जा चुके है। अतः प्रश्नगत 48 मीटर सड़क को पूर्व अनुमोदित मानचित्र अनुसार निरंतरता में कायम किया जाना संभव नहीं है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

प्रकरण में Para-49/N पर बीपीसी एलपी शाखा द्वारा चाही गयी सूचना के क्रम में उपरोक्तानुसार रिपोर्ट अवलोकनार्थ व अग्रिम कार्यवाही हेतु बीपीसी एलपी शाखा को भिजवाए जाने बाबत प्रस्तुत है।

प्रकरण में उपरोक्त टिप्पणी एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के क्रम मे बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा के विचारणीय बिन्दु एवं प्रस्ताव निम्नानुसर है।

स्वामित्व से संबंधित बिन्दुः—

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा दो धारा 90ए (दिनांक 27.03.2025 को जारी धारा 90ए आदेश क्षेत्रफल 10.0536 हैक्टे., धारा 90ए आदेश दिनांक 18.02.2013 क्षेत्रफल 21.57 हैक्टे.,) तथा तीन कलेक्टर द्वारा किये गये संपरिवर्तन आदेश (संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.08.2006 क्षेत्रफल 3.768 हैक्टे., संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.08.2006 क्षेत्रफल 3.326 हैक्टे. एवं संपरिवर्तन आदेश दिनांक 19.08.2006 क्षेत्रफल 5.7058 हैक्टे. की भूमि मे से 2.7464 हैक्टे. भूमि) कुल 41.4766 हैक्टे. भूमि पर आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है।

   जोन की रिपोर्ट अनुसार संपरिवर्तन आदेशानुसार कुल संपरिवर्तन 44.4366 हेक्टर भूमि का किया गया । जिसमे से आवेदक द्वारा 41.4766 हेक्टर भूमि का नक्शा अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। संपरिवर्तन मे हाल खसरा नंबर 608 (पुराना खसरा नंबर 432/2)रकबा 2.9600 हेक्टर भूमि योजना से दूर होने के कारण शामिल नहीं की गई हैं एवं आवेदित खसरा नंबर नवीन राजस्व रिकार्ड के अनुसार है, ओर उसी जमाबंदी के आधार पर क्षेत्रफल की गणना की गई है। प्रकरण मे संपरिवर्तन आदेश की भूमि मे से एक खसरें की भूमि छोडते हुये शेष भूमि एवं दो अन्य संपरिवर्तन आदेश एवं दो धारा 90ए के आदेशों मे सम्मिलित भूमि कुल क्षेत्रफल 41.4766 वर्गमीटर पर अनुमोदन की कार्यवाही किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

2. उपरोक्त जारी संपरिवर्तन आदेश पर यह स्पष्ट अंकित है, कि 15 दिवस में वास्तुविद द्वारा ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत किया जावेगा। दो वर्ष में निर्माण की कार्यवाही की जावेगी अन्यथा उक्त संपरिवर्तन आदेश स्वतः ही निरस्त माना जावेगा । उक्त बिन्दु के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा एक आवासीय संपरिवर्तन आदेश पर वर्ष–2009 में संस्थानिक व्यावसायिक योजना अनुमोदित की गई थी एवं दूसरी संपरिवर्तन आदेश पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग तथा व्यावसायिक योजना अनुमोदित की गई है। उक्त मानचित्र किन आधार पर जारी किये गये है, के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा जविप्रा द्वारा वर्ष–2018 के परिपत्र संलग्न करते हुए वर्ष–2007 के संपरिवर्तन आदेश के तहत् पूर्व जारी संपरिवर्तन आदेश को मान्य किये जाने का उल्लेख किया गया है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में संपरिवर्तन आदेश वर्ष–2006 के संलग्न किये गये है। अतः पूर्व जारी आदेशों को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

3. पूर्व में जारी संपरिवर्तन आदेश के आंशिक भाग को सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। बिन्दु सं. 02 को मान्य किये जाने की स्थिति में शेष संपरिवर्तन आदेश के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा जिला कलेक्टर द्वारा संपरिवर्तन भूमि को कोई भी मानचित्र पर अंकित करते हुए प्रस्तुत नही किया गया है, जिससे यह स्पष्ट हो सके कि योजना में सम्मिलित संपरिवर्तन भूमि का कौनसा भाग योजना में सम्मिलित किया गया है एवं कौनसा भाग छोड़ा गया है। उक्त का अंकन होना आवश्यक है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण तीन पृथक–पृथक कलेक्टर द्वारा संपरिवर्तन आदेश व दो धारा 90ए के आदेश जारी करते हुए योजना प्रस्तुत की गई है। सभी आदेश एक से अधिक व्यक्तियों/फर्म के नाम से जारी है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा में यह स्पष्ट नही किया गया है कि उक्त आदेशों से परिवर्तित भूमि के आवेदकों द्वारा सभी भूमि को एक फर्म/व्यक्ति को पावर ऑफ अटोनी दी गई है अथवा नही। एजेण्डा में पृथक–पृथक अंकित खातेदारों/फर्मो द्वारा एक साथ योजना प्रस्तावित होने की स्थिति में आदेश दिनांक 02.05.2023 के तहत् रजिस्टर्ड असाईन्मेंट डीड के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है, केवल समिति स्तर पर निर्णय लिये जाने का उल्लेख किया गया है। जारी सभी ओदशों में अंकित खातेदारों के चैन ऑफ डॉक्यूमेंट के संबंध में

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

स्पष्ट दस्तावेज एवं रिपोर्ट अंकित करते हुए अंतिम खातेदार/भू–स्वामित्व के रजिस्टर्ड अराईन्मेंट डीड प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में संपरिवर्तित एवं धारा 90ए के आदेश में अंकित खसरें वर्तमान राजस्व रिकॉर्ड में अंकित खसरों से मेल नही करते है। अतः जोन द्वारा उपरोक्त के क्रम में स्पष्ट तालिका रिपोर्ट तैयार करते हुए वर्तमान खसरों के अनुसार पूर्व आदेशों में अंकित खसरों को ले–आउट मानचित्र पर अंकित करते हुए सत्यापित करवाया जाना प्रस्तावित है।

7. एक से अधिक धारा 90ए के आदेश की भूमि व संपरिवर्तन आदेश की भूमि को सम्मिलित किये जाने के क्रम में एकीकरण शुल्क तथा संपरिवर्तन आदेश के एक भाग की भूमि सम्मिलित किये जाने के क्रम में उक्त भाग पर उपविभाजन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण में जारी धारा 90ए व संपरिवर्तन आदेश की भूमि में से दो खसरें की भूमि एन.एच.ए.आई के नाम गै. मु.सडक में दर्ज है। उक्त भूमि पर आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त के अतिरिक्त कुछ भाग वर्तमान में गैर कृषिक उपयोग में संपरिवर्तित करते हुए जविप्रा में दर्ज नही है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में आवेदक द्वारा उल्लेखित तथ्यों को अंकित करते हुए एजेण्डा प्रस्तुत किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सभी भूमि जविप्रा में आवासीय दर्ज होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

प्रशासनिक बिन्दुः–

9. आवेदित भूमि मे सम्मिलित 90ए आदेश दिनांक 18.02.2013 एक वर्ष से अधिक की अवधि हो जाने के कारण प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी.) की बैठक दिनांक 15.03.2021 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम मे सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

10. पूर्व में जारी संपरिवर्तन आदेश के क्रम में उक्त आदेश पर जविप्रा द्वारा जारी मानचित्र संलग्न किये गये है, जो कि व्यावसायिक व संस्थानिक उपयोग हेतु जारी किये गये है। उक्त के अतिरिक्त एक अन्य संपरिवर्तन आदेश पर आवासीय ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ मानचित्र जारी किये गये है। वर्तमान में जोन द्वारा पूर्व जारी ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ एकल पट्टे तथा व्यावसायिक व संस्थानिक भाग पर भवन मानचित्र अनुमोदित किये गये है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। संलग्न दस्तावेज में पूर्व जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना/एकल भूखण्ड के ले–आउट मानचित्र को निरस्त नही किया गया है। अतः भवन मानचित्र के संबंध में सुनिश्चितता करने के पश्चात् पूर्व जारी ले–आउट मानचित्र को निरस्त करने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

11. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व जारी मानचित्र अनुसार भूमि के मध्य से 48 मीटर सडक प्रस्तावित है। संलग्न दस्तावेज में उक्त सडक पर अन्य कमिटमेंट प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा उक्त सडक को 30 मीटर प्रस्तावित की गई है।

    जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक पर जविप्रा द्वारा ब्लॉक वाईज अनुमोदित मानचित्र मे दर्शित अलाईन्मेंट अनुसार सडक से प्रभावित सभी खसरें ग्रास फील्ड फायर केपिटल डवलपर्स प्रा.लि के स्वामित्व मे दर्ज है एवं जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित मानचित्र मे दर्शित 48 मीटर सडक के अलाईन्मेंट पर आवासीय योजना इण्डी सिटी (नीलगिरी ब्लॉक) में पार्क व आवासीय भूखण्ड सृजित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त योजना के अधिकांश भूखण्डों के पट्टे जारी किये जा चुके है।

    उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा यह भी स्पष्ट नही किया गया है कि उक्त सडक के सहारे अन्य कोई योजना उपरोक्त अंकित योजनाओं के अतिरिक्त अनुमोदित की गई है अथवा नही जोन द्वारा प्रस्तुत पूर्व अनुमोदित योजनाओं में प्रस्तावित सडको को पहुँच मार्ग के रूप में कायम करते हुए अन्य किसी कोई योजना अनुमोदित की गई है के संबंध में भी कोई उल्लेख नही किया गया है।

    अतः प्रकरण मे उक्त सडक के मार्गाधिकार के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 118348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

12. उपरोक्त 48 मीटर सडक को कायम नही किये जाने की स्थिति में जोन द्वारा उपरोक्त 48 मीटर सडक पर अनुमोदित योजनाऐं तथा उक्त अनुमोदित योजनाओं में प्रस्तावित सडकों को पहुँच मार्ग दिये जाने के क्रम में उक्त योजनाओं को निरस्त किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

13. उपरोक्त के क्रम में पूर्व में जारी उक्त क्षेत्र हेतु मास्टर प्लान जिसमें उक्त सडक को 48 मीटर कायम किया गया है, को निरस्त किया जाना है अथवा नही के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

14. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के चारों ओर गै.मु.नदी, गै.मु.पेटा तालाबी की भूमि स्थित है। गूगल मानचित्र के अनुसार आस–पास के क्षेत्र में जल भराव अंकित हो रहा है। जयपुर अजमेर रोड पर भूमि के भाग में पृथक–पृथक स्थान पर कल्वर्ट अंकित है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना में बांधी नदी के सहारे बफर प्रस्तावित करते हुए उक्त क्षेत्र हेतु डवलपमेंट प्लान प्रस्तावित किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व डवलमेंट प्लान अनुसार बफर कायम किया जाना प्रस्तावित है तथा सम्पूर्ण भूमि एच. एफ.एल लेवल से नीचे प्रस्तावित नही होने की सुनिश्चितता करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

15. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि 10 हैक्टे से अधिक है। आवेदक द्वारा डवलपर्स रजिस्ट्रेशन मंगलम बिल्ड डवलपर्स के नाम जारी है। योजना के सभी आवेदक उक्त डवलपर्स के नाम से नही है व डीपीआर संलग्न नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में डवलपर्स रजिस्ट्रेशन व डीपीआर के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

ले–आउट से संबंधित बिन्दुः–

16. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एल.आई.जेड. व जी–1 (वाटर बॉडी) दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. के अनुसार यू–2 व यू–3 भू–उपयोग मे इन्टीग्रेटेड टाउनशिप न्यूनतम 10 हैक्टे. एवं 24 मीटर सडक पर अनुज्ञेय दर्शायी गई है। आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 41.4766 हैक्टे है एवं जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

17. आवेदित भूमि के दक्षिण–पश्चिमी दिशा की ओर खसरा नम्बर 550 व 559 एवं उत्तर–पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 578 जोनल विकास योजना मे दर्शित जी–1 भू–उपयोग से प्रभावित है। वर्तमान जमाबंदी मे खसरा नम्बर 550 की किस्म बारानी–2, खसरा नम्बर 549 किस्म आवासीय एवं खसरा नम्बर 578 किस्म बारानी–2 अंकित है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. मे जी–1 भू–उपयोग के संबंध में निम्नानुसार उल्लेख किया गया हैः–

G-1: The green zone which is primarily a zone where the aim is to conserve the natural features: This zone is strictly reserved. Circulation Public Utilities recreational Heritage protection ventures case only be considered. In case of conflict of the use with respect to ownership as per revenue record G2 activities shall apply."

उक्त के अतिरिक्त जोन की रिपोर्ट अनुसार तहसीलदार, मौजमाबाद के पत्र दिनांक 28.10.2024 के अनुसार खसरा नम्बर 546 व 550 के प्रवाह क्षेत्र को छोडते हुये शेष भूमि नदी, तालाब, बहाव व भराव क्षेत्र मे नही आ रही है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर के प्रावधान एवं तहसीलदार, मौजमाबाद के पत्र दिनांक 28.10.2024 के क्रम मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे जी–1 भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भाग एवं खसरा नम्बर 552 किस्म गै.मु.नदी से लगते हुये खसरा नम्बर 554 मे बफर, जनसुविधा, पार्क/ग्रीन एरिया, सडक एवं फुटकर व्यावसायिक दुकाने प्रस्तावित की गई है। जोन द्वारा जी–2 भू–उपयोग मे वेंडिग बूथ अनुज्ञेय गतिविधि होने का उल्लेख किया गया है। उक्त भाग पर फुटकर व्यावसायिक उपयोग प्रस्तावित नही किया जा सकता है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

18. आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर खसरा नम्बर 565, 595 किस्म गै.मु.पेटा तालाब, 577, 576, 585, 579, 568, 570, 594 की किस्म गैर.म. पेटा तालाबी व खसरा नम्बर 568 कि किस्म तालाबी जविप्रा स्वामित्व मे दर्ज है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

जोन की राजस्व शाखा द्वारा खसरा नम्बर 568 किस्त तालाबी, 577 व 594 किस्म गै.मु.तालाबी से प्रस्तावित योजना पर कोई प्रभाव नही होने का उल्लेख किया गया है एवं शेष खसरो का वाटर बॉडी की सीमा के साथ बफर के रूप मे माने जाने का उल्लेख किया गया है। प्रकरण में उक्त खसरों से लगते हुये आवेदित भूमि के भाग पर बफर रखे जाने के क्रम मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के चारों ओर वाटर बॉडी अंकित है। जयपुर अजमेर सडक पर पृथक–पृथक स्थान पर पानी के बहाव हेतु कल्वर्ट प्रस्तावित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.पेटा तालाब के खसरें के पश्चात् न्यूनतम नियमानुसार बफर कायम किया जाना प्रस्तावित है तथा अजमेर सडक पर प्रस्तावित कल्वर्ट के सहारे पानी के बहाव हेतु नाले के डवलपमेंट के संबंध में निदेशक (इंजिनियरिंग शाखा) से टिप्पणी प्राप्त करने एवं उक्तानुसार योजना में पानी के बहाव को चैनेलाईज करने व उक्त नाले के सहारे न्यूनतम 9 मीटर बफर कायम किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

19. पूर्व में जारी मानचित्र में अंकित भूमि के माप में भिन्नता है तथा बांदी नदी के सहारे प्रस्तावित बफर को वर्तमान में आवेदक द्वारा योजना में सम्मिलित किया गया है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

20. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 90 मीटर सडक से प्रभावित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे मौके पर विद्यमान सडक के अलाईन्मेंट के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडके के अलाईन्मेंट मे जोनल विकास योजना के अलाईन्मेंट से 3.29 मीटर से 6.31 मीटर की भिन्नता है एवं मौके का अलाईन्मेंट रखे जाने पर आवेदित भूमि का कम क्षेत्रफल उक्त सडक के मार्गाधिकार से प्रभावित होता है। प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व में अन्य प्रकरणो में लिये जा रहे निर्णयों के क्रम मे जोनल विकास योजना मे दर्शित अनुसार सडक का अलाईन्मेंट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

21. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 90 मीटर सडक के सहारे–सहारे 30 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित वृक्षारोपण पट्टी से प्रभावित है। आवेदक द्वारा उक्त प्लांटेशन कॉरीडोर के भाग मे से योजना की 18 मीटर सडक व पार्क की भूमि प्रस्तावित की गई है। भवन विनियम 2025 के बिन्दु संख्या 4.12 के *"उपबिन्दु XV मे निम्नानुसार उल्लेख किया गया है। राष्ट्रीय राजमार्ग/राज्य राजमार्ग/बाईपास आदि प्रमुख सडकों के दोनों ओर प्रस्तावित 30 मीटर चौडे ग्रीन बफर का अधिकतम 30 प्रतिशत भाग 3 प्रोच रोड, सर्विस रोड, पार्किंग, ट्रांसफार्मर, गार्ड रूम, भवन का प्रोजेक्शन, पोर्च हेतु अनुज्ञेय किया जा सकेगा लेकिन इसमें कोई अन्डर ग्राउण्ड संरचना या अन्य पक्का निर्माण अनुज्ञेय नहीं होगा।"*

आवेदित भूमि के प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग मे पार्क व योजना की आंतरिक 30 मीटर सडकें प्रस्तावित की गई है। 32.91 प्रतिशत भाग मे योजना की आंतरिक 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व में जारी मानचित्र में उक्त भूमि को सम्मिलित किया गया है अथवा नही के संबंध में किया गया है। वर्तमान में एक अन्य प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा प्लानटेशन की भूमि को योजना में सम्मिलित करने हेतु उल्लेख किया गया है। अतः प्लान्टेशन बैल्ट को योजना में सम्मिलित किये जाने तथा 30 प्रतिशत भाग ही अप्रोच रोड व पार्किंग में कायम किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

22. जविप्रा द्वारा पूर्व में जारी मानचित्र में ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ आवासीय भूखण्ड पर 30 मीटर पहुँच सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु योजना में उक्त 30 मीटर सडक को कायम नही किया गया है। जोन द्वारा उक्त सडक पर पूर्व में कोई कमिटमेंट किया गया है अथवा नही के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। 48 मीटर सडक एवं प्रश्नगत भूमि तक प्रस्तावित 30 मीटर सडक के मध्य की भूमि आवेदक की है। अतः उक्त 30 मीटर सडक के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

23. पूर्व जारी ग्रुप हाउसिंग प्रयोजनार्थ आवासीय भूखण्ड में ओपन (हरित भाग) 1016.17 वर्गमीटर प्रस्तावित की गई है। उक्त भूमि को योजना में समायोजित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

24. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित मानचित्र में 48 मीटर सडक के साथ अन्य विद्यमान 30 मीटर सडक प्रस्तावित अंकित की गई है। योजना में उक्त 30 मीटर सडक कायम नही की गई है। जोन द्वारा

RajKaj Ref No.:
120348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

उक्त के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

25. आवेदित भूमि के उत्तर पूर्वी दिशा की ओर उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 570, 595 किस्म गै.मु. पेटा तालाबी व खसरा नम्बर 568 किस्म तालाबी, खसरा नम्बर 596 किस्म बीड प्रभावित होते है। जोन की रिपोर्ट अनुसार विकासकर्ता द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर उक्त 30 मीटर सड़क मे आ रही जविप्रा स्वामित्व की भूमि के एवज मे नियमानुसार राशि जमा करवाये जाने हेतु निवेदन किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में गैुम. पेटा तालाबी के खसरों पर योजना की आंतरिक सड़क रखी जाकर उक्त खसरा प्रबंधित होने की श्रेणी में उक्त भाग पर कल्वर्ट अनुमोदित किये जाने एवं जविप्रा स्वामित्व की भूमि तथा उक्त भूमि पर कल्वर्ट विकसित करवाये जाने हो रहे व्यय के एवज मे राशि लिये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

26. आवेदित भूमि मे सम्मिलित खसरा नम्बर 578 एवं शेष भूमि के मध्य खसरा नम्बर 575 किस्म गै.मु.रास्ता (महकमा इंजिनियरिंग) स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उक्त खसरे के मार्गाधिकार को 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त सड़क के मार्गाधिकार से जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 580 किस्म तालाबी, 579 किस्म गैुम. पेटा तालाबी, खसरा नम्बर 570 किस्म गैुम. पेटा तालाबी, के खसरा नम्बर 577 किस्म गै.ुम तालाबी, खसरा नम्बर 594 किस्म गैुम तालाबी आदि प्रभावित होते है। प्रकरण मे उक्त गै.मु रास्ते के खसरे का मार्गाधिकार एवं मार्गाधिकार से प्रभावित भूमि के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

27. प्रस्तावित योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 1069.40 वर्गमीटर, सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 204.90 वर्गमीटर, सुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 1008.72 वर्गमीटर, एवं जनसुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 932.11 वर्गमीटर (पी.यू.–5) जनसुविधा क्षेत्र क्षेत्रफल 210.60 वर्गमीटर (पी.यू.–6) को नियमित आकार मे प्रस्तावित नही किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त भाग गै.मु.पेटा तालाबी के साथ लगते हुए प्रस्तावित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में गै.मु.पेटा तालाबी की भूमि के साथ न्यूनतम 9 मीटर बफर रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त उक्त के पश्चात् प्रस्तावित योजना में जनसुविधा एवं सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्तावित भूखण्डों को नियमित आकार मे रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

28. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे योजना के पश्चिमी दिशा की ओर बफर की भूमि मे प्रस्तावित पार्क व योजना की उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित पार्क क्षेत्रफल 1576.50 वर्गमीटर एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन रखी जाकर उक्त लेन का क्षेत्रफल योजना के आंतरिक सड़कों मे सम्मिलित कर गणना की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

29. प्रस्तावित योजना मानचित्र मे उत्तरी दिशा की ओर भविष्य विस्तार हेतु 1831.50 वर्गमीटर भूमि दर्शायी गई है। उक्त सम्पूर्ण भूमि को योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल मे सम्मिलित कर गणना की गई है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

30. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को नविवि के आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी.(एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

31. प्रश्नगत योजना में उत्तरी भाग में पार्क के साथ कलडीसेक प्रस्तावित है। उक्त कलडीसेक किस हेतु प्रस्तावित किया गया है, स्पष्ट नही हो रहा है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

32. प्रश्नगत योजना में आवेदक 11588.00 वर्गमीटर भूमि क्लब/फैसिलिटी हेतु प्रस्तावित की गई है। उक्त भाग में क्लब हाउस हेतु भूमि पृथक से नियमानुसार क्षेत्रफल की भूमि अंकित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि पर आवेदक द्वारा विकास किये जाने के पश्चात् उक्त क्लब हाउस को आर.डब्ल्यू.ए को हैण्ड ओवर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

33. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से अधिक होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

समिति का निर्णयः—

RajKaj Ref No.:
121348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में उक्त क्षेत्र हेतु अनुमोदित मास्टर विकास योजना में प्रश्नगत भूमि के मध्य से 48 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है तथा उक्त सडक योजना के दक्षिणी भाग से गुजरते हुए अन्य योजनाओं तक प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अवगत करवाया गया है कि उक्त 48 मीटर सडक पर पूर्व अनुमोदित योजनाओं में से अन्य सभी योजनाओं में वर्तमान में आवेदक द्वारा कोई बेचान नही किया गया है, केवल एक योजना इण्डी सिटी में प्रस्तावित अधिकांश भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकी है किन्तु उक्त योजना के अनुमोदित मानचित्र में उक्त सडक दर्शित नही है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि अनुमोदित योजना इण्डी सिटी में योजना के मध्य से 48 मीटर मार्गाधिकार में 18 मीटर चौडाई में ग्रीन एरिया दर्शाते हुए उक्त ग्रीन एरिया के एक ओर 18 मीटर एवं दूसरी ओर 12 मीटर सडक दर्शायी गई है। प्रश्नगत योजना टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार अनुमोदित है तथा 18 मीटर व 12 मीटर सडक के मध्य प्रस्तावित 18 मीटर चौडाई हरित पट्टी को पार्क के रूप में 10.01 प्रतिशत (15182.75 वर्गमीटर) प्रस्तावित किया गया है। उक्त के अतिरिक्त जोन में पदस्थापित उपायुक्त एवं उप नगर नियोजक द्वारा समिति को यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जारी लीजडीड भी 18 मीटर व 12 मीटर सडक का अंकन करते हुए जारी की गई है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में उक्त क्षेत्र हेतु जारी मास्टर विकास योजना में प्रस्तावित 48 मीटर सडक को वर्तमान परिस्थिति तथा पूर्व अनुमोदित योजना इण्डी सिटी के अनुमोदित मानचित्र के क्रम में कायम किया जाना है अथवा नही के संबंध में जोन द्वारा प्रस्तुत टिप्पणी पर्याप्त एवं निर्णयात्मक नही होने की स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण को पुनः परीक्षण करते हुए आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

कमांकः 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।

RajKaj Ref No.: 17348662
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved

5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 09, 11, 12 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

RajKaj Ref No.:
123348662
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.08.24 13:51:49 IST
Reason: Approved