जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर।

कार्यवाही विवरण

भवन मानचित्र समिति (ले–आउट प्लान) की 389वीं बैठक दिनांक 18.03.2025 प्रातः 10.30 बजे आयुक्त, जयपुर विकास प्राधिकरण की अध्यक्षता में सम्पन्न हुई। जिसका कार्यवाही विवरण निम्नानुसार है :–

बैठक में समिति के निम्न सदस्यों ने भाग लियाः–

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

बैठक में निम्न अधिकारी भी उपस्थित थेः–

1. श्री श्याम सुन्दर विश्नोई, उपायुक्त जोन– 04, जविप्रा, जयपुर।
2. श्री उपेन्द्र कुमार शर्मा, उपायुक्त जोन– 08, 11, जविप्रा, जयपुर।
3. श्रीमती तारामती वैश्नवा, उपायुक्त जोन– 09, जविप्रा, जयपुर।
4. श्रीमती प्रियंका तलानिया, उपायुक्त जोन– 13, जविप्रा, जयपुर।
5. श्री महावीर सिंह मीना, उप नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
6. श्री उदय वर्मा, उप नगर नियोजक, जोन–11, जविप्रा, जयपुर।
7. सुश्री साक्षी बोहरा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
8. श्रीमती राधिका शर्मा, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
9. श्री ऋषिकेश कोलते, सहायक नगर नियोजक, बीपीसी (एलपी), जविप्रा, जयपुर।
10. श्री नितिन मीणा, सहायक नगर नियोजक, जोन–08, जविप्रा, जयपुर।
11. श्री विवेक यादव, सहायक नगर नियोजक, जोन–13, जविप्रा, जयपुर।
12. श्री अंकित पालावत, सहायक नगर नियोजक, जोन–04, जविप्रा, जयपुर।
13. श्री मनमोहन गौतम, सहायक नगर नियोजक, जोन–09, जविप्रा, जयपुर।

एजेण्डा संख्याः–01 (389 / 18.03.2025)

विषयः–बीपीसी (एलपी) की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि बाबत्
समिति का निर्णयः– **समिति द्वारा बीपीसी (एलपी) की 388वीं बैठक दिनांक 11.03.2025 में लिये गये निर्णयों के कार्यवाही विवरण की पुष्टि की गई।**

एजेण्डा संख्याः–02 (389 / 18.03.2025)

विषयः– हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना प्रेम नगर द्वितीय में दर्शित 60 फीट रोड विलोपन बाबत्।	जोन–04
जोन द्वारा प्रस्तुत प्रकरण के तथ्य :– 1. हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना प्रेम नगर द्वितीय के भूखण्ड संख्या 5 के नियमन कर पट्टा जारी करने हेतु श्रीमती शारदा देवी पत्नी श्री लखन लाल शर्मा द्वारा प्रार्थना पत्र प्रस्तुत किया गया है। 2. श्रीमती आशा अग्रवाल पत्नी श्री बी.एस. अग्रवाल ने अपंजीकृत इकरारनामा दिनांक 09.02.2002 के आधार उक्त भूखण्ड का बेचान श्रीमती शारदा देवी पत्नी श्री लखन लाल शर्मा को कर दिया गया। जिनके द्वारा उक्त भूखण्ड का जविप्रा से पट्टा लेने के लिए आवेदन किया गया। 3. जविप्रा द्वारा हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की [illegible] प्रेम नगर द्वितीय [illegible] अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 114वीं बैठक दिनांक 12.12.2007 के अनुसार किया गया है, [illegible] सैक्टर–9	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

द्वितीय की 60 फीट चौडी प्रस्तावित सैक्टर सडक से प्रभावित होने के कारण योजना के भूखण्ड संख्या 5, 6, 16 व 17 को गैर अनुमोदित रखा गया है।

4. मास्टर प्लान शाखा की रिपोर्ट अनुसार "प्रश्नगत भूखण्ड जोनल प्लान एंव सेक्टर प्लान में दर्शित 18 मीटर सडक से प्रभावित नहीं है अपितु रेलवे लाईन के समानान्तर दर्शित 24 मीटर सडक से प्रभावित है। योजना मानचित्र में प्रश्नगत भूखण्ड को 18 मीटर सडक से प्रभावित दर्शाया गया है जिसके कम में योजना की मूल पत्रावली का परीक्षण जोन स्तर पर किया जाना प्रस्तावित है" एवं पैरा 103/एन अनुसार प्रश्नगत सैक्टर रोड एवं ZDP रोड 18 मीटर के अलाईनमेन्ट में भिन्नता है।
5. प्रश्नगत योजना के समीप स्थित अन्य अनुमोदित योजनाएँ शिव गोरक्ष नगर, ज्ञान विहार, इन्द्रप्रस्थ कॉलोनी, मॉडल टाउन सी एवं शिव शक्ति नगर ए स्थित है, विनोबा विहार गैर अनुमोदित हे। अनुमोदित योजनाओं में उक्त सैक्टर रोड / ZDP रोड दर्शित नहीं है। कनिष्ठ अभियन्ता की मौका रिपोर्ट एवं पी.टी. सर्वे अनुसार मौके पर भूखण्ड चिन्हित एवं निर्मित है एवं प्रस्तावित सडक का मौके पर कोई अस्तित्व नहीं है। (16, 56/सी) उपरोक्त समीप स्थित अन्य योजनाओं में प्रश्नगत सैक्टर सडक 18 मीटर के अलाइनमेन्ट में आ रहे भूखण्डों की लीजडीड जारी की जा चुकि है। जारी साईट प्लान की प्रतियों संलग्न है।
6. शिव शक्ति नगर ए योजना बीपीसी (एलपी) की 158वीं बैठक दिनांक 19.01.2011 के निर्णय के बिन्दु संख्या 1 के अनुसार योजना अनुमोदन के संबंध में राज्य सरकार से स्वीकृति आने से पूर्व योजना में सैक्टर प्लान के अनुसार सैक्टर रोडों में आने वाले भूखण्डों का नियमन नहीं किया जाये। 75.36 प्रतिशत आवासीय क्षेत्रफल होने के कारण राज्य सरकार ही योजना मानचित्र अनुमोदन करने में सक्षम है। इसलिए योजना अनुमोदन की अनुशंषा करते हुए राज्य सरकार को स्वीकृति हेतु भिजवा दिया जावें। राज्य सरकार की स्वीकृति प्राप्त होने की स्थिति में सैक्टर रोडों के विलोपित करते हुए मौके की स्थिति अनुसार योजना मानचित्र को अनुमोदन कर दिया जावें का निर्णय लिया गया है। प्रकरण में राज्य सरकार द्वारा पैरा 71 से 73/एन अनुसार दिनांक 11.02.2011 को उक्त सडक को विलोपन हेतु स्वीकृति प्रदान की गई है।
7. प्राप्त स्वीकृति के कम में योजना अनुमोदित की जा चुकि है परन्तु उक्त 18 मीटर सैक्टर रोड विलोपन की अग्रिम कार्यवाही पत्रावली में उपलब्ध नहीं है।
8. प्रश्नगत क्षेत्र ZDP जोन-01 का भाग है, जिसका अनुमोदन प्राधिकरण की 64वीं बैठक दिनांक 22.05.18 के निर्णय के कम में बीपीसी (एलपी) की 258वीं बैठक दिनांक 20.08.2018 को माननीय मंत्री महोदय UDH की स्वीकृति प्राप्त होने पर किया गया था।
9. 60 फीट सडक के कारण भूखण्ड सं. 5, 6, 16, 17 के गैर अनुमोदित भाग का नियमन किये जाने की स्थिति में योजना क्षेत्र का भू-उपयोग अनुसार क्षेत्रफल वर्गीकरण निम्नानुसार होता है:-

	अनुमोदित मानचित्र अनुसार			**भूखंड संख्या 5, 6, 16, 17 के नियमन की स्थिति में**	
	भू-उपयोग	क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत	क्षेत्रफल (व.ग.)	प्रतिशत
1.	आवासीय	17776.86	64.96	18430.86	67.34
2.	सडक	9591.22	35.04	8937.22	32.66
3.	सुविधा क्षेत्र	—	—	—	—
4.	योग	27368.08	100.00	27368.08	100.00

अतः प्रकरण उपरोक्तानुसार योजना प्रेम नगर-द्वितीय के भूखण्ड सं. 5, 6, 16 व 17 के नियमन के संबंध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>बीपीसी-एलपी शाखा के विचारणीय बिन्दुः-</u>

प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा में प्रकरण के तथ्य अंकित किये गये है परन्तु उक्त तथ्यों के आधार पर प्रकरण में बीपीसी-एलपी समिति के समक्ष किस विषय में प्रस्तुत किये जा[illegible] है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

प्रकरण में प्रस्तुत तथ्यों के आधार पर प्रकरण निम्न विषयों हेतु समिति के समक्ष रखा जा सकता है:—

1. हथरोई गढ ग्रह निर्माण सहकारी समिति की योजना में दर्शित 18 मीटर (60 फीट) सैक्टर सडक को विलोपित किये जाने के संबध में अनुशंषा हेतु। उक्त अनुशंषा के क्रम में जोन द्वारा स्पष्ट अभिशंषा सहित मास्टर प्लान शाखा के परिक्षण के पश्चात बीपीसी—एलपी को निर्णयार्थ प्रस्तुत किया जाना अपेक्षित हैं।
2. जोन के एजेंडा में प्रस्तुत तथ्यों अनुसार प्रकरण में वर्णित 60 फीट की सेक्टर सड़क की वर्तमान अलाइनमेंट योजना मानचित्र के अनुसार नहीं हैं एवं उक्त 60 फीट सड़क के अलाइनमेंट सेक्टर प्लान एवं जोनल विकास योजना के अनुसार भिन्न हैं। उक्त सड़क पर पूर्व में जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजनाए स्थित हैं एवं गैर अनुमोदित योजना भी स्थित हैं, उक्त योजनाओं में वर्णित 60 फीट सडक नही दर्शाई गई है। उक्त योजनाओं के भूखण्डों (जो 60 फीट सडक की भूमि पर स्थित है) की लीजडीड जोन स्तर से जारी की गई है। अतः प्रकरण में उक्त सड़क के विलोपन/एलाइनमेंट के संबंध में संबध में समिति के समक्ष रखा जाना है।
3. हथरोई गढ ग्रह निर्माण सहकारी समिति की योजना प्रेम नगर योजना—II, जिसका अनुमोदन 2007 में किया गया था, के भूखण्ड संख्या 5, 6, 16, 17 के नियमन के संबंध में समिति के समक्ष रखा जाना है।

प्रकरण में उक्त अभिशंषाओं में से किस अभिशंषा हेतु बीपीसी (एलपी) समिति का निर्णय चाहा गया है, के संबंध में स्पष्टता नहीं है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सड़क विलोपन अथवा भूखण्ड नियमन हेतु प्रकरण को निदेशक (आयोजना) महोदय के प्रदत्त आदेशों के क्रम में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।

<u>समिति का निर्णयः—</u>

समिति द्वारा पत्रावली एवं जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि जविप्रा द्वारा हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना प्रेम नगर द्वितीय का अनुमोदन बीपीसी (एलपी) की 114वीं बैठक दिनांक 12.12.2007 में किया गया है एवं उक्त के पश्चात् सशर्त मानचित्र जारी किया गया है। बीपीसी (एलपी) की 114वीं बैठक दिनांक 12.12.2007 में लिये गये निर्णय में भूखण्ड 05 हेतु निम्नानुसार उल्लेखित हैः—

"योजना सेक्टर नं. 9 पार्ट ए के अन्तर्गत आती है। जिसके अनुसार योजना के भू. सं. 5, 6, 16, 17 के प्लान ऊपर से एक 60 फीट चोडी सेक्टर रोड प्रस्तावित है जो शिव गोरक्ष नगर, व ज्ञान विहार के भूखण्डों में होकर दशाई गई है मौके पर यह रोड पूर्णतया उपलब्ध नही है अतः रोड से प्रभावित भूखण्डों को स्वीकृत नही किया जाये तथा योजना क्षेत्र में सेक्टर रोड को निरस्त किये जाने हेतु प्रकरण को प्राधिकरण की बैठक में रखा जाए। प्राधिकरण के निर्णय के बाद उक्त भूखण्डों के नियमन की कार्यवाही की जावें।"

उपरोक्त निर्णय के अनुसार भूखण्ड संख्या 5, 6, 16 व 17, 60 फीट चौडी प्रस्तावित सैक्टर सडक से प्रभावित होने के कारण जारी मानचित्र में उक्त भूखण्डों को गैर अनुमोदित रखा गया। जोन में पदस्थापित सहायक नगर नियोजक द्वारा यह भी अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान शाखा से प्राप्त टिप्पणी अनुसार उपरोक्त प्रस्तावित भूखण्ड 60 फीट सैक्टर सडक/जोनल सडक से प्रभावित नही है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त जविप्रा द्वारा पूर्व अनुमोदित हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना प्रेम नगर द्वितीय में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 5, 6, 16 व 17 जिन्हे पूर्व में 60 फीट सैक्टर सडक/जोनल सडक से प्रभावित होने के क्रम में गैर अनुमोदित किया गया था, को वर्तमान में मास्टर प्लान शाखा एवं सहायक नगर नियोजक द्वारा प्रस्तुत तथ्यों के क्रम में नियमन हेतु अनुमति प्रदान की गई। समिति द्वारा जोन उपायुक्त को प्रकरण

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

से संबंधित अन्य तथ्यों की पूर्ण सुनिश्चितता करते हुए हथरोई गढी गृह निर्माण सहकारी समिति लि. की योजना प्रेम नगर द्वितीय में प्रस्तावित भूखण्ड संख्या 5, 6, 16 व 17 के नियमन की कार्यवाही करने हेतु निर्देशित किया गया। समिति द्वारा प्रश्नगत योजना हेतु बीपीसी (एलपी) की 114वीं बैठक दिनांक 12.12.2007 में लिये गये निर्णय एवं प्रश्नगत योजना के मध्य से प्रस्तावित 60 फीट सैक्टर सडक/जोनल सडक हेतु जोन उपायुक्त को पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए प्रस्ताव बीपीसी–एलपी में प्रस्तुत करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–03 (389/18.03.2025)

विषयः– ग्राम रामसिंहपुरा बास उर्फ धौलाई तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 301 रकबा 0.1968 है०, खसरा नम्बर 485/279 रकबा 0.0143 है०, खसरा नम्बर 302/4 रकबा 0.0282 है० हाल खसरा नम्बर 609/600 रकबा 0.1968 है०, खसरा नम्बर 607/485 रकबा 0.0143 है०, खसरा नम्बर 611/602 रकबा 0. 282 है०, एवं खसरा नम्बर 302/4 रकबा 0.0298 है०, खसरा नम्बर 301 रकबा 0.1815 है०, खसरा नम्बर 485/279 रकबा 0.0205 है० हाल खसरा नम्बर 628/612 रकबा 0.0298 है०, खसरा नम्बर 626/610 रकबा 0.1815 है0, 624/608 रकबा 0. 0205 है० कुल किता–6 कुल रकबा 0.4711 हैक्टेयर (4711.00 वर्ग मीटर) भूमि में से 18.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल को छोडते हुए शेष क्षेत्रफल 3527.00 वर्ग मीटर भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ एकल पट्टा अनुमोदन अनुमोदन करने बाबत।	जोन–08

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	श्री भवानी सिंह चौधरी पुत्र श्री श्योजीराम चौधरी, हरलाल सिंह चौधरी पुत्र श्री रमेश चन्द एवं मैसर्स कन्दर्प बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये निदेशक श्री कुंज बिहारी एवं विद्याधर सिंह।	–
	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	ग्राम रामसिंहपुरा बास उर्फ धौलाई तहसील सांगानेर के गत खसरा नम्बर 301 रकबा 0.1968 है०, खसरा नम्बर 485/279 रकबा 0.0143 है०, खसरा नम्बर 302/4 रकबा 0.0282 है० हाल खसरा नम्बर 609/600 रकबा 0.1968 है0, खसरा नम्बर 607/485 रकबा 0.0143 है0, खसरा नम्बर 611/602 रकबा 0.282 है०, एवं खसरा नम्बर 302/4 रकबा 0.0298 है०, खसरा नम्बर 301 रकबा 0.1815 है०, खसरा नम्बर 485/279 रकबा 0.0205 है० हाल खसरा नम्बर 628/612 रकबा 0. 0298 है०, खसरा नम्बर 626/610 रकबा 0.1815 है0, 624/608 रकबा 0.0205 है० कुल किता–6 कुल रकबा 0.4711 हैक्टेयर (4711.00 वर्ग मीटर) भूमि में से 18.0 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल को छोडते हुए शेष क्षेत्रफल 3527.00 वर्ग मीटर भूमि।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व गत खसरा नम्बर	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			301	0.1968	चाही	
			485/279	0.0143	चाही	
			302/4	0.0282	गै.मु.रास्ता	
		90ए के पश्चात् नवीन खसरा नम्बर	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			609/600	0.1968	आवासीय प्रयोजनार्थ	
			607/485	0.0143		
			611/602	0.0282		
2.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व गत खसरा नम्बर	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			302/4	0.0298	गै.मु.रास्ता	
			301	0.1815	चही	
			485/279	0.0205	चही	
		90ए के पश्चात् नवीन खसरा नम्बर	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	आवासीय प्रयोजनार्थ	—
			628/612	0.298		
			626/610	0.1815		
			624/608	0.205		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	ग्राम रामसिंहपुरा बास उर्फ धौलाई तहसील सांगानेर के खसरा नम्बरान् का आवासीय प्रयोजनार्थ 90ए के आदेश प्रकरण LU/2012/JDA/2023-2024/103237 दिनांक 26.06.2024 (पत्रावली ए, पृष्ठ संख्या 63/सी)। एवं 90ए के आदेश प्रकरण संख्या प्रकरण संख्या LU/2012/JDA/2023-2024/103265 दिनांक 30.01.2025 को जारी किये गये (पत्रावली बी, पृष्ठ संख्या 82/सी)। 0.4711 है०, भूमि के श्री भवानी सिंह चौधरी पुत्र श्री श्योजीराम चौधरी, हरलाल सिंह चौधरी पुत्र श्री रमेश चन्द एवं मैसर्स कन्दर्प बिल्डर्स एण्ड डवलपर्स जरिये निदेशक श्री कुंज बिहारी एवं विद्याधर सिंह के पक्ष मे पारित किये गये है।				—
5.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय				—
6.	आवेदित उपयोग	आवासीय प्रयोजनार्थ				—
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	हॉ				—
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड				—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट				—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु						

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 [illegible]9:32:13 IST
Reason: Approved

10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	–
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार आवेदित भूमि जोनल डवलपमेंट प्लान 10 में स्थित है तथा 18.0 मीटर सडक पर स्थित है जो जोनल डवलपमेंट प्लान की सडक न होकर आवेदक द्वारा स्वयं की भूमि में निर्मित है तथा जोनल डवलपमेंट प्लान की 30.0 मीटर चौडी सडक से मिलती है।	–
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन की रिपोर्ट अनुसार 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित नही है।	–
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025/डी.पी.सी.आर–2025 के अनुसार आवासीय भू–उपयोग पर आवासीय एकल पट्टा 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 से गैस लाईन व हाईटेंशन लाईन नही गुजर रही है एवं आवेदित भूमि को 18 मीटर चौडी 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 599/301 तथा 601/202 का अनुमोदन बी.पी.सी. (एल.पी.) की 377वीं बैठक दिनांक 10.12.2024 मे किया गया था, प्रश्नगत प्रकरण मे लिये गये निर्णय अनुसार प्रश्नगत सडक को नविवि के आदेश दिनांक 10.08.2020 के प्रावधानों के क्रम मे 18 मीटर निर्धारित करते हुये प्रश्नगत 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार मे आ रहे शेष खसरा नम्बर 601/302, 611/602 व 612/602 गै.मु.रास्तें को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करने का निर्णय लिया गया। उक्त के क्रम मे आवेदक द्वारा निःशुल्क समर्पण पत्र प्रस्तुत किया गया है।	–

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि से गैस लाईन व हाईटेंशन लाईन नही गुजर रही है एवं आवेदित भूमि को 18 मीटर चौडी सडक से पहुँच मार्ग उपलब्ध है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	—
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (101/सी) तालिका 'अ'**		

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	3527.00
2.	18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	1184.00
3.	खसरें का कुल क्षेत्रफल	4711.00

प्रस्तावित भूमि का जोन से प्राप्त सी.डी. अनुसार क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण तालिका 'ब'

क.सं.	प्रयोजन	क्षेत्रफल व.मी. में
1.	एकल पट्टा योग्य क्षेत्रफल	3527.30
2.	18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल	1159.85
3.	कब्जें से बाहर स्थित भूमि	135.66
	खसरें का कुल क्षेत्रफल	4822.81

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	—
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच.टी. लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 [illegible]9:32:13 IST
Reason: Approved

32.	**<u>जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–</u>** पत्रावली के पैरा 64/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 आवेदित भूमि के नवीन खसरा नम्बर 609/600, 607/485, 611/602 तथा 628/612, 626/610 एवं 624/608 कुल किता 6 क्षेत्रफल 4711 वर्गमीटर भूमि हेतु आवासीय एकल पट्टे हेतु आवेदन किया गया है। प्रकरण मे उक्त नवीन खसरों की दो पृथक–पृथक दिनांकों की धारा 90ए के खसरों को मिलातें हुये आवासीय एकल पट्टा चाहा गया है। अतः प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहुंच मार्ग 18 मीटर चौडी सडक से प्राप्त है। पहुंच हेतु 18 मीटर सडक आवेदक द्वारा स्वयं की भूमि में से निर्मित है। उक्त 18 मीटर सडक आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा में जोनल विकास योजना–10 की 30 मीटर चौडी सडक में मिलती है। आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 611/602, 628/612, 629/612, 293/3 उक्त खसरें ऑनलाईन जमाबंदी अनुसार किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के नाम दर्ज है तथा आवेदित भूमि के दक्षिणी दिशा मे स्थित खसरा नम्बर 599/301 व 601/302 का आवासीय एकल पट्टा दिनांक 31.01.2025 को जारी किया जाकर उक्त जारी मानचित्र में आ रहे शेष खसरा नम्बर 601/302, 611/602 व 612/602 गै.मु. रास्ते को जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किये जाने का निर्णय लिया गया था। उक्त के संबंध मे आवेदक द्वारा समर्पणनामा प्रस्तुत किया गया है। अतः बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति की 377वीं दिनांक 10.12.2024 मे लिये गये निर्णयो के क्रम में उक्त सडक को 18 मीटर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. आवेदित भूमि के खसरा नम्बर 628/612 किस्म आवासीय जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त खसरें की निरन्तरता में अन्य खसरें किस्म गै.मु.रास्तें जविप्रा के नाम दर्ज है। अतः खसरा नम्बर 628/612 की भूमि को जविप्रा में 18 मीटर सडक में निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में खसरा नम्बर 607/485 एवं खसरा नम्बर 624/608 के आंशिक भाग को कब्जें से बाहर अंकित कर दर्शाया गया है। जबकि जोन द्वारा प्रेषित क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका में कब्जें से बाहर की भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त खसरों का कितना भाग कब्जे से बाहर है कि जॉच जोन की राजस्व शाखा द्वारा किया जाकर प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में खसरा मानचित्र को ले–आउट मानचित्र के रूप में प्रस्तुत किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि, प्रस्तावित भूखण्ड एवं सडक में प्रस्तावित भूमि का कुल क्षेत्रफल धारा 90ए की भूमि से अतिरिक्त भूमि अंकित की गई है। उक्त के संबंध में जोन द्वारा आस–पास की भूमि होने के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। प्रश्नगत भूमि के पूर्वी भाग में उक्त खसरें के पश्चात् स्थित खसरें पर कमिटमेंट दर्शित है। जोन द्वारा दोनों भूमि के मध्य प्रस्तावित कब्जे से बाहर की भूमि के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर/अतिरिक्त भूमि के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के 18 मीटर सडक से प्रभावित क्षेत्रफल 1184.00 वर्गमीटर भूमि को सडक हेतु जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त क्षेत्रफल प्राप्त सीडी में 1159.85 वर्गमीटर प्रस्तावित हो रहा है। अतः प्रकरण में सडक हेतु समर्पित भूमि में भिन्नता हो रही है। जोन द्वारा उक्त भूमि की पुनः सुनिश्चितता करने के पश्चात ही अग्रिम कार्यवाही की जावें एवं उक्त भूमि को 18 मीटर सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाई जावें। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. प्रश्नगत प्रकरण में जोन रिपोर्ट अनुसार 12 मीटर ग्रेवल सडक निर्मित है। प्रस्तावित प्रकरण में 18 मीटर निर्मित डब्ल्यू.एम./बीटी सडक निर्मित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 [illegible]9:32:13 IST
Reason: Approved

समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका 'अ' तथा प्रकरण की जोन से प्राप्त सी.डी. में ले–आउट मानचित्र के क्षेत्रफल विश्लेषण तालिका 'ब' मे भिन्नता दर्शित है। उक्त भिन्नता की जॉच जोन स्तर पर की जाकर प्रकरण मे अग्रिम कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 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 जोन द्वारा प्रस्तुत मानचित्र में प्रश्नगत भूमि के पूर्व दिशा में कब्जे से बाहर स्थित भूमि दर्शित की गई है। उक्त भूमि सम्मिलित किये जाने पर कुल क्षेत्रफल 4822.81 वर्गमीटर प्राप्त होता है, जबकि प्रकरण में 4711.00 वर्गमीटर क्षेत्रफल हेतु धारा 90ए के आदेश जारी किये गये है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि मौके पर उक्त अतिरिक्त भूमि आवेदक के कब्जे से बाहर स्थित है तथा आवेदित भूमि से लगती हुई भूमि के खातेदार के कब्जे में स्थित है। मौके पर आवेदक की भूमि पर चारदीवारी निर्मित है।

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

1. **प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा दो पृथक–पृथक धारा 90ए शुदा भूमि को सम्मिलित करते हुए एकल भूखण्ड चाहे जाने के क्रम में प्रश्नगत प्रकरण में पुनर्गठन शुल्क लिया जावें।**
2. **प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में विद्यमान व प्रस्तावित 18 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।**
3. **प्रश्नगत भूमि के पश्चिमी भाग में 18 मीटर सडक डब्ल्यू.एम./बीटी सडक के रूप में निर्मित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
4. **प्रश्नगत प्रकरण में कब्जे से बाहर की भूमि को छोडते हुए शेष भाग का ही आवासीय प्रयोजनार्थ लीजडीड जारी की जावें।**
5. **प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित कब्जे से बाहर की भूमि जो कि प्रश्नगत प्रकरण में अतिरिक्त भूमि के रूप में उपलब्ध है, का जविप्रा द्वारा पृथक से संबंधित खसरा नं. 300/2 व 300/3 के खातेदार द्वारा अतिक्रमण करने के क्रम में नोटिस जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। उक्त कार्यवाही के संबंध में रिपोर्ट पृथक से जोन द्वारा बीपीसी–एलपी शाखा में प्रस्तुत की जावें।**
6. **प्रश्नगत भूखण्ड में 18 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 3 मीटर व अन्य सभी ओर क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें।**
7. **आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें।**
8. **प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

9. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 10. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

एजेण्डा संख्याः—04 (389/18.03.2025)

विषयः—श्री आलोक कुमार गुप्ता व रामावतार गुप्ता पुत्रान श्री नाथू लाल गुप्ता एवं मैसर्स शिवम् रियल एस्टेट एण्ड डवलपर्स, एक्सेस रॉयल रियल स्टेट डवलपर्स प्रा0लि0 एवं मैसर्स आर.आर. बिल्डकॉन एलएलपी जरिये अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता श्री तरूण गोयल पुत्र श्री ताराचन्द एवं श्री शशिकान्त शर्मा पुत्र श्री कैलाश चन्द शर्मा, ग्राम विमलपुरा तहसील सांगानेर के खसरा नम्बर 216, 217, 271, 272, 268, 268/471, 269 कुल किता 8 रकबा 1.60 हैक्टेयर की आवासीय योजना "श्री धाम" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—09
प्रकरण में बीपीसी—एलपी की 374वीं बैठक दिनांक 12.11.2024 में इस शाखा द्वारा प्रस्तुत एजेंडा के विचारणीय बिंदु संख्या 4 में निम्न उल्लेख किया गया था:— ***"आवेदित भूमि का आंशिक भाग 60 मीटर सड़क के सेक्टर कमर्शियल पट्टी से प्रभावित हैं। सेक्टर कमर्शियल प्रभावित भाग में आवेदक द्वारा आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गए हैं। योजना के सेक्टर कमर्शियल से प्रभावित भाग को जोनल प्लान की 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त नहीं होता हैं। अतः प्रकरण में जविप्रा के हिस्से की भूमि को आवासीय भूखण्ड के रूप में आरक्षित रखे जाने संबंध में समिति स्तर से निर्णय लिया जाना प्रस्तावित हैं।"*** **प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः—** प्रकरण को पूर्व में बीपीसी—एलपी समिति के समक्ष प्रस्तुत किये जाने के समय प्रश्नगत प्रकरण में मास्टर प्लान सुपरइम्पोज मानचित्र में प्रश्नगत भूमि का केवल दक्षिणी भाग में प्रस्तावित भूखण्ड सं. 61 प्रभावित होने के क्रम में उक्त के संबध में निर्णय लिये जाने हेतु एजेण्डें के प्रस्ताव में बिन्दु सं. 04 पर उल्लेख किया गया था। उक्त मानचित्र में काले रंग की लाईन से सडक एवं सैक्टर व्यावसायिक अंकित किया गया था। जोन द्वारा जारी किये जाने हेतु प्रस्तुत योंजना मानचित्र का मास्टर प्लान शाखा में उपस्थित होकर जेडडीपी पर सुपरइम्पोज करने पर पाया गया कि प्रस्तुत योजना मानचित्र अनुसार सैक्टर व्यावसायिक से भूखण्ड सं. 39, 40, 41, 61 व 62 प्रभावित हो रहे है। उक्त सभी भूखण्ड आवेदक द्वारा योजना में आवासीय प्रस्तावित किये गये है। अन्य प्रकरणों में सैक्टर व्यावसायिक भू—भाग में फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड प्रस्तावित किये जाते है। परन्तु प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि सैक्टर रोड से पहुंच उपलब्ध नही होने तथा समुचित क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के कारण सैक्टर व्यावसायिक भू—उपयोग से प्रभावित भूमि का स्वतंत्र रूप से व्यावसायिक भूखण्ड सृजित किया जाना संभव नही है। अतः प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि के संबध में समिति के समक्ष विचारार्थ एवं निर्णयार्थ प्रस्तुत है।	
समिति का निर्णयः— **समिति द्वारा प्रश्नगत प्रकरण में पूर्व बीपीसी—एलपी की 374वीं बैठक दिनांक 12.11.2024 में बीपीसी—एलपी शाखा द्वारा प्रस्तुत एजेंडा के विचारणीय बिंदु संख्या 4 पर प्रस्तुत तथ्यों एवं जोनल विकास योजना पर प्रश्नगत भूमि का सुपरईम्पोज मानचित्र का अवलोकन किया गया । समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भू—भाग में आ रही भूमि को जोनल विकास योजना की 60 मीटर सडक से पहुँच उपलब्ध नही हो रही है। उपरोक्त के अतिरिक्त आवेदक द्वारा उक्त भाग में आवासीय भूखण्ड व प्लॉट्स अनुकूल**	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। उपरोक्त के क्रम में उक्त भूखण्ड को पृथक किया जाना संभव नही है। उक्त के पश्चात् शेष रही सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी की भूमि भी निजी खातेदारी के नाम दर्ज है। समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त प्रश्नगत योजना के सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित भूमि को जोनल प्लान की 60 मीटर सड़क से पहुँच मार्ग प्राप्त नहीं होने के क्रम में सैक्टर व्यावसायिक भू–भाग की भूमि पर सैक्टर व्यावसायिक पॉलिसी के मध्यनजर उक्त क्षेत्रफल की भूमि को खातेदार एवं जविप्रा के मध्य 25 : 75 के अनुपात में प्रस्तावित करते हुए जविप्रा के मत की 75 प्रतिशत भूमि के आवासीय भूखण्ड एक जगह योजना में आरक्षित रखे जाने का निर्णय लिया गया। उक्त भूखण्ड का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन पश्चात् ही प्रकरण में मानचित्र जारी करने हेतु निर्देशित किया गया। जोन उपायुक्त को उक्त भूमि का भौतिक कब्जा प्राप्त करने के पश्चात् ही योजना में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड जारी करने हेतु निर्देशित किया गया।

एजेण्डा संख्याः–05 (389 / 18.03.2025)

विषयः– दिनेश कुमार बैरवा पुत्र लादूराम बैरवा जाति बैरवा द्वारा ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2052 / 1320 रकबा 0.2650 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		दिनेश कुमार बैरवा पुत्र लादूराम बैरवा जाति बैरवा निवासी–153, तरू छाया नगर, दुर्गापुरा, जिला जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2052 / 1320 रकबा 0.2650 हैक्ट.			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	–
			2052 / 1320	0.2650	बारानी 2	
			किता 01	0.2650		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	–
			2052 / 1320	0.2650		
			किता 01	0.2650		
4.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम पंवालिया तहसील सांगानेर जिला जयपुर के खसरा नम्बर 2052 / 1320 रकबा 0.2650 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90ए आदेश दिनांक 10.02.2025 दिनेश कुमार बैरवा पुत्र लादूराम बैरवा के पक्ष मे पारित किये गये है।			–
5.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय			–
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			–
7.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		हॉ			

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	एकल भूखण्ड	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	एकल भूखण्ड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि मानचित्र सीमा से बाहर दर्शित है। अतः भू–उपयोग ग्रामीण है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 16 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है। आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 16 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार आवेदित भूमि का 619.16 वर्गमीटर क्षेत्रफल जोनल विकास योजना 16 की 30 मीटर सड़क 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।	जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि 15 मीटर गहराई मे सेक्टर व्यावसायिक से प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना 16 के अनुसार जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय एकल भूखण्ड 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 तक जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना वर्धमान सरोवर से 12 मीटर आर.ओ.डब्ल्यू. में सड़क उपलब्ध है, जो मौके पर 6 मीटर ग्रेवल सड़क निर्मित है। उक्त सड़क 100 फीट प्रस्तावित है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो	जोन द्वारा प्रस्तुत पी.टी. सर्वे मानचित्र अनुसार आवेदित भूमि के पश्चिमी दिशा में लगते हुये विधमान [illegible]	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	बी.एम. सडक दर्शाये गयी है।	
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	–
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (24/सी)**		

क.सं.	**उपयोग**	**क्षेत्रफल व.मी. में**
1.	90A अनुसार आवेदित क्षेत्रफल	2650.00
2.	जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल	619.16
3.	आवासीय एकल भूखण्ड का क्षेत्रफल	2030.84

27	ले–आउट में क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
28.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	लागू नहीं।	–
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	प्रकरण 2 हैक्ट. से कम है। अतः 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि/सुविधा क्षेत्र लिया जाना प्रस्तावित है।	–
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	–
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–
32.	**जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंसाः–** पत्रावली के पैरा 26/एन पर की गई है।		
33.	**प्रकरण में बीपीसी (एलपी) द्वारा परीक्षण उपरांत शाखा के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः–** 1. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत सडक पर आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर [illegible] द्वारा [illegible] योजना वर्धमान सरोवर एवं उत्तर दिशा की ओर फ्लेट्स प्रयोजनार्थ एकल पट्टा (खसरा नम्बर [illegible]1/1, 322)		

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 [illegible]9:32:13 IST
Reason: Approved

मौके की सडक के अलाईमेन्ट के आधार पर अनुमोदित किया गया है। आवेदक द्वारा प्रकरण कमिटमेंट के अनुसार 30 मीटर सडक का अलाईमेन्ट रखते हुये अनुमोदन चाहा गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. बिन्दु संख्या 01 पर लिये गये निर्णय के क्रम में प्रश्नगत सडक के अलाईमेन्ट का अंकन मास्टर प्लान शाखा मे करवाया जाना प्रस्तावित है एवं सडक से प्रभावित भाग को आवेदक द्वारा जविप्रा मे निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में अंकन होने के पश्चात् ही प्रश्नगत प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

3. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जविप्रा द्वारा अनुमोदित आवासीय योजना वर्धमान सरोवर से 12 मीटर ROW मे सडक उपलब्ध है एवं उक्त के अतिरिक्त आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक पर स्थित है। उक्त सडक मे निहित आवेदित भूमि के सामने स्थित खसरा नम्बर 1318 व 1319 किस्म गै.मु.रास्ता जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। जोन रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक ग्रेवल के रूप में निर्मित है। अतः उक्त सडक मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक एवं उक्त सडक की 15 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। जविप्रा की कार्यकारी समिति की 233वी बैठक दिनांक 30.07.2021 के निर्णयानुसार आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 750 व.मी. से अधिक होने के क्रम में आवेदक द्वारा फ्रन्टेज चार्ज जमा कराया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत भूमि पर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर भूखण्ड के क्षेत्रफल अनुसार कायम किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. आवेदित भूमि का क्षेत्रफल 2 हैक्टेयर से कम होने के कारण आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि नियमानुसार लिया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

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 06 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय प्रयोजनार्थ एकल भूखण्ड का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. **जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार कायम करते हुए उक्त 30 मीटर मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में अंकन होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।**
2. **प्रश्नगत प्रकरण में जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का मौके पर निर्मित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।**
3. **प्रश्नगत प्रकरण में नियमानुसार फ्रन्टेज चार्जेज लिया जावें।**
4. **प्रश्नगत भूखण्ड पर 30 मीटर सडक की ओर अग्र सैटबेक 6 मीटर व अन्य सभी ओर**

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

क्षेत्रफल अनुसार सैटबेक रखे जावें। 5. आवेदक से 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र के समतुल्य राशि ली जावें। 6. प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे। 7. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें। 8. भूखण्ड पर पैरामीटर्स जविप्रा भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें। 9. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावे।

<u>एजेण्डा संख्या:—06 (389/18.03.2025)</u>

विषय:— श्रीमती अनुराधा शर्मा पुत्री श्री नवीचन्द्र शर्मा द्वारा ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 807 रकबा 0.35 हैक्ट., खसरा नं. 805 रकबा 0.46 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.81 हैक्ट. भूमि पर निजी खातेदारी भूमि पर आवासीय योजना श्री कृष्णा विहार—IV का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन—11

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		श्रीमती अनुराधा शर्मा पुत्री श्री नवीचन्द्र शर्मा जाति ब्राह्मण निवासी—ग्राम देवावास, पो. इसरवाल, जिला भिवानी, हरियाणा।			—
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 807 रकबा 0.35 हैक्ट., खसरा नं. 805 रकबा 0.46 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.81 हैक्ट.			—
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	किस्म	—
			807	0.35	जाव 1 चाही 1	
			805	0.46	चाही 1 जाव 1	
			किता 02	0.81		
		90ए के पश्चात्	खसरा नं.	क्षेत्रफल है.	जविप्रा के नाम नामान्तरण दर्ज है।	—
			807	0.35		
			805	0.46		
			किता 02	0.81		
4.	प्रस्तावित योजना के 90—ए/ 90—बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		ग्राम जयसिंहपुरा बास भांकरोटा, तहसील सांगानेर, जिला जयपुर के खसरा नम्बर 807 रकबा 0.35 हैक्ट., खसरा नं. 805 रकबा 0.46 हैक्ट. कुल किता 2 कुल रकबा 0.81 हैक्ट. भूमि का आवासीय प्रयोजनार्थ धारा 90बी आदेश दिनांक 16.09.2009 को श्रीमती अनुराधा शर्मा पुत्री श्री नवीचन्द्र शर्मा के पक्ष में पारित किये गये है।			—
5.	90—ए/90—बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय (ग्रुप हाउसिंग)			—
6.	आवेदित उपयोग		आवासीय			—
7.	आवेदित ले—आउट, 90—ए/ 90—बी में		है			—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		
8.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लाटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	—
9.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ ले–आउट संशोधन/मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए/3बी/3सी	प्लाटेड ले–आउट	—
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
10.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि भू–उपयोग ग्रामीण है।	—
11	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग आवासीय दर्शित है।	—
12.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है।	—
13.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना 10 की प्रस्तावित 30 मीटर सड़क से प्रभावित है। जोन द्वारा प्रस्तुत क्षेत्रफल विश्लेषण अनुसार प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 645.48 वर्गमीटर है।	—
14.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
15.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
16.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित है।	—
17.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोनल विकास योजना 10 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग जोनल विकास योजना की 30 मीटर सड़क के सहारे 15 मीटर गहराई तक सेक्टर व्यावसायिक व् तत्पश्चात आवासीय दर्शित है, जिसमें आवासीय योजना अनुज्ञेय है।	—
18.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।		
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
19.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	कनिष्ठ अभियन्ता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है व 100 फीट रोड़ मुख्य मार्ग से ग्रेवल रोड़ से पहुच मार्ग उपलब्ध है।	—
20.	आवेदित भूमि में से सटे हुए राजस्व रास्ता/विद्यमान रास्ता निकल रहा हो तो उसका विद्यमान एवं प्रस्तावित मार्गाधिकार के संबंध में टिप्पणी।	नही है।	—
मौका स्थिति से सबंधित बिन्दु			
21.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	संलग्न है।	—
22.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
23.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

24.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/ नाला/वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	नही	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
25.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के अन्तर्गत	प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के तहत कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।	—
26.	**प्रस्तावित भूमि का क्षेत्रफल/भू–उपयोग विश्लेषण (45/सी)**		

क्र.सं.	उपयोग	क्षेत्रफल व.मी. में	प्रतिशत
1.	आवासीय	3767.61	53.95
2.	व्यवसायिक	279.14	04.00
3.	खुर्दरा व्यवसायिक	139.57	02.00
	योग A (1 – 3)	4186.32	59.95
4.	पार्क	349.04	05.00
5.	एस.डब्ल्यू.एम.	50.00	00.72
6.	मोबाईल टॉवर	10.00	00.14
7.	पी.यू.	10.00	00.14
8.	योजना सडक	2377.72	34.05
	योग B (4 – 8)	2796.76	40.05
	कुल आवेदित क्षेत्रफल (A + B)	6983.76	100.00
9.	**सेक्टर सड़क से प्रभावित खातेदार व्यवसायिक क्षेत्रफल**	279.23	25.00
10.	**सेक्टर सड़क से प्रभावित जविप्रा व्यवसायिक**	192.21	17.21
11.	**सेक्टर सड़क से प्रभावित**	645.48	57.79
	कुल सेक्टर सड़क से प्रभावित क्षेत्रफल योग C (9– 11)	1116.92	100.00
	कुल आवेदित क्षेत्रफल A + B + C	8100.00	

27	ले–आउट मे 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. डब्लयू.एस. /एल.आई.जी. मे नही रखकर उसकी एवज में नियमानुसार राशि जमा कराई जावेगी।	—
29.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	—
30.	मास्टर प्लान, जोनल प्लान सडक/एच. टी.लाईन/गैस पाईप लाईन के अन्तर्गत आ रही भूमि के एवज में सुविधा क्षेत्र में छूट चाही गई है अथवा नहीं।	कोई छूट नहीं चाही गई है।	—
31.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	—

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

32. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः–** पत्रावली के पैरा 34/एन पर की गई है।

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

1. प्रकरण में धारा 90बी के आदेश आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) हेतु दिनांक 16.09..2009 को 0.81 हैक्ट. भूमि की जारी की गई है। वर्तमान में आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि यू–1 क्षेत्र के आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है। प्रकरण में पूर्व में आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) प्रयोजनार्थ रूपान्तरित की गई भूमि पर प्लाटेड आवासीय योजना अनुमोदन के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय जाना प्रस्तावित है।
2. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश वर्ष 2009 के जारी होने के क्रम में सार्वजनिक विज्ञप्ति का प्रकाशन दिनांक 30.01.2025 को जारी किया गया है एवं कोई आपत्ति प्राप्त नही होने का उल्लेख किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–10 की प्रस्तावित 30 मीटर सडक से प्रभावित है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त सडक का अलाईमेन्ट आवेदित भूमि के लगते हुये पूर्वी दिशा की ओर स्थित अनुमोदित योजना सेलीब्रेटी होम्स मे जोनल विकास योजना से भिन्न दर्शित है। आवेदक द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र मे पूर्व कमिटमेंट अनुसार सडक का अलाईमेंट रखते हुये योजना प्रस्तावित की गई है। प्रकरण में कमिटमेंट अनुसार सडक का अलाईनमेंट रखे जाने पर आवेदित भूमि का अधिक भाग प्रभावित होता है। अतः उक्त सडक के अलाईमेंट को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
4. बिन्दु संख्या 2 के क्रम मे समिति द्वारा प्रश्नगत सडक का अलाईनमेंट कमिटमेंट के अनुसार रखे जाने का निर्णय लिये जाने की स्थिति में अलाईनमेंट मे हो रहे परिवर्तन का अंकन जोन द्वारा मास्टर प्लान शाखा मे दर्ज करवाये जाने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
5. जोन रिपोर्ट अनुसार प्रश्नगत भूमि को पहुँच ग्रेवल सडक से प्राप्त हो रहा है। अतः प्रश्नगत भूमि को निर्मित बी.टी./डब्ल्यू.बी.एम. सडक टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार 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 को 100 फीट सडक मुख्य मार्ग से ग्रेवल रोड से पहुंच मार्ग उपलब्ध होता है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र व पी.टी. सर्वे मानचित्र मे उक्त सडक के मार्गाधिकार में अन्य भूमि खसरा नम्बर 862 की कम्पाउन्डवाल निर्मित दर्शित है। प्रश्नगत खसरा की किस्म चाही–1 एवं जविप्रा के स्वामित्व में दर्ज है। प्रकरण में सडक के मार्गाधिकार मे आ रहे भाग से कब्जे को हटवाये जाने के पश्चात् एवं स्पष्ट पहुँच मार्ग प्राप्त होने पर ही मानचित्र जारी किया जाना प्रस्तावित है। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
7. आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 861 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि के सामने उक्त रास्ता जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे निहित होता है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। अतः उक्त के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।
8. आवेदित भूमि जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक एवं उक्त सडक के 15 मीटर की गहराई मे प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भू–पट्टी से प्रभावित है। उक्त प्रभावित भाग को प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे जविप्रा एवं विकास कर्ता के मध्य 75:25 का अनुपात रखते हुये प्रस्तावित किया गया है। विकासकर्ता हेतु प्रस्तावित सेक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सी–2 पर निर्माण योगय क्षेत्रफल प्राप्त नही होता है। जोन की रिपोर्ट अनुसार उक्त भूखण्ड को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में भूखण्ड के उत्तरी दिशा की ओर प्रस्तावित व्यावसायिक भूखण्ड संख्या सी–3 के साथ सम्मिलित करते हुये व्यावासायिक पट्टा दिये जाने के संबंध मे आवेदक द्वारा निवेदन किया गया है। उक्त के अतिरिक्त प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 861 पर प्रस्तावित सडक को जोनल विकास योजना की

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

30 मीटर सडक से मिलान करने पर आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड सं. सी–04 का आंशिक भाग सडक सीमा से प्रभावित होता है। उक्त भाग को सडक मार्गाधिकार में प्रस्तावित करने के एवं उपरोक्त भूखण्ड सं. सी–02 के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

9. आवेदित भूमि को उत्तर दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सिद्वी होम्स स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे योजना सिद्वी होम्स के अनुमोदित योजना मानचित्र मे उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक को 12 मीटर सडक मे मिलाया गया है। पूर्व अनुमोदित योजना की 9 मीटर सडक प्रश्नगत योजना के भूखण्ड की सीध से मेल नही करती है। अतः सडक मार्गाधिकार एवं अलाईनमेंट के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

10. आवेदित भूमि को पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे योजना सेलिब्रेटी होम्स की पूर्व से पश्चिम की ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक को उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक मे मिलाया गया है। उक्त के फलस्वरूप पूर्व अनुमोदित योजना के दो भूखण्ड संख्या 06 व 07 सडको के जंक्शन पर प्रस्तावित टर्निंग रेडीयस से प्रभावित होते है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्डों को न्यूनतम सैटबेक प्राप्त नही हो रहे है। जोन द्वारा पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्ड सं. सी–09, भूखण्ड सं. 06 से 13 के बेचान के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सडक के संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

11. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित भूखण्डों को पृथक–पृथक सडक से प्रस्तावित किये गये है। योजना में प्रस्तावित सडकों को मिलाया नही गया है एवं योजना में प्रस्तावित पार्क भी पृथक से प्रस्तावित है। उपरोक्त प्रस्तावित सडकों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

12. आवेदित भूमि के दक्षिण एवं पूर्व–दक्षिण दिशा की ओर खसरा नम्बर 808, 809, 864, 862 जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरो पर पूर्व कमिटमेंट होने के सबंध मे जोन द्वारा सुनिश्चितता उपरान्त अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है।

13. बीपीसी–एलपी की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 में लिये गये नीतिगत निर्णय के क्रम में प्रस्तावित योजना में विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम होने के कारण प्रस्तावित योजना आवासीय भूखण्ड व पार्क के मध्य 3.00 मीटर की लेन को पार्क के क्षेत्रफल में सम्मिलित कर गणना की गई है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

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

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

16. भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

समिति का निर्णयः–

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि के दक्षिण दिशा की ओर जविप्रा स्वामित्व का खसरा नम्बर 861 किस्म गै.मु.रास्ता स्थित है। प्रस्तावित ले–आउट मानचित्र मे उक्त खसरें का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित किया गया है। आवेदित भूमि के सामने उक्त रास्ता जोनल विकास योजना की प्रस्तावित 30 मीटर सडक मे निहित होता है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखे जाने का प्रावधान है। जोन उपायुक्त

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि उक्त सडक कुछ मकानों तक के लिये ही विद्यमान है। उक्त सडक की लम्बाई लगभग 700 मीटर ही है। उपरोक्त के क्रम में उक्त सडक को आम रास्ते के रूप में 18 मीटर मार्गाधिकार में माना जाना उचित नही है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा यह भी नोट किया गया कि प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90बी के आदेश आवासीय (ग्रुप हाउसिंग) हेतु जारी है। वर्तमान में आवेदक द्वारा सामान्य आवासीय योजना अनुमोदन हेतु आवेदन किया गया है। प्रश्नगत भूमि यू–1 क्षेत्र के आवासीय भू–उपयोग के अंतर्गत प्रस्तावित है, जिसमें आवासीय योजना मान्य है। दोनों उपयोग आवासीय होने के क्रम में समिति द्वारा धारा 90बी के आदेश को आवासीय उपयोग हेतु मानते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही करने हेतु अनुमति प्रदान की गई।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा योजना में प्रस्तावित भूखण्डों को पृथक–पृथक सडक से प्रस्तावित किया गया है। योजना में प्रस्तावित सडकों को मिलाया नही गया है एवं योजना में प्रस्तावित पार्क भी पृथक से प्रस्तावित है। प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 1 हैक्टे. से कम होने के क्रम में समिति द्वारा उपरोक्त स्थिति को मान्य करते हुये विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 02 से 06, 13 व 14 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "श्री कृष्णा विहार–IV" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक का अलाईन्मेंट पूर्व कमिटमेंट के अनुसार कायम करते हुए उक्त 30 मीटर मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें। उक्त अलाईन्मेंट का मास्टर प्लान शाखा में अंकन होने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
2. प्रश्नगत भूमि को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक निर्मित होने के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
3. जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक मार्गाधिकार मे विद्यमान निर्माण/चारदीवारी को हटवाये जाने के पश्चात् एवं स्पष्ट पहुँच मार्ग प्राप्त होने पर ही मानचित्र जारी किया जावें।
4. प्रश्नगत भूमि के दक्षिणी भाग में स्थित खसरा नं. 861 पर प्रस्तावित 12 मीटर सडक को जोनल विकास योजना की 30 मीटर सडक से मिलान करने पर आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड सं. सी–04 का आंशिक भाग सडक सीमा से प्रभावित होता है। उक्त भाग को भूखण्ड में से पृथक करते हुए सडक मार्गाधिकार में दर्शाया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में सैक्टर व्यावसायिक भूखण्ड सं. सी–02 को निर्माण योग्य क्षेत्रफल प्राप्त नही होने के क्रम में भूखण्ड सं. सी–03 की भूमि का भाग सम्मिलित करते हुए उक्त भूखण्ड का क्षेत्रफल बढाया जावें। उक्त सैक्टर व्यावसायिक की भूमि को आवेदक के 25 प्रतिशत भूमि में सम्मिलित माना जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नं. 861 किस्म गै.मु.रास्ता का मार्गाधिकार 12 मीटर प्रस्तावित

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

रखते हुए, उक्त सडक मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को सडक हेतु निःशुलक समर्पित करवाया जावें।

7. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के दक्षिण एवं पूर्व-दक्षिण दिशा की ओर खसरा नम्बर 808, 809, 864, 862 जविप्रा के स्वामित्व मे दर्ज है। उक्त खसरो पर पूर्व कमिटमेंट होने के सबंध मे जोन द्वारा पुनः सुनिश्चितता करते हुए कमिटमेंट का समायोजन करते हुए प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

8. प्रश्नगत भूमि को पूर्वी दिशा की ओर जविप्रा द्वारा अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स स्थित है। प्रस्तावित योजना मानचित्र मे योजना सेलिब्रेटी होम्स की पूर्व से पशचिम की ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक को उत्तर से दक्षिण की ओर प्रस्तावित 9 मीटर सडक मे मिलाया गया है। उक्त के फलस्वरूप पूर्व अनुमोदित योजना के दो भूखण्ड संख्या 06 व 07 सडको के जंक्शन पर प्रस्तावित टर्निंग रेडीयस से प्रभावित होते है। उक्त के अतिरिक्त पूर्व अनुमोदित योजना के भूखण्डों को न्यूनतम सैटबेक प्राप्त नही हो रहे है। यदि पूर्व अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स के भूखण्ड सं. 06 व 07 की लीजडीड वर्तमान में जारी नही की गई है। उक्त स्थिति में उक्त दोनों भूखण्डों को कॉर्नर का भूखण्ड मानते हुए टर्निंग रेडियस अंकित करते हुए मानचित्र/साईट प्लान जारी किया जावें। जोन द्वारा दोनों भूखण्डों की वर्तमान स्थिति की सुनिश्चितता करते हुए यदि दोनों भूखण्डों की लीजडीड जारी नही है, उक्त स्थिति में उक्त बिन्दु का अंकन पूर्व अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स में अंकित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें। प्रश्नगत योजना में प्रस्तावित 9 मीटर सडक पर पूर्व अनुमोदित योजना में प्रस्तावित भूखण्ड की लीजडीड वर्तमान में जारी नही होने की स्थिति में उक्त सडक पर प्रस्तावित भूखण्डों पर 9 मीटर सडक के अनुसार सैटबेक कायम किये जावें। उक्त बिन्दु का अंकन पूर्व अनुमोदित योजना सेलिब्रेटी होम्स में अंकित किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।

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

10. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस/एलआईजी हेतु राशि ली जावें।

11. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।

12. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

13. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।

14. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. विकास

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

एजेण्डा संख्याः–07 (389/18.03.2025)

विषयः– मैसर्स भूमिजा एम्पायर एलएलपी जरिये डेजिमनेटेड पार्टनर कजोडमल चौधरी पुत्र रामधन चौधरी, कार्यालय प्लॉट नंबर 01 से 04 फ्लैट नंबर 702, यूडीबी इण्डस, उदयनगर–बी, मानसरोवर जयपुर द्वारा राजस्व ग्राम खोराश्यामदास तहसील रामपुराडाबड़ी के खसरा नम्बर 1926/593 रकबा 2.00 हैक्ट. भूमि पर कुल किता 01 कुल रकबा 2.00 हैक्ट. पर आवासीय योजना ''BHUMIJA EMPIRE Ist'' का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	जोन–13

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु		विवरण			पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम		मैसर्स भूमिजा एम्पायर एलएलपी जरिये डेजिमनेटेड पार्टनर कजोडमल चौधरी पुत्र रामधन चौधरी, कार्यालय प्लॉट नंबर 01 से 04 फ्लैट नंबर 702, यूडीबी इण्डस, उदयनगर–बी, मानसरोवर जयपुर।			–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल		राजस्व ग्राम खोराश्यामदास तहसील रामपुराडाबड़ी के खसरा नम्बर 1926/593 रकबा 2.00 हैक्ट.।			–
3.	जमाबंदी अनुसार किस्म एवं क्षेत्रफल	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल हैक्ट.	किस्म	–
			1926/593	2.00	चाही–ए,	
			कुल किता 01 कुल रकबा 2.00 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			1926/593	2.00	आवासीय	
			कुल किता 01 कुल रकबा 2.00 हैक्ट.			
9.	प्रस्तावित योजना के 90–ए/ 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम		राजस्व ग्राम खोराश्यामदास तहसील रामपुराडाबड़ी के खसरा नम्बर 1926/593 रकबा 2.00 हैक्ट. कुल किता 01 कुल रकबा 2.00 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 07.02.2025 को आवेदक मैसर्स भूमिजा एम्पायर एलएलपही जरिये डेजिमनेटेड पार्टनर कजोडमल चौधरी पुत्र रामधन चौधरी, कार्यालय प्लॉट नंबर 01 से 04 फ्लैट नंबर 702, यूडीबी इण्डस, उदयनगर–बी, मानसरोवर जयपुर के पक्ष में पारित किया गया।			–
10.	90–ए/90–बी में वर्णित प्रयोजन		आवासीय योजना			
11.	आवेदित उपयोग		आवासीय योजना			–
12.	आवेदित ले–आउट, 90–ए/ 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।		अनुरूप है।			–
13.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।		प्लाटेड ले–आउट			–
14.	एकल भूखण्ड ले–आउट/प्लाटेड ले–आउट/ले–आउट संशोधन/ मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए		प्लाटेड ले–आउट			–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	/3बी/3सी		
मास्टर प्लान/जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
15.	मास्टर विकास योजना—2011 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है, भू—उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	—
16.	मास्टर विकास योजना—2025 के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग U2 LIZ दर्शित है।	—
17.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू—उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा अनुसार जोनल विकास योजना—12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू—उपयोग यू—2 LIZ दर्शित है।	—
18.	मास्टर प्लान/जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना—12 की किसी भी सडक से प्रभावित नही है।	—
19.	आवेदित भूमि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
20.	यदि मास्टर/जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
21.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	—	—
22.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	जोन की रिपोर्ट अनुसार मास्टर विकास योजना—2025 की वॉल्यूम—4 मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम—4 के बिन्दु संख्या 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटड टाउनशिप के लिए 10 हैक्टयर भूमि एवं 30 मीटर सडक का प्रावधान है परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं नविवि के आदेश दिनाक 24.06.19 के अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है। राजस्व शाखा की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि ग्राम—खोराश्यामदास, तहसील रामपुराडाबड़ी ग्राम की मुख्य आबादी भूमि के खसरा नम्बर 597 से 200 मीटर (500मीटर की परिधि में) की परिधि में स्थित है।	—

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

23.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	जोन की रिपोर्ट अनुसार नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं नविवि के आदेश दिनाक 24.06.19 के अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।	—
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
24.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है। आवेदित भूमि को पहूँच मार्ग हेतु जयपुर–सीकर रोड से खोराश्यामदास गॉव को जाने वाली जोनल प्लान–12 की प्रस्तावित 30.00 मीटर सडक जिसका मार्गाधिकार लगभग 20–22 मीटर उपलब्ध है, से ग्राम खोराश्यामदास की मुख्य आबादी से होते हुए गॉव भैरू खेजड़ा होकर दिल्ली रोड में मिलने वाली 5.50 मीटर चौडाई में डामर/सी.सी. निर्मित सडक से उपलब्ध होता है, जिसका मार्गाधिकार लगभग 12–14 मीटर है, जो आगे जोनल विकास योजना–12 की प्रस्तावित 18.00 मीटर सडक में मिलती है तथा एक ग्रामीण सडक है। उक्त सडक को 18 मीटर प्रस्तावित करते हुए आवेदक द्वारा सडक में निहित भूमि का जविप्रा के हक में निःशुल्क समर्पणनामा प्रस्तुत किया जा चुका है।	—
25.	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			
26.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	—
27.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	—
28.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न नही है।	—
29.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि विद्युत लाईन से प्रभावित है।	—
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
30.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

31. जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (100/सी)

S.NO.	USE	AREA (SQMT)	(%)
1	RESIDENTIAL	11794.60	58.97
2	INFORMAL COMM.	274.75	1.37
	TOTAL	12069.35	60.35
3	PARK	1000.34	05.00
4	S.W.M.	50.00	0.25
5	MOBILE TOWER	20.00	0.10
6	ROAD	6860.31	34.30
	TOTAL 3 TO 6	7930.65	39.65
	SEHEME AREA	20000.00	100.00

32.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
33.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
34.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
35.	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।	–
36.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

37. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषा:–**पत्रावली के पैरा 15/एन पर की गई है।

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

1. आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर विकास योजना 2011 में ग्रामीण दर्शित है एवं मास्टर विकास योजना 2025 व जोनल प्लान 12 के अनुसार भू–उपयोग U2 LIZ दर्शित है। मास्टर विकास योजना 2025 के वाल्यूम–4 के बिन्दु संख्या 10.9.9 के अनुसार इन्टीग्रेटड टाउनशिप के लिए 10 हैक्टयर भूमि एवं 30 मीटर सडक का प्रावधान है परन्तु नविवि के आदेश दिनांक 22.08.2023 एवं नविवि के आदेश दिनाक 24.06.19 के अनुसार मास्टर प्लान के नगरीय क्षेत्र (परिधि नियंत्रण पट्टी) में स्थित राजस्व ग्राम की आबादी से 500 मीटर की परिधि क्षेत्र में आवासीय अनुज्ञेय होगा एवं न्यूनतम क्षेत्रफल 500 व.मी. अधिकतम 5.00 हैक्ट. एवं भूखण्ड के सामने सडक की न्यूनतम चौडाई (विद्यमान अथवा प्रस्तावित) राजस्थान टाउनशिप पॉलिसी 2010 अथवा जो भी प्रचलित हो के नियमानुसार अनुज्ञेय है।

   प्रश्नगत योजना जोन की रिपोर्ट अनुसार ग्राम खोराश्यामदास, तहसील रामपुराडाबड़ी के खसरा नंबर 597 किस्म गै.मु.आबादी के 200 मीटर (500 मीटर की परिधि में) की परिधि में स्थित है। जोन द्वारा उक्त गै.मु.आबादी के खसरें की मूल आबादी होने कि संबध मे कोई उल्लेख नही किया गया है। जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट में उक्त गै.मु.आबादी के खसरें को मुख्य आबादी होना बताया गया है। ऑनलाईन जमाबंदी खसरा नम्बर 597 किस्म गै.मु.आबादी में ग्राम पंचायत खोराश्यामदास के नाम दर्ज है। अतः प्रस्तावित भूमि मूल आबादी की 500 मीटर की परिधि में स्थित होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

2. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को पहूँच मार्ग हेतु जयपुर–सीकर रोड से खोराश्यामदास गॉव को जाने वाली जोनल प्लान–12 की प्रस्तावित 30.00 मीटर सडक [illegible] मीटर उपलब्ध है, से ग्राम खोराश्यामदास की मुख्य आबादी से होते हुए गॉव भैरूखेजड़ा होकर [illegible]ली रोड में

Signature valid
Digitally signed by Pre[illegible]ti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	मिलने वाली 5.50 मीटर चौडाई में डामर/सी.सी. निर्मित सडक से उपलब्ध होता है, जिसका मार्गाधिकार लगभग 12–14 मीटर है, सडक में मिलती है एवं एक ग्रामीण सडक है। उक्त सडक को 18.00 मीटर प्रस्तावित करते हुए ले–आउट प्रस्तुत किया गया है राजस्व रिकॉर्ड में खसरा संख्या 530 किस्म चरागाह जविप्रा के नाम दर्ज है। उक्त 18 मीटर सडक चरागाह की भूमि में से प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत भूमि का अलाईन्मेंट जोन द्वारा किस आधार पर प्रस्तावित किया गया है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः उक्त सडक को 18 मीटर किये जाने एवं सडक के अलाईन्मेंट के संबध में समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 3. बिन्दु संख्या 02 में वर्णित 18 मीटर सडक के मार्गाधिकार निर्धारण के पश्चात आवेदित भूमि के सडक से प्रभावित भाग को सडक हेतु जविप्रा में निशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 4. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा आस–पास कमिटमेंट के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। आस–पास के कमिटमेंट की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 5. जोंन द्वारा प्रस्तुत योजना के ले–आउट प्लान में भूखण्डों पर से विद्युत लाईन दर्शाई गई है। अतः उक्त विद्युत लाईन को अन्यत्र शिफ्ट/हटाये जाने के उपरान्त उक्त की सुनिश्चितता कनिष्ठ अभियन्ता द्वारा किया जाकर भूखण्डों की लीजडीड जारी किया जाना प्रस्तावित है। जोन द्वारा विद्युत लाईन की श्रेणी के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में विद्युत लाईन की श्रेणी की सुनिश्चित करते हुए राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के अनुसार प्रकरण में उक्त विद्युत लाईनों हेतु नियमानुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 6. बी.पी.सी. (एल.पी.) की 332वीं बैठक दिनांक 06.04.2023 मे लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार "2 हैक्टे. से कम क्षेत्रफल की योजनाये जहां विक्रय योग्य क्षेत्रफल 65 प्रतिशत से कम प्राप्त हो रहा है मे जविप्रा द्वारा योजना मे आरक्षित रखे जाने वाले 5 प्रतिशत पार्क एवं आवारीय भूखण्डो के मध्य आरक्षित रखे जाने वाली 3 मीटर लेन की गणना 5 प्रतिशत पार्क के क्षेत्रफल मे मानी जा सकेगी"। उक्त नीतिगत निर्णय की पालना मे प्रस्तावित योजना मानचित्र मे दर्शित पार्क एवं सामान्य आवारीय भूखण्डों के मध्य 3 मीटर लेन को पार्क के क्षेत्रफल की गणना मे सम्मिलित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 7. योजना में नियमानुसार न्यूनतम 11 दुकानें फुटकर व्यावसायिक हेतु प्रस्तावित है। आवेदक द्वारा प्रस्तावित भूखण्ड फुटकर व्यावसायिक का भूखण्ड कम होने की दृष्टया भूखण्ड संख्या 06 को फुटकर व्यावसायिक में सम्मिलित किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 8. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को Staggered जंक्शन के रूप प्रस्तावित किया गया है। उक्त के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 9. प्रस्तावित योजना का क्षेत्रफल 2 हैक्ट. 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 2010 के अनुसार कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। 11. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया गया कि प्रश्नगत भूमि राजस्व ग्राम ग्राम खोराश्यामदास की मूल आबादी के खसरा के 500 मीटर परिधि क्षेत्र में स्थित है।

समिति द्वारा नोट किया गया कि प्रश्नगत भूमि के आस–पास में जविप्रा स्वामित्व की भूमि स्थित है, जिनमें खसरा संख्या 530 किस्म चारागाह व उत्तर–पश्चिम खसरा नं. 566 किस्म चारागाह ग्राम पंचायत खोराश्यामदास के नाम दर्ज है।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु ... मान्य

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

01, 03 से 07 व 09 करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ आवासीय योजना "BHUMIJA EMPIRE Ist" का मानचित्र अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा संख्या 530 एवं आवेदित भूमि के मध्य विद्यमान सडक का मार्गाधिकार 18 मीटर कायम करते हुये विद्यमान सडक के मध्य से दोनों ओर 9–9 मीटर भूमि सडक हेतु कायम की जावें तथा उक्त सडक के मार्गाधिकार में आ रही आवेदक की भूमि को जविप्रा में सडक हेतु निशुल्क समर्पित करवाया जावें।
2. आवेदित भूमि के आस–पास में अन्य कमिटमेंट की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रश्नगत भूमि के दक्षिण में खसरा संख्या 530 किस्म चारागाह व उत्तर–पश्चिम खसरा नं. 566 किस्म चारागाह ग्राम पंचायत खोराश्यामदास के नाम दर्ज है। जविप्रा के नगरीय क्षेत्र में स्थित होने के क्रम में उक्त भूमि जविप्रा के नाम दर्ज कराने की कार्यवाही पृथक से जोन जोन द्वारा सुनिश्चित की जावें। उक्त के अतिरिक्त उक्त भूमि का पृथक से जोन द्वारा प्रस्ताव तैयार कर नियमानुसार कार्यवाही करते हुयें जविप्रा स्तर पर गठित पी. डब्ल्यू.सी. समिति के समक्ष प्रस्तुत की जावें। उक्त कार्यवाही की प्रगति हेतु जोन द्वारा पृथक से रिपोर्ट बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा मे प्रेषित की जावेंगी एवं बी.पी.सी. (एल.पी.) शाखा उक्त रिपोर्ट बी.पी.सी. (एल.पी.) समिति के समक्ष Compliance Report के साथ प्रस्तुत की जावें।
4. प्रस्तावित योजना में फुटकर व्यावसायिक का भूखण्ड का क्षेत्रफल कम होने की दृष्टया आवासीय भूखण्ड संख्या 06 को फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड में सम्मिलित किया जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदित भूमि के मध्य से गुजर रही एलटी लाईन को शिफ्ट किये जाने के पश्चात् ही एलटी लाईन से प्रभावित भूखण्डों की लीजडीड जारी की जावें।
6. प्रश्नगत प्रकरण में प्रस्तावित 12 मीटर सडक को Staggered जंक्शन के रूप प्रस्तावित किया गया है। उक्त Staggered जंक्शन को समाप्त कर संशोधित मानचित्र प्राप्त किया जावें। उक्त संशोधन का निदेशक(आयोजना) से अनुमोदन के पश्चात् ही मानचित्र जारी किया जावें।
7. प्रकरण में नियमानुसार ईडब्ल्यूएस / एलआईजी हेतु राशि ली जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
9. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
10. प्रस्तावित योजना / एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
11. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी. / विकास शुल्क / पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

<u>एजेण्डा संख्याः–08 (389 / 18.03.2025)</u>

विषयः– जयपुर फार्मर्स प्रा.लि. निदेशक एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता दिनक[illegible] गुप्ता निवासी–449 / 03, सरस्वती एनक्लेव, आदर्श नगर, जयपुर द्वारा राजस्व	जोन–13

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर जयपुर ख. नं. 164/35 रकबा 2.5018 है0, 36 रकबा 1.0800 है0, 10 रकबा 0.1200 है0, 11 रकबा 0.1400 है0, 116/36 रकबा 0.0200 है0, 117/22 रकबा 0.3500 हैक्ट. व अन्य कता–47 कुल रकबा 15.6289 हैक्टेयर भूमि पर आवासीय योजना "GREEN HILL CITY" का मानचित्र अनुमोदन बाबत्।	

आवेदन एवं राजस्व सबंधित बिन्दु

क्र.सं.	बिन्दु	विवरण	पृष्ठ संख्या
1.	आवेदक का नाम	जयपुर फार्मर्स प्रा.लि. निदेशक एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता दिनकर कुमार गुप्ता पुत्र श्री राधेश्याम गुप्ता निवासी–449/03, सरस्वती एनक्लेव, आदर्श नगर, जयपुर।	–
2.	प्रस्तावित योजना के ग्राम, खसरा नं. व क्षेत्रफल	चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर जयपुर ख. नं. 164/35 रकबा 2.5018 है0, ख. नं. 36 रकबा 1.0800 है0, ख. नं. 10 रकबा 0.1200 है0, ख. नं. 11 रकबा 0.1400 है0, ख. नं. 116/36 रकबा 0.0200 है0, ख. नं. 117/22 रकबा 0.3500 है0, 12 रकबा 0.8000 है0, ख. नं. 13 रकबा 0.0500 है0, ख. नं. 14 रकबा 0.2000 है0, ख. नं. 15 रकबा 0.5000 है0, ख. नं. 16 रकबा 0.1200 है0, ख. नं. 160/115 रकबा 0.1887 है0, ख. नं. 162/33 रकबा 0.6864 है0, ख. नं. 166/40 रकबा 0.0617 है0, ख. नं. 168/41 रकबा 0.1304 है0, ख. नं. 17 रकबा 0.1400 है0, ख. नं. 170/46 रकबा 0.1324 है0, ख. नं. 172/48 रकबा 0.0584 है0, ख. नं. 174/49 रकबा 0.0370 है0, ख. नं. 176/55 रकबा 0.1982 है0, ख. नं. 178/56 रकबा 0. 4003 है0, ख. नं. 18 रकबा 0.4100 है0, ख. नं. 180/58 रकबा 0.3492 है0, ख. नं. 184/59 रकबा 0.0431 है0, ख. नं. 19 रकबा 0.2200 है0, ख. नं. 20 रकबा 0.0100 है0, ख. नं. 21 रकबा 0.0100 है0, ख. नं. 22 रकबा 2.3800 है0, ख. नं. 29 रकबा 0.2500 है0, ख. नं. 31 रकबा 0.2900 है0, ख. नं. 32 रकबा 0.3100 है0, ख. नं. 34 रकबा 0.0100 है0, ख. नं. 37 रकबा 0.0900 है0, ख. नं. 38 रकबा 0.1200 है0, ख. नं. 39 रकबा 0.2000 है0, ख. नं. 42 रकबा 0.3800 है0, ख. नं. 43 रकबा 0.2500 है0, ख. नं. 44 रकबा 0.2700 है0, ख. नं. 45 रकबा 0. 3800 है0, ख. नं. 47 रकबा 0.0100 है0, ख. नं. 50 रकबा 0.1900 है0, ख. नं. 51 रकबा 0.1400 है0, ख. नं. 52 रकबा 0.4700 है0, ख. नं. 53 रकबा 0. 4700 है0, ख. नं. 54 रकबा 0.0800 है0, ख. नं. 57 रकबा 0.0700 है0, ख. नं. 183/59 रकबा 0.3113	–

3.	जमाबंदी अनुसार किस्म	90ए से पूर्व	खसरा नं.	क्षेत्रफल (हैक्ट.)	किस्म
			164/35	2.5018	वाणिज्यिक

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	एवं क्षेत्रफल		36	1.0800	वाणिज्यिक	
			10	0.1200	आवासीय	
			11	0.1400	आवासीय	
			116 / 36	0.02	चाही 2	
			117 / 22	0.35	चाही 2	
			12	0.80	आवासीय	
			13	0.05	आवासीय	
			14	0.20	आवासीय	
			15	0.50	आवासीय	
			16	0.12	आवासीय	
			160 / 115	0.1887	चाही–2	
			162 / 33	0.6864	बारानी ए	
			166 / 40	0.0617	आवासीय	
			168 / 41	0.1304	आवासीय	
			17	0.1400	आवासीय	
			170 / 46	0.1324	आवासीय	
			172 / 48	0.0584	आवासीय	
			174 / 49	0.0370	आवासीय	
			176 / 55	0.1982	आवासीय	
			178 / 56	0.4003	आवासीय	
			18	0.4100	आवासीय	
			180 / 58	0.3492	आवासीय	
			184 / 59	0.0431	आवासीय	
			19	0.2200	आवासीय	
			20	0.0100	गै0मु0 होद	
			21	0.0100	गै0मु0 चाह	
			22	2.3800	आवासीय	
			29	0.2500	बारानी–ए	
			31	0.2900	बारानी–ए	
			32	0.3100	बारानी–ए	
			34	0.0100	गै0मु0 चाह	
			37	0.0900	आवासीय	
			38	0.1200	आवासीय	
			39	0.2000	आवासीय	
			42	0.3800	आवासीय	
			43	0.2500	आवासीय	
			44	0.2700	आवासीय	
			45	0.3800	आवासीय	
			47	0.0100	आवासीय	
			50	0.1900	आवासीय	
			51	0.1400	आवासीय	
			52	0.4700	आवासीय	
			53	0.04700	आवासीय	
			54	0.0800	आवासीय	
			57	0.0700	आवासीय	
			183 / 59	0.3113		
			कुल किता 47 कुल रकबा 15.6289 हैक्ट.			
		90ए के पश्चात	खसरा नं.	क्षेत्रफल है0	किस्म	–
			164 / 35	2.5018	आवासीय	
			36	1.0800	आवासीय	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

			10	0.1200	आवासीय	
			11	0.1400	आवासीय	
			116 / 36	0.02	आवासीय	
			117 / 22	0.35	आवासीय	
			12	0.80	आवासीय	
			13	0.05	आवासीय	
			14	0.20	आवासीय	
			15	0.50	आवासीय	
			16	0.12	आवासीय	
			160 / 115	0.1887	आवासीय	
			162 / 33	0.6864	आवासीय	
			166 / 40	0.0617	आवासीय	
			168 / 41	0.1304	आवासीय	
			17	0.1400	आवासीय	
			170 / 46	0.1324	आवासीय	
			172 / 48	0.0584	आवासीय	
			174 / 49	0.0370	आवासीय	
			176 / 55	0.1982	आवासीय	
			178 / 56	0.4003	आवासीय	
			18	0.4100	आवासीय	
			180 / 58	0.3492	आवासीय	
			184 / 59	0.0431	आवासीय	
			19	0.2200	आवासीय	
			20	0.0100	आवासीय	
			21	0.0100	आवासीय	
			22	2.3800	आवासीय	
			29	0.2500	आवासीय	
			31	0.2900	आवासीय	
			32	0.3100	आवासीय	
			34	0.0100	आवासीय	
			37	0.0900	आवासीय	
			38	0.1200	आवासीय	
			39	0.2000	आवासीय	
			42	0.3800	आवासीय	
			43	0.2500	आवासीय	
			44	0.2700	आवासीय	
			45	0.3800	आवासीय	
			47	0.0100	आवासीय	
			50	0.1900	आवासीय	
			51	0.1400	आवासीय	
			52	0.4700	आवासीय	
			53	0.04700	आवासीय	
			54	0.0800	आवासीय	
			57	0.0700	आवासीय	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

		183 / 59	0.3113	आवासीय कुल किता 47 कुल रकबा 15.6289 हैक्ट.	
101.	प्रस्तावित योजना के 90–ए / 90–बी आदेश दिनांक, क्षेत्रफल व आवेदक का नाम	राजस्व ग्राम चकजयसिंनगर, तहसील–आमेर, जिला जयपुर जयपुर ख. नं. 164 / 35 रकबा 2.5018 है0, ख. नं. 36 रकबा 1.0800 है0, ख. नं. 10 रकबा 0. 1200 है0, ख. नं. 11 रकबा 0.1400 है0, ख. नं. 116 / 36 रकबा 0.0200 है0, ख. नं. 117 / 22 रकबा 0.3500 हैक्ट. व अन्य कुल किता 47 कुल रकबा 15.6289 हैक्ट. भूमि का **आवासीय प्रयोजनार्थ** धारा 90ए के आदेश दिनांक 01.01.2025 को आवेदक जयपुर फार्मर्स प्रा.लि. निदेशक एवं अधिकृत हस्ताक्षरकर्ता दिनकर कुमार गुप्ता पुत्र श्री राधेश्याम गुप्ता निवासी–449 / 03, सरस्वती एनक्लेव, आदर्श नगर, जयपुर के पक्ष में	–
102.	90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन	आवासीय योजना	–
103.	आवेदित उपयोग	आवासीय योजना	–
104.	आवेदित ले–आउट, 90–ए / 90–बी में वर्णित प्रयोजन के अनुरूप है अथवा नहीं।	अनुरूप है।	–
105.	एकल भूखण्ड का ले–आउट है अथवा प्लांटेड ले–आउट है।	प्लाटेड ले–आउट	–
106.	एकल भूखण्ड ले–आउट / प्लाटेड ले–आउट / ले–आउट संशोधन / मुख्यमंत्री जन आवास के प्रोविजन 3ए / 3बी / 3सी	प्लाटेड ले–आउट	–
मास्टर प्लान / जोनल प्लान से सबंधित बिन्दु			
107.	मास्टर विकास योजना–2011 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2011 के अनुसार आवेदित भूमि नगरीय क्षेत्र से बाहर दर्शित है, भू–उपयोग ग्रामीण दर्शित है।	–
108.	मास्टर विकास योजना–2025 के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार मास्टर विकास योजना 2025 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 HIZ व U3 LIZ दर्शित है।	–
109.	जोनल विकास योजना के अनुसार भू–उपयोग	जोन द्वारा प्रस्तुत एजेण्डा नोट अनुसार जोनल विकास योजना–12 के अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग U3 HIZ व U3 LIZ दर्शित है।	–
110.	मास्टर प्लान / जोनल प्लान अनुसार प्रस्तावित सडक की चौडाई	आवेदित भूमि जोनल विकास योजना–12 की 90 मीटर सडक से प्रभावित है। जोनल विकास योजना से प्रभावित भूमि का क्षेत्रफल 1808. 97 वगमीटर है।	–
111.	आवेदित भूमि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित है अथवा नहीं।		
112.	यदि मास्टर / जोनल विकास योजना की सडक से प्रभावित हो तो, सडक से प्रभावित क्षेत्रफल के सबंध में विवरण।		
113.	सेक्टर कॉमर्शियल से प्रभावित है अथवा नहीं।	प्रभावित नही है।	

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

114.	मास्टर प्लान डीपीसीआर के प्रावधान	मास्टर विकास योजना–2025 की वॉल्यूम–4 के अनुसार U3 भू–उपयोग में आवासीय योजना न्यूनतम 10 हैक्ट. क्षेत्रफल एवं न्यूनतम 30 मीटर पहुँच मार्ग पर अनुज्ञेय है।	–
115.	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित उपयोग अनुज्ञेय है अथवा नहीं।	मास्टर प्लान अनुसार आवेदित भूमि का भू–उपयोग मास्टर प्लान–2025 में U-3 व U-3 LIZ दर्शित है।	–
पंहुच मार्ग से सबंधित बिन्दु			
116.	विद्यमान पंहुच मार्ग की रिपोर्ट	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग 90 मीटर पर स्थित है। उक्त सडक जोनल विकास योजना–13 में 90.00 मीटर चौडी व सडक के दोनों ओर 30–30 मीटर चौडा प्लान्टेशन कोरिडोर प्रस्तावित है। जिस पर वर्तमान में 22.00 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है तथा मार्गाधिकार लगभग 45.00 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। साथ ही भूमि के उत्तर दिशा में राष्ट्रीय राजमार्ग को जोडती हुई मौके अनुसार 24.00 चौडी डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित/उपलब्ध है।	–
117.	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			
118.	कनिष्ठ अभियंता से प्रमाणित सर्वे प्लान की प्रति एवं मौके पर निर्माण की स्थिति के संबंध में रिपोर्ट।	जोन के कनिष्ठ अभियंता की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि मौके पर रिक्त है।	–
119.	गूगल मानचित्र पर लोकेशन	संलग्न है।	–
120.	आसपास की अनुमोदित योजनाओं से सडकों के मिलान के संबंध में टिप्पणी एवं मानचित्र	संलग्न है।	–
121.	गैस पाईप लाईन/एचटी लाईन/रेलवे लाईन/नाला / वाटर बॉडी से प्रभावित है अथवा नहीं।	जोन द्वारा प्रमाणित पीटी सर्वे अनुसार आवेदित भूमि गैस पाईप लाईन से प्रभावित है।	–
टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान			
122.	टाउनशिप पॉलिसी 2002/ टाउनशिप पॉलिसी 2010/ CMJAY-2015 के	टाउनशिप पॉलिसी 2010।	–

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

123. जोन द्वारा प्रस्तावित एजेण्डा अनुसार प्रस्तावित भू–उपयोग विश्लेषण (133/सी)

AREA CALCULATION			
S.NO.	USE	AREA (SQMT)	PARCENTAGE (%)
1	GROUP HOUSING	10784.06	7.00
2	RESIDENTIAL	53925.97	35.01
3	EWS	2344.73	1.52
4	LIG	4130.00	2.65
5	COMMERCIAL	6157.13	4.00
6	RETAIL COMM.	3080.15	2.00
	TOTAL 1+2+3+4	80422.04	52.22
7	PLANTATION CORRIDOR	3638.46	2.36
8	PARK	11802.30	7.66
9	FACILITY	11030.33	7.16
10	PETROLEUM CORRIDOR	4235.01	2.75
11	S.W.M.	104.26	0.07
12	MOBILE TOWER	64.23	0.04
13	ROAD AREA	40903.00	26.56
	TOTAL 4 TO 12	71777.59	46.46
14	ZDP 90 MT. ROAD	1808.97	1.17
	SCHEME AREA	154008.60	100

124.	ले–आउट में क्षेत्रफल/ भू–उपयोग विश्लेषण नियमानुसार है अथवा नहीं।	नियमानुसार है।	–
125.	ईडब्ल्यूएस/एलआईजी का प्रावधान है अथवा नहीं।	नियमानुसार राशि लिया जाना प्रस्तावित है।	–
126.	एकल भूखण्ड के ले–आउट में 5 प्रतिशत सुविधा क्षेत्र का प्रावधान।	लागू नहीं।	–
127.	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।	छूट चाही गई है।	–
128.	राज्य सरकार से स्वीकृति ली जानी है अथवा नहीं।	राज्य सरकार की स्वीकृति आवश्यक नहीं है।	–

129. **जोन स्तरीय समिति की स्पष्ट अनुशंषाः**–पत्रावली के पैरा 34/एन पर की गई है।

130. **बीपीसी–एलपी में प्रकरण के विचारणीय बिन्दु व प्रस्तावः**–

1. प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा अपठनीय मानचित्र प्रस्तुत किया गया है। प्रश्नगत प्रकरण में मानचित्र सही पैमाने में एवं पठनीय मानचित्र प्राप्त किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
2. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए 15.629 हैक्ट़ भूमि के जारी है। वर्तमान में आवेदक द्वारा आवासीय ले–आउट मानचित्र अनुमोदन हेतु योजना प्रस्तावित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में जोन द्वारा प्रश्नगत खातेदार/विकासकर्ता के डवलपर्स रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना विकसित करने हेतु डीपीआर संलग्न नही की गई है। उपरोक्त दोनों दस्तावेज टाउनशिप पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार प्रस्तुत करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।
3. आवेदित प्रकरण में 156289.00 वर्गमीटर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही की गयी किन्तु प्राप्त मानचित्र एवं जेडएलसी व खसरा सुपरईम्पोजिशन अनुसार 154008.60 वर्गमीटर प्राप्त हुआ है। अतः

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

खसरा सुपरईपोजिशन पर प्राप्त क्षेत्रफल अनुसार प्रकरण में कार्यवाही की जानी प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

4. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश से पूर्व खसरा नम्बर 164/35, 36 जमाबंदी अनुसार किस्म वाणिज्यिक व खसरा नम्बर 20, 21 व 34 किस्म गै.मु. होद व गै.मु. चाह अंकित है किन्तु धारा 90ए के आदेश के पश्चात् जमांबदी मे उक्त खसरों की किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम जविप्रा के नाम दर्ज किया गया है। जोन द्वारा यह स्पष्ट नही करवाया गया है कि खसरा नम्बर 164/35, 36 का भू-उपयोग वाणिज्यिक से आवासीय किस आधार पर किया गया। धारा 90ए के आदेश केवल कृषि से अकृषि प्रयोजनार्थ किये जाने से संबंधित है। प्रश्नगत प्रकरण में अकृषि उपयोग का उपयोग परिवर्तन किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में किये गये अकृषि प्रयोजनार्थ भूमि हेतु धारा 90ए में उपयोग परिवर्तन के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

5. प्रश्नगत प्रकरण में धारा 90ए के आदेश से पूर्व खसरा नम्बर 20, 21, 34 व 47 किस्म गै.मु. होद व गै.मु. चाह अंकित है किन्तु धारा 90ए के आदेश के पश्चात् जमांबदी मे उक्त खसरों की किस्म आवासीय प्रयोजनार्थ जविप्रा के नाम जविप्रा के नाम दर्ज किया गया है। उक्त खसरों की भूमि को खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु रखा जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

6. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में मौके पर विद्यमान डब्ल्यूबीएम सडक स्थित है। उक्त सडक खसरा नम्बर 161/33, 159/115, 163/35, 197/90, 195/83, 165/40, 167/41, 193/82, 169/46, 171/48, 173/49, 175/55, 177/56, 179/58, 62, 182/59, 181/59, 189/70, 185/61, 187/62, 191/61 किस्म गै.मु.रास्ता पर विद्यमान है। उक्त खसरो का स्वामित्व ऑनलाईन जमाबंदी में राज्य सरकार के स्वामित्व मे दर्ज है। प्रश्नगत खसरें आवेदित भूमि के समानान्तर स्थित है। उक्त खसरों की चौडाई लगभग 24 मीटर है। जोन द्वारा प्रश्नगत सडक का मार्गाधिकार 24 मीटर प्रस्तावित किया गया है। पत्रावली में संलग्न गूगल मानचित्र अनुसार प्रश्नगत सडक आवेदित भूमि की गहराई तक निर्मित दर्शित है। जोन द्वारा उक्त सडक की लम्बाई एवं प्रश्नगत सडक कहां से कहां तक प्रस्तावित है के संबंध में कोई उल्लेख नही किया गया है। नविवि की अधिसूचना दिनांक 10.08.2020 के अनुसार गै.मु.रास्तों का मार्गाधिकार न्यूनतम 18 मीटर रखें जाने का प्रावधान है। प्रकरण में जोन द्वारा खसरों की चौडाई के आधार पर 24 मीटर मार्गाधिकार प्रस्तावति किया गया है। जिसके संबंध मे समिति द्वारा निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

7. जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि को जयपुर-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग 90 मीटर पर स्थित है से प्राप्त होता है। उक्त सडक जोनल विकास योजना-13 में 90.00 मीटर चौडी व सडक के दोनों ओर 30-30 मीटर चौडा प्लान्टेशन कोरिडोर प्रस्तावित है। जिस पर वर्तमान में 22.00 मीटर चौडाई में बी.टी. सडक निर्मित है तथा मार्गाधिकार लगभग 45.00 मीटर चौडाई में उपलब्ध होता है। साथ ही भूमि के उत्तर दिशा में राष्ट्रीय राजमार्ग को जोडती हुई मौके अनुसार 24.00 चौडी डब्ल्यूबीएम सडक निर्मित/उपलब्ध है। उक्त 90 मीटर सडक एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

8. मास्टर विकास योजना-2025 के वॉल्यूम-4 (डी.पी.सी.आर.) के अनुसार यू-3 भू-उपयोग मे आवासीय योजना न्यूनतम क्षेत्रफल 10 हैक्टे. व न्यूनतम पहुंव मार्ग 30 मीटर अनुज्ञेय है। प्रस्तावित योजना 10 हैक्टे. से अधिक तथा जयपुर-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग की 90 मीटर सडक पर स्थित है। अतः उक्त को समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

9. जोन द्वारा प्रस्तुत ले-आउट मानचित्र में आवेदित भूमि जयपुर-दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग 90 मीटर से योजना को आंतरिक पहुंच हेतु 12 मीटर सडक अंकित करते हुये प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से न्यूनतम 15 मीटर पहुँच मार्ग से पहुँच प्रस्तावित की जा सकती है। उक्त सडक के 100 मीटर से कम दूरी पर 24 मीटर सडक प्रस्तावित है अतः उक्त पहुँच आंतरिक सडक को 18 मीटर किये जाने/नही प्रस्तावित किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

	10. प्रश्नगत भूमि यू–3 एलआईजेड व एचआईजेड में स्थित है। यू–3 एलआईजेड भाग में प्रस्तावित भूखण्डों पर केवल मानक बीएआर अनुज्ञेय किया जाना प्रस्तावित है। 11. योजना में शामिल खसरा संख्या 20, 21, 34, 47 किस्म गैर मुमकिन चाह है, जिसमे खसरा संख्या 20 व 21, योजना की आंतरिक 12 मीटर चौडी सडक के मध्य में प्रस्तावित हो रहे है एवं खसरा संख्या 34 भूखण्ड संख्या आर–45 के सैटबेक क्षेत्र में प्रस्तावित है व खसरा संख्या 47 ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के सैटबेक क्षेत्र में प्रस्तावित हो रहा है। उक्त खसरों के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 12. प्रश्नगत प्रकरण मे प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में प्लांटेशन कॉरीडोर से प्रभावित भाग से योजना में पहुंच प्राप्त होती है तथा उक्त प्लांटेशन कॉरीडोर के आंशिक भाग (541.75 वर्गमीटर) को योजना की आंतरिक सडक हेतु उपयोग मे लिया गया है, जो कि लगभग 13 प्रतिशत हो रहा है। नियमानुसार केवल 30 प्रतिशत भूमि ही सडक एवं पार्किंग हेतु उपयोग में ली जा सकती है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 13. प्रश्नगत प्रकरण में भूमि के दक्षिणी भाग मे एमिटी यूनिवर्सिटी की भूमि स्थित है। जोन द्वारा एमिटी यूनिवर्सिटी को कमिटमेंट के रूप में दर्शाया नही गया है। जोन द्वारा उक्त कमिटमेंट प्रश्नगत भूमि से ऑवरलैप नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 14. प्रश्नगत भूमि के मध्य से पेट्रोलियम कम्पनी की लाईन गुजर रही है। जोन द्वारा प्रश्नगत मानचित्र प्रस्तावित लाईन के दोनों ओर दर्शाई गई नो–कन्स्ट्रक्शन जोन की चौडाई 18 मीटर अंकित की गई है किन्तु किस ओर कितनी चौडाई प्रस्तावित की गई है के संबंध में सूचना अंकित नही की गई है। जोन द्वारा संबंधित ऑयन कम्पनी की एनओसी संलग्न नही की गई है। उक्त के अतिरिक्त उक्त लाईन के मध्य से 12 मीटर सडक प्रस्तावित की गई है। राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के क्रम में प्रश्नगत ऑयल कम्पनी से प्रश्नगत लाईन के नो–कन्स्ट्रशन जोन तथा राईट ऑफ–वे के संबंध में सूचना प्राप्त कर उक्तानुसार ही मानचित्र में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त के अतिरिक्त उक्त लाईन के उपर से प्रस्तावित 12 मीटर सडक को भी संबंधित ऑयल कम्पनी से एनओसी प्राप्त होने के पश्चात ही मान्य किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 15. उपरोक्त पेट्रोलियम कम्पनी द्वारा प्रस्तावित नो–कन्स्ट्रक्शन जोन को तारबंदी कर उक्त भाग पर नो–कन्स्ट्रक्शन बोर्ड आवेदक द्वारा लगवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 16. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा गैस पाईप लाईन के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि के क्रम में सुविधा क्षेत्र में छूट राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 14.06.21 व 29.09.21 के क्रम में योजना में 7.16 प्रतिशत भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त के अतिरिक्त 10 प्रतिशत भूमि में ठोस कचरा प्रबंधन की भूमि भी सम्मिलित की गई है। प्रश्नगत प्रकरण में बीपीसी एलपी द्वारा लिये गये नीतिगत निर्णय के अनुसार 10 हैक्ट् से अधिक की योजनाओं में 20 प्रतिशत से अधिक भूमि प्रभावित होने पर ही समानुपात में छूट दिये जाने का प्रावधान है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में सुविधा क्षेत्र में छूट दिये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है। 17. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा 10 प्रतिशत पार्क की भूमि में प्लान्टेशन कोरीडोर की भूमि सम्मिलित की गई है। उक्त प्लान्टेशन कोरीडोर की भूमि को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित करने हेतु पाबंद करते हुए उक्त भूमि को पार्क के रूप में मान्य किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है। 18. प्रश्नगत योजना में आवेदक द्वारा सुविधा क्षेत्र का एक भूखण्ड प्रस्तावित किया गया है। योजना में आधे भाग को जन सुविधा के रूप में प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

19. जोन द्वारा प्रस्तुत प्रस्ताव में 2 हैक्ट़ से अधिक के प्रावधान अंकित करते हुए योजना में प्रस्तावित आवासीय भूखण्ड एवं ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड के क्षेत्रफल का 10 प्रतिशत भूमि ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्ड के रूप में प्रस्तावित किया गया है। उल्लेखनीय है कि ग्रुप हाउिसंग हेतु प्रस्तावित दो भूखण्ड पर प्रस्तावित ईकाईयों के आधार पर ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में केवल आवासीय भूखण्ड के क्षेत्रफल के अनुसार ई.डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. के भूखण्ड प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। ग्रुप हाउसिंग भूखण्ड पर प्रस्तावित ईकाई के अनुसार ई. डब्ल्यू.एस/एल.आई.जी. हेतु ईकाई भविष्य में प्रस्तावित किया जाना प्रस्तावित है। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं ग्रुप हाउसिंग के भूखण्डों हेतु जारी लीजडीड पर किया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

20. प्रस्तावित योजना मे फुटकर व्यावसायिक की भूमि को रिटेल कॉमर्शियल के रूप एकल भूखण्ड के तहत् प्रस्तावित किया गया है। उक्त भूमि को फुटकर व्यावसायिक के रूप में प्रस्तावित किया जाना अपेक्षित है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यू.ओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार जाकर भूखण्ड पर पृथक से नियमानुसार कार्यवाही करते हुए भवन मानचित्र अनुमोदित करवाया जाना प्रस्तावित है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया जाना प्रस्तावित है।

21. प्रश्नगत योजना का क्षेत्रफल 15.6289 हैक्ट़ है। 10 हैक्ट़ तक 4 मोबाईल टावर प्रस्तावित करने का प्रावधान है। उक्त के पश्चात् प्रत्येक 5 हैक्ट़ पर 2 मोबाईल टावर अतिरिक्त रखे जाने का प्रावधान है। योजना में 6 मोबाईल टावर हेतु भूमि प्रस्तावित की गई है। जिसमें से पार्क के दो कोनो पर प्रस्तावित चार मोबाईल टावर की भूमि को नियमित आकार में प्रस्तावित नही किया गया है। अतः प्रश्नगत प्रकरण में मोबाईल टावर के आकार को नियमित आकार में प्रस्तावित करने व 6 मोबाईल टावर को मान्य किये जाने के संबंध में समिति स्तर पर निर्णय लिया जाना प्रस्तावित है।

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

23. योजना में भूखण्डों पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।

<u>समिति का निर्णयः–</u>

समिति द्वारा पत्रावली व जोन के प्रस्ताव का अवलोकन किया गया। समिति द्वारा नोट किया गया कि आवेदित भूमि यू–3 एलआईजेड व एचआईजेड में स्थित है तथा योजना का कुल क्षेत्र 15.6289 हैक्ट है। टाउनशि पॉलिसी–2010 के प्रावधान अनुसार 10 हैक्ट़ से अधिक की योजनाओं हेतु विकासकर्ता का पंजीयन प्रमाण पत्र व योजना की डीपीआर अपेक्षित है, जो कि आवेदक द्वारा उपलब्ध नही करवाई गई है। प्रस्तावित योजना में स्थित खसरा नम्बर 20, 21, 34 व 47 किस्म गै.मु. होद व गै.मु. चाह की भूमि पर सडक व आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। जोन उपायुक्त द्वारा समिति को अवगत करवाया कि उक्त खसरों पर मौके पर होद/कुंआ स्थित नही है।

जोन की रिपोर्ट अनुसार आवेदित भूमि के उत्तरी दिशा में मौके पर विद्यमान डब्ल्यूबीएम सडक स्थित है। उक्त सडक की भूमि किस्म गै.मु.रास्ता राज्य सरकार के नाम दर्ज है। उक्त सडक का मार्गाधिकार मौके पर स्थित खसरें की भूमि के अनुसार 24 मीटर प्रस्तावित किया गया है। जिसे समिति द्वारा मान्य किया गया।

समिति द्वारा विचार विमर्श उपरान्त विचारणीय बिन्दु संख्या 33 के उपबिन्दु 01, 02, 03, 05, 07, 08, 10, 12, 13, 14, 15 व 17 से 20 को मान्य करते हुये निम्नलिखित शर्तों के साथ केवल खसरें में उपलब्ध भूमि पर ही आवासीय योजना "GREEN HILL CITY" का मानचित्र

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

अनुमोदन करने का निर्णय लिया गयाः–

1. प्रश्नगत प्रकरण में सही पैमाने में एवं पठनीय मानचित्र प्राप्त किया जावें।
2. प्रश्नगत प्रकरण में खातेदार/विकासकर्ता के डवलपर्स रजिस्ट्रेशन सर्टिफिकेट एवं योजना विकसित करने हेतु डीपीआर प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
3. प्रश्नगत प्रकरण में 90 मीटर सडक एवं 24 मीटर सडक से प्रभावित भूमि को सडक हेतु निःशुल्क समर्पित करवाया जावें।
4. आवेदित प्रकरण में 156289.00 वर्गमीटर भूमि की धारा 90ए की कार्यवाही की गयी है किन्तु प्राप्त मानचित्र एवं जेडएलसी व खसरा सुपरईम्पोजिशन अनुसार 154008.60 वर्गमीटर प्राप्त होता है। अतः खसरा सुपरईपोजिशन पर प्राप्त क्षेत्रफल अनुसार प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
5. प्रश्नगत प्रकरण में खसरा नम्बर 20, 21, 34 व 47 किस्म गै.मु. होद व गै.मु. चाह की भूमि पर आवासीय भूखण्ड प्रस्तावित किये गये है। उक्त खसरें की भूमि को आवासीय भूखण्डों से पृथक करते हुए खुले के रूप में रेन वाटर हार्वेस्टिंग हेतु प्रस्तावित की जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
6. प्रश्नगत भूमि यू–3 एलआईजेड व एचआईजेड में स्थित है। यू–3 (एलआईजेड) भाग में प्रस्तावित भूखण्डों पर केवल मानक बीएआर ही अनुज्ञेय किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र एवं उक्त भाग में प्रस्तावित भूखण्डों की लीजडीड पर अंकन किया जावें। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
7. जोन द्वारा प्रस्तुत ले–आउट मानचित्र में आवेदित भूमि जयपुर–दिल्ली राष्ट्रीय राजमार्ग 90 मीटर से योजना को आंतरिक पहुंच हेतु 12 मीटर सडक अंकित करते हुये प्रस्तावित किया गया है। नियमानुसार राष्ट्रीय राजमार्ग से न्यूनतम 15 से 18 मीटर पहुँच मार्ग से पहुँच प्रस्तावित की जा सकती है। अतः उक्त पहुँच मार्ग की चौडाई न्यूनतम मार्गाधिकार 18 मीटर कायम किया जावें।
8. प्रश्नगत प्रकरण में आवेदक द्वारा गैस पाईप लाईन के अंतर्गत प्रस्तावित भूमि के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश दिनांक 14.06.21 व 29.09.21 के क्रम में सुविधा क्षेत्र में नियमानुसार छूट प्रदान की जावें।
9. प्रश्नगत प्रकरण में आस–पास स्थित पूर्व कमिटमेंट का आवेदित भूमि से ऑवरलैप नही होने की सुनिश्चितता करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
10. प्रश्नगत योजना में गुजर रही गैस लाईन के संबंध में राज्य सरकार द्वारा जारी आदेश के क्रम में प्रश्नगत ऑयल कम्पनी से प्रश्नगत लाईन के नो–कन्स्ट्रशन जोन तथा राईट ऑफ–वे के संबंध में सूचना प्राप्त कर उक्तानुसार ही मानचित्र में प्रस्तावित किया जावें। उक्त के अतिरिक्त उक्त लाईन के उपर से प्रस्तावित 12 मीटर सडक के संबंध में ऑयल कम्पनी से एनओसी प्राप्त करने के पश्चात् ही प्रकरण में अग्रिम कार्यवाही की जावें।
11. प्रश्नगत योजना में 10 प्रतिशत पार्क की भूमि में प्लान्टेशन कोरीडोर की भूमि प्रस्तावित की गई है। उक्त प्लान्टेशन कोरीडोर के भाग की भूमि को सघन वृक्षारोपण के रूप में विकसित किया जावें। उक्त का अंकन जारी होने वाले मानचित्र पर किया जावें।
12. प्लान्टेशन कोरीडोर का 30 प्रतिशत भाग ही सडक एवं पार्किंग हेतु लिया जा सकता है। उक्त की सुनिश्चितता जोन स्तर पर की जावें।
13. प्रश्नगत योजना में सुविधा क्षेत्र के आधे भाग को जन सुविधा के रूप में प्रस्तावित किया

Signature valid
Digitally signed by Pre... Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

जावें।

14. योजना मे फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड को नविनि के आदेश दिनांक 20.02.2023 के क्रम में आवेदक द्वारा एकल पट्टे के रूप में प्रस्तावित किया गया है। अतः फुटकर व्यावसायिक भूखण्ड की प्लानिंग मय पाथ–वे/पार्किंग एवं दुकानो का क्षेत्रफल आदेश दिनांक 20.02.2023 एवं बी.पी.सी. (एल.पी) द्वारा जारी यूओ.नोट दिनांक 25.11.2021 के अनुसार रखा जाना जाकर भूखण्ड पर नियमानुसार पृथक से भवन मानचित्र अनुमोदन की कार्यवाही की जावें।
15. प्रश्नगत योजना में नियमानुसार मोबाईल नियमित आकार में प्रस्तावित किया जावें।
16. प्रश्नगत प्रकरण में टाउनशिप पॉलिसी 2010 के अनुसार कार्यवाही की जावे।
17. प्रश्नगत प्रकरण के भूखण्ड पर पैरामीटर्स भवन विनियम 2020 के अनुसार देय होगें।
18. प्रस्तावित योजना/एकल भूखण्ड का राजस्व रिकॉर्ड अनुसार क्षेत्रफल को मौके पर उपलब्ध भूमि के क्षेत्रफल से मिलान करने के पश्चात् ही टाउनशिप पॉलिसी के प्रावधान अनुसार मानचित्र जारी किया जावे। उक्त की सुनिश्चितता जोन द्वारा की जावें।
19. आवेदक से प्रकरण से सबंधित समस्त लेय राशि यथा बी.एस.यू.पी./विकास शुल्क/पुर्नग्रहण आदि (जो भी लेय हो) की गणना जोन स्तर पर सुनिश्चित की जावें।

अंत में बैठक सधन्यवाद समाप्त हुई।

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

कमांकः जविप्रा/स.स/बीपीसी (एल.पी.)/2025/डी–
दिनांकः–

प्रतिलिपी सूचनार्थः–

1. निजी सचिव, अध्यक्ष, जयपुर विकास प्राधिकरण, जयपुर को माननीय अध्यक्ष महोदय को अवलोकन करवाने हेतु प्रेषित है।
2. निजी सचिव, आयुक्त, जविप्रा, जयपुर।
3. निजी सचिव, सचिव, जविप्रा, जयपुर।
4. निजी सचिव, निदेशक (नगर आयोजना) जविप्रा, जयपुर।
5. निदेशक विधि, जविप्रा, जयपुर।
6. अति. आयुक्त पृथ्वीराज नगर/प्रशासन, जविप्रा जयपुर।
7. अति. आयुक्त, एलपीसी/भूमि/पुर्नवास, जविप्रा, जयपुर।
8. अति. आयुक्त भूमि आवाप्ति, जविप्रा, जयपुर।
9. अतिरिक्त मुख्य नगर नियोजक (मास्टर प्लान), जविप्रा, जयपुर।
10. उपायुक्त जोन 04, 08, 11 व 13 जविप्रा, जयपुर।
11. उपनिदेशक, जनसम्पर्क, जविप्रा, जयपुर।
12. उप रजिस्ट्रार सहकारिता, जविप्रा, जयपुर।

Signature valid
Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved

RajKaj Ref No.: 14326218

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

Signature valid

Digitally signed by Preeti Gupta
Designation : Additional Chief town Planner
Date: 2025.03.23 19:32:13 IST
Reason: Approved