जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 419वीं बैठक दिनांक 09.12.2025 सांय 04.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लिया:–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थे:–

1. श्रीमती देविका तौमर, उपायुक्त जोन– 01 जविप्रा, जयपुर।
2. श्रीमती तारामती वैष्णवा, उपायुक्त जोन– 09 जविप्रा, जयपुर।
3. श्री शत्रुघ्न सिंह गुर्जर, उपायुक्त जोन– 11 जविप्रा, जयपुर।
4. श्री खेमा राम यादव, उपायुक्त जोन– 13 जविप्रा, जयपुर।
5. श्री हेमन्त कुमार, उपायुक्त जोन– 14 जविप्रा, जयपुर।
6. श्रीमती वर्षा शर्मा, उपायुक्त जोन– 22 जविप्रा, जयपुर।
7. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. श्री अजय गोयल, उप नगर नियोजक, जोन–07, 13 जविप्रा, जयपुर।
9. श्री मुकेश, उप नगर नियोजक, जोन–14, जविप्रा, जयपुर।
10. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जाने –11, जविप्रा, जयपुर।
11. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
12. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
13. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
14. श्रीमती भावना माथुर, सहायक नगर नियोजक, जोन –09, जविप्रा, जयपुर।
15. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–12, जविप्रा, जयपुर।
16. श्री मुकेश सैनी, सहायक नगर नियोजक, जोन–22, जविप्रा, जयपुर।
17. श्री नरेन्द्र कुमार उज्जैनिया, सहायक नगर नियोजक, जोन– 06, जविप्रा, जयपुर।
18. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन– 01, 02 जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्या:–01 (419 / 09.12.2025)

विषय:–बीपीसी (एलपी) की 418वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णय:– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 418वीं बैठक दिनांक 02.12.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्या:–02 (419 / 09.12.2025)

विषय: निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 122 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 123 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 124 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 141 क्षेत्रफल 170.83 व.ग., भूखण्ड संख्या 142 क्षेत्रफल 173.33 व.ग., भूखण्ड संख्या 143 क्षेत्रफल 176.25 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 179.02 व.ग. का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन–09

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

सी.सी.सी. क्रमांकः 260449

पुनर्गठन हेतु आवेदन दिनांकः 10.10.2025

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

1. तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह द्वारा निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 122 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 123 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 124 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 141 क्षेत्रफल 170.83 व.ग., भूखण्ड संख्या 142 क्षेत्रफल 173.33 व.ग., भूखण्ड संख्या 143 क्षेत्रफल 176.25 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 179.02 व.ग. का पुर्नगठन एवं नाम हस्तान्तरण करने हेतु ऑन लाईन पंजीयन संख्या 260449 दिनांक 10.10.2025 द्वारा निवेदन किया गया है।
2. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 250 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरूदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.08.2017 के द्वारा किया गया है।
3. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 122 क्षेत्रफल 250 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरूदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.08.2017 के द्वारा किया गया है।
4. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 123 क्षेत्रफल 250 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूंगल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।
5. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 124 क्षेत्रफल 250 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलबानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायँल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरूदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।
6. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 141 क्षेत्रफल 170.83 व. ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरूदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।

Signature valid

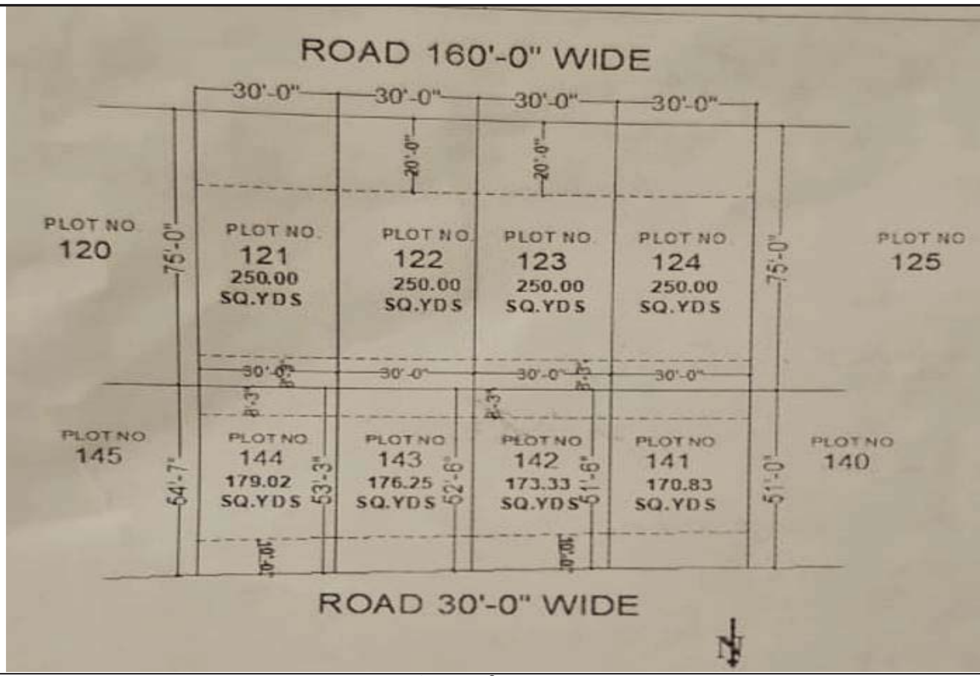
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

7. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 142 क्षेत्रफल 173.33 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।
8. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 143 क्षेत्रफल 176.25 व.ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.08.2017 के द्वारा किया गया है जिसकी संशोधित लीज डीड दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।
9. निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 179.02 व. ग. की लीज डीड भगवान दास फुलवानी पुत्र श्री भुगरूमल फुलवानी के पक्ष में दिनांक 22.01.2009 को जारी किया गया है। तत्पश्चात उक्त भूखण्ड का नाम हस्तान्तरण पत्र दिनांक 03.06.2014 को श्री दीपेश फूलवानी पुत्र स्व. श्री भगवान दास फूलवानी के पक्ष में तथा दिनांक 09.09.2014 को मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता के पक्ष में जारी किया गया है। उक्त भूखण्ड का बेचान मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा पुत्र श्री त्रिलोक चन्द एवं श्री धर्मेन्द मेहता पुत्र श्री अमरचन्द मेहता द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरूदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह को जरिये रजिस्टर्ड विक्रय पत्र दिनांक 23.08.2017 के द्वारा किया गया है जिसकी संशोधित लीज डीड दिनांक 27.10.2017 के द्वारा किया गया है।
10. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 11/एन अनुसार मौके की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है एवं भूखण्ड रिक्त है।
11. आवेदक द्वारा प्रस्तुत पुर्नगठन स्थल मानचित्र अनुसार व अनुमोदितं योजना मानचित्र अनुसार भूखण्ड की स्थिति निम्नानुसार हैः–

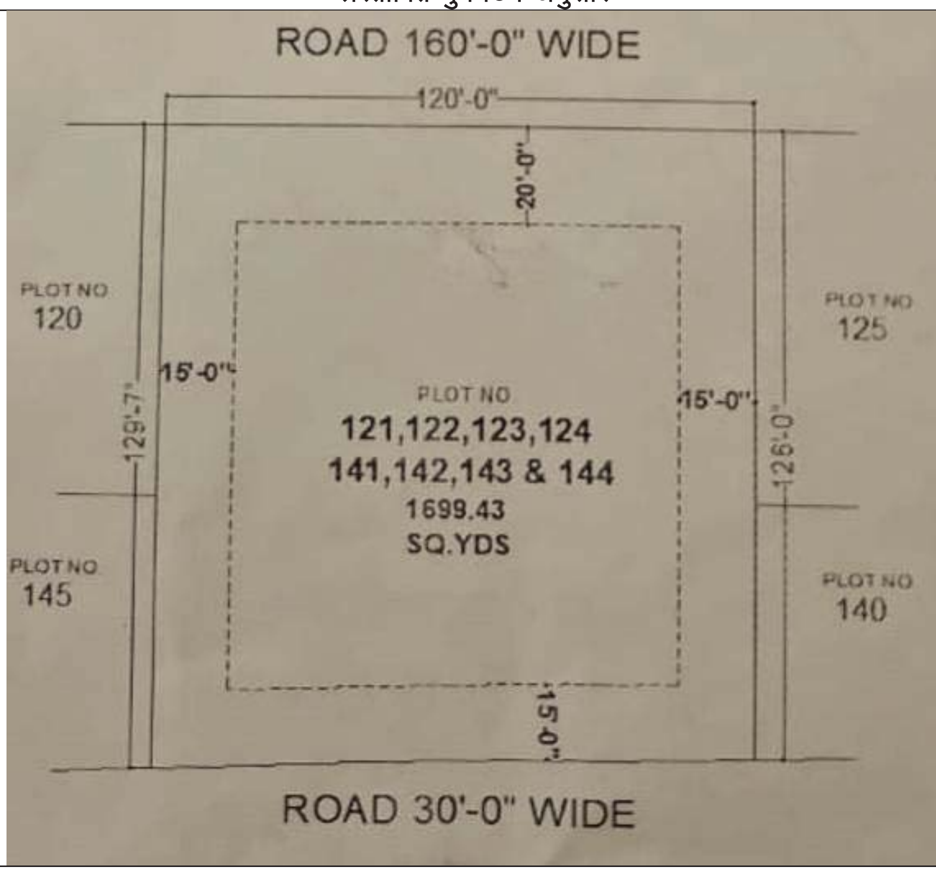
अनुमोदित मानचित्र अनुसार

भूखण्ड संख्या 121, भूखण्ड संख्या 122, भूखण्ड संख्या 123, भूखण्ड संख्या 124, भूखण्ड संख्या 141, भूखण्ड संख्या 142, भूखण्ड संख्या 143 एवं भूखण्ड संख्या 144

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved



प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार



12. उपरोक्त प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण पुनर्गठन बीपीसी एलपी शाखा द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

13. राज्य सरकार की अधिसुचना दिनांक 27.03.2025 में आवासीय भूखण्डों 25,000 व.मी. तक के भूखण्डों के पुनर्गठन के अधिकार जविप्रा स्तर पर दिये गये है। अतः उक्त भूखण्ड जो की आवासीय प्रायोजनार्थ जारी किया गया है का पुनर्गठन जविप्रा स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
14. पुर्नगठन उपरान्त पुर्नगठित भूखण्डों के समस्त सैटवेक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 व भवन विनिमय 2025 के अनुसार देय होंगे।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह पुत्र स्व. श्री तारा सिंह द्वारा निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 122 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 123 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 124 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 141 क्षेत्रफल 170.83 व.ग., भूखण्ड संख्या 142 क्षेत्रफल 173.33 व.ग., भूखण्ड संख्या 143 क्षेत्रफल 176.25 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 179.02 व.ग. कुल क्षेत्रफल 1699.43 वर्गगज का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।
   प्रकरण में वर्णित सभी भूखंडो के मूल आवासीय पट्टे श्री भगवान दास फुलवानी पुत्र भुगरूमल फुलवानी के नाम जारी किये गए हैं एवं उक्त के पश्चात सभी भूखंडों का नाम हस्तांतरण मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा एवं श्री धर्मेन्द मेहता के पक्ष में किया गया हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सभी भूखंड मैसर्स रायॅल कन्ट्रक्शन जरिये पार्टनर श्री दामोदर प्रसाद शर्मा एवं श्री धर्मेन्द मेहता द्वारा पृथक पृथक रजिस्टर्ड विक्रय पत्रों द्वारा तारा महेन्द्रा डवलपर्स प्रा.लि. जरिये निदेशक श्री गुरुदीप सिंह को बेचान किये गए हैं परन्तु पत्रावली में उक्त के संबंध में कोई दस्तावेज संलग्न नहीं हैं। अतः प्रकरण में वर्णित सभी भूखंडों के बेचान से संबंधित चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
2. प्रश्नगत प्रकरण में विक्रय पत्र के द्वारा किये गये बेचान के तहत् अग्रिम कार्यवाही की जा रही है। अतः प्रस्तावित भूखण्डों का अन्य किसी को बेचान नही किये जाने के क्रम में विज्ञप्ति जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से भी अन्य किसी को बेचान नही किये जाने के क्रम में सूचना प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
3. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही एवं लेय राशि के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार मौका स्थिति पर भूमि उपलब्ध हैं। प्रकरण में ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा जारी लीजडीड में अंकित नापों की मौके अनुसार जॉच करते हुए प्रमाणीकरण किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रकरण में जारी किये गए लीजडीड पर निम्नानुसार सेटबैक अंकित हैं –

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार क्षेत्रफल एवं सैटबेक

योजना	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
रघुनंदन विहार	121	250.00	20′	–	–	10′
	122	250.00	20′	–	–	10′
	123	250.00	20′	–	–	10′
	124	250.00	20′	–	–	10′
	141	170.83	10′	–	–	–

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	142	173.33	10′	—	—	8′3′′
	143	176.25	10′	—	—	8′3′′
	144	179.02	10′	—	—	8′3′′

प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार निम्न तालिका अनुसार सेटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठित भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक (160 फ़ीट सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (30 फ़ीट सड़क की तरफ)
	1699.43 (1420.94 व.मी)	9 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर	4.5 मीटर

6. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जाना प्रस्तावित है।
9. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी योजना रघुनंदन विहार के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 122 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 123 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 124 क्षेत्रफल 250 व.ग., भूखण्ड संख्या 141 क्षेत्रफल 170.83 व.ग., भूखण्ड संख्या 142 क्षेत्रफल 173.33 व.ग., भूखण्ड संख्या 143 क्षेत्रफल 176.25 व.ग. एवं भूखण्ड संख्या 144 क्षेत्रफल 179.02 व.ग. का पुनर्गठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में वर्णित सभी भूखंडों के बेचान से संबंधित चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच एवं सभी दस्तावेज पंजीकृत होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
3. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। अनुमोदन की स्थिति में उक्त भवन मानचित्रों को निरस्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

4. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नाप एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 9.0 मीटर व अन्य सभी ओर 4.5 मीटर सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
8. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः—03 (419/09.12.2025)

विषयः निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग., भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. तथा भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. का पुर्नगठन करने बाबत।	जोन—09

सी.सी.सी. क्रमांकः 254939
पुनर्गठन हेतु आवेदन दिनांकः 09.10.2025

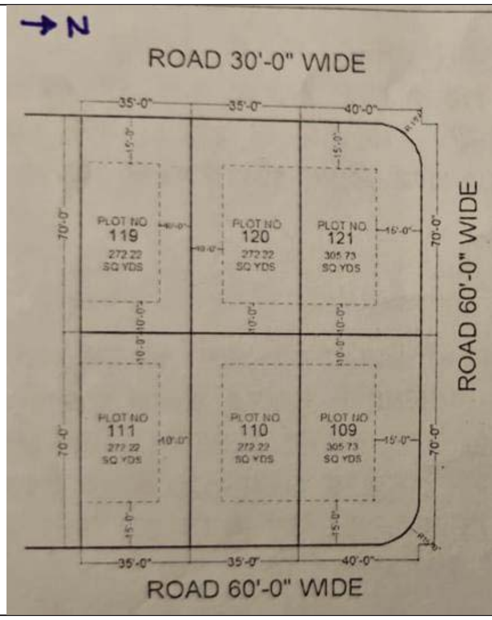
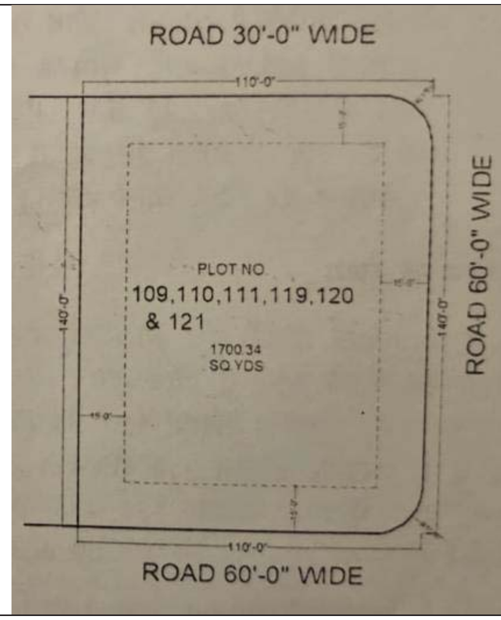
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. श्री बाबूलाल चौधरी पुत्र श्री नाथू लाल एवं श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री बाबूलाल द्वारा निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग., भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272. 22 व.ग., भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272. 22 व.ग., भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. तथा भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. पुर्नगठन करने हेतु ऑन लाईन पंजीयन संख्या 254939 दिनांक 09.10.2025 के द्वारा आवेदन किया गया है।
2. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. की लीज डीड श्री बाबुलाल पुत्र श्री नाथू लाल के पक्ष में दिनांक 28.02.2003 को जारी की गई है।
3. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272.221 व.ग. की लीज डीड श्री बाबुलाल पुत्र श्री नाथू लाल के पक्ष में दिनांक 28.02.2003 को जारी की गई है।
4. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. की लीज डीड श्री बाबुलाल पुत्र श्री नाथू लाल के पक्ष में दिनांक 28.02.2003 को जारी की गई है।
5. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. की लीज डीड श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री बाबुलाल चौधरी के पक्ष में दिनांक 13.03.2003 को जारी की गई है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

6. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. की लीज डीड श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री बाबुलाल चौधरी के पक्ष में दिनांक 13.03.2003 को जारी की गई है।
7. निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. की लीज डीड श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री बाबुलाल चौधरी के पक्ष में दिनांक 13.03.2003 को जारी की गई है।
8. कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट पैरा 8/ एन अनुसार मौके की माप जारी साईट प्लान के अनुसार है एव भूखण्ड रिक्त है।
9. आवेदक द्वारा प्रस्तुत प्रार्थना पत्र के साथ भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग., भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. तथा भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. का पुर्नगठन कर पुर्नगठित भूखण्ड संख्या भूखण्ड संख्या 109, 110, 111, 119, 120, 121 कुल क्षेत्रफल 1700.34 व.ग की स्थिति निम्नानुसार है : —

<table>
<tr><th>अनुमोदित मानचित्र अनुसार

भूखण्ड संख्या 109, भूखण्ड संख्या 110, भूखण्ड संख्या 111, भूखण्ड संख्या 119, भूखण्ड संख्या 120 एवं भूखण्ड संख्या 121</th><th>प्रस्तावित पुर्नगठन अनुसार</th></tr>
<tr><td>
</td><td>
</td></tr>
</table>

10. उपरोक्त प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्ग गज से अधिक होने के कारण पुनर्गठन बीपीसी एलपी शाखा द्वारा किया जाना प्रस्तावित है।
11. राज्य सरकार की अधिसुचना दिनांक 27.03.2025 में आवासीय भूखण्डों 25,000 व.मी. तक के भूखण्डों के पुनर्गठन के अधिकार जविप्रा स्तर पर दिये गये है। अतः उक्त भूखण्ड जो की आवासीय प्रायोजनार्थ जारी किया गया है का पुनर्गठन जविप्रा स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है।
12. पुर्नगठन उपरान्त पुर्नगठित भूखण्डों के समस्त सैटवेक राज्य सरकार के आदेश दिनांक 31.08.2021 व भवन विनिमय 2025 के अनुसार देय होंगे।

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

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदकगण श्री बाबूलाल चौधरी पुत्र श्री नाथू लाल एवं श्रीमती विमला देवी पत्नी श्री बाबूलाल द्वारा निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग., भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. तथा भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग. कुल क्षेत्रफल 1700.34 वर्गगज का पुनर्गठन किये जाने हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है।

प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक पृथक–पृथक होने के क्रम में सभी आवेदकों के हिस्से का अंकन पुनर्गठित मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित हैं। प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक आवेदक होने के क्रम में असाईन्मेंट डीड प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।

2. प्रश्नगत प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व में बीपीसी बी.पी./जोन द्वारा प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही एवं लेय राशि के संबंध में कोई टिप्पणी नहीं की गयी हैं। अतः उक्त की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार मौका स्थिति पर भूमि उपलब्ध हैं। प्रकरण में ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा जारी लीजडीड में अंकित नापों की मौके अनुसार जॉच करते हुए प्रमाणीकरण किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रकरण में जारी किये गए लीजडीड पर निम्नानुसार सेटबैक अंकित हैं –

मूल भूखण्डों में जारी लीजडीड अनुसार क्षेत्रफल एवं सैटबेक

योजना	भूखण्ड संख्या	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
शिव नगर विस्तार रामनगरिया	109	305.73	15′	15′	–	10′
	110	272.22	15′	10′	–	10′
	111	272.22	15′	10′	–	10′
	119	272.22	15′	10′	–	10′
	120	272.22	15′	10′	–	10′
	121	305.73	15′	15′	–	10′

प्रकरण में प्रस्तावित पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार निम्न तालिका अनुसार सेटबैक कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

पुनर्गठन पश्चात भवन विनियम–2025 अनुसार प्रस्तावित सैटबेक का विवरण

पुनर्गठित भूखण्ड	क्षेत्रफल (व.ग. में)	अग्र सेटबेक (60 फ़ीट सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–1 (60 फ़ीट सड़क की तरफ)	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक (30 फ़ीट सड़क की तरफ)
	1700.34 (1421.70 व.मी)	15′	15′	15′	15′

5. प्रकरण में पूर्व में बकाया अन्य कोई शुल्क/मांग, बकाया राशि की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं। उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रकरण में पुर्नगठन शुल्क एवं अन्य समस्त देय शुल्क लेय होगें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर जारी किया जाना प्रस्तावित है।
8. प्रश्नगत प्रकरण में पुर्व में जारी लीजडीड को समर्पित करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यावाही किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 09 को मान्य करते हुए निजी खातेदारी योजना शिव नगर विस्तार रामनगरिया के भूखण्ड संख्या 109 क्षेत्रफल 305.73 व.ग., भूखण्ड संख्या 110 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 111 क्षेत्रफल 272.22 व.ग., भूखण्ड संख्या 119 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. भूखण्ड संख्या 120 क्षेत्रफल 272.22 व.ग. तथा भूखण्ड संख्या 121 क्षेत्रफल 305.73 व.ग.का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। अनुमोदन की स्थिति में उक्त भवन मानचित्रों को निरस्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में एक से अधिक आवेदक होने के क्रम में असाईन्मेंट डीड प्राप्त किया जावें एवं पुनर्गठित भूखण्ड मानचित्र पर आवेदक के नाम एवं उनके हिस्से का अंकन करते हुए मानचित्र जारी किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड 18 मीटर की दो व 09 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित है। अतः उक्त सडकों के जंक्शन पर भूखण्ड में नियमानुसार रेडियस रखते हुए साईट प्लान जारी किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन मूल मानचित्र पर किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर सभी ओर 15 फीट सैटबेक कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
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. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

एजेण्डा संख्याः—04 (419/09.12.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— बलजिंदर सिंह पुत्र श्री हरजिंदर सिंह द्वारा ग्राम पंवालिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख. नं. 2048/1999 रकबा 0.0330 हैक्ट., ख.नं. 2050/2000 रकबा 1.7720 हैक्ट., ख.नं. 309/1 रकबा 0.02 हैक्ट., कुल किता 3 कुल रकबा 1.825 हैक्ट. भूमि की निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ''वासुदेव धरोहर'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
(राजकाज नम्बर—103576)</td><td>जोन—11</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 23.07.2024
संशोधित धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 08.10.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :— 28.10.2025</td><td>सी.सी.सी. क्रमांक—266333</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">बलजिंदर सिंह पुत्र श्री हरजिंदर सिंह, निवासी—एफ—3/16, 17, इन्द्रासन अपार्टमेन्ट गांधी पथ, वैशाली 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 पंवालिया, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के ख.नं. 2048/1999 रकबा 0.0330 हैक्ट., ख.नं. 2050/2000 रकबा 1.7720 हैक्ट., ख.नं. 309/1 रकबा 0.02 हैक्ट., कुल किता 3 कुल रकबा 1.825 हैक्ट.</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>2048/1999</td><td>0.0330</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>2050/2000</td><td>1.7720</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>309/1</td><td>0.02</td><td>बारानी 3</td></tr>
<tr><td>कुल किता 3</td><td>1.8250</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="5">जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="5">—</td></tr>
<tr><td>2048/1999</td><td>0.0330</td></tr>
<tr><td>2050/2000</td><td>1.7720</td></tr>
<tr><td>309/1</td><td>0.02</td></tr>
<tr><td>कुल किता 3</td><td>1.8250</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम पंवालिया, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 2048/1999 रकबा 0.0330 हैक्ट., ख.नं. 2050/2000 रकबा 1.7720 हैक्ट., ख.नं. 309/1 रकबा 0.02 हैक्ट., कुल किता 3 कुल रकबा 1.825 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 26.11.2024 को जारी किया गया व तत्पश्चात</td><td>—</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

		खसरा नं. 2049/1999 रकबा 0.2870 हैक्ट. व खसरा नं. 2051/2000 रकबा 0.0880 हैक्ट. भूमि को सम्मिलित करते हुए कुल किता 5 रकबा कुल किता 2.20 हैक्टेयर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 28.11.2024 को जारी किया गया है। खसरा नं. 2049/1999 रकबा 0.2870 हैक्ट. व खसरा नं. 2051/2000 रकबा 0.0880 हैक्ट. भूमि जविप्रा के पक्ष में गैर मु.सड़क के रूप में दर्ज होने के दृष्टिगत ग्राम पंवालिया, तहसील सांगानेर के खसरा नं. 2048/1999 रकबा 0.0330 हैक्ट., ख.नं. 2050/2000 रकबा 1.7720 हैक्ट., ख.नं. 309/1 रकबा 0.02 हैक्ट., कुल किता 3 कुल रकबा 1.825 हैक्ट. भूमि का आवासीय/मिश्रित प्रयोजनार्थ प्रयोजनार्थ संशोधित धारा 90ए आदेश दिनांक 08.10.2025 को जारी किया गया है। बलजिंदर सिंह पुत्र श्री हरजिंदर सिंह, निवासी–एफ–3/16, 17, इन्द्रासन अपार्टमेन्ट गांधी पथ, वैशाली नगर, जयपुर	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय/मिश्रित	–
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय/मिश्रित	–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट है।	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट है।	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि 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 60 मीटर सड़क के साथ 60 मीटर गहराई तक मिश्रित व तत्पश्चात आवासीय भू– उपयोग 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	–

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

		भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के साथ 60 मीटर गहराई तक मिश्रित व तत्पश्चात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है।	
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन से प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 2053.67 वर्गमीटर क्षेत्रफल उक्त सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना 2025/जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 60 मीटर सड़क के साथ 60 मीटर गहराई तक मिश्रित व तत्पश्चयात आवासीय भू–उपयोग दर्शित है। प्रस्तावित ले–आउट में मिश्रित भू–उपयोग में मिश्रित एकल भूखण्ड व आवासीय भू–उपयोग में आवासीय योजना प्रस्तावित करत हुए ले–आउट प्लान प्रस्तुत किया गया है, जो 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 12 मीटर ग्रेवल सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क 200 फ़ीट प्रस्तावित है।	–
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	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 जविप्रा 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। आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मगलम पार्क रीजेंसी के समीप स्थित है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

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

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (109/सी)**

क्र.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**
1.	मिश्रित भूखण्ड	5999.57	68.15
2.	ZDP 60 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	2053.67	23.33
3.	12 मीटर सडक	749.89	08.52
	योग (1–3)	**8803.13**	**100.00**
4.	आवासीय	5266.86	55.75
5.	इन्फोर्मल कॉमर्शिलय/पार्किंग/पाथ–वे	310.41	03.29
6.	पार्क	472.34	05.00
7.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.53
8.	मोबाईल टावर	20.00	00.21
9.	पी.यू.	10.00	00.11
10.	योजना सडक	3317.26	35.11
	योग (4–10)	**9446.87**	**100.00**
	कुल क्षेत्रफल	**18250.00**	**100**

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू. एस./एल.आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	—
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 अनुशंषा:–** पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्ताव:–**		

RajKaj Ref No.:
19379308

eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

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 मूल आदेश दिनांक 26.11.2024 को एवं तत्पश्चात् खसरा नम्बर 2051/2000 व 2049/1999 को सम्मिलित करते हुये संशोधित आदेश दिनांक 28.11.2024 को क्षेत्रफल 2.20 हैक्टे. हेतु जारी किये गये। प्रकरण मे खसरा नम्बर 2051/2000 व 2049/1999 की भूमि पूर्व मे जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के क्रम मे प्रकरण मे पुनः संशोधित धारा 90ए के आदेश उक्त दोनो खसरो को छोडते हुये दिनांक 08.10.2025 को क्षेत्रफल 1.8250 हैक्टे. हेतु जारी किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा ले–आउट मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में संशोधित धारा 90ए के आदेश में क्षेत्रफल तथा उपयोग में संशोधन किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार कार्यवाही किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
2. यदि योजना टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मान्य की जाती है उक्त स्थिति में रजिस्ट्रेशन किया जाना प्रस्तावित है।
3. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

   "समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड / मार्गदर्शन बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण मे पूर्व मे आवासीय/मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी धारा 90ए के आदेशों के क्रम मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे आवेदित भूमि के मिश्रित भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भाग मे मिश्रित उपयोग के 3 भूखण्ड प्रस्तावित किये गये थे एवं शेष भाग मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार आवासीय योजना मे मापदण्ड लगाते हुये आवायीय योजना प्रस्तावित की गई है। प्रकरण मे वर्तमान प्रचलित भवन विनियम एवं टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मिश्रित भू–उपयोग पर मिश्रित योजना एवं आवासीय भू–भाग पर आवासीय योजना प्रस्तावित किये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। वर्तमान मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे मिश्रित उपयोग के अन्तर्गत दर्शित भाग मे मिश्रित भूखण्ड एवं 12 मीटर सडक प्रस्तावित करते हुये आवासीय भू–उपयोग दर्शित भाग को पहुंच मार्ग उपलब्ध करवाते हुये शेष भाग मे टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधन अनुसार आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। जिसके संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन की रिपोर्ट आवेदित भूमि 12 मीटर ग्रेवल सड़क पर स्थित है। उक्त सड़क 200 फ़ीट प्रस्तावित है। उक्त सड़क पर प्रस्तावित भूमि के दक्षिण में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना मगलम पार्क रीजेंसी भी स्थित है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 2051/2000, 2049/1999 किस्म गै.मु.

RajKaj Ref No.:
19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	सडक एवं खसरा नम्बर 303 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त सडक के मौके पर न्यूनतम 12 मीटर चौडाई मे निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। उल्लेखनीय है कि मिश्रित भू–उपयोग के भाग पर एकल पट्टा चाहे जाने पर न्यूनतम 18 मीटर पहुँच सडक होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा केवल 12 मीटर ही पहुँच मार्ग उपलब्ध करवाई गई है, जो कि आवासीय भू–भाग हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग की पूर्ति करता है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित भू–भाग हेतु न्यूनतम विद्यमान 18 मीटर पहुँच प्राप्त होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट आवेदित भूमि के समीप स्थित पूर्व कमिटमेंट मे भिन्न दर्शित है। आवेदक द्वारा योजना मानचित्र मे 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना के अनुसार प्रस्तावित करते हुये अनुमोदन चाहा गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व कमिटमेंट के अनुसार अलाईन्मेंट रखे जाने पर आवेदित भूमि का अधिक भाग प्रश्नगत सडक से प्रभावित होता है। जबकि पत्रावली मे संलग्न कमिटमेंट मानचित्र अनुसार जोनल विकास योजना मे दर्शित अलाईन्मेंट मे आवेदक की अधिक भूमि प्रभावित होती हुई दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त के संबंध मे पुनः जॉच कर आवेदित भूमि का जिस अलाईन्मेंट अनुसार अधिक प्रभावित होता है, उक्तानुसार ही सडक का अलाईन्मेंट रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. बिन्दु संख्या 06 पर लिये गये निर्णय के क्रम में आवेदित भूमि के जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के क्रम में टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. आवेदित भूमि को 18 मीटर सडक उपलब्ध होने के क्रम में केवल 18 मीटर सडक के आधार पर ही मापदण्ड लागू किये जावें एवं मौके पर 60 मीटर सडक निर्मित होने तथा संचालित होने के पश्चात् ही मिश्रित एकल भूखण्ड पर 60 मीटर सडक के प्रावधान लागू होंगे। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें। 10. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित तीनों 9 मीटर सडकें डेड एण्ड के रूप में प्रस्तावित की गई है। अतः भूखण्ड सं. 14 एवं 41 के स्थान पर 9 मीटर सडक रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. प्रश्नगत योजना मानचित्र में 9 मीटर सडकों के जंक्शन पर पार्क को त्रिकोण रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडकों के जंक्शन पर नियमानुसार गौलाई (रेडियस) रखा जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त रेडियस प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार पार्क रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 12. 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। 13. 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। 14. बिन्दु सं. 01 के निर्णय के अनुसार टाउनशिप पॉलिसी लागू करते हुए उक्तानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 15. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के मूल आदेश दिनांक 26.11.2024 को एवं तत्पश्चात् खसरा नम्बर 2051/2000 व 2049/1999 को सम्मिलित करते हुये संशोधित आदेश दिनांक 28.11.2024 को क्षेत्रफल 2.20 हैक्टे. हेतु जारी किये गये। प्रकरण मे खसरा नम्बर 2051/2000 व 2049/1999 की भूमि पूर्व मे जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के क्रम मे प्रकरण मे पुनः संशोधित धारा 90ए के आदेश उक्त दोनो खसरो को छोडते हुये दिनांक 08.10.2025 को क्षेत्रफल 1.8250 हैक्टे. हेतु आवासीय/मिश्रित प्रयोजनार्थ जारी किये गये है। जोन द्वारा ले–आउट मानचित्र टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना में दर्शित भू–उपयोग के अनुसार आवेदक द्वारा मिश्रित भू–उपयोग के भाग में मिश्रित एकल भूखण्ड एवं 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त आवासीय भू–भाग के अंतर्गत आवासीय योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत भूमि जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक पर स्थित है किन्तु प्रश्नगत भूमि को मौके पर केवल 12 मीटर चौडाई पहुँच मार्ग उपलब्ध है। नियमानुसार मिश्रित उपयोग के अंतर्गत एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 18 मीटर विद्यमान पहुँच होना अनिवार्य है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 05 व 07 से 13 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''वासुदेव धरोहर'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को विद्यमान 12 मीटर निर्मित सडक से पहुँच उपलब्ध करवाई गई है, जो कि मौके पर उपलब्ध हो रही है किन्तु प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित भू–उपयोग हेतु प्रस्तावित एकल भूखण्ड को वर्तमान में न्यूनतम 18 मीटर पहुँच उपलब्ध नही है। अतः मिश्रित भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित एकल भूखण्ड की लीजडीड मौके पर 18 मीटर पहुँच उपलब्ध होने के पश्चात् ही जारी की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट में प्रस्तावित 60 मीटर सडक को जोनल विकास योजना में प्रस्तावित उक्त सडक के अलाईन्मेंट को मिलाते हुए प्रस्तावित किया जावें। उक्त नवीन/संशोधित अलाईन्मेंट से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। पूर्व कमिटमेंट में अंकित अलाईन्मेंट तथा उक्त संशोधित अलाईन्मेंट का कमिटमेंट के रूप में जोनल विकास योजना में मास्टर प्लान शाखा द्वारा दर्ज करवाया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत योजना मानचित्र में प्रस्तावित सडकें डेड एण्ड के रूप में प्रस्तावित किये जाने के क्रम में भूखण्ड सं. 14 एवं 41 के स्थान पर 9 मीटर सडक कायम की जावें।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

4. प्रश्नगत योजना मानचित्र में 9 मीटर सडकों के जंक्शन पर पार्क को त्रिकोण रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त सडकों के जंक्शन पर नियमानुसार गौलाई (रेडियस) कायम किया जावें। उक्त के अतिरिक्त रेडियस प्राप्त होने के पश्चात् नियमानुसार 5 प्रतिशत पार्क की भूमि आरक्षित रखी जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में मिश्रित उपयोग हेतु एकल भूखण्ड प्रस्तावित किये जाने के क्रम में टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार नियमानुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
6. आवासीय भू–भाग पर प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि ली जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
8. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
10. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–05 (419/09.12.2025)

विषयः– गोपालपुरा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना जनक विहार के भूखण्ड़ सं. भूखण्ड़ सं. बी–3 क्षेत्रफल 774.04 वर्गगज एवं बी–4 क्षेत्रफल 1300.36 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 2074.40 वर्गगज का पुर्नगठन करने बाबत्। आवेदक का नाम :– श्रीमती प्रेम देवी पत्नि श्री देवी सहाय मीणा योजना का नाम भूखण्ड संख्या :– गोपालपुरा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना जनक विहार के भूखण्ड़ सं. बी–3 क्षेत्रफल 774.04 वर्गगज एवं बी–4 क्षेत्रफल 1300.36 वर्गगज	जोन–11

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक श्रीमती प्रेम देवी पत्नि श्री देवी सहाय मीणा द्वारा गोपालपुरा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना जनक विहार के भूखण्ड़ सं. भूखण्ड़ सं. बी–3 क्षेत्रफल 774.04 वर्गगज एवं बी–4 क्षेत्रफल 1300.36 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 2074.40 वर्गगज का पुर्नगठन करने बाबत् ऑनलाईन आवेदन क्रमांक 262516 दिनांक 16.10.2025 प्रस्तुत किया गया है।
2. योजना के भूखण्ड़ संख्या बी–3 क्षेत्रफल 776.31 वर्गगज का आवासीय प्रयोजनार्थ फी–होल्ड पट्टा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 17.11.2025 को श्रीमती प्रेम देवी पत्नि श्री देवी सहाय मीणा के पक्ष में जारी किया गया व उक्त पट्टे में अंकित क्षेत्रफल को 776.31 वर्गगज के स्थान पर 774.04 वर्गगज पढ़ा व समझा जाने बाबत पत्र क्रमांक डी–56 दिनांक 28.11.2025 जारी किया गया है।
3. योजना के भूखण्ड संख्या बी–4 क्षेत्रफल 1318.37 वर्गगज का आवासीय प्रयोजनार्थ फी–होल्ड पट्टा विलेख जविप्रा द्वारा दिनांक 17.11.2025 को श्रीमती प्रेम देवी पत्नि श्री देवी सहाय मीणा के पक्ष में जारी किया गया व उक्त पट्टे में अंकित क्षेत्रफल को 1318.37 वर्गगज के स्थान पर 1300.36 वर्गगज पढ़ा व समझा जाने बाबत पत्र क्रमांक डी–57 दिनांक 28.11.2025 जारी किया गया है।

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

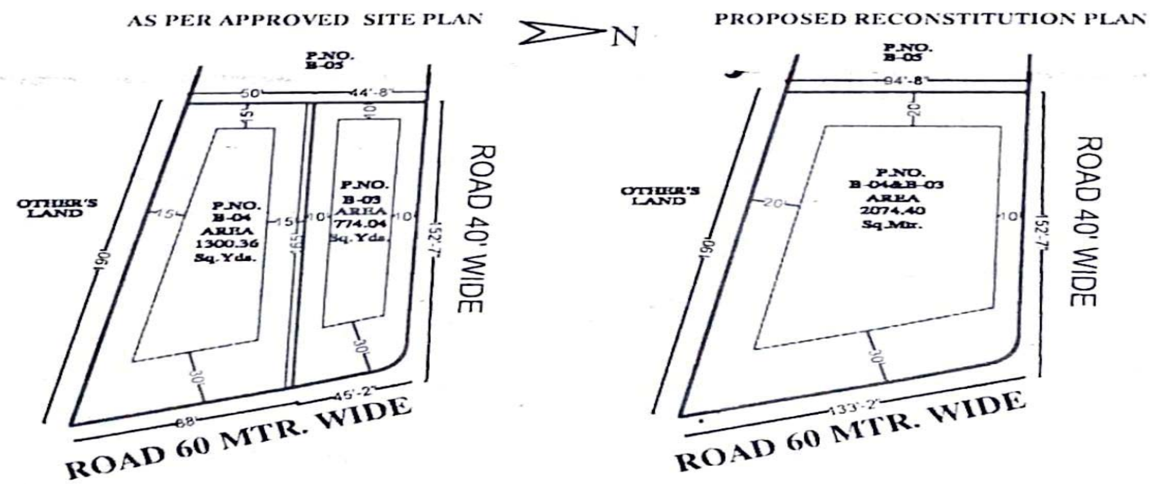
4. कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड मौके पर रिक्त है।

5. प्रस्तावित पुर्नगठन स्वीकृत होने की दशा में नियमानुसार शुल्क लेय है।

6. पुर्नगठित भूखण्ड के सैट–बैक पुर्नगठित भूखण्ड के क्षेत्रफल के आधार पर भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है।

7. पुर्नगठन हेतु प्रस्तावित भूखण्ड का क्षेत्रफल 1500 वर्गगज से अधिक होने के कारण प्रकरण में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किया जाना अपेक्षित है।

8. प्रकरण में मूल भूखण्ड व पुर्नगठित भूखण्ड की स्थिति निम्नलिखित आरेख अनुसार दर्शित हैरू–



अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत गोपालपुरा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना जनक विहार के भूखण्ड़ सं. भूखण्ड सं. बी–3 क्षेत्रफल 774.04 वर्गगज एवं बी–4 क्षेत्रफल 1300.36 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 2074.40 वर्गगज का पुर्नगठन करने बाबत् प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

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

1. आवेदक द्वारा पूर्व में पुनर्गठन हेतु प्रस्तावित भूखण्डों पर भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही नहीं की गई है एवं उक्त के पेटे कोई राशि/शुल्क बकाया नहीं है के संबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदक को जारी मूल पट्टा/लीजडीड को समर्पित किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण में जारी लीजडीड अनुसार मौका स्थिति पर भूमि उपलब्ध हैं। प्रकरण में ज़ोन में पदस्थापित कनिष्ठ अभियंता द्वारा जारी लीजडीड में अंकित नापों की मौके अनुसार जॉच करते हुए प्रमाणीकरण किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में पुनर्गठित भूखण्ड का मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
4. प्रश्नगत प्रकरण में हो रहे पुनर्गठन का अंकन मूल योजना के मानचित्र पर करने के पश्चात् ही लीजडीड जारी की जावें।
5. प्रश्नगत प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड 60 मीटर व 12 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित है। अतः उक्त सडकों के जंक्शन पर भूखण्ड में नियमानुसार रेडियस रखते हुए साईट प्लान जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

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

7. प्रश्नगत प्रकरण में सोसायटी की अनुमोदित योजना के भूखण्डों का एकीकरण किया जा रहा है एवं उक्त 60 मीटर सडक पर मास्टर विकास योजना अनुसार सैक्टर व्यावसायिक प्रस्तावित है किन्तु योजना में सैक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी प्रस्तावित नही है। अतः वर्तमान कार्यवाही के क्रम में प्रकरण में फ्रन्टेज चार्जेज लिया जाना अथवा नही के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

8. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत भूखण्ड के सैटबेक का विवरण निम्नानुसार हैः–

9. मूल भूखण्ड के जारी साईट प्लान अनुसार सैटबेक निम्नानुसार हैः–

मूल भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
B-3	774.04	30 फीट	15 फीट	15 फीट	15 फीट
B-4	1300.36	30 फीट	10 फीट	10 फीट	10 फीट

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

प्रकरण मे पुनर्गठित भूखण्ड के सैटबेक भवन विनियम 2025 के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित हैः–

भूखण्ड	क्षेत्रफल (व. ग. में)	अग्र सेटबेक	पार्श्व सैटबेक–1	पार्श्व सैटबेक–2	पीछे का सैटबेक
B-3 & B-4	2074.40	30 फीट	20 फीट	10 फीट	20 फीट

10. प्रकरण में एकीकरण शुल्क नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 01 से 10 को मान्य करते हुए गोपालपुरा गृह निर्माण सहकारी समिति की योजना जनक विहार के भूखण्ड़ सं. भूखण्ड़ सं. बी–3 क्षेत्रफल 774.04 वर्गगज एवं बी–4 क्षेत्रफल 1300.36 वर्गगज कुल क्षेत्रफल 2074.40 वर्गगज का पुर्नगठन कर मानचित्र अनुमोदन निम्नलिखित शर्तो के साथ किये जाने का निर्णय लिया गया है :–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व में जारी भूखण्डों की लीजडीड को समर्पण करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में कोई भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की गई है अथवा नही की सुनिश्चिता उपरांत ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। अनुमोदन की स्थिति में उक्त भवन मानचित्रों को निरस्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

3. प्रस्तावित भूखण्डों पर पूर्व में बकाया शुल्क अथवा अन्य कोई शुल्क/रिजम्पशन चार्जेज/मांग आदि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में जारी किये जाने वाले पुनर्गठन मानचित्र पर पूर्व में जारी भूखण्डों के साईट प्लान में अंकित नापें एवं क्षेत्रफल से मिलान करते हुए जोन के कनिष्ठ अभियंता द्वारा प्रमाणित करवाते हुए मानचित्र जारी किया जावें। 5. प्रश्नगत प्रस्तावित पुनर्गठित भूखण्ड 60 मीटर व 12 मीटर सडकों के जंक्शन पर स्थित है। अतः उक्त सडकों के जंक्शन पर भूखण्ड में नियमानुसार रेडियस रखते हुए साईट प्लान जारी किया जावें। 6. प्रश्नगत प्रकरण में जारी होने वाले पुनर्गठित भूखण्ड का अंकन योजना के मूल मानचित्र पर किया जावें। 7. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव अनुसार पुनर्गठित भूखण्ड पर अग्र सैटबेक 30 फीट, पार्श्व–I 20 फीट, पार्श्व–II 10 फीट व पीछे के सैटबेक 20 फीट कायम किये जावें। भूखण्ड पर अन्य पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 8. प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें। 9. प्रकरण में नियमानुसार पुनर्गठन शुल्क लिया जावें। 10. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 11. 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 (419/09.12.2025)

विषयः– श्रीमती लीना लाहोटी पत्नि श्री अशोक लाहोटी निवा व श्रीमती विनीता लाहोटी पत्नि श्री आशीष प्रकाश लाहोटी द्वारा ग्राम भम्भोरिया तहसील सांगानेर के ख.नं. 1413/366 रकबा 0.4034 हैक्ट.. ख.नं. 1416/365 रकबा 0.5700 हैक्ट., ख.नं. 380 रकबा 0.3300 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1.3034 हैक्ट. निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना ''गणेशम उपवन'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. –184457)	जोन–11
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 11.09.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 10.10.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 28.11.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 268764
आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु	

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

<table>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती लीना लाहोटी पत्नि श्री अशोक लाहोटी निवा व श्रीमती विनीता लाहोटी पत्नि श्री आशीष प्रकाश लाहोटी, सी–157/158, 10बी, स्कीम, गोपालपुरा बाईपास, 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 भम्भोरिया तहसील सांगानेर के ख.नं. 1413/366 रकबा 0.4034 हैक्ट.. ख.नं. 1416/365 रकबा 0.5700 हैक्ट., ख.नं. 380 रकबा 0.3300 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1.3034 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="10">3.</td><td rowspan="5">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="5">90ए से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td>किस्म</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>1413/366</td><td>0.4034</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>1416/365</td><td>0.5700</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>380</td><td>0.330</td><td>चाही–1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 3</td><td colspan="2">कुल 1.3034 हैक्टे.</td></tr>
<tr><td rowspan="5"></td><td rowspan="5">90ए के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल हैक्ट.</td><td rowspan="5">आवासीय प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।</td><td rowspan="5">–</td></tr>
<tr><td>1413/366</td><td>0.4034</td></tr>
<tr><td>1416/365</td><td>0.5700</td></tr>
<tr><td>380</td><td>0.330</td></tr>
<tr><td>कुल किता 3</td><td>कुल 1.3034 हैक्टे.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम भम्भोरिया तहसील सांगानेर के ख.नं. 1413/366 रकबा 0.4034 हैक्ट.. ख.नं. 1416/365 रकबा 0.5700 हैक्ट., ख.नं. 380 रकबा 0.3300 हैक्ट. कुल रकबा 3 कुल किता 1.3034 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 10.10.2025 को श्रीमती लीना लाहोटी पत्नि श्री अशोक लाहोटी व श्रीमती विनीता लाहोटी पत्नि श्री आशीष प्रकाश लाहोटी के पक्ष मे पारित किया गया है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>6.</td><td colspan="2">आवेदित उपयोग</td><td colspan="3">आवासीय</td><td>–</td></tr>
<tr><td>7.</td><td colspan="2">आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।</td><td colspan="3">हॉ</td><td>–</td></tr>
<tr><td>8.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।</td><td colspan="3">प्लाटेड ले–आउट है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>9.</td><td colspan="2">एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी</td><td colspan="3">आवासीय योजना 'गणेशम उपवन'' (प्लाटेड ले–आउट)</td><td>–</td></tr>
<tr><td colspan="7">मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु</td></tr>
</table>

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
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 सडक से प्रभावित नही है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार ग्रामीण दर्शित है। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 22.8.2023 के अनुसार यू–2 भू–उपयोग में आदेश दिनांक 24.06.2019 के निर्देश प्रभावी होगे। नगरीय विकास विभाग के आदेश दिनांक 24.06.2019 के अनुसार राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधिय क्षेत्र में आवासीय उपयोग न्यूनतम 500 वर्गमीटर व अधिकतम 5 हेक्टयर क्षेत्रफल पर व टॉउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पहुच मार्ग उपलब्ध होने की स्थिति में अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम टीलावास की मूल आबादी के खसरा नं. 842 से 500 मीटर की परिधि में स्थित है। प्रकरण में नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 के अनुसार कार्यवाही की जा रही है।	–
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी से 12 मीटर सीसीसी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

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	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ टाउनशिप पॉलिसी 2024 CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (112/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**	**प्रतिशत**	
1.	आवासीय	6735.61	51.68	
2.	इन्फोर्मल कमर्शियल	72.00	00.55	
3.	पार्किंग	180.00	01.38	
	योग (1–3)	**6987.61**	**53.61**	
4.	सुविधा क्षेत्र	521.83	04.00	
5.	पब्लिक यूटिलिटी प्ले ग्राउण्ड	471.50	03.62	04.00
6.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.38	
7.	पार्क	1000.03	07.67	
8.	मोबाईल टॉवर	20.00	00.15	
9.	पी.यू.	10.00	00.08	
10.	योजना सडक	3973.03	30.49	
	योग (4–10)	**6046.39**	**46.39**	
	कुल योजना क्षेत्र	**13034.00**	**100.00**	

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 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 का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण आवासीय क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत क्षेत्रफल मुख्यमंत्री जन आवास योजना 2015 के अन्तर्गत ई.डब्ल्यू.एस./एल.आई.जी. में नहीं रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा कराई जावेगी।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नही है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–</u>** पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।		

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

1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 10.10.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानों के अंतर्गत प्रस्तावित योजनाओं में सभी सुविधाओं यथा पानी, बिजली, आदि हेतु मानचित्र ले–आउट मानचित्र एवं डीपीआर के साथ आवेदन के साथ प्रस्तुत करने का उल्लेख है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे उपरोक्त के संबंध मे निम्नानुसार नीतिगत निर्णय लिया गयाः–

   "समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त यह नीतिगत निर्णय लिया गया कि जविप्रा में प्राप्त हो रहे योजना मानचित्र के प्रकरणों में बीपीसी–एलपी समिति द्वारा उक्त प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार बिन्दुओं की पूर्ति होने योजना केवल मानचित्र जारी किया जा सकता है। उक्त अनुमोदित मानचित्र के अनुरूप प्रश्नगत प्रकरणों में डीपीआर का अनुमोदन जोन में पदस्थापित अभियांत्रिकी शाखा के अधिकारी एवं जोन उपायुक्त द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रमाणित की जावें। अनुमोदित डीपीआर के अनुरूप जन सुविधा की भूमि पर हो रहे प्लानिंग का अंकन योजना के अनुमोदित मूल मानचित्र पर किया जावें। उक्त भाग पर प्लानिंग हेतु मापदण्ड / मार्गदर्शन बीपीसी–एलपी शाखा द्वारा पृथक से किया जावेगा। उक्त कार्यवाही पूर्ण होने के पश्चात् ही प्रश्नगत योजना हेतु कैम्प प्रस्तावित किया जावे एवं प्रश्नगत योजना के भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें। उक्तानुसार कार्यवाही करने हेतु सभी जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।"

   उपरोक्त लिये गये नीतिगत निर्णय की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

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 क्रमांक प.10(35)नविवि/3/2010पार्ट दिनांक 22.08.2023 अनुसार *''विभिन्न शहरो के नगरीय क्षेत्र की परिधि नियंत्रण पट्टी क्षेत्र में स्थित राजस्व ग्रामों की आबादी के 500 मीटर की परिधि में स्थित निजी कृषि भूमि पर आवासीय, शैक्षणिक, चिकित्सा इत्यादि भू–उपयोग अनुमत किये जाने के संबंध में विभागीय समसंख्यक आदेश दिनांक 24.06.2019 के द्वारा आवश्यक दिशा–निर्देश प्रदान किये गये है। उक्त आदेश के क्रम में स्पष्ट किया जाता है कि जिन शहरों के मास्टर प्लानों में परिधि नियंत्रण पट्टी का अंकन नहीं किया जाकर यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र दर्शाया गया है, ऐसे शहरों में यू–2 एवं ग्रामीण क्षेत्र में आदेश दिनांक 24.06.2019 में वर्णित निर्देश प्रभावी होगें।''* का उल्लेख किया गया है।

नविवि के आदेश दिनांक 24.06.2019 अनुसार *''मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञये होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 वर्गमीटर अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।''*

जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि राजस्व ग्राम टीलावास की मूल आबादी के खसरा नम्बर 842 से 500 मीटर परिधि मे स्थित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को निजी खातेदारी की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी से 12 मीटर सीसीसी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी की उक्त सडक का सम्पूर्ण भाग ओमेक्स सिटी योजना सीमा मे प्रस्तावित नही है। आवेदित भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का आंशिक भाग निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 1414/366 किस्म चाही–1 एवं 1419/367 किस्म चाही–1 निजी खातेदारी से प्रभावित है। प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त 12 मीटर सडक में ROW मे आ रही निजी खातेदारी की भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के उपरान्त एवं उक्त सडक के मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार निर्मित होने उपरान्त प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. प्रश्नगत योजना में साथ लगती हुई अनुमोदित योजना में 18 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है किन्तु प्रश्नगत योजना एवं पूर्व अनुमोदित योजना के मध्य अन्य खातेदारी भूमि स्थित है। उक्त सडक को प्रश्नगत योजना में निरन्तरता में कायम किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
6. प्रश्नगत योजना मानचित्र में सुविधा क्षेत्र की भूमि पर Facility/School अंकित किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक से उक्त भूमि को आवंटन किये जाने के संबंध में सहमति पत्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है एवं सहमति पत्र प्राप्त होने के पश्चात् ही उक्त सुविधा क्षेत्र की भूमि का एण्ड यूज स्कूल अंकित करते हुए मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है, अन्यथा मानचित्र में उक्त भूमि को सुविधा क्षेत्र के रूप में प्रस्तावित किया जाना उचित होगा। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक दुकानों को टाउनशिप पॉलिसी–2024 के के बिन्दु संख्या 3.5.5 के क्रम मे प्रत्येक 100 भूखण्डों पर 10 दुकानों के अनुपात अनुसार प्रस्तावित किया गया है। उक्त फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण मे बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
8. 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 के स्थान पर लेन प्रस्तावित की गयी है। उक्त पार्क एवं भूखण्डो के मध्य 1.5 मीटर की चौडाई मे प्रस्तावित लेन को फुटपाथ के रूप मे प्रस्तावित किया जाकर संशोधित मानचित्र

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत योजना मानचित्र में पार्क एवं आवासीय भूखण्डों के मध्य प्रस्तावित 1.5 मीटर लेन को निरन्तरता में दर्शाते हुए पी.यू. को अन्यत्र स्थान पर रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. से कम होने के कारण ईडब्ल्यूएस/एलआईजी के एवज में नियमानुसार राशि जविप्रा में जमा करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 10. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को निजी खातेदारी की जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी से 12 मीटर सीसीसी सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है किन्तु पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी की उक्त सडक का सम्पूर्ण भाग ओमेक्स सिटी योजना सीमा मे प्रस्तावित नही है। प्रश्नगत भूमि को उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का आंशिक भाग निजी खातेदारी के खसरा नम्बर 1414/366 किस्म चाही—1 एवं 1419/367 किस्म चाही—1 निजी खातेदारी से प्रभावित है। उक्त के अतिरिक्त अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी में प्रस्तावित 18 मीटर सडक को प्रश्नगत योजना में निरन्तरता में नही दर्शाया गया है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 04 व 06 से 09 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना ''गणेशम उपवन'' का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः—

1. **प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी—2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण—पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में डीपीआर प्रस्तुत नही की गई है। बी.पी.सी. (एल.पी.) की 414वी बैठक दिनांक 04.11.2025 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण मे उपलब्ध करवाई गई 12 मीटर पहुॅच सडक के मार्गाधिकार मे आ रही निजी खातेदारी की भूमि को जविप्रा मे सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाये जाने के उपरान्त एवं उक्त सडक के मौके पर टाउनशिप पॉलिसी—2024 के अनुसार निर्मित होने के पश्चात् प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना ओमेक्स सिटी में प्रस्तावित 18 मीटर सडक को प्रश्नगत योजना में निरन्तरता में कायम किया जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र में प्रस्तावित स्कूल के भूखण्ड के संबंध में आवेदक से उक्त भूमि को आवंटन किये जाने हेतु आवेदन पत्र प्राप्त करने के पश्चात् ही सुविधा क्षेत्र की भूमि को स्कूल हेतु प्रस्तावित किया जावें अन्यथा उक्त भूखण्ड को सुविधा क्षेत्र के अतंर्गत प्रस्तावित किया जावें।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

6. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। अतः प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के क्रम में फुटकर व्यावसायिक की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो को उक्त यू.ओ.नोट मे अंकित प्रावधानों के अनुसार रखा जावें।
7. प्रस्तावित योजना मानचित्र में पार्क एवं भूखण्डो के मध्य 1.5 मीटर लेन को निरन्तरता में कायम करते हुए PU को अन्यत्र स्थान पर प्रस्तावित किया जावें। उक्त फुटपाथ के क्षेत्रफल को पार्क के क्षेत्रफल से पृथक करते हुए नियमानुसार पार्क प्रस्तावित किया जावें।
8. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
10. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 लागू होने के क्रम में ले–आउट प्लान अनुमोदन शुल्क, भूमि प्रीमियम शुल्क, लीज शुल्क व शहरी आधारभूत सुविधा विकास शुल्क आदि देय होंगे। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
12. 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।
13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (419/09.12.2025)

विषयः– आवेदक बजरंगलाल बैरवा पुत्र गंगाराम बैरवा के द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1395, 1408 कुल किता 2 कुल रकबा 0.84 हैक्ट. भूमि पर आवासीय योजना मयूर विहार–द्वितीय का मानचित्र जारी करने बाबत। (Raj Kaj–11546)	**जोन–11**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

प्रकरण में आवासीय योजना मयूर विहार–द्वितीय का मानचित्र पूर्व में दिनांक 16.04.2015 को आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित है। प्रकरण में आवेदित भूमि के पूर्वी ओर दक्षिणी भाग मे पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार के साथ मिलान करते हुए आवेदक द्वारा संशोधित मानचित्र प्रस्तुत किया गया है, जिसके क्रम में बीपीसी एलपी शाखा द्वारा पत्रावली के पैरा 219–221/एन पर संशोधित मानचित्र में हो रहे परिवर्तन के क्रम में जोन से खसरा सीमा एवं मौका स्थिति की जाँच करते हुए प्रकरण बीपीसी एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने हेतु निर्देशित किया गया है।

1. **90–एः–** प्रकरण संख्या 216/2013 के द्वारा ग्राम पंवलिया, तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 1395 रकबा 0.40 हैक्ट व 1408 रकबा 0.44 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.84 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 08.5.2014 को जारी किया गया है। (पृष्ठ संख्या 34/सी)
2. **नामान्तरणः–** आवेदित भूमि का जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज किया जा चुका है। (पृष्ठ संख्या 91/सी)
3. **मास्टर विकास योजना 2011ः–** आवेदित भूमि का भू उपयोग मास्टर प्लान 2011 के अनुसार नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है। (पृष्ठ सं. 97/सी)

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

4. **मास्टर विकास योजना 2025:–** मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 98/सी)

5. **जोनल विकास योजना–16:–**जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। (पृष्ठ संख्या 96/सी)

6. **पहुँच मार्ग:–** कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना मयूर विहार की 40 फीट सडक से पहुंच मार्ग उपलब्ध है। (पैरा 30/एन)

7. प्रकरण में जोन स्तरीय समिति की बैठक दिनांक 13.04.2015 में आवेदित भूमि पर आवासीय योजना मयूर विहार–द्वितीय का अनुमोदन किये जाने की अभिशंषा की गयी व पत्रावली के पैरा 48/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा दिनांक 16.04.2015 को अनुमोदन किया गया। उक्त अनुमोदित योजना (पृष्ठ संख्या 43/सी) के क्षेत्रफल का विश्लेषण निम्न प्रकार है–

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	5608.34	57.24
2.	खुदरा व्यावसायिक	266.14	2.72
3.	पार्क	928.58	9.48
4.	सडक	2994.55	30.56
5.	कुल योजना का क्षेत्रफल	9797.61	100.00
6.	भविष्य विस्तार	207.65	–
	कुल आवेदित क्षेत्रफल	**10005.25**	**–**

8. प्रकरण में आवेदक को मांग पत्र दिनांक 26.06.2015 व दिनांक 25.02.2024 को जारी किया गया। आवेदक द्वारा मांग पत्र अनुसार राशि जमा करवाकर योजना मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।

9. प्रकरण में पत्रावली के पैरा 48/एन पर आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित योजना मयूर विहार–द्वितीय के मानचित्र मे आवेदित भूमि की दक्षिणी सीमा पर भूखण्ड संख्या ए–24 व ए–25 को कॉर्नर भूखण्ड दर्शाते हुये दक्षिणी भाग में 30 फीट सडक अंकित की गई है। आवेदित भूमि के लगते हुए पूर्वी ओर दक्षिणी भाग मे पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार स्थित है। योजना मयूर विहार के अनुमोदित मानचित्र मे उक्त 30 फीट सडक के पश्चात पट्टीनुमा रूप मे पार्क की भूमि दर्शित है। अतः योजना मयूर विहार–द्वितीय की दक्षिणी सीमा पर भूखण्ड संख्या ए–24 व ए–25 को कॉर्नर भूखण्ड के रूप में कायम किया जाना सम्भव नहीं है। साथ ही उक्त भूखंड संख्या ए–24 व ए–25 पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार के पट्टीनुमा पार्क से भी ओवरलैप हो रहे है।

10. अतः वर्तमान में आवेदक द्वारा भूखंड संख्या ए–24 व ए–25 को नॉन कार्नर भूखंड दर्शाते हुए व पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार के पट्टीनुमा पार्क से ओवरलैप हो रही भूमि को कब्जे से बाहर दर्शाते हुए आवसीय योजना का संशोधित मानचित्र जारी किये जाने का निवेदन किया गया है।

    संशोधित योजना मानचित्र (पृष्ठ संख्या 100/सी) का क्षेत्रफल विश्लेषण निम्न प्रकार है–

क.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	5574.94	57.16
2.	खुदरा व्यावसायिक	266.14	2.72
3.	पार्क	928.58	9.52
4.	सडक	2984.61	30.60
5.	कुल योजना का क्षेत्रफल	9754.27	100.00

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

6.	भविष्य विस्तार	207.65	–
7.	कब्जे से बाहर का क्षेत्रफल	43.33	–
8.	कुल आवेदित क्षेत्रफल	**10005.25**	**–**

अतः उपरोक्त तथ्यों के दृष्टिगत आवेदित भूमि पर आवासीय योजना मयूर विहार–द्वितीय का संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने की अभिशंषा करते हुए प्रकरण पैरा 219–221/एन की पालना में योजना मानचित्र अनुमोदन के कम में बीपीसी एलपी समिति के समक्ष विचारार्थ व निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

प्रकरण में बीपीसी (एलपी) शाखा के विचारणीय बिन्दु :–

1. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा वर्ष 2015 मे अनुमोदित योजना मे संशोधन हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। उक्त योजना का मानचित्र आज दिनांक तक जारी नही किया गया है। प्रश्नगत योजना तत्समय आयुक्त महोदय द्वारा पत्रावली पर अनुमोदन के क्रम में योजना का अनुमोदन किया गया था। प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि से लगती हुई योजना मयूर विहार की प्रस्तावित सडकों से पहुॅच उपलब्ध करवाई गई है। गूगल मानचित्र पर उक्त सडकों का निर्माण दर्शित नही है। अतः योजना को किस विद्यमान सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है एवं उक्त मौके पर टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने व किसी विद्यमान संचालित सडक से जुडी होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. प्रश्नगत योजना के पूर्व मे अनुमोदित किये गये मानचित्र की दक्षिणी सीमा पर भूखण्ड संख्या ए–24 व ए–25 को कॉर्नर भूखण्ड दर्शाते हुये दक्षिणी भाग मे 30 फीट सडक अंकित की गई है। आवेदित भूमि की दक्षिणी सीमा से लगते हुये पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार सिथत है। योजना मयूर विहार के अनुमोदित मानचित्र मे 30 फीट सडक एवं मयूर विहार–द्वितीय की भूमि के मध्य पट्टीनुमा रूप मे पार्क की भूमि दर्शित है, जिसके फलस्वरूप भूखण्ड संख्या ए–24 व ए–25 को कॉर्नर भूखण्ड के रूप मे कायम किया जाना संभव नही है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड पूर्व अनुमोदित योजना मयूर विहार के पट्टीनुमा पार्क से ओवरलेप भी हो रहे है।

   वर्तमान मे जोन द्वारा उक्त पट्टीनुमा पार्क से ओवरलेप हो रही भूमि को कब्जे से बाहर अंकित करते हुयें मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. वर्तमान मे प्रस्तुत मानचित्र मे योजना मयूर विहार का दक्षिणी भाग ही सुपरइम्पोज किया गया है। योजना के उत्तरी भाग मे केवल सडको को दर्शाया गया है। परन्तु अनुमोदित मानचित्र मे उक्त योजना की सडको की स्थिति आंशिक रूप से भिन्न दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि से लगती हुई योजनाओ को दर्शाते हुये जारी किया जाना प्रस्तावित है एवं योजना मानचित्र पर आवेदित भूमि की सीमा को ए, बी, सी, डी, ई व एफ के रूप मे अंकित करते हुये केवल उक्त भूमि का ही मानचित्र जारी किया जा रहा के संबंध मे अंकन किया जाना प्रस्तावित है। समीप की योजनाओं को केवल पहुॅच मार्ग हेतु दर्शाया जाना प्रस्तावित है। उक्त योजनाओं का किसी भी भूखण्ड का प्रश्नगत योजना मानचित्र पर कमिटमेंट के रूप में माना जाना प्रस्तावित नही है। उक्त का उल्लेख जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रकरण मे योजना मानचित्र वर्ष 2015 मे आयुक्त महोदय द्वारा अनुमोदित किया गया था। उक्त मानचित्र 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 नही किया गया है। प्रस्तावित भूखण्डो मे पार्किंग हेतु पर्याप्त भूमि उपलब्ध नही है। प्रकरण मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड मे दुकानों व पार्किंग, आवागमन हेतु भूमि बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखते हुये संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

समिति का निर्णयः–
समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में वर्ष 2015 में मानचित्र अनुमोदन तत्समय पदस्थापित आयुक्त महोदय द्वारा पत्रावली पर दिया गया है किन्तु आज दिनांक तक मानचित्र जारी नही किया गया है। वर्तमान में पूर्व में दिये गये अनुमोदन में साथ लगते हुए कमिटमेंट एवं उक्त समय प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी के क्रम में संशोधन प्रस्तावित करते हुए योजना मानचित्र जारी करने हेतु जोन द्वारा जेडएलसी एवं एजेण्डा बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त निम्न शर्तो के साथ संशोधित मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः– 1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार निर्मित होने व किसी संचालित विद्यमान न्यूनतम 12 मीटर सडक से जुडी होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें। 2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित योजना की भूमि पूर्व अनुमोदित योजना के पट्टीनुमा पार्क से ऑवरलैप होने के क्रम में उक्त ऑवरलैप भाग को छोडते हुए मानचित्र जारी किया जावें। 3. प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड पर दुकानों की प्लानिंग एवं पार्किंग का प्रावधान टाउनशिप पॉलिसी–2024 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जावें। 4. प्रश्नगत प्रकरण में योजना मानचित्र मे आवेदित भूमि से लगती हुई योजनाओ को दर्शाते हुये योजना मानचित्र पर प्रश्नगत भूमि की सीमा को ए, बी, सी, डी, ई व एफ के रूप मे अंकित करते हुये केवल उक्त भाग/भूमि पर ही मानचित्र जारी किया जावें। शेष भाग को केवल पहुँच मार्ग हेतु अंकित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें। 5. प्रश्नगत प्रकरण में समीप की योजनाओं को केवल पहुँच मार्ग हेतु दर्शाया जावे तथा उक्त योजनाओं का किसी भी भूखण्ड का प्रश्नगत योजना मानचित्र पर कमिटमेंट के रूप में नही माना जावें। उक्त का उल्लेख जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।

एजेण्डा संख्याः–08 (419/09.12.2025)

विषयः आवेदक भंवर मनोहर सिंह उर्फ भंवर नरेन्द्र सिंह पुत्र गोविन्द सिंह निवासी 13, सत्य मार्ग, सीता देवी हॉस्पिटल के पास, डूंडलोद कालोनी, श्याम नगर, जयपुर द्वारा ग्राम महाराजपुरा तहसील जयपुर के खसरा नं. 93 रकबा 0.8473 में से 0.5429 हैक्टयर भूमि का आवासीय एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन–12
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– धारा 90ए आदेश की दिनांकः– 06.02.2023 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः– सीसीसी सं:	राजकाज 22128

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. 90—ए :— ऑनलाईन प्रकरण संख्या 102212/2023 ग्राम महाराजपुरा तहसील जयपुर के खसरा नं. 93 रकबा 0.8473 में से 0.5429 हैक्टयर भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही दिनांक 06.02.2023 को खातेदार भंवर मनोहर सिंह उर्फ भंवर नरेन्द्र सिंह पुत्र गोविन्द सिंह निवासी 13. सत्य र्माग, सीता देवी हॉस्पिटल के पास, डूंडलोद कालोनी, श्याम नगर, जयपुर के पक्ष में की गई है। (पृष्ठ 40/सी)
2. प्रकरण में आवासीय एकल पट्टा का अनुमोदन जविप्रा की बीपीसी—एलपी की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में किया जाकर निम्न निर्णय लिया गया था :—
   "समिति द्वारा पत्रावली एव जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदक द्वारा 90ए शुदा भूमि 0.5429 हैक्टे में क्रय शुद्धा एरिया द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली विस्तार की भविष्य विस्तार की 122.37 वगमीटर भूमि को सम्मिलित कर कुल 5551.17 वर्गमीटर के आवासीय एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है। जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली विस्तार योजना का क्षेत्रफल 71767.96 वर्गमीटर (85836.58 वर्गगज) है तथा टाउनशिपॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार उक्त योजना का अनुमोदन दिनांक 14.08.2015 को किया गया है। वैशाली विस्तार के अनुभोदित भानचित्र अनुसार भविष्य विस्तार की भूमि को योजना का भाग नही बनाया गया है तथा भविष्य विस्तार की भूनि को छोड़ने के पश्चात् शेष भूमि पर टाउनशिप पॉलिसी 2010 के प्रावधान अनुसार पार्क एवं सुविधा क्षेत्र की भूनि आरहित की गई है। अतः उक्त भविष्य विस्तार की भूमि को छोडते हुए केवल 90ए शुद्धा आवेदित भूमि का ही अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया था।"
3. आवेदक द्वारा अपनी 90ए शुदा भूमि के साथ अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली विस्तार की भविष्य विस्तार भूमि क्षेत्रफल 122.17 व.मी. का विक्रय पत्र दिनांक 08.09.2023 व सहमति पत्र के आधार पर सम्मिलित करते हुये कुल प्रस्तावित क्षेत्रफल 5551.17 व.मी. का एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है।
4. क्षेत्रफल विश्लेषण पत्रावली के पृष्ठ संख्या 47/सी पर सलंग्न मानचित्र पर किए गए खसरा सुपर ईम्पोज के आधार पर ऐरिया विश्लेषण निम्न प्रकार हैः—

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—			
क.सं.	**भू—उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी.**	**प्रतिशत**
1	आवासीय भूखण्ड	1851.44	33.35
2	भविष्य विस्तार	122.17	02.20
3	एच.टी. लाईन 220 केवी	509.74	09.18
4	जोनल प्लान रोड 30 मीटर व 24 मीटर	2998.76	54.02
5	रोड	69.06	01.24
	भूखण्ड क्षेत्रफल	**5551.17**	**100.00**
	5 प्रतिशत फैसिलिटी	98.68	

जोन के प्रस्ताव :—

1. योजना वैशाली विस्तार का अनुमोदन दिनांक 14.08.2015 को किया गया था।
2. वैशाली विस्तार योजना के दक्षिणी भाग में 296.55 व.ग भूमि भविष्य विस्तार हेतु दर्शित है, जिसमें आवेदक द्वारा स्वंय के खसरे की सीध तक अलाईमेन्ट अनुसार 122.17 व.मी. भूमि का विक्रय पत्र दिनांक 08.09.2023 द्वारा क्रय किया गया।
3. वैशाली विस्तार योजना के अनुमोदित मानचित्र अनुसार पार्क/फैसिलिटी इत्यादि की गणना भविष्य विस्तार की भूमि को छोडते हुये की गई है।
4. अतः आवेदक द्वारा अपनी 90ए शुदा भूमि के साथ अनुमोदित आवासीय योजना वैशाली विस्तार की भविष्य विस्तार हेतु आरक्षित भूमि 296.55 व.मी. में से क्षेत्रफल 122.17 व.मी. को सम्मिलित करते हुये आवासीय एकल

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन करने के निर्णय हेतु पत्रावली अभिशंषा कर अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (बीपीसी एल.पी.) के माध्यम से आयुक्त महोदया को भिजवाये जाने का निर्णय लिया गया।

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

1. प्रकरण में आवेदक द्वारा धारा 90ए शुदा भूमि खसरा संख्या 152/93 (5429.00 वर्गमीटर) एवं आवेदित भूमि के साथ अनुमोदित योजना वैशाली एक्सटेंशन में दर्शित भविष्य विस्तार का भाग (122.17 वर्गमीटर) की भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल आवासीय भूखण्ड अनुमोदन चाहा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि खसरा संख्या 152/93 (5429.00 वर्गमीटर) पर आवासीय एकल भूखण्ड हेतु पूर्व में बीपीसी–एलपी समिति की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। उक्त बैठक में आवेदित भूमि के साथ अनुमोदित योजना वैशाली एक्सटेंशन के भविष्य विस्तार का भाग (122.17 वर्गमीटर) सम्मिलित करने के आवेदन को अमान्य करते हुए केवल धारा 90ए के आदेश में अंकित भूमि पर ही अनुमोदन की कार्यवाही की गयी हैं। उक्त भविष्य विस्तार की भूमि का स्वतंत्र रूप से उपयोग किया जाना संभव नही है।
   प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व अनुमोदित योजना के भविष्य विस्तार की भूमि का क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार अंकित मानचित्र में क्षेत्रफल विश्लेषण से मेल नही करता है। उक्त के अतिरिक्त उक्त भविष्य विस्तार की भूमि का योजना में भूमि पृथक की गई थी। आवेदक द्वारा सम्पूर्ण भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित किया गया है, जबकि पूर्व अनुमोदन अनुसार प्रश्नगत भूमि का केवल 55.22 प्रतिशत ही विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित किया जा सकता है।
   अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं ज़ोन के प्रस्ताव के क्रम में पूर्व अनुमोदित योजना वैशाली एक्सटेंशन के भविष्य विस्तार में से 122.17 वर्गमीटर भूमि आवेदित भूमि (90ए–शुदा) में सम्मिलित करते हुए प्रकरण में कार्यवाही किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।

<u>उपरोक्त बिंदु संख्या 01 को समिति द्वारा मान्य किये जाने के स्थिति में प्रश्नगत प्रकरण में निम्नानुसार विचारणीय बिंदु हैं –</u>

2. प्रकरण में ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार पूर्व अनुमोदित योजना वैशाली एक्सटेंशन के मानचित्र में पृथक–पृथक स्थान पर दर्शित भविष्य विस्तार की भूमि (कुल क्षेत्रफल 2546.25 वर्गगज) को उक्त योजना के क्षेत्रफल विश्लेषण से पृथक अंकित किया गया हैं। उक्त भविष्य विस्तार की भूमि के संबंध में आवेदक द्वारा विक्रय पत्र एवं सहमति प्रस्तुत किये जाने का उल्लेख है। बिन्दु सं. 01 पर भविष्य विस्तार की भूमि हेतु निर्णयानुसार एवं उक्त दस्तावेजों की जोन द्वारा जॉच करते हुए सुनिश्चितता उपरान्त प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रकरण में पूर्व धारा 90ए की भूमि को वर्तमान धारा 90ए की भूमि में सम्मिलित किये जाने के क्रम में
4. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित एकीकरण का अंकन पूर्व अनुमोदित योजना वैशाली एक्सटेंशन के मूल मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं ।
5. प्रकरण में प्रश्नगत आवासीय एकल भूखण्ड एवं अन्य योजना के भविष्य विस्तार की भूमि सम्मिलित कर कार्यवाही किये जाने के क्रम में अन्य प्रकरणों में लिए निर्णयानुसार एकीकरण शुल्क लिया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
6. प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में लिए गए निर्णय के बिंदु संख्या 1 से 6 को यथावत कायम किया जाना प्रस्तावित हैं। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।

अतः प्रकरण में आवेदक द्वारा प्रस्तुत आवेदन एवं ज़ोन के प्रस्ताव के क्रम में प्रकरण में अन्य योजना के भविष्य विस्तार की भूमि सम्मिलित कर आवासीय एकल भूखण्ड के अनुमोदन के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण को पूर्व बीपीसी–एलपी की 343वीं बैठक दिनांक 04.10.2023 में केवल धारा 90ए की भूमि पर ही अग्रिम कार्यवाही किये जाने का निर्णय लिया गया था। वर्तमान में जोन द्वारा पुनः धारा 90ए की भूमि में पूर्व अनुमोदित योजना द्वारिका में प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि का अल्प भाग पुनः सम्मिलित करते हुए एकल भूखण्ड अनुमोदन हेतु प्रकरण प्रस्तुत किया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना द्वारिका में 2546.25 वगर्गज भूमि भविष्य विस्तार के रूप में प्रस्तावित की गई थी, किन्तु पृथक–पृथक स्थानों पर प्रस्तावित भविष्य विस्तार की भूमि को पृथक–पृथक योजनाओं के क्षेत्रफल में कुल क्षेत्रफल में नही सम्मिलित करते हुए केवल पृथक से उक्त भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित किया गया है। वर्तमान में भी प्रश्नगत भूमि में उक्त भूमि को योजना के कुल क्षेत्रफल में सम्मिलित नही करते हुए केवल पृथक से उक्त भूमि को विक्रय योग्य क्षेत्रफल में सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है। नियमानुसार पूर्व निर्धारित भविष्य विस्तार की भूमि को योजना में सम्मिलित किये जाने के क्रम में उक्त योजना के विक्रय योग्य क्षेत्रफल (55.22 प्रतिशत) के अनुपात में ही उपयोग लिया जाना था।

समिति द्वारा यह नोट किया गया कि उक्त भविष्य विस्तार के कुछ भाग की भूमि का पृथक–पृथक विक्रय पत्र के माध्यम से मूल खातेदार द्वारा बेचान किया गया है एवं वर्तमान में उक्त भूमि के अल्प भाग के क्रेता द्वारा उक्त भूमि को स्वयं की भूमि में सम्मिलित करते हुए योजना प्रस्तावित की गई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जोन उपायुक्त को पूर्व अनुमोदित योजना वैशाली विस्तार के भविष्य विस्तार की भूमि को किन–किन योजनाओं में सम्मिलित किया गया है एवं वर्तमान में कितनी भूमि शेष रह रही है, के संबंध में रिपोर्ट प्राप्त करते हुए प्रकरण को पुनः प्रेषित करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–09 (419 / 09.12.2025)

विषयः आवेदक श्री श्याम बाबू पुत्र श्री लड्डु निवासी 1271, झालानियों का रास्ता, चांदपोल बाजार, जयपुर राज. द्वारा ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा सं. 427 / 299 रकबा 0.6893 हैक्टयर भूमि में बारात घर प्रयोजनार्थ 90ए हेतु आवेदन बाबत।	**जोन–12**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः–

1. आवेदक श्री श्याम बाबू पुत्र श्री लड्डु निवासी 1271, झालानियों का रास्ता, चांदपोल बाजार, जयपुर राज. द्वारा ग्राम लालचन्दपुरा तहसील कालवाड के खसरा सं. 427 / 299 रकबा 0.6893 हैक्टयर भूमि में बारात घर प्रयोजनार्थ 90ए हेतु आवेदन किया गया है।
2. **मास्टर विकास योजना–2011** मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि ग्रामीण स्थित है।
3. **मास्टर विकास योजना 2025**– मास्टर विकास योजना 2025 के अन्तर्गत आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

4. **जोनल प्लान 11 बीः—** मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जोनल प्लान 11बी में स्थित है, जिसके अनुसार भू—उपयोग आवासीय दर्शित है तथा जोनल प्लान—11बी की 18 मीटर सडक गुजर रही है।
5. **पहुंच मार्ग—** आवेदित भूमि को वतर्मान में मौके पर निर्मित 7.60 मीटर चौडाई की बी.टी. एवं सी.सी. सड़क से पहुँच माग उपलब्ध है एवं आरओडब्ल्यू मोके पर 16 से 39 मीटर तक है उक्त सड़क का मागाधिकार जोनल विकास योजना में 18 मीटर है।
6. पत्रावली में 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु सचिव महोदय को प्रेषित की गई थी, जिस पर श्रीमान निदेशक (आयोजना) महोदय द्वारा "मास्टर प्लान 2025 के वॉल्यूम 4 डीपीसीआर के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में बारात घर उपयोग न्यूनतम 18 मीटर पहुंच मार्ग पर अनुज्ञेय गतिविधि है, जबकि भवन विनियम—2025 के अन्तर्गत विवाह स्थल हेतु बडे शहरों में सडक की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर होना अनिवार्य है। अतः आवेदित भूमि पर बारात घर उपयोग अनुज्ञेय किये जाने के संबंध में निणर्य हेतु समस्त तथ्यों सिहत प्रकरण बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष रखा जाना अपेक्षित है।" टिप्पणी अंकित की गई है। डीपीसीआर वाल्यूम—4 के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में बारात घर अनुज्ञेय गतिविधि है। जिस हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.20 हैक्ट. एवं पहुंच मार्ग 18 मीटर एवं अधिक आवश्यक है। परन्तु भवन विनियम—2025 के अन्तर्गत विवाह स्थल हेतु बडे शहरों में सडक की चौडाई न्यूनतम 24 मीटर होना अनिवार्य है।

अतः प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर प्रस्तावित बारात घर गतिविधि के पहुँच मार्ग के मार्गाधिकार के संबंध में निर्णय लेते हुए 90ए स्वीकृति के संबंध में प्रकरण समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत हैं।

समिति का निर्णयः—

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि मास्टर प्लान 2025 के डीपीसीआर वाल्यूम—4 के अनुसार आवासीय भू—उपयोग में बारात घर अनुज्ञेय गतिविधि में सम्मिलित है एवं उक्त उपयोग हेतु न्यूनतम क्षेत्रफल 0.20 हैक्ट. एवं पहुंच मार्ग 18 मीटर व अधिक होना आवश्यक है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम—2025 के अन्तर्गत विवाह स्थल हेतु बडे शहरों में उक्त उपयोग हेतु न्यूनतम पहुँच मार्ग की चौडाई 24 मीटर होना अनिवार्य है। जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को वतर्मान में मौके पर निर्मित 7.60 मीटर चौडाई की बी.टी. एवं सी.सी. सड़क से पहुँच मार्ग उपलब्ध है एवं जिसका आरओडब्ल्यू मोके पर 16 से 39 मीटर तक है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि दोनों गतिविधि समान प्रकृति की मानी जा सकती है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त पत्रावली में संलग्न सर्वे मानचित्र एवं गूगल मानचित्र के अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुँच का न्यूनतम मार्गाधिकार से प्राप्त नही होने के क्रम में प्रकरण में धारा 90ए हेतु अग्रिम कार्यवाही को अमान्य किया गया।

एजेण्डा संख्याः—10 (419/09.12.2025)

विषयः— श्री भीमकुमार पुत्र श्री हनुमान प्रसाद जरिये मु. आम श्री रामगोपाल कुलरिया निवासी 11, बुनकर कालोनी, खातीपुरा, झोटवाडा, जयपुर के ग्राम ग्राम हिम्मतपुरा तह. कालवाड जिला जयपुर के खसरा नम्बर 334/14 रकबा 0.5579 हैक्ट. भूमि का फार्महाऊस एकल पट्टा प्रयोजनार्थ अनुमोदन बाबत।	जोन—12

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में प्रस्तुत कर फार्महाउस एकल भूखंड हेतु सशर्त अनुमोदन किया गया हैं। उक्त बैठक में समिति द्वारा बिंदु संख्या 03 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गया हैं —   ***प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली सडक की चौडाई नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार प्रक्रिया अपनाते हुये 18 मीटर निर्धारित की जावें तथा उक्त सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।***   उक्त निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली सडक की चौडाई नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार जोन द्वारा दिनांक 09.10.2025 को सार्वजनिक सूचना जारी की गई, जिसके संबंध में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुयी है।   प्रकरण में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 अनुसार *''सडक मार्गाधिकार का निर्धारण से पूर्व सडक/रास्ते का विवरण देते हुए दो स्थानीय समाचार पत्रों में विज्ञप्ति प्रसारित कर 10 दिवस हेतु आपत्ति / सुझावों आमंत्रित किये जावेंगे। प्राप्त आपत्तियों/सूझावों का निस्तारण करते हुए ले—आउट प्लान समिति द्वारा सडक/रास्ते का मार्गाधिकार निर्धारित किया जावेंगा।'* का उल्लेख हैं।   अतः प्रकरण में उपरोक्त वर्णित 18 मीटर सड़क मार्गाधिकार को समिति द्वारा मान्य किये जाने के संबंध 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 प्रकरण को बीपीसी—एलपी समिति की 409वीं बैठक दिनांक 26.09.2025 में लिये गये निर्णय के क्रम में ज़ोन द्वारा प्रकरण में आवेदित भूमि के सामने स्थित राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली सडक की चौडाई को 18 मीटर निर्धारित किये जाने के संबंध में नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार जोन द्वारा दिनांक 09.10.2025 को सार्वजनिक सूचना जारी की गई। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सार्वजनिक सूचना के क्रम में जोन कार्यालय में कोई आपत्ति प्राप्त नही हुयी है।**   **अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रकरण में प्रश्नगत भूमि के सामने स्थित राजस्व ग्राम चकरामसर से राजस्व ग्राम हिम्मतपुरा को जाने वाली सडक की चौडाई को 18 मीटर निर्धारित करते हुए जोन द्वारा की गई कार्यवाही को मान्य किया गया।**

एजेण्डा संख्याः—11 (419/09.12.2025)

विषयः—एंप्रेसिव वेंचर्स एलएलपी, जरिये पार्टनर ऋषभ गोयल पुत्र अजय गोयल, द्वारा ग्राम—लबाना, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1155 रकबा 0.1300 हेक्टेयर, 1156 रकबा 0.2600 हेक्टेयर, 1157 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 1158 रकबा 0.4000 हेक्टेयर, 1159 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1160 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1161 रकबा 0.2000 हेक्टेयर, 1162 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 1217 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 1218 रकबा 0.1000 हेक्टेयर किता—10 रकबा 1.5900 हेक्टेयर निजी खातेदारी की भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले—आउट अनुमोदन बाबत्। (राजकाज नं. —204337)	**जोन—13**

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 27.09.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 04.11.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 07.11.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 265291

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		एंप्रेसिव वेंचर्स एलएलपी, सी–62, सरोजनी मार्ग, सी–स्कीम, जयपुर जरिये पार्टनर ऋषभ गोयल पुत्र अजय गोयल, निवासी–मकान संख्या प्लाट नम्बर–82ए, धूलेश्वर गार्डन, सरदार पटेल मार्ग, जयपुर			–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरानं. व क्षेत्रफल		ग्राम–लबाना, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1155 रकबा 0.1300 हेक्टेयर, 1156 रकबा 0.2600 हेक्टेयर, 1157 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 1158 रकबा 0. 4000 हेक्टेयर, 1159 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1160 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1161 रकबा 0.2000 हेक्टेयर, 1162 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 1217 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 1218 रकबा 0.1000 हेक्टेयर किता–10 रकबा 1.5900 हेक्टेयर			–
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			1155	0.13	चाही–1	
			1156	0.26	चाही–1	
			1157	0.04	बंजड	
			1158	0.40	चाही–1	
			1159	0.05	बंजड	
			1160	0.25	चाही–1	
			1161	0.20	चाही–1	
			1162	0.09	चाही–1	
			1217	0.07	चाही–1, जाव–1	
			1218	0.10	चाही–1, जाव–1	
			किता–10	1.59 हेक्टेयर		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			1155	0.13	पर्यटन ईकाई	
			1156	0.26	पर्यटन ईकाई	
			1157	0.04	पर्यटन ईकाई	
			1158	0.40	पर्यटन ईकाई	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

			1159	0.05	पर्यटन ईकाई	
			1160	0.25	पर्यटन ईकाई	
			1161	0.20	पर्यटन ईकाई	
			1162	0.09	पर्यटन ईकाई	
			1217	0.07	पर्यटन ईकाई	
			1218	0.10	पर्यटन ईकाई	
			किता–10	**1.59 हेक्टेयर**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम–लबाना, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1155 रकबा 0.1300 हेक्टेयर, 1156 रकबा 0.2600 हेक्टेयर, 1157 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 1158 रकबा 0.4000 हेक्टेयर, 1159 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 1160 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 1161 रकबा 0. 2000 हेक्टेयर, 1162 रकबा 0.0900 हेक्टेयर, 1217 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 1218 रकबा 0.1000 हेक्टेयर किता–10 रकबा 1.5900 हेक्टेयर भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश ममाला प्रकरण संख्या 90A/JDA/2025-2026/100267 दिनांक 27.09.2025 को एंप्रेसिव वेंचर्स एलएलपी, जरिये पार्टनर ऋषभ गोयल पुत्र अजय गोयल, के पक्ष में पारित किये गये है।			–
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
6	आवेदित उपयोग		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी		रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग		जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग सडक के साथ 30 मीटर प्लाटेंशन कोरीडोर व तत्पश्चात ईकॉलोजिकल दर्शित है।			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

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–3 एलआईजेड व 90 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लांटेशन कॉरीडोर दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार आवेदित योजना जोनल विकास योजना–16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयुग यू–3 एलआईजेड व 90 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लाटेंशन कॉरीडोर दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एलआईजेड व 90 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लाटेंशन कॉरीडोर दर्शित है। आवेदित भूमि के भाग से जोनल विकास योजना की 18 मीटर व 90 मीटर प्रस्तावित सडक 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 होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा डीबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णयों के क्रम में मास्टर विकास योजना–2011 के ईकॉलोजिकल भू–उपयोग को यथावत रखा जाना अपेक्षित है। उक्त निर्णय की पालना में प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2011 में दर्शित ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुचमार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 24 मीटर में बीटी निर्मित है एवं आर.ओ.डब्ल्यू. 48 मीटर उपलब्ध होता है तथा आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक से प्रभावित होती है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
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।	—	—
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	नहीं।	—
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जानी है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

26 **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (177/सी)**

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	15900.00
(2) 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	1274.20
(3) 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	602.94
(4) प्लांटेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि	3185.80
(5) शेष क्षेत्रफल	10837.04
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल (4+5)	**14022.84**

जोन से प्राप्त सी.डी. से जॉच किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	15900.00
(2) 90 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	1274.20
(3) 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि	345.52
(4) प्लांटेशन कोरीडोर से प्रभावित भूमि	3185.80
(5) शेष क्षेत्रफल	11094.48
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल (4+5)	**14280.28**

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।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (V) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

		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	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 13/एन पर की गई है।		
33	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश 04.11.2025 को रिसोर्ट प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 1.5900 हैक्टे के जारी किये गये है। न.वि.वि द्वारा दिनांक 17.07. 2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जायेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जायेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जायेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार सडक के साथ 30 मीटर प्लाटेंशन कोरीडोर व तत्पश्चात ईकॉलोजिकल एवं मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग यू–3 एलआईजेड व 90 मीटर सडक के साथ 30 मीटर प्लाटेंशन कॉरीडोर दर्शित है। उक्त उपयोग इकॉलोजिकल भू–उपयोग के अंतर्गत अनुज्ञेय गतिविधि सम्मिलित की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–13 की प्रस्तावित 90 मीटर (जयपुर–दिल्ली रष्ट्रीय राजमार्ग) सडक से प्रभावित हो रही है जो आंशिक भिन्न दर्शित है। उक्त सडक पर प्रश्नगत भूमि के आस– पास के कमिटमेंट के सम्बन्ध में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। अतः उक्त सडक का अलाईन्मेंट जोनल विकास योजना अथवा मौका अनुसार रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 04 के निर्णयानुसार जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 1163 व 1164 रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त कमिटमेंट को मानचित्र पर नही दर्शाया गया है एवं पत्रावली मे संलग्न सर्वे मानचित्र को कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा प्रमाणित नही किया गया है। अतः आवेदित भूमि के आस–पास के कमिटमेंट्स की जॉच किये जाने के उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. जोन द्वारा एजेण्डा नोट के क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका मे 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि 602.94 वर्गमीटर होने का उल्लेख किया गया है, किन्तु ऑनलाईन नोटशीट मे कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 345.52 वर्गमीटर अंकित है। अतः जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट एवं ऑनलाईन टिप्पणी अनुसार 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की पुनः जॉच कर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुॅच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

9. प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना–13 की 18 मीटर सड़क प्रस्तावित है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा नं. 1163, 1164, 1167 इत्यादि खसरों की भूमि पर पूर्व बीपीसी एलपी समिति द्वारा ले–आउट मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गई है किन्तु उक्त ले–आउट मानचित्र जारी नही किया गया है। उक्त भूमि के मध्य से जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़क प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में उक्त 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में राजकीय विद्यालय निर्मित है। अतः उक्त 18 मीटर जोनल विकास योजना की सड़क के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
10. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
11. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
12. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म 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।
13. आवेदित भूमि के सामने 90 मीटर सडक के प्लांटेशन कॉरीडोर को अग्र भाग के सेटबैक के रूप मे तथा अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
14. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।
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 एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में जोनल विकास योजना–13 की 18 मीटर सड़क प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी दिशा में खसरा नं. 1163, 1164, 1167 इत्यादि खसरों की भूमि पर पूर्व बीपीसी एलपी समिति द्वारा ले–आउट मानचित्र की स्वीकृति प्रदान की गई है किन्तु उक्त भूमि का ले–आउट मानचित्र जारी नही किया गया है। उक्त भूमि के मध्य से जोनल विकास योजना की 18 मीटर सड़क प्रस्तावित है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में उक्त जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार में राजकीय विद्यालय निर्मित होने के क्रम में उक्त विद्यालय की भूमि पर जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक कायम किया जाना संभव नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03 व 05 से 08 तथा 10 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

1. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 18 मीटर सडक को आवेदक की भूमि के एक छोर पर प्रस्तावित किया जावें। उक्त संशोधित अलाईन्मेंट के संबंध में जविप्रा अधिनियम की धारा 25 की कार्यवाही पूर्ण होने के उपरान्त प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।
4. जोनल विकास योजना की 90 मीटर सडक एवं 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में प्लानटेशन कोरीडोर में प्रस्तावित भूमि को भूखण्ड का अग्र सैटबेक माना जावें एवं उक्त भाग का 30 प्रतिशत भाग ही आवेदक द्वारा पहुँच मार्ग, पार्किंग आदि उपयोग में ली जावेगी शेष भाग पर आवदेक द्वारा सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड पर किया जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि मास्टर प्लान/जोनल विकास योजना की सडकों से प्रभावित भूमि हेतु नियमानुसार शिथिलता प्रदान करते हुए ली जावें।
9. आवेदित भूमि के सामने 90 मीटर सडक के प्लांटेशन कॉरीडोर को अग्र भाग के सेटबैक के रूप मे तथा अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार कायम किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

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

एजेण्डा संख्याः—12 (419 / 09.12.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः— श्रीमती मिनल भाटी पत्नी श्री भोपाल सिंह भाटी द्वारा राजस्व ग्राम—पिलवा तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1018 / 459 रकबा 0.05 हेक्टेयर, 1048 / 1020 रकबा 0.2877 हेक्टेयर, किता—2 कुल रकबा 0.3377 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।</td><td>जोन—13</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :—20.11.2024
धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 12.03.2025
ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—13.05.2025</td><td>सी.सी.सी. क्रमांक—
221790</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">श्रीमती मिनल भाटी पत्नी श्री भोपाल सिंह भाटी, निवासी—53, लक्ष्मी विलास पश्चिम विहार, वैशाली नगर, पुलिस थाने के पीछे, वैशाली 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—पिलवा तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1018 / 459 रकबा 0.05 हेक्टेयर, 1048 / 1020 रकबा 0.2877 हेक्टेयर, किता—2 कुल रकबा 0.3377 हेक्टेयर</td><td>—</td></tr>
<tr><td rowspan="8">3</td><td rowspan="8">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="4">90बी से पूर्व</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>1018 / 459</td><td>0.05</td><td>बारानी—3</td></tr>
<tr><td>1048 / 1020</td><td>0.2877</td><td>बारानी—3</td></tr>
<tr><td>किता—2</td><td colspan="2">0.3377 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><td rowspan="4">90बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="4">—</td></tr>
<tr><td>1018 / 459</td><td>0.05</td><td rowspan="2">फार्म हाउस प्रयोजनार्थ</td></tr>
<tr><td>1048 / 1020</td><td>0.2877</td></tr>
<tr><td>किता—2</td><td colspan="2">0.3377 हेक्टेयर</td></tr>
<tr><td>4</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90—ए / 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">राजस्व ग्राम—पिलवा तहसील आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1018 / 459 रकबा 0.05 हेक्टेयर, 1048 / 1020 रकबा 0.2877 हेक्टेयर, किता—2 कुल रकबा 0.3377 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ धारा 90—ए आदेश LU2012/JDA/2025-26/103824 दिनांक</td><td>—</td></tr>
</table>

RajKaj Ref No.:
19379308

eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

		12.03.2025 खातेदार शारदा मीना पत्नी मेघचन्द मीना के पक्ष मे जारी किये गये है।	
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	फार्म हाउस प्रयोजन	–
6	आवेदित उपयोग	फार्म हाउस प्रयोजन	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी	एकल पट्टा	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं 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 एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
13	मास्टर/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है।	–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधितबिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता एवं राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली सडक जिसपर 4 मीटर चौडाई में सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. 18–20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त सडक से आवेदित भूमि तक पहुंच मार्ग मौके पर निर्मित 12 मीटर चौडाई में सडक से उपलब्ध होता है जो 3.75 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	–	–
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23	आस–पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पास फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90ए शुदा भूमि खसरा नम्बर 1048/1020, 1018/459, 1031/465, 1029/464, 1027/463, 1025/462, 1023/461, 1021/461 स्थित है। उक्त प्रकरणों में ले–आउट हेतु प्रक्रियाधीन है।	–
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024 CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

<table>
<tr><td>26</td><td colspan="3">प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण पैरा सं.14/एन एवं (एजेण्डा नोट अनुसार)
<table>
<tr><th colspan="2">–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–</th></tr>
<tr><th>प्रयोजन</th><th>क्षेत्रफल (वर्गमीटर)</th></tr>
<tr><td>90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल</td><td>3377.00</td></tr>
<tr><td>खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल</td><td>3346.56</td></tr>
<tr><td>पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल</td><td>3346.56</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>27</td><td>ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।</td><td>भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है</td><td>–</td></tr>
<tr><td>28</td><td>ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।</td><td>लागू नहीं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>29</td><td>एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।</td><td>नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः–प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट-IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नहीं है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>30</td><td>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।</td><td>लागू नहीं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>31</td><td>राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।</td><td>नहीं।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>32</td><td colspan="3">जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः– पत्रावली के पैरा 30/एन पर की गई है।</td></tr>
<tr><td>33</td><td colspan="3"><u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>
1 वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.03.2025 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 3377 वर्गमीटर के जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उललेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2 जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे राजस्व ग्राम–पीलवा, तहसील–आमेर, जयपुर के धारा 90ए के आदेश दिनांक 12.03.2025 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ श्रीमती शारदा मीणा पत्नी श्री मेघचन्द के पक्ष मे जारी किये गये थे। मूल खातेदार द्वारा उक्त भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से श्रीमती राशी सैनी को किया गया। तत्पश्चात् उक्त भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से श्रीमती राशी सैनी द्वारा श्रीमती मिनल भाटी को किया गया। पत्रावली मे पंजीकृत विक्रय पत्रों के बेचान की चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की सम्पूर्ण प्रतियां संलग्न नही है। अतः प्रकरण में धारा 90ए के आदेश के पश्चात् अन्य व्यक्तियों को बेचान होने के क्रम मे चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच एवं तहसील कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का अन्य किसी व्यक्ति</td></tr>
</table>

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

		के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	3	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का धारा 90ए अनुसार क्षेत्रफल 3377 वर्गमीटर है तथा खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 3346.56 वर्गमीटर अर्थात् 30.56 वर्गमीटर भूमि कम प्राप्त होती है। अतः खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 3346.56 वर्गमीटर पर ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	4	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुए उत्तरी दिशा में स्थित खसरा .न. 1050/1022, 1052/1024, 1054/1026, 1056/1028, 1057/1028, एवं 1058/1030 आनलाइन जमाबंदी अनुसार फार्म हाउस जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त खसरों की भूमि पर ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु पत्रावली प्रक्रियाधीन है। उक्त भूमि के आवेदित भूमि से ऑवरलैपिंग की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	5	प्रश्नगत प्रकरण मे जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली सडक जिस पर 4 मीटर चौडाई में सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. 18–20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त सडक जोनल विकास योजना में 30 मीटर प्रस्तावित की गई है। उक्त सडक से आवेदित भूमि तक पहुंच मार्ग मौके पर निर्मित 12 मीटर चौडाई में सडक से उपलब्ध होता है जो 3.75 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित होने का उल्लेख है। संलग्न ले–आउट/सर्वे मानचित्र मे खसरा नम्बर 1049/1022, 1051/1029 1053/1026, 1055/1022 व 1057/1030 किस्म गै.मु. रास्ता राज्य सरकार के नाम दर्ज है। उक्त गै.मु.रास्ते का खसरा उत्तर दिशा की ओर स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे जाकर मिलता है। उक्त 12 मीटर पहुँच सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है।
	6	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि को पहुंच हेतु प्रस्तावित 12 मीटर सडक को निरन्तरता मे नही दर्शाते हुये डेड एंड के रूप मे प्रस्तावित किया गया है। अतः उक्त प्रस्तावित 12 मीटर सडक को निरन्तर किये जाने के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	7	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8	प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9	प्रश्नगत प्रकरण मे 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर भवन विनियम की तालिका–1 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	12	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01 से 05 व 07 से 10 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ धारा 90ए की भूमि जो कि मौके पर उपलब्ध

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

है पर ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गया:–

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रकरण में धारा 90ए के आदेश के पश्चात् अन्य व्यक्तियों को बेचान होने के क्रम मे चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच एवं सब–रजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि से लगते हुए उत्तरी दिशा में स्थित खसरा .न. 1050/1022, 1052/1024, 1054/1026, 1056/1028, 1057/1028, एवं 1058/1030 से ऑवरलैपिंग नही होने की सुनिश्चितता करते हुए प्रकरण में अग्रिम की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर पहुँच सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त 12 मीटर सडक निजी खातेदारी में होने के क्रम में उक्त सडक का रख–रखाव आवेदक द्वारा किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि को पहुंच हेतु प्रस्तावित 12 मीटर सडक को प्रश्नगत भूमि में से निरन्तरता मे कायम किया जावें। उक्त से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (**xxx**) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की ओर 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
10. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

11. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 12. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें। 13. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः–13 (419/09.12.2025)

विषयः–मोहन लाल मीणा पुत्र श्री कालूराम मीणा द्वारा ग्राम–खोरामीणा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 767 रकबा 0.1800 हेक्टेयर, 769 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 774 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 775 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 776 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 777 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 778 रकबा 0.0300 हेक्टेयर, 779 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 780 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 781 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 803 रकबा 0.2200 हेक्टेयर, 804 रकबा 0.2000 हेक्टेयर, 806 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 807 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 808 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 809 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 810 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 811 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 812 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 818 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 2466/770 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 2468/771 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2470/772 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2472/773 रकबा 1.0800 हेक्टेयर किता–24 रकबा 2.8700 हेक्टेयर निजी खातेदारी की भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले–आउट अनुमोदन बाबत्।	जोन–13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 04.02.2025 व 12.09.2025 धारा 90ए आदेश की दिनांक :–26.08.2025 एवं 24.11.2025 ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 01.09.2025	सी.सी.सी. क्रमांक 245606

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम	मोहन लाल मीणा पुत्र श्री कालूराम मीणा निवासी–बोरदा, बौली, सवाई माद्योपुर, राजस्थान	–
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम–खोरामीणा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 767 रकबा 0.1800 हेक्टेयर, 769 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 774 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 775 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 776 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 777 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 778 रकबा 0.0300 हेक्टेयर, 779 रकबा 0.03 हेक्टेयर, 780 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 781 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 803 रकबा 0.2200 हेक्टेयर, 804 रकबा 0.2000 हेक्टेयर, 806 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 807 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 808 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 809 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 810 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 811 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 812 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 818 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 2466/770 रकबा 0.0700 हेक्टेयर,	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

			2468/771 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2470/772 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2472/773 रकबा 1.0800 हेक्टेयर किता–24 रकबा 2.8700 हेक्टेयर			
3	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			767	0.18	चाही–1	
			769	0.06	चाही–1	
			774	0.05	चाही–1, जाव–1	
			775	0.06	चाही–1, जाव–1	
			776	0.01	बंजड	
			777	0.01	बंजड	
			778	0.03	चाही–1	
			779	0.03	चाही–1	
			780	0.02	बंजड	
			781	0.25	चाही–1	
			803	0.22	चाही–1	
			804	0.20	चाही–1	
			806	0.05	चाही–1	
			807	0.05	चाही–1	
			808	0.04	बंजड	
			809	0.04	बंजड	
			810	0.14	चाही–1	
			811	0.02	चाही–1	
			812	0.06	चाही–1	
			818	0.10	चाही–1	
			2466/770	0.07	चाही–1	
			2468/771	0.05	चाही–1	
			2470/772	0.05	चाही–1	
			2472/773	1.08	बारानी–2	
			किता–24	**2.87 हेक्टेयर**		
		90ए के पश्चात्	खसरानं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			767	0.18	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			769	0.06	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

			774	0.05	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			775	0.06	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			776	0.01	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			777	0.01	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			778	0.03	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			779	0.03	पर्यटन ईकाई	
			780	0.02	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			781	0.25	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			803	0.22	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			804	0.20	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			806	0.05	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			807	0.05	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			808	0.04	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			809	0.04	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			810	0.14	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			811	0.02	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			812	0.06	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			818	0.10	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			2466 / 770	0.07	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			2468 / 771	0.05	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			2470 / 772	0.05	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			2472 / 773	1.08	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	
			किता–24	**2.87**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		मामला संख्या एलयू 2012 / जेडीए / 2024–25 / 104068 दिनांक 26.08.2025 के द्वारा ग्राम–खोरामीणा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 767 रकबा 0.1800 हेक्टेयर, 769 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 774 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 775 रकबा 0.0600 हेक्टेयर, 776 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 777 रकबा 0.0100 हेक्टेयर, 778 रकबा 0.0300 हेक्टेयर, 780 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 781 रकबा 0.2500 हेक्टेयर, 803 रकबा 0.2200 हेक्टेयर, 804 रकबा 0.2000 हेक्टेयर, 806 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 807 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 808 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 809 रकबा 0.0400 हेक्टेयर, 810 रकबा 0.1400 हेक्टेयर, 811 रकबा 0.0200 हेक्टेयर, 812 रकबा 0.0600 हेक्टेयर,			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

		818 रकबा 0.1000 हेक्टेयर, 2466/770 रकबा 0.0700 हेक्टेयर, 2468/771 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2470/772 रकबा 0.0500 हेक्टेयर, 2472/773 रकबा 1.0800 हेक्टेयर किता–23 रकबा 2.8400 हेक्टेयर भूमि एवं प्रकरण संख्या 90A/JDA/2025-2026/100236 दिनांक 12.09.2025 को राजस्व ग्राम–खोरामीणा, तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 779 रकबा 0.03 हेक्टेयर भूमि भूमि मोहन लाल मीणा पुत्र श्री कालूराम मीणा निवासी–बोरदा, बौली, सवाई माद्योपुर, राजस्थान के पक्ष में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90–ए का अनुज्ञा आदेश पारित किए जा चुके है।	
5	90–ए/90–बी अनुसार उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
6	आवेदित उपयोग	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ	–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा	–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट /प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग हेतु जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम खोरामीणा को जाने वाली सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 3.75 मीटर में सीसी निर्मित है एवं आर.ओ.डब्ल्यू. 12 से 14 मीटर उपलब्ध	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/ जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।	होता है तथ उक्त सडक पर जविप्रा द्वारा पूर्व में ग्राम–राजपुरखान्या, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 120 एवं 121 क्षेत्रफल 3242.18 वर्गमीटर, 114, 115 क्षेत्रफल 3346.28 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 125, 126 क्षेत्रफल 2402.48 वर्गमीटर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी की गयी है। जिसके साईट प्लानों में उक्त सडक 18 मीटर है	
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना–2011 अनुसार ईकॉलोजिकल दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2025/जोनल विकास योजना–13 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है। माननीय उच्च न्यायालय राजस्थान द्वारा डीबी सिविल रिट पिटिशन संख्या 1554/2004 गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार व अन्य में पारित निर्णयों के क्रम में मास्टर विकास योजना–2011 के ईकॉलोजिकल भू–उपयोग को यथावत रखा जाना अपेक्षित है। उक्त निर्णय की पालना में प्रकरण में मास्टर विकास योजना–2011 में दर्शित ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में रिसोर्ट अनुज्ञेय गतिविधि है।	–
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहुँच मार्ग हेतु जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम खोरामीणा को जाने वाली सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 3.75 मीटर में सीसी निर्मित है एवं आर.ओ.डब्ल्यू. 12 से 14 मीटर उपलब्ध होता है तथ उक्त सडक पर जविप्रा द्वारा पूर्व में ग्राम–राजपुरखान्या, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 120 एवं 121 क्षेत्रफल 3242.18 वर्गमीटर, 114, 115 क्षेत्रफल 3346.28 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 125, 126 क्षेत्रफल 2402.48 वर्गमीटर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी की गयी है। जिसके साईट प्लानों में उक्त सडक 18 मीटर 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।	–	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

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	नहीं।	–
24	गैस पाईप लाईन/एचटीलाईन/रेलवेलाईन/नाला/वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही की जानी है।	–
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (137/सी)**		

–: क्षेत्रफल विश्लेषण :–	
प्रयोजन	**क्षेत्रफल (वर्गमीटर)**
(1) 90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	28700.00
(2) खसरा सुपरईम्पोज पश्चात् प्राप्त क्षेत्रफल	27543.50
(3) 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल	66.31
(4) कब्जे से बाहर स्थित भूमि	774.00
(5) राजस्व मानचित्र अनुसार कम उपलब्ध भूमि का क्षेत्रफल	1156.50
पट्टा योग्य क्षेत्रफल भूखण्ड का क्षेत्रफल	**26703.19**

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।	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या संख्या 3.6 (V) में वर्णित प्रावधान अनुसार 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है।	–
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत	लागू नहीं।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

	आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नगरीय विकास, आवासन एवं स्वायत्त शासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार 10000 वर्गमीटर से अधिक क्षेत्रफल के गैर आवासीय प्रयोजनार्थ पट्टा विलेख प्रकरणों में राज्य सरकार की स्वीकृति लिया जाना आवश्यक है। प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से 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 अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 44/एन पर की गई है।		
33	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश दिनांक 26.08.2025 को 2.8400 हैक्टे व दिनांक 24.11.2025 को 0.0300 हैक्टे के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ कुल क्षेत्रफल 2.87 हैक्टे के जारी किये गये है। न.वि.वि द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त ही अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जायेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जायेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जायेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग हेतु जयपुर– दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग से ग्राम–खोरामीणा को जाने वाली सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध होता है। उक्त सडक मौके पर 3.75 मीटर में सीसी निर्मित है एवं आर.ओ.डब्ल्यू. 12 से 14 मीटर उपलब्ध होता है उक्त सडक पर जविप्रा द्वारा पूर्व में ग्राम–राजपुरखान्या, तहसील–आमेर के खसरा नम्बर 120 एवं 121 क्षेत्रफल 3242.18 वर्गमीटर, व 114, 115 क्षेत्रफल 3346.28 वर्गमीटर, खसरा नम्बर 125, 126 क्षेत्रफल 2402.48 वर्गमीटर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड की लीजडीड जारी की गयी है, जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर प्रस्तावित किया गया है। उक्त 18 मीटर पहुॅच मार्ग को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। **4.** प्रश्नगत प्रकरण को बीपीसी (एलपी) की 406वी बैठक दिनांक 05.08.2025 मे 90ए किये जाने के मार्गदर्शन हेतु रखा गया था। जिसमे समिति द्वारा निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः– ***"प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि को पहुंच खसरा नम्बर 820 में से प्रस्तावित किया गया है, जो कि जविप्रा स्वामित्व की भूमि है। आवेदित भूमि के उत्तरी–पूर्वी दिशा में स्थित खसरा नम्बर 125, 126 क्षेत्रफल 2402. 48 वर्गमीटर की फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी है जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18.00 मीटर दर्शाया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के आस–पास जविप्रा स्वामित्व की अन्य भूमि भी स्थित है। अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा की भूमि में से उपलब्ध करवाये गये पहुँच मार्ग की भूमि की एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाने की शर्त पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु सहमति प्रदान की गई।"*** उक्त निर्णय के क्रम मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे पहुंच मार्ग हेतु 18 मीटर सडक दर्शाते हुये प्रस्तुत किया गया है। इस प्रकार निर्मित सी.सी. सडक के मध्य से सडक से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 231.54 वर्गमीटर		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

		तथा आवेदित भूमि के सामने निर्मित सडक खसरा सीमा तक का कुल क्षेत्रफल 329.39 वर्गमीटर भूमि आती है। उल्लेखनीय है कि प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 820 में से प्रश्नगत भूमि हेतु प्रस्तावित 18 मीटर सडक मार्गाधिकार की भूमि के क्रम में राशि लिया जाना प्रस्तावित है। समिति द्वारा पहुँच मार्ग में आ रही भूमि के संबंध में निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	5.	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के धारा 90ए आदेशो मे कुल क्षेत्रफल 2.87 हैक्टे. व जमाबंदी मे 2.87 हैक्टे. है, किन्तु खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 27543.50 वर्गमीटर (1156.50 वर्गमीटर) भूमि कम प्राप्त होती है। उक्त के अतिरिक्त जोन मे एजेण्डा मे कब्जे से बाहर स्थित भूमि क्षेत्रफल 774.00 वर्गमीटर का उल्लेख है, किन्तु प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे उक्त कब्जे से बाहर स्थित भूमि/भविष्य विस्तार अंकित करते हुये प्रस्तुत किया गया है। अतः कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुये एवं प्राप्त न्यूनतम क्षेत्रफल 27543.50 वर्गमीटर का ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	6.	प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 819 गै.मु.बांध खातेदारी की भूमि है, उक्त गै.मु.बांध के खसरे की भूमि के पश्चात् बफर रखे जाने अथवा नही के संबंध मे समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	7.	प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 18 मीटर पहुँच मार्ग आम रास्ते के रूप में गै.मु.नदी के खसरें पर से प्रस्तावित करते हुए पूर्व में कमिटमेंट किये जा चुके है। उक्त गै.मु.नदी पर पृथक से सुरक्षात्मक उपाय अपनाते हुए भविष्य में सडक का निर्माण किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	8.	प्रश्नगत प्रकरण मे दो पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि सम्मिलित करते हुए ले–आउट मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। अतः अन्य प्रकरणों में लिये गये निर्णयानुसार प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90ए के आदेशों की भूमि सम्मिलित किये जाने के क्रम में पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9.	प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए आदेश रिसोर्ट प्रयोजनार्थ जारी किये गये, धारा 90ए पश्चात् जमाबंदी मे खसरा नम्बर 779 का भूमि वर्गीकरण पर्यटन इकाई दर्ज है। जबकि आवेदित भूमि के शेष सभी खसरों का भूमि वर्गीकरण रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज है। अतः उक्त खसरा नं. 779 को राजस्व रिकॉर्ड में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	10.	प्रश्नगत प्रकरण में पयर्टन विभाग की अनापत्ति प्रमाण पत्र संलग्न नही है। वर्तमान प्रचलित भवन विनियम के अनुसार रिसोर्ट गतिविधि पर्यटन इकाई के अंतर्गत सम्मिलित है। अतः सम्पूर्ण भूमि हेतु पर्यटन विभाग से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एनओसी प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11.	प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के आस–पास जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित है। जोन द्वारा उक्त के संबंध मे पुनः सुनिश्चितता उपरान्त जविप्रा स्वामित्व की भूमि पर पृथक से प्रस्ताव निदेशक(आयोजना) के मार्गदर्शन में तैयार कर जविप्रा की PWC समिति स्तर से अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त भूमि को Land Bank में दर्ज करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	12.	प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	13. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको संसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत प्रकरण गैर–आवासीय किस्म 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। 15. प्रश्नगत प्रकरण मे 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 16. नगरीय विकास विभाग के आदेश क्रमांक न.वि.वि/3/2010/पार्ट–iv दिनांक 12.04.2018 तथा वर्तमान टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधानो के अनुसरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्रफल के समतुल्य भूमि की एवज में उस क्षेत्र की कृषि भूमि की डीएलसी दर से राशि ली जानी प्रस्तावित है। 17. आवेदित भूमि के अग्र भाग के 18 मीटर सडक की ओर सेटबैक 4.5 मीटर व अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के अनुसार तथा अधिकतम भू–आच्छादन 20 प्रतिशत रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 18. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 19. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित भूमि को पहुंच खसरा नम्बर 820 में से प्रस्तावित किया गया है, जो कि जविप्रा स्वामित्व की भूमि है। प्रश्नगत भूमि के उत्तरी–पूर्वी दिशा में स्थित खसरा नम्बर 125, 126 क्षेत्रफल 2402.48 वर्गमीटर की फार्म हाउस प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी है जिसमें उक्त सडक का मार्गाधिकार 18.00 मीटर दर्शाया गया है। प्रकरण में बीपीसी (एलपी) की 406वी बैठक दिनांक 05.08.2025 में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 820 की भूमि में से उपलब्ध करवाये गये पहुँच मार्ग की भूमि की एवज में नियमानुसार राशि जमा करवाने की शर्त पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ धारा 90ए की कार्यवाही किये जाने हेतु सहमति प्रदान की गई थी किन्तु वर्तमान तक उक्त राशि जमा नही करवाई गई है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 819 गै.मु.बांध (खातेदारी की भूमि) स्थित है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03 व 05 से 08 तथा 10 से 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तो के साथ केवल धारा 90ए शुदा भूमि जिस पर आवेदक का कब्जा है, पर ही रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व के खसरा नं. 820 गै.मु.चारागाह की भूमि में से प्रश्नगत भूमि हेतु प्रस्तावित 18 मीटर सडक मार्गाधिकार की भूमि के क्रम में नियमानुसार राशि लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।**

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

2. प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) एवं बिन्दु संख्या 2.6 उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्राप्त होने उपरान्त अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में पृथक–पृथक धारा 90ए की भूमि को सम्मिलित किये जाने के क्रम में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग पर ही लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा संख्या 819 गै.मु.बांध के खसरे की भूमि के पश्चात् न्यूनतम 9 मीटर बफर सैटबेक के रूप में कायम किया जावें। उक्त भाग को सघन वृक्षारोपण के रूप में कायम किया जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल की पुनः जॉच कर उक्त सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु जविप्रा में निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 18 मीटर पहुँच सडक आम रास्ते के रूप में गै.मु.नदी के खसरें पर से प्रस्तावित की गई है। भविष्य में उक्त गै.मु.नदी के भाग पर सडक का निर्माण पृथक से सुरक्षात्मक उपाय अपनाते हुए विकसित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
9. प्रश्नगत भूमि के आस–पास स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि की जॉच करते हुए जोन द्वारा भौतिक कब्जा प्राप्त किया जावें एवं उक्त भूमि पर पृथक से प्रस्ताव निदेशक(आयोजना) के मार्गदर्शन में तैयार कर जविप्रा की PWC समिति स्तर से अनुमोदित करवाया जावें एवं उक्त भूमि को Land Bank में दर्ज करवाया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 779 को राजस्व रिकॉर्ड में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रश्नगत प्रकरण में सम्पूर्ण भूमि हेतु पर्यटन विभाग से रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एनओसी प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
12. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
13. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।

14. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 अनुसार प्रकरण में राज्य सरकार से स्वीकृति प्राप्त की जावें।
15. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।
16. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
17. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
18. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—14 (419/09.12.2025)

विषयः— श्रीमती नीरा जुनेजा पत्नी श्री राकेश जुनेजा द्वारा राजस्व ग्राम—पिलवा तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1050/1022 रकबा 0.0420 हेक्टेयर, 1052/1024 रकबा 0.0590 हेक्टेयर, 1054/1026 रकबा 0.0580 हेक्टेयर, 1056/1028 रकबा 0.1010 हेक्टेयर, 1058/1030 रकबा 0. 280 हेक्टेयर किता—5 कुल रकबा 0.2800 हेक्टेयर भूमि पर फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—13
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :—20.11.2024 धारा 90ए आदेश की दिनांक :— 28.02.2025 ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :—15.09.2025	सी.सी.सी. क्रमांक— 248854

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1	आवेदक का नाम		श्रीमती नीरा जुनेजा पत्नी श्री राकेश जुनेजा निवासी मकान नम्बर 1—ट—30, जवाहर नगर, जयपुर			—
2	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम—पिलवा तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 1050/1022 रकबा 0.0420 हेक्टेयर, 1052/1024 रकबा 0.0590 हेक्टेयर, 1054/1026 रकबा 0.0580 हेक्टेयर, 1056/1028 रकबा 0.1010 हेक्टेयर, 1058/1030 रकबा 0.280 हेक्टेयर किता—5 कुल रकबा 0.2800 हेक्टेयर			—
3		90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	—
			1050/1022	0.0420	बारानी—3	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल		1052/1024	0.0590	बारानी–3	
			1054/1026	0.0580	बारानी–3	
			1056/1028	0.1010	बारानी–3	
			1058/1030	0.280	बारानी–3	
			किता–5	**0.2800 हेक्टेयर**		
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			1050/1022	0.0420	फार्म हाउस प्रयोजनार्थ	
			1052/1024	0.0590		
			1054/1026	0.0580		
			1056/1028	0.1010		
			1058/1030	0.280		
			किता–5	**0.2800 हेक्टेयर**		
4	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम–पिलवा तहसील–आमेर, जिला–जयपुर के खसरा नम्बर 1050/1022 रकबा 0.0420 हेक्टेयर, 1052/1024 रकबा 0.0590 हेक्टेयर, 1054/1026 रकबा 0.0580 हेक्टेयर, 1056/1028 रकबा 0.1010 हेक्टेयर, 1058/1030 रकबा 0.280 हेक्टेयर किता–5 कुल रकबा 0.2800 हेक्टेयर भूमि का फार्म हाऊस प्रयोजनार्थ 90–ए प्रकरण संख्या LU2012/JDA/2025-26/103823 दिनांक 28.02.2025 को श्रीमती नीरा जुनेजा पत्नी श्री राकेश जुनेजा के पक्ष मे जारी किये गये है।			–
5	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		फार्म हाउस प्रयोजन			–
6	आवेदित उपयोग		फार्म हाउस प्रयोजन			–
7	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
8	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		एकल पट्टा			–
9	एकल भूखण्ड ले–आउट/ प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/ 3बी/3सी		एकल पट्टा			–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

10	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं 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 एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
12	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग ईकॉलोजिकल दर्शित है।	–
13	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी सडक से प्रभावित नहीं है किन्तु जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नं. 476/965 गै.मु.रास्ता के साथ लगती हुई स्थित है। उपरोक्त तथ्यों के क्रम में प्रश्नगत भूमि के सामने जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक अधिक चौडाई में उपलब्ध है।	–
14	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		–
15	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित होतो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		–
16	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं	–
17	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डीपीसीआर के प्रावधान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	
18	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार ईकॉलोजिकल भू–उपयोग में फार्म हाउस अनुज्ञेय है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19	विद्यमान पंहुचमार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता एवं राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित आवेदित भूमि को पहुॅंच मार्ग जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से उपलब्ध होता है जो मौके पर 4 मीटर चौडाई में बीटी सडक निर्मित है एवं मार्गाधिकार लगभग 18 से 20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है।	–
20	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	–	–

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।		
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वेप्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
22	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23	आस—पास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि के पास फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90ए शुदा भूमि खसरा नम्बर 1048/1020, 1018/459, 1031/465, 1029/464, 1027/463, 1025/462, 1023/461, 1021/461 स्थित है।	—
24	गैस पाईप लाईन/ एचटीलाईन/ रेलवेलाईन/ नाला/ वाटरबॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नहीं है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	टाउनशिप पॉलिसी 2010	—
26	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू—उपयोग विश्लेषण 66/एन एवं एजेण्डा अनुसार**		

—: क्षेत्रफल विश्लेषण :—

प्रयोजन	क्षेत्रफल (वर्गमीटर)
90ए शुदा भूमि का क्षेत्रफल	2880
खसरा सुपरईम्पोजिशन उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल	2809.18
मानचित्र अनुसार कम उपलब्ध भूमि का क्षेत्रफल	70.82
पट्टा योग्य भूखण्ड का क्षेत्रफल	2809.18

27	ले—आउट में क्षेत्रफल/ भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	भू—उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है	—
28	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29	एकल भूखण्ड के ले—आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, राजस्थान सरकार के आदेश क्रमांकः—प.3 (77) नविवि /3/2010पार्ट-IV दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नहीं है।	—
30	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत	लागू नहीं।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	नहीं।	—
32	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः— पत्रावली के पैरा 22/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 28.02.2025 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ क्षेत्रफल 2880 वर्गमीटर के जारी किये गये है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी—2010 के अनुसार कार्यवाही किये जाने का उललेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2 जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रकरण मे राजस्व ग्राम—पीलवा, तहसील—आमेर, जयपुर के धारा 90ए के आदेश दिनांक 28.02.2025 को फार्म हाउस प्रयोजनार्थ शारदा मीणा पत्नी श्री मेघचन्द के पक्ष मे जारी किये गये थे, मूल खातेदार द्वारा उक्त भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से श्रीमती राशी सैनी को किया गया। तत्पश्चात् उक्त भूमि का बेचान पंजीकृत विक्रय पत्र के माध्यम से श्रीमती राशी सैनी द्वारा श्रीमती नीरा जुनेजा को किया गया। अतः प्रकरण में धारा 90ए के आदेश के पश्चात् अन्य व्यक्तियों को बेचान होने के क्रम मे चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच एवं तहसील कार्यालय से प्रश्नगत भूमि का अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 3 प्रश्नगत प्रकरण मे जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच जयपुर दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग में चन्दवाजी से पीलवा जाने वाली सडक जिस पर 4 मीटर चौडाई में सडक निर्मित है तथा आर.ओ.डब्ल्यू. 18—20 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। उक्त सडक से आवेदित भूमि तक पहुंच मार्ग मौके पर निर्मित 12 मीटर चौडाई में सडक से उपलब्ध होता है जो 3.75 मीटर चौडाई में डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित होने का उल्लेख है। संलग्न ले—आउट/सर्वे मानचित्र मे खसरा नम्बर 1049/1022, 1051/1029 1053/1026, 1055/1022 व 1057/1030 किस्म गै.मु. रास्ता राज्य सरकार के नाम दर्ज है। उक्त गै.मु.रास्ते का खसरा उत्तर दिशा की ओर स्थित जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे जाकर मिलता है। जोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के अनुसार खसरा नं. 476/965 निजी खातेदारी के नाम गै.मु.सडक दर्ज है। उक्त खसरा जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का भाग है एवं उक्त के पश्चात् आवेदक की भूमि स्थित है। जोनल विकास योजना 30 मीटर सडक का प्रश्नगत भूमि के सामने उक्त खसरें की चौडाई अधिक है। अतः प्रश्नगत भूमि को सीधे ही 30 मीटर सडक से पहुॅच उपलब्ध हो रही है। प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर पहुॅच सडक के टाउनशिप पॉलिसी—2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त खसरा नं. 476/965 की भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का भाग माने जाने के क्रम में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 4 जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का धारा 90ए अनुसार क्षेत्रफल 2880 वर्गमीटर तथा खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 2809.18 वर्गमीटर अर्थात् 70.82 वर्गमीटर भूमि कम प्राप्त होती है। अतः खसरा सुपरइम्पोज किये जाने उपरान्त प्राप्त क्षेत्रफल 2809.18 वर्गमीटर पर ही कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5 प्रश्नगत प्रकरण में संलग्न सर्वे मानचित्र में आवेदित भूमि के पश्चिम दिशा में डब्ल्यूबीएम सडक दर्शित है, जो कि निजी खातेदारी भूमि में से दर्शायी गई है। उक्त सडक को कायम किये जाने एवं मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

	6	प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि की सी.डी. (सॉफ्ट कॉपी) पत्रावली मे संलग्न नही होने के कारण क्षेत्रफल विश्लेषण की जॉच नही की जा सकी। अतः आवेदित भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः जांच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाई किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	7	प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में सर्वे मानचित्र एवं गूगल अनुसार कच्चा रास्ता स्थित है, जो आगे भूमि पर निर्मित मकान तक ही संचालित है। उक्त रास्ते के मार्गाधिकार के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
	8	प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	9	प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (xxx) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	10	प्रश्नगत प्रकरण मे 30 मीटर सडक की ओर 6.0 मीटर एवं 12 मीटर सडक की ओर 3 मीटर सैटबेक व अन्य सभी ओर भवन विनियम की तालिका–1 के अनुसार रखे जाने प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	11	नगरीय विकास एवं आवासन विभाग, दिनांक 22.06.2017 के द्वारा फार्म हाउस प्रयोजनार्थ पट्टा जारी किये जाने के समय 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र छोड़े जाने की अनिवार्यता को समाप्त किया जा चुका है, अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र प्रस्तावित नहीं है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
	12	टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।
	13	भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 04, 06 व 08 से 11 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल धारा 90ए शुदा भूमि जो कि मौके पर उपलब्ध है, पर ही फार्म हाउस प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रकरण में धारा 90ए के आदेश के पश्चात् अन्य व्यक्तियों को बेचान होने के क्रम मे चैन ऑफ डॉक्यूमेंट की जॉच एवं सबरजिस्ट्रार कार्यालय से प्रश्नगत भूमि अन्य किसी व्यक्ति के नाम रजिस्ट्री नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के उत्तरी दिशा में प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित खसरा नं. 476/965 गै.मु.सडक की भूमि को खुले के रूप में कायम किया जावें। उक्त भाग की भूमि को 30 मीटर सडक का भाग माना जावें एवं उक्त भाग पर किसी प्रकार का अतिक्रमण नही किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावे। उक्त भाग एवं आस–पास स्थित उक्त खसरें की अन्य जविप्रा स्वामित्व की भूमि का भौतिक कब्जा जविप्रा द्वारा प्राप्त कर उक्त भाग पर जन उपयोगी सुविधा क्षेत्र हेतु प्रस्ताव निदेशक(आयोजना) से**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

अनुमोदन पश्चात् जविप्रा स्तर पर गठित PWC की बैठक में प्रस्तुत किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि को पहुँच पश्चिमी भाग में प्रस्तावित 12 मीटर सडक से उपलब्ध करवाई जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में 12 मीटर पहुँच सडक के टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार निर्मित होने की सुनिश्चितता उपरान्त ही मानचित्र जारी किया जावें। उक्त 12 मीटर सडक निजी खातेदारी में होने के क्रम में उक्त सडक का रख–रखाव आवेदक द्वारा किया जावेंगा। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जावें।
5. प्रश्नगत भूमि के क्षेत्रफल विश्लेषण की पुनः जांच कर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि पर्यावरण, वन व जलवायु परिवर्तन मंत्रालय, भारत सरकार द्वारा जारी अधिसूचित नाहरगढ इको सेंसेटिव जोन से प्रभावित होने अथवा नही की रिपोर्ट लिये जाने के पश्चात् ही प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जावें।
7. प्रश्नगत प्रकरण गुलाब कोठारी बनाम राज्य सरकार एवं अन्य में पारित निर्णय दिनांक 12.01.2017 के बिन्दु सं. 205 में उल्लेखित निर्देशों में बिन्दु सं. (**xxx**) के संबंध में प्रश्नगत भूमि जविप्रा के सैक्टर प्लान 34 व 35 से प्रभावित नही होने की स्थिति में ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
8. प्रश्नगत भूखण्ड पर भवन विनियम 2025 के अनुसार अधिकतम 10 प्रतिशत अथवा 500 वर्गमीटर निर्माण योग्य क्षेत्रफल अनुज्ञेय किया जावें एवं उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि का अग्र सैटबैक 12 मी. सडक की तरफ 3.0 मी. एवं अन्य सभी ओर भवन विनियम–2025 के तालिका 1 अनुसार फार्महाउस हेतु 3.0 मीटर कायम किया जावें।
10. प्रश्नगत प्रकरण मे राजस्थान सरकार के आदेश दिनांक 22.06.2017 के तहत् 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र में छूट दी जावें।
11. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
12. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिशचितता जोन द्वारा की जावें।
13. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।
14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—15 (419 / 09.12.2025)

विषयः— ट्रेडिशनल लग्जरी होटल प्राईवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री दिनेश गोयल द्वारा ग्राम—कीरतपुरा, तहसील—आमेर, जिला—जयपुर के खसरा नम्बर 41 / 297 रकबा 0.1500 हेक्टेयर, 42 रकबा 0.4600 हेक्टेयर, 31 रकबा 0.47 हेक्टेयर, 37 रकबा 1.03 हेक्टेयर, 38 रकबा 1.00 हेक्टेयर, 39 रकबा 0.28 हेक्टेयर, 40 रकबा 0.40 हेक्टेयर, 41 रकबा 0.25 हेक्टेयर किता—8 कुल रकबा 4.04 हेक्टेयर भूमि पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा ले—आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—13

प्रश्नगत प्रकरण को बी.पी.सी.—(एल.पी.) की 413वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 मे एजेण्डा संख्या 25 पर रखा जाकर बिन्दु संख्या 07 पर निम्नानुसार निर्णय लिया गयाः—

"प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे प्रस्तावित 12 मीटर सडक को उक्त सडक के महत्व के आधार पर न्यूनतम 24 मीटर प्रस्तावित किया जावें। उक्त मार्गाधिकार में आ रही भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवायी जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 24 मीटर सडक मार्गाधिकार के निर्धारण के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित की जावें।"

उक्त निर्णय के क्रम मे पडौसी खातेदार द्वारा निवेदन किया है प्रार्थी की निजी भूमि ग्राम—लदाना, तहसील—आमेर ख. नं. 422 / 201 रकबा 0.91 है0, 423 / 201 रकबा 0.14 कुल रकबा 1.05 है0, भूमि की ज.वि.प्रा. से फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90—ए दिनांक 08.05.2025 को एवं ख. नं. 418 / 402, 419 / 402, 420 / 403, 421 / 403 किता—4 कुल रकबा 1.29 है0 की की ज.वि.प्रा. से फार्म हाउस प्रयोजनार्थ 90—ए दिनांक 08.05.2025 को हो चुकी है। उक्त सडक को 24 मीटर किये जाने के निर्णय पर जोन कार्यालय मे प्रार्थना पत्र प्रस्तुत कर असहमति प्रस्तुत की गई है एवं निवेदक किया गया है कि यदि उक्त सडक को 24.00 मीटर प्रस्तावित किये जाने पर फार्म हाउस हेतु 90ए शुदा भूमि की लगभग सम्पूर्ण भूमि सडक में निहित हो जायेगी। उल्लेखनीय है कि आवेदित भूमि के पूर्वी दिशा की ओर स्थित किमाया रिसोर्ट एण्ड स्पा के पक्ष में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा जारी है तथा मौके पर रिसोर्ट का निर्माण भी हो चुका है एवं प्रस्तावित की जा रही सडक पूर्व दिशा से पश्चिम दिशा तक किसी ढाणी अथवा गॉव नहीं जोडती है। अतःसमिति द्वारा लिये गये उपरोक्त निर्णय एवं उक्त आपत्ति के क्रम मे 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 प्रश्नगत प्रकरण को बी.पी.सी.—(एल.पी.) की 413वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 मे रखा जाकर सशर्त अनुमोदन किया गया। उक्त निर्णय के बिन्दु सं. 07 पर आवेदित भूमि के दक्षिण में स्थित रास्ते का मार्गाधिकार 24 मीटर किये जाने का निर्णय लिया गया था।

उक्त निर्णय के क्रम मे प्राप्त प्रतिवेदन, मौका स्थिति एवं पूर्व धारा 90ए के कमिटमेंट के क्रम में समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त बी.पी.सी.—(एल.पी.) की 413वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 मे लिये गये निर्णय के बिन्दु सं. 07 को निम्नानुसार संशोधित किये जाने का निर्णय लिया गयाः—

बिन्दु सं. 07:— ***प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे विद्यमान सडक को अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के क्रम में न्यूनतम 18 मीटर प्रस्तावित किया जावें। प्रश्नगत प्रकरण में उक्त मार्गाधिकार में आ रही भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवायी जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। 18 मीटर सडक मार्गाधिकार***

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

के निर्धारण के क्रम में नियमानुसार कार्यवाही सुनिश्चित करने के पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी किया जावें।"

समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी (एलपी) की 413वीं बैठक दिनांक 28.10.2025 में लिये गये निर्णय के शेष बिन्दुओं को यथावत कायम किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–16 (419/09.12.2025)

<table>
<tr><td colspan="6">विषयः– रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी द्वारा ग्राम मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 900/887 रकबा 0.0760 हैक्ट.भूमि पर मिश्रित प्रयोजन हेतु एकल पट्टा ले–आउट मानचित्र अनुमोदन बाबत्।
(राजकाज नं. –199613)</td><td>जोन–14</td></tr>
<tr><td colspan="6">धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 06.02.2025
धारा 90ए आदेश की दिनांक :– 01.11.2025
ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– 12.11.2025</td><td>सी.सी.सी. क्रमांक
266542</td></tr>
<tr><td colspan="7">आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु</td></tr>
<tr><td>क्र.सं.</td><td colspan="2">बिन्दु</td><td colspan="3">विवरण</td><td>पृष्ठ संख्या</td></tr>
<tr><td>1.</td><td colspan="2">आवेदक का नाम</td><td colspan="3">रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी</td><td>–</td></tr>
<tr><td>2.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल</td><td colspan="3">ग्राम मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 900/887 रकबा 0.0760 हैक्ट.</td><td>–</td></tr>
<tr><td rowspan="6">3.</td><td rowspan="6">जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल</td><td rowspan="3">90ए/बी से पूर्व</td><td>–</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>900/887</td><td>0.0760</td><td>बारानी–1</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.0760 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td rowspan="3">90ए/बी के पश्चात्</td><td>खसरा नं.</td><td>क्षेत्रफल है0</td><td>किस्म</td><td rowspan="3">–</td></tr>
<tr><td>900/887</td><td>0.0760</td><td>मिश्रित प्रयोजन</td></tr>
<tr><td>कुल किता 01</td><td colspan="2">कुल रकबा 0.0760 हैक्ट.</td></tr>
<tr><td>4.</td><td colspan="2">प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम</td><td colspan="3">ग्राम मनोरियावाला तह. सांगानेर के ख.नं. 900/887 रकबा 0.0760 हैक्ट. भूमि पर धारा 90–ए मिश्रित प्रयोजनार्थ आदेश संख्या 90A/JDA/2025-26/104069 दिनांक 01.11.2025 के खातेदार रियासत इन्फ्रा डवलपर्स प्राइवेट लिमिटेड जरिये निदेशक श्री सुभाष चन्द सैनी पुत्र श्री गणेश राम सैनी के पक्ष मे पारित किये गये है।</td><td>–</td></tr>
<tr><td>5.</td><td colspan="2">90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन</td><td colspan="3">मिश्रित प्रयोजन</td><td>–</td></tr>
</table>

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

6.	आवेदित उपयोग	मिश्रित प्रयोजन	—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए / 90—बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ	—
8.	एकल भूखण्ड का ले—आउट है अथवा प्लांटेड ले—आउट है।	एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान	—
9.	एकल भूखण्ड ले—आउट / प्लाटेड ले—आउट / ले—आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	एकल भूखण्ड ले—आउट प्लान	—
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर प्लान 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
11.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय व कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग आवासीय व कॉमर्शियल (24 मीटर गहराई तक) दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 48 मीटर सड़क पर स्थित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि उक्त सडक से प्रभावित है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	हॉ। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक के सहारे स्थित 24 मीटर सेक्टर व्यावसायिक भू—पट्टी से प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	राज्य सरकार के पत्र दिनांक 20.06.2025 के क्रम मे कार्यवाही की जा रही है।	
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 12 मीटर उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	आवेदित भूमि के सामने जविप्रा स्वामित्व का राजस्व रास्ता खसरा नम्बर 901/889, 899/887 स्थित है, उक्त राजस्व रास्ता जोनल विकास योजना–09 की प्रस्तावित 48 मीटर सडक में का भाग है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त दर्शित है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	आवेदित भूमि जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना ''दा रिंग एवेन्यू'' से लगते हुये स्थित है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/2024/CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	**—**

26. **प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (102/सी)**

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)	%
1.	RESIDENTIAL USE AREA	209.97	27.63
	COMMERCIAL AREA	550.03	72.37
	NET PLOT AREA	760.00	100.00
	TOTAL AREA	**760.00**	

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेशण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	**—**
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के	नहीं।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।		
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 03/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 01.11.2025 को जारी किये गये है। नगरीय विकास विभाग द्वारा दिनांक 17.07.2025 को टाउनशिप पॉलिसी–2024 को लागू किये जाने हेतु अधिसूचित किया जा चुका है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु संख्या 2.3 के उपबिन्दु (i) के क्रम मे विकासकर्ता द्वारा कैटेगिरी बी का पंजीयन प्रमाण–पत्र प्रस्तुत किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग 24 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक एवं शेष गहराई मे आवासीय दर्शित है। नविवि के पत्र दिनांक 20.06.2025 मे विभागीय अधिसूचना दिनांक 14.10. 2024 मे अंकित निम्न प्रावधान का उल्लेख किया गया हैः–

   "किसी भूमि/भूखंड का आंशिक भाग व्यसायिक/मिश्रित भू उपयोग में तथा शेष भाग आवासीय/सार्वजनिक अर्धसार्वजनिक उपयोग में आता है तो मिश्रित उपयोग का एकल पट्टा अनुज्ञेय किया जा सकेगा, जिस उपयोग में जितना प्रतिशत आ रहा है उसका उल्लेख साइट प्लान/लीज डीड में करना होगा तथा तदनुसार ही उपयोगों का प्रतिशत रखते हुए भवन निर्माण स्वीकृति दी जा सकेगी।"

   नविवि द्वारा उक्त प्रावधान के क्रम मे निर्णय लिये जाने के निर्देश प्रदान किये गये है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 74.10 प्रतिशत भाग व्यावसायिक एवं 25.90 प्रतिशत भाग आवासीय भू–उपयोग के अन्तर्गत दर्शित है। प्रश्नगत प्रकरण मे नविवि के पत्र के क्रम मे अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से पहुॅंच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित 12 मीटर उपलब्ध है। आवेदित भूमि के सामने उक्त सडक मे निहित खसरा नम्बर 899/887 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे एवं खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी–1 निजी खातेदारी में दर्ज है। प्रकरण मे 48 मीटर सडक का कौनसा भाग ग्रेवल सडक के रूप मे विकसित है के संबंध मे जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है एवं उक्त निर्मित भाग पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे एवं गूगल अर्थ मानचित्र मे प्रश्नगत सडक निर्मित दर्शित नही है। उल्लेखनीय है कि मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम पहुॅंच मार्ग 18 मीटर होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में केवल 12 मीटर पहुॅंच उपलब्ध हो रही है। अतः प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. बी.पी.सी. एल.पी. की 417वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 मे आवेदित भूमि के पूर्वी सीमा से लगते हुये खसरा नम्बर 902/889 पर मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल पट्‌टा अनुमोदन किया गया था। उक्त प्रकरण मे लिये गये निर्णय के बिन्दु संख्या 05 मे आवेदित भूमि के सामने स्थित जोनल विकास योजना की 48 मीटर सडक से प्रभावित खसरा संख्या 890/615 व 888/614 किस्म बारानी–1 के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

	समर्पित करवाये जाने का निर्णय लिया गया है। प्रकरण मे उक्त भाग को समर्पण उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. प्रश्नगत प्रकरण मे आवेदित भूमि के सामने वर्तमान मे 48 मीटर की चौडाई मे सडक मार्गाधिकार उपलब्ध नही है। अतः बिन्दु सं. 04 पर निर्णयानुसार विद्यमान पहुँच मार्ग के आधार पर प्रकरण मे मापदण्ड लागू किया जाना प्रस्तावित है। 48 मीटर सडक के मापदण्ड भूखण्ड पर उक्त सडक मौके पर निर्मित एवं संचालित होने के पश्चात् ही लागू किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी किये जाने वाले मानचित्र एवं लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 9. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 48 मीटर सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है, जो मौके पर 5.50 मीटर ग्रेवल सहित आवेदक द्वारा समर्पित सडक हेतु 12 मीटर भू–पट्टी के क्रम में 12 मीटर सडक उपलब्ध है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.2 में तालिका–05 के अनुसार 4.0 हेक्ट़ क्षेत्रफल तक मिश्रित एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुँच मार्ग अपेक्षित है। उक्त तालिका के नोट में विद्यमान 12 मीटर सडक होने की स्थिति में मास्टर प्लान/जोनल प्लान/राजस्व रास्ता/PWD में प्रस्तावित सडक की चौडाई को सडक के मार्गाधिकार हेतु मान्य किये जाने का उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त यह भी उल्लेखित है कि योजना अनुमोदन के समय न्यूनतम 12 मीटर सडक होना अनिवार्य है। उक्त बिन्दु के साथ अन्य बिन्दुओं का भी उल्लेख है। उक्त के अतिरिक्त टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.4 में तालिका–03 में मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड हेतु न्यूनतम 18 मीटर पहुँच सडक होने का उल्लेख है। साथ ही उक्त हेतु अंकित नोट में न्यूनतम पहुँच मार्ग बिन्दु सं. 3.5.2 से कम नही होने का उल्लेख है। उपरोक्त दोनों तथ्यों के क्रम में विरोधाभास की स्थिति उत्पन्न होती है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अंतर्गत प्राप्त प्रकरणों में न्यूनतम विद्यमान पहुँच मार्ग की चौडाई के संबंध में उपरोक्त अंकित बिन्दुओं को अंकित करते हुए राज्य सरकार से मार्गदर्शन प्राप्त कर तदानुसार प्रकरण को समिति की आगामी बैठक में रखे जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के साथ लगती हुई भूमि का पूर्व बीपीसी–एलपी समिति की 417वीं बैठक दिनांक 25.11.2025 में मिश्रित प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

का अनुमोदन सशर्त किया गया है किन्तु उक्त भूमि पर भी समान स्थिति उत्पन्न होती है। अतः प्रश्नगत भूमि से लगते हुए उक्त प्रकरण (ख.नं. 902/889 रकबा 0.0761 हैक्ट. की भूमि) पर वर्तमान में अग्रिम आदेशों तक कोई भी कार्यवाही नही किये जाने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–17 (419/09.12.2025)

विषयः– श्री नरेन्द्र कुमार वर्मा पुत्र श्री छीतरमल वर्मा द्वारा ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 2649, 2650/3635, 2654, 2655, 2656 कुल किता 05 रकबा 1.67 हैक्ट. भूमि के रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल पट्टा मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–14

धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :– 06.12.2023 सी.सी.सी. क्रमांकः–

धारा 90ए आदेश की दिनांक :– प्रकरण मे धारा 90ए के आदेश जारी नही किये गये है।

ले–आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांक :– "

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्री नरेन्द्र कुमार वर्मा पुत्र श्री छीतरमल वर्मा, निवासी–141, मुक्तानन्द नगर, गोपालपुरा पुलिस चौकी के पास, जयपुर, राज.।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 2649, 2650/3635, 2654, 2655, 2656 कुल किता 05 रकबा 1.67 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	–
			2649	0.34	बारानी–3	
			2650/3635	0.37	बारानी–3	
			2654	0.01	गै.मु.चाह	
			2655	0.03	बारानी–3	
			2656	0.92	बारानी–3	
			कुल किता 05 कुल रकबा 1.67 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात्	**खसरा नं.**	**क्षेत्रफल है0**	**किस्म**	
			90ए कार्यवाही प्रकियाधीन है।			
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम गोनेर तह. सांगानेर के ख.नं. 2649, 2650/3635, 2654, 2655, 2656 कुल किता 05 रकबा 1.67 हैक्ट. भूमि के धारा 90ए आवेदन क्रमांक			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

		LU2012/JDA/2023-24/103087 दिनांक06.12.2023 प्रक्रियाधीन	
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	रिसोर्ट प्रयोजन हेतु प्रक्रियाधीन	
6.	आवेदित उपयोग	**रिसोर्ट प्रयोजन**	
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	90ए आवेदन अनुसार प्रस्तावित प्रयोजन रिसोर्ट ही है।	–
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	–
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू उपयोग वाटर बॉडी व 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 वाटर बॉडी दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट एवं एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना– के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग वाटर बॉडी दर्शित है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि को जोनल विकास योजना की 24 मीटर प्रस्तावित सडक से प्रभावित है।	–
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट अनुसार आवेदित भूमि का 04.00 वर्गमीटर भाग उक्त सडक से प्रभावित है।	
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान		

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	आवेदित उपयोग MDP 2025 / DPCR–2025 के अनुसार अनुज्ञेय है	
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर महल रोड से वाया पार्थ नगर, फोरेस्टव्यू होते हुए गोनेर को जाने वाली 3.75 मीटर डामर सहित 9 मीटर सडक 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।	आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा की ओर खसरा नम्बर 2652 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं आंशिक भाग पर 2 कमरे निर्मित है एवं एक कुआ स्थित है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न पी.टी. सर्वे अनुसार।	–
24.	गैस पाईप लाईन / एचटी लाईन / रेलवे लाईन / नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नहीं।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002 / टाउनशिप पॉलिसी 2010 / टाउनशिप पॉलिसी 2024 / CMJAY-2015 के अन्तर्गत	**टाउनशिप पॉलिसी–2024**	–
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण (52 / सी)**		

Sr. No.	PARTICULARS	AREA IN (SQ. MTR.)
1.	PLOT AREA	16584.28
2.	EXISTING ROAD 18.00	115.72
	TOTAL AREA	16700.00

27.	ले–आउट में क्षेत्रफल / भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस / एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं है।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक / एच. टी.लाईन / गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	नहीं।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीक ति ली जानी है अथवा नहीं।	नविवि के आदेश दिनांक 27.03.2025 के अनुसार राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यकता है।	–
32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा /एन पर की गई है।		
33.	**<u>प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–</u>** 1. वर्तमान में टाउनशिप पॉलिसी–2024 की दिनांक 17.07.2025 को अधिसूचना जारी की जा चुकी है। उक्त अधिसूचना में पूर्व जारी धारा 90ए के प्रकरणों में 6 माह तक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार कार्यवाही किये जाने का उल्लेख है। प्रश्नगत प्रकरण मे धारा 90ए की कार्यवाही हेतु आवेदन दिनांक 06.12.2023 को किया गया है। प्रकरण मे वर्तमान मे धारा 90ए के आदेश जारी नही किये गये है। प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश जारी होने के उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 2. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक का रजिस्ट्रेशन संलग्न नही किया गया है। अतः उक्त को संलग्न किये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। 3. प्रश्नगत प्रकरण में प्रश्नगत भूमि पर किये जाने वाले आंतरिक विकास के संबंध में आवेदक द्वारा डीपीआर भवन मानचित्र अनुमोदन के समय प्रस्तुत किया जावेंगा। उक्त डीपीआर का अभियांत्रिकी शाखा से अनुमोदन किया जावेगा एवं उक्तानुसार मौके पर कार्यवाही की जावेंगी। उक्त का अंकन जारी होने वाली लीजडीड एवं मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में बिन्दु सं. 04 एवं 05 में जोन द्वारा प्रस्तुत रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल विकास योजना–08 के अनुसार वाटर बॉडी दर्शित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार राजस्व रिकॉर्ड मे आवेदित भूमि की किस्म बारानी व गै.मु.चाह दर्ज है। मास्टर विकास योजना–2025 के वॉल्यूम–4 डी.पी.सी.आर. मे 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 ot ownership as per revenue record G2 activities shall apply. उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा ऑथोरिटी की 61वी बैठक दिनांक 13.10.2012 का उल्लेख करते हुए त्रुटि के संबंध में उल्लेख किया गया है। उक्त त्रुटि के संबंध में जोन द्वारा क्यां चाहा गया है का स्पष्ट उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त के संबंध में जोन से स्पष्ट करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 5. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा बिन्दु सं.06 पर प्रश्नगत भूमि जी–2 उपयोग के अंतर्गत आने के संबंध में एजेण्डा सं. 61.5 के निर्णय सं. 03 के क्रम में बीपीसी–एलपी स्तर से निर्णय अपेक्षित है का उल्लेख किया गया है। उक्त बिन्दु पर जोन द्वारा क्यां चाहा गया है स्पष्ट नही है। अतः उक्त के संबंध में जोन से स्पष्टीकरण प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।		

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

	6. प्रश्नगत प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा के बिन्दु सं. 03 पर गुलाब कोठारी एवं पी.एम. मंडोला में पारित निर्णय के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण निर्णय लिये जाने का उल्लेख किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा उक्त के क्रम विधिक राय प्रस्तुत नही की गई हैं एवं जोन द्वारा किस प्रकार का निर्णय चाहा गया है कि संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है, उक्त का स्पष्ट होना एवं उक्त के क्रम में जोन से अनुशंषा अपेक्षित है। 7. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव के बिन्दु सं. 08 व 09 में क्यां चाहा गया है, स्पष्ट नही है। अतः उक्त के संबंध में जोन से स्पष्टीकरण प्राप्त करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 8. जोन द्वारा प्रस्तुत मास्टर प्लान रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि मास्टर विकास योजना–2011 में वाटर बॉडी एवं ग्रामीण दर्शित है तथा एमडीपी– 2025 व जोनल विकास योजना में वाटर बॉडी दर्शित है। मास्टर विकास योजना–2011 में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग ही वाटर बॉडी से प्रभावित था। मास्टर विकास योजना–2025 में प्रश्नगत भूमि जी–1 से प्रभावित है किन्तु प्रश्नगत भूमि के खसरें नदी, नाले में दर्ज नही है एवं वर्तमान में प्रश्नगत भूमि के पास संचालित द्रव्यवती नदी चैनेलाईज की जा चुकी है। उक्त नदी के पास प्रस्तावित भूखण्डों हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09. 09.2025 जो कि अन्य प्रकरण हेतु जारी किया गया है किन्तु उक्त प्राप्त टिप्पणी में द्रव्यवती नदी के पास स्थित भूखण्ड के क्रम में जारी है, के आधार पर प्रश्नगत भूमि दृव्यवती नदी प्रभावित नही है। जोन द्वारा उक्त के संबंध में कोई टिप्पणी नही की गई है। मास्टर विकास योजना–2025 में यह अंकित किया गया है यदि भूमि राजस्व रिकॉर्ड में जी–1 से प्रभावित नही है, उक्त स्थिति में भूमि जी–2 माना जा सकता है। मास्टर विकास योजना में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि जी–2 में अनुज्ञेय गतिविधि में सम्मिलित की गई है किन्तु मास्टर विकास योजना–2011 के क्रम में प्रश्नगत भूमि का अल्प भाग वाटर बॉडी से प्रभावित है। अतः मास्टर विकास योजना–2025 एवं मास्टर विकास योजना–2011 से प्रभावित भूमि के भू–उपयोग पर रिसोर्ट प्रयोजनार्थ गतिविधि मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रकरण में जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर महल रोड से वाया पार्थ नगर, फोरेस्टव्यू होते हुए गोनेर को जाने वाली 3.75 मीटर डामर सहित 9 मीटर सडक से पहुॅच मार्ग उपलब्ध है एवं आवेदित भूमि को पहुॅच मार्ग निजी खातेदारी के खसरा संख्या 2732 एवं 2652 किस्म गै.मु.रास्ता पर निर्मित सड़क से प्राप्त है। पत्रावली मे संलग्न मानचित्रों मे उक्त सडक को डब्ल्यू.बी.एम. सडक के रूप मे अंकित किया गया है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त विद्यमान सड़क पर जविप्रा द्वारा निजी खातेदारी की योजना ध्विजा एनक्लेव अनुमोदित की हुयी है। जिसमें प्रश्नगत विद्यमान सड़क का मार्गाधिकार 18 मीटर निर्धारित किया हुआ है। जिसके अनुसार 18 मीटर सड़क से प्रभावित भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा के पक्ष में निःशुल्क समर्पित किया गया है। नियमानुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ न्यूनतम विद्यमान सडक 18 मीटर होना अनिवार्य है। प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा विद्यमान सडक की चौडाई 18 मीटर से कम अंकित की गई है। अतः प्रश्नगत प्रकरण मे उक्त पहुंच मार्ग को मान्य किये जाने के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 10. प्रश्नगत प्रकरण में जी–2 क्षेत्र में पूर्व में लिये गये नीतिगत निर्णयानुसार प्रचलित टाउनशिप पॉलिसी एवं भवन विनियम के अनुसार न्यूनतम क्षेत्रफल रखे जाने का निर्णय लिया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में न्यूनतम क्षेत्रफल की पूर्ति हो रही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 11. बिन्दु संख्या 09 मे उल्लेखित विद्यमान डब्ल्यू.बी.एम. सडक को मान्य किये जाने की स्थिति में उक्त सडक का अलाईन्मेंट गै.मु. रास्ते के खसरों से आंशिक रूप से भिन्न दर्शित है। प्रकरण मे सडक का अलाईन्मेंट गै.मु.रास्ते के खसरो के मध्य से दोनो ओर 9–9 मीटर भूमि लेते हुये 18 मीटर रखा जाना है अथवा मौके पर निर्मित सडक के मध्य से 18 मीटर रखा जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 12. पत्रावली मे संलग्न पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी व उत्तरी दिशा की ओर मौके पर नाला संचालित है। उक्त नाला खसरा नम्बर 2645 किस्म बंजड–1, 2647, 2648, 2643, 2657, 2658

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0

	किस्म बारानी–3 मे संचालित दर्शित है, उक्त सभी खसरें निजी खातेदारी मे दर्ज है। जोन द्वारा मौके पर निर्मित नाले के चौडाई के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण मे उक्त मौके पर विद्यमान नाले के सहारे टाउनशिप पॉलिसी–2024 के अनुसार बफर का मार्गाधिकार एवं किस प्रकार प्रस्तावित किये जाना है के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रकरण मे जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मे मौके पर विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 90 मीटर अंकित किया गया है। प्रकरण मे जोन द्वारा उक्त के क्रम मे सडक का सही मार्गाधिकार अंकित करते हुये मानचित्र लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 2654 गै.मु.चाह दर्ज है। उक्त भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि को विद्यमान सडक से पट्टीनुमा भूमि से जोडा गया है। प्रश्नगत प्रकरण में सैटबेक उक्त पट्टीनुमा भूमि को छोडने के पश्चात् कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 16. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का आंशिक भाग पश्चिमी दिशा की ओर प्रस्तावित जोनल विकास योजना की 24 मीटर सडक से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। 17. प्रकरण में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि लिया जाना प्रस्तावित है। 18. प्रश्नगत भूमि का क्षेत्रफल 10000 वर्गमीटर से अधिक होने के क्रम में राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त किये जाने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 19. टाउनशिप पॉलिसी 2024 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 20. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2025 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में रिसोर्ट प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का अनुमोदन चाहा गया है। टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार रिसोर्ट प्रयोजनार्थ न्यूनतम विद्यमान पहुँच मार्ग 18 मीटर होना अनिवार्य है। जोन रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को मौके पर महल रोड से गौनेर को जाने वाली 3.75 मीटर डामर सहित 9 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध होने का उल्लेख किया गया है। उक्त सडक को पूर्व अनुमोदित योजना ध्वजा एनक्लेव योजना में 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए योजना अनुमोदित की गई है किन्तु उक्त अनुमोदित योजना प्रश्नगत भूमि से कितनी दूरी पर स्थित है तथा उक्त सडक किस विद्यमान सडक से जाकर मिलती है, के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि द्रव्यवती नदी के समीप प्रस्तावित भूखण्डों हेतु राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09.09.2025 में दिये गये मार्गदर्शन/टिप्पणी के क्रम में जोन द्वारा स्पष्ट अनुशंषा प्रस्तावित नही की गई है।

अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत प्रकरण में पहुँच मार्ग एवं राज्य सरकार द्वारा अधिकृत अतिरिक्त महाधिवक्ता से प्राप्त पत्र दिनांक 09.09.2025 में दिये गये मार्गादर्शन/टिप्पणी के क्रम में स्पष्ट सूचना/रिपोर्ट के साथ प्रकरण को आगामी बैठक में प्रस्तुत करने हेतु जोन उपायुक्त को निर्देशित किया गया।

RajKaj Ref No.: 19379308
eSign 1.0
Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

एजेण्डा संख्याः—18 (419/09.12.2025)

विषयः— श्री अंकुर कौशिक, श्री सुनील कुमार, श्री सुमित बंसल द्वारा आवेदित भूमि ग्राम चांदावास तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 496, 499/2, 521 कुल किता 03 कुल रकबा 1.2898 हैक्ट. भूमि की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए हेतु जविप्रा स्वामित्व की भूमि से पहुँच मार्ग अनुमत करने बाबत्।	**जोन—22**
धारा 90ए हेतु आवेदन की दिनांक :— 29.07.2025 **धारा 90ए आदेश की दिनांकः—** **ले—आउट अनुमोदन हेतु आवेदन की दिनांकः—** **सीसीसी सं:**	**राजकाज** **177909**

जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्यः—

1. 90ए आवेदनः— राजस्व ग्राम चांदावास तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 496, 499/2, 521 कुल किता 03 कुल रकबा 1.2898 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए हेतु खातेदार श्री अंकुर कौशिक पुत्र श्री ब्रजमोहन कौशिक, श्री सुनील कुमार पुत्र श्री द्वारिका प्रसाद, श्री सुमित बसंल पुत्र श्री महेश कुमार बंसल द्वारा ऑनलाईन आवेदन संख्या 90A/JDA/2025-26/100160 प्रस्तुत किया गया है। जिसके अनुसार विवरण निम्न प्रकार हैः—

जिले सहित तहसील का नाम	ग्राम नाम का	खसरा संख्या	क्षेत्रफल (हैक्ट.)	किस्म भूमि	आवेदक / खातेदार का नाम
त्हसील— माधोराजपुरा, जिला—जयपुर	चांदावास	521	0.9610	बंजड 1	अंकुर कौशिक पुत्र ब्रजमोहन कौशिक, सुनील कुमार पुत्र द्वारिका प्रसाद, सुमित बसंल पुत्र महेश कुमार बंसल
		499/2	0.1265	बंजड 1	
		496	0.2023	बंजड 1	
		कुल किता 03 कुल रकबा 1.2898 हैक्ट.			

2. आवेदित भूमि की राजस्व जमाबन्दी व भू—नक्शा की प्रति पृ.सं. 30—33/सी पर संलग्न है।
3. 90ए विज्ञप्ति :— आवेदित भूमि की 90ए हेतु लोक सूचना दिनांक 11.08.2025 को जारी की गयी। (पृ.सं. 41—44/सी) जिसका प्रकाशन आवेदक द्वारा दैनिक भास्कर एवं जलते दीप समाचार पत्रों में दिनांक 13.08. 2025 को करवाया गया है। (पृ.सं. 70—71/सी) जिसके क्रम में कार्यालय के उपलब्ध रिकॉर्ड अनुसार कोई आपत्ति प्राप्त नहीं हुयी है।
4. राजस्व रिपोर्ट :— जोन पटवारी की रिपोर्ट अनुसार ग्राम चांदावास तहसील माधोराजपुरा के वर्तमान खसरा नम्बर 496 रकबा 0.2023 हैक्ट, ख.नं. 499/2 रकबा 0.1265 हैक्ट, ख.नं. 521 रकबा 0 9610 हैक्ट. सम्पूर्ण भूमि कुल रकबा 1.2898 कृषि से अकृषि हेतु आवेदन प्रस्तुत किया गया है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत लेआउट प्लान अनुसार योजना रकबा 1.2898 हैक्टेयर में सृजित है। जमाबंदी अनुसार खसरा संख्या 521 का क्षेत्रफल 0.9610 है० जबकि राजस्व नक्शा अनुसार खसरा नम्बर 521 का क्षेत्रफल प्रस्तुत ले—आउट प्लान अनुसार बढा हुआ है। मौके पर आवेदक का कब्जा मुताबिक प्रस्तुत ले—आउट प्लान अनुसार है। उक्त ख.नं. 521 से लगते हुए खसरा नम्बर 527 रकबा 13. 1002 है0, 517/2 रकबा 0.1012 है0, 520 रकबा 0.5943 है0, 523 रकबा 0.8093 है0, 522/1 रकबा 0.7966 है0, 522/2 रकबा 0.7966 है0, 499/3 रकबा 0.5943 है0, 498 रकबा 0.5690 है०, 497/1 रकबा 0.7587 है0 एवं 542/496 रकबा 0.4046 है० का आवेदक द्वारा प्रस्तुत पी.टी. अनुसार क्षेत्रफल क्रमशः खसरा नम्बर 527 रकबा 128856.35 व.मी., 517/2 रकबा 1047.33 व.मी., 520 रकबा 6726.3 व.मी., 523 रकबा 8194.95 व.मी., 522/1 रकबा 8113.24 व.मी., 522/2 रकबा 8035.51 व. मी., 499/3 रकबा 5749. 47 व.मी., 498 रकबा 6072.16 व.मी., 497/1 रकबा 8592.98 व.मी. एवं 542/496 रकबा 4335.72 व.मी. है। वर्तमान जमाबंदी अनुसार आवेदित भूमि के सम्बन्ध में किसी प्रकार का वाद—विवाद, स्थगन आदेश प्रभावी नही है। आवेदित भूमि को राजस्व नक्शा अनुसार पहुँच मार्ग उपलब्ध नही है परन्तु मौके पर जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 527 किस्म चरागाह में से रास्ता उपलब्ध है। आवेदित भूमि माफी मंदिर, अब्दुल रहमान एवं

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation: Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

प्रतिबंधित श्रेणी से प्रभावित नही है। आवेदित भूमि नदी–नाला एवं तालाब से प्रभावित नहीं है। राजस्व शाखा द्वारा प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र पर खसरा प्लान के अनुसार सुपर इम्पोज कर मानचित्र की प्रति पृ.सं. 82/सी पर संलग्न है।

5. मास्टर विकास योजना–2011 :– आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 के अन्तर्गत ग्रामीण है। (पृ.सं. 72/सी)
6. मास्टर विकास योजना–2025 एवं जोनल डवलपमेन्ट प्लान– 15 :– मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल डवलपमेन्ट प्लान प्लानिंग जोन–15 के अनुसार भू–उपयोग आवासीय दर्शित है। (पृ.सं. 73 व 74/सी) आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की किसी भी प्रस्तावित सड़क से प्रभावित नहीं है। मास्टर प्लान शाखा द्वारा जोनल विकास योजना पार्ट प्लान पर आवेदित भूमि प्रमाणित कर प्रति 74/सी पर संलग्न की गयी है।
7. मौका एवं पहुँच मार्ग :– कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं एक गार्ड रूम निर्मित है एवं एल.टी. लाईन गुजर रही है। आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना रोहिणी नगर–द्वितीय की 30 मीटर सड़क से आवेदित भूमि के मध्य मौके पर निर्मित 3.75 मीटर ग्रेवल सड़क सहित 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है। जविप्रा योजना रोहिणी नगर–द्वितीय के योजना मानचित्र की प्रति पृ.सं. 83/सी पर संलग्न है।
8. योजना मानचित्र पृ.सं. 82/सी पर खसरा सुपर इम्पोज उपरान्त आवेदित भूमि का क्षेत्रफल निम्नानुसार हैः–

क्र.सं.	**भूमि का विवरण**	**क्षेत्रफल है.**
1	90 हेतु आवेदित क्षेत्रफल (जमाबंदी एवं मौका स्थिति अनुसार)	1.2898 (12898 व.मी)
2	राजस्व मानचित्र अनुसार खसरा संख्या 521 में बढी हुई भूमि जिसे की ले–आउट प्लान में आउट ऑफ स्कीम खसरा एरिया अंकित किया गया है।	0.053061 (530.61 व.मी.)

जोन के प्रस्ताव :–

5. आवेदक द्वारा ग्राम चांदावास तहसील माधोराजपुरा के ख.नं. 496, 499/2, 521 कुल किता 03 कुल रकबा 1. 2898 हैक्ट. भूमि क्षेत्र की आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए हेतु खातेदार श्री अंकुर कौशिक पुत्र श्री ब्रजमोहन कौशिक, श्री सुनील कुमार पुत्र श्री द्वारिका प्रसाद, श्री सुमित बसंल पुत्र श्री महेश कुमार बंसल द्वारा ऑनलाईन आवेदन संख्या 90A/JDA/2025-26/100160 प्रस्तुत किया गया है।
6. प्रश्नगत भूमि का राजस्व जमाबन्दी अनुसार कुल क्षेत्रफल 12898 वर्गमीटर है जबकि राजस्व भू–नक्शा अनुसार आवेदित भूमि का कुल क्षेत्रफल 13470.71 वर्गमीटर प्राप्त हो रहा है जो 572.71 व.मी. अतिरिक्त है।
7. प्रकरण में कनिष्ठ अभियंता की मौका रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है एवं एक गार्ड रूम निर्मित है एवं एल.टी.लाईन गुजर रही है। आवेदित भूमि को जविप्रा की योजना रोहिणी नगर–द्वितीय की 30 मीटर सडक से आवेदित भूमि के मध्य मौके पर निर्मित 3.75 मीटर ग्रेवल सड़क सहित 12 मीटर का पहुँच मार्ग उपलब्ध हो रहा है।
8. प्रकरण राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को राजस्व नक्शा अनुसार पहुँच मार्ग उपलब्ध नही है परन्तु मौके पर जविप्रा स्वामित्व के खसरा नम्बर 527 किस्म चरागाह मे से रास्ता उपलब्ध है। जो कनिष्ठ अभियंता अनुसार 3.75 मीटर ग्रेवल निर्मित है।
9. आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व की भूमि ग्राम चांदावास तह. माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 527 किस्म चरागाह में से 12 मीटर सड़क पहुँच मार्ग से प्रभावित भूमि क्षेत्रफल 939.45 व.मी. है।
10. राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के बिन्दु संख्या 3.5.2 (v) "If the access road of prescribed width as per the area of the scheme from the main road to the township plan is proposed from the Government/ ULB land, then the access road is allowed in the layout plan of the scheme after

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

taking the DLC rate of the agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/as per the provisions of the township policy. This access road shall be used for public and other schemes. The land will remain in the name of ULB in the revenue records." प्रावधान किया गया है।

11. प्रकरण में आवेदित भूमि पर आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए हेतु राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2024 के प्रावधानों के अनुसार जविप्रा स्वामित्व की भूमि ग्राम चांदावास तह. माधोराजपुरा के खसरा नम्बर 527 किस्म चरागाह में से पहुँच मार्ग अनुमत करने की स्वीकृति प्रदान करने का निर्णय बीपीसी एलपी के स्तर से लिया जाना प्रस्तावित है।

बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–

1. प्रकरण में प्रस्तुत सर्वे मानचित्र एवं मास्टर प्लान/जोनल रिपोर्ट ज़ोन द्वारा प्रमाणित नहीं हैं। अतः प्रकरण में उक्त मानचित्र ज़ोन द्वारा प्रमाणित किये जाने के पश्चात ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित हैं । जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित हैं।
2. प्रकरण में आवेदित भूमि को जोनल प्लान की किसी सड़क से पहुँच उपलब्ध नहीं हैं। प्रस्तुत कमिटमेंट मय सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में जविप्रा की योजना रोहिणी नगर द्वितीय स्थित हैं। ज़ोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त योजना की 30 मीटर सड़क से आवेदित भूमि के मध्य निर्मित 3.75 मीटर ग्रेवल सड़क सहित 12 मीटर का पहुँच उपलब्ध हो रहा हैं। प्रस्तुत सर्वे मानचित्र अनुसार उक्त निर्मित सड़क जविप्रा स्वामित्व के खसरा सं 527 (किस्म चरागाह) में से गुज़र रही हैं एवं उक्त सड़क से खसरा सं. 527 की 939.45 वर्गमीटर भूमि प्रभावित हैं।
उक्त के क्रम में ज़ोन द्वारा टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान के "If the access road of prescribed width as per the area of the scheme from the main road to the township plan is proposed from the Government/ ULB land, then the access road is allowed in the layout plan of the scheme after taking the DLC rate of the agricultural land. The said access road will be constructed by the developer/as per the provisions of the township policy. This access road shall be used for public and other schemes. The land will remain in the name of ULB in the revenue records." का उल्लेख किया गया हैं। अतः प्रकरण में उक्त भूमि में से आवेदक को पहुँच सडक हेतु समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
3. प्रश्नगत प्रकरण में जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 527 (किस्म चरागाह) पर कोई योजना अनुमोदित अथवा प्रस्तावित होने के संबंध में जोन द्वारा कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रकरण में प्रस्तावित पहुँच मार्ग के क्रम में उक्त खसरा नं. 527 की भूमि दो भागों में विभाजित हो रही है। उक्त के अतिरिक्त जोन द्वारा मानचित्र पर खसरों का अंकन राजस्व रिकॉर्ड अनुसार प्रस्तुत नही किया गया है। अतः उक्त 12 मीटर पहुँच मार्ग को खसरा नं. 516 व 517/2 के दक्षिणी सीमा पर रखे जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
4. पूर्व अनुमोदित के पश्चात् आवेदक को उपलब्ध करवाई गई पहुँच मार्ग हेतु नियमानुसार राशि लिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त 12 मीटर सडक को योजना में निरन्तरता में कायम किया जाना प्रस्तावित है।

अतः प्रकरण में ज़ोन द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में प्रकरण में आवेदित भूमि को जविप्रा स्वामित्व की खसरा सं. 527 की भूमि में से पहुँच उपलब्ध किये जाने के संबंध 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 जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 527 (किस्म चरागाह) में से प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर चौडी पहुँच मार्ग की स्वीकृति हेतु प्रकरण बीपीसी–एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किया गया है ताकि प्रकरण में धारा 90ए की कार्यवाही की जा सकें। समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि को आवेदक द्वारा जविप्रा द्वारा अनुमोदित रोहिणी नगर–द्वितीय में प्रस्तावित

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0

जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं तत्पश्चात् प्रश्नगत भूमि एवं उक्त सडक के मध्य स्थित जविप्रा स्वामित्व की भूमि खसरा नं. 527 (किस्म चरागाह) में से प्रश्नगत भूमि को 12 मीटर पहुॅच अंकित करते हुए आवेदक द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि के आस–पास अन्य कोई विद्यमान रास्ता स्थित नही है।
अतः समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त टाउनशिप पॉलिसी–2024 के बिन्दु सं. 3.5.2 के नोट के बिन्दु v के प्रावधान अनुसार निम्नलिखित शर्तो के साथ जविप्रा स्वामित्व की भूमि में से 12 मीटर पहुॅच मार्ग अनुज्ञेय किये जाने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित पहुॅच मार्ग को खसरा नं. 516 व 517/2 के दक्षिणी सीमा पर से प्रस्तावित किया जावें।
2. प्रश्नगत भूमि को जविप्रा स्वामित्व की भूमि में से उपलब्ध करवाई गई पहुॅच सडक का निर्माण आवेदक द्वारा स्वयं के स्तर से टाउनशिप पॉलिसी–2024 के प्रावधान अनुसार किया जावेंगा।
3. उक्त पहुॅच मार्ग की भूमि की एवज में नियमानुसार राशि ली जावें। उक्त भूमि पर केवल पहुॅच मार्ग की अनुमति प्रदान की जावें।
4. प्रश्नगत प्रकरण में उक्त 12 मीटर सडक को योजना में से पश्चिमी सीमा से पूर्वी सीमा तक निरन्तरता में कायम किया जावें।

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–

प्रतिलिपि सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 07, 09, 11, 12, 13 व 14 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.12.16 15:31:30 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 19379308

eSign 1.0